

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

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)

## 截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二一年之比較數字如下。

### 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3	139,285	543,280
收益成本		<u>(120,286)</u>	<u>(307,638)</u>
毛利		18,999	235,642
利息收益		1,337	1,476
其他收入、收益及虧損		(571,970)	(482,378)
銷售及分銷成本		(22,875)	(53,753)
行政開支		<u>(61,648)</u>	<u>(62,060)</u>
經營虧損		(636,157)	(361,073)
融資成本	4	(50,982)	(50,801)
分佔一間聯營公司之虧損		(592)	(110)
通過損益之可換股債券之公平值收益／ (虧損)		<u>3,792</u>	<u>(4,397)</u>

\* 僅供識別

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前虧損		(683,939)	(416,381)
所得稅抵免	5	<u>90,225</u>	<u>38,434</u>
年內虧損	7	<u>(593,714)</u>	<u>(377,947)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(392,648)	(224,271)
非控股權益		<u>(201,066)</u>	<u>(153,676)</u>
		<u>(593,714)</u>	<u>(377,947)</u>
每股虧損	8		
基本 (每股港仙)		<u>(160.3)</u>	<u>(91.6)</u>
攤薄 (每股港仙)		<u>(160.3)</u>	<u>(91.6)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內虧損	7	<u>(593,714)</u>	<u>(377,947)</u>
<b>其他全面(虧損)／收益</b>			
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		309	273
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>(146,961)</u>	<u>50,104</u>
<b>年內全面虧損總額</b>		<b><u>(740,366)</u></b>	<b><u>(327,570)</u></b>
<b>歸屬於：</b>			
本公司擁有人		(471,845)	(200,397)
非控股權益		<u>(268,521)</u>	<u>(127,173)</u>
		<b><u>(740,366)</u></b>	<b><u>(327,570)</u></b>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		194,619	224,394
投資物業	9	1,765,736	2,394,190
無形資產		10,834	12,600
商譽		–	36,773
使用權資產		7,709	8,995
於一間聯營公司之投資		1,295	2,031
		<u>1,980,193</u>	<u>2,678,983</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項		3,843	6,529
在建銷售物業		544,319	723,833
銷售物業		204,464	238,031
其他應收款項、按金及預付款項		61,582	50,260
應收一名董事款項		688	205
應收一間聯營公司款項		564	612
可收回稅項		188	93
現金及現金等值項目		25,418	51,582
		<u>841,066</u>	<u>1,071,145</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	10	412,323	417,410
計息借款	11	210,321	222,265
租賃負債		189	542
應付董事款項		13	362
可換股債券		–	101,408
應付稅項		122,439	145,908
		<u>745,285</u>	<u>887,895</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>95,781</u>	<u>183,250</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,075,974</u>	<u>2,862,233</u>

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		287,780	412,934
可換股債券		90,884	–
計息借款	11	438,154	453,065
租賃負債		–	189
		<u>816,818</u>	<u>866,188</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>1,259,156</u></b>	<b><u>1,996,045</u></b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	2,449	2,449
儲備		<u>566,694</u>	<u>1,038,539</u>
本公司擁有人應佔權益		569,143	1,040,988
非控股權益		<u>690,013</u>	<u>955,057</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>1,259,156</u></b>	<b><u>1,996,045</u></b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二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、物業投資、酒店經營及一般貿易。

## 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(「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。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其經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 收益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售物業	108,941	505,845
一般貿易	3,501	22,646
物業管理服務	5,458	4,077
酒店經營	2,353	–
其他	375	131
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	120,628	532,699
租金收入	18,657	10,581
	<hr/>	<hr/>
總收益	<b>139,285</b>	<b>543,280</b>
	<hr/>	<hr/>
確認收益時間		
—於某一時間點	115,170	528,622
—隨時間	5,458	4,077
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	<b>120,628</b>	<b>532,699</b>
	<hr/>	<hr/>

本集團主要於中國營運。本集團所有收益均產生於中國。

#### 出售物業

本集團發展並銷售物業。出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。

本集團通常不會向其客戶授予任何信貸期。所有客戶均需支付按金。收取之按金確認為合約負債。

#### 一般貿易

本集團向客戶銷售食品及其他商品。出售於產品的控制權已轉讓（即產品交付予客戶之時），且概無可能影響客戶接受產品的未履行責任及客戶已獲取產品的合法所有權時確認。

向客戶作出之銷售一般有介乎0至30日之信貸期。

## 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入，有關金額與迄今為止本集團履約情況對客戶的價值直接對應。

## 酒店經營

酒店經營之收入於酒店客戶入住期間隨時間確認。

### 4. 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃負債之利息開支	34	42
借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	9,581	10,344
—銀行貸款之利息開支	41,367	40,415
	<u>50,982</u>	<u>50,801</u>
融資成本開支	<u>50,982</u>	<u>50,801</u>

### 5. 所得稅抵免

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項		
—中國企業所得稅	211	22,401
—中國土地增值稅	4,884	54,259
遞延稅項	(95,320)	(115,094)
	<u>(90,225)</u>	<u>(38,434)</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截至二零二二年十二月三十一日止年度之稅率為25%（二零二一年：25%）。



土地增值稅按土地價值升幅(即銷售物業之所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支))以介乎30%至60%之累進稅率計算。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。

由於本集團於兩個年度之應課稅收入並非源自香港，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。

所得稅抵免與除稅前虧損乘以於有關國家之溢利適用稅率之對賬如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(683,939)</u>	<u>(416,381)</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	(157,013)	(102,212)
應佔聯營公司虧損之稅項影響	148	28
不可扣稅開支之稅項影響	10,805	8,880
毋須課稅收入之稅項影響	(249)	(250)
未確認稅項虧損之稅項影響	52,421	14,426
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	(1,221)	(13,565)
土地增值稅	<u>4,884</u>	<u>54,259</u>
所得稅抵免	<u><u>(90,225)</u></u>	<u><u>(38,434)</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總計算。尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可呈報經營分部為：物業發展、物業投資、酒店經營及一般貿易。

(a) 分部收益及業績

下文為按可呈報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	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二二年 十二月三十一日止年度						
收益						
外界銷售	<u>108,941</u>	<u>24,115</u>	<u>2,353</u>	<u>3,501</u>	<u>375</u>	<u>139,285</u>
分部業績	<u>(162,734)</u>	<u>(364,315)</u>	<u>850</u>	<u>(76)</u>	<u>110</u>	<u>(526,165)</u>
截至二零二一年 十二月三十一日止年度						
收益						
外界銷售	<u>505,845</u>	<u>14,658</u>	<u>-</u>	<u>22,646</u>	<u>131</u>	<u>543,280</u>
分部業績	<u>(22,714)</u>	<u>(254,377)</u>	<u>(155)</u>	<u>32</u>	<u>(118)</u>	<u>(277,332)</u>
				二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	
分部業績				<u>(526,165)</u>	<u>(277,332)</u>	
利息收益				<u>1,337</u>	<u>1,476</u>	
未分配收入、收益及虧損				<u>(50,391)</u>	<u>(30)</u>	
未分配開支				<u>(60,938)</u>	<u>(85,187)</u>	
經營虧損				<u>(636,157)</u>	<u>(361,073)</u>	
融資成本				<u>(50,982)</u>	<u>(50,801)</u>	
應佔聯營公司虧損				<u>(592)</u>	<u>(110)</u>	
計入損益之可換股債券之公平值收益／(虧損)				<u>3,792</u>	<u>(4,397)</u>	
除稅前虧損				<u>(683,939)</u>	<u>(416,381)</u>	
所得稅抵免				<u>90,225</u>	<u>38,434</u>	
年內虧損				<u>(593,714)</u>	<u>(377,947)</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(主要包括利息收益、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本、應佔聯營公司虧損及計入損益之可換股債券之公平值收益／(虧損)之情況下,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 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二二年十二月三十一日						
分部資產	751,826	1,765,736	94,012	37	87	2,611,698
未分配資產						<u>209,561</u>
						<u>2,821,259</u>
分部負債	(191,218)	(287,780)	-	-	-	(478,998)
未分配負債						<u>(1,083,105)</u>
						<u>(1,562,103)</u>
於二零二一年十二月三十一日						
分部資產	970,369	2,394,190	108,665	3,236	-	3,476,460
未分配資產						<u>273,668</u>
						<u>3,750,128</u>
分部負債	(170,192)	(412,934)	-	-	-	(583,126)
未分配負債						<u>(1,170,957)</u>
						<u>(1,754,083)</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(主要包括若干物業、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(主要包括若干其他應付款項、計息借貸、租賃負債、可換股債券及應付董事款項)外，所有負債分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二二年十二月三十一 日止年度						
於計量分部損益或分部資產時 已計入之金額：						
投資物業之公平值虧損	-	(380,484)	-	-	-	(380,484)
發展中待售物業之減值虧損	(104,322)	-	-	-	-	(104,322)
資本支出	930	69	-	-	17	1,016
	<u>930</u>	<u>69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>1,016</u>
截至二零二一年十二月三十一 日止年度						
於計量分部損益或分部資產時 已計入之金額：						
投資物業之公平值虧損	-	(264,035)	-	-	-	(264,035)
發展中待售物業之減值虧損	(195,410)	-	-	-	-	(195,410)
資本支出	271	81,417	45	7	65	81,805
	<u>271</u>	<u>81,417</u>	<u>45</u>	<u>7</u>	<u>65</u>	<u>81,805</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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無單一客戶對本集團總收益的貢獻達到或超過10%（二零二一年：無）。

## 7. 年度虧損

本集團之年度虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
無形資產攤銷	796	827
核數師酬金	735	725
折舊	14,131	7,552
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	13,244	13,671
—退休福利計劃供款	861	825
	<b>14,105</b>	<b>14,496</b>

## 8. 每股虧損

### 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約港幣392,648,000元(二零二一年：港幣224,271,000元)及普通股的加權平均數約244,955,000股(二零二一年：244,955,000股普通股)計算。

### 每股攤薄虧損

由於可換股債券具反攤薄效應，故於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

## 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
<b>公平值</b>			
於二零二一年一月一日	3,235,889	342,408	3,578,297
添置	81,417	–	81,417
轉至已竣工投資物業	(2,446,686)	2,446,686	–
轉至發展中待售物業	(907,355)	–	(907,355)
轉至物業、廠房及設備	–	(172,041)	(172,041)
投資物業之公平值虧損	–	(264,035)	(264,035)
匯兌差額	36,735	41,172	77,907
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	–	2,394,190	2,394,190
出售	–	(72,190)	(72,190)
投資物業之公平值虧損	–	(380,484)	(380,484)
匯兌差額	–	(175,780)	(175,780)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>                    </u> –	<u>                    </u> 1,765,736	<u>                    </u> 1,765,736

本集團投資物業於二零二二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(二零二一年：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。

於二零二二年十二月三十一日，公平值約港幣1,342,439,000元(二零二一年：港幣455,035,000元)之若干投資物業已作為計息借款之抵押品(附註11)。

## 10. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付建築承包商之貿易應付賬款	1,199	1,063
建築工程成本應計費用	177,813	271,271
遞延收入	19,705	22,916
應計薪金及其他營運開支	12,376	19,414
應計利息開支	18,161	19,624
合約負債	68,809	24,316
自租戶收取之租賃按金	4,195	5,028
退回物業之應付款項	5,834	6,332
其他應付稅項	982	1,773
訴訟撥備(附註15(ii))	47,801	–
其他應付款	55,448	45,673
	<b>412,323</b>	<b>417,410</b>

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 港幣千元	二零二一年 港幣千元
過期360天以上	<b>1,199</b>	<b>1,063</b>

合約負債披露載列如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二一年 一月一日 港幣千元
合約負債	<b>68,809</b>	24,316	96,244
分配給年末未履行的履行義務的交易價格， 預計將在以下年度確認為收益：			
—二零二二年	-	24,316	
—二零二三年	<b>68,809</b>	-	
	<b>68,809</b>	24,316	
		<b>截至十二月三十一日止年度</b>	
		二零二二年	二零二一年
		港幣千元	港幣千元
年內確認之於年初計入合約負債的收益		<b>18,668</b>	93,447
年內合約負債重大變動：			
—年內經營增加		<b>157,971</b>	364,137
—合約負債轉至收益		<b>110,117</b>	436,742

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。



## 11. 計息借款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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))	6,386	4,448
—無抵押 (附註(ii))	67,209	59,115
	<b>73,595</b>	63,563
第二至第五年內(包括首尾兩年)須支付之 獨立第三方提供之貸款		
—無抵押 (附註(ii))	3,836	—
一年內須支付之非控股股東提供之貸款		
—無抵押 (附註(iii))	16,019	14,939
有抵押銀行貸款 (附註(iv))		
—按要求或於一年內	120,707	143,763
—第二至第五年內(包括首尾兩年)	434,318	453,065
	<b>648,475</b>	<b>675,330</b>

### 附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣5,600,000元(二零二一年：人民幣4,020,000元)(相當於約港幣6,386,000元(二零二一年：4,448,000港元))之貸款由本集團一間全資附屬公司作擔保。利息將按年利率12%(二零二一年：12%)收取，並須於延長還款期後於二零二三年償還(二零二一年：於二零二二年償還)。
- (ii) 無抵押借款按每年10%至12%(二零二一年：10%至12%)之利率計息。
- (iii) 無抵押借款按每年9%至12%(二零二一年：9%至12%)之利率計息。

- (iv) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，來自銀行的貸款按每年6.35%至12%（二零二一年：6.5%至8.5%）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7.4%（二零二一年：7.5%）的加權平均實際利率計算得出。該貸款由以下各項作抵押：
- a) 本集團擁有的若干樓宇、投資物業及銷售物業（於附註9披露）；
  - 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50%（二零二一年：49.5%）股本；
  - d) 非控股股東的公司擔保；
  - e) 本公司主要股東曾義先生、曾煒麟先生（為曾義先生之父親）及郭慧玟女士（為曾義先生之近親家屬成員）提供個人擔保（二零二一年：曾義先生、曾煒麟先生及郭慧玟女士提供個人擔保）；及／或
  - f) 於二零二一年，本公司附屬公司一名僱員及一名董事提供個人擔保（二零二二年：無）。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約為109,426,000港元之有抵押銀行貸款由於未能達成貸款協議所述的若干財務契諾，故分類為按要項償還。截至綜合財務報表日期，本集團已獲得約33,843,000港元之新銀行貸款並正在獲得其他銀行貸款，以減低銀行催還貸款的風險。連同本集團的營運資金，董事認為，本集團將有足夠的現金以於銀行要求立即償還貸款時履行義務。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，所有計息借款均以人民幣計值。

## 12. 承擔

- (a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
就發展中投資物業及在建銷售物業已訂約 但未作出撥備	<u>91,715</u>	<u>99,552</u>

(b) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣18,657,000元(二零二一年：港幣10,581,000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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年內	24,787	18,538
第二至第五年內(包括首尾兩年)	61,896	52,648
五年以上	22,938	31,935
	<u>109,621</u>	<u>103,121</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(二零二一年：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。

13. 股息

董事不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二一年：零)。

14. 股本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
244,955,413股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>2,449</u>	<u>2,449</u>

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，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。

- 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，根據東莞市第三人民法院判決嘉豐實業有限公司須向陳煥池支付工程款本金約人民幣15,480,000及相應利息，其中以約人民幣15,080,000的本金，從一九九六年三月十三日起及以約人民幣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，而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佈的同期貸款市場利率計至款項清償為止。嘉豐實業有限公司向東莞市中級人民法院就判決提出上訴，東莞市中級人民法院已於2022年5月23日作出二審判決，上訴被駁回，維持原判。

嘉豐已向廣東省高級人民法院提出申訴要求重審此案，該申訴提交已被接納，但據公司內地法律顧問的意見，認為廣東省高級人民法院作出案件需重審的決定的機會極小，因此，公司在截至2022年6月30日的六個月的綜合損益中作出一筆約人民幣RMB42,037,000（約等於港幣HK\$50,724,000）的賠償撥備，該款是根據上述判決以約人民幣RMB15,480,000的本金及約人民幣RMB26,557,000的利息計算。

- 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。杭州市富陽區人民法院於2022年8月19日作出(2022)浙0111民初864號《民事判決書》，判決幸福假日酒店管理(深圳)有限公司對浙江北深文旅發展有限公司享有30426958.91元的債權，寧波禾山實業有限公司對浙江北深文旅發展有限公司的30426958.91元債務承擔連帶清償責任，其他被告人對浙江北深文旅發展有限公司的30426958.91元債務不能清償部分的50%承擔賠償責任。該案一審判決後，各方當事人均沒有上訴，一審判決書已經生效。但是，杭州市富陽區人民法院於2022年12月20日作出裁定對(2022)浙0111民初864號案件進行再審。現尚未有該案再審的進一步資訊。

杭州市富陽區人民法院亦於2022年3月14日裁定受理北深公司破產清算一案，並於2022年3月16日指定管理人，目前還未確實知道北深公司有沒有足夠資產可作出賠償。

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) 根據編號為(2023)浙0111民初910號之案件，在上述iii)段北深公司的指定管理人代表北深公司訴本公司的附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司要求鈞濠房地產就寧波禾山有限公司未實際繳納北深公司出資部分(2998.12萬元註冊資本金及其利息)承擔連帶清償責任。該案於2023年3月22日開庭審理，至今未有裁判結果。

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。

- v) 謹此提述本公司於2023年3月24日有關本公司之全資附屬公司濠康國際供應鏈(深圳)有限公司被該商業夥伴涉嫌透過一系列虛假交易欺詐該附屬公司的事件的公告，該商業夥伴的有關人士已被中國公安拘捕及進行刑事調查，本公司在適當時候或會循民事訴訟途徑向該商業夥伴及／或有關人士追討損失。

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，上述可能提出法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

## 管理層討論與分析

### 財務業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益由上年約港幣543,280,000元大幅減少至約港幣139,285,000元。本年度之收益乃主要由於於深圳之商務公寓及寫字樓租金收入及銷售額分別佔本年度總收益約13%及78%。相比之下，本年度物業管理服務收入、貿易收入及酒店經營收入佔比微乎其微，分別佔總收益的約4%、3%及2%。

本年度虧損約為港幣593,714,000元（二零二一年：約港幣377,947,000元）。下降主要由於(i)中華人民共和國（「中國」）深圳的物業交易量減少導致收益減少；(ii)年內出售部分毛利率較低的物業導致毛利率下降；(iii)確認投資物業的重大公平值虧損、商譽及於中國的發展中的待售物業減值虧損約港幣522,000,000元；及(iv)就本公司若干附屬公司的訴訟損失計提撥備約港幣49,000,000元（詳情披露於本公司日期為二零二二年八月十九日之公佈）。由於上述原因，本公司擁有人應佔虧損約為港幣392,648,000元（二零二一年：約港幣224,271,000元）。

### 業務回顧及展望

在二零二二年，本集團深圳棕科雲端項目的公寓及辦公室部分正在出售，酒店已正式投入使用。儘管過去一年內地經濟因疫情原因持續受壓，但本集團管理層相信在本年春節後是行業的復甦期。在二零二三年度，集團將會集中精力完成旗下所有物業的招商及營運，增加出租率，並優化持有的資產組合，出售部分非核心資產，以降低集團負債比率。

本集團現階段的槓桿比率及資產負債率在行業內相對較低，在中央政府在宏觀政策下，對中國房地產企業及銀行對房地產行業的貸款將放寬，集團將把握是次機會出售非核心資產，用以優化集團現金流和降低集團債務風險。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣25,418,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣51,582,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣841,066,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣1,071,145,000元），流動負債總額約為港幣745,285,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣887,895,000元）。本集團錄得資產總額約港幣2,821,259,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣3,750,128,000元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣648,475,000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210,321,000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，約港幣3,836,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣零元）須於一年以上但不超過兩年內償還，約港幣434,318,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣453,065,000元）須於兩年以上但不超過五年內償還。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣648,475,000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6.35%至12%的固定利率計息（二零二一年：每年6.5%至12%）。

於二零二二年十二月三十一日，概無以港幣計值的借貸（二零二一年十二月三十一日：零）。

於二零二二年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）約為114%（二零二一年十二月三十一日：約為65%）。

## 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」）且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。



於二零二二年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以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

於二零二二年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣2,449,554.13元，其已發行總數244,955,413股每股面值港幣0.01元之已發行普通股股份。

茲提述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。本公司已根據日期為二零二零年十一月十七日的有條件認購協議，於二零二一年二月二十一日向曾芷諾女士(本公司主要股東) (「認購人」) 發行本金總額為港幣99,757,011元之可換股債券(「舊可換股債券」)。根據舊可換股債券之條款，舊可換股債券已於二零二二年八月二十二日到期。

於二零二二年八月十二日(交易時段後)，本公司已與認購人訂立暫停還款協議(「暫停還款協議」)，將舊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)。

於二零二二年九月五日(聯交所交易時段後)，本公司與認購人訂立日期為二零二二年九月五日之有條件認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意發行及認購人有條件同意認購其根據認購協議予以認購之本金額最高港幣96.5百萬元之18個月期限之6厘之可換股債券(「新可換股債券」)(「認購事項」)。

認購協議項下所有先決條件已獲達成，認購事項已於二零二二年十月三十一日完成。根據(i)於認購事項完成時之舊可換股債券未償還本金額港幣94,985,654.09元及(ii)於二零二二年八月二十二日至二零二二年十月三十一日停頓期間之應計利息約港幣910,821.34元，新可換股債券乃以本金額港幣95,896,475.43元發行。因此，舊可換股債券之未償還本金額已獲結算。

新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.38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，將向認購人配發及發行252,359,145股新普通股。新可換股債券所附之換股權獲悉數行使後，認購人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64.99%。

詳情載於本公司日期為二零二二年八月十二日、二零二二年九月五日、二零二二年十月五日、二零二二年十月十日、二零二二年十月二十六日及二零二二年十月三十一日之公佈以及本公司日期為二零二二年十月十日之通函。

## 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
發展中投資物業及在建銷售物業	<u>91,715</u>	<u>99,552</u>

## 集團資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）於深圳擁有之賬面金額約港幣1,767,297,000元若干物業（二零二一年：物業）已就本金總額約人民幣492,000,000元（二零二一年：人民幣448,405,000元）（相當於約港幣555,025,000元（二零二一年：港幣549,072,000元））之若干銀行貸款作抵押。

## 所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，並無持有任何重大投資或於本年度並無重大收購及出售附屬公司。

於二零二三年，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，會於二零二三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附註15中披露。

## 分部資料

本集團分部資料之詳情載於本公佈附註6。

## 員工及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘有132名員工（二零二一年十二月三十一日：106名）及有7名董事（二零二一年十二月三十一日：7名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣14,105,000元（二零二一年：約港幣14,496,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零二一年：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，視乎本集團業績及員工個人表現，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（二零二一年：零）。截至二零二二年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零二一年：零）。

## 庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零二二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對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

本公司致力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(「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C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.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，主席職務由馬學綿先生擔任，惟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。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至二零二二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。

## 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、綜合損益表、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意見或核證結論。

## 獨立核數師報告摘要

以下為有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度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二零二二年十二月三十一日止年度產生貴公司擁有人應佔虧損約港幣392,600,000元及經營活動所用現金流量淨額約為港幣72,100,000元。此外，如綜合財務報表附註31所披露，貴集團賬面值約為港幣109,400,000元的有抵押銀行貸款因未能履行貸款協議中所述的若干財務契諾而分類為按要求還款。該等情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。吾等並無就該事項發出非無保留意見。

## 報告期後事項

根據中國一間商業銀行(「貸款人」)(作為貸款人)與本公司一間全資附屬公司濠康國際供應鏈(深圳)有限公司(「該附屬公司」)(作為借款人)所訂立的銀行授信函(「貸款授信」)，該附屬公司須達成若干財務契諾，倘未能履行或遵守任何該等財務契諾，貸款人有權(其中包括)宣佈貸款授信項下的尚未償還本金金額、應計利息及所有其他應付款項總額即時到期及需立即繳付。

於本公佈日期，貸款授信未償還本金總額約為港幣109百萬元。

根據該附屬公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，該附屬公司未能達成貸款授信項下有關財務契諾(「違反事項」)。違反事項構成貸款授信項下違約事件，於該情況下貸款人有權宣佈貸款授信項下貸款連同應計利息及所有其他應付款項總額即時到期及需立即繳付。違反事項並未引致違反本集團訂立的其他現存貸款協議及／或銀行授信。

本集團正在就與違反事項有關的豁免與貸款人進行討論。於本公佈日期，貸款人並無要求立即償還貸款授信項下的貸款。董事認為，倘貸款人要求立即還款，本集團將有充足的財務資源以償還其於貸款授信項下之債務，不會因違反事項而對本集團的營運產生重大不利影響。

詳情載於本公司日期為二零二三年三月三十日之公佈。

除上文所披露者外，本集團於本年度後及截至本公佈日期並無任何重大報告期後事項。

## 刊發全年業績公佈及年報

本公佈將於本公司網頁(<https://www.gfghl.com>)及聯交所網頁(<https://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，二零二三年三月三十日

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、劉朝東先生及崔慕勤先生。