

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



鈞濠集團

鈞濠集團有限公司\*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 115)

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

鈞濠集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二零年之比較數字如下。

### 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3	543,280	1,141,245
收益成本		<u>(307,638)</u>	<u>(606,147)</u>
毛利		235,642	535,098
利息收益		1,476	1,457
其他收入、收益及虧損		(482,378)	(122,551)
銷售及分銷成本		(53,753)	(64,638)
行政開支		<u>(62,060)</u>	<u>(37,275)</u>
經營(虧損)／溢利		(361,073)	312,091
融資成本	4	(50,801)	(32,216)
分佔一間聯營公司之虧損		(110)	(2,188)
通過損益之可換股債券之公平值虧損		<u>(4,397)</u>	<u>(4,754)</u>

\* 僅供識別

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前(虧損)／溢利		(416,381)	272,933
所得稅抵免／(開支)	5	<u>38,434</u>	<u>(181,452)</u>
年內(虧損)／溢利	7	<u>(377,947)</u>	<u>91,481</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(224,271)	34,682
非控股權益		<u>(153,676)</u>	<u>56,799</u>
		<u>(377,947)</u>	<u>91,481</u>
每股(虧損)／盈利	8		
基本(每股港仙)		<u>(91.6)</u>	<u>14.2</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(91.6)</u>	<u>11.7</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內(虧損)／溢利	7	<u>(377,947)</u>	<u>91,481</u>
<b>其他全面收益／(虧損)</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
因信貸風險變動而指定為按公平值計入 損益之金融負債的公平值收益／(虧損)		273	(411)
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>50,104</u>	<u>142,833</u>
年內全面(虧損)／收益總額		<u><u>(327,570)</u></u>	<u><u>233,903</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(200,397)	111,817
非控股權益		<u>(127,173)</u>	<u>122,086</u>
		<u><u>(327,570)</u></u>	<u><u>233,903</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		224,394	23,891
投資物業	9	2,394,190	3,578,297
無形資產		12,600	13,082
商譽		36,773	36,773
使用權資產		8,995	6,361
於一間聯營公司之投資		2,031	—
		<u>2,678,983</u>	<u>3,658,404</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項		6,529	1,989
在建銷售物業		723,833	271,276
銷售物業		238,031	203,092
其他應收款項、按金及預付款項		50,260	85,823
應收一名董事款項		205	656
應收一間聯營公司款項		612	—
可收回稅項		93	91
現金及現金等值項目		51,582	60,607
		<u>1,071,145</u>	<u>623,534</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	417,410	479,180
計息借款	11	222,265	632,698
租賃負債		542	208
應付董事款項		362	363
可換股債券		101,408	113,211
應付稅項		145,908	179,159
		<u>887,895</u>	<u>1,404,819</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>183,250</u>	<u>(781,285)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,862,233</u>	<u>2,877,119</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>412,934</b>	507,020
計息借款	11	<b>453,065</b>	46,484
租賃負債		<b>189</b>	—
		<u><b>866,188</b></u>	<u>553,504</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u><b>1,996,045</b></u>	<u>2,323,615</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	<b>2,449</b>	244,955
儲備		<b>1,038,539</b>	998,181
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		<b>1,040,988</b>	1,243,136
		<u><b>955,057</b></u>	<u>1,080,479</u>
<b>權益總額</b>			
		<u><b>1,996,045</b></u>	<u>2,323,615</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

鈞濠集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司，其股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第五座10樓1004B室。

本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之主要業務為投資控股、地產發展、物業投資及一般貿易。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用全部由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈與其營運有關及於二零二一年一月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包含香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團於本年度及過往年度之會計政策、本集團綜合財務報表之呈報方式及所呈報金額出現重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
出售物業	505,845	1,137,544
一般貿易	22,646	–
物業管理服務	4,077	–
其他	131	–
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	532,699	1,137,544
租金收入	10,581	3,701
	<hr/>	<hr/>
總收益	<b>543,280</b>	<b>1,141,245</b>
	<hr/>	<hr/>
確認收益時間		
—於某一時間點	528,622	1,137,544
—隨時間	4,077	–
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	<b>532,699</b>	<b>1,137,544</b>
	<hr/>	<hr/>

本集團主要於中華人民共和國（「中國」）營運。本集團所有收益均產生於中國。

#### 出售物業

本集團發展並銷售物業。出售於物業控制權轉移時（即客戶實際佔有或取得物業業權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收回代價時）確認。

本集團通常不會向其客戶授予任何信貸期。所有客戶均需支付按金。收取之按金確認為合約負債。

#### 4. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債之利息開支	42	20
借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	10,344	9,425
—銀行貸款之利息開支	<u>40,415</u>	<u>40,892</u>
融資成本總額	50,801	50,337
資本化金額	<u>—</u>	<u>(18,121)</u>
融資成本開支	<u><u>50,801</u></u>	<u><u>32,216</u></u>

#### 5. 所得稅(抵免)／開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項		
—中國企業所得稅	22,401	46,052
—中國土地增值稅	54,259	142,185
遞延稅項	<u>(115,094)</u>	<u>(6,785)</u>
	<u><u>(38,434)</u></u>	<u><u>181,452</u></u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本公司中國附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度之稅率為25%(二零二零年：25%)。

土地增值稅按土地價值升幅(即銷售物業之所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支))以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

由於本集團於兩個年度之所得稅並非源自香港，因此毋須就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。



所得稅(抵免)／開支與除稅前(虧損)／溢利乘以於有關國家之溢利適用稅率之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前(虧損)／溢利	<u>(416,381)</u>	<u>272,933</u>
除所得稅前(虧損)／溢利之名義稅項(抵免)／開支，		
按有關國家溢利之適用稅率計算	(102,212)	69,645
不可扣稅開支之稅項影響	8,908	3,231
毋須課稅收入之稅項影響	(250)	(1,632)
未確認稅項虧損之稅項影響	14,426	3,569
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	(13,565)	(35,546)
土地增值稅	<u>54,259</u>	<u>142,185</u>
所得稅(抵免)／開支	<u><u>(38,434)</u></u>	<u><u>181,452</u></u>

## 6. 分部報告

向執行董事及高級管理人員(作為主要經營決策者)報告的資料主要用以進行資源分配，以及按所交付或提供之貨品類別或服務評估分部表現。於達致本集團之呈報分部時，主要經營決策者並無將已識別呈報分部匯總計算。尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可報告經營分部為：物業發展、物業投資、酒店經營及一般貿易。

### (a) 分部收益及業績

下文為按可報告及經營分部進行之本集團之收益及業績分析。

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>截至二零二一年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
收益						
外界銷售	<u>505,845</u>	<u>14,658</u>	<u>-</u>	<u>22,646</u>	<u>131</u>	<u>543,280</u>
分部業績	<u>(22,714)</u>	<u>(254,377)</u>	<u>(155)</u>	<u>32</u>	<u>(118)</u>	<u>(277,332)</u>
<b>截至二零二零年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
收益						
外界銷售	<u>1,137,544</u>	<u>3,701</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,141,245</u>
分部業績	<u>483,309</u>	<u>(124,280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>359,029</u>
					二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部業績					(277,332)	359,029
利息收益					1,476	1,457
未分配收、收益及虧損淨額					(30)	618
未分配開支					(85,187)	(49,013)
經營(虧損)/溢利					(361,073)	312,091
融資成本					(50,801)	(32,216)
應佔聯營公司虧損					(110)	(2,188)
計入損益之可換股債券之 公平值虧損					(4,397)	(4,754)
除稅前(虧損)/溢利					(416,381)	272,933
所得稅抵免/(開支)					38,434	(181,452)
年內(虧損)/溢利					<u>(377,947)</u>	<u>91,481</u>

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指在未分配若干項目(主要包括利息收益、出售物業、廠房及設備之虧損、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本及計入損益之可換股債券之公平值虧損之情況下,各個分部賺取的溢利/(產生的虧損)。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之方式。

(b) 分部資產及負債

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日						
分部資產	970,369	2,394,190	108,665	3,236	-	3,476,460
未分配資產						<u>273,668</u>
						<u>3,750,128</u>
分部負債	(170,192)	(412,934)	-	-	-	(583,126)
未分配負債						<u>(1,170,957)</u>
						<u>(1,754,083)</u>
於二零二零年十二月三十一日						
分部資產	480,253	3,578,297	-	-	-	4,058,550
未分配資產						<u>223,388</u>
						<u>4,281,938</u>
分部負債	(275,245)	(507,020)	-	-	-	(782,265)
未分配負債						<u>(1,176,058)</u>
						<u>(1,958,323)</u>

就監察分部表現及於各分部間分配資源而言：

- 除未分配資產(主要包括物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、應收一名董事款項及現金及現金等值項目)外，所有資產分配至經營分部；及
- 除未分配負債(主要包括若干其他應付款項、計息借貸、租賃負債、可換股債券及應付董事款項)外，所有負債分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二一年 十二月三十一日止年度 於計量分部損益或分部資產時 已計入之金額：						
投資物業之公平值虧損	-	(264,035)	-	-	-	(264,035)
發展中待售物業之減值虧損	(195,410)	-	-	-	-	(195,410)
資本支出	271	81,417	45	7	65	81,805
	<u>271</u>	<u>81,417</u>	<u>45</u>	<u>7</u>	<u>65</u>	<u>81,805</u>
截至二零二零年 十二月三十一日止年度 於計量分部損益或分部資產時 已計入之金額：						
投資物業之公平值虧損	-	(127,982)	-	-	-	(127,982)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(11)	-	-	-	(11)
資本支出	-	121,531	-	-	-	121,531
	<u>-</u>	<u>121,531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121,531</u>

(d) 地區資料

由於本集團主要在中國經營業務，收益及業績主要來自中國業務及位於中國之資產，故主要經營決策者並無應用地區資料作進一步評估。

(e) 有關主要客戶之資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無單一客戶對本集團總收益的貢獻達到或超過10% (二零二零年：無)。

## 7. 年內(虧損)／溢利

本集團之年內(虧損)／溢利乃經扣除以下各項後呈列：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
無形資產攤銷	827	776
核數師酬金	725	670
折舊	7,552	2,285
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	13,671	8,824
—退休福利計劃供款	825	408
	<b>14,496</b>	<b>9,232</b>

## 8. 每股(虧損)／盈利

### 每股基本(虧損)／盈利

每股基本虧損(二零二零年：盈利)乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約港幣224,271,000元(二零二零年：溢利港幣34,682,000元)及普通股的加權平均數約244,955,000股(二零二零年：244,955,000股普通股(經調整))計算。截至二零二零年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數已經調整以反映於二零二一年一月有關本公司股本之股本重組。

### 每股攤薄(虧損)／盈利

於可換股債券具反攤薄效應，故於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣39,436,000元及約336,272,000股普通股的加權平均數(經調整以反映於二零二一年一月進行的股份合併)計算如下：

	二零二零年 港幣千元
<b>盈利</b>	
就計算每股基本盈利而言之盈利	34,682
因轉換可換股債券而於損益計入之公平值虧損	<u>4,754</u>
就計算每股攤薄盈利而言之盈利	<u><u>39,436</u></u>
	二零二零年 千股
<b>股份數目</b>	
普通股加權平均數(經調整)	244,955
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響(經調整)	<u>91,317</u>
	<u><u>336,272</u></u>

## 9. 投資物業

	發展中 港幣千元	已竣工 港幣千元	總計 港幣千元
<b>公平值</b>			
於二零二零年一月一日	3,047,422	313,882	3,361,304
添置	121,531	–	121,531
投資物業之公平值虧損	(135,224)	7,242	(127,982)
匯兌差額	202,160	21,284	223,444
	<u>3,235,889</u>	<u>342,408</u>	<u>3,578,297</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	3,235,889	342,408	3,578,297
添置	81,417	–	81,417
轉至已竣工投資物業	(2,446,686)	2,446,686	–
轉至發展中待售物業	(907,355)	–	(907,355)
轉至物業、廠房及設備	–	(172,041)	(172,041)
投資物業之公平值虧損	–	(264,035)	(264,035)
匯兌差額	36,735	41,172	77,907
	<u>36,735</u>	<u>41,172</u>	<u>77,907</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>2,394,190</u>	<u>2,394,190</u>

本集團投資物業於二零二一年十二月三十一日之公平值已按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(二零二零年：瑞豐環球評估諮詢有限公司)於該日進行之估值而計得。瑞豐環球評估諮詢有限公司具有適當資格及對於相關地點之類似物業之估值具有新近之經驗。本集團之投資物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則透過採用市場比較及剩餘價值法進行估值。

於二零二一年十二月三十一日，公平值約港幣455,035,000元(二零二零年：港幣2,114,064,000元)之若干投資物業已作為計息借款之抵押品(附註11)。

## 10. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付建築承包商之貿易應付賬款	1,063	1,058
建築工程成本應計費用	271,271	243,367
遞延收入	22,916	23,793
應計薪金及其他營運開支	19,414	17,153
應計利息開支	19,624	18,962
合約負債	24,316	96,244
自租戶收取之租賃按金	5,028	1,897
退回物業之應付款項	6,332	6,084
其他應付稅項	1,773	33,259
其他應付款	45,673	37,363
	<u>417,410</u>	<u>479,180</u>

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
過期360天以上	<u>1,063</u>	<u>1,058</u>



合約負債披露載列如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 一月一日 港幣千元
合約負債	<b>24,316</b>	96,244	941,943
分配給年末未履行的履行義務的交易價格， 預計將在以下年度確認為收益：			
—二零二一年	-	96,244	
—二零二二年	<b>24,316</b>	-	
	<b>24,316</b>	96,244	
		<b>截至十二月三十一日止年度</b>	
		二零二一年	二零二零年
		港幣千元	港幣千元
年內確認之於年初計入合約負債的收益		<b>93,447</b>	941,943
年內合約負債重大變動：			
—年內經營增加		<b>364,137</b>	333,498
—合約負債轉至收益		<b>436,742</b>	1,137,544

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價(或到期代價金額)的產品或服務的責任。

## 11. 計息借款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內須支付之獨立第三方提供之貸款		
—有抵押 (附註(i))	4,448	4,448
—無抵押 (附註(ii))	59,115	58,137
	<b>63,563</b>	62,585
一年內須支付之非控股股東提供之貸款		
—無抵押 (附註(iii))	14,939	14,541
有抵押銀行貸款 (附註(iv))		
—於一年內	143,763	555,572
—第二至第五年內 (包括首尾兩年)	453,065	46,484
	<b>675,330</b>	<b>679,182</b>

### 附註：

- (i) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣4,020,000元 (相當於約港幣4,448,000元) 之貸款由本集團一間全資附屬公司作擔保。利息將按年利率12% (二零二零年：15%) 收取，並須於經延長還款期後於二零二二年償還 (二零二零年：於二零二一年償還)。
- (ii) 無抵押借款按每年10%至12% (二零二零年：10%至15%) 之利率計息。
- (iii) 無抵押借款按每年9%至12% (二零二零年：9%至12%) 之利率計息。
- (iv) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，來自銀行的貸款按每年6.5%至8.5% (二零二零年：5.66%至7%) 的利率計息並有固定償還期限。利息開支使用實際利率法按每年7.5% (二零二零年：6.9%) 的加權平均實際利率計算得出。該貸款由以下各項作抵押：
- 本集團擁有的若干樓宇、投資物業及銷售物業；
  - 本集團擁有之深圳棕科50%股本；
  - 非控股權益股東擁有之深圳棕科49.5%股本；
  - 非控股股東的公司擔保；

- e) 曾義先生及曾煒麟先生(為曾義先生及曾芷諾女士(均為本公司主要股東)之父親)提供個人擔保(二零二零年：曾煒麟先生及郭慧玟女士提供個人擔保)；及／或
- f) 本公司附屬公司一名僱員及一名董事提供個人擔保(二零二零年：本公司附屬公司一名僱員提供個人擔保)。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有計息借款均以人民幣計值。

## 12. 承擔

- (a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
就發展中投資物業及在建銷售物業 已訂約但未作出撥備	<u>99,552</u>	<u>109,631</u>

- (b) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣10,581,000元(二零二零年：港幣3,701,000元)。

於報告期末，本集團與租戶訂約收取之最低租賃付款如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	18,538	9,056
第二至第五年內(包括首尾兩年)	52,648	46,426
五年以上	<u>31,935</u>	<u>27,418</u>
	<u>103,121</u>	<u>82,900</u>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註9)，初步租期為一年至十二年不等(二零二零年：一年至十二年不等)，附帶選擇權可於屆滿日期或本集團與各租戶相互議定之日期更新租賃期限。

### 13. 股息

董事不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二零年：零)。

### 14. 股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股 (二零二零年十二月三十一日：5,000,000,000股 每股面值港幣0.1元之普通股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
	股份數目 千股	金額 港幣千元
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日(每股面值港幣0.1元之普通股)	2,449,554	244,955
股份合併	(2,204,599)	-
股本削減	<u>-</u>	<u>(242,506)</u>
於二零二一年十二月三十一日 (每股面值港幣0.01元之普通股)	<u>244,955</u>	<u>2,449</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權在本公司大會上就每股股份享有一票投票權。所有普通股於本公司的餘下資產方面享有同等權利。

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函(「通函」)。本公佈所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。於二零二零年十一月十七日，董事會建議實行股本重組，其涉及(1)將每十股每股面值港幣0.10元之已發行及未發行現有股份合併為一股每股面值港幣1.00元之合併股份之股份合併；(2)將每股已發行合併股份之面值由港幣1.00元削減至港幣0.01元之股本削減；(3)將每股面值港幣1.00元之法定但未發行合併股份拆細為100股每股面值港幣0.01元之新股份之股份拆細；及(4)將股本削減所產生之進賬額轉撥至公司法所界定本公司之繳入盈餘賬。股本重組已於二零二一年一月二十五日完成。

## 15. 訴訟及或然負債

除下文及綜合財務報表內所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或索償，及就董事所知，沒有任何針對本集團任何成員公司的重大未決或面臨威脅之訴訟或索償而很可能對本集團有不利的影響：

- i) 於二零一七年八月十一日，一原訴傳票已根據公司條例(香港法例第622章)第732及733條發出並送交香港高等法院存檔，原告四季香港貿易有限公司(本公司一位股東)向本公司(作為被告)提出申索，要求法庭發出許可准許原告可代表公司對曾煒麟及郭慧玟(均為本公司前執行董事)、郭小彬、郭小華、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東(均為本公司董事)、曾芷彤及崔衛紅(分別為本公司前非執行董事及前獨立非執行董事)、盈滿發展有限公司(一間英屬處女群島公司)及Intra Asia Limited(兩者現時均為本公司之附屬公司並為徐州物業項目(「徐州項目」)之利益相關方)提出法律訴訟及要求此等訴訟程序之訟費。

本公司於尋求法律意見後反對原告之申請，並已存檔其反對之誓章，原告已向法庭支付被告之訟費保證。此訴訟之審訊日期尚未確定。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

- ii) 根據編號為(2017)粵1973民初5565號之案件，陳煥池就建設工程施工合同糾紛向東莞市樟木頭房地產開發有限公司、嘉豐實業有限公司及Grand Field Group Limited(後兩者為本公司的附屬公司)提出申索，裁決結果為被告須向原告支付人民幣15,480,436.01元及相應利息，被告人向東莞市中級人民法院提出上訴，編號為(2021)粵19民終6899號。該案已在2021年11月24日開庭審理，但至今未有裁判結果。

董事認為，上述案件不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事未能可靠計量其對本集團的財務影響。

- iii) 根據編號為(2019)粵1973民初16767號之案件，陳煥池向嘉豐實業有限公司、成發行有限公司、成發行及Grand Field Group Limited (以上均為本公司的附屬公司)、陳煥強、東莞市樟木頭房地產發展有限公司、廣西建工集團第三建築工程責任有限公司關於建築施工合約的糾紛提出申索，所追索之數目為人民幣5,189,100元，本案已於二零一九年十一月十一日已獲法院立案，並將於二零二零年十二月廿二日在法院聆訊，但上述陳煥池在聆訊後獲准撤訴。

董事認為，上述案件不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- iv) 根據編號為(2021)粵0307民初4344號之案件，深圳紅騰科技有限公司(「深圳紅騰」)向深圳棕科置業有限公司(「深圳棕科」)(為本公司的附屬公司)有關股東資格確認糾紛的申索，金額為人民幣2,251,200元，於2021年4月22日被深圳市龍崗區人民法院駁回，深圳紅騰向深圳市中級人民法院提出上訴，深圳市中級人民法院於2021年11月26日判決確認，廣東省紅嶺集團有限公司所持有的百分之0.5深圳棕科的股份為深圳紅騰所有。深圳棕科需負擔共人民幣二萬元的訴訟費外，不需為該案承擔其他法律義務。

董事認為，上述案件不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- v) 根據編號為(2021)粵0307民初22137號之案件，深圳市地質建設工程公司(「深圳市建設」)於深圳市龍崗區人民法院向深圳棕科就建設工程施工合同提訴，申索金額為人民幣5,752,462.66元，法院於2021年6月28日立案審理後深圳市建設成功申請撤訴。

董事認為，上述案件不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- vi) 有一批針對徐州國金房地產開發有限公司(本公司之全資附屬公司)(「國金」)及其承辦商徐州匠鑄建設有限公司(「匠鑄」)有關徐州物業發展項目(「徐州項目」)的申索及／或法院要求協助執行的要求，其中部份案件已達成和解，而其他案件亦會有望於短期內解決，由於本集團已和匠鑄就徐州項目應付而未付的款項數目達成友好的共識，現時只是等待法院就該等款項應付予匠鑄或有關的申索人作出判決。

因此董事認為，上述案件不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

## 管理層討論與分析

### 財務業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益由上年約港幣1,141,245,000元大幅減少至約港幣543,280,000元。本年度之收益乃主要由於深圳棕科住宅單位及服務式公寓銷售於物業完成及交付予客戶後確認為收益。物業銷售佔本年度總收益約93%。相比之下，本年度貿易收入及租金收入佔比微乎其微，分別佔本年度總收益的約4%及2%。

本年度虧損約為港幣377,947,000元（二零二零年：溢利約港幣91,481,000元）。下降主要由於中華人民共和國（「中國」）深圳的物業交易量減少，投資物業的公平值虧損增加及位於中國的發展中的待售投資物業出現減值虧損導致收益減少。由於上述原因，本公司擁有人應佔虧損約為港幣224,271,000元（二零二零年：溢利約港幣34,682,000元）。

### 業務回顧及展望

在二零二一年，本集團深圳棕科雲端項目（「深圳棕科雲端項目」）整個項目已完成竣工驗收，項目的房產証也已辦理到位。深圳的投資物業在持續出租及招商中，商場已跟多家大品牌商戶簽定租賃意向書並開始試業。

本年度集團將會集中精力完成旗下所有物業的招商及營運，並優化持有的資產組合，出售部分非核心資產，以降低集團負債比率。

本集團現階段的槓桿比率及資產負債率相對較低，在中央政府在宏觀政策下，對中國房地產企業及銀行對房地產行業的貸款審批額度將會愈收愈緊。為了響應國家政策及降低集團債務風險，集團積極考慮增加多元化業務及投資。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣51,582,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣60,607,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣1,071,145,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣623,534,000元），流動負債總額約為港幣887,895,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣1,404,819,000元）。本集團錄得資產總額約港幣3,750,128,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣4,281,938,000元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣675,330,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣679,182,000元），其中約港幣222,265,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣632,698,000元）須於一年內償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣675,330,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣679,182,000元）以人民幣計值及有關借貸以每年6.5%至12%的固定利率計息（二零二零年：每年5.66%至15%）。

於二零二一年十二月三十一日，概無以港幣計值的借貸（二零二零年十二月三十一日：零）。

於二零二一年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）約為65%（二零二零年十二月三十一日：約為55%）。

## 匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中華人民共和國（「中國」）、主要營運貨幣為港幣及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港幣的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港幣匯率預計會出現輕微波動。本集團認為，外匯風險屬可接受水平。然而，本集團管理層將緊密監察外匯風險，並將考慮在有需要時使用對沖工具。



於二零二一年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以其他外幣計值的重大負債。於本年度，本集團並無訂立任何對沖交易。

## 資本架構

於二零二一年一月二十一日，股東特別大會通過一項特別決議案，以批准股本重組，據此，本公司之已發行股本已於二零二一年一月二十五日削減至港幣2,449,554.13元，分為244,955,413股每股面值港幣0.01元之股份。

有關股本重組的詳情可參閱本公司日期為二零二零年十一月十七日及二零二一年一月二十一日的公佈、本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函及本公司日期為二零二一年一月二十五日的翌日披露報表。

於二零二一年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣2,449,554.13元，其已發行總數244,955,413股每股面值港幣0.01元之已發行普通股股份。

於二零二零年十一月十七日（聯交所交易時段後），本公司與本公司主要股東曾芷諾女士訂立日期為二零二零年十一月十七日的有條件認購協議（「認購協議」），據此，本公司已有條件同意發行及曾芷諾女士已有條件同意認購曾芷諾女士根據認購協議將予認購的18個月5厘票息可換股債券（「新可換股債券」）（「認購事項」）。

根據(i)本公司於認購事項完成時向曾芷諾女士發行於二零二一年二月二十一日到期的3厘票息可換股債券（「舊可換股債券」）的尚未償還本金額為港幣112,320,000元及(ii)日期為二零一七年四月二十八日的彌償保證契據項下的應收曾芷諾女士的淨額（不計及撥備金額），該金額已於二零二零年十二月三十一日釐定，以抵銷於二零二零年十二月三十一日舊可換股債券的尚未償還本金額港幣12,562,989元（「視為結算金額」），新可換股債券乃按本金額港幣99,757,011元發行。因此，舊可換股債券的尚未償還本金額已結算。

新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.80元(可予調整)兌換成兌換股份。假設換股權按兌換價悉數行使，將向曾芷諾女士配發及發行124,696,263股新普通股。新可換股債券所附之換股權獲悉數行使後，曾芷諾女士之股權將由經於新可換股債券兌換後發行本公司股份擴大之本公司已發行股份總數約28.92%變更為52.90%。認購協議之所有先決條件已獲達成，完成於二零二一年二月二十一日落實。因此，根據認購協議的條款及條件發行本金額為港幣99,757,011元的新可換股債券。

詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十七日、二零二零年十二月十四日、二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日的公佈以及本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函。

## 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
發展中投資物業及在建銷售物業	<u>99,552</u>	<u>109,631</u>

## 集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，公平值約港幣259,115,000元(二零二零年：港幣266,162,000元)位於徐州之若干完成投資物業(其由一間全資附屬公司擁有)已就本金額人民幣39,000,000元(二零二零年：人民幣80,000,000元)(相當於約港幣47,756,000元(二零二零年：港幣95,352,000元))之計息銀行貸款作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）於深圳擁有之若干物業（二零二零年：物業）已就本金總額約人民幣448,405,000元（二零二零年：人民幣425,123,000元）（相當於約港幣549,072,000元（二零二零年：港幣506,704,000元））之若干銀行貸款作抵押。

## **所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二一年十二月三十一日，並無持有任何重大投資或於本年度並無重大收購及出售附屬公司。

於二零二二年，本公司將會繼續主力於擴展現有業務、探索其他業務商機及積極嘗試把握促進多元化業務發展之機會。本公司將會繼續尋求併購交易，以擴展至新市場及取得房地產開發以外的收入流。本公司在承擔任何進一步、外來且無法預期之重大不利發展的同時，會於二零二二年繼續秉持該等原則，並審慎樂觀看待本集團之進一步前景。

## **或然負債**

本集團之或然負債於附註15中披露。

## **分部資料**

本集團分部資料之詳情載於附註6。

## 員工及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有106名員工（二零二零年十二月三十一日：88名）及有7名董事（二零二零年十二月三十一日：7名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣14,496,000元（二零二零年：約港幣9,232,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零二零年：零）。本集團之薪酬政策是按個別員工之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，視乎本集團業績及個別員工表現，亦會向員工發放花紅。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 股息

董事不建議派發本年度之末期股息（二零二零年：零）。截至二零二一年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零二零年：零）。

## 庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零二一年全年均能維持合適的流動資金水平。本集團致力透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評級，從而降低所承受的信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金水平，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金架構能應付其不時的資金需要。

## 企業管治

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。本公司於本年度已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

### 守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁角色應予區分，不應由同一人擔任。

於本年度，主席職務由馬學綿先生擔任，惟行政總裁之職位仍懸空。鑒於所有的重大決策權均由董事會作出，本公司認為董事會與本公司管理層之間有足夠的權力及權限平衡。然而，董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

### 董事之證券交易

本公司已按上市規則附錄十所載之條款採納有關董事進行證券交易之操守守則(「標準守則」)。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本年度內本公司證券交易有任何不符合標準守則規定準則之情況。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審核委員會認為該等財務報表符合適用之會計準則、上市規則以及其他適用法律規定，並已作出足夠披露。

## 中匯安達會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師中匯安達會計師事務所有限公司，已就載列於初步公佈內本集團於本年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中之數字，與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載數額核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此方面之工作不構成核證聘用，因此中匯安達會計師事務所有限公司並未對初步公佈發出任何意見或核證結論。

## 報告期後事項

本集團於本年度及截至本公佈日期並無任何重大報告期後事項。

## 刊發全年業績公佈及年報

本公佈將於本公司網頁(<http://www.gfghl.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)上刊發。載有上市規則規定之所有資料之本年度年報將於適當時候寄發予本公司股東，並可在上述網站查閱。

承董事會命  
鈞濠集團有限公司  
主席  
馬學綿

香港，二零二二年三月二十八日

於本公佈日期，董事會之成員包括四名執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士；以及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生。