

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一八年之比較數字如下。

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	4	3,542	68,019
收益成本		<u>(721)</u>	<u>(14,856)</u>
毛利		2,821	53,163
利息收益		956	303
其他收益		67	171
其他收益及虧損		(166,986)	503,600
銷售及分銷成本		(14,135)	(1,901)
行政開支		<u>(37,575)</u>	<u>(66,818)</u>
經營(虧損)/溢利		(214,852)	488,518
融資成本	5	(4,651)	(2,290)
分佔一間聯營公司之虧損		(2,636)	-
通過損益之可換股債券之 公平值收益/(虧損)		<u>4,044</u>	<u>(9,586)</u>

* 僅供識別

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利		(218,095)	476,642
所得稅抵免/(開支)	6	<u>50,271</u>	<u>(123,920)</u>
年內(虧損)/溢利	7	<u>(167,824)</u>	<u>352,722</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(101,219)	193,255
非控股權益		<u>(66,605)</u>	<u>159,467</u>
		<u>(167,824)</u>	<u>352,722</u>
每股(虧損)/盈利	9		
基本(每股港仙)		<u>(4.13)</u>	<u>9.95</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(4.13)</u>	<u>8.28</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內(虧損)/溢利	8	<u>(167,824)</u>	<u>352,722</u>
其他全面收益/(虧損)			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
<i>因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之</i>			
金融負債的公平值收益		230	—
換算聯營公司產生之匯兌差額		33	—
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(20,716)</u>	<u>(119,254)</u>
年內全面(虧損)/收益總額		<u><u>(188,277)</u></u>	<u><u>233,468</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(107,274)	124,821
非控股權益		<u>(81,003)</u>	<u>108,647</u>
		<u><u>(188,277)</u></u>	<u><u>233,468</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,062	15,966
投資物業	10	3,361,304	3,270,812
預付土地租賃費用		–	5,268
無形資產		13,032	14,009
遞延稅項資產		25,089	17,179
商譽		36,773	36,773
使用權資產		5,338	–
於一間聯營公司之投資		30,922	–
		<u>3,491,520</u>	<u>3,360,007</u>
流動資產			
貿易應收款項		1,945	2,288
在建銷售物業		781,199	592,595
銷售物業		28,519	28,970
其他應收款項、按金及預付款項		98,438	49,389
應收一名董事款項		911	150
可收回稅項		15,550	87
現金及現金等值項目		164,134	127,652
		<u>1,090,696</u>	<u>801,131</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	1,215,607	299,915
計息借款	12	599,852	506,894
租賃負債		208	–
應付董事款項		812	883
應付一名股東款項		–	113
應付稅項		5,056	5,133
		<u>1,821,535</u>	<u>812,938</u>
流動負債淨額		<u>(730,839)</u>	<u>(11,807)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,760,681</u>	<u>3,348,200</u>

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		507,160	565,311
可換股債券		108,046	–
計息借款	12	<u>55,875</u>	<u>505,012</u>
		<u>671,081</u>	<u>1,070,323</u>
資產淨值		<u>2,089,600</u>	<u>2,277,877</u>
股本及儲備			
股本	15	244,955	244,955
儲備		<u>886,364</u>	<u>993,638</u>
本公司擁有人應佔權益		1,131,319	1,238,593
非控股權益		<u>958,281</u>	<u>1,039,284</u>
權益總額		<u>2,089,600</u>	<u>2,277,877</u>

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			
於二零一八年一月一日	151,905	415,555	19,007	(2,215)	-	77,265	339,066	1,000,583	814,131	1,814,714
年內溢利	-	-	-	-	-	-	193,255	193,255	159,467	352,722
年內其他全面虧損	-	-	-	-	-	(68,434)	-	(68,434)	(50,820)	(119,254)
年內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	-	-	(68,434)	193,255	124,821	108,647	233,468
來自非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	121,376	121,376
註銷一間附屬公司 - 非控股權益部分	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,870)	(4,870)
配售股份	11,399	7,562	-	-	-	-	-	18,961	-	18,961
已失效購股權	-	-	(555)	-	-	-	555	-	-	-
公开发售	81,651	12,577	-	-	-	-	-	94,228	-	94,228
於二零一八年十二月三十一日	<u>244,955</u>	<u>435,694</u>	<u>18,452</u>	<u>(2,215)</u>	<u>-</u>	<u>8,831</u>	<u>532,876</u>	<u>1,238,593</u>	<u>1,039,284</u>	<u>2,277,877</u>
於二零一九年一月一日	244,955	435,694	18,452	(2,215)	-	8,831	532,876	1,238,593	1,039,284	2,277,877
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(101,219)	(101,219)	(66,605)	(167,824)
年內其他全面收入/(虧損)	-	-	-	-	230	(6,285)	-	(6,055)	(14,398)	(20,453)
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	230	(6,285)	(101,219)	(107,274)	(81,003)	(188,277)
已失效購股權	-	-	(18,452)	-	-	-	18,452	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	<u>244,955</u>	<u>435,694</u>	<u>-</u>	<u>(2,215)</u>	<u>230</u>	<u>2,546</u>	<u>450,109</u>	<u>1,131,319</u>	<u>958,281</u>	<u>2,089,600</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九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. 持續基準

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣101,219,000元及於二零一九年十二月三十一日本公司擁有流動負債淨額約港幣730,839,000元。儘管如此，該等綜合財務報表仍按持續經營基準編製。董事認為經考慮報告期後預期出售物業及融資安排按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬恰當之舉。

3. 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二零一九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。除下文所述者外，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、本集團財務報表之呈報方式及所呈報金額出現重大變動。

香港財務報告準則第16號「租賃」

採納香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）對本集團財務資料的影響及自二零一九年一月一日起應用的新會計政策（倘其與過往期間所應用者不同）。

本集團自二零一九年一月一日起已追溯採納香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的特定過渡條文所允許，未重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，新租賃規則所產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初財務狀況表中確認。

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並使用截至二零一九年一月一日的承租人遞增借款利率貼現。二零一九年一月一日租賃負債適用的承租人加權平均遞增借款利率為7%。

本集團亦已選擇不重新評估合約於初步應用日期是否為或包含租賃。相反，就於過渡日期前訂立的合約而言，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃作出的評估。

作為承租人，本集團的租賃主要為辦公室租賃。使用權資產以租賃負債的金額計量且並無任何繁重的租賃合約須於初步應用日期調整使用權資產。確認的調整如下：

二零一九年
一月一日
港幣千元

於二零一九年一月一日：

預付土地租賃溢價減少	(5,268)
使用權資產增加	6,075
租賃負債增加	<u>807</u>

(b) 經營租賃承擔與租賃負債的對賬如下：

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	843
折現	<u>(36)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>807</u></u>
分析為：	
流動	599
非流動	<u>208</u>
	<u><u>807</u></u>

本集團並未應用已頒佈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。

4. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶合約收益 – 出售物業	–	64,530
物業租金收益	<u>3,542</u>	<u>3,489</u>
總收益	<u><u>3,542</u></u>	<u><u>68,019</u></u>

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。

5. 融資成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
租賃負債之利息開支	33	—
須於五年內償還之借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	6,310	23,050
—來自股東貸款之利息開支	—	600
—銀行貸款之利息開支	<u>62,673</u>	<u>19,184</u>
融資成本總額	69,016	42,834
資本化金額	<u>(64,365)</u>	<u>(40,544)</u>
融資成本開支	<u><u>4,651</u></u>	<u><u>2,290</u></u>

6. 所得稅（抵免）／開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	—	5,163
遞延稅項	<u>(50,271)</u>	<u>118,757</u>
	<u><u>(50,271)</u></u>	<u><u>123,920</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兩個年度之稅率為25%。

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（虧損）／溢利乘以於有關國家之溢利適用稅率之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前（虧損）／溢利	<u>(218,095)</u>	<u>476,642</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	(53,850)	117,028
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	1	(3,362)
不可扣稅開支之稅項影響	667	6,945
毋須課稅收入之稅項影響	(3)	(1)
未確認稅項虧損之稅項影響	<u>2,914</u>	<u>3,310</u>
	<u><u>(50,271)</u></u>	<u><u>123,920</u></u>

7. 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)物業發展及(ii)物業投資。

(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		物業投資		合計	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益						
外界銷售	-	64,530	3,542	3,489	3,542	68,019
分部業績	-	49,674	(164,406)	507,064	(164,406)	556,738
利息收入					956	303
未分配收入及收益淨額					67	171
未分配開支					(51,469)	(68,694)
經營(虧損)/溢利					(214,852)	488,518
融資成本					(4,651)	(2,290)
應佔聯營公司虧損					(2,636)	-
可換股債券之公平值收益/ (虧損)於損益內確認					4,044	(9,586)
除稅前(虧損)/溢利					(218,095)	476,642
所得稅抵免/(開支)					50,271	(123,920)
年內(虧損)/溢利					(167,824)	352,722

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（主要包括利息收入、出售物業、廠房及設備之收益／（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）／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

	物業發展		物業投資		合計	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部資產	834,360	643,558	3,361,304	3,270,812	4,195,664	3,914,370
未分配資產					<u>386,552</u>	<u>246,768</u>
					<u>4,582,216</u>	<u>4,161,138</u>
分部負債	(937,201)	(5,149)	(507,160)	(565,311)	(1,444,361)	(570,460)
未分配負債					<u>(1,048,255)</u>	<u>(1,312,801)</u>
					<u>(2,492,616)</u>	<u>(1,883,261)</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、租賃負債、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

	物業發展		物業投資		合計	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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)	-	-	-	(149)
投資物業之公平值（虧損）／收益	-	-	(167,227)	503,575	(167,227)	503,575
出售物業、廠房及設備之 收益／（虧損）	29	(10)	-	-	29	(10)
資本支出	<u>-</u>	<u>113</u>	<u>277,176</u>	<u>644,873</u>	<u>277,176</u>	<u>644,986</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

於相應年度佔本集團總收益10%以上之客戶收益如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銷售物業		
客戶A	<u> -</u>	<u> 61,423</u>
物業投資		
客戶B	1,412	1,481 [#]
客戶C	<u> 643</u>	<u> 658[#]</u>
	<u> 2,055</u>	<u> 2,139</u>

[#] 該等客戶的收入不超過相應年度總收入的10%。該等金額僅為作比較用途而呈列。

8. 年度（虧損）／溢利

本集團之年度（虧損）／溢利乃經扣除以下各項後呈列：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銷售成本	721	14,856
預付土地租賃費用攤銷	-	149
無形資產攤銷	776	814
折舊	1,888	567
員工成本（包括董事之薪酬）：		
—薪金、獎金及津貼	9,190	8,568
—退休福利計劃供款	665	390
	9,855	8,958
核數師酬金	590	500
外匯虧損淨額	-	3,229
土地及樓宇之經營租賃費用	-	773

9. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司擁有人應佔年內虧損（二零一八年：溢利）約港幣101,219,000元（二零一八年：港幣193,255,000元）及已發行普通股的加權平均數約2,449,554,000股（二零一八年：1,942,474,000股）計算。

每股攤薄（虧損）／盈利

由於年內所有可換股票據及購股權具反攤薄效應，故截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無呈列每股攤薄虧損。

截至二零一八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202,841,000元及約2,450,042,000股普通股的加權平均數計算如下：

	二零一八年 港幣千元
盈利	
就計算每股基本盈利而言之盈利	193,255
因轉換可換股債券而於損益計入之公平值虧損	<u>9,586</u>
就計算每股攤薄盈利而言之盈利	<u><u>202,841</u></u>
	二零一八年 千股
股份數目	
普通股加權平均數	1,942,474
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響	<u>507,568</u>
普通股(攤薄)加權平均數	<u><u>2,450,042</u></u>

10. 投資物業

	發展中 港幣千元	已竣工 港幣千元	總計 港幣千元
公平值			
於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
投資物業之公平值收益	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及 二零一九年一月一日	2,933,932	336,880	3,270,812
添置	311,313	–	311,313
轉撥入物業、機器及設備	–	(2,706)	(2,706)
投資物業之公平值虧損	(151,771)	(15,456)	(167,227)
匯兌差額	(46,052)	(4,836)	(50,888)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>3,047,422</u>	<u>313,882</u>	<u>3,361,304</u>

本集團投資物業於二零一九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(二零一八年: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。

於二零一九年十二月三十一日,公平值約港幣231,443,000元(二零一八年:港幣零元)之若干已竣工投資物業已作為計息借款之抵押品。

11. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付建築承包商之貿易應付賬款	2,383	1,733
建築工程成本應計費用	187,740	149,618
遞延收入	23,702	25,479
應計薪金及其他營運開支	12,598	14,555
應計利息開支	11,250	10,914
合約負債	941,943	4,988
就投資物業收取之租賃按金	34	34
退回物業之應付款項	5,704	5,791
其他應付款	30,253	86,803
	<u>1,215,607</u>	<u>299,915</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
過期360天內	995	503
過期360天以上	1,388	1,230
	<u>2,383</u>	<u>1,733</u>

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。本集團的合約負債預計將於未來十二個月內轉撥至收益。

12. 計息借款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	4,824
— 無抵押 (附註(ii))	<u>56,632</u>	<u>174,580</u>
	61,080	179,404
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	538,772	215,170
— 第二至第五年內 (包括首尾兩年)	<u>55,875</u>	<u>505,012</u>
	<u>655,727</u>	<u>1,011,906</u>

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣4,020,000元之貸款由本集團一間全資附屬公司擔保作抵押。利息將按年利率15%收取，並須於自二零一九年之提取日期起計一年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣4,020,000元之貸款分別以本集團之全資附屬公司之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%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（二零一八年：每年10%至25%）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) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，來自銀行的貸款按每年6.09%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) 曾焯麟先生及郭慧玟女士（「個人擔保人」，為曾義先生（本公司主要股東）、曾芷彤女士（本公司前非執行董事）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%。
- e) 本集團全資附屬公司及由一名員工擔保作抵押之投資物業。

計息借款港幣655,727,000元（二零一八年：港幣899,586,000元）及港幣零元（二零一八年：港幣112,320,000元）分別以人民幣及港幣計值。

13. 承擔

- (a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已訂約但未作出撥備： 發展中投資物業	<u>360,071</u>	<u>373,111</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	-	632
第二至第五年內（包括首尾兩年）	<u>-</u>	<u>211</u>
	<u>-</u>	<u>843</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據經營租約租賃三項辦公室物業。該等租約一般初步為期一至五年。於期限屆滿後所有條款均可商討。概無租賃包括或然租金。

(c) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣3,542,000元（二零一八年：港幣3,489,000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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	1,784	1,905
第二至第五年內（包括首尾兩年）	4,745	5,940
五年以上	1,566	2,705
	<u>8,095</u>	<u>10,550</u>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，初步租期為一年至十二年不等（二零一八年：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1.13%（二零一八年：1.1%）之租金收益。

14. 股息

董事不建議派發本年度之末期股息（二零一八年：零）。截至二零一九年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一八年：零）。

15. 股本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一八年：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 (二零一八年：2,449,554,132股每股面值港幣0.1元之 普通股)	<u>244,955</u>	<u>244,955</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
於二零一八年一月一日	1,519,046	151,905
配售股份(附註(i))	113,990	11,399
公開發售(附註(ii))	<u>816,518</u>	<u>81,651</u>
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	<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) 公開發售

公開發售於二零一八年八月十三日完成，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。

16. 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焯麟及郭慧玟（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) 根據案件編號為(2017)蘇0303執3267號之協助執行財產通知書的要求，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」）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徐州市雲龍區人民法院支付人民幣5,190,000元，以清償匠鑄結欠其債權人之未支付費用。

根據本公司與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概由有關賣方承擔。

在任何情況下，上述的人民幣5,190,000元已經向法院支付，因此國金已經遵守本案的所有責任。

- iii) 根據編號為(2019)粵0303民初6862號之案件，本公司之附屬公司深圳棕科置業有限公司(「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。該訴訟之審訊已經進行而有關深圳棕科的申索被駁回。然而，深圳棕科已向深圳中級法院遞交上訴，該上訴已於二零一九年八月二十三日被接納，將在該法院審理，案件編號為(2019)粵03民中23478號，惟尚未頒下上訴裁決。

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集團的財務影響。

- iv) 根據編號為(2019)粵0307民初722號之案件，原告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(「鈞濠房地產深圳」)提出申索。該案件已於二零一九年三月二十日及二零一九年六月十二日進行聆訊，法院已於二零一九年十二月十日發出裁決書，原告所有申索被駁回。

董事認為，上述法律訴訟已告完結而原告所有申索已被駁回，因此將不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- v) 根據編號為(2019)粵0307民初819號之案件，原告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深圳(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。該案件已審結，裁決書已於二零一九年十二月十日發出，原告針對被告的申索被駁回。

董事認為，上述法律訴訟已告完結而原告所有申索已被駁回，因此將不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- vi) 根據編號為(2019)粵0303民初36572號之案件黃維榮作為原告訴廣東紅嶺就居間合同，而深圳棕科及鈞濠房地產深圳作為第三人參加本案，根據二零一九年十二月二十日深圳市羅湖區人民法院頒下的裁決書，上述原告的申索均被駁回。

董事認為，上述法律訴訟已告完結而原告所有申索已被駁回，因此將不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- vii) 根據編號為(2019)粵0307民初25067號之案件，鄭志華訴深圳棕科有關勞工合約的糾紛。根據深圳市龍江區於二零一九年十二月十日發出的民事判決書，原告的申索均被駁回。

董事認為，上述法律訴訟已告完結而原告所有申索已被駁回，因此將不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- viii) 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，而申索數目為人民幣2,119,822元。該訴訟已進行司法鑑定質證程序，但至今仍未定審訊日期。

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。

- ix) 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，但本集團尚未收到任何有關訴訟的材料。

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。

管理層討論與分析

財務業績

截至二零一九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68,019,000元減少至約港幣3,542,000元。本年度收益乃由於物業租金收入。

於本年度，本集團錄得虧損約港幣167,824,000元（二零一八年：溢利約港幣352,722,000元）。該下滑乃主要由於深圳布吉棕科雲端項目及徐州項目投資物業錄得公平值虧損。由於上述原因，本集團錄得本公司擁有人於本年度應佔虧損約港幣101,219,000元（二零一八年：溢利約港幣193,255,000元）。

業務回顧及展望

在二零一九年下半年度，本集團取得優越成績，當中深圳棕科雲端項目已取得預售証後，並於二零一九年初正式推出市場。截止2019年底，該項目住宅部分已銷售套數近8成。除此以外，在棕科雲端項目商業部分已作招商，並跟多家大品牌商戶簽定租賃意向書。整個項目在準備驗收工作，預計2020年中將會拿到竣工許可證，並在2020年正式投入服務及展開營運。

本集團2020年計劃主要集中精力完成深圳及徐州項目的招商及營運，並同時開始啟動開發集團剩下的土地儲備，本集團也會積極尋找、開拓及收購新項目，並優化現有的資產組合及提高租金收入。

儘管國際資本市場上充滿很多不確定因素，但本集團的槓桿比率及資產負債率非常低，因此外圍因素的衝擊對本集團的營運不會造成太大影響，本集團預計深圳及徐州項目未來將會帶來長期及穩定的現金流。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣164,134,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣127,652,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣1,090,696,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣801,131,000元），流動負債總額約為港幣1,821,535,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣812,938,000元）。本集團錄得資產總額約港幣4,582,216,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣4,161,138,000元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣655,727,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣1,011,906,000元），其中約港幣599,852,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣506,894,000元）須於一年內償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣655,727,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣899,586,000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（二零一八年：每月1.5%及每年10%至25%）。

於二零一九年十二月三十一日，完成於二零一九年二月二十二日發行之新可換股債券後，概無以港幣計值的借貸（二零一八年十二月三十一日：港幣112,320,000元）。於二零一八年十二月三十一日，該等借貸以港幣計值並按固定年利率3%計息。

於二零一九年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）約為58%（二零一八年十二月三十一日：約為82%）。

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。

於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，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。

茲提述本公司日期為二零一七年二月二十七日、二零一七年三月二十四日及二零一七年四月二十八日的公佈及本公司日期為二零一七年三月三十日的通函，內容有關向收購事項賣方之一曾芷諾女士發行於二零一八年十月二十八日到期、本金額為港幣137,000,000元的原可換股債券以結算部分收購事項代價。於二零一八年十月二十八日，原可換股債券到期，尚有餘額港幣112,320,000元，相當於原可換股債券未償還本金額。

於二零一八年十一月十六日（聯交所交易時段後），本公司與曾焯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元之新可換股債券。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股新普通股。新可換股債券所附之換股權獲悉數行使後，本公司主要股東曾芷諾女士之股權將由經於所有新可換股債券獲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%變為48.22%。

認購協議之所有先決條件已獲達成，完成於二零一九年二月二十二日落實。因此，根據認購協議的條款及條件發行本金額為港幣112,320,000元的新可換股債券。

本公司股本變動詳情載於本公佈第22頁。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已訂約但未撥備： 發展中投資物業	<u>360,071</u>	<u>373,111</u>

集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，公平值約港幣231,443,000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）已就本金總額人民幣87,000,000元（二零一八年：港幣零元）（相當於約港幣97,222,500元（二零一八年：港幣零元））之計息銀行貸款作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，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450,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣650,000,000元）（相當於約港幣502,875,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣737,454,000元））之銀行貸款作抵押。

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）之若干計息借款。

重大收購、出售、重大投資及未來重大投資計劃

於二零一九年二月二十六日，浙江北深文旅發展有限公司（「項目公司」）根據中國法律成立為有限公司，以進行土地收購事項及透過項目公司於該土地建設及發展電影及文化相關項目以及周邊商業設施。於二零一九年九月十二日，項目公司由合營夥伴擁有，其中(i)本公司間接全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「深圳鈞濠」）擁有34%；(ii)北影電影產業園開發（寧波）有限公司（「北影電影」）擁有34%；(iii)深圳市博銳德商貿有限公司擁有26%；及(iv)杭州富北投資管理有限公司擁有6%（「合營夥伴」）。

於二零一九年三月七日，其中一名合營夥伴北影電影中標位於中國杭州市之該土地之土地使用權，代價為人民幣56,870,000元。於二零一九年三月七日，杭州市規劃和自然資源局向北影電影發出確認書，以記錄北影電影中標。於二零一九年三月十四日，北影電影與杭州市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同。於二零一九年四月二十五日，北影電影、項目公司及杭州市規劃和自然資源局就土地收購事項進一步訂立補充土地使用權出讓合同，據此，補充土地使用權出讓合同之所有訂約方相互協定，根據土地使用權出讓合同之相同條款及條件，該土地之買方將轉讓予項目公司，而土地使用權出讓合同項下之所有權利及義務將轉讓予項目公司，由補充土地使用權出讓合同日期起生效。

當決定參與土地收購事項及發展該土地時，本公司已根據合營夥伴磋商之擬定發展計劃（當中該土地之相當比例將發展為待售物業）考慮合理潛在回報及投資回報期。然而，於最終確定該土地之整體發展計劃時，大多數合營夥伴（不包括深圳鈞濠）考慮調整該土地之發展計劃，以大幅減少物業之可出售部分，同時增加作租賃用途之投資物業比例。儘管進行多次磋商，深圳鈞濠無法就該土地之發展計劃與其他合營夥伴達成相互協議。本公司認為租賃物業之資金回收期相對較慢，且投資回報期將遠較待售物業長，因此，本公司與其他合營夥伴就深圳鈞濠於項目公司投資之任何可能退出計劃展開磋商。合營夥伴互相同意，於機會出現時按盡力基準促使任何有意人士承購本公司於項目公司之34%股權。

於本公佈日期，本公司並未物色到任何潛在買方及並無就任何潛在出售本公司於項目公司之34%股權進行任何磋商、訂立安排及／或協議。本公司將於適當時候遵照上市規則之有關規定，就擬進行之出售事項之發展，或倘本公司投資於目標公司之業務策略出現任何進一步變動，透過公佈方式向本公司股東及潛在投資者提供最新資料。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一九年九月十二日之公佈。

除另有披露者外，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。

於二零二零年，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，會於二零二零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本公佈第23至25頁中披露。

分部資料

本集團分部資料之詳情載於本公佈第12至14頁。

員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有86名員工（二零一八年十二月三十一日：77名）及有7名董事（二零一八年十二月三十一日：8名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣9,855,000元（二零一八年：約港幣8,958,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零一八年：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（二零一八年：零）。截至二零一九年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一八年：零）。

庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零一九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區分，不應由同一人擔任。

於本年度，本公司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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的獨立核數師報告摘要

有關持續經營的重大不明朗因素

吾等謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，當中提及貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約港幣101,219,000元，而於二零一九年十二月三十一日，貴集團有流動負債淨額約港幣730,839,000元。該等情況顯示存在重大不確定因素，將對貴集團繼續持續經營的能力存有重大疑問。吾等的意見並無就該事項作出修訂。

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」）已審閱本集團截至二零一九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。

報告期後事項

新型冠狀病毒疫情的影響

我們踏入二零二零年不久後，新型冠狀病毒在多個城市快速爆發，置全球經濟於巨大的考驗中。在中國政府的有效控制措施下，疫情已逐步得以控制。本集團綜合評估其對多個城市的銷售活動及建築工程的影響，旨在全力支持新型冠狀病毒肺炎疫情的預防及控制及有效的阻斷病毒的傳播。

疫情已對眾多行業造成短期影響，而物業發展市場亦受到疫情對公眾造成的短期心理衝擊的影響。因此，本集團預測物業項目預期完成日期可能受到影響。然而，為穩定中國物業發展市場日後發展，中國地方政府已推出寬鬆政策以支撐當地物業發展市場。本集團將密切監察新型冠狀病毒的發展並繼續評估疫情對本集團財務及業務的影響。

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，二零二零年四月二十四日

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、劉朝東先生及黃思樂先生。