



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)

逆境自強

2020
中期報告

* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
獨立審閱報告	4
簡明綜合損益表	6
簡明綜合全面收益表	7
簡明綜合財務狀況表	8
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合財務報表附註	12
管理層討論及分析	25
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
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>

獨立審閱報告



中匯
ZHONGHUI

致鈞濠集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱第6至24頁所載中期財務資料，包括鈞濠集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零二零年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須符合當中相關條文及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的責任是在審閱的基礎上對本中期財務資料發表結論，再根據協定的委聘條款僅向閣下整體報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務資料的審閱工作包括向主要負責財務會計事項人員作出詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按香港審計準則進行審計的範圍小，故無法保證我們會注意到在審計中可能會發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

根據我們的審閱，我們並未發現任何事項致使我們相信中期財務資料在所有重大方面未按照香港會計準則第34號編製。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意簡明綜合財務資料附註2，當中提述 貴集團產生 貴公司擁有人應佔虧損約港幣19,637,000元及於二零二零年六月三十日， 貴集團的淨流動負債約為港幣935,491,000元。該等狀況顯示存在重大不確定性，或會對 貴公司的持續經營能力構成疑慮。我們的結論並無就此事項作出修訂。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

顏興漢

委聘董事

執業證書編號P05294

香港，二零二零年八月二十八日

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	1,187	1,739
收益成本		(344)	-
毛利		843	1,739
其他收益		920	221
其他虧損		-	(1)
銷售及分銷成本		(5,996)	(6,731)
行政開支		(15,568)	(16,646)
經營虧損		(19,801)	(21,418)
融資成本		(8,180)	(1,370)
分佔一間聯營公司之虧損		(1,377)	(345)
透過損益之可換股債券之公平值虧損	14	(54)	(1,781)
除稅前虧損		(29,412)	(24,914)
所得稅抵免	6	1,048	3,292
期間虧損	7	(28,364)	(21,622)
歸屬於：			
本公司擁有人		(19,637)	(17,478)
非控股權益		(8,727)	(4,144)
		(28,364)	(21,622)
每股虧損	8		
基本(每股港仙)		(0.80)	(0.71)
攤薄(每股港仙)		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
期間虧損	7	(28,364)	(21,622)
其他全面(虧損)/收益：			
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 (虧損)/收益		(2,876)	1,063
換算海外業務之匯兌差額		(46,400)	368
期間全面虧損總額		(77,640)	(20,191)
歸屬於：			
本公司擁有人		(51,109)	(16,305)
非控股權益		(26,531)	(3,886)
		(77,640)	(20,191)

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	18,103	19,062
投資物業		3,367,652	3,361,304
無形資產		12,407	13,032
遞延稅項資產		25,550	25,089
商譽		36,773	36,773
使用權資產		5,794	5,338
於一間聯營公司之投資		28,972	30,922
		3,495,251	3,491,520
流動資產			
貿易應收款項	11	1,985	1,945
發展中待售物業		811,813	781,199
銷售物業		27,954	28,519
其他應收款項、按金及預付款項		121,282	98,438
應收一名董事款項		574	911
可收回稅項		19,932	15,550
現金及現金等值項目		83,755	164,134
		1,067,295	1,090,696
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	12	1,344,926	1,215,607
計息借貸		540,904	599,852
租賃負債		510	208
應付董事款項	13	509	812
可換股債券	14	110,976	–
應付稅項		4,961	5,056
		2,002,786	1,821,535

	附註	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債淨值		(935,491)	(730,839)
資產總值減流動負債		2,559,760	2,760,681
非流動負債			
遞延稅項負債		497,377	507,160
可換股債券	14	–	108,046
計息借貸		50,423	55,875
		547,800	671,081
資產淨值		2,011,960	2,089,600
股本及儲備			
股本	15	244,955	244,955
儲備		835,255	886,364
本公司擁有人應佔權益		1,080,210	1,131,319
非控股權益		931,750	958,281
權益總額		2,011,960	2,089,600

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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價賬	購股權儲備	特別儲備	資本儲備	匯兌儲備	保留盈餘	合計		
	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	港幣千元
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
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

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得現金流量淨額	89,404	233,209
投資業務所得現金流量		
投資物業之額外成本	(70,691)	(138,764)
購買物業、廠房及設備	(50)	(551)
一間聯營公司投資之現金流出淨額	-	(34,167)
投資業務所用現金流量淨額	(70,741)	(173,482)
融資業務之現金流量		
償還計息借貸	(92,593)	(235,089)
已付利息	(19,130)	(42,566)
償還租賃負債	(310)	(360)
新增計息借貸	22,205	123,104
融資業務所用現金流量淨額	(89,828)	(154,911)
現金及現金等值項目之減少淨額	(71,165)	(95,184)
匯率變動之影響	(9,214)	6,598
於期初之現金及現金等值項目	164,134	127,652
於期末之現金及現金等值項目	83,755	39,066
現金及現金等值項目分析		
銀行及現金結餘	83,755	39,066

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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。

本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約為港幣19,637,000元及於二零二零年六月三十日，本集團的淨流動負債約為港幣935,491,000元。儘管如此，此等簡明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二零一九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二零一九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二零二零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：

於二零二零年六月三十日

	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)	二零二零年 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	—	110,976	—	110,976

於二零一九年十二月三十一日

	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)	二零一九年 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	—	108,046	—	108,046

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	於二零二零年	於二零一九年
			六月三十日 的公平值 港幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 的公平值 港幣千元 (經審核)
可換股債券	二項式模式	股價、貼現率、 波幅及轉換價	110,976	108,046

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及物業投資。

(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	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收益						
外界銷售	-	-	1,187	1,739	1,187	1,739
分部業績	-	-	843	1,739	843	1,739
未分配收益及虧損淨額					920	221
未分配開支					(21,564)	(23,378)
經營虧損					(19,801)	(21,418)
融資成本					(8,180)	(1,370)
分佔一間聯營公司之虧損					(1,377)	(345)
可換股債券之公平值虧損					(54)	(1,781)
除稅前虧損					(29,412)	(24,914)
所得稅抵免					1,048	3,292
期內虧損					(28,364)	(21,622)

5. 分部報告 (續)

(b) 分部資產及負債

	物業發展		物業投資		合計	
	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
分部資產	870,601	834,360	3,367,652	3,361,304	4,238,253	4,195,664
分部負債	(1,085,745)	(937,201)	(497,377)	(507,160)	(1,583,122)	(1,444,361)

6. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
遞延稅項	1,048	3,292

根據中華人民共和國(「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%。

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% (截至二零一九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	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	381	397
物業、廠房及設備折舊	651	331
使用權資產折舊	375	435
員工成本(包括董事薪酬)：		
— 薪金、花紅及津貼	3,931	3,737
— 退休福利計劃之供款	191	328
	4,122	4,065

8. 每股虧損

每股基本虧損

截至二零二零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19,637,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣17,478,000元)及普通股加權平均數2,449,554,132股(截至二零一九年六月三十日止六個月：2,449,554,132股)計算。

每股攤薄虧損

由於普通股於截至二零二零年及二零一九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

截至二零二零年六月三十日止六個月，概無派付、宣派或建議宣派股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零二零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50,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣551,000元）。

11. 貿易應收款項

於報告日期，按出售物業確認日期呈列之貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
365天內	-	1,945
超過365天	1,985	-
	1,985	1,945

12. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	1,040	2,383
建築工程成本應計費用	174,233	187,740
遞延收入	22,566	23,702
應計薪金及其他營運開支	12,757	12,598
應計利息開支	14,953	11,250
合約負債	1,080,930	941,943
就投資物業收取之租賃按金	33	34
退回物業之應付款項	5,595	5,704
其他應付款	32,819	30,253
	1,344,926	1,215,607

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：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
逾期360天內	–	995
逾期360天以上	1,040	1,388
	1,040	2,383

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

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。

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。

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）

本集團可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於開始日期	112,320
計入損益的可換股債券公平值收益	(4,044)
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	(230)
於二零一九年十二月三十一日的公平值	108,046
計入損益的可換股債券公平值虧損	54
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	2,876
於二零二零年六月三十日的公平值	110,976

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

	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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 (二零一九年十二月三十一日： 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 (二零一九年十二月三十一日： 2,449,554,132股每股面值港幣0.1元之 普通股)	244,955	244,955

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(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（「優富」）提出申索。該訴訟之審訊已經進行而深圳棕科的申索被駁回。然而，深圳棕科已向深圳市中級人民法院遞交上訴，案件編號為(2019)粵03民中23478號，於二零二零年五月十一日，深圳棕科上訴得直，優富被判需向深圳棕科支付人民幣17,920,993.86元。

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，亦不會對本集團產生任何財務影響。

- iii) 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，申索數目為人民幣2,119,822元。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。

- iv) 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獲法院立案，並將於二零二零年九月十日在法院聆訊。

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）

- v) 尚有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」）建築施工合約糾紛的申索及／或法院要求國金協助執行的要求，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協議，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。

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

在二零二零年上半年度，在新冠肺炎的疫情衝擊下，全球經濟衰退，本集團在中國內地的房地產項目也因應政府的要度，在一月至三月停產至四月中復工，因此，深圳棕科雲端項目的施工及驗收進度因應疫情關係而延期，但整個項目的竣工許可證已於二零二零年六月發出，而各獨立單位的買家預期將可在二零二一年內待有關單位完成內部裝修後收樓。

本集團在復工後，已全力推進項目進度，深圳棕科雲端項目商業部分正式對外招商，並與多家企業簽定租賃意向書。該商場預計於二零二一年初正式投入服務及營運。

與此同時，本集團會開始處理剩下的土地儲備，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，以降低外圍不穩定因素帶來的衝擊。

2. 財務回顧

於截至二零二零年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團之收入約為港幣1,187,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣1,739,000元），較去年同期減少32%。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19,637,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣17,478,000元），虧損較去年同期增加約港幣2,159,000元。於報告期內，虧損增加乃主要由於收益及所得稅抵免減少、主要與深圳市布吉棕科雲端項目有關的融資成本增加以及應佔一間聯營公司虧損增加所致。

3. 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣83,755,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣164,134,000元），其中大部分主要以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動資產總額約港幣1,067,295,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣1,090,696,000元）及流動負債總額約港幣2,002,786,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣1,821,535,000元）。於二零二零年六月三十日，本集團錄得資產總額約港幣4,562,546,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣4,582,216,000元）及本集團之計息借貸總額約港幣591,327,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣655,727,000元），約港幣540,904,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣599,852,000元）須於一年內償還。

於二零二零年六月三十日，本集團之計息借貸約港幣591,327,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣655,727,000元）以人民幣計值及有關借貸以每年6.65%至25%的固定利率計息（二零一九年十二月三十一日：每月1.5%及每年10%至25%）。

於二零二零年六月三十日，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55%（二零一九年十二月三十一日：約58%）。

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

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。

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

於二零二零年六月三十日，公平值約港幣237,764,000元（二零一九年十二月三十一日：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）已抵押作本金額人民幣54,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣87,000,000元）（相當於約港幣59,192,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣97,222,500元））之計息銀行貸款之擔保。

於二零二零年六月三十日，位於深圳並由深圳棕科置業有限公司擁有之土地已就本金額人民幣430,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣450,000,000元）（相當於約港幣471,345,000元（二零一九年十二月三十一日：約港幣502,875,000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

於二零二零年六月三十日，本集團的重大承擔如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	180,516	360,071

10. 僱員

於二零二零年六月三十日，本集團共聘有73名僱員（二零一九年十二月三十一日：86名）並委任7名董事（二零一九年十二月三十一日：7名），而於報告期內的相關員工成本約為港幣4,122,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣4,065,000元），較去年同期增加1%。員工成本增加主要由於報告期內有關深圳市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)本公司之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。

於本報告日期，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，或倘本公司投資於項目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，本公司於本報告期內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。

12. 或然負債

本集團於二零二零年六月三十日並無任何重大或然負債（二零一九年十二月三十一日：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（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份之權益

於二零二零年六月三十日，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
郭小彬	實益擁有人	1,500,000(L)	-	1,500,000(L)	0.06%
周桂華	實益擁有人	1,950,000(L)	-	1,950,000(L)	0.08%
郭小華	實益擁有人	3,000,000(L)	-	3,000,000(L)	0.12%

(L)：好倉

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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	703,668,236	-	28.73%
曾義	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	913,170,73	37.47%
	所控制法團之權益 (附註1)	703,668,236	-	28.73%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	708,413,537	913,170,731	66.20%
周偉康	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703,668,236股股份中擁有權益。
2. 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按兌換價每股股份港幣0.123元發行的本金總額港幣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。
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，於二零二零年六月三十日，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。

於二零二零年六月三十日，根據購股權計劃可供發行的股份總數為244,955,413股，相當於本公司已發行股份總數的約10%。由於在二零一六年十一月十六日根據購股權計劃授出的所有購股權已於二零一九年十一月十五日失效，故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。

於二零二零年六月三十日，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。

於二零二零年六月三十日，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。

於二零二零年六月三十日，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（提名委員會主席）及黃思樂先生。

提名委員會之主要職責包括至少每年檢討一次董事會的架構、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）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。

於二零二零年六月三十日，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

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，二零二零年八月二十八日