



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)

飛躍
未來

2024 中期報告

僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合其他全面收益表	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	29
其他資料	38



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

香港新界
沙田石門
安群街3號京瑞廣場一期
19樓A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5期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
夏慤道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	6	93,698	110,349
收益成本		(61,993)	(83,709)
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		(26,744)	(30,328)
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	16	(1,963)	(8,876)
除稅前虧損		(34,155)	(44,761)
所得稅開支	8	(2,658)	(4,493)
期內虧損	9	(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)
		(36,813)	(49,254)
			(經重列)
每股虧損	10		
基本 (每股港仙)		(210.7)	(253.7)
攤薄 (每股港仙)		(210.7)	(253.7)

簡明綜合其他全面收益表

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)
期內虧損	9	(36,813)	(49,254)
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		(27,914)	(57,057)
期內全面開支總額		(64,575)	(104,182)
歸屬於：			
本公司擁有人		(39,127)	(57,665)
非控股權益		(25,448)	(46,517)
		(64,575)	(104,182)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	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	12	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
		1,864,956	1,916,501
流動資產			
貿易應收款項	13	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
		646,655	715,847
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	14	259,709	293,625
計息借款	18	325,492	180,682
租賃負債		517	493
應付董事款項	15	179	179
應付聯營公司款項		1,181	1,436
可換股債券	16	–	92,397
應付稅項		156,718	159,893
		743,796	728,705
流動資產淨額		(97,141)	(12,858)
資產總值減流動負債		1,767,815	1,903,643

	附註	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)
非流動負債			
遞延稅項負債		282,964	289,986
可換股債券	16	102,780	-
計息借款	18	293,876	460,623
租賃負債		474	738
		680,094	751,347
資產淨值		1,087,721	1,152,296
股本及儲備			
股本	17	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		1,087,721	1,152,296

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

截至二零二四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 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	特別儲備 港幣千元	股本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零二三年一月一日 (經審核)	2,449	435,694	(2,215)	309	24,187	108,719	569,143	690,013	1,259,156
期內虧損 (未經審核)	-	-	-	-	-	(31,068)	(31,068)	(18,186)	(49,254)
期內其他全面收益 / (開支) (未經審核)	-	-	-	2,129	(28,726)	-	(26,597)	(28,331)	(54,928)
期內全面收益 / (開支) 總額 (未經審核)	-	-	-	2,129	(28,726)	(31,068)	(57,665)	(46,517)	(104,182)
一間附屬公司股東撤回 非控股權益 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	(197)	(197)
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	2,449	435,694	(2,215)	2,438	(4,539)	77,651	511,478	643,299	1,154,777
於二零二四年一月一日 (經審核)	2,449	435,694	(2,215)	2,602	6,487	61,693	506,710	645,586	1,152,296
期內虧損 (未經審核)	-	-	-	-	-	(25,808)	(25,808)	(11,005)	(36,813)
期內其他全面收益 / (開支) (未經審核)	-	-	-	152	(13,471)	-	(13,319)	(14,443)	(27,762)
期內全面收益 / (開支) 總額 (未經審核)	-	-	-	152	(13,471)	(25,808)	(39,127)	(25,448)	(64,575)
轉撥至保留溢利 (未經審核)	-	-	-	(2,602)	-	2,602	-	-	-
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	2,449	435,694	(2,215)	152	(6,984)	38,487	467,583	620,138	1,087,721

簡明綜合現金流量表

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 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核及 經重列)
經營業務產生之現金流量淨額	31,555	81
投資業務之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(11)	(794)
出售投資物業之所得款項	1,769	17,119
墊款予聯營公司	(242)	–
投資業務所得現金流量淨額	1,516	16,325
融資業務之現金流量		
已付利息	(24,417)	(20,088)
新增計息借款	80,963	67,422
償還計息借款	(87,636)	(14,046)
償還租賃利息及負債	(272)	(282)
一間附屬公司股東撤回非控股權益	–	(197)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(31,362)	32,809
現金及現金等值項目之增加淨額	1,709	49,215
外匯匯率變動之影響	(7,265)	(8,151)
期初之現金及現金等值項目	40,925	25,418
期末之現金及現金等值項目	35,369	66,482
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	35,369	66,482



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. 持續經營

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生本公司擁有人應佔虧損港幣25,808,000元，本集團於二零二四年六月三十日流動負債淨額為港幣97,141,000元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

就評估持續經營而言，董事已編製本集團自報告期末起十二個月期間的現金流量預測（「現金流量預測」），並附有緩解流動資金壓力及改善其財務狀況的計劃及措施，包括本集團於二零二四年六月三十日後籌集或將籌集的銀行貸款，以及在現金流量預測期間加快其主要地產發展項目的預售。基於假設計劃及措施能夠如期成功實施的現金流量預測，董事認為本集團能夠持續經營，並擁有足夠的財務資源為本集團的運營提供資金並滿足其到期的財務義務。因此，以持續經營為基準編製簡明綜合財務報表屬適當。

3. 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。

4. 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。



5. 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。

5. 公平值計量 (續)

(a) 公平值層級各層之披露：

於二零二四年六月三十日

	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	-	1,675,701	-	1,675,701
負債				
按公平值計入損益之 金融負債				
—可換股債券	-	102,780	-	102,780

於二零二三年十二月三十一日

	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)	總計 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	-	1,718,898	-	1,718,898
負債				
按公平值計入損益之 金融負債				
—可換股債券	-	92,397	-	92,397

5. 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	於二零二四年	於二零二三年
			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)
資產				
已竣工投資物業 (中國)	市場比較法	每平方米價格	1,675,701	1,718,898
負債				
可換股債券	二項式模式	股價、貼現率、 波幅及轉換 價	102,780	92,397

6. 收益

	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)
出售物業	76,007	82,269
一般貿易	1,145	3,139
物業管理服務	2,459	3,004
酒店經營	3,591	3,689
其他	118	8,332
客戶合約收益	83,320	100,433
租金收入	10,378	9,916
總收益	93,698	110,349

7. 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。

7. 分部報告 (續)

(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	76,007	12,837	3,591	1,145	118	93,698
分部業績	19,770	2,165	(757)	291	(407)	21,062
截至二零二三年六月三十日止六個月						
收益						
外界銷售	82,269	12,920	3,689	3,139	8,332	110,349
分部業績	7,016	7,174	2,056	210	954	17,410

	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	(26,140)	(31,163)
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	(1,963)	(8,876)
除稅前虧損	(34,155)	(44,761)
所得稅(開支)／抵免	(2,658)	(4,493)
期內虧損	(36,813)	(49,254)

7. 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	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)	552,497	1,675,701	80,369	-	28	2,308,595
分部負債 (未經審核)	(220,805)	(282,964)	-	-	-	(503,769)
於二零二三年十二月三十一日						
分部資產 (經審核)	624,756	1,718,898	85,428	-	-	2,429,082
分部負債 (經審核)	(203,825)	(289,986)	-	-	-	(493,811)

8. 所得稅開支

	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)
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	95	96
	(2,658)	(4,493)

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%。

8. 所得稅開支(續)

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。

9. 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「其他收益及虧損」。

10. 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每股面值為港幣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。

11. 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)。

12. 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)。

13. 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
	5,103	5,871

14. 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22(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

14. 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

15. 應付董事款項

應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 可換股債券

茲提述本公司日期為二零二四年四月十日之通函(「通函」)及本公司日期為二零二四年四月三十日及二零二四年五月六日之公佈。本文所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。於二零二四年五月六日，基於(i)於二零二四年四月三十日現有債券之未償還本金額港幣95,896,475元；(ii)現有債券之未償還利息約港幣4,973,130元；及(iii)根據暫停還款協議，額外應計利息約港幣99,488元，已發行本金額為港幣100,969,093元的新可換股債券以結算現有可換股債券。新可換股債券按港幣計值，年利率為6%及將於發行日期起計36個月內到期。新可換股債券之轉換價為每股本公司新股份港幣2.6元及約38,834,000股新股份將於新可換股債券獲悉數轉換後發行。

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。

16. 可換股債券(續)

本集團可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於二零二四年一月一日的公平值(經審核)	92,397
結算現有可換股債券本金(未經審核)	(95,896)
結算現有可換股債券之虧損(未經審核)	3,499
<hr/>	
於二零二四年四月三十日的公平值(未經審核)	-
<hr/>	
於開始日期(未經審核)	100,969
計入損益的新可換股債券公平值虧損(未經審核)	1,963
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(未經審核)	(152)
<hr/>	
於二零二四年六月三十日之公平值(未經審核)	102,780
<hr/>	

金融負債因該負債信貸風險變動產生之公平值變動金額於其他全面收益確認。

17. 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)	(47,500,000)	-
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	2,500,000	500,000
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)	(232,707)	-
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	12,248	2,449

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。

18. 計息借款

於二零二三年十二月三十一日，賬面值約為港幣64,862,000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，故分類為按要償還。該銀行貸款於截至二零二四年六月三十日止六個月已悉數償還。

19. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他部分所披露之關連人士交易及結餘外，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月與其關連人士進行以下交易。

- (a) 截至二零二四年六月三十日止六個月，已付兩名主要股東曾義先生及曾芷諾女士的薪金及津貼分別為港幣338,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣330,000元)及港幣308,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣300,000元)。
- (b) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團董事之薪酬為港幣1,028,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣1,022,000元)。
- (c) 截至二零二四年六月三十日止六個月，已付一名主要股東曾芷諾女士控制的一間公司的租金費用為港幣276,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。
- (d) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司與一名主要股東曾芷諾女士進行可換股債券續期交易。交易詳情披露於附註16。

20. 承擔

	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)
就投資物業及發展中待售物業已訂約但未作出撥備	71,914	71,116

21. 報告期後事項

於截至二零二四年六月三十日止六個月後及直至本報告日期，本集團並無發生任何重大期後事項。

22. 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焯麟及郭慧玟（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。



22. 訴訟及或然負債 (續)

- 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设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」)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。

22. 訴訟及或然負債 (續)

- 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(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。



22. 訴訟及或然負債 (續)

iv) (續)

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序尚未終結。

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。

23. 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二零二四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

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%）。

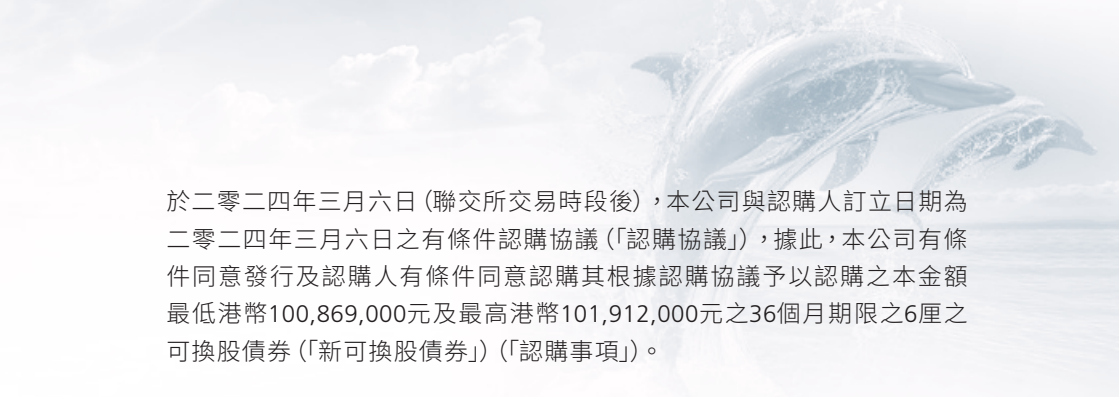
4. 股本

	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	2,500,000,000	500,000
已發行及繳足：		
每股面值港幣0.2元之普通股		
於報告期末	12,247,770	2,449

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報告簡明綜合財務報表附註的附註7。

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	71,914	71,116

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報告簡明綜合財務報表附註的附註22。

其他資料

中期股息

董事不建議就報告期內派發中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份之權益

於二零二四年六月三十日，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C3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		總計	總權益佔 已發行 股份總數 之百分比
			持有之相關 股份數目			
郭小彬	實益擁有人	7,500(L)	-		7,500(L)	0.06%
周桂華	實益擁有人	9,750(L)	-		9,750(L)	0.08%
郭小華	實益擁有人	15,000(L)	-		15,000(L)	0.12%

(L)：好倉

除上文披露者外，於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，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	6,743,433	-	55.06%
曾義	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	-	55.06%
曾芷諾	實益擁有人	23,726	38,834,266 (附註2)	317.27%
	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	-	55.06%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	6,767,159	38,834,266	372.32%
周偉康	實益擁有人	743,475	-	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6,743,433股股份中擁有權益。
2. 曾芷諾女士個人擁有38,857,992股股份，其中38,834,266股股份指本公司於二零二四年五月六日以轉換價每股港幣2.6元發行總金額為港幣100,969,093.34元之可換股債券之本公司相關股份。有關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之公佈以及本公司日期為二零二四年四月十日之通函。
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，於二零二四年六月三十日，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。

於報告期初，根據購股權計劃可供授予的購股權總數為24,495,541股。於報告期末，根據購股權計劃可供授予的購股權總數為1,224,777股。於本報告日期，根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使後可供發行的股份數目為1,224,777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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告日期起及直至本報告日期董事資料變更載列如下：

獨立非執行董事崔慕勤先生已辭任九毛九國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：9922）之其中一名聯席公司秘書，自二零二四年七月五日起生效。



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，二零二四年八月三十日