



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)

邁步
向前

2021 中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合全面收益表	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
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	27
其他資料	34

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
崔慕勤先生

公司秘書

林婉玲女士

審核委員會

崔慕勤先生 (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
崔慕勤先生

提名委員會

劉朝東先生 (主席)
馬學綿先生
崔慕勤先生

企業管治委員會

馬學綿先生 (主席)
劉朝東先生
崔慕勤先生

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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	255,091	1,187
收益成本		(124,336)	(344)
毛利		130,755	843
利息收益		733	759
其他收入		63	161
其他收益及虧損		706	-
銷售及分銷成本		(20,007)	(5,996)
行政開支		(28,445)	(15,568)
經營溢利／(虧損)		83,805	(19,801)
融資成本		(22,674)	(8,180)
分佔一間聯營公司之虧損		-	(1,377)
通過損益之可換股債券之 公平值收益／(虧損)	14	1,557	(54)
除稅前溢利／(虧損)		62,688	(29,412)
所得稅(開支)／抵免	6	(40,662)	1,048
期間溢利／(虧損)	7	22,026	(28,364)
歸屬於：			
本公司擁有人		7,056	(19,637)
非控股權益		14,970	(8,727)
		22,026	(28,364)
每股盈利／(虧損)	8		(經重列)
基本(每股港仙)		2.9	(8.0)
攤薄(每股港仙)		1.6	(8.0)

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利／(虧損)	7	22,026	(28,364)
其他全面收益／(虧損)			
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虧損			
—重新分類至損益		181	—
—本期間		(3,320)	(2,876)
換算海外業務產生之匯兌差額		26,533	(46,400)
期間全面收益／(虧損) 總額		45,420	(77,640)
歸屬於：			
本公司擁有人		20,546	(51,109)
非控股權益		24,874	(26,531)
		45,420	(77,640)

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	327,788	23,891
投資物業		2,436,966	3,578,297
無形資產		12,791	13,082
商譽		36,773	36,773
使用權資產		7,220	6,361
		2,821,538	3,658,404
流動資產			
貿易應收款項	11	3,719	1,989
在建銷售物業		1,144,953	271,276
銷售物業		90,237	203,092
其他應收款項、按金及 預付款項		97,589	85,823
應收一名董事款項		450	656
可收回稅項		92	91
現金及現金等值項目		94,976	60,607
		1,432,016	623,534
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	12	508,260	479,180
計息借款		582,730	632,698
租賃負債		523	208
應付董事款項	13	177	363
可換股債券	14	-	113,211
應付稅項		179,206	179,159
		1,270,896	1,404,819

	附註	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產／(負債)淨額		161,120	(781,285)
資產總值減流動負債		2,982,658	2,877,119
非流動負債			
遞延稅項負債		511,638	507,020
可換股債券	14	101,520	—
計息借款		—	46,484
租賃負債		465	—
		613,623	553,504
資產淨值		2,369,035	2,323,615
股本及儲備			
股本	15	2,449	244,955
儲備		1,259,482	998,181
本公司擁有人應佔權益		1,261,931	1,243,136
非控股權益		1,107,104	1,080,479
權益總額		2,369,035	2,323,615

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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							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	特別儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零二零年一月一日 (經審核)	244,955	435,694	(2,215)	230	2,546	450,109	1,131,319	958,281	2,089,600
期間虧損 (未經審核)	-	-	-	-	-	(19,637)	(19,637)	(8,727)	(28,364)
期間其他全面虧損 (未經審核)	-	-	-	(2,876)	(28,596)	-	(31,472)	(17,804)	(49,276)
期間全面虧損總額 (未經審核)	-	-	-	(2,876)	(28,596)	(19,637)	(51,109)	(26,531)	(77,640)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	244,955	435,694	(2,215)	(2,646)	(26,050)	430,472	1,080,210	931,750	2,011,960
於二零二一年一月一日 (經審核)	244,955	435,694	(2,215)	(181)	80,092	484,791	1,243,136	1,080,479	2,323,615
期間溢利 (未經審核)	-	-	-	-	-	7,056	7,056	14,970	22,026
期間其他全面 (虧損) / 收益 (未經審核)	-	-	-	(3,139)	16,629	-	13,490	9,904	23,394
期間全面 (虧損) / 收益總額 (未經審核)	-	-	-	(3,139)	16,629	7,056	20,546	24,874	45,420
股本削減 (未經審核)	(242,506)	-	-	-	-	242,506	-	-	-
購買非控股權益 (未經審核)	-	-	-	-	-	(1,751)	(1,751)	1,751	-
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	2,449	435,694	(2,215)	(3,320)	96,721	732,602	1,261,931	1,107,104	2,369,035

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得現金流量淨額	180,425	89,404
投資業務所得現金流量		
投資物業之額外成本	(29,714)	(70,691)
購買物業、廠房及設備	(636)	(50)
使用權資產之額外成本	(96)	-
出售物業、廠房及設備之所得款項	1	-
投資業務所用現金流量淨額	(30,445)	(70,741)
融資業務之現金流量		
償還計息借貸	(102,497)	(92,593)
已付利息	(17,049)	(19,130)
新增計息借貸	-	22,205
償還租賃利息及負債	(309)	(310)
融資業務所用現金流量淨額	(119,855)	(89,828)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	30,125	(71,165)
匯率變動之影響	4,244	(9,214)
於期初之現金及現金等值項目	60,607	164,134
於期末之現金及現金等值項目	94,976	83,755
現金及現金等值項目分析		
銀行及現金結餘	94,976	83,755

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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、物業投資及一般貿易。

2. 編製基準

此等簡明綜合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。

此等簡明綜合財務報表應與二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度之全年財務報表所使用者一致。

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。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簡明綜合財務報表之呈列及呈報金額產生重大變動。

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經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 公平值計量

簡明綜合財務狀況表反映之本集團的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自的公平值相若。

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：

於二零二一年六月三十日

	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)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
經常性公平值計量： 按公平值計入損益之 金融負債 —可換股債券	-	101,520	-	101,520

於二零二零年十二月三十一日

	第一層 港幣千元 (經審核)	第二層 港幣千元 (經審核)	第三層 港幣千元 (經審核)	二零二零年 港幣千元 (經審核)
經常性公平值計量： 按公平值計入損益之 金融負債 —可換股債券	-	113,211	-	113,211

4. 公平值計量 (續)

- (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	於二零二一年	於二零二零年
			六月三十日	十二月三十一日
			的公平值	的公平值
			港幣千元	港幣千元
			(未經審核)	(經審核)
可換股債券	二項式模式	股價、貼現率、 波幅及轉換價	101,520	113,211

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物業發展、物業投資及一般貿易。

5. 分部報告 (續)

(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 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	一般貿易 港幣千元 (未經審核)	其他 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
截至二零二一年六月三十日止六個月					
收益					
外界銷售	240,649	2,537	11,805	100	255,091
分部業績	108,582	2,412	574	(96)	111,472
截至二零二零年六月三十日止六個月					
收益					
外界銷售	-	1,187	-	-	1,187
分部業績	-	843	-	-	843

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
分部業績	111,472	843
未分配收入、收益及虧損淨額	1,502	920
未分配開支	(29,169)	(21,564)
經營溢利／(虧損)	83,805	(19,801)
融資成本	(22,674)	(8,180)
分佔一間聯營公司之虧損	-	(1,377)
可換股債券之公平值收益／(虧損)	1,557	(54)
除稅前溢利／(虧損)	62,688	(29,412)
所得稅(開支)／抵免	(40,662)	1,048
期內溢利／(虧損)	22,026	(28,364)

5. 分部報告 (續)

(b) 分部資產及負債

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二一年六月三十日					
分部資產 (未經審核)	1,241,929	2,648,629	1,734	-	3,892,292
分部負債 (未經審核)	(381,814)	(511,639)	-	-	(893,453)
於二零二零年十二月三十一日					
分部資產 (經審核)	480,253	3,578,297	-	-	4,058,550
分部負債 (經審核)	(275,245)	(507,020)	-	-	(782,265)

6. 所得稅 (開支) / 抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項		
— 中華人民共和國 (「中國」) 企業所得稅	(11,482)	-
— 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	(29,283)	-
遞延稅項	103	1,048
	(40,662)	1,048

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列, 中國附屬公司之稅率於兩個期間為25%。

土地增值稅按土地價值的增值, 以累進稅率介乎30%至60%徵收, 土地價值之增值為銷售物業所得款項減可扣減開支, 包括土地成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。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。

6. 所得稅（開支）／抵免（續）

由於本集團於兩個中期期間之收入並非產生於或源自香港，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. 期間溢利／（虧損）

本集團之期間溢利／（虧損）乃經扣除以下各項後呈列：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	412	381
物業、廠房及設備折舊	3,577	651
使用權資產折舊	373	375
員工成本（包括董事薪酬）：		
—薪金、花紅及津貼	6,486	3,931
—退休福利計劃之供款	434	191
	6,920	4,122

8. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損)乃根據本公司擁有人應佔期內溢利(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損)約港幣7,056,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣19,637,000元)及普通股加權平均數約244,955,000股(截至二零二零年六月三十日止六個月：244,955,000股普通股，經調整)計算。誠如簡明綜合財務報表附註15所披露，截至二零二零年六月三十日止六個月的普通股加權平均數經調整，以反映於二零二一年一月本公司資本之股份合併。

每股攤薄盈利

截至二零二一年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利約港幣5,499,000元及約334,516,000股普通股的加權平均數計算如下：

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
盈利	
就計算每股基本盈利而言之盈利	7,056
因轉換可換股債券而於損益計入之公平值收益	(1,557)
就計算每股攤薄盈利而言之盈利	5,499

8. 每股盈利／(虧損) (續)

每股攤薄盈利 (續)

	二零二一年 六月三十日 千股 (未經審核)
股份數目	
普通股加權平均股數	244,955
視作於可換股債券轉換時發行股份之影響	89,561
	334,516

於截至二零二零年六月三十日止六個月可換股債券具反攤薄效應。

9. 股息

截至二零二一年六月三十日止六個月，概無派付、宣派或建議宣派股息 (截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零二一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636,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣50,000元)。約港幣305,832,000元的物業轉撥自投資物業及在建銷售物業。

11. 貿易應收款項

於報告日期，按出售物業及商品確認日期呈列之貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30天	1,724	-
超過365天	1,995	1,989
	3,719	1,989

12. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	1,076	1,058
建築工程成本應計費用	189,279	243,367
遞延收入	23,264	23,793
應計薪金及其他營運開支	15,793	17,153
應計利息開支	21,551	18,962
合約負債	202,767	96,244
就投資物業收取之租賃按金	3,938	1,897
來自租戶的租金收入及管理費預收款	1,279	625
退回物業之應付款項	6,141	6,084
其他應付稅項	-	33,259
其他應付款	43,172	36,738
	508,260	479,180

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：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
超過360天	1,076	1,058

13. 應付董事款項

應付董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

14. 可換股債券

茲提述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。於二零一九年二月二十二日，本公司發行本金額港幣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。

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」)以及本公司日期為二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十一日之公佈。本報告所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。於二零二一年二月二十一日，本金額港幣99,757,011元之新可換股債券獲發行以結算現有可換股債券(經扣除視為結算金額港幣12,562,989元)。新可換股債券以港幣計值，按年利率5%計息並將自發行日期起十八個月內到期。新可換股債券之兌換價為本公司每股新股份港幣0.8元及將於新可換股債券獲悉數兌換時發行約124,696,000股新股份。

14. 可換股債券(續)

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

本集團可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於二零二零年一月一日之可換股債券之公平值(經審核)	108,046
計入損益的可換股債券公平值虧損(經審核)	4,754
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之 金融負債的公平值虧損(經審核)	411
於二零二零年十二月三十一日的公平值(經審核)	113,211
結算可換股債券(未經審核)	(112,320)
結算可換股債券之收益(未經審核)	(891)
於二零二一年二月二十一日的公平值(未經審核)	-

本集團新可換股債券之變動如下：

	港幣千元 (未經審核)
於開始日期	99,757
計入損益的新可換股債券公平值收益	(1,557)
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之 金融負債的公平值虧損	3,320
於二零二一年六月三十日的公平值	101,520

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內確認。

15. 股本

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
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)	500,000	500,000

	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	-	(242,506)
於二零二一年六月三十日 (每股面值港幣0.01元之 普通股)	244,955	2,449

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」)。本報告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。

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，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。

16. 訴訟及或然負債 (續)

- 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。但該案至今未有裁判結果。

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。

16. 訴訟及或然負債 (續)

- 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，但尚未有裁決結果。

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集團的財務影響。

- 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，但尚未有裁決結果。

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集團的財務影響。



16. 訴訟及或然負債 (續)

- 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。

管理層討論及分析

1. 業務回顧及展望

在二零二零年度，儘管在全球經濟低谷及新冠肺炎的疫情衝擊下，本集團的棕科雲端大廈竣工許可證及相關的房產證已辦好，而該項目的住宅部分經已交付給業主並大獲好評。

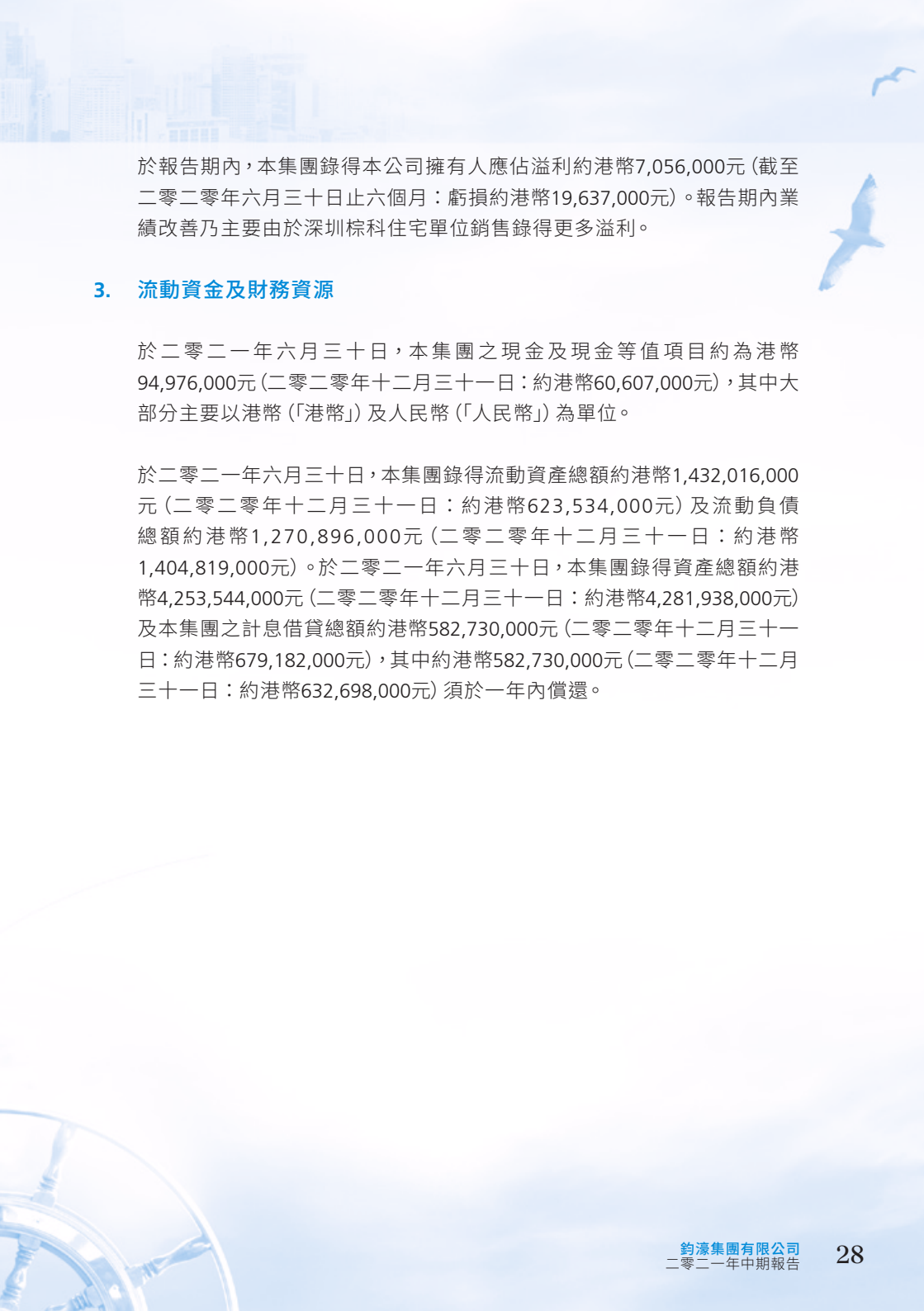
本集團在疫情封鎖後復工，已全力推進項目招商進度。深圳棕科雲端項目商業部分在二零二一年初已正式對外招商，並與多家企業簽定租賃意向書，本項目的商場、公寓及辦公樓部分將正式投入服務及營運、並可以為集團提供長期租金及現金流收益。

另外，本集團的管理團隊把空置的物業積極招商、同時尋找機會收購新項目，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斥著很多不確定因素，本集團對中國內地經濟及市場持樂觀態度，同時也會審慎投資，盡力節省營運成本及降低負債，減低外圍不穩定因素帶來的衝擊。

2. 財務回顧

於截至二零二一年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團之收入約為港幣255,091,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣1,187,000元），較去年同期增加21,390%。本集團之收入乃主要由深圳棕科住宅單位銷售產生。



於報告期內，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣7,056,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損約港幣19,637,000元）。報告期內業績改善乃主要由於深圳棕科住宅單位銷售錄得更多溢利。

3. 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣94,976,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣60,607,000元），其中大部分主要以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二一年六月三十日，本集團錄得流動資產總額約港幣1,432,016,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣623,534,000元）及流動負債總額約港幣1,270,896,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣1,404,819,000元）。於二零二一年六月三十日，本集團錄得資產總額約港幣4,253,544,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣4,281,938,000元）及本集團之計息借貸總額約港幣582,730,000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582,730,000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。

於二零二一年六月三十日，本集團之計息借貸約港幣582,730,000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5.66%至15%的固定利率計息（二零二零年十二月三十一日：每年5.66%至15%）。

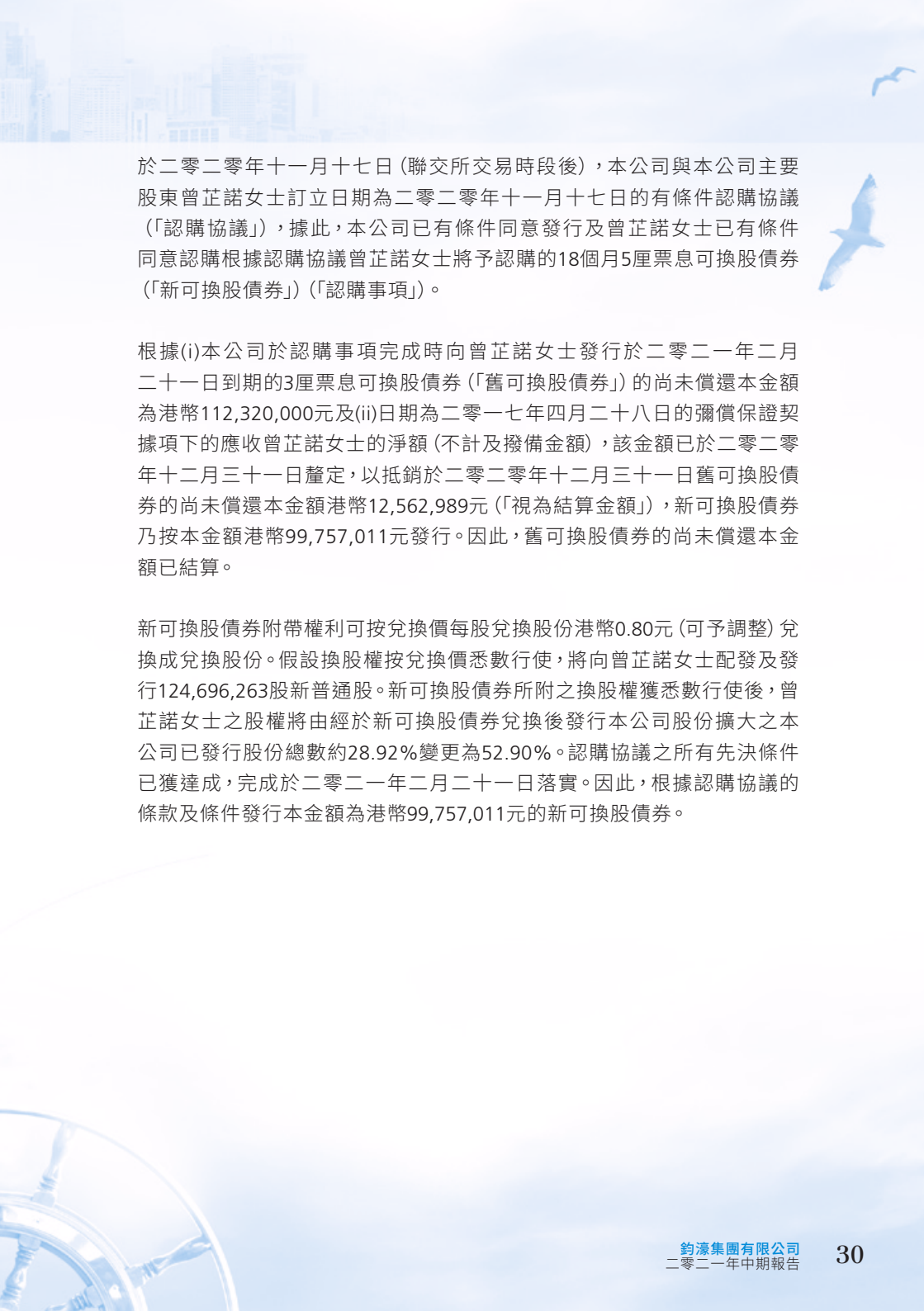
於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率（定義為計息借貸除以股東權益）約為46%（二零二零年十二月三十一日：約55%）。

4. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.01元之普通股		
於報告期末	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
每股面值港幣0.01元之普通股		
於報告期末	244,955,413	2,449

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根據認購協議曾芷諾女士將予認購的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。

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，本公司董事（「董事」）會（「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. 集團資產抵押

於二零二一年六月三十日，公平值約港幣268,640,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣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）已抵押作本金額人民幣45,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣80,000,000元）（相當於約港幣54,135,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣95,352,000元））之計息銀行貸款之擔保。

於二零二一年六月三十日，深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）於深圳擁有之若干物業（二零二零年十二月三十一日：物業）已就本金總額約人民幣380,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣425,123,000元）（相當於約港幣452,922,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣506,704,000元））之銀行貸款作抵押。

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

於二零二一年六月三十日，本集團的重大承擔如下：

	二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	178,516	109,631

10. 僱員

於二零二一年六月三十日，本集團共聘有110名僱員（二零二零年十二月三十一日：88名）並委任7名董事（二零二零年十二月三十一日：7名），而於報告期內的相關員工成本約為港幣6,920,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣4,122,000元），較去年同期增加68%。員工成本增加主要由於報告期內有關深圳市布吉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

於二零二一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及出售附屬公司。

於二零二一年，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，會於二零二一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。

12. 或然負債

本集團於二零二一年六月三十日並無任何重大或然負債（二零二零年十二月三十一日：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(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

董事於股份之權益

於二零二一年六月三十日，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	持有之 普通股數目	根據購股權		總權益佔
			持有之相關 股份數目	總計	已發行 股份總數 之百分比
郭小彬	實益擁有人	150,000(L)	-	150,000(L)	0.06%
周桂華	實益擁有人	195,000(L)	-	195,000(L)	0.08%
郭小華	實益擁有人	300,000(L)	-	300,000(L)	0.12%

(L)：好倉

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，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、相關股份或債券中擁有或被視作擁有須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記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

於二零二一年六月三十日，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：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持普通股 數目	所持相關 股份數目	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	70,366,823	-	28.73%
曾義	所控制法團之權益 (附註1)	70,366,823	-	28.73%
曾芷諾	實益擁有人	474,530	124,696,263 (附註2)	51.10%
	所控制法團之權益 (附註1)	70,366,823	-	28.73%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	70,841,353	124,696,263	79.83%
周偉康	實益擁有人	14,869,514	-	6.07%

附註：

1. Rhenfield Development Corp.由曾義先生及曾芷諾女士分別持有50%及50%，根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視作於本公司之70,366,823股股份中擁有權益。
2. 曾芷諾女士個人擁有125,170,793股股份，其中124,696,263股股份指本公司於二零二一年二月二十一日以轉換價每股港幣0.8元發行總金額為港幣99,757,011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二零二零年十一月十七日、二零二一年一月二十一日及二零二一年二月二十二日之公告及本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函。
3. 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，於二零二一年六月三十日，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條規定存置之登記冊內。

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」），有效期直至二零二六年六月二十日，據此，合資格人士可獲授可認購本公司股份的購股權。

於二零二一年六月三十日，根據購股權計劃可供發行的股份總數為24,495,541股，相當於本公司已發行股份總數的約10%。於報告期內，本公司並無授出購股權。

董事收購股份或債券之權利

除「董事於股份之權益」所披露者外，於報告期內任何時間，任何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。

於報告期內及本報告日期，審核委員會包括下列成員：

獨立非執行董事

崔慕勤先生 (主席) (於二零二一年七月二十三日獲委任)

黃思樂先生 (主席) (於二零二一年七月二十三日辭任)

許培偉先生

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。

報告期後事項

於二零二一年七月二十三日，黃思樂先生已辭任獨立非執行董事職務，且不再擔任審核委員會主席及本公司提名委員會（「提名委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及企業管治委員會（「企業管治委員會」）各自之成員及崔慕勤先生已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會各自之成員。

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零二一年八月二十七日