

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

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「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同二零二四年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	4	242,609	236,371
收益成本		(222,447)	(219,978)
毛利		20,162	16,393
利息收益		65	789
其他虧損淨額		(149,420)	(288,040)
銷售及分銷成本		(22,950)	(23,286)
行政開支		(36,818)	(47,034)
經營虧損		(188,961)	(341,178)
融資成本	5	(33,712)	(42,198)
分佔聯營公司之虧損		(186)	(1,283)
計入損益之可換股債券之公平值 收益／(虧損)		5,802	(15,966)

* 僅供識別

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損		(217,057)	(400,625)
所得稅抵免	6	<u>27,105</u>	<u>14,020</u>
年內虧損	8	<u>(189,952)</u>	<u>(386,605)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(82,067)	(251,341)
非控股權益		<u>(107,885)</u>	<u>(135,264)</u>
		<u>(189,952)</u>	<u>(386,605)</u>
每股虧損	9		
基本(每股港幣)		<u>(5.57)</u>	<u>(20.52)</u>
攤薄(每股港幣)		<u>(5.57)</u>	<u>(20.52)</u>

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內虧損	8	<u>(189,952)</u>	<u>(386,605)</u>
其他全面虧損			
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		<u>(342)</u>	<u>415</u>
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		<u>(25,957)</u>	<u>—</u>
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>42,663</u>	<u>(36,431)</u>
年內全面虧損總額		<u>(173,588)</u>	<u>(422,621)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		<u>(85,648)</u>	<u>(268,365)</u>
非控股權益		<u>(87,940)</u>	<u>(154,256)</u>
		<u>(173,588)</u>	<u>(422,621)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		140,586	159,807
投資物業	10	1,306,265	1,435,229
無形資產		8,409	8,727
使用權資產		3,009	7,411
於聯營公司之投資		281	881
		<u>1,458,550</u>	<u>1,612,055</u>
流動資產			
貿易應收款項		2,733	5,638
在建銷售物業		446	424
銷售物業		191,479	426,311
其他應收款項、按金及預付款項		20,567	50,809
應收一名董事款項		53	1,592
應收一間聯營公司款項		557	530
可收回稅項		98	209
現金及現金等值項目		25,090	43,969
		<u>241,023</u>	<u>529,482</u>
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	11	161,659	307,999
計息借款	12	281,309	291,235
租賃負債		192	546
應付董事款項		13	12
應付一間聯營公司款項		-	886
可換股債券		78,188	113,566
應付稅項		197,683	170,479
		<u>719,044</u>	<u>884,723</u>
流動負債淨額		<u>(478,021)</u>	<u>(355,241)</u>
資產總值減流動負債		<u>980,529</u>	<u>1,256,814</u>

		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		202,502	240,854
計息借款	12	199,579	286,093
租賃負債		—	192
		<u>402,081</u>	<u>527,139</u>
資產淨值		<u>578,448</u>	<u>729,675</u>
股本及儲備			
股本	15	4,141	2,449
儲備		<u>170,917</u>	<u>235,896</u>
本公司擁有人應佔權益		175,058	238,345
非控股權益		<u>403,390</u>	<u>491,330</u>
權益總額		<u>578,448</u>	<u>729,675</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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。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、酒店經營及一般貿易。

本公司董事認為，於2025年12月31日，Rhenfield Development Corp. (一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為本公司的最終母公司。

2. 持續經營基準

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約港幣82.1百萬元，本集團於二零二五年十二月三十一日之流動負債淨額為港幣478.0百萬元。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，包括延長本集團於二零二五年十二月三十一日後重續或將重續的銀行貸款的期限，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綜合財務報表屬適當。

倘本集團無法持續經營，則須對綜合財務報表進行調整，以將本集團資產的價值調整至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債做好準備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已採用全部由香港會計師公會（「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。採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年度及過往年度之會計政策、本集團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. 收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售物業	209,565	201,405
一般貿易	-	2,285
物業管理服務	5,748	5,505
酒店經營	7,204	7,180
其他	12	243
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	222,529	216,618
租金收入	20,080	19,753
	<hr/>	<hr/>
總收益	242,609	236,371
	<hr/>	<hr/>
確認收益時間		
—於某一時間點	209,577	203,933
—隨時間	12,952	12,685
	<hr/>	<hr/>
客戶合約收益	222,529	216,618
	<hr/>	<hr/>

本集團主要於中國營運。本集團所有收益均產生於中國。

出售物業

本集團發展並銷售物業。出售於物業控制權轉移時（即客戶實際佔有或取得物業業權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收回代價時）確認。

本集團通常不會向其客戶授予任何信貸期。所有客戶均需支付按金。收取之按金確認為合約負債。

一般貿易

本集團向客戶銷售貨品及商品。出售於產品的控制權已轉讓（即產品交付予客戶之時），且概無可能影響客戶接受產品的未履行責任及客戶已獲取產品的合法所有權時確認。

向客戶作出之銷售一般有介乎0至30日之信貸期。

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入，有關金額與迄今為止本集團履約情況對客戶的價值直接對應。

酒店經營

酒店經營之收入於酒店客戶入住期間隨時間確認。

5. 融資成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃負債之利息開支	28	57
借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	7,008	6,764
—銀行貸款之利息開支	26,676	35,377
融資成本開支	<u>33,712</u>	<u>42,198</u>

6. 所得稅抵免

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項		
—中國企業所得稅	—	—
—中國土地增值稅	22,352	26,405
遞延稅項	<u>(49,457)</u>	<u>(40,425)</u>
	<u>(27,105)</u>	<u>(14,020)</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，本公司中國附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅率為25%（二零二四年：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。

由於本集團於兩個年度之應課稅收入並非源自香港，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。

所得稅抵免與除稅前虧損乘以於有關國家虧損之適用稅率之對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(217,057)</u>	<u>(400,625)</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	(57,488)	(97,348)
應佔一間聯營公司虧損之稅項影響	47	321
不可扣減開支之稅項影響	7,895	14,837
毋須課稅收入之稅項影響	(10,640)	(618)
未確認暫時性差額之稅項影響	2,427	24,983
未確認稅項虧損之稅項影響	13,890	24,482
動用過往確認稅項虧損之稅項影響	-	(481)
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	(5,588)	(6,601)
土地增值稅	<u>22,352</u>	<u>26,405</u>
所得稅抵免	<u><u>(27,105)</u></u>	<u><u>(14,020)</u></u>

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。具體而言，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	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
截至二零二五年十二月三十一日止年度						
收益						
外界銷售	<u>209,565</u>	<u>25,828</u>	<u>7,204</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>242,609</u>
分部業績	<u>(23,383)</u>	<u>(168,755)</u>	<u>(1,968)</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>(194,099)</u>
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
收益						
外界銷售	<u>201,405</u>	<u>25,258</u>	<u>7,180</u>	<u>2,285</u>	<u>243</u>	<u>236,371</u>
分部業績	<u>(88,494)</u>	<u>(163,194)</u>	<u>(1,058)</u>	<u>554</u>	<u>(417)</u>	<u>(252,609)</u>
				二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
分部業績				<u>(194,099)</u>	<u>(252,609)</u>	
利息收益				<u>65</u>	<u>789</u>	
未分配收入、收益及虧損				<u>45,488</u>	<u>(36,111)</u>	
未分配開支				<u>(40,415)</u>	<u>(53,247)</u>	
經營虧損				<u>(188,961)</u>	<u>(341,178)</u>	
融資成本				<u>(33,712)</u>	<u>(42,198)</u>	
應佔聯營公司虧損				<u>(186)</u>	<u>(1,283)</u>	
計入損益之可換股債券之公平值收益／(虧損)				<u>5,802</u>	<u>(15,966)</u>	
除稅前虧損				<u>(217,057)</u>	<u>(400,625)</u>	
所得稅抵免				<u>27,105</u>	<u>14,020</u>	
年內虧損				<u>(189,952)</u>	<u>(386,605)</u>	

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指在未分配若干項目（主要包括利息收益、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本、應佔一間聯營公司虧損及計入損益之可換股債券之公平值收益／（虧損）之情況下，各個分部賺取的溢利／（產生的虧損）。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

	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
於二零二五年十二月三十一日						
分部資產	168,827	1,297,249	74,798	-	27	1,540,901
未分配資產						<u>158,672</u>
						<u>1,699,573</u>
分部負債	(222,659)	(202,808)	-	-	-	(425,467)
未分配負債						<u>(695,658)</u>
						<u>(1,121,125)</u>
於二零二四年十二月三十一日						
分部資產	421,208	1,420,502	76,884	14	26	1,918,634
未分配資產						<u>222,903</u>
						<u>2,141,537</u>
分部負債	(216,707)	(240,854)	-	-	-	(457,561)
未分配負債						<u>(954,301)</u>
						<u>(1,411,862)</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（主要包括若干物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、應收一名董事款項以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（主要包括若干其他應付款、計息借貸、租賃負債、可換股債券及應付董事款項）外，所有負債分配至經營分部。

(c) 其他分部資料

	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
截至二零二五年十二月三十一日止年度						
於計量分部損益或分部資產時						
已計入之金額：						
計提貿易應收款項減值撥備	(47)	(48)	-	-	(2)	(97)
投資物業之公平值虧損	-	(185,105)	-	-	-	(185,105)
待售物業之減值虧損	(9,706)	-	-	-	-	(9,706)
資本支出	-	-	578	272	-	850
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>578</u>	<u>272</u>	<u>-</u>	<u>850</u>
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
於計量分部損益或分部資產時						
已計入之金額：						
計提其他應收款項減值撥備	-	(2,442)	-	-	-	(2,442)
投資物業之公平值收益	-	(158,808)	-	-	-	(158,808)
發展中待售物業減值虧損撥回	(90,840)	-	-	-	-	(90,840)
資本支出	-	35	27	-	20	82
	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>82</u>

(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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無單一客戶對本集團總收益的貢獻達到或超過10%（二零二四年：無）。

8. 年度虧損

本集團之年度虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
無形資產攤銷	746	743
核數師酬金	788	800
折舊	12,493	12,854
員工成本(包括董事之薪酬)：		
—薪金、獎金及津貼	11,759	12,180
—退休福利計劃供款	821	744
	12,580	12,924

9. 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年內虧損約港幣82,067,000元(二零二四年：港幣251,341,000元)及普通股的加權平均數約14,728,000股(二零二四年：12,248,000股)普通股計算。

每股攤薄虧損

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十二月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 投資物業

	已竣工 港幣千元
公平值	
於二零二四年一月一日	1,718,898
出售	(25,129)
轉撥至發展中待售物業	(46,843)
投資物業之公平值收益	(158,808)
匯兌差額	<u>(52,889)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,435,229
出售	(20,507)
投資物業之公平值虧損	(185,105)
匯兌差額	<u>76,648</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>1,306,265</u></u>

本集團投資物業於二零二五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瑞豐環球評估諮詢有限公司(二零二四年：瑞豐環球評估諮詢有限公司)於該日進行之估值而計得。瑞豐環球評估諮詢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。本集團之投資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。

於二零二五年十二月三十一日，公平值約港幣1,070,447,000元(二零二四年：港幣1,172,407,000元)之若干投資物業已作為計息借款之抵押品(附註12)。

11. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付建築承包商之貿易賬款	9,781	67,687
合約工程成本應計費用	4,144	3,942
遞延收入	15,294	15,872
應計薪金及其他營運開支	12,305	12,281
應計利息開支	18,985	17,357
合約負債	26,437	47,916
自租戶收取之租賃按金	4,266	3,870
退回物業之應付款項	1,420	5,859
其他應付稅項	1,180	2,433
訴訟撥備 (附註16(ii)及(iv))	35,798	79,174
其他應付款	32,049	51,608
	161,659	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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
90天內	8,852	66,758
360天以上	929	929
	9,781	67,687

合約負債披露載列如下：

	於二零二五年	於二零二四年	
	十二月	十二月	於二零二四年
	三十一日	三十一日	一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
合約負債	<u>26,437</u>	<u>47,916</u>	<u>43,959</u>

分配給年末未履行的履行義務的交易價格，
預計將在以下年度確認為收益：

一年內	<u>26,437</u>	<u>47,916</u>
-----	---------------	---------------

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
年內確認之於年初計入合約負債的收益	<u>47,916</u>	<u>39,098</u>
年內合約負債重大變動：		
— 一年內經營增加	180,117	160,693
— 合約負債轉至收益	<u>201,596</u>	<u>156,736</u>

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價(或到期代價金額)的產品或服務的責任。

12. 計息借款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內須支付之獨立第三方提供之貸款		
—有抵押 (附註(i))	—	30,769
—無抵押 (附註(ii))	<u>58,206</u>	<u>60,956</u>
	58,206	91,725
一年內須支付之非控股股東提供之貸款		
—無抵押 (附註(iii))	2,452	13,992
有抵押銀行貸款 (附註(iv))		
—按要求或於一年內	220,651	185,518
—於第二至第五年 (包括首尾兩年)	<u>199,579</u>	<u>286,093</u>
	<u>480,888</u>	<u>577,328</u>
—非流動	199,579	286,093
—流動	<u>281,309</u>	<u>291,235</u>
	<u>480,888</u>	<u>577,328</u>

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣零元（二零二四年：人民幣28,600,000元）（相當於約港幣零元（二零二四年：港幣30,769,000元））之貸款由本集團一間全資附屬公司或本集團若干物業作擔保。利息按年利率5%至12%（二零二四年：6.5%至12%）收取。
- (ii) 無抵押借款按10%至12%（二零二四年：10%至12%）之年利率計息。
- (iii) 無抵押借款按9%至12%（二零二四年：9%至12%）之年利率計息。
- (iv) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，銀行提供之貸款按4.35%至7%（二零二四年：4.35%至7%）之年利率計息並有固定償還期限。利息開支使用實際利率法按每年7.0%（二零二四年：7.0%）的加權平均實際利率計算得出。該貸款由以下各項作抵押：
 - a) 本集團擁有的若干樓宇、投資物業、發展中待售物業及銷售物業（於附註10披露）；
 - b) 本集團擁有之深圳棕科50%（二零二四年：50%）股本；
 - c) 非控股股東擁有之深圳棕科50%（二零二四年：50%）股本；
 - d) 非控股股東的公司擔保；及／或
 - e) 本公司主要股東曾義先生、曾煒麟先生（為曾義先生之父親）及郭慧玟女士（為曾義先生之近親家屬成員）提供個人擔保（二零二四年：曾義先生、曾煒麟先生及郭慧玟女士提供個人擔保）

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有計息借款均以人民幣計值。

13. 承擔

(a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就投資物業及待售物業已訂約但未作出撥備	<u>750</u>	<u>34,983</u>

(b) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣20,080,000元（二零二四年：港幣19,753,000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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	13,764	22,947
第二至第五年內（包括首尾兩年）	32,291	34,305
五年以上	<u>23,028</u>	<u>24,910</u>
	<u>69,083</u>	<u>82,162</u>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業（附註10），初步租期為一年至十二年不等（二零二四年：一年至十二年不等），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。

14. 股息

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二四年：零)。

15. 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(於二零二四年十二月三十一日： 港幣0.2元)之普通股		
於二零二四年及二零二五年十二月三十一日	<u>2,500,000</u>	<u>500,000</u>
每股面值港幣0.20元(於二零二四年十二月三十一日： 港幣0.2元)之普通股		
於二零二四年一月一日及十二月三十一日	<u>12,248</u>	<u>2,449</u>
轉換可換股債券	<u>8,462</u>	<u>1,692</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>20,710</u>	<u>4,141</u>

茲提述本公司日期為二零二五年九月十五日的公佈(「公佈」)。本文所用詞彙與公佈所界定者具有相同涵義。於二零二五年九月十五日，本公司接獲曾女士就行使轉換權所發出之轉換通知，將未償還可換股債券中本金額港幣22,000,000元之債券按轉換價每股港幣2.6元進行轉換。本公司於二零二五年九月十六日向曾女士配發及發行8,461,538股轉換股份。

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。

- 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。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日及2025年綜合損益表就債務及利息分別作出HK\$651,000及HK\$296,000的撥備。

根據日期為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。

由於嘉豐股份包括其現有的責任已轉讓予第三方，董事認為，嘉豐上述法律訴訟不會再對本集團之營運及財務產生任何影響。

- iii) 浙江北深文旅發展有限公司清算案件，本公司的附屬公司幸福假日酒店管理(深圳)有限公司作為其一債權人，於2025年1月27日收到第一筆破產債權分配款人民幣約人民幣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) 就上述iii)段浙江北深文旅發展有限公司的管理人就寧波禾山實業有限公司未到位的股份資本及利息訴鈞濠房地產開發(深圳)有限公司「鈞濠房地產」一本公司的附屬公司，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)有限公司名下財產人民幣30,194,804元，該案鈞濠房地產尚未被執行任何財產。公司已就截至2025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，公司亦於2025年12月31日的綜合損益表作出人民幣1,069,000(約等於港幣1,162,000)進一步的撥備。

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。

- 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。

管理層討論與分析

財務業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益由上年約港幣236,371,000元略微增加至約港幣242,609,000元。本年度之收益乃主要歸因於深圳之商務公寓及寫字樓租金收入及銷售額，分別佔本年度總收益9%及86%。相比之下，一般貿易收入、物業管理服務收入及酒店經營收入佔比微乎其微，分別佔總收益的約0%、2%及3%。

本年度虧損約為港幣189,952,000元（二零二四年：虧損約港幣386,605,000元）。

虧損減少主要由於以下原因：

- (i) 由於收益增加，本集團毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約港幣16百萬元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約港幣20百萬元；
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支較去年同期減少約21.7%，主要由於本集團積極審視及精簡其成本結構，旨在提高各項業務的資本效率；
- (iii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度由於出售嘉豐實業有限公司之100%股權而確認一次性出售收益約港幣60百萬元；及
- (iv) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認投資物業的公平值虧損較去年同期大幅減少。

由於上述原因，本公司擁有人應佔虧損約為港幣82,067,000元(二零二四年：虧損約港幣251,341,000元)。

業務回顧及展望

2025年，中國內地房地產市場相對較為疲弱，市場需求及價格增長面臨一定挑戰。然而，我們集團依然按計劃穩步推進，無論是銷售還是租務表現均超過市場平均水平，顯示出我們在市場中的強大競爭力和清晰定位。

於2025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2025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：精準定位加合理回報雙輪驅動投資客：針對投資客群體，集團聚焦「羅湖北高鐵站旁加穩健租金」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「項目價值闡釋加出租實錄」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「物業加服務」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年新增6家標誌性品牌入駐，並成功引入一家大型品牌超市超愛家，增加了商場人氣，能更多吸引新的商戶入駐。

徐州金港灣廣場項目方面，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，爭取未來把餘下的物業庫存出售。

總體來看，儘管市場環境較為困難，集團在多方面仍然保持穩步發展，並通過有效的調整應對市場變化，為未來的增長奠定了堅實的基礎。未來，我們將繼續秉持謹慎穩健的發展策略，靈活應對市場變化，確保集團在競爭激烈的市場中保持優勢，並實現可持續。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣25,090,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣43,969,000元)，大部分以港幣(「港幣」)及人民幣(「人民幣」)計值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣241,023,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣529,482,000元)，流動負債總額約為港幣719,044,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣884,723,000元)。本集團錄得資產總額約港幣1,699,573,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣2,141,537,000元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣480,888,000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281,309,000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14,599,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣57,076,000元)須於一年以上但不超過兩年內償還，約港幣184,980,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣229,017,000元)須於兩年以上但不超過五年內償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣480,888,000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：每年4.35%至12%)。

於二零二五年十二月三十一日，概無以港幣計值的借貸(二零二四年十二月三十一日：零)。

於二零二五年十二月三十一日，資產負債比率(計息借貸總額除以股東權益)約為275%(二零二四年十二月三十一日：約為242%)。

匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中華人民共和國（「中國」）且主要營運貨幣為港幣及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港幣的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港幣匯率預計會出現輕微波動。本集團認為，外匯風險屬可接受水平。然而，本集團管理層將密切監察外匯風險，並將考慮在有需要時使用對沖工具。

於二零二五年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以外幣計值的重大負債。於本年度，本集團並無訂立任何對沖交易。

資本架構

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%。

茲提述本公司日期為二零二五年九月十五日的公佈(「公佈」)。本文所用詞彙與公佈所界定者具有相同涵義。於二零二五年九月十五日，本公司接獲曾女士就行使轉換權所發出之轉換通知，將未償還可換股債券中本金額港幣22,000,000元之債券按轉換價每股港幣2.6元進行轉換。本公司於二零二五年九月十六日向曾女士配發及發行8,461,538股轉換股份。

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、二零二四年五月六日及二零二五年九月十五日的公佈以及本公司日期為二零二四年四月十日的通函。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業及發展中待售物業	<u>750</u>	<u>34,983</u>

集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）、Shenzhen Grand Field Commercial Management Company Limited、G&H International Supply Chain (Shenzhen) Limited及幸福假日酒店管理(深圳)有限公司於深圳擁有之賬面金額約港幣1,291,361,000元之若干物業(二零二四年：物業)已就本金額約人民幣377,091,000元(二零二四年：人民幣473,899,000元)(相當於約港幣420,230,000元(二零二四年：港幣502,380,000元))之若干銀行貸款及其他借款作抵押。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

除下文「年內重大事件」項下所述者外，於二零二五年十二月三十一日，並無持有任何重大投資，於本年度亦無重大收購及出售附屬公司。

庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零二五年全年均能維持合適的流動資金水平。本集團致力透過不斷對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。

或然負債

本集團之或然負債於綜合財務報表附註16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7。

員工及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有107名員工（二零二四年十二月三十一日：111名）及有7名（無變動）董事（二零二四年十二月三十一日：7名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣12,580,000元（二零二四年：約港幣12,924,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零二四年：零）。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，視乎本集團業績及員工個人表現，亦會向員工發放花紅。

年內重大事件

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。

詳情載於本公司日期為二零二五年六月三十日及二零二五年七月二十九日的公佈。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，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

董事不建議派發本年度之末期股息(二零二四年：零)。截至二零二五年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息(二零二四年：零)。

企業管治

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。本公司於本年度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」)之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

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，主席及行政總裁角色應予區分，不應由同一人擔任。

於本年度，主席職務由馬學綿先生擔任，惟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

本公司已按上市規則附錄C3所載之條款採納有關董事進行證券交易之操守守則(「標準守則」)。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本年度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

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審核委員會認為該等財務報表符合適用之會計準則、上市規則以及其他適用法律規定，並已作出足夠披露。

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於本年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中之數字，與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載數額核對一致。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意見或核證結論。

獨立核數師報告摘要

以下為有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要。

有關持續經營的重大不明朗因素

吾等謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，當中提及貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度產生貴公司擁有人應佔虧損約港幣82.1百萬元及於二零二五年十二月三十一日貴集團有流動負債淨額約港幣478.0百萬元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

報告期後事項

本集團於本年度後及直至本公佈日期概無任何重大期後事項。

刊發全年業績公佈及年報

本公佈將於本公司網頁(<https://www.gfghl.com>)及聯交所網頁(<https://www.hkexnews.hk>)上刊發。載有上市規則規定之所有資料之本年度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，二零二六年三月三十日

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。