



鈞濠集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:115)

2019
中期報告

* 僅供識別



目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
財務報表附註	10
管理層討論及分析	26
其他資料	33

公司資料

執行董事

馬學綿先生(主席)
郭小彬先生
周桂華女士
郭小華女士

獨立非執行董事

許培偉先生
劉朝東先生
黃思樂先生

公司秘書

林婉玲女士

審核委員會

黃思樂先生(主席)
許培偉先生
劉朝東先生

薪酬委員會

許培偉先生(主席)
劉朝東先生
馬學綿先生
黃思樂先生

提名委員會

劉朝東先生(主席)
馬學綿先生
黃思樂先生

企業管治委員會

馬學綿先生(主席)
劉朝東先生
黃思樂先生

授權代表

周桂華女士
郭小華女士

百慕達註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室

百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
康樂廣場8號
交易廣場第一期2901室

香港法律之法律顧問

何極輝黃偉能律師行
香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心
15樓1502室

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心7樓701室

百慕達之股份過戶登記處

Conyers Corporate Services
(Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

東亞銀行有限公司

網址

<http://www.gfghl.com>

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	1,739	1,149
收益成本		-	(6)
毛利		1,739	1,143
其他收益		221	29
其他收益及虧損		(1)	-
銷售及分銷成本		(6,731)	(68)
行政開支		(16,646)	(10,763)
經營虧損		(21,418)	(9,659)
融資成本		(1,370)	(817)
分佔一間聯營公司之虧損		(345)	-
可換股債券之公平值虧損	14	(1,781)	(5,130)
除稅前虧損		(24,914)	(15,606)
所得稅抵免	6	3,292	2,406
期間虧損	7	(21,622)	(13,200)
歸屬於：			
本公司擁有人		(17,478)	(12,478)
非控股權益		(4,144)	(722)
		(21,622)	(13,200)
			(經重列)
每股虧損			
基本(每股港仙)	8	(0.71)	(0.77)
攤薄(每股港仙)	8	不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

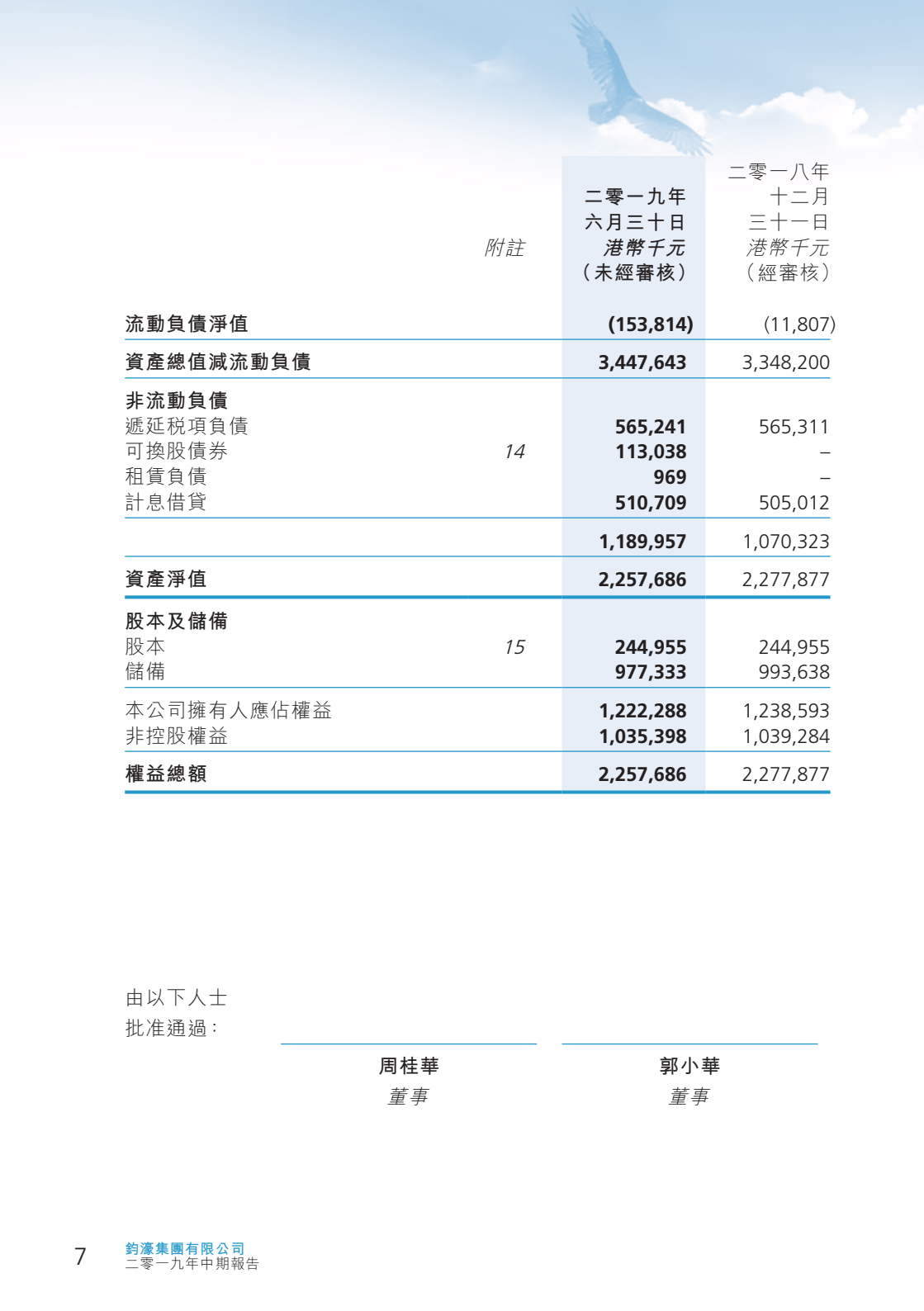
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
期間虧損	7	(21,622)	(13,200)
其他全面收益／(虧損)：			
將不會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	14	1,063	-
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		368	(22,191)
期間全面虧損總額		(20,191)	(35,391)
歸屬於：			
本公司擁有人		(16,205)	(25,360)
非控股權益		(3,886)	(10,031)
		(20,191)	(35,391)

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	16,179	15,966
投資物業		3,473,947	3,270,812
預付土地租賃費用		–	5,268
無形資產		13,621	14,009
遞延稅項資產		20,313	17,179
商譽		36,773	36,773
使用權資產		6,796	–
於一間聯營公司之投資		33,828	–
		3,601,457	3,360,007
流動資產			
貿易應收款項	11	1,935	2,288
發展中待售物業		721,895	592,595
銷售物業		28,972	28,970
其他應收款項、按金及預付款項		99,158	49,389
應收一名董事款項		758	150
可收回稅項		9,446	87
現金及現金等值項目		39,066	127,652
		901,230	801,131
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	12	765,552	299,915
計息借款		283,158	506,894
應付董事款項	13	632	883
應付一名股東款項		–	113
租賃負債		569	–
應付稅項		5,133	5,133
		1,055,044	812,938



	附註	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債淨值		(153,814)	(11,807)
資產總值減流動負債		3,447,643	3,348,200
非流動負債			
遞延稅項負債		565,241	565,311
可換股債券	14	113,038	–
租賃負債		969	–
計息借貸		510,709	505,012
		1,189,957	1,070,323
資產淨值		2,257,686	2,277,877
股本及儲備			
股本	15	244,955	244,955
儲備		977,333	993,638
本公司擁有人應佔權益		1,222,288	1,238,593
非控股權益		1,035,398	1,039,284
權益總額		2,257,686	2,277,877

由以下人士
批准通過：

周桂華
董事

郭小華
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	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	(累計虧損) ／保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總計 港幣千元
於二零一八年一月一日(經審核)	151,905	415,595	19,007	(2,215)	-	77,265	339,066	1,000,583	814,131	1,814,714
期間全面虧損總額(未經審核)	-	-	-	-	-	(12,882)	(12,478)	(25,360)	(10,031)	(35,391)
非控股股東注資(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	126,792	126,792
發行新股(未經審核)	11,399	7,565	-	-	-	-	-	18,964	-	18,964
已失效購股權(未經審核)	-	-	(155)	-	-	-	155	-	-	-
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	163,304	423,120	18,852	(2,215)	-	64,383	326,743	994,187	930,892	1,925,079
於二零一九年一月一日(經審核)	244,955	435,694	18,452	(2,215)	-	8,831	532,876	1,238,593	1,039,284	2,277,877
期間全面虧損總額(未經審核)	-	-	-	-	1,063	110	(17,478)	(16,305)	(3,886)	(20,191)
已失效購股權(未經審核)	-	-	(9,344)	-	-	-	9,344	-	-	-
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	244,955	435,694	9,108	(2,215)	1,063	8,941	524,742	1,222,288	1,035,398	2,257,686

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	233,209	(52,326)
投資業務所得現金流量		
聯營公司投資之現金流量淨額	(34,167)	-
物業之添置成本	(138,764)	(78,816)
購買物業、廠房及設備	(551)	(14)
投資業務所用現金流量淨額	(173,482)	(78,830)
融資業務之現金流量		
發行新股	-	18,964
已付利息	(42,566)	(817)
新增計息借款	123,104	59
償還計息借款	(235,089)	(191)
來自一間附屬公司之非控股權益之注資	-	126,792
償還租賃負債	(360)	-
其他	-	(119)
融資業務(所用)／所得現金流量淨額	(154,911)	144,688
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	(95,184)	13,532
匯率變動之影響	6,598	54
於期初之現金及現金等值項目	127,652	5,902
於期末之現金及現金等值項目	39,066	19,488
現金及現金等值項目分析		
銀行及現金結餘	39,066	19,488

財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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。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. 編製基準

此等簡明財務報表已遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

於二零一九年六月三十日，本集團錄得淨流動負債約港幣153,814,000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來自本集團的物業發展項目之未來盈利可能性及其他融資安排後，按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬恰當之舉。

此等簡明綜合財務報表應與二零一八年全年財務報表一併閱讀。編製此等簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所使用者一致，惟下文所述者除外。



2. 編製基準 (續)

租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產使用年期與租賃期二者中較短者以直線法按撇銷其成本的利率折舊。主要年利率如下：

土地及樓宇	8.3% – 33%
-------	------------

使用權資產乃按成本（包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本）計量。倘有關利率或本集團的遞增借款利率可予確定，租賃負債包括使用租約內所述利率折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與融資成本之間作出分配。融資成本於租期內在損益內扣除，以使租賃負債餘額的息率固定。

與短期租賃相關的付款及低價值資產租賃於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納全部由香港會計師公會頒佈與其營運有關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。除下文所載外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團於本期間及過往年度之財務報表之呈列及呈報金額產生重大變動。

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。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整（續）

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	807

(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的經營租賃承擔	843
折現	(36)
於二零一九年一月一日的租賃負債	807
分析為：	
流動	599
非流動	208
	807

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

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. 公平值計量

公平值是在計量日期市場參與者間之有序交易中就出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。以下披露使用公平值層級作出之公平值計量，其將計量公平值所使用之估值技術採用之輸入數據分為三個層級：

第一層輸入數據：本公司於計量日期可獲得相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。

第二層輸入數據：第一層所包括之報價以外，資產或負債直接或間接觀察得出之任何輸入數據。

第三層輸入數據：資產或負債無法觀察之輸入數據。

本集團之政策為於發生轉撥或情況有變導致出現轉撥當日確認三個層級間之任何轉入及轉出。

4. 公平值計量(續)

(a) 公平值層級各層之披露：

於二零一九年六月三十日

	第一層 港幣千元 (未經審核)	第二層 港幣千元 (未經審核)	第三層 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
經常性公平值計量：				
負債				
按公平值計入損益之 金融負債				
—可換股債券	—	113,038	—	113,038

(b) 本集團其中一名執行董事負責就財務申報所需之資產及負債之公平值計量，包括第三層公平值計量。該執行董事直接向董事會報告該等公平值計量。執行董事及董事會每年最少兩次討論估值過程及結果。

第二層公平值計量

說明	估值技巧	輸入數據	於二零一九年 六月三十日的 公平值 港幣千元 (未經審核)
可換股債券	二項式模式	股價 貼現率 波幅 轉換價	113,038

5. 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。具體而言，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。

截至六月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		合計	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收益						
外景銷售	-	-	1,739	1,149	1,739	1,149
分部業績	-	-	1,739	1,143	1,739	1,143
未分配收入及收益淨額					221	29
未分配開支					(23,378)	(10,831)
經營虧損					(21,418)	(9,659)
融資成本					(1,370)	(817)
分佔一間聯營公司之虧損					(345)	-
可換股債券之公平值虧損					(1,781)	(5,130)
除稅前虧損					(24,914)	(15,606)
所得稅抵免					3,292	2,406
期內虧損					(21,622)	(13,200)

5. 分部報告 (續)

(b) 分部資產及負債

	物業發展		物業投資		合計	
	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
分部資產	810,283	643,558	3,473,947	3,270,812	4,284,230	3,914,370
分部負債	(161)	(161)	(565,241)	(565,311)	(565,402)	(565,472)

6. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
遞延稅項	3,292	2,406

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率於兩個期間為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%（截至二零一八年六月三十日止六個月：5%至10%）之稅率計算。

由於本集團於兩個中期間之收入並非源自香港，因此並無於簡明綜合財務報表中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。

7. 期間虧損

本集團之期間虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
預付土地租賃溢價攤銷	-	185
無形資產攤銷	397	844
物業、廠房及設備折舊	331	90
使用權資產折舊	435	-
員工成本(包括董事薪酬)：		
— 薪金、花紅及津貼	3,737	3,424
— 退休福利計劃之供款	328	207
	4,065	3,631
土地及樓宇之經營租賃費用	-	454

8. 每股虧損

每股基本虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月，每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內虧損約港幣17,478,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣12,478,000元)及截至二零一九年六月三十日止六個月已發行普通股之加權平均數約2,449,554,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：約1,618,050,000股普通股(經重列))計算。

每股攤薄虧損

由於普通股於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無潛在攤薄影響，故並無呈列每股攤薄虧損。

9. 股息

截至二零一九年六月三十日止六個月，概無已付、已宣派或建議宣派之股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備約港幣551,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣14,000元）。

11. 貿易應收款項

於結算日，貿易應收款項根據出售物業確認日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
360天內	1,935	2,288

12. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
應付建築承包商之貿易款項	3,475	1,733
建築工程成本應計費用	214,519	149,618
遞延收入	24,773	25,479
應計薪金及其他營運開支	13,355	14,555
應計利息開支	7,406	10,914
合約負債	426,424	4,988
就投資物業收取之租賃按金	34	34
就投資物業收取之租賃按金	5,792	5,791
其他應付款	69,774	86,803
	765,552	299,915

12. 貿易應付賬款及其他應付款（續）

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 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
過期360天內	2,361	503
過期360天以上	1,114	1,230
	3,475	1,733

13. 應付董事款項

應付董事款項包括人民幣400,000元（相當於約港幣454,000元），該款項為無抵押，每年按10%利率計息。

14. 可換股債券

於二零一九年二月二十二日，本公司發行本金總額港幣112,320,000元之可換股債券（「可換股債券」）以結算本集團結欠曾煒麟先生及曾芷諾女士之未償還貸款結餘港幣112,320,000元。可換股債券以港幣計值，按年利率3%計息並將於二零二一年二月二十一日到期。可換股債券之兌換價為本公司每股普通股港幣0.123元及將於可換股債券獲兌換時發行合共913,170,731股本公司新普通股。

有關資料詳情，請參閱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及二零一九年二月二十二日之公佈。

可換股債券乃作為按公平值計入損益的金融負債計量。可換股債券其後按公平值計量。該等投資公平值變動而產生的收益或虧損於損益內確認。

14. 可換股債券(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於開始日期	112,320
可換股債券之公平值虧損	1,781
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	(1,063)
於二零一九年六月三十日	113,038

金融負債信貸風險變動產生之該負債公平值變動金額於其他全面收益確認。

15. 股本

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
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)	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,449,554,132股每股面值港幣0.1元之普通股 (二零一八年十二月三十一日：2,449,554,132股 每股面值港幣0.1元之普通股)	244,955	244,955

15. 股本（續）

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（經審核）	1,519,046	151,905
配售股份（附註(i)）	113,990	11,399
公開發售（附註(ii)）	816,518	81,651
於二零一八年十二月三十一日（經審核）及 二零一九年六月三十日（未經審核）	2,449,554	244,955

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。



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、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，董事無法可靠計量對本公司的財務影響。

- 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法院支付人民幣519萬元，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概由有關賣方承擔。因此，於任何情況下，本公司將毋須就此案件承擔任何責任。

16. 訴訟及或然負債（續）

- 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，惟尚未頒下裁決。

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公司的財務影響。

- iv) 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及二零一九年六月十二日進行聆訊，但法院尚未頒下有關判決。

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。

- v) 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。深圳市中級人民法院已同意聆訊鈞濠房地產開發（深圳）有限公司就(2019)粵03民轄終654號案件關於管轄權異議進行立案審理。惟尚未頒下有關裁決。

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公司的財務影響。



16. 訴訟及或然負債（續）

- vi) 根據編號為(2017)粵1973民初5565號之案件，一名個人陳煥池就建設工程施工合同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Grandfield Group Limited（後兩者為本公司的附屬公司）提出申索。該訴訟於二零一九年八月十二日進行司法鑑定質證程序後，至今仍未有判決結果。

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。

管理層討論及分析

1. 業務回顧及展望

在二零一九年上半年度，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，並於二零一九年初正式推出市場，到目前為止，預定本項目住宅部分的銷售面積達4成，在棕科雲端項目商業部分在作招商，現已跟多家品牌商戶簽定租賃意向書，市場反應相當理想，項目預售將會能夠讓本集團資金回籠及套現。

本項目計劃於二零一九年年底竣工，並在二零二零年度完成驗收、辦理房產証，屆時，項目物業管理團隊隨即正式投入服務及展開營運。

除了深圳以外，本集團已收購的徐州物業項目（「徐州項目」）的商場及酒店部份已啟動裝修並預計在明年初開始營運。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。徐州項目地理位置極好，能讓本集團的投資物業更多元化包括營運酒店、商務大樓及商場等等。

總括而言，本集團對深圳及徐州項目帶來長期及穩定的現金流收入充滿信心。



2. 財務回顧

於截至二零一九年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團之收入約為港幣1,739,000元，較去年同期增加51%。本集團之收入乃主要由物業租金收入產生。

於報告期內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣17,478,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣12,478,000元），較去年同期增加約港幣5,000,000元。虧損增加乃主要由於於報告期內主要有關深圳棕科雲端項目分別產生的銷售及分銷成本、行政開支及融資成本增加所致。

3. 流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣39,066,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣127,652,000元），其中大部分主要以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。


於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產總額約為港幣901,230,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣801,131,000元）及流動負債總額約為港幣1,055,044,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣812,938,000元）。於二零一九年六月三十日，本集團錄得資產總額約港幣4,502,687,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣4,161,138,000元）及本集團之計息借貸總額約港幣793,867,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣1,011,906,000元），約港幣283,158,000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，及約港幣510,709,000元（二零一八年十二月三十一日：約港幣505,012,000元）須於第二至五年（包括首尾兩年）內償還。

於二零一九年六月三十日，本集團所有借貸均以人民幣為單位，金額約為人民幣699,458,000元（相當於約港幣793,867,000元）（二零一八年十二月三十一日：港幣899,586,000元），及此等借貸應計之利率介於每月1.5%及每年6.09%至25%（二零一八年十二月三十一日：固定利率為每月1.5%及每年10%至25%）之間。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率（定義為流動負債除以股東權益）約為86%（二零一八年十二月三十一日：66%）。

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之公佈以及本公司日期為二零一七年三月三十日之通函，內容有關向曾芷諾女士（為收購事項其中一名賣方）發行本金額港幣137,000,000元且於二零一八年十月二十八日到期之原可換股債券作為收購事項之部分代價。於二零一八年十月二十八日，原可換股債券已屆滿及餘下結餘為港幣112,320,000元（即原可換股債券未償還本金額）。

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股新普通股。於新可換股債券附帶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約28.92%變更為經所有新可換股債券獲轉換後發行本公司股份擴大之本公司已發行股份總數之48.22%。

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。

4. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.10元之普通股		
於報告期末	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
每股面值港幣0.10元之普通股		
於報告期末	2,449,554,132	244,955

5. 外匯風險

本集團之主要營運業務位於中國，而主要營運貨幣為港幣及人民幣。本集團目前並無關於外幣資產及負債之外幣對沖政策。本集團將緊密監察其外幣風險及將考慮在有需要時對沖重大外幣風險。

6. 庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於報告期內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。

7. 本集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押其全資附屬公司之賬面值約港幣4,426,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣4,426,000元）之已竣工持作銷售物業，以獲得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4,824,000元）（二零一八年十二月三十一日：港幣4,824,000元）之貸款。

於二零一九年六月三十日，本集團亦抵押其全資附屬公司之賬面值約港幣264,135,000元（二零一八年十二月三十一日：無）之投資物業，以獲得銀行提供之本金額為人民幣89,000,000元（相當於約港幣100,979,000元）（二零一八年十二月三十一日：無）之貸款。



8. 分部資料

分部資料的詳情載於本報告簡明綜合財務報表附註的附註5。

9. 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團的重大承擔如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
開發中投資物業及開發中待售物業	421,293	373,111
向一間中國公司注資	108,237	108,232
	529,530	481,343

10. 僱員

於二零一九年六月三十日，本集團共聘有83名僱員（二零一八年六月三十日：54名）並委任7名董事（二零一八年六月三十日：8名），而相關員工成本約為港幣4,065,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣3,631,000元），較去年同期增加12%。員工成本增加主要由於於報告期內有關深圳棕科雲端項目之行政活動增加。本集團之薪酬政策為按個別僱員之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，在考慮本集團業績及個別僱員表現後，亦會給予僱員酌情花紅。

11. 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產的未來計劃

除另有披露者外，於二零一九年六月三十日概無持有任何重大投資，且於報告期內亦無任何重大收購或出售附屬公司。於本報告日期，概無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

12. 或然負債

本集團於二零一九年六月三十日並無任何重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。



其他資料

中期股息

董事不建議就報告期內派發中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份之權益

於二零一九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券持有之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所者，列載如下：

董事姓名	身份／權益性質	根據購股權		總權益佔已	
		持有之 普通股數目	持有之相關 股份數目	總計	發行股份總數 之百分比
馬學綿	實益擁有人	-	910,209 (L) (附註1)	910,209 (L)	0.04%
郭小彬	實益擁有人	1,500,000 (L)	2,326,570 (L) (附註1)	3,826,570 (L)	0.16%

董事姓名	身份／權益性質	根據購股權		總權益佔已	
		持有之 普通股數目	持有之相關 股份數目	總計	發行股份總數 之百分比
周桂華	實益擁有人	1,950,000 (L)	2,326,570 (L) (附註1)	4,276,570 (L)	0.17%
郭小華	實益擁有人	3,000,000 (L)	2,326,570 (L) (附註1)	5,326,570 (L)	0.22%
許培偉	實益擁有人	-	1,018,717 (L) (附註1)	1,018,717 (L)	0.04%
劉朝東	實益擁有人	-	1,018,717 (L) (附註1)	1,018,717 (L)	0.04%

(L) : 長倉

附註：

1. 該等股份指本公司於二零一六年十一月十六日根據本公司之購股權計劃授出之購股權。

除上文披露者外，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之股東名冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



主要股東於證券之權益

於二零一九年六月三十日，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，下列人士（除本公司之董事及主要行政人員外）擁有本公司已發行股份總數5%或以上之權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持普通股數目	所持 相關股份 總數目	權益總額 佔已發行股份 總數之百分比
Rhenfield Development Corp. (附註1)	實益擁有人	703,668,236	-	28.73%
曾義	實益擁有人	-	2,326,570 (附註2)	0.09%
	所控制法團之權益 (附註1)	703,668,236	-	28.73%
曾芷諾	實益擁有人	4,745,301	913,170,731 (附註3)	37.47%
	所控制法團之權益 (附註1)	703,668,236	-	28.73%
呂健忠 (附註4)	配偶權益	708,413,537	913,170,731	66.20%
周伟康	實益擁有人	148,695,140	-	6.07%

附註：

1. Rhenfield Development Corp.由曾義先生及曾芷諾女士分別擁有50%。根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視作於本公司之703,668,236股股份中擁有權益。
2. 2,326,570股股份指本公司於二零一六年十一月十六日根據本公司購股權計劃向曾義先生授出之購股權。
3. 曾芷諾女士擁有權益之913,170,731股股份指本公司於二零一九年二月二十二日以轉換價每股港幣0.123元發行總本金額為港幣112,320,000元之可換股債券之本公司相關股份。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之公佈及本公司日期為二零一九年一月二十五日之通函。
4. 呂健忠先生為曾芷諾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾芷諾女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事知悉概無任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的已發行股份5%或以上之權益，亦概無任何其他主要股東之權益或淡倉已記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

購股權計劃

本公司已於二零一六年六月二十一日有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」），據此合資格人士可獲授可認購本公司股份的購股權。

於報告期內，舊購股權計劃及購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

承授人之姓名或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣)	行使期	於二零一九年 一月一日之 結餘	購股權數目				於二零一九年 六月三十日之 結餘
					報告內授出	報告內行使	報告期內失效	報告期內註銷	
董事									
馬學謙	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	8,970,286	-	-	8,970,286	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	910,209	-	-	-	-	910,209
郭小彬	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	7,553,925	-	-	7,553,925	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	2,326,570	-	-	-	-	2,326,570
周桂華	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	7,553,925	-	-	7,553,925	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	2,326,570	-	-	-	-	2,326,570
郭小華	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	7,553,925	-	-	7,553,925	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	2,326,570	-	-	-	-	2,326,570
許煥偉	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	2,832,722	-	-	2,832,722	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	1,018,717	-	-	-	-	1,018,717
劉明東	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	2,832,722	-	-	2,832,722	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	1,018,717	-	-	-	-	1,018,717
前任董事									
曾志彤 (於二零一九年四月十二日辭任)	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	6,609,685	-	-	6,609,685	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	3,270,811	-	-	3,270,811	-	0
小計				57,105,354	-	-	47,178,001	-	9,927,353
主要股東之實益擁有人									
晉義	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	7,553,925	-	-	7,553,925	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	2,326,570	-	-	-	-	2,326,570
其他僱員									
合計	06/05/2016	0.356	06/05/2016-05/05/2019	39,009,638	-	-	39,009,638	-	0
	16/11/2016	0.250	16/11/2016-15/11/2019	81,039,048	-	-	-	-	81,039,048
總計				187,034,535	-	-	93,741,564	-	93,292,971

附註： 所有已授出之購股權均無歸屬期或歸屬條件。

董事收購股份或債券之權益

除上文「董事於股份之權益」及「購股權計劃」所披露者外，於報告期內任何時間，董事或彼等各自的配偶或未滿十八歲的子女概無獲授可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利的權利，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排以致董事、彼等各自的配偶或未滿十八歲的子女能取得本公司或任何其他法人團體的該等權利。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於報告期內概無購回、出售、贖回或註銷本公司任何上市證券。

企業管治

本公司承諾建立良好之企業管治常規及程序。本公司於報告期內已遵守上市規則附錄14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，惟下文披露之偏離事項除外：

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，本公司主席及行政總裁之角色應予以區分，並不應由同一人擔任。

於報告期內，本公司主席職務由馬學綿先生擔任，惟本公司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

本公司已採納標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於報告期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

本公司已於一九九九年八月四日按照企業管治守則訂明之規定成立審核委員會（「審核委員會」），並以書面訂明其職權範圍。審核委員會之最新職權範圍於二零一九年一月一日獲採納，並可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零一九年六月三十日，審核委員會之成員包括三名獨立非執行董事黃思樂先生（審核委員會主席）、許培偉先生及劉朝東先生。

審核委員會之主要職責為監督本公司年報及賬目以及中期報告之完整性並審閱有關報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部審核職能、內部監控及風險管理系統（尤其是其效能），就審核委員會於監察工作所發現需要關注之地方或可改進之範圍向董事會提供建議、就委任、重新委任及罷免外部核數師向董事會提供建議，並且批准外部核數師之薪酬及僱用條款，以及處理有關該等核數師辭任或解僱之任何問題。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採用之會計原則及慣例，亦已討論財務報告事宜，包括審閱報告期內之未經審核中期財務業績。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年九月二十六日按照企業管治守則訂明之規定成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並於二零一二年三月二十八日採納以書面訂明的最新職權範圍。薪酬委員會之職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零一九年六月三十日，薪酬委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及三名獨立非執行董事許培偉先生（薪酬委員會主席）、劉朝東先生及黃思樂先生。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就薪酬政策建立正式及具透明度之程序向董事會作出建議，按照董事會不時決定之公司目標及目的，而檢討全體董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，以及確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會之角色及職能包括就個別執行董事之薪酬組合向董事會提供建議，有關組合包括實物利益、退休金權利及補償（包括就失去職位或終止僱用或委任應付之任何補償），並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。



提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十八日按照企業管治守則訂明之規定成立提名委員會（「提名委員會」），並以書面列明其職權範圍。提名委員會之職權範圍全文於二零一三年九月一日修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零一九年六月三十日，提名委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生（薪酬委員會主席）及黃思樂先生。

提名委員會之主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及年資等方面）一次並就任何擬作出的變動向董事會提出建議、物色具備合適資格的人士成為董事會成員並對獲提名出任董事之人士進行甄選或就此向董事會提供建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任或重新委任董事及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治委員會

本公司已於二零一二年三月二十八日按照企業管治守則訂明之規定成立企業管治委員會（「企業管治委員會」），並於二零一二年三月二十八日採納以書面訂明的最新職權範圍。

於二零一九年六月三十日，企業管治委員會由一名執行董事馬學綿先生（企業管治委員會主席）以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生及黃思樂先生組成。

企業管治委員會之主要職責包括制定及審閱有關本集團企業管治之政策及慣例並向董事會作出建議、審閱及監督董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、審閱及監督本集團有關遵守法律及監管規定之政策及慣例、制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有），以及審閱本集團遵守企業管治守則及於本公司企業管治報告內之披露情況。

報告期後事項

執行董事周桂華女士將其英文名字Chow Kwai Wa Anne更改為Chow Kwai Wa Charmaine，自二零一九年七月二十三日起生效。

除另有披露者外，本集團於報告期間後及直至本報告日期並無發生任何重大期後事項。

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零一九年八月二十八日