



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)

2022
中期報告

攜手奮進
共創美好未來



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	30
其他資料	36

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

環境、社會及管治委員會

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
香港九龍
九龍灣宏照道38號
企業廣場2座23樓

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
夏愨道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

東亞銀行有限公司

網址

<https://www.gfghl.com>

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	176,563	255,091
收益成本		(171,549)	(124,336)
毛利		5,014	130,755
利息收益		656	733
其他收入		1,372	63
其他收益及虧損		(478,573)	706
銷售及分銷成本		(11,853)	(20,007)
行政開支		(81,409)	(28,445)
經營(虧損)／溢利		(564,793)	83,805
融資成本		(26,122)	(22,674)
分佔聯營公司之虧損		(412)	-
計入損益之可換股債券之公平值收益	14	2,564	1,557
除稅前(虧損)／溢利		(588,763)	62,688
所得稅抵免／(開支)	6	111,547	(40,662)
期間(虧損)／溢利	7	(477,216)	22,026
歸屬於：			
本公司擁有人		(317,413)	7,056
非控股權益		(159,803)	14,970
		(477,216)	22,026
每股(虧損)／盈利	8		
基本(每股港仙)		(129.6)	2.9
攤薄(每股港仙)		(129.6)	1.6

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
期間(虧損)／溢利	7	(477,216)	22,026
其他全面(虧損)／收益			
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		(2,648)	(3,320)
換算海外業務產生之匯兌差額		(79,981)	26,533
期間全面(虧損)／收益總額		(559,845)	45,420
歸屬於：			
本公司擁有人		(364,955)	20,546
非控股權益		(194,890)	24,874
		(559,845)	45,420

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	195,821	224,394
投資物業		1,764,525	2,394,190
無形資產		11,652	12,600
商譽		36,773	36,773
使用權資產		8,348	8,995
於一間聯營公司之投資		2,053	2,031
		2,019,172	2,678,983
流動資產			
貿易應收款項	11	4,232	6,529
在建銷售物業		682,459	723,833
銷售物業		291,685	238,031
其他應收款項、按金及 預付款項		49,555	50,260
應收一名董事款項		606	205
應收聯營公司款項		586	612
可收回稅項		89	93
現金及現金等值項目		59,257	51,582
		1,088,469	1,071,145
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	12	488,009	417,410
計息借款		77,934	222,265
租賃負債		436	542
應付董事款項	13	14	362
可換股債券	14	101,492	101,408
應付稅項		139,858	145,908
		807,743	887,895

	附註	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨值		280,726	183,250
資產總值減流動負債		2,299,898	2,862,233
非流動負債			
遞延稅項負債		284,066	412,934
計息借款		579,274	453,065
租賃負債		–	189
		863,340	866,188
資產淨值		1,436,558	1,996,045
股本及儲備			
股本	15	2,449	2,449
儲備		673,514	1,038,539
本公司擁有人應佔權益		675,963	1,040,988
非控股權益		760,595	955,057
權益總額		1,436,558	1,996,045

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						總計	非控股權益	權益總計
	股本	股份溢價賬	特別儲備	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二一年一月一日 (未經審核)	244,955	435,694	(2,215)	(181)	80,092	484,791	1,243,136	1,080,479	2,323,615
期間虧損 (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
於二零二二年一月一日 (未經審核)	2,449	435,694	(2,215)	273	103,693	501,094	1,040,988	955,057	1,996,045
期間虧損 (未經審核)	-	-	-	-	-	(317,413)	(317,413)	(159,803)	(477,216)
期間其他全面虧損 (未經審核)	-	-	-	(2,648)	(44,894)	-	(47,542)	(35,087)	(82,629)
期間全面虧損總額 (未經審核)	-	-	-	(2,648)	(44,894)	(317,413)	(364,955)	(194,890)	(559,845)
出售一間附屬公司 (未經審核)	-	-	-	-	(70)	-	(70)	428	358
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	2,449	435,694	(2,215)	(2,375)	58,729	183,681	675,963	760,595	1,436,558

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得現金流量淨額	21,318	180,425
投資業務所得現金流量		
投資物業之額外成本	-	(29,714)
購買物業、廠房及設備	(935)	(636)
使用權資產之額外成本	(88)	(96)
出售物業、廠房及設備之所得款項	-	1
出售一間附屬公司之現金流出淨額	(18)	-
投資業務所用現金流量淨額	(1,041)	(30,445)
融資業務之現金流量		
償還計息借貸	(450,753)	(102,497)
已付利息	(19,008)	(17,049)
新增計息借貸	462,055	-
償還租賃利息及負債	(298)	(309)
融資業務所用現金流量淨額	(8,004)	(119,855)
現金及現金等值項目之增加淨額	12,273	30,125
匯率變動之影響	(4,598)	4,244
於期初之現金及現金等值項目	51,582	60,607
於期末之現金及現金等值項目	59,257	94,976
現金及現金等值項目分析		
銀行及現金結餘	59,257	94,976

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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二零二一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二零二一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二零二二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：

於二零二二年六月三十日

	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)	總計 港幣千元 (未經審核)
經常性公平值計量：				
資產				
已竣工投資物業－中國	-	1,764,525	-	1,764,525
負債				
按公平值計入損益之				
金融負債				
－可換股債券	-	101,492	-	101,492

於二零二一年十二月三十一日

	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)	二零二一年 港幣千元 (經審核)
經常性公平值計量：				
資產				
已竣工投資物業－中國	-	2,394,190	-	2,394,190
負債				
按公平值計入損益之				
金融負債				
－可換股債券	-	101,408	-	101,408

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	於二零二二年 六月三十日 的公平值 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 港幣千元 (經審核)
資產				
已竣工投資物業— 中國	市場比較法	每平方米價格	1,764,525	2,394,190
負債				
可換股債券	二項式模式	股價、貼現率、 波幅及轉換價	101,492	101,408

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、酒店運營及一般貿易。

(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 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店經營 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)
截至二零二二年六月三十日止六個月						
收益						
外界銷售	61,496	10,628	-	104,439	-	176,563
分部業績	(38,377)	(496,816)	(927)	962	(1)	(535,159)
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

5. 分部報告 (續)

(a) 分部收益及業績 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
分部業績	(535,159)	111,472
未分配收入、收益及虧損淨額	1,608	1,502
未分配開支	(31,242)	(29,169)
經營(虧損)/溢利	(564,793)	83,805
融資成本	(26,122)	(22,674)
分佔聯營公司之虧損	(412)	-
可換股債券之公平值收益	2,564	1,557
除稅前(虧損)/溢利	(588,763)	62,688
所得稅抵免/(開支)	111,547	(40,662)
期間(虧損)/溢利	(477,216)	22,026

(b) 分部資產及負債

	物業發展 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店經營 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)
於二零二二年六月三十日						
分部資產(未經審核)	1,100,010	1,764,525	101,112	3,181	-	2,968,828
分部負債(未經審核)	(169,379)	(284,066)	-	-	-	(453,445)
於二零二一年十二月三十一日						
分部資產(經審核)	970,369	2,394,190	108,665	3,236	-	3,476,460
分部負債(經審核)	(170,192)	(412,934)	-	-	-	(583,126)

6. 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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」)	(2,755)	(29,283)
遞延稅項	114,302	103
	111,547	(40,662)

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，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。

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(虧損)／溢利

本集團之期間(虧損)／溢利乃經扣除以下各項後呈列：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	414	412
物業、廠房及設備折舊	5,937	3,577
使用權資產折舊	643	373
員工成本(包括董事薪酬)：		
—薪金、花紅及津貼	6,776	6,486
—退休福利計劃之供款	389	434
	7,165	6,920
投資物業的公平值虧損*	453,820	—
在建銷售物業減值虧損*	10,395	—
物業、廠房及設備減值虧損*	13,937	—

* 該等金額計入「其他收益及虧損」。

8. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利

每股基本虧損(截至二零二一年六月三十日止六個月：盈利)乃根據本公司擁有人應佔期內虧損(截至二零二一年六月三十日止六個月：盈利)約港幣317,413,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣7,056,000元)及普通股的加權平均數約244,955,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：244,955,000股普通股)計算。

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盈利約港幣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(虧損)/盈利(續)

每股攤薄盈利(續)

	二零二二年 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

於截至二零二二年六月三十日止六個月可換股債券具反攤薄效應。

9. 股息

截至二零二二年六月三十日止六個月，概無派付、宣派或建議宣派股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零二二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935,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣636,000元)。期內，本集團透過出售一間附屬公司出售之物業、廠房及設備約為港幣42,000元。約港幣81,998,000元的物業轉撥自投資物業至期內已完成持作銷售物業。

期內，本集團對本集團之若干土地及樓宇的可收回數額分別進行審查。截至二零二二年六月三十日止六個月，約港幣13,937,000元之減值虧損於損益中確認。

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：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至90天	3,624	3,511
91至180天	152	1,033
181至365天	456	-
365天以上	-	1,985
	4,232	6,529

12. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	803	1,063
建築工程成本應計費用	270,190	271,271
遞延收入	21,192	22,916
應計薪金及其他營運開支	20,723	19,414
應計利息開支	19,615	19,624
合約負債	37,946	24,316
自租戶收取之租賃按金	4,397	5,028
退回物業之應付款項	6,474	6,332
訴訟補償撥備(附註17(ii))	49,242	-
其他應付稅項	2,462	1,773
其他應付款	54,965	45,673
	488,009	417,410

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：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
過期360天以上	803	1,063

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。

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產生的收益或虧損於損益內確認。

14. 可換股債券(續)

本集團新可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於二零二二年一月一日的公平值(經審核)	101,408
計入損益的新可換股債券公平值收益	(2,564)
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(未經審核)	2,648
於二零二二年六月三十日的公平值(未經審核)	101,492

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

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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 (二零二一年十二月三十一日：		
50,000,000,000股每股面值港幣0.01元之 普通股)	500,000	500,000
	股份數目	金額
	千股	港幣千元
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日 (每股面值港幣0.01元之普通股)	244,955	2,449

16. 報告期後事項

於二零二二年八月十二日，本公司與新可換股債券之債券持有人訂立暫停還款協議（「暫停還款協議」），將新可換股債券（於二零二二年八月二十日到期）項下所有未償還款項的償還時間延長至二零二二年十一月三十日，利率不變。於本報告日期，本公司正與債券持有人就認購新可換股債券進行磋商以償還新可轉換債券項下的所有未償還款項。倘建議認購新可換股債券得以落實，暫停還款協議的屆滿日期將為上述認購完成日期或二零二二年十一月三十日（以較早者為準）。此外，可換股債券項下的轉換權將根據其條款於二零二二年八月二十二日終止。上述安排詳情載於本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈。

17. 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。

17. 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(「嘉豐」)及Grand Field Group Limited(後兩者為本公司的附屬公司)提出申索，根據東莞市第三人民法院判決嘉豐須向陳煥池支付工程款本金約人民幣15,480,000及相應利息，其中約人民幣15,080,000的本金，從一九九六年三月十三日及以約人民幣400,000為本金，從一九九七年二月十三日起，按中國人民銀行公佈的金融機構同期同類貸款基準利率計至二零一九年八月十九日，從二零一九年八月二十日起，按全國銀行間同業拆借中心公布的同期貸款市場利率計至款項清償之日止。嘉豐向東莞市中級人民法院就該判決提出上訴，東莞市中級人民法院已於二零二二年五月二十二日作出二審判決，上訴被駁回，維持原判。

在聽取公司中國法律代表建議下，董事認為儘管嘉豐有權提出申請重審，而嘉豐亦打算在上述判決派遞程序完成下作出此申請，很大可能重審的結果亦會不利於嘉豐，因此，公司在截至二零二二年六月三十日的六個月的綜合損益中作出一筆約人民幣42,037,000(約等於港幣49,242,000)的賠償撥備，該款是根據約人民幣1,548,000的本金及按上述判決所規定由一九九六年三月十三日至二零二二年六月三十日的各期間及利率得出大約人民幣26,557,000的利息計算。

17. 訴訟及或然負債 (續)

- iii) 根據編號為(2022)浙0111民初864號之案件,本公司的附屬公司幸福假日酒店管理(深圳)有限公司訴浙江北深文旅發展有限公司及其他六公司有關借款合同糾紛案件,幸福假日酒店管理(深圳)有限公司起訴要求被告浙江北深文旅發展有限公司歸還借款本金人民幣3000萬元整及利息,其餘被告承擔相應的連帶責任。該案於2022年7月7日上午開庭,至今未有裁判結果。該案被告各方沒有提出反訴。

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。

- iv) 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。

18. 附屬公司

於二零二二年六月三十日，本集團之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)／ 營運之地點／國家	已發行及 繳足股本／ 註冊股本之詳情	於二零二二年 六月三十日 擁有權益百分比	於二零二一年 十二月三十一日 擁有權益百分比	主要業務
由本公司直接持有：					
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Surplus Full Development Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
透過附屬公司間接持有：					
鈞濠集團有限公司	香港／香港	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200元	100%	100%	投資控股
鈞濠房地產開發(深圳) 有限公司(附註(i))	中國／中國	港幣18,143,491元	100%	100%	物業發展及物業投資
嘉豐實業有限公司	香港／中國	普通股港幣200元及 無投票權遞延股 港幣200,000元	100%	100%	物業發展及物業投資
成發行有限公司	香港／中國	普通股港幣4元及 無投票權遞延股 港幣2元	100%	100%	物業發展及物業投資

18. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及 繳足股本/ 註冊股本之詳情	於二零二二年 六月三十日 擁有權益百分比	於二零二一年 十二月三十一日 擁有權益百分比	主要業務
深圳棕科(附註(ii))	中國/中國	人民幣 352,903,193元	50%	50%	物業發展及物業投資
濠康國際供應鏈(深圳) 有限公司(附註(i))	中國/中國	人民幣 6,000,000元	100%	100%	貿易
濠康國際控股有限公司	香港/香港	港幣2,000,000元	100%	100%	投資控股
幸福假日酒店管理(深圳) 有限公司(前稱 鈞濠酒店管理(深圳) 有限公司)(附註(i))	中國/中國	港幣5,000,000元	100%	100%	投資控股
Intra Asia Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	100%	投資控股
國鑫(香港)有限公司	香港/香港	港幣10,000元	100%	100%	投資控股
徐州國金房地產開發 有限公司(附註(i))	中國/中國	港幣70,000,000元	100%	100%	物業發展及物業投資
深圳市合生壹聯貿易 有限公司(附註(i))	中國/中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	融資安排
徐州市鈞濠假日酒店 有限公司(附註(i))	中國/中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	無業務
深圳市鈞濠商業管理 有限公司(附註(ii))	中國/中國	人民幣3,000,000元	50%	50%	物業投資

18. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及 繳足股本/ 註冊股本之詳情	於二零二二年 六月三十日 擁有權益百分比	於二零二一年 十二月三十一日 擁有權益百分比	主要業務
濠豐貿易有限公司	香港/香港	港幣100,000元	100%	100%	無業務
鈞豪科技(深圳)有限公司 (前稱深圳市必爆科技管理 有限公司)(附註(i)&(iii))	中國/中國	人民幣1,000,000元	40%	40%	提供服務
大爆影視(深圳)有限公司 (附註(ii))	中國/中國	人民幣1,000,000元	72.5%	72.5%	投資控股

附註：

- (i) 該附屬公司為於中國註冊成立的外商獨資企業
- (ii) 該附屬公司為於中國註冊成立的中外合資企業
- (iii) 該附屬公司於二零二二年四月十二日成為本集團聯營公司

19. 簡明綜合財務報表之批准

本集團之簡明綜合財務報表由董事會於二零二二年八月三十日批准及授權刊發。

管理層討論及分析

1. 業務回顧及展望

在二零二二年上半年度，本集團發展穩定，工作計劃及項目進度如期進行。在全球經濟下行及新冠肺炎疫情持續影響下，本集團位於深圳的棕科雲端大廈項目「深圳項目」銷售及租務情況仍然理想，而深圳項目已銷售的商務公寓及辦公樓亦可如期交付給於客戶。

深圳項目商業部分在二零二一年已組建團隊及正式投入使用，公寓、辦公樓等部分已裝修完畢，並已投入服務及營運，其中酒店部分在籌備並即將啟用。

此外，本集團對未來經濟展望審慎樂觀，並計劃出售非核心地區的資產以儲備更多現金，降低槓桿及負債及作審慎投資，亦會盡力減省營運成本及降低負債，減低外圍不穩定因素可能帶來的衝擊。

2. 財務回顧

於截至二零二二年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團之收入約為港幣176,563,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣255,091,000元），較去年同期減少31%。本集團之收入乃主要由一般貿易業務及本公司之附屬公司深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）之商務公寓及辦公室銷售產生。

於報告期內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣317,413,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利約港幣7,056,000元）。報告期內之下降乃主要由於投資物業的公平值虧損及訴訟補償撥備。

3. 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣59,257,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣51,582,000元)，其中大部分主要以港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)為單位。

於二零二二年六月三十日，本集團錄得流動資產總額約港幣1,088,469,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣1,071,145,000元)及流動負債總額約港幣807,743,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣887,895,000元)。於二零二二年六月三十日，本集團錄得資產總額約港幣3,107,641,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣3,750,128,000元)及本集團之計息借貸總額約港幣657,208,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣675,330,000元)，其中約港幣77,934,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣222,265,000元)須於一年內償還。

於二零二二年六月三十日，本集團之計息借貸約港幣657,208,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣675,330,000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(二零二一年十二月三十一日：每年6.5%至12%)。

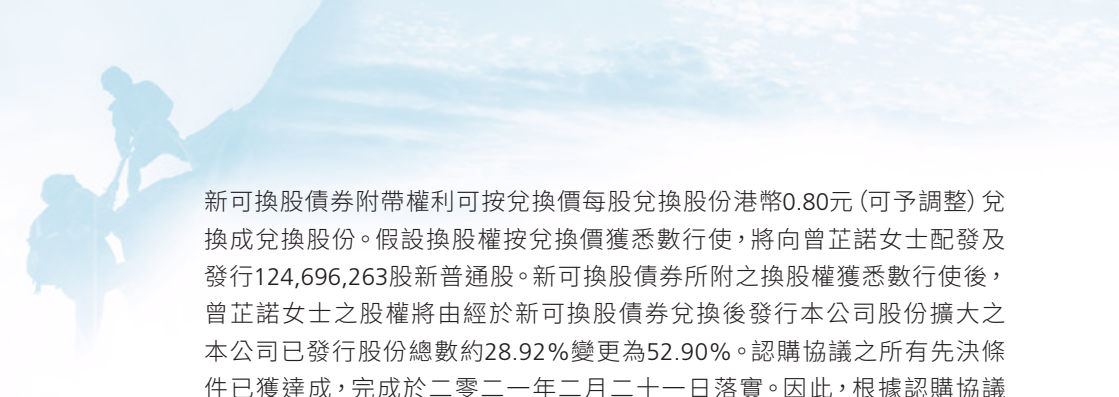
於二零二二年六月三十日，本集團之資產負債比率(定義為計息借貸除以股東權益)約為97%(二零二一年十二月三十一日：約65%)。

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款項淨額（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獲悉數行使，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之公佈以及本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函。

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，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

於二零二二年六月三十日，深圳棕科於深圳擁有之若干物業（二零二一年十二月三十一日：物業）已就本金額約人民幣494,515,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣448,405,000元）（相當於約港幣579,274,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣549,072,000元））之若干銀行貸款作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，一間全資附屬公司於徐州擁有之公平值約港幣259,115,000元之若干已完工投資物業已就獲取本金額人民幣39,000,000元（相當於約港幣47,756,000元）之計息銀行貸款作抵押。

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

於二零二二年六月三十日，本集團的重大承擔如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
投資物業及在建銷售物業	94,649	99,552



10. 僱員

於二零二二年六月三十日，本集團共聘有132名僱員（二零二一年十二月三十一日：106名）並委任7名董事（二零二一年十二月三十一日：7名），而於報告期內的相關員工成本約為港幣7,165,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣6,920,000元），較去年同期增加4%。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

於二零二二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。

12. 或然負債

本集團或然負債的詳情載於本報告簡明綜合財務報表附註的附註17。

其他資料

中期股息

董事不建議就報告期內派發中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份之權益

於二零二二年六月三十日，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		總計	總權益佔 已發行 股份總數 之百分比
		持有之 普通股數目	持有之相關 股份數目		
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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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元發行總本金額為港幣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佈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，於二零二二年六月三十日，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。

於二零二二年六月三十日，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%。於報告期內及直至本報告日期，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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）第二部分之所有守則條文，惟下文披露之偏離事項除外：

守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.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。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

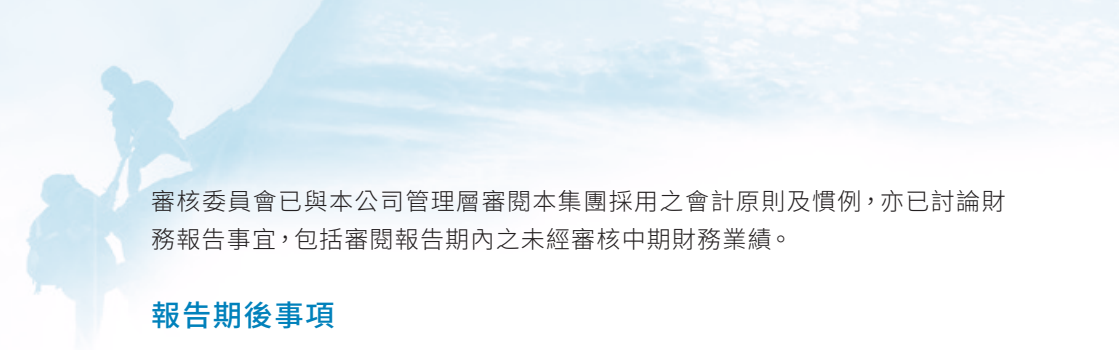
本公司已於一九九九年八月四日按照企業管治守則訂明之規定成立審核委員會（「審核委員會」），並以書面訂明其職權範圍。審核委員會之最新職權範圍於二零一九年一月一日獲採納，並可於聯交所及本公司網站查閱。

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)
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

- (i) 於二零二二年八月十二日（於交易時段後），本公司已與曾芷諾女士（債券持有人）訂立暫停還款協議（「暫停還款協議」），將新可換股債券項下所有未償還款項的償還時間延長至二零二二年十一月三十日，利率不變。倘建議認購其他新可換股債券得以落實，暫停還款協議的屆滿日期將為上述認購完成日期或二零二二年十一月三十日（以較早者為準）。此外，新可換股債券項下的轉換權將根據其條款於二零二二年八月二十二日終止。

由於訂立暫停還款協議，本公司於二零二二年八月二十二日至二零二二年十一月三十日期間於償還新可換股債券方面並無違約且不會處於違約狀態。

於二零二二年八月十二日（於交易時段後），本公司亦已與曾芷諾女士訂立抵銷協議（「抵銷協議」），據此，於二零二二年八月二十二日新可換股債券之未償還本金額將由曾芷諾女士與Surplus Full Development Limited（本公司之全資附屬公司）於二零一七年四月二十八日訂立的彌償保證契據項下於二零二二年七月三十一日應收曾芷諾女士的款項淨額港幣約7,272,114.85元（不包括撥備款項）抵銷。因此，經計及抵銷協議，於二零二二年八月二十二日，新可換股債券的未償還本金額約為港幣94,985,654.09元，按(i)新可換股債券的原本金額港幣99,757,011.00元；(ii)將於二零二二年八月二十二日到期的新可換股債券的未償還利息約港幣2,500,757.94元；及(iii)上述抵銷金額計算。

詳情載於本報告第32至33頁「股本」一節及本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈。

- (ii) 茲提述本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報，其披露根據編號為(2017)粵1973民初5565號之案件，陳煥池就建築工程施工合同糾紛向嘉豐實業有限公司（「嘉豐」）及Grand Field Group Limited（均為本公司的附屬公司）及其他方提出申索，廣東省東莞市第三人民法院（「下級法院」）作出不利於嘉豐的裁決。隨後於二零二一年，根據編號為(2021)粵19民終6899號之案件，嘉豐及Grand Field Group Limited以及其他相關各方對下級法院的裁決提出上訴。董事會近期了解到，嘉豐已收到就駁回嘉豐的上述上訴的判決且廣東省東莞市中級人民法院維持下級法院的裁決，即嘉豐須支付人民幣15,480,436.01元及相關應計利息。

董事經徵求中國的法律意見後認為，嘉豐有權申請重審並將於上述判決的送達程序完成後申請重審。一旦申請重審獲接受，嘉豐是否須對本報告所載上述陳煥池的申索承擔法律責任屬不確定。

本公司現時評估訴訟將不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響，且將不會影響本集團的正常運營。本公司將適時作出進一步公佈，以知會股東及潛在投資者有關糾紛的進展。

詳情載於本公司日期為二零二二年八月十九日之公佈。

除上文所披露者外，於報告期後及直至本報告日期，本集團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，二零二二年八月三十日