

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。



鉤濠集團有限公司*
GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 115)

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈

鉤濠集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及比較數字載列如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	93,698	110,349
收益成本		<u>(61,993)</u>	<u>(83,709)</u>
毛利		31,705	26,640
利息收益		946	911
其他收入		1,039	–
其他虧損		(4,212)	(386)
銷售及分銷成本		(10,039)	(7,864)
行政開支		<u>(26,744)</u>	<u>(30,328)</u>

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營虧損		(7,305)	(11,027)
融資成本		(24,637)	(24,611)
分佔一間聯營公司之虧損		(250)	(247)
通過損益之可換股債券之公平值虧損		(1,963)	(8,876)
		<u>(34,155)</u>	<u>(44,761)</u>
除稅前虧損		(34,155)	(44,761)
所得稅開支	5	(2,658)	(4,493)
		<u>(36,813)</u>	<u>(49,254)</u>
期內虧損	6	(36,813)	(49,254)
歸屬於：			
本公司擁有人		(25,808)	(31,068)
非控股權益		(11,005)	(18,186)
		<u>(36,813)</u>	<u>(49,254)</u>
			(經重列)
每股虧損	7		
基本(每股港仙)		<u>(210.7)</u>	<u>(253.7)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(210.7)</u>	<u>(253.7)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	6	<u>(36,813)</u>	<u>(49,254)</u>
其他全面開支			
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		152	2,129
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>(27,914)</u>	<u>(57,057)</u>
期內全面開支總額		<u>(64,575)</u>	<u>(104,182)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(39,127)	(57,665)
非控股權益		<u>(25,448)</u>	<u>(46,517)</u>
		<u>(64,575)</u>	<u>(104,182)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	9	170,877	177,601
投資物業		1,675,701	1,718,898
無形資產		9,175	9,776
使用權資產		7,780	8,257
於一間聯營公司之投資		1,423	1,969
		<u>1,864,956</u>	<u>1,916,501</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	5,103	5,871
在建銷售物業		375,447	429,961
銷售物業		173,641	190,905
其他應收款項、按金及預付款項		55,274	46,406
應收一名董事款項		1,204	1,014
應收一間聯營公司款項		535	548
可收回稅項		82	217
現金及現金等值項目		35,369	40,925
		<u>646,655</u>	<u>715,847</u>

		二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	259,709	293,625
計息借款		325,492	180,682
租賃負債		517	493
應付董事款項		179	179
應付聯營公司款項		1,181	1,436
可換股債券		–	92,397
應付稅項		156,718	159,893
		<u>743,796</u>	<u>728,705</u>
流動資產淨額		<u>(97,141)</u>	<u>(12,858)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,767,815</u>	<u>1,903,643</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		282,964	289,986
可換股債券		102,780	–
計息借款		293,876	460,623
租賃負債		474	738
		<u>680,094</u>	<u>751,347</u>
資產淨值		<u><u>1,087,721</u></u>	<u><u>1,152,296</u></u>
股本及儲備			
股本	12	2,449	2,449
儲備		465,134	504,261
本公司擁有人應佔權益		467,583	506,710
非控股權益		620,138	645,586
權益總額		<u><u>1,087,721</u></u>	<u><u>1,152,296</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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新界沙田石門安群街3號京瑞廣場一期19樓A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二零二三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二零二三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，本集團已應用全部由香港會計師公會頒佈與其營運有關及於二零二四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期間及過往年度之會計政策、本集團簡明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。

4. 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 (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)
截至二零二四年 六月三十日止六個月						
收益						
外界銷售	<u>76,007</u>	<u>12,837</u>	<u>3,591</u>	<u>1,145</u>	<u>118</u>	<u>93,698</u>
分部業績	<u>19,770</u>	<u>2,165</u>	<u>(757)</u>	<u>291</u>	<u>(407)</u>	<u>21,062</u>
截至二零二三年 六月三十日止六個月						
收益						
外界銷售	<u>82,269</u>	<u>12,920</u>	<u>3,689</u>	<u>3,139</u>	<u>8,332</u>	<u>110,349</u>
分部業績	<u>7,016</u>	<u>7,174</u>	<u>2,056</u>	<u>210</u>	<u>954</u>	<u>17,410</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
分部業績	21,062	17,410
未分配(虧損)/收入及收益淨值	(2,227)	2,726
未分配開支	<u>(26,140)</u>	<u>(31,163)</u>
經營虧損	(7,305)	(11,027)
融資成本	(24,637)	(24,611)
應佔聯營公司虧損	(250)	(247)
可換股債券之公平值虧損	<u>(1,963)</u>	<u>(8,876)</u>
除稅前虧損	(34,155)	(44,761)
所得稅開支	<u>(2,658)</u>	<u>(4,493)</u>
期內虧損	<u><u>(36,813)</u></u>	<u><u>(49,254)</u></u>

(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
於二零二四年 六月三十日						
分部資產(未經審核)	<u>552,497</u>	<u>1,675,701</u>	<u>80,369</u>	<u>-</u>	<u>28</u>	<u>2,308,595</u>
分部負債(未經審核)	<u>(220,805)</u>	<u>(282,964)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(503,769)</u>
於二零二三年 十二月三十一日						
分部資產(經審核)	<u>624,756</u>	<u>1,718,898</u>	<u>85,428</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,429,082</u>
分部負債(經審核)	<u>(203,825)</u>	<u>(289,986)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(493,811)</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
— 中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅	—	(4)
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(2,753)	(4,585)
遞延稅項	<u>95</u>	<u>96</u>
	<u>(2,658)</u>	<u>(4,493)</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，中國附屬公司於該兩個期間之稅率為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。

由於本集團於兩個中期期間之收入並非產生自或源自香港，因此毋須於簡明綜合財務報表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。

6. 期內虧損

本集團之期內虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	378	385
物業、廠房及設備折舊	7,396	7,012
使用權資產折舊	306	489
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	9,214	8,764
—退休福利計劃供款	477	465
	9,691	9,229
投資物業之公平值虧損*	—	2,201

* 該等金額計入「其他虧損」。

7. 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期內虧損約港幣25,808,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣31,068,000元)及普通股的加權平均數約12,247,770股(截至二零二三年六月三十日止六個月：12,247,770股普通股(經重列，請參閱下文附註))計算。

附註：

於二零二四年四月二十六日，本公司完成將每二十股每股面值為港幣0.01元的已發行及未發行現有股份合併為一股面值為港幣0.20元的合併股份的股份合併。

每股攤薄盈利

由於可換股債券具反攤薄效應，故於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無呈列每股攤薄虧損。

8. 股息

截至二零二四年六月三十日止六個月概無派付、宣派或建議派付股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團購入物業、廠房及設備約港幣11,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣794,000元）。期內本集團並未出售任何物業、廠房及設備（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

10. 貿易應收款項

根據物業及商品銷售確認日期，貿易應收款項於報告日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至90天	1,177	733
91至180天	740	2,544
181至365天	940	344
365天以上	2,246	2,250
	<u>5,103</u>	<u>5,871</u>

11. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付建築承包商之貿易賬款	938	1,165
建築工程成本應計費用	36,982	74,545
遞延收入	16,687	17,780
應計薪金及其他營運開支	8,716	12,869
應計利息開支	19,169	20,253
合約負債	64,112	43,959
自租戶收取之租賃按金	4,428	4,562
退回物業之應付款項	5,533	5,669
一宗法律案件賠償撥備 (附註13(ii))	46,382	48,522
其他應付稅項	1,805	1,491
其他應付款	54,957	62,810
	259,709	293,625

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：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
過期360天以上	938	1,165

12. 股本

	股份數目 (千股)	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.20元之普通股(未經審核)		
(於二零二三年十二月三十一日：港幣0.01元(經審核))		
於二零二三年一月一日及十二月三十一日	50,000,000	500,000
股份合併(未經審核)	<u>(47,500,000)</u>	<u>—</u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>2,500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值港幣0.20元之普通股(未經審核)		
(於二零二三年十二月三十一日：港幣0.01元(經審核))		
於二零二三年一月一日及十二月三十一日(經審核)	244,955	2,449
股份合併(未經審核)	<u>(232,707)</u>	<u>—</u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>12,248</u>	<u>2,449</u>

茲提述本公司日期為二零二四年四月十日之通函(「通函」)。本文所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。於二零二四年三月六日，董事會建議實施股份合併，每二十股每股面值港幣0.01元之已發行及未發行現有股份合併為一股每股面值港幣0.20元之合併股份。股份合併已於二零二四年四月二十六日完成。

13. 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(2023)粵民申3255號之案件，嘉豐實業有限公司已向廣東省高級人民法院就陳煥池就建設工程施工合同糾紛訴本公司的附屬公司嘉豐實業有限公司（「嘉豐」）及鈞濠集團有限公司提出申訴要求重審此案。

嘉豐已向廣東省高級人民法院提出申訴要求重審此案，該申訴提交已於2023年7月4日被立案審查，至今尚未有進一步消息；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，故公司已就此作出賠償撥備，而在截至2024年6月30日在簡明綜合損益表再作出進一步約人民幣317,000（約等於港幣342,000）的利息撥備。

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。

- iii) 根據編號為(2023)浙0111民再1號再審案件，在(2022)浙0111民初864號案中幸福假日酒店管理(深圳)有限公司(「幸福假日」)(本公司的附屬公司)訴浙江北深文旅發展有限公司(「浙江北深」、寧波禾山實業有限公司(「寧波禾山」)及其他五被告人借款合同糾紛的判決被撤銷，確認幸福假日對浙江北深享有人民幣34,707,835.64元的債權；寧波禾山對浙江北深的人民幣34,707,835.64元債務承擔連帶清償責任，在判決書生效後一個月內付清；及其他被告人對浙江北深的人民幣34,707,835.64元債務不能清償部分的50%承擔共同賠償責任，並要在浙江北深破產程式完結後一個月內付清。

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)段浙江北深的指定管理人代表浙江北深訴本公司的附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(「鈞濠房地產」)要求鈞濠房地產就寧波禾山未實際繳納北深公司出資部分(人民幣2,998.12萬元註冊資本金及其利息)承擔連帶清償責任。該案已開庭審理，判決鈞濠房地產及另一人需對上述未繳納出資款承擔連帶清償責任，鈞濠房地產及另一人向杭州市中級人民法院提出上訴，浙江省杭州市中級人民法院於2024年3月5日作出(2024)浙01民終9041號《民事判決書》，判決駁回鈞濠房地產開發(深圳)有限公司和深圳市博銳德商貿有限公司的上訴，維持原判。

北深公司根據生效的(2023)浙0111民初910號《民事判決書》和(2024)浙01民終9041號《民事判決書》，向浙江省杭州市富陽區人民法院申請強制執行，浙江省杭州市富陽區人民法院於2024年4月9日作出裁定，裁定強制執行鈞濠房地產開發(深圳)有限公司名下30194804元。

鈞濠房地產已經於2024年8月15日向浙江省高級人民法院提交了再審申請。現在，尚未有該案再審申請的進一步消息。而據中國法律意見認為，由於本案正在申請重審，上述鈞濠房地產的法律程式尚未終結。

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) 本公司之全資附屬公司濠康國際供應鏈(深圳)有限公司被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，該案已被中國公安立案進行刑事偵查。現公司未收到該案件新的資料及法律文書。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。

管理層討論及分析

1. 業務回顧及展望

業務回顧

在2024年上半年，全球經濟疲弱的情況持續，主要受到美國加息、以巴衝突和烏克蘭危機等地緣政治風險的影響。然而，隨著中國內地房地產宏觀調控政策的放開，我們看到樓市的回暖跡象，這為我們的業務發展帶來了一定的支撐。

在這半年間，我們的集團繼續保持穩定發展，所有的工作計劃和項目都按照預定的進度進行。儘管面臨外部經濟環境的挑戰，我們在深圳的棕科雲端大廈項目(以下簡稱「深圳項目」)的銷售和租務情況仍然優於市場平均水平。我們的最大優勢在於，大部分的土地儲備已經完成開發並投入營運。深圳項目包含的商場、辦公樓和酒店已經開始運營，為我們的集團帶來了穩定的收入和回報。

展望

展望未來，我們對經濟前景保持審慎樂觀的態度。在面對外部不穩定因素可能帶來的影響時，我們將繼續採取穩健的發展策略，以確保集團的長期穩定增長。具體而言，我們將積極採取以下措施：

1. 降低負債和優化債務組合：

- 我們計劃出售非核心地區的資產和物業，以降低我們的槓桿和負債水平。
- 優化現有債務結構，降低融資成本，增強財務穩定性。

2. 減少營運成本：

我們將努力減少營運成本，提高運營效率，以應對外部經濟環境的不確定性。

3. 尋求新的機會：

在追求穩定增長的同時，我們也將繼續尋求新的市場機會，通過多元化發展實現我們的長期目標。

總結來說，雖然全球經濟和地緣政治風險帶來了一定的挑戰，但我們相信，通過積極的財務管理和穩健的業務策略，我們能夠在變幻莫測的市場環境中實現穩定的增長，為股東和利益相關者創造長期價值。

2. 財務回顧

於截至二零二四年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團之收入約為港幣93,698,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：約港幣110,349,000元），較去年同期減少15.1%。本報告期間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，分別佔本報告期間總收益的約11%及81%。相比之下，酒店經營收入、物業管理服務、一般貿易收入及其他收益佔比微乎其微，分別約佔總收益的4%、3%、1%及不到1%。

於報告期內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣25,808,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損約港幣31,068,000元）。報告期內之虧損減少乃主要由於以下原因：

- (i) 本集團毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的約24.1%提升至截至二零二四年六月三十日止六個月的約33.8%。儘管本集團房地產業務於截至二零二四年六月三十日止六個月的收益較去年同期減少約7.6%，本集團房地產業務於截至二零二四年六月三十日止六個月的盈利能力較去年同期更佳。本集團房地產業務盈利能力的提高乃推動本集團毛利率整體改善的關鍵驅動力。盈利能力提高乃歸因於已售物業產品組合變動，截至二零二四年六月三十日止六個月已售物業類別（主要為辦公室單位）的毛利率高於去年同期已售物業類別（主要為服務式公寓）的毛利率；及
- (ii) 本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月的行政開支較去年同期減少約11.8%，乃由於本集團積極檢討及精簡其成本結構，以期在經營過程中達致更佳的資本效率。

3. 流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣35,369,000元（二零二三年十二月三十一日：約港幣40,925,000元），其中大部分主要以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動資產總額約港幣646,655,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣715,847,000元)及流動負債總額約港幣743,796,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣728,705,000元)。於二零二四年六月三十日，本集團錄得資產總額約港幣2,511,611,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣2,632,348,000元)及本集團之計息借貸總額約港幣619,368,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣641,305,000元)，其中約港幣325,492,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣180,682,000元)須於一年內償還，約港幣32,100,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣27,624,000元)須於一年後但不超過兩年期間內償還，約港幣261,775,500元(二零二三年十二月三十一日：約港幣432,999,000元)須於兩年後但不超過五年期間內償還。

於二零二四年六月三十日，本集團之計息借貸約港幣619,368,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣641,305,000元)以人民幣計值及有關借貸以每年5.15%至12%的固定利率計息(二零二三年十二月三十一日：每年4.35%至12%)。

於二零二四年六月三十日，本集團概無以港幣計值的借貸(二零二三年十二月三十一日：無)。

於二零二四年六月三十日，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132%(二零二三年十二月三十一日：約127%)。

4. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.2元之普通股		
於報告期末	<u>2,500,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值港幣0.2元之普通股		
於報告期末	<u>12,247,770</u>	<u>2,449</u>

於二零二四年四月二十六日，本公司舉行股東特別大會並通過一項普通決議案，批准將本公司股本中每二十(20)股每股面值港幣0.01元之已發行及未發行普通股合併為一(1)股每股面值港幣0.20元之合併股份。股份合併已於二零二四年四月三十日生效。

有關股份合併之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月六日、二零二四年四月十日及二零二四年四月二十六日之公佈及本公司日期為二零二四年四月十日之通函。

茲提述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及本公司日期為二零二二年十月十日之通函。本公司已根據日期為二零二二年九月五日的有條件認購協議，於二零二二年十月三十一日向曾芷諾女士(本公司主要股東)(「認購人」)發行本金總額為港幣95,896,475.43元之可換股債券(「舊可換股債券」)。根據舊可換股債券之條款，舊可換股債券已於二零二四年四月三十日到期。

於二零二四年三月六日（聯交所交易時段後），本公司與認購人訂立日期為二零二四年三月六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低港幣100,869,000元及最高港幣101,912,000元之36個月期限之6厘之可換股債券（「新可換股債券」）（「認購事項」）。

由於需要額外時間達成或豁免（視情況而定）完成之先決條件，本公司與認購人已於二零二四年四月三十日訂立暫停還款協議。根據暫停還款協議，舊可換股債券項下之所有未償還金額的還款時間已延長至二零二四年六月三十日，且利率不變，此外，根據舊可換股債券之條款，其轉換權已於二零二四年四月三十日不復存在。由於訂立暫停還款協議，本公司於二零二四年五月一日至二零二四年六月三十日期間於償還舊可換股債券方面並無違約且並非處於違約狀態。

由於認購協議項下所有先決條件已根據認購協議之條款獲達成及／或豁免，認購事項已於二零二四年五月六日完成。基於(i)舊可換股債券之未償還本金額港幣95,896,475.43元；(ii)於二零二四年四月三十日舊可換股債券之未償還利息約港幣4,973,130.08元；及(iii)根據暫停還款協議，額外應計利息約港幣99,487.83元，已發行本金額為港幣100,969,093.34元的新可換股債券。於認購事項完成後，舊可換股債券之未償還本金額及利息已獲結算。

新可換股債券附帶權利可按轉換價每股轉換股份港幣2.6元（可予調整）兌換成轉換股份。假設轉換權按轉換價悉數行使，將向認購人配發及發行38,834,266股新普通股。新可換股債券所附之轉換權獲悉數行使後，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55.25%變更為89.27%。

詳情載於本公司日期為二零二四年三月六日、二零二四年四月十日、二零二四年四月二十六日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月二日及二零二四年五月六日的公佈以及本公司日期為二零二四年四月十日的通函。

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，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

於二零二四年六月三十日，深圳棕科於深圳擁有之若干物業（二零二三年十二月三十一日：物業）已就本金額約人民幣497,850,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣513,170,000元）（相當於約港幣532,699,500元（二零二三年十二月三十一日：港幣562,784,000元））之若干銀行貸款作抵押。

8. 分部資料

分部資料的詳情載於本公佈簡明綜合財務報表附註的附註4。

9. 資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團的重大承擔如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
投資物業及在建銷售物業	<u>71,914</u>	<u>71,116</u>

10. 僱員

於二零二四年六月三十日，本集團共聘有134名僱員(二零二三年十二月三十一日：125名)並委任7名董事(二零二三年十二月三十一日：7名)，而於報告期內的相關員工成本約為港幣9,691,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約港幣9,229,000元)，較去年同期增加5.0%。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及本集團業務發展之行政活動增加。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

於二零二四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。

於二零二四年，本公司將會繼續致力於擴展現有業務、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，會於二零二四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公佈簡明綜合財務報表附註的附註13。

中期股息

董事不建議就報告期內派發中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

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C1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。

於報告期內及本公佈日期，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、內部監控及本集團之風險管理系統（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

茲提述本公司日期為二零二三年三月二十四日、二零二三年十二月四日、二零二四年二月五日及二零二四年七月十二日的公佈（「該等公佈」）。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。誠如本公司日期為二零二四年二月五日之公佈所披露，內部監控顧問已就附屬公司及該事件之內部監控進行審閱及編製報告，並就加強本集團之整體風險管理向董事會提供建議（「報告」）。內部監控顧問已就本公司所採取的措施完成跟進檢討，並就重大內部監控檢討結果的最新落實情況更新報告（「跟進檢討」）。該等重大內部監控檢討結果及相應的跟進檢討結果已載於本公司日期為二零二四年七月十二日的公佈。

經審閱報告、跟進檢討報告及本公司已實施的措施，特別委員會及董事會均信納內部監控顧問所建議的糾正措施已付諸實行，並足以處理報告所載的結果。特別委員會及董事會均相信，本公司業務運作的主要內部監控已得到加強，並認為本公司已制定足夠的內部監控措施及程序。

詳情載於本公司日期為二零二三年三月二十四日、二零二三年十二月四日、二零二四年二月五日及二零二四年七月十二日的公佈。

除上文所披露者外，於報告期後及直至本公佈日期，本集團並無發生任何重大期後事項。

刊登業績公佈及中期報告

本公佈刊載於本公司網頁(<http://www.gfghl.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)內。載有上市規則所有規定資料之中期報告將適時寄發予股東，並載於上述網站。

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零二四年八月三十日

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。