

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)

### 截至二零一六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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一五年之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	3	6,257	3,843
收益成本		<u>(4,189)</u>	<u>(1,946)</u>
毛利		2,068	1,897
其他收益	3	632	198
其他收益及虧損	3	150,371	1,259,908
銷售及分銷成本		(850)	(254)
行政開支		<u>(41,509)</u>	<u>(34,228)</u>
經營溢利		110,712	1,227,521
融資成本	4	(2,006)	(2,117)
可換股債券之結算收益		<u>-</u>	<u>632</u>

\* 僅供識別

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利		<b>108,706</b>	1,226,036
所得稅開支	5	<u><b>(37,534)</b></u>	<u>(303,500)</u>
年內溢利	7	<u><b>71,172</b></u>	<u>922,536</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		<b>19,166</b>	457,920
非控股權益		<u><b>52,006</b></u>	<u>464,616</u>
		<u><b>71,172</b></u>	<u>922,536</u>
每股盈利	8		
基本 (每股港仙)		<u><b>1.97</b></u>	<u>50.68</u>
攤薄 (每股港仙)		<u><b>1.97</b></u>	<u>50.68</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內溢利	7	<u>71,172</u>	<u>922,536</u>
其他全面虧損：			
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>(92,348)</u>	<u>(62,929)</u>
年內全面（虧損）／收益總額		<u><u>(21,176)</u></u>	<u><u>859,607</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(29,604)	424,338
非控股權益		<u>8,428</u>	<u>435,269</u>
		<u><u>(21,176)</u></u>	<u><u>859,607</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		13,844	15,855
投資物業	9	1,472,252	1,404,349
預付土地租賃費用		12,392	13,648
發展中待售物業		556	597
遞延稅項資產		7,414	7,821
		<u>1,506,458</u>	<u>1,442,270</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		501	3,567
在建銷售物業		118,655	126,432
銷售物業		28,361	31,092
其他應收款項、按金及預付款項		13,250	11,449
應收一名董事款項		81	145
可收回稅項		85	91
現金及現金等值項目		13,439	11,625
		<u>174,372</u>	<u>184,401</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款	10	55,294	37,838
計息借款	11	10,913	5,443
一年內到期之融資租賃項下之承擔		61	178
應付董事款項		824	261
應付一名股東款項		111	–
應付稅項		217	316
		<u>67,420</u>	<u>44,036</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>106,952</u>	<u>140,365</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,613,410</u>	<u>1,582,635</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之融資租賃項下之承擔		-	61
遞延稅項負債		<b>317,163</b>	302,143
		<u>317,163</u>	<u>302,204</u>
<b>資產淨值</b>		<b>1,296,247</b>	1,280,431
		<u>1,296,247</u>	<u>1,280,431</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	103,285	95,707
儲備		<b>581,027</b>	581,217
		<u>581,027</u>	<u>581,217</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>684,312</b>	676,924
非控股權益		<b>611,935</b>	603,507
		<u>611,935</u>	<u>603,507</u>
<b>權益總額</b>		<b>1,296,247</b>	1,280,431
		<u>1,296,247</u>	<u>1,280,431</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一六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、物業投資及物業管理。

## 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頒佈與其營運有關及於二零一六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。除下文所述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團於本年度及過往年度之財務報表及申報金額並未造成重大變動。

本集團並未應用已刊發但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能指出該等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。

### 3. 收益、其他收益及其他收益及虧損

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及一般貿易。

收益指截至該等年度本集團向外界客戶已竣工持作銷售物業及貨品之已收及應收款項淨額及物業租金收入之總和，其分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>收益</b>		
出售物業	1,412	-
物業租金	1,809	2,129
一般貿易	3,036	1,714
	<u>6,257</u>	<u>3,843</u>
<b>其他收益</b>		
銀行存款利息收入	28	20
匯兌收益淨額	600	164
雜項收入	4	14
	<u>632</u>	<u>198</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
投資物業之公平值收益	150,371	1,259,950
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(42)
	<u>150,371</u>	<u>1,259,908</u>

#### 4. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
須於五年內悉數償還之借款之利息開支		
—可換股票據	—	347
—其他借款	1,999	1,755
融資租賃之利息	7	15
	<u>2,006</u>	<u>2,117</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期稅項		
—中國企業所得稅	2	—
—中國土地增值稅	77	—
遞延稅項	37,455	303,500
	<u>37,534</u>	<u>303,500</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法（「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兩個年度之稅率為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%（二零一五年：5%至10%）之稅率計算。

由於本集團於兩個年度之收入並非源自香港，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。

其他地方之應課稅溢利之稅項支出則根據本集團經營所在司法管轄區之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率作出。



所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	<u>108,706</u>	<u>1,226,036</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	30,138	308,853
對由香港附屬公司營運之中國物業發展項目 採用不同計稅基礎之影響	(10)	(84)
不可扣稅開支之稅項影響	46	2,328
毋須課稅收入之稅項影響	-	(3,473)
使用先前並無確認之稅務虧損之稅務影響	-	(4,980)
未確認稅項虧損之稅項影響	7,283	856
土地增值稅	<u>77</u>	<u>-</u>
	<u><u>37,534</u></u>	<u><u>303,500</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彙合。尤其是，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：(i)物業發展、(ii)物業投資、(iii)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。

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益								
外界銷售	<u>3,036</u>	<u>1,714</u>	<u>1,412</u>	<u>-</u>	<u>1,809</u>	<u>2,129</u>	<u>6,257</u>	<u>3,843</u>
分部業績	(386)	(135)	659	-	152,165	1,261,982	152,438	1,261,847
銀行存款利息收入							28	20
未分配收入及收益淨額							604	178
未分配開支							(42,358)	(34,524)
經營虧損							110,712	1,227,521
融資成本							(2,006)	(2,117)
可換股債券之結算收益							-	632
除稅前溢利							108,706	1,226,036
所得稅開支							(37,534)	(303,500)
年內溢利							<u>71,172</u>	<u>922,536</u>

分部業績指在未分配若干項目（主要包括銀行存款利息收入、出售物業、廠房及設備之虧損、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本及可換股債券之結算收益）之情況下，來自各個分部之（虧損）溢利。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

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	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
分部資產	501	3,567	167,377	179,590	1,472,252	1,404,349	1,640,130	1,587,506
未分配資產							40,700	39,165
							<u>1,680,830</u>	<u>1,626,671</u>
分部負債	-	-	(181)	(1,256)	(317,163)	(302,143)	(317,344)	(303,399)
未分配負債							(67,239)	(42,841)
							<u>(384,583)</u>	<u>(346,240)</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（主要包括若干貿易應付賬款及其他應付款項、計息借貸、融資租賃承擔、應付董事及一名股東款項）外，所有負債分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	一般貿易		物業發展		物業投資		合計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	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
於計量分部溢利或虧損或 分部資產時已計入之金額：								
預付土地租賃費用攤銷	-	-	(334)	(9,120)	-	-	(334)	(9,120)
投資物業之公平值收益	-	-	-	-	150,371	1,259,950	150,371	1,259,950
未分配：								
折舊	-	-	-	-	-	-	(1,161)	(2,818)
資本支出	-	-	-	-	-	-	180	3,206

(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

於相應年度，向本集團貢獻總收益10%以上之客戶之收益如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業投資		
客戶A	452	349
客戶B	- <sup>1</sup>	337
客戶C	- <sup>1</sup>	349
	<u>452</u>	<u>1,035</u>
一般貿易		
客戶D	1,574	-
客戶E	876	-
客戶F	383	-
客戶G	- <sup>1</sup>	788
客戶H	- <sup>1</sup>	576
	<u>2,833</u>	<u>1,364</u>
物業發展		
客戶I	420	-
	<u>420</u>	<u>-</u>
	<u><b>3,705</b></u>	<u><b>2,399</b></u>

<sup>1</sup> 源於該等客戶之收益不超過有關年度總收益之10%。該等金額僅供比較。

## 7. 年度溢利

本集團之年度溢利乃經扣除／(抵免)以下各項後呈列：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銷售成本	4,189	1,946
預付土地租賃費用攤銷	334	9,120
折舊	1,161	2,818
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	6,479	6,379
—以權益結算購股權安排	19,070	—
—退休福利計劃供款	276	306
	25,825	6,685
核數師酬金	535	742
外匯收益淨額	(600)	(164)
土地及樓宇之經營租賃費用	811	757
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 8. 每股盈利

### 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣19,166,000元(二零一五年：港幣457,920,000元)及年內已發行普通股之加權平均數約970,984,000股(二零一五年：903,490,000股)計算。

### 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約港幣19,166,000元(二零一五年：港幣457,920,000元)及約972,586,000股普通股(二零一五年：903,490,000股)的加權平均數計算如下：

	二零一六年	二零一五年
年末普通股加權平均數	970,984,000	903,490,000
視作根據本公司購股權計劃無償發行股份之影響	1,602,000	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
年末普通股(攤薄)加權平均數	972,586,000	903,490,000

## 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>			
於二零一五年一月一日	–	46,000	46,000
轉撥至物業、廠房及設備	–	(15,020)	(15,020)
轉撥自預付土地租賃費用	177,272	–	177,272
投資物業之公平值收益	1,246,687	13,263	1,259,950
匯兌差額	(61,210)	(2,643)	(63,853)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1,362,749	41,600	1,404,349
添置	21,285	–	21,285
投資物業之公平值收益	150,371	–	150,371
匯兌差額	(100,893)	(2,860)	(103,753)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,433,512</u>	<u>38,740</u>	<u>1,472,252</u>

本集團投資物業（「物業」）於二零一六年及二零一五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羅馬國際評估有限公司於該日進行估值之基準達致。羅馬國際評估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。

## 10. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	4,853	1,159
應計薪金及其他營運開支	7,905	6,909
應計利息開支	324	–
銷售物業所收按金	7,180	8,233
就投資物業收取之租賃按金	33	36
退回物業之應付款項	5,672	6,091
訴訟補償撥備	8,809	10,154
其他應付款	20,518	5,256
	<u>55,294</u>	<u>37,838</u>

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
過期360天內	3,118	–
過期360天以上	1,735	1,159
	<u>4,853</u>	<u>1,159</u>

## 11. 計息借款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內或於要求時須支付之獨立第三者提供之貸款		
– 有抵押	7,413	5,443
– 無抵押	3,500	–
	<u>10,913</u>	<u>5,443</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，獨立第三者提供之本金額為人民幣4,170,000元（分別相當於約港幣4,643,000元（二零一五年：港幣5,443,000元）及人民幣2,500,000元（相當於約港幣2,770,000元（二零一五年：無））之貸款分別以本集團之全資附屬公司之已竣工持作銷售物業及一名董事之個人擔保作抵押。利息將按月利率1.5%及月利率2.5%（二零一五年：每月1.5%）收取，並須於自二零一六年之提取日期起計一年內償還。

無抵押借款按每年10%利率（二零一五年：零）計息。

## 12. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已訂約但未作出撥備：		
發展中投資物業及發展中銷售物業	1,068,137	—
於中國公司之出資	<u>180,144</u>	<u>193,436</u>
	<u><b>1,248,281</b></u>	<u><b>193,436</b></u>

(b) 作為承租人

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團之應付未來最低租賃付款承擔之到期情況如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	484	604
第二至第五年內（包括首尾兩年）	<u>529</u>	<u>225</u>
	<u><b>1,013</b></u>	<u><b>829</b></u>

本集團根據經營租約租賃四項辦公室物業。該等租約一般初步為期一至五年（二零一五年：三年）。於期限屆滿後所有條款均可商討。有關租賃並無包括或然租金。



(c) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣1,809,000元(二零一五年:港幣2,129,000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:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	1,811	1,021
第二至第五年內(包括首尾兩年)	5,896	2,496
第五年後	4,471	-
	<u>12,178</u>	<u>3,517</u>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業,初步租期為一年至十二年不等(二零一五年:一年至七年不等),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。預期該等物業可持續帶來2.69%(二零一五年:5.14%)之租金收益。

### 13. 股息

董事不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一五年:零)。

## 14. 股本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股（二零一五年： 5,000,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股）	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
1,032,849,097股每股面值港幣0.1元之普通股（二零一五年： 957,068,327股每股面值港幣0.1元之普通股）	<u>103,285</u>	<u>95,707</u>

本公司已發行股本之變動概況如下：

	股份數目 千股	金額 港幣千元
於二零一五年一月一日	765,894	76,589
發行新股份（附註(i)）	58,680	5,868
就專業費用發行股份（附註(ii)）	16,025	1,603
為結清可換股債券而發行股份	85,185	8,519
為結清借款而發行股份（附註(iii)）	23,461	2,346
以權益結算之購股權安排（附註(iv)）	<u>7,824</u>	<u>782</u>
於二零一五年十二月三十一日	957,069	95,707
發行新股份（附註(i)）	62,952	6,295
就專業費用發行股份（附註(ii)）	<u>12,828</u>	<u>1,283</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,032,849</u>	<u>103,285</u>

附註：

### (i) 發行新股份

於二零一六年十一月三十日，本公司按每股港幣0.2154元的價格向認購人發行及配發62,952,645股每股面值港幣0.01元的普通股，發行股份的溢價約港幣7,265,000元已計入本公司的股份溢價賬。

於二零一五年五月二十六日，本公司按每股港幣0.38元的價格向認購人發行及配發58,680,000股每股面值港幣0.01元的普通股，發行股份的溢價約港幣16,430,000元已計入本公司的股份溢價賬。

**(ii) 就專業費用發行股份**

於二零一五年一月三十日及二零一五年七月二十二日，本公司分別發行及配發9,310,076股及6,714,754股每股面值港幣0.1元之普通股予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以結付所提供法律顧問服務之費用。發行股份之溢價約為港幣3,425,000元，已於本公司之股份溢價賬中入賬。

於二零一六年五月六日，本公司發行及配發12,828,125股每股面值港幣0.1元的普通股予何極輝黃偉能律師行之獨資經營者黃偉能先生，以結付獲提供的法律顧問服務費用。發行上述數目股份之溢價約為港幣3,079,000元，已於本公司之股份溢價賬中入賬。

**(iii) 為結清借款而發行股份**

於二零一五年七月二十二日，本公司發行及配發23,461,177股股份以結清本公司之借款。發行股份之溢價約港幣4,671,000元已計入本公司之股份溢價賬。

**(iv) 以權益結算購股權安排**

於二零一五年，本公司根據其購股權獲行使而發行7,823,534股每股面值港幣0.10元之普通股，作價為每股港幣0.47元，以換取現金合計約港幣3,677,000元。

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**

- (i) 本公司前董事及股東曾焯麟先生（「曾氏」）（作為原告）向本公司（作為被告）送達根據前香港法例第三十二章公司條例第168BC條在高等法院於二零零八年六月四日發出之原訴傳票，號碼為高等法院雜項訴訟二零零八年第1059號（「第HCMP 1059/2008號高院案件」），詳情請參閱本公司二零一三年年報第34(i)段。
- (ii) 根據第H.C.M.P. 1059/2008號高院案件授出之法定許可，曾氏以股東身份代表本公司（作為原告）於二零零九年三月十八日於香港高等法院向上述八名當時之董事（作為第一至第八被告）發出傳訊令狀，號碼為高等法院訴訟二零零九年第771號（「該訴訟」）。原告名稱其後根據二零一一年三月二十九日之法庭頒令修訂為本公司的名稱。

簡要而言，此案件涉及八名當時之董事（組成本公司當時之董事會），聲稱彼等就若干決議案及交易違反作為董事對本公司所承擔之受信責任及謹慎行事責任，本公司就損害向上述八名當時之董事提出申索等。

審訊結束前，本公司與第三、第四、第五、第六及第八被告達成和解。該訴訟聆訊已於二零一二年十月二十四日完成，並於二零一四年六月十七日頒下裁決。其中本公司之一切索償均被駁回，並須支付第一、第二及第七被告之訴訟費用（連同兩位大律師訟費許可證明書）（「裁決」）。

該案件詳情請參閱本公司二零一三年年報第34(ii)段。

裁決後，本公司接獲曾氏之申索，要求本公司彌償曾氏就第HCMP 1059/2008號高院案件及該訴訟預付之法律費用。根據本公司尋求之獨立法律意見，本公司已向曾氏彌償上述法律費用。

此外，本公司須承擔該訴訟中第一、第二及第七被告在該訴訟之法律費用。

董事認為，本公司須承擔就該訴訟及HCMP產生之法律費用估計為港幣20,000,000元，並已就此計提撥備。詳情請參閱本公司於二零一四年七月二十九日刊發之盈利預警。

根據日期為二零一七年一月十二日的同意命令，本公司已與被告就其訟費金額達成和解。因此，該訴訟已悉數及最終完結。

\* 應本公司之申請，法院於二零一四年六月五日發出經修訂頒令，禁止香港中興集團有限公司（「香港中興」）及／或李燦（香港中興唯一股東）出售本公司股份，金額可達港幣40,000,000元。法院於二零一四年十一月十二日解除上述禁制令。

\*\* 根據高等法院於二零一三年八月二十三日發出之許可，本公司已就因黃炳煌及／或李燦被指違反根據該訴訟頒令之禁制令而藐視法庭向高等法院提出針對彼等之原訴傳票。上述原訴傳票由法庭為本公司和第二被告達成和解，且不出任何有關訟費之命令及針對第一被告的申索已中止。董事認為，有關原訴傳票並無對本集團業務造成重大影響，對本公司亦無任何財務影響。

- (iii) 本公司經尋求法律意見後，於二零一四年七月十一日就裁決向上訴庭遞交上訴，號碼為CACV 140/2014(「該上訴」)。該上訴於二零一五年十二月九日進行聆訊並於二零一六年一月二十日駁回，首被告的上訴費由本公司支付以及第七被告截至本公司撤回該上訴內對其之上訴當日止的費用亦將由本公司支付，而本公司與第二被告之間的訟費則沒有任何命令。

針對本公司的訟費命令及上訴本身的訟費已分別悉數及最終結付。董事認為，上述訟費命令及本身的訟費將不會對財務狀況造成重大影響，故董事認為該訴訟及該上訴將不會對本集團的營運造成重大影響。

- (iv) 於二零零六年，本集團之附屬公司成發行有限公司(「成發行」)與一名卡拉OK營運商簽訂為期十年之租賃協議，據此，成發行須翻新及連通其東莞商業物業之兩層完整樓層。鑑於未能符合樓宇結構之消防規定，故該卡拉OK營運商未能申請到營運許可證。自二零零七年以來，承租人已在地中國法院就租賃協議之有效性及補償裝修費及其他經濟損失人民幣4,500,000元向成發行提出數宗法律程序。然而，成發行已就裝修及翻新物業、租金收入損失及其他經濟損失人民幣2,056,000元在地中國法院提出上訴並控告承租人。於二零零九年，成發行在向承租人索償物業翻新之法院訟案中敗訴，惟成發行向廣東省東莞市中級人民法院上訴。有關案件於二零一三年四月十日由廣東省東莞市中級人民法院發出民事裁定書，裁定將案件發回廣東省東莞市第三人民法院重審，於二零一六年一月八日，廣東省東莞市第三人民法院已發出裁定書，惟各方人士均遞交相關上訴，而有關上訴已被駁回。
- (v) 於二零一三年十二月五日，本公司當時之主要股東香港中興(作為原告)針對本公司(作為被告)發出編號為高等法院雜項訴訟3278/2013號之原訴傳票。上述原告根據前香港法例第32章公司條例第168BC條向高等法院尋求准許代表本公司分別對本公司前主席曾煒麟及執行董事郭慧玟(以下統稱「曾氏夫婦」)就指稱違反受信責任提出索償並要求本公司按彌償基準支付訟費。

上述原訴傳票審訊後，在本公司承諾繼續進行下文第(ix)段所述之第HCA2471/2008號高等法院訴訟並會通知原告其有關進展後，法院頒令該原訴傳票無限期押後（惟可自由提出申請）。根據日期為二零一四年十一月二十日之頒令，本公司應向香港中興支付上述原訴傳票之訟費，金額已經協定並由本公司支付。

- (vi) 於二零一四年一月十四日，本公司（作為原告）向第一被告李燦（香港中興前唯一股東）、第二被告黃炳煌（本公司前任執行董事）及第三被告香港中興發出傳訊令狀，號碼為第HCA 85/2014號高等法院訴訟。詳情請參閱本公司二零一四年年報第33(ix)段。

傳訊令狀已於二零一四年一月十五日送交予上述香港中興集團有限公司。香港中興及本公司已分別提交有關抗辯書及回應書。尋求法律意見後，本公司決定於上訴被駁回後不會繼續採取該行動，而該訴訟由第三被告同意下中止，且不出任何有關訟費之命令。針對第一及第二被告的申索已中止。

董事認為上述訴訟將不會對本公司之營運造成重大影響，對本公司亦無任何財務影響。

- (vii) 深圳益洲酒店管理有限公司（作為原告）起訴當中四公司，即鈞濠房地產（深圳）、香港鈞濠集團有限公司、深圳市量子景順投資管理有限公司及惠來縣豪源實業有限公司之訴訟案，聲稱危害原告之權利，案號：（2013）深羅法民二初字第602號。該案已聆訊，並於二零一四年七月十日發出判決判定被告勝訴。然而，原告已上訴，上訴於二零一六年二月十六日駁回。

董事之意見為此案件對本集團營運無重大影響，對本集團亦無任何財務狀況之影響。

- (viii) 於羅湖法院發出及存檔針對鈞濠房地產開發（深圳）之傳票，當中原告深圳市益洲酒店管理有限公司向被告鈞濠房地產開發（深圳）追討合共人民幣13,380,000元連同利息。根據羅湖法院日期為二零一四年十月二十一日之民事判決書，勒令（其中包括）封存鈞濠房地產開發（深圳）於深圳土地之權益上限為人民幣12,717,600元，以待該傳票結果。該傳票之主體事宜尚未進行審訊。

根據羅湖法院日期為二零一四年十二月五日之民事判決書，先前被封存之深圳土地經本公司附屬公司成發行提供其擁有之物業作擔保後已獲解除。扣押金額仍為人民幣12,717,600元，以待該傳票結果。經上述解除後，深圳土地之註冊業權已成功轉至深圳棕科名下。

董事認為，該傳票對本集團之營運並無重大影響。然而，董事無法於有關傳票最後判決前可靠計量該傳票之財務影響。

- (ix) 根據上文第(iv)段所述第HCMP 3278/2013號高等法院訴訟授出之頒令，本公司指示大律師修訂編號為第HCA 2471/2008號之高等法院訴訟申索書，該案件有關本公司（為原告）於二零零八年針對其前執行董事及現時之主要股東曾煒麟先生及郭慧玟女士（作為第一被告及第二被告）而提出之訴訟，本公司終止進行對餘下被告之申索。第一被告及第二被告已提交抗辯書及本公司已提交回應書。經尋求律師的獨立意見後，本公司已與第一被告及第二被告達成和解及撤回對第一被告及第二被告的申索，且不出任何有關訟費之命令。

董事認為，此高院訴訟對本公司之營運無重大影響，對本公司亦無財務影響。

- (x) (a) 於二零一四年二月十九日，本公司收到深圳計算機（「原告」）於中國深圳市羅湖區人民法院（「法院」）發出及提交之傳訊令狀（「中國傳訊令狀」），起訴鈞濠集團全資附屬公司鈞濠房地產（深圳）（「第一被告」）、鈞濠集團（「第二被告」）及獨立第三方深圳量子景順投資管理有限公司（「第三被告」）（第一、第二及第三被告下文統稱為「該等被告」）及一名獨立第三方，要求償還人民幣5,000,000元之款項另加計算至二零一三年十二月二日為止共人民幣3,500,000元之累計利息及訟費。詳情請參閱本公司二零一四年年報第33(xii)(a)段。

該傳票令狀已進行聆訊，原告之申索經日期為二零一四年十月三十日的判決駁回。然而，原告對前述判決上訴，上訴已被駁回。

- (b) 為保障本公司及股東之整體利益，本集團已諮詢其香港法律顧問之意見並獲建議，作為一項替代方式，鈞濠集團根據第H.C.A. 294/2014號高院案件向香港中興作為已償還款項及累計利息及費用的收款人提出訴訟（「香港傳訊令狀」）。由於(a)段所述的香港傳訊令狀已結束，繼續採取此行動並無意義。因此，本公司已與被告達成和解以中止行動，且不作出任何有關訟費之命令。

董事認為，中國傳訊令狀及香港傳訊令狀對本集團之營運並無重大影響及對本公司並無財務影響。

- (xi) 根據(2015)深龍法行初字第143號之案件，香港中興向深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司及鈞濠房地產（深圳）有限公司作為此等訴訟之第三方。於日期為二零一五年十二月三十日之頒令，香港中興的申索被駁回，其上訴亦被駁回。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響及對本公司並無財務影響。

- (xii) 根據(2014)深羅法民二初字第5103號，深圳益洲（作為原告）向鈞濠房地產（深圳）有限公司（「鈞濠房地產」）（作為被告）提出代位權訴訟，要求代替深圳量子向鈞濠房地產索取鈞濠房地產欠深圳量子的款項，以履行中國法院的一項判決，其中深圳益洲為原告，針對深圳量子為被告獲得勝訴，深圳量子須償還的人民幣10,280,000元。原告之申索已於二零一七年三月三日駁回。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響。

- (xiii) 根據(2015)深龍法行初字第238號，深圳量子向深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司及鈞濠房地產（深圳）有限公司作為此等訴訟之第三方。該等訴訟已審訊及根據日期為二零一六年二月二十三日之行政裁決，深圳量子的申索被駁回。深圳量子提出上訴，並由深圳市中級人民法院頒令上述裁決被駁回及上述龍崗法院將進行重審。尚未釐定聆訊日期。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響，而在上述法律訴訟完結前，董事無法合理計量對本公司的財務影響。



(xiv) 根據(2015)深龍法行初字第239號，深圳量子在深圳市龍崗區人民法院提出針對深圳市房地產權登記中心之行政訴訟，而鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產(深圳)有限公司及深圳棕科作為此等訴訟之第三方。該等訴訟已審訊及根據日期為二零一六年二月二十三日之行政裁決，深圳量子的申索被駁回。深圳量子提出上訴，並由深圳市中級人民法院頒令上述裁決被駁回及上述龍崗法院將進行重審。尚未釐定聆訊日期，而在上述訴訟完結前，董事無法合理計量對本公司的財務影響。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響。

(xv) 於二零一六年四月十九日，本公司接獲中國深圳市中級人民法院發出的民事起訴狀，當中原告深圳市量子景順投資管理有限公司(「量子」)狀告被告深圳紅騰科技有限公司(前稱深圳鈞濠計算機軟件開發有限公司(「鈞濠計算機」))、深圳棕科、鈞濠集團有限公司、鈞濠房地產開發(深圳)、廣東省紅嶺集團有限公司及第三方深圳市不動產登記中心及深圳市規劃和國土資源委員會，請求確認(其中包括)目前鈞濠計算機名下之深圳土地部分應屬於在一九九八年十二月八日註冊之舊鈞濠計算機，而當中原告聲稱持有其合共11%股權。聆訊日期尚未釐定。

本公司已向中國法律顧問尋求法律意見，並獲告知上述民事起訴狀僅影響鈞濠計算機(其為本公司之獨立第三方)之權益部分，因此不影響本公司於深圳土地各方面的權益，即使任何有關人士面臨待決訴訟，深圳土地之發展及建築將不受影響，可不受阻礙繼續進行。

(xvi) 根據(2016)粵0391民初第2252號，深圳益洲(作為原告)就股東負債向鈞濠房地產(深圳)有限公司(「鈞濠房地產」)(作為被告)提出訴訟。目前尚未訂定審訊日期。

董事認為，上述法律訴訟將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金融影響。

除上文所披露者外，董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團財政狀況及營運產生重大影響。

## 財務業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）收益增加63%，至約港幣6,257,000元（二零一五年：港幣3,843,000元）。

年內，本集團錄得溢利淨額約港幣71,172,000元，較上一年度約港幣922,536,000元減少港幣851,364,000元。此乃主要由於去年若干投資物業之公平值收益顯著增長，而回顧年度內公平值收益相對較少。

因上述原因所致，本公司擁有人於二零一五年應佔溢利淨額由港幣457,920,000元減少至於二零一六年的約港幣19,166,000元。

## 業務回顧及展望

深圳物業市場於二零一六年延續增長勢頭，一手樓及二手樓的平均價格均觸及歷史新高。就本集團而言，這代表更多預售機會，具備達成更高銷量的潛力。深圳布吉棕科雲端項目於二零一六年四月取得所有必備開發牌照後，建築工作正全速進行，其中土方工程工作的70%及樁基工程的90%已經完成，該項目本身預期將於兩年內推出市場。由於預期在不久將來有更多新住宅項目推出市場，我們希望此舉將推高市場氣氛，增加交易數目，為住宅市場帶來正面影響。住宅價格預期將於大部份中國城市繼續上升，布吉項目竣工將大大提升本集團之現金流及盈利能力。

儘管我們的部分項目計劃將出售以快速賺取現金流，我們亦計劃建築及持有一些商業單位，以賺取長期租金收入，亦作為對本身工作的投資，從而為股東增值。目前，由於我們的土地儲備限於深圳布吉項目，本集團正積極尋求擴展業務至中國不同省份及其他二線城市，以為土地及其他房地產資產取得更佳議價。我們相信二零一七年的預期收入增長及整體資本負債比率較低，將繼續利好本公司。

此外，本公司亦以其一間合資公司（「合資公司」）G & H從事貿易業務，包括牛奶相關產品、凍肉等。去年的營業額超過人民幣3,000,000元。合資公司亦於中國及新西蘭開設分公司，以加強其銷售網絡。

本公司於二零一六年亦已出售中國若干物業，錄得超過人民幣1,000,000元之收入。

此外，本公司其中一家全資附屬公司於二零一六年十二月十六日與一名獨立第三方訂下合約，出售本集團在中國東莞市樟木頭鎮莞樟西路的物業項目90%的權益，作價為人民幣51,750,000元（「出售物業項目」）。

此外，我們繼續尋求併購交易，以擴展至新市場及取得房地產開發以外的收入流。目前，我們察覺宏觀市場放緩，而成功的併購交易可為公司提供持續發展的機會。藉引入新增的產品線及擴展至新市場，該等可能交易將促使本公司增長而毋須自行建立全新業務部分。業務整合是我們於來年的重點關注事項。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣13,439,000元（二零一五年：港幣11,625,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

本集團之流動資產總額約為港幣174,372,000元（二零一五年：港幣184,401,000元），流動負債總額約為港幣67,420,000元（二零一五年：港幣44,036,000元）。本集團錄得資產總額約港幣1,680,830,000元（二零一五年：港幣1,626,671,000元）。於二零一六年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣10,913,000元（二零一五年：港幣5,443,000元），其中港幣10,913,000元（二零一五年：港幣5,443,000元）須於一年內償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的所有計息借貸均以人民幣計值，本金額為人民幣9,820,000元（相當於約港幣10,913,000元）（二零一五年：港幣5,443,000元）。此等借貸按固定利率每月1.5厘至2.5厘及每年10厘（二零一五年：每月1.5厘）計息。

於二零一六年十二月三十一日，資產負債比率（流動負債除以股東權益）為10%（二零一五年：7%）。

## 匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中國及主要營運貨幣為港元及人民幣。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。

## 資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本公司之已發行股本約為港幣103,285,000元，其已發行普通股數目為1,032,849,097股每股面值港幣0.10元之已發行股份。

有關本公司之股本變動詳情載於附註14。

## 集團資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團已抵押其全資附屬公司名下賬面值約4,335,000港元之若干持作銷售物業，以取得獨立第三方授出本金額為人民幣4,170,000元之貸款（相當於約港幣4,643,000元），詳情載於綜合財務報表附註11。

## 重大收購、出售及重大投資

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司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。

## 或然負債

本集團之或然負債於綜合財務報表附註15中披露。

## 分部資料

本集團分部資料之詳情載於綜合財務報表附註6。

## 員工

於二零一六年年底，本集團聘有45名員工（二零一五年：51名）及有8名董事（二零一五年：8名）。年內員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣25,825,000元（二零一五年：港幣6,685,000元）。本年度員工成本包括股本結算購股權安排約19,070,000港元。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，視乎本集團業績及個別員工表現，亦會向員工發放花紅。

## 根據一般授權配售新股之所得款項用途

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已發行之新股份總數為75,780,770股，詳情如下：

性質	股份數目
酬金股份 (附註1)	12,828,125
認購股份 (附註2)	<u>62,952,645</u>
總計：	<u><u>75,780,770</u></u>

附註：

1. 於二零一六年四月二十六日，本公司訂立協議，據此本公司法律顧問何極輝黃偉能律師行已同意本公司透過向黃偉能先生（本公司法律顧問之獨資經營者）按發行價每股酬金股份港幣0.320元發行及配發12,828,125股酬金股份之方式償付尚未償還之專業費用港幣4,105,000元。酬金股份已於二零一六年五月六日發行及配發。詳情已載於本公司日期為二零一六年四月二十六日及二零一六年五月六日之公佈。
2. 於二零一六年十一月二十一日，本公司分別與袁國英女士及林新華先生（「認購人」）訂立認購協議，據此本公司已有條件同意配發及發行而認購人已各自有條件同意認購合共62,952,645股認購股份，認購價為每股認購股份港幣0.2154元。預期認購事項之所得款項淨額約為港幣13,560,000元，已撥作本集團之一般營運資金。詳情已載於本公司日期為二零一六年十一月二十一日及二零一六年十一月三十日之公佈。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，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

董事不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一五年：零）。截至二零一六年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零一五年：零）。

## 企業管治

本公司承諾建立良好之企業管治常規及程序。本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度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，惟下列偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席（「主席」）及本公司行政總裁（「行政總裁」）之角色應予以區分，並不應由同一人擔任。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，惟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。

## 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截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表及綜合全面收益表及相關附註中之數字，與本集團本年度之經審核綜合財務報表核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此方面之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》進行之核證聘用，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核證。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已與本集團管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，並與外部核數師討論審核、風險管理、內部監控及財務報告事宜（包括審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表）。本公司核數師或審核委員會對本公司所採納之會計政策並無異議。

## 刊發全年業績公佈及年報

本全年業績公佈，將於本公司網頁(<http://www.gfghl.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)上刊發。載有上市規則規定之所有資料之二零一六年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，二零一七年三月二十八日

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；一名非執行董事曾芷彤女士（郭小彬先生為其替任董事）；以及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔衛紅女士。