

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一七年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	3	68,019	178,575
收益成本		(14,856)	(169,868)
毛利		53,163	8,707
利息收益		303	37
其他收益		171	17
其他收益及虧損		503,600	330,988
銷售及分銷成本		(1,901)	(461)
行政開支		(66,818)	(28,230)
經營溢利		488,518	311,058
融資成本	4	(2,290)	(6,111)
可換股債券之公允價值(虧損)/收益於 損益內確認		(9,586)	3,567

* 僅供識別

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利		476,642	308,514
所得稅開支	5	<u>(123,920)</u>	<u>(76,552)</u>
年內溢利	7	<u>352,722</u>	<u>231,962</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		193,255	127,979
非控股權益		<u>159,467</u>	<u>103,983</u>
		<u>352,722</u>	<u>231,962</u>
			(經重列)
每股盈利	8		
基本 (每股港仙)		<u>9.95</u>	<u>9.37</u>
攤薄 (每股港仙)		<u>8.28</u>	<u>6.97</u>

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	7	<u>352,722</u>	<u>231,962</u>
其他全面收益／(虧損)			
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>(119,254)</u>	<u>125,608</u>
年內全面收益總額		<u><u>233,468</u></u>	<u><u>357,570</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		<u>124,821</u>	<u>200,776</u>
非控股權益		<u>108,647</u>	<u>156,794</u>
		<u><u>233,468</u></u>	<u><u>357,570</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,966	14,832
投資物業	9	3,270,812	2,266,233
預付土地租賃費用		5,268	13,627
無形資產		14,009	15,626
遞延稅項資產		17,179	11,150
商譽		36,773	36,773
		<u>3,360,007</u>	<u>2,358,241</u>
流動資產			
貿易應收款項		2,288	4,134
在建銷售物業		592,595	142,781
銷售物業		28,970	32,342
其他應收款項、按金及預付款項		49,389	65,249
應收一名董事款項		150	522
可收回稅項		87	91
現金及現金等值項目		127,652	5,902
		<u>801,131</u>	<u>251,021</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	10	299,915	141,092
計息借款	11	506,894	48,420
可換股債券		–	133,433
應付董事款項		883	859
應付一名股東款項		113	120
應付稅項		5,133	206
		<u>812,938</u>	<u>324,130</u>
流動負債淨額		<u>(11,807)</u>	<u>(73,109)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,348,200</u>	<u>2,285,132</u>

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		565,311	470,418
計息借款	11	<u>505,012</u>	<u>–</u>
		<u>1,070,323</u>	<u>470,418</u>
資產淨值			
		<u>2,277,877</u>	<u>1,814,714</u>
股本及儲備			
股本	14	244,955	151,905
儲備		<u>993,638</u>	<u>848,678</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		<u>1,238,593</u>	<u>1,000,583</u>
		<u>1,039,284</u>	<u>814,131</u>
權益總額			
		<u>2,277,877</u>	<u>1,814,714</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八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、地產發展及物業投資。

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頒佈與其營運有關及於二零一八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。

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

3. 收益

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

收益指截至該等年度本集團向外界客戶銷售物業及貨品之已收及應收款項淨額及物業租金收入之總和，其分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售物業	64,530	174,834
一般貿易	—	70
客戶合約收益	64,530	174,904
物業租金收益	3,489	3,671
總收益	68,019	178,575

主要服務為物業銷售，收益於特定時間確認。

出售物業

本集團發展並銷售物業。銷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。

通常就銷售授予30日的信貸期。須支付按金。收取之按金確認為合約負債。

4. 融資成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
須於五年內悉數償還之借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	23,050	6,111
—來自股東貸款之利息開支	600	—
—銀行貸款之利息開支	19,184	—
融資成本總額	42,834	6,111
資本化金額	(40,544)	—
融資成本開支	<u>2,290</u>	<u>6,111</u>

5. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	5,163	27
遞延稅項	118,757	76,525
	<u>123,920</u>	<u>76,552</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兩個年度之稅率為25%。

根據深圳市龍崗區地方稅務局於二零一零年九月六日頒佈之通告，於中國深圳註冊成立並在深圳擁有物業發展項目之附屬公司繳納之中國土地增值稅，乃按各個物業發展項目之銷售收益之5%至10%（二零一七年：5%至10%）之稅率計算。

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。

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利	<u>476,642</u>	<u>308,514</u>
除所得稅前虧損之名義稅項抵免， 按有關國家溢利之適用稅率計算	117,028	76,365
對由香港附屬公司營運之中國物業發展項目 採用不同計稅基礎之影響	(3,362)	(116)
不可扣稅開支之稅項影響	6,945	25
毋須課稅收入之稅項影響	(1)	(6)
未確認稅項虧損之稅項影響	<u>3,310</u>	<u>284</u>
	<u><u>123,920</u></u>	<u><u>76,552</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合。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：(i)物業發展、(ii)物業投資、及(iii)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。

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益								
外界銷售	<u>-</u>	<u>70</u>	<u>64,530</u>	<u>174,834</u>	<u>3,489</u>	<u>3,671</u>	<u>68,019</u>	<u>178,575</u>
分部業績	-	(450)	49,674	5,496	507,064	334,671	556,738	339,717
利息收入							303	37
未分配收入及收益淨額							171	6
未分配開支							(68,694)	(28,702)
經營溢利							488,518	311,058
融資成本							(2,290)	(6,111)
可換股債券之公允價值 (虧損)/收益於損益內確認							(9,586)	3,567
除稅前溢利							476,642	308,514
所得稅開支							(123,920)	(76,552)
年內溢利							<u>352,722</u>	<u>231,962</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（主要包括銀行存款利息收入、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允價值（虧損）/收益）之情況下，來自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

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部資產	-	-	643,558	193,176	3,270,812	2,266,233	3,914,370	2,459,409
未分配資產							246,768	149,853
							<u>4,161,138</u>	<u>2,609,262</u>
分部負債	-	-	(161)	(171)	(565,311)	(470,418)	(565,472)	(470,589)
未分配負債							<u>(1,317,789)</u>	<u>(323,959)</u>
							<u>(1,883,261)</u>	<u>(794,548)</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（主要包括若干貿易應付賬款及其他應付款項、計息借貸、應付董事及一名股東款項）外，所有負債分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於計量分部溢利或虧損或 分部資產時已計入之金額：								
預付土地租賃費用攤銷	-	-	(149)	(345)	-	-	(149)	(345)
投資物業之公允價值收益	-	-	-	-	503,575	330,540	503,575	330,540
出售物業、廠房及設備的虧損	-	-	(10)	(12)	-	-	(10)	(12)
資本支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>113</u>	<u>616</u>	<u>644,873</u>	<u>113,863</u>	<u>644,986</u>	<u>114,479</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。

7. 年度溢利

本集團之年度溢利乃經扣除以下各項後呈列：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銷售成本	14,856	169,868
預付土地租賃費用攤銷	149	345
無形資產攤銷	814	792
折舊	567	257
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	8,568	7,076
—退休福利計劃供款	390	321
	8,958	7,397
核數師酬金	500	490
外匯虧損淨額	3,229	263
土地及樓宇之經營租賃費用	773	885

8. 每股盈利

每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣193,255,000元(二零一七年：港幣127,979,000元)及年內已發行普通股的加權平均數約1,942,474,000股(二零一七年：1,366,072,000股(經重列))計算。

每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣202,841,000元(二零一七年:港幣124,412,000元)及約2,450,042,000股普通股(二零一七年:1,785,661,000股(經重列))的加權平均數計算如下:

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
盈利		
就計算每股基本盈利而言之盈利	193,255	127,979
因轉換可換股債券而於損益計入之公允價值虧損/(收益)	9,586	(3,567)
就計算每股攤薄盈利而言之盈利	<u>202,841</u>	<u>124,412</u>
	二零一八年 千股	二零一七年 千股 (經重列)
股份數目		
普通股加權平均數	1,942,474	1,366,072
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響	507,568	419,589
普通股(攤薄)加權平均數	<u>2,450,042</u>	<u>1,785,661</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
公允價值			
於二零一七年一月一日	1,433,512	38,740	1,472,252
添置	113,863	–	113,863
收購附屬公司	221,930	–	221,930
轉撥	(230,795)	230,795	–
出售已竣工投資物業	–	(12,717)	(12,717)
投資物業之公允價值收益	290,622	39,918	330,540
匯兌差額	121,239	19,126	140,365
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,950,371	315,862	2,266,233
添置	628,884	15,989	644,873
投資物業之公允價值收益	480,576	22,999	503,575
匯兌差額	(125,899)	(17,970)	(143,869)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>2,933,932</u>	<u>336,880</u>	<u>3,270,812</u>

本集團投資物業於二零一八年十二月三十一日之公允價值已按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Ravia Global Appraisal Advisory Limited (二零一七年：Ravia Global Appraisal Advisory Limited) 於該日進行之估值而計得。Ravia Global Appraisal Advisory Limited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。

10. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	1,733	2,102
合約工程成本應計費用	149,618	-
遞延收入	25,479	28,420
應計薪金及其他營運開支	14,555	15,189
應計利息開支	10,914	901
合約負債	4,988	41,241
就投資物業收取之租賃按金	34	36
退回物業之應付款項	5,791	6,120
其他應付款	86,803	47,083
	<u>299,915</u>	<u>141,092</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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
過期360天內	503	874
過期360天以上	1,230	1,228
	<u>1,733</u>	<u>2,102</u>

11. 計息借款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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))	4,824	7,118
— 無抵押 (附註(ii))	<u>174,580</u>	<u>41,302</u>
	179,404	48,420
一年內須支付之股東提供之貸款		
— 無抵押 (附註(iii))	112,320	—
應付有抵押銀行貸款 (附註(iv))		
— 於一年內 (附註(v))	215,170	—
— 第二至第五年內 (包括首尾兩年) (附註(v))	<u>505,012</u>	—
	<u>1,011,906</u>	<u>48,420</u>

- (i) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣4,020,000元（二零一七年：人民幣4,080,000元）（相當於約港幣4,824,000元（二零一七年：港幣4,896,000元））及人民幣零元（二零一七年：人民幣2,000,000元）（相當於約港幣零元（二零一七年：港幣2,222,000元））之貸款分別以本集團之全資附屬公司之已竣工持作銷售物業及一名董事之個人擔保作抵押。利息將按月利率1.5%（二零一七年：每月1.5%至2.5%）收取，並須於自二零一八年之提取日期起計一年內償還。
- (ii) 無抵押借款按每年10%至25%之利率（二零一七年：每年10%）計息。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，本金額為港幣112,320,000元之貸款自可換股債券的未償還本金額中結轉而來，有關款項為無抵押並按每年3%的利率計息。

- (iv) 於二零一八年十二月三十一日，來自銀行的本金額為人民幣650,000,000元（相當於約港幣737,454,000元）之貸款按每年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8.8%的實際利率計算得出。該貸款由以下各項作抵押：
- a) 深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）擁有位於深圳之一幅地塊；
 - b) 本集團擁有之深圳棕科50%股本；
 - c) 非控股權益股東擁有之深圳棕科49.5%股本；及
 - d) 曾焯麟及郭慧玟（「個人擔保人」），為曾義先生（本公司主要股東）、曾芷彤女士（本公司非執行董事）及曾芷諾女士（本公司主要股東）之父母）提供之無限個人擔保（「個人擔保」）。就個人擔保而言，本公司已向個人擔保人提供反擔保，最高為上述銀行貸款責任之50%。
- (v) 深圳棕科須於二零一九年償還至少人民幣200,000,000元。倘出售深圳棕科物業的銷售所得款項超過深圳棕科物業之預期銷售所得款項總額之20%，若該計算所得金額高於人民幣200,000,000元，深圳棕科須於二零一九年支付其銷售所得款項之60%。

計息借款港幣899,586,000元（二零一七年：港幣48,420,000元）及港幣112,320,00元（二零一七年：零）分別以人民幣及港幣計值。

12. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
發展中投資物業	373,111	647,853
向中國附屬公司之出資	<u>108,232</u>	<u>194,344</u>
	<u>481,343</u>	<u>842,197</u>

(b) 作為承租人

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團之應付未來最低租賃付款承擔之到期情況如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	632	897
第二至第五年內（包括首尾兩年）	<u>211</u>	<u>1,219</u>
	<u>843</u>	<u>2,116</u>

本集團根據經營租約租賃三項（二零一七年：四項）辦公室物業。該等租約一般初步為期一至五年（二零一七年：一至五年）。於期限屆滿後所有條款均可商討。有關租賃並無包括或然租金。

(c) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣3,489,000元(二零一七年:港幣3,671,000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:

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	1,905	1,643
第二至第五年內(包括首尾兩年)	5,940	5,545
五年以上	<u>2,705</u>	<u>2,748</u>
	<u>10,550</u>	<u>9,936</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(二零一七年: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。預期該等物業可持續帶來1.1%(二零一七年:1.16%)之租金收益。

13. 股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一七年:無)。

14. 股本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一七年：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>
已發行及繳足：		
2,449,554,132股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一七年：1,519,046,088股每股面值 港幣0.1元之普通股)	<u>244,955</u>	<u>151,905</u>

本公司已發行股本之變動概況如下：

	股份數目 千股	金額 港幣千元
於二零一七年一月一日	1,032,849	103,285
配售股份 (附註(i))	248,651	24,865
為結清專業費用發行股份 (附註(ii))	27,546	2,755
為收購發行股份 (附註(iii))	<u>210,000</u>	<u>21,000</u>
於二零一七年十二月三十一日	1,519,046	151,905
配售股份 (附註(i))	113,990	11,399
公開發售 (附註(iv))	<u>816,518</u>	<u>81,651</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>2,449,554</u>	<u>244,955</u>

附註：

(i) 配售股份

於二零一七年一月十九日及二零一七年八月二十一日，本公司分別按每股港幣0.27元及每股港幣0.22元的價格向認購人發行及配發90,468,877股及158,181,818股每股面值港幣0.1元的普通股，發行股份的溢價分別約港幣15,380,000元及港幣18,982,000元已計入本公司的股份溢價賬。

於二零一八年三月十三日，本公司按每股港幣0.170元的價格向認購人發行及配發113,990,000股每股面值港幣0.1元的普通股。發行股份的溢價約港幣7,562,000元（經扣除股份發行開支約港幣417,000元）已計入本公司的股份溢價賬。

(ii) 為結清專業費用發行股份

於二零一七年一月十九日及二零一七年五月九日，本公司分別發行及配發12,962,963股及14,583,333股普通股予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以支付獲提供的法律顧問服務費用。發行上述數目股份之溢價約為港幣4,163,000元，已計入本公司之股份溢價賬。

(iii) 為收購發行股份

於二零一七年四月二十八日，本公司發行及配發210,000,000股股份以結清收購事項的部分代價。發行股份之溢價約港幣28,350,000元已計入本公司之股份溢價賬。

(iv) 公開發售

公開發售於二零一八年八月十四日完成，據此，按合資格股東每持有兩股股份獲發一股發售股份之基準根據公開發售發行816,518,044股發售股份，認購價為每股發售股份港幣0.12元，每股發售股份面值為港幣0.10元。因此，經扣除公開發售相關交易成本約港幣3,754,000元，本公司已發行股本增加約港幣81,651,000元及其股份溢價賬增加約港幣12,577,000元。

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。

15. 訴訟及或然負債

除下文所披露者外，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，本集團任何成員公司概無未決或面臨威脅之任何重大訴訟或索償：

- 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焯麟及郭慧玟（均為本公司前執行董事）、郭小彬、郭小華、曾芷彤、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東（均為本公司董事）、崔衛紅（本公司前獨立非執行董事）、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，董事未能可靠計量其對本公司的財務影響。

- ii) 令狀編號為(2018)蘇0302民初599號的案件已發出，在該案件中，徐州匠鑄建設有限公司（作為原告）就一筆聲稱尚未償還的金額人民幣20,000,000元（即尚未支付建築費）向本公司之全資擁有附屬公司徐州國金房地產開發有限公司（「國金」）（作為被告）提出申索。原告有關撤銷上述申索及訟費由原告承擔的申請已獲法院確認，因此，國金毋須就此案件承擔責任。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響，亦不會對本公司造成任何財務影響。

- iii) 根據案件編號為(2017)蘇0303執3267號之協助執行物業通知書的要求，本公司之全資擁有附屬公司國金房地產開發有限公司(「國金」)應扣留應付徐州匠鑄建設有限公司(「匠鑄」)之所有未支付建築費並向法院支付，以清償匠鑄結欠其債權人之金額最高為人民幣5,190,000元之未支付費用。

根據本公司與徐州物業項目(「徐州項目」)的賣方訂立日期為二零一七年二月二十四日的協議，所有尚未償還建築費及有關應計利息應由有關賣方承擔。因此，於任何情況下，本公司將毋須就此案件承擔任何責任。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響，亦不會對本公司造成任何財務影響。

- iv) 根據編號為(2019)粵0303民初722號之案件，本公司之附屬公司深圳棕科就一項貸款協議引起的損失向深圳市優富投資發展有限公司提出申索。審訊日期定為二零一九年四月十一日。

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，董事未能可靠計量其對本公司的財務影響。

- v) 根據編號為(2019)粵0307民初722號之案件，深圳市龍崗區布吉德福花園第三屆業主委員會就共有權糾紛向本公司之附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司提出申索。該案件已於二零一九年三月二十日進行聆訊，但法院尚未發出有關判決。

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，董事未能可靠計量其對本公司的財務影響。

- vi) 根據編號為(2019)粵0307民初819號之案件，深圳市龍崗區布吉德福花園第三屆業主委員會就共有權糾紛向鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(作為第一被告)及深圳市龍崗區住房和建設局(作為第二被告)提出申索。該案件已於二零一九年三月二十五日進行聆訊，但法院尚未發出有關判決。

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，董事未能可靠計量其對本公司的財務影響。

- vii) 根據編號為(2017)粵1973民初5565號之案件，一名個人陳煥池就建築協議的爭議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鈞濠集團有限公司(後兩者為本公司的附屬公司)提出申索。審訊已於二零一八年十月十五日結束，但判決尚未發出。

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公司的財務影響。

除上文所披露者外，董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團財政狀況及營運產生重大影響。

管理層討論與分析

財務業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團收益由上年約港幣178,575,000元減少至約港幣68,019,000元。本年度收益主要由於出售一幅地塊90%物業開發權。

於本年度，本集團錄得溢利淨額約港幣352,722,000元，較上年的約港幣231,962,000元增加約港幣120,760,000元。該增加乃主要由於深圳布吉棕科雲端項目投資物業進一步錄得公允價值收益。因上述原因所致，本公司擁有人於本年度應佔溢利淨額增加約51%至約港幣193,255,000元。

業務回顧及展望

過去數年，深圳物業市場增長過熱，在二零一八年七月三十一日，深圳市出台了新的房地產政策，而且因為中美貿易戰，導致整個物業及投資市場展望冷淡。儘管如是，本集團對深圳布吉棕科雲端項目充滿信心。本項目地理位置優越，產品打造高端，性價比極高。本項目建築工程進度良好，住宅部分在二零一八年十二月底正式取得預售証，並於二零一九年初正式推出市場，現階段市場反應相當理想。住宅銷售部分能讓集團資金回籠，而商業部分在未來更能夠產生長期及持續的現金流及盈利。

除了深圳以外，本集團收購的徐州物業項目（「徐州項目」）已竣工備案、手續完善並已獲得房產証。除了佈局粵港澳大灣區以外，徐州項目也可以為本集團分散物業市場風險。徐州項目預計將於二零一九年底開始營運。徐州項目地理位置極好，預計將來能夠為本集團提供長期及穩定的現金流收入，讓本集團的投資物業更多元化。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣127,652,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣5,902,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣801,131,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣251,021,000元），流動負債總額約為港幣812,938,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣324,130,000元）。本集團錄得資產總額約港幣4,161,138,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣2,609,262,000元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣1,011,906,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣48,420,000元），其中約港幣506,894,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣48,420,000元）須於一年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣899,586,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣48,420,000元）以人民幣計值及有關借貸以每月1.5%及每年10%至25%的固定利率計息（二零一七年：每月1.5%至2.5%及每年10%）。

結餘約港幣112,320,000元（二零一七年十二月三十一日：零）以港元計值及有關借貸按固定年利率3%（二零一七年十二月三十一日：零）計息。

於二零一八年十二月三十一日，資產負債比率（流動負債除以股東權益）約為66%（二零一七年十二月三十一日：約為32%）。

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」）、主要營運貨幣為港元及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港元的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港元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。

於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣244,955,413元，其已發行總數2,449,554,132股每股面值港幣0.10元之已發行普通股股份。

有關本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註14。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
發展中投資物業	373,111	647,853
向中國附屬公司出資	108,232	194,344
	<u>481,343</u>	<u>842,197</u>

集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押其全資附屬公司名下賬面值約港幣4,426,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣4,677,000元）之若干持作銷售物業，以取得獨立第三方授出本金額約為人民幣4,020,000元（相等於約港幣4,824,000元（二零一七年十二月三十一日：約港幣4,896,000元））之若干計息借款。

於二零一八年十二月三十一日，位於深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）之土地已就本金總額人民幣650,000,000元（相當於約港幣737,454,000元（二零一七年：零））之銀行貸款作抵押。

重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃

本公司於本年度並無任何其他重大收購、出售及重大附屬公司及聯屬公司投資項目。

於二零一九年，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，會於二零一九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。

配售新股份及公開發售之所得款項用途

於本年度，本公司合共發行930,508,044股新股份，詳情如下：

性質	股份數目
配售股份 (附註1)	113,990,000
公開發售 (附註2)	<u>816,518,044</u>
總計：	<u><u>930,508,044</u></u>

附註：

- 於二零一八年三月十三日，泰金證券及期貨有限公司已根據配售協議的條款及條件，按配售價每股配售股份港幣0.170元向不少於六名承配人（並非本公司之關連人士）成功配售113,990,000股本公司新普通股（「配售股份」）。配售股份的總面值為港幣11,399,000元。配售所得款項淨額約為港幣18,964,000元。因此，每股配售股份的淨值約為港幣0.166元。股份於配售協議日期於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報的收市價為每股港幣0.196元。

董事認為，配售為本公司提供額外資金以進一步發展手頭現有的房地產項目，並在擴大本公司資本基礎的同時維持本集團的營運資金需求。董事認為，配售協議的條款乃屬公平合理，且訂立配售協議符合本公司及本公司股東的整體利益。

有關詳情載於本公司日期為二零一八年二月十三日及二零一八年三月十三日之公佈中。

2. 本公司透過公開發售籌得約港幣97,862,000元（扣除開支前）。公開發售的基準為於二零一八年七月二十日每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份。發售股份數目為816,518,044股本公司新普通股（「發售股份」）。認購價為每股發售股份港幣0.120元及每股發售股份的淨價為約港幣0.116元。公開發售已於二零一八年八月十三日完成。包銷商統一證券（香港）有限公司已包銷622,419,013股發售股份。

鑒於(i)於二零一八年六月二十七日，深圳棕科（一間根據中國法律註冊成立之有限公司，其由本公司及其他獨立股東（「其他棕科股東」）分別間接持有50%）之資本承諾排期緊張及其他棕科股東已滿足彼等各自大部分的資本承諾；(ii)本公司內部資源不足，無法滿足其於深圳棕科應負的資本承諾；及(iii)深圳棕科的物業開發項目進展良好及本集團快速向深圳棕科注資將推動深圳棕科物業開發項目的整體進展，董事認為，透過公開發售集資符合本公司及股東之整體利益。

有關詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十七日、二零一八年七月十一日、二零一八年八月十三日之公佈及本公司日期為二零一八年七月二十三日之招股章程。

截至本公佈日期，配售股份及公開發售之所得款項將用作支付本公司一般及行政開支及發展本集團於深圳的房地產項目，主要項目之詳情如下：

	於二零一八年 三月十三日 已完成之 配售股份 港幣元 (概約)	於二零一八年 八月十三日 已完成之 公開發售 港幣元 (概約)
所得款項淨額	18,961,000	94,228,000
所得款項淨額之用途		
向一間附屬公司深圳棕科注資	—	60,000,000
贖回部分可換股債券	—	24,680,000
結算可換股債券應計利息開支	—	5,326,000
本公司一般行政開支	500,000	4,222,000
本公司法律及專業費用	1,500,000	—
結算有關深圳棕科借貸之融資成本	3,000,000	—
深圳棕科項目主體結構及排水系統修建之建設成本	12,361,000	—
深圳棕科項目之城市規劃設計成本	1,600,000	—

或然負債

本集團之或然負債於綜合財務報表附註15中披露。

分部資料

本集團分部資料之詳情載於綜合財務報表附註6。

員工及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有77名員工（二零一七年：61名）及有8名董事（二零一七年：8名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣8,958,000元（二零一七年：約港幣7,397,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零一七年：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（二零一七年：零）。截至二零一八年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一七年：零）。

庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零一八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就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

本公司承諾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以區分，並不應由同一人擔任。

於本年度，本公司主席（「主席」）職務由馬學綿先生擔任，惟行政總裁之職位仍懸空。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。

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、綜合收益表及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根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》進行之核證聘用，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核證。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已與本集團管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，並與外部核數師討論審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜（包括審閱於本年度之經審核財務報表）。本公司核數師或審核委員會對本公司所採納之會計政策並無異議。

報告期後事項

於二零一八年十一月十六日（於聯交所交易時段後），本公司與曾煒麟先生及曾芷諾女士（統稱「認購人」）訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意發行本金額為港幣112,320,000元的新可換股債券。認購人根據認購協議應付之認購金額將透過解除本公司有關債務金額的付款責任償付。

新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.123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913,170,731股兌換股份。

認購協議的全部先決條件獲達成及完成已於二零一九年二月二十二日落實。因此，本金額為港幣112,320,000元的新可換股債券已根據認購協議的條款及條件發行。

有關詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十六日、二零一九年一月二十二日、二零一九年二月十四日及二零一九年二月二十二日的公佈以及本公司日期為二零一九年一月二十五日的通函。

除上文所披露者外，本集團於本年度及直至本公佈日期後並無任何重大期後事項。

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，二零一九年三月二十八日

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；一名非執行董事曾芷彤女士（郭小彬先生為其替任董事）；以及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及黃思樂先生。