

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公佈

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(統稱為「本集團」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	148,849	93,698
收益成本		<u>(137,013)</u>	<u>(61,993)</u>
毛利		11,836	31,705
利息收益		24	946
其他收入		2,453	1,039
其他收益及虧損淨值		(45,047)	(4,212)
銷售及分銷成本		(9,958)	(10,039)
行政開支		<u>(28,222)</u>	<u>(26,744)</u>

* 僅供識別

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 附註 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
經營虧損	(68,914)	(7,305)
融資成本	(18,333)	(24,637)
分佔聯營公司之虧損	(74)	(250)
通過損益之可換股債券之 公平值收益／(虧損)	<u>2,245</u>	<u>(1,963)</u>
除稅前虧損	(85,076)	(34,155)
所得稅抵免／(開支)	5 <u>23,093</u>	<u>(2,658)</u>
期內虧損	6 <u>(61,983)</u>	<u>(36,813)</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(6,099)	(25,808)
非控股權益	<u>(55,884)</u>	<u>(11,005)</u>
	<u>(61,983)</u>	<u>(36,813)</u>
每股虧損	7	
基本(每股港幣元)	<u>(0.5)</u>	<u>(2.11)</u>
攤薄(每股港幣元)	<u>(0.5)</u>	<u>(2.11)</u>

簡明綜合其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	6	<u>(61,983)</u>	<u>(36,813)</u>
其他全面收益／(虧損)			
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			
		(79)	152
其後可能重新分類至損益之項目：			
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備			
		(25,957)	—
換算海外業務產生之匯兌差額			
		<u>27,123</u>	<u>(27,914)</u>
期內全面虧損總額		<u>(60,896)</u>	<u>(64,575)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人			
		(21,147)	(39,127)
非控股權益			
		<u>(39,749)</u>	<u>(25,448)</u>
		<u>(60,896)</u>	<u>(64,575)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	156,435	159,807
投資物業		1,384,745	1,435,229
無形資產		8,653	8,727
使用權資產		3,181	7,411
於聯營公司之投資		836	881
		<u>1,553,850</u>	<u>1,612,055</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	2,904	5,638
在建銷售物業		439	424
銷售物業		270,306	426,311
其他應收款項、按金及預付款項		43,425	50,809
應收一名董事款項		55	1,592
應收一間聯營公司款項		548	530
可收回稅項		196	209
現金及現金等值項目		67,928	43,969
		<u>385,801</u>	<u>529,482</u>

	附註	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	223,911	307,999
計息借款		288,154	291,235
租賃負債		474	546
應付董事款項		13	12
應付聯營公司款項		890	886
可換股債券		105,341	113,566
應付稅項		176,051	170,479
		<u>794,834</u>	<u>884,723</u>
流動負債淨額		<u>(409,033)</u>	<u>(355,241)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,144,817</u>	<u>1,256,814</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		223,871	240,854
計息借款		252,167	286,093
租賃負債		—	192
		<u>476,038</u>	<u>527,139</u>
資產淨值		<u><u>668,779</u></u>	<u><u>729,675</u></u>
股本及儲備			
股本	12	2,449	2,449
儲備		214,749	235,896
本公司擁有人應佔權益		217,198	238,345
非控股權益		451,581	491,330
權益總額		<u><u>668,779</u></u>	<u><u>729,675</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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二零二四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二零二四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會計準則

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二零二五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會計準則。香港財務報告準則會計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會計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會計準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響，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計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或服務類別評估分部表現。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)
截至二零二五年六月 三十日止六個月						
收益						
外界銷售	<u>135,702</u>	<u>9,872</u>	<u>3,264</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>148,849</u>
分部業績	<u>51,159</u>	<u>(91,272)</u>	<u>(842)</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>(40,944)</u>
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>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
分部業績	(40,944)	21,062
未分配收入／(虧損)及收益淨值	(847)	(2,227)
未分配開支	(27,123)	(26,140)
	<hr/>	<hr/>
經營虧損	(68,914)	(7,305)
融資成本	(18,333)	(24,637)
應佔聯營公司虧損	(74)	(250)
可換股債券之公平值收益／(虧損)	2,245	(1,963)
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	(85,076)	(34,155)
所得稅抵免／(開支)	23,093	(2,658)
	<hr/>	<hr/>
期內虧損	(61,983)	(36,813)

(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
於二零二五年六月三十日						
分部資產(未經審核)	254,403	1,371,924	75,095	-	27	1,701,449
未分配資產(未經審核)						<u>238,202</u>
						<u><u>1,939,651</u></u>
分部負債(未經審核)	(211,795)	(223,871)	-	-	-	(435,666)
未分配負債(未經審核)						<u>(835,206)</u>
						<u><u>(1,270,872)</u></u>
於二零二四年十二月三十一日						
分部資產(經審核)	421,208	1,420,502	76,884	14	26	1,918,634
未分配資產(未經審核)						<u>222,903</u>
						<u><u>2,141,537</u></u>
分部負債(經審核)	(216,707)	(240,854)	-	-	-	(457,561)
未分配負債(未經審核)						<u>(954,301)</u>
						<u><u>(1,411,862)</u></u>

5. 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	—	—
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(1,778)	(2,753)
遞延稅項	24,871	95
	<u>23,093</u>	<u>(2,658)</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為可扣減開支。

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／(計入)以下各項後呈列：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	370	378
物業、廠房及設備折舊	7,303	7,396
使用權資產折舊	306	306
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	8,056	9,214
—退休福利計劃供款	435	477
	8,491	9,691
出售一間附屬公司之收益*	(60,637)	—
投資物業之公平值虧損*	92,179	—
待售物業之減值虧損*	12,676	—

* 該等金額計入「其他收益及虧損」。

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6,099,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣25,808,000元)及普通股的加權平均數約12,247,770股(截至二零二四年六月三十日止六個月：12,247,770股普通股)計算。

每股攤薄盈利

由於可換股債券具反攤薄效應，故於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無呈列每股攤薄虧損。

8. 股息

截至二零二五年六月三十日止六個月概無派付、宣派或建議派付股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二五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133,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣11,000元）。期內本集團並未出售任何物業、廠房及設備（截至二零二四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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至90天	812	3,572
91至180天	78	51
181至365天	3	14
365天以上	<u>2,011</u>	<u>2,001</u>
	<u>2,904</u>	<u>5,638</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號下的簡易方法就所有貿易應收款項使用存續期預期信貸虧損撥備的預期信貸虧損計提撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及賬齡分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	0至90天	91至180天	181至365天	365天以上	總和
於二零二五年六月三十日					
加權平均預期虧損率	0%	20%	100%	4%	
應收款項 (港幣千元)	812	99	2,469	2,082	5,462
虧損撥備 (港幣千元)	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>(2,465)</u>	<u>(73)</u>	<u>(2,558)</u>
於二零二四年十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	5%	87%	99%	15%	
應收款項 (港幣千元)	3,756	404	1,579	2,341	8,080
虧損撥備 (港幣千元)	<u>(184)</u>	<u>(352)</u>	<u>(1,565)</u>	<u>(341)</u>	<u>(2,442)</u>

11. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	44,307	67,687
建築工程成本應計費用	4,077	3,942
遞延收入	15,737	15,872
應計薪金及其他營運開支	10,742	12,281
應計利息開支	20,007	17,357
合約負債	37,086	47,916
自租戶收取之租賃按金	4,222	3,870
退回物業之應付款項	1,398	5,859
法律案件賠償撥備 (附註13(iv))	34,643	79,174
其他應付稅項	1,731	2,433
其他應付款	49,961	51,608
	223,911	307,999

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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
90天內	-	66,758
181至365天	43,274	-
365天以上	1,033	929
	44,307	67,687

12. 股本

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
法定：		
2,500,000,000股每股面值港幣0.20元之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
12,247,770股每股面值港幣0.20元之普通股	<u>2,449</u>	<u>2,449</u>

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」）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，該申訴已於2024年12月24日被廣東省高級人民法院駁回，公司已就此在截至2024年12月31日綜合損益表就賠償及利息作出足夠撥備。

根據2025年6月30日由公司及其他嘉豐的股東與一名獨立第三方簽訂的買賣合約，所有嘉豐的股份（包括其現有的責任），全售予該獨立第三方，而該交易已經完成，合約各方正在進程序上的工作。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運及財務產生重大影響。

- iii) 浙江北深文旅發展有限公司破產案件，幸福假日酒店管理(深圳)有限公司作為浙江北深文旅發展有限公司的債權人，於2025年1月27日收到第一筆破產債權分配款人民幣2,777,000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。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) 浙江北深文旅發展有限公司訴鈞濠房地產開發(深圳)有限公司「鈞濠房地產」—本公司的附屬公司，浙江省杭州市富陽區人民法院於2024年4月9日作出《執行裁定書》，裁定強制執行鈞濠房地產開發(深圳)有限公司名下財產30194804元，該案鈞濠房地產尚未被執行任何財產。公司已就截至2014年12月31日的綜合損益表就法定債項及利息作出一筆人民幣31,053,867 (等於港幣33,620,987)的撥備。

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。

- 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

2025年上半年，中國房地產市場總體雖呈現止跌回穩的態勢，但整體仍面臨較大壓力和結構性分化，房地產企業債務問題和市場信心仍是限制公眾對中國房地產投資和銷售的主要原因，行業仍處於調整期。因此，市場需求及價格增長繼續面臨一定挑戰。然而，我們集團依然按計劃穩步推進，強化銷售及租務回款現金流，無論是銷售還是租務表現均超過市場平均水準，顯示出我們在市場中的強大競爭力和清晰定位。

於2025年上半年，本集團繼續集中資源營運深圳Mix Park及徐州金港灣廣場項目。深圳Mix Park項目方面，集團持續優化銷售策略，透過精準的市場定位和優質的客戶服務，保持了較為強勁的銷售表現。特別是在2024年5月中旬至6月期間，通過創新的線上線下聯動策略，集團在全市房地產銷售排行榜中躍居首位。主要得益於：

差異化定價策略：精準定位+合理回報雙輪驅動投資客：針對投資客群體，集團聚焦「羅湖北高鐵站旁+穩健租金」雙重價值點，通過市場調研鎖定年化回報率4.5%-5.5%的合理區間，並結合深圳前海、龍華等核心片區的升值的預期。

全管道營銷網絡：整合線上線下直播推廣、私域流量運營及傳統媒介資源，潛在客戶轉化率提高19%。其中，短視頻平台「項目價值闡釋+出租實錄」內容播放量破200萬次，帶動線上諮詢量環比增長87%，線下管道帶客到訪達到1,000多批次。

核心區域項目突圍：項目憑藉戶型優勢和深圳羅湖北高鐵旁地段優勢，帶動整體銷售業績。

在租務方面，我們積極拓展多元化業務板塊，形成「物業+服務」雙輪驅動模式。酒店業務數字化轉型酒店板塊聚焦線上業務深耕，通過自建平台與主流預訂管道深度對接，實現線上訂房率突破80%。配合智慧化客房管理系統，住房率長期穩定在85%左右。通過智慧化語音控制與物聯網設備，客戶滿意度達到92%。商業租務及流量運營方面，我們重點引進區域首進品牌，2025年上半年新增6家標誌性品牌入駐。

徐州金港灣廣場項目方面，去年本集團完成一項重要交易，為集團帶來可觀的現金流。2025年新年伊始，集團管理層決定抓住這次難得的歷史機遇，利用金港灣廣場獨特的位置，將其打造成區域內的遊客住宿中心，爭取未來兩年把餘下的物業庫存出售。

展望未來，集團將深化以下戰略部署：

科技賦能體系升級：擴大人工智慧在客戶畫像分析、智慧投顧等領域的應用，目標三年內運營成本下降10%，並繼續引入品牌商戶；產城融合模式創新，在深圳試點「商業+居住+產業」立體開發，打造都市微生態圈。

我們欣喜地看到，步入2025年，房地產業出現了止跌回穩的趨勢。房地產業的未來發展將從「賣空間」轉向「賦能產業」，從原來的「重開發」轉入如今的「重經營」，從「賺差價」到「共成長」。我們堅信，有管理層的正確決策，加之集團三十餘年地產行業經驗的加持，在全體員工的共同努力下，集團公司在房地產轉型之路上必將穩健前行，在激烈的市場競爭中穩紮穩打，把握城市更新與消費升級機遇，致力成為行業轉型升級的引領者。

2. 財務回顧

於截至二零二五年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團之收入約為港幣148,849,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣93,698,000元），較去年同期增加58.9%。報告期內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，分別佔報告期內總收益的5%及91%。相比之下，酒店經營收入、物業管理服務及其他收益佔比微乎其微，分別約佔總收益的2%、2%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6,099,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損約港幣25,808,000元）。報告期內之虧損減少乃主要由於出售嘉豐的收益約港幣60.6百萬元及截至二零二五年六月三十日止六個月的估計所得稅抵免（主要來自投資物業公平值減少所產生的遞延稅項）約港幣23.1百萬元（而截至二零二四年六月三十日止六個月的所得稅支出為約港幣2.7百萬元）。

然而，前述影響被以下因素部分抵銷：因物業市場競爭激烈，與二零二四年同期相比毛利減少約港幣19.9百萬元；投資物業公平值虧損約港幣92.1百萬元；以及待售物業減值虧損約港幣12.7百萬（該等公平值虧損中約50%及減值虧損中約32%歸屬於本公司非控股權益），該等虧損與持續競爭的市場環境相符。因此，(i)截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為港幣6.1百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損淨額約港幣25.8百萬元顯著收窄；及(ii)截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團虧損淨額約為港幣62.0百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月本集團虧損淨額約港幣36.8百萬元大幅增加。

3. 流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣67,928,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣43,969,000元），其中大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二五年六月三十日，本集團錄得流動資產總額約港幣385,801,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣529,482,000元）及流動負債總額約港幣794,834,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣884,723,000元）。於二零二五年六月三十日，本集團錄得資產總額約港幣1,939,651,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣2,141,537,000元）及本集團之計息借貸總額約港幣540,321,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣577,328,000元），其中約港幣288,154,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣291,235,000元）須於一年內償還，約港幣34,769,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣57,076,000元）須於一年後但不超過兩年期間內償還，約港幣217,398,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣229,017,000元）須於兩年後但不超過五年期間內償還。

於二零二五年六月三十日，本集團之計息借貸約港幣540,321,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣577,328,000元）以人民幣計值及有關借貸以每年4.35%至12%的固定利率計息（二零二四年十二月三十一日：每年4.35%至12%）。

於二零二五年六月三十日，本集團概無以港幣計值的借貸（二零二四年十二月三十一日：無）。

於二零二五年六月三十日，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249%（二零二四年十二月三十一日：約242%）。

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>

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（交易時段後）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

於二零二五年六月三十日，深圳棕科於深圳擁有之若干物業（二零二四年十二月三十一日：物業）已就本金額約人民幣416,112,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣473,899,000元）（相當於約港幣456,392,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣502,380,000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告簡明綜合財務報表附註的附註4。

9. 資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團的重大承擔如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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>30,710</u>	<u>71,914</u>

10. 僱員

於二零二五年六月三十日，本集團共聘有111名僱員（二零二四年十二月三十一日：111名）並委任7名董事（二零二四年十二月三十一日：7名），而於報告期內的相關員工成本約為港幣8,491,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣9,691,000元），較去年同期減少12.4%。員工成本減少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減少及預算控制。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

於二零二五年六月三十日，Grand Field Group Holdings (BVI) Limited (本公司全資附屬公司) (「普通股賣方」)、曾煒麟先生 (「曾先生」) 及郭慧玟女士 (「郭女士」) (曾先生與郭女士統稱為「無投票權遞延股賣方」) (作為賣方) 與獨立第三方 (作為買方) 訂立日期為二零二五年六月三十日的買賣協議 (「買賣協議」)，以(i)出售普通股賣方所持本公司附屬公司嘉豐實業有限公司 (「嘉豐」) 100%股權，代價為人民幣48,224元 (「第一項出售」)；及(ii)出售無投票權遞延股賣方所持嘉豐2,000股無投票權遞延股，代價為人民幣1,776元 (「第二項出售」) (第一項出售與第二項出售統稱為「出售事項」)。買賣協議項下的出售事項代價乃參考 (其中包括) 嘉豐的負債淨額狀況而定。

進一步詳情載於本公司日期為二零二五年六月三十日之公佈。

於二零二五年，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，會於二零二五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告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（截至二零二四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。

報告期後事項

於報告期後及直至本公告日期，本集團並無發生任何重大期後事項。

刊登中期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，二零二五年八月二十九日

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。