



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)

精準致遠  
引領卓越未來

\*僅供識別

中期報告 2025

## 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)  
周桂華女士  
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

Richmond House,  
12 Par-la-Ville Road,  
Hamilton HM 08,  
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141號  
中保集團大廈  
6樓609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  
Richmond House,  
12 Par-la-Ville Road,  
Hamilton HM 08,  
Bermuda

## 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
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

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                           |    | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                           | 附註 | 二零二六年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                        | 6  | 60,882                  | 148,849                 |
| 收益成本                      |    | (46,017)                | (137,013)               |
| 毛利                        |    | 14,865                  | 11,836                  |
| 利息收益                      |    | 10                      | 24                      |
| 其他收入                      |    | 506                     | 2,453                   |
| 其他收益及虧損淨值                 |    | (13,826)                | (45,047)                |
| 銷售及分銷成本                   |    | (3,652)                 | (9,958)                 |
| 行政開支                      |    | (19,200)                | (28,222)                |
| 經營虧損                      |    | (21,297)                | (68,914)                |
| 融資成本                      |    | (13,379)                | (18,333)                |
| 分佔聯營公司之虧損                 |    | (120)                   | (74)                    |
| 通過損益之可換股債券之公平值<br>(虧損)／收益 | 16 | (1,669)                 | 2,245                   |
| 除稅前虧損                     |    | (36,465)                | (85,076)                |
| 所得稅抵免                     | 8  | 2,776                   | 23,093                  |
| 期內虧損                      | 9  | (33,689)                | (61,983)                |
| 歸屬於：                      |    |                         |                         |
| 本公司擁有人                    |    | (22,358)                | (6,099)                 |
| 非控股權益                     |    | (11,331)                | (55,884)                |
|                           |    | (33,689)                | (61,983)                |
| 每股虧損                      | 10 |                         |                         |
| 基本 (每股港幣元)                |    | (1.08)                  | (0.50)                  |
| 攤薄 (每股港幣元)                |    | (1.08)                  | (0.50)                  |

## 簡明綜合其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                                    |    | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|------------------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                                    | 附註 | 二零二六年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 期內虧損                               | 9  | (33,689)                | (61,983)                |
| <b>其他全面虧損</b>                      |    |                         |                         |
| 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<br>計入損益之金融負債的公平值虧損 |    | (52)                    | (79)                    |
| 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                      |    | 23,855                  | 27,123                  |
| <b>期內全面虧損總額</b>                    |    | <b>(9,886)</b>          | <b>(60,896)</b>         |
| <b>歸屬於：</b>                        |    |                         |                         |
| 本公司擁有人                             |    | (11,211)                | (21,147)                |
| 非控股權益                              |    | 1,325                   | (39,749)                |
|                                    |    | <b>(9,886)</b>          | <b>(60,896)</b>         |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                  | 附註 | 二零二六年<br>六月<br>三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月<br>三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                      |                                       |
| 物業、廠房及設備         | 12 | 137,839                              | 140,586                               |
| 投資物業             |    | 1,340,604                            | 1,306,265                             |
| 無形資產             |    | 8,319                                | 8,409                                 |
| 使用權資產            |    | 4,871                                | 3,009                                 |
| 於聯營公司之投資         |    | 170                                  | 281                                   |
|                  |    | <b>1,491,803</b>                     | <b>1,458,550</b>                      |
| <b>流動資產</b>      |    |                                      |                                       |
| 貿易應收款項           | 13 | 2,811                                | 2,733                                 |
| 在建銷售物業           |    | 462                                  | 446                                   |
| 銷售物業             |    | 159,627                              | 191,479                               |
| 其他應收款項、按金及預付款項   |    | 18,136                               | 20,567                                |
| 應收一名董事款項         |    | 51                                   | 53                                    |
| 應收一間聯營公司款項       |    | 577                                  | 557                                   |
| 可收回稅項            |    | 150                                  | 98                                    |
| 現金及現金等值項目        |    | 18,093                               | 25,090                                |
|                  |    | <b>199,907</b>                       | <b>241,023</b>                        |
| <b>流動負債</b>      |    |                                      |                                       |
| 貿易應付賬款及其他應付款項    | 14 | 158,375                              | 161,659                               |
| 計息借款             |    | 295,319                              | 281,309                               |
| 租賃負債             |    | 497                                  | 192                                   |
| 應付董事款項           | 15 | 13                                   | 13                                    |
| 可換股債券            | 16 | 79,909                               | 78,188                                |
| 應付稅項             |    | 204,857                              | 197,683                               |
|                  |    | <b>738,970</b>                       | <b>719,044</b>                        |
| <b>流動資產淨額</b>    |    | <b>(539,063)</b>                     | <b>(478,021)</b>                      |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>952,740</b>                       | <b>980,529</b>                        |

|              | 附註 | 二零二六年<br>六月<br>三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月<br>三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                                      |                                       |
| 遞延稅項負債       |    | 206,549                              | 202,502                               |
| 計息借款         |    | 176,170                              | 199,579                               |
| 租賃負債         |    | 1,459                                | —                                     |
|              |    | <b>384,178</b>                       | 402,081                               |
| <b>資產淨值</b>  |    | <b>568,562</b>                       | 578,448                               |
| <b>股本及儲備</b> |    |                                      |                                       |
| 股本           | 17 | 4,141                                | 4,141                                 |
| 儲備           |    | 159,706                              | 170,917                               |
| 本公司擁有人應佔權益   |    | 163,847                              | 175,058                               |
| 非控股權益        |    | 404,715                              | 403,390                               |
| <b>權益總額</b>  |    | <b>568,562</b>                       | 578,448                               |

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

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                            | 本公司擁有人應佔   |                   |              |              |              |              |            | 非控股<br>權益 | 權益總額     |
|----------------------------|------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|----------|
|                            | 股本<br>港幣千元 | 股份<br>溢價賬<br>港幣千元 | 特別儲備<br>港幣千元 | 股本儲備<br>港幣千元 | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |           |          |
| 於二零二五年一月一日<br>(經審核)        | 2,449      | 435,694           | (2,215)      | 415          | (10,952)     | (187,046)    | 238,345    | 491,330   | 729,675  |
| 期內虧損 (未經審核)                | -          | -                 | -            | -            | -            | (6,099)      | (6,099)    | (55,884)  | (61,983) |
| 出售一間附屬公司後解除<br>匯兌儲備 (未經審核) | -          | -                 | -            | -            | (25,957)     | -            | (25,957)   | -         | (25,957) |
| 期內其他全面收益／(開支)<br>(未經審核)    | -          | -                 | -            | (79)         | 10,988       | -            | 10,909     | 16,135    | 27,044   |
| 期內全面收益／(開支) 總額<br>(未經審核)   | -          | -                 | -            | (79)         | (14,969)     | (6,099)      | (21,147)   | (39,749)  | (60,896) |
| 於二零二五年六月三十日<br>(未經審核)      | 2,449      | 435,694           | (2,215)      | 336          | (25,921)     | (193,145)    | 217,198    | 451,581   | 668,779  |
| 於二零二六年一月一日<br>(經審核)        | 4,141      | 456,363           | (2,215)      | 73           | (14,191)     | (269,113)    | 175,058    | 403,390   | 578,448  |
| 期內虧損 (未經審核)                | -          | -                 | -            | -            | -            | (22,358)     | (22,358)   | (11,331)  | (33,689) |
| 期內其他全面 (開支)／收益<br>(未經審核)   | -          | -                 | -            | (52)         | 11,199       | -            | 11,147     | 12,656    | 23,803   |
| 期內全面 (開支)／收益總額<br>(未經審核)   | -          | -                 | -            | (52)         | 11,199       | (22,358)     | (11,211)   | 1,325     | (9,886)  |
| 於二零二六年六月三十日<br>(未經審核)      | 4,141      | 456,363           | (2,215)      | 21           | (2,992)      | (291,471)    | 163,847    | 404,715   | 568,562  |

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                     | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
|                     | 二零二六年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 經營業務產生之現金流量淨額       | 23,099                  | 84,457                  |
| 投資業務之現金流量           |                         |                         |
| 購買物業、廠房及設備          | –                       | (133)                   |
| 出售投資物業之所得款項         | –                       | 8,549                   |
| 出售一間附屬公司之所得款項       | –                       | 53                      |
| 墊款予聯營公司             | (20)                    | (15)                    |
| 投資業務(所用)／所得現金流量淨額   | (20)                    | 8,454                   |
| 融資活動所用現金流量          |                         |                         |
| 已付利息                | (4,836)                 | (16,050)                |
| 新增計息借款              | 15,313                  | –                       |
| 償還計息借款              | (41,676)                | (55,762)                |
| 償還租賃利息及負債           | (290)                   | (282)                   |
| 融資活動所用現金流量淨額        | (31,489)                | (72,094)                |
| 現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額 | (8,410)                 | 20,817                  |
| 外匯匯率變動之影響           | 1,413                   | 3,142                   |
| 期初之現金及現金等值項目        | 25,090                  | 43,969                  |
| 期末之現金及現金等值項目        | 18,093                  | 67,928                  |
| 現金及現金等值項目之分析        |                         |                         |
| 銀行及現金結餘             | 18,093                  | 67,928                  |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, 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。

本公司董事認為，於二零二六年六月三十日，於英屬處女群島註冊成立的Rhenfield Development Corp.為本公司的最終母公司。

### 2. 持續經營

於截至二零二六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22,358,000元，本集團於二零二六年六月三十日流動負債淨額為港幣539,063,000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，包括本集團於二零二六年六月三十日後籌集或將籌集的其他借款，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二零二五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二零二五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。

## 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：

於二零二六年六月三十日

|            | 第一層<br>港幣千元<br>(未經審核) | 第二層<br>港幣千元<br>(未經審核) | 第三層<br>港幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 經常性公平值計量：  |                       |                       |                       |                      |
| 資產         |                       |                       |                       |                      |
| 已竣工投資物業－中國 | –                     | 1,340,604             | –                     | 1,340,604            |
| 負債         |                       |                       |                       |                      |
| 按公平值計入損益之  |                       |                       |                       |                      |
| 金融負債       |                       |                       |                       |                      |
| －可換股債券     | –                     | 79,909                | –                     | 79,909               |

於二零二五年十二月三十一日

|            | 第一層<br>港幣千元<br>(經審核) | 第二層<br>港幣千元<br>(經審核) | 第三層<br>港幣千元<br>(經審核) | 總計<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 經常性公平值計量：  |                      |                      |                      |                     |
| 資產         |                      |                      |                      |                     |
| 已竣工投資物業－中國 | –                    | 1,306,265            | –                    | 1,306,265           |
| 負債         |                      |                      |                      |                     |
| 按公平值計入損益之  |                      |                      |                      |                     |
| 金融負債       |                      |                      |                      |                     |
| －可換股債券     | –                    | 78,188               | –                    | 78,188              |

## 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<br>二零二六年<br>六月三十日<br>的公平值<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>的公平值<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|-------|-------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>資產</b>       |       |                   |                                               |                                                |
| 已竣工投資物業<br>(中國) | 市場比較法 | 每平方米價格            | 1,340,604                                     | 1,306,265                                      |
| <b>負債</b>       |       |                   |                                               |                                                |
| 可換股債券           | 二項式模型 | 股價、貼現率、<br>波幅及轉換價 | 79,909                                        | 78,188                                         |

## 6. 收益

|        | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|--------|-------------------------|-------------------------|
|        | 二零二六年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 出售物業   | 42,910                  | 135,702                 |
| 物業管理服務 | 3,185                   | 2,519                   |
| 酒店經營   | 3,538                   | 3,264                   |
| 一般貿易   | —                       | —                       |
| 其他     | —                       | 11                      |
| 客戶合約收益 | 49,633                  | 141,496                 |
| 租金收入   | 11,249                  | 7,353                   |
| 總收益    | 60,882                  | 148,849                 |

## 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。

## 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<br>港幣千元<br>(未經審核) | 物業投資<br>港幣千元<br>(未經審核) | 酒店經營<br>港幣千元<br>(未經審核) | 一般貿易<br>港幣千元<br>(未經審核) | 其他<br>港幣千元<br>(未經審核) | 合計<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 截至二零二六年六月三十日止六個月 |                        |                        |                        |                        |                      |                      |
| 收益               |                        |                        |                        |                        |                      |                      |
| 外界銷售             | 42,910                 | 14,434                 | 3,538                  | -                      | -                    | 60,882               |
| 分部業績             | 2,783                  | (4,353)                | 662                    | -                      | 11                   | (897)                |
| 截至二零二五年六月三十日止六個月 |                        |                        |                        |                        |                      |                      |
| 收益               |                        |                        |                        |                        |                      |                      |
| 外界銷售             | 135,702                | 9,872                  | 3,264                  | -                      | 11                   | 148,849              |
| 分部業績             | 51,159                 | (91,272)               | (842)                  | -                      | 11                   | (40,944)             |

|                     | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
|                     | 二零二六年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 分部業績                | (897)                   | (40,944)                |
| 未分配虧損淨值             | (588)                   | (847)                   |
| 未分配開支               | (19,812)                | (27,123)                |
| 經營虧損                | (21,297)                | (68,914)                |
| 融資成本                | (13,379)                | (18,333)                |
| 應佔聯營公司虧損            | (120)                   | (74)                    |
| 可換股債券之公平值 (虧損) / 收益 | (1,669)                 | 2,245                   |
| 除稅前虧損               | (36,465)                | (85,076)                |
| 所得稅抵免               | 2,776                   | 23,093                  |
| 期內虧損                | (33,689)                | (61,983)                |

## 7. 分部報告 (續)

### (b) 分部資產及負債

|               | 物業發展<br>港幣千元 | 物業投資<br>港幣千元 | 酒店經營<br>港幣千元 | 一般貿易<br>港幣千元 | 其他<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元  |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|
| 於二零二六年六月三十日   |              |              |              |              |            |             |
| 分部資產 (未經審核)   | 130,111      | 1,340,604    | 72,830       | -            | 29         | 1,543,574   |
| 未分配資產 (未經審核)  |              |              |              |              |            | 148,136     |
|               |              |              |              |              |            | 1,691,710   |
| 分部負債 (未經審核)   | (206,549)    | (224,623)    | -            | -            | -          | (431,172)   |
| 未分配負債 (未經審核)  |              |              |              |              |            | (691,976)   |
|               |              |              |              |              |            | (1,123,148) |
| 於二零二五年十二月三十一日 |              |              |              |              |            |             |
| 分部資產 (經審核)    | 168,827      | 1,297,249    | 74,798       | -            | 27         | 1,540,901   |
| 未分配資產 (經審核)   |              |              |              |              |            | 158,672     |
|               |              |              |              |              |            | 1,699,573   |
| 分部負債 (經審核)    | (222,659)    | (202,808)    | -            | -            | -          | (425,467)   |
| 未分配負債 (經審核)   |              |              |              |              |            | (695,658)   |
|               |              |              |              |              |            | (1,121,125) |

## 8. 所得稅抵免

|                       | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                       | 二零二六年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>港幣千元<br>(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」)    | (502)                   | (1,778)                 |
| 遞延稅項                  | 3,278                   | 24,871                  |
|                       | <b>2,776</b>            | <b>23,093</b>           |

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。

## 9. 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             |                         |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | 二零二六年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 無形資產攤銷          | 392                     | 370                     |
| 物業、廠房及設備折舊      | 7,714                   | 7,303                   |
| 使用權資產折舊         | 280                     | 306                     |
| 員工成本 (包括董事之薪酬)： |                         |                         |
| — 薪金、獎金及津貼      | 8,117                   | 8,056                   |
| — 退休福利計劃供款      | 403                     | 435                     |
|                 | 8,520                   | 8,491                   |
| 出售一間附屬公司之收益*    | —                       | (60,637)                |
| 投資物業之公平值虧損*     | 12,720                  | 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」。

## 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22,358,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣6,099,000元）及普通股的加權平均數約20,709,308股（截至二零二五年六月三十日止六個月：12,247,770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，故於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 股息

截至二零二六年六月三十日止六個月概無派付、宣派或建議派付股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

## 12. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並未購入物業、廠房及設備（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣133,000元）。期內本集團並未出售任何物業、廠房及設備（截至二零二五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：

|          | 二零二六年<br>六月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至90天    | 288                              | 546                               |
| 91至180天  | 359                              | 78                                |
| 181至365天 | 1                                | 92                                |
| 365天以上   | 2,163                            | 2,017                             |
|          | <b>2,811</b>                     | <b>2,733</b>                      |

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。

為進行本集團信貸風險管理，本集團對物業開發及投資業務相關客戶採用內部信貸評級。下表載列有關貿易應收款項信貸風險敞口的資料，乃以存續期預期信貸虧損（無信貸減值）按集體基準予以評估。於二零二六年六月三十日，已對有大額未償還結餘、總賬面值為港幣5,493,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣5,399,000元）的應收賬款作出單獨評估。

### 13. 貿易應收款項 (續)

#### 總賬面值

|         | 二零二六年<br>六月三十日 |                    | 二零二五年<br>十二月三十一日 |                    |
|---------|----------------|--------------------|------------------|--------------------|
|         | 平均<br>虧損率      | 貿易應收<br>款項<br>港幣千元 | 平均<br>虧損率        | 貿易應收<br>款項<br>港幣千元 |
| 內部信貸評級  |                |                    |                  |                    |
| A類：低風險  | 2.35%          | 2,828              | 2.36%            | 2,741              |
| B類：關注名單 | 3.86%          | 52                 | 3.86%            | 59                 |
| C類：可疑   | 100.00%        | 2,613              | 100.00%          | 2,599              |
|         |                | <b>5,493</b>       |                  | <b>5,399</b>       |

### 14. 貿易應付賬款及其他應付款

|                      | 二零二六年<br>六月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 應付建築承包商之貿易賬款         | 9,636                            | 9,781                             |
| 建築工程成本應計費用           | 4,286                            | 4,144                             |
| 遞延收入                 | 15,130                           | 15,294                            |
| 應計薪金及其他營運開支          | 11,742                           | 12,305                            |
| 應計利息開支               | 21,498                           | 18,985                            |
| 合約負債                 | 29,674                           | 26,437                            |
| 自租戶收取之租賃按金           | 4,137                            | 4,266                             |
| 退回物業之應付款項            | 1,472                            | 1,420                             |
| 法律案件賠償撥備 (附註22(iii)) | 37,704                           | 35,798                            |
| 其他應付稅項               | 2,160                            | 1,180                             |
| 其他應付款                | 20,936                           | 32,049                            |
|                      | <b>158,375</b>                   | <b>161,659</b>                    |

#### 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：

|          | 二零二六年<br>六月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 90天內     | 334                              | 8,852                             |
| 91至180天  | —                                | —                                 |
| 181至365天 | 8,300                            | —                                 |
| 365天以上   | 1,002                            | 929                               |
|          | <b>9,636</b>                     | <b>9,781</b>                      |

#### 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95,896,000元；(ii)現有債券之未償還利息約港幣4,973,000元；及(iii)根據暫停還款協議，額外應計利息約港幣99,000元，已發行本金額為港幣100,969,000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。

於二零二五年九月十六日，新可換股債券持有人行使轉換權，將本金為22,000,000港元的新可換股債券轉換為8,461,538股新股份(詳情請參閱附註17)。

## 16. 可換股債券(續)

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。

本集團可換股債券之變動如下：

|                                               | 港幣千元   |
|-----------------------------------------------|--------|
| 於二零二六年一月一日的公平值(經審核)                           | 78,188 |
| 透過損益的新可換股債券公平值虧損(未經審核)                        | 1,669  |
| 指定為透過損益按公平值計量金融負債中，<br>因信用風險變動所產生的公平值虧損(未經審核) | 52     |
| 於二零二六年六月三十日之公平值(未經審核)                         | 79,909 |

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<br>(千股) | 金額<br>港幣千元 |
|------------------------------------------------|--------------|------------|
| 法定：                                            |              |            |
| 每股面值港幣0.20元之普通股                                |              |            |
| 於二零二五年十二月三十一日及<br>二零二六年六月三十日                   | 2,500,000    | 500,000    |
| 已發行及繳足：                                        |              |            |
| 每股面值港幣0.20元之普通股(截至二零二五年<br>十二月三十一日：0.20港元，經審核) |              |            |
| 於二零二五年一月一日(經審核)                                | 12,248       | 2,449      |
| 轉換可換股債券                                        | 8,462        | 1,692      |
| 於二零二五年十二月三十一日(經審核)及<br>二零二六年六月三十日(未經審核)        | 20,710       | 4,141      |

## 17. 股本 (續)

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。

## 18. 出售一間附屬公司

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團之全資附屬公司Grand Field Group Holdings (BVI) Limited與一名獨立第三方簽署一份協議，以代價人民幣48,224元出售本集團附屬公司嘉豐實業有限公司之100%股權。

於出售日期之淨資產如下：

|                | 港幣千元     |
|----------------|----------|
| 物業、廠房及設備       | 21       |
| 使用權資產          | 4,158    |
| 銷售物業           | 13,918   |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 1,967    |
| 應計費用及其他應付款     | (54,691) |
| 已出售負債淨額        | (34,627) |
| 解除外幣換算儲備       | (25,957) |
| 出售一間附屬公司之收益    | 60,637   |
| 總代價—以現金支付      | 53       |

## 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，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月與其關連人士進行以下交易。

- (a) 截至二零二六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330,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣329,000元）及港幣300,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣299,000元）。
- (b) 截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團董事之薪酬為港幣1,019,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣1,032,000元）。
- (c) 截至二零二六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292,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣282,000元）。

## 20. 承擔

|                            | 二零二六年<br>六月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 就投資物業及發展中待售物業已訂約<br>但未作出撥備 | —                                | 750                               |

## 21. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部分所披露者外，於截至二零二六年六月三十日止期間後及直至本年度報告日期，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，於本報告日期，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，董事無法合理計量對本集團的財務影響。

- ii) 在浙江北深文旅發展有限公司（「浙江北深」）破產程序中，本公司之附屬公司幸福假日酒店管理（深圳）有限公司（「幸福假日」）作為浙江北深的其中一名債權人，仍在等待浙江北深的資產作進一步分配（如有）。

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，董事無法合理計量對本集團的財務影響。

## 22. 訴訟及或然負債 (續)

- iii) 根據案件編號(2023)浙0111民初910號的判決，上文第ii)段所述浙江北深的管理人已取得判決及執行判決命令，就寧波和山未繳股本（即註冊資本）及其所產生的利息的連帶責任，向本公司之附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司（「鈞濠房地產深圳」）及其他人士執行人民幣30,194,804元的資產。鈞濠房地產深圳尚未有任何資產被執行。

本公司已就截至二零二六年六月三十日為止六個月的簡明綜合損益表就應計利息進一步作出約人民幣542,000元（相當於約599,000港元）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。

- iv) 本公司之全資附屬公司濠康國際供應鏈（深圳）有限公司（「該附屬公司」）涉嫌遭商業夥伴透過一系列虛假交易欺詐。該事件已向中國公安報案，中國公安已受理並進行刑事偵查，惟本公司尚未收到有關該事件的進一步資料及／或法律文書。本公司亦可能在適當時候循民事訴訟途徑向該商業夥伴及／或有關人士追討損害賠償。

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，董事無法合量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二零二六年八月二十八日批准及授權刊發。

## 管理層討論及分析

### 1. 業務回顧及展望

2026年上半年，中國內地房地產市場延續低位運行態勢，需求端恢復緩慢。面對複雜多變的外部環境，本集團堅持「穩中求進、精耕細作」的經營方針，憑藉成熟的項目運營能力及差異化的市場策略，各項核心業務指標均保持穩健，持續跑贏大市。

#### **(一) 物業銷售：數字化賦能與核心資產價值兌現**

集團重點聚焦深圳Mix Park項目，持續發揮「線上線下全渠道營銷」的優勢，鞏固市場領先地位。

策略深化：延續「羅湖北高鐵站旁+穩健租金回報」的價值主張，精準匹配投資客群對資產安全性與流動性的需求。上半年銷售去化速度維持在合理水平，成交均價保持堅挺。

渠道優化：在2025年高基數基礎上，進一步優化私域流量運營，降低獲客成本。短視頻營銷矩陣持續發力，累計曝光量穩步增長，線上諮詢轉化效率較去年同期有所提升。

## (二) 物業租賃與運營：「物業+服務」雙輪驅動

集團持續推進持有型物業的精細化運營，打造高品質的資產管理閉環。

### 1. 酒店業務：數字化轉型領跑區域市場

上半年，酒店板塊全面受益於智慧化管理系統及線上渠道深耕策略，運營效率與市場份額實現雙突破。

線上渠道絕對領先：憑藉自建平台與主流預訂管道的深度融合，集團酒店業務在2026年1月至6月期間，線上訂房率在區域市場排名持續第一。

營運數據穩健：平均住房率穩定在85%左右，遠超行業平均水平；依託智慧客房與物聯網設備，客戶滿意度保持在92%的高位，復購率顯著提升。

### 2. 商業租務：頭部品牌引流效應釋放

深圳及徐州項目商業運營持續向好。

隨著大型超市「超愛家」及多家區域首進品牌的成熟運營，項目已成為區域內的消費及住宿中心，人氣顯著回升。集團正積極盤活剩餘庫存物業，為後續銷售去化奠定基礎。

品牌矩陣：持續引入優質租戶，優化業態組合，提升商場整體租金水平。

### **(三) 風險與不確定性**

宏觀經濟復甦節奏不及預期，可能影響物業銷售的價格體系。

區域市場競爭加劇，可能導致營銷和運營成本上升。

### **(四) 未來展望**

展望2026年下半年，集團將繼續秉持審慎樂觀的態度，在波動的市場中尋求確定性增長：

深耕存量價值：加速深圳鈞濠Mix Park和徐州金港灣廣場剩餘物業的去化進程，進一步擴大數字化營銷的規模效應，實現資金回籠。

本集團有信心憑藉清晰的戰略定位及高效的執行力，在充滿挑戰的市場環境中保持競爭優勢，為股東創造長期穩定的回報。

## 2. 財務回顧

於截至二零二六年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團之收益約為港幣60,882,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣148,849,000元），較去年同期減少59.1%。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19%及71%。相比之下，酒店經營收入、物業管理服務佔比微乎其微，分別約為6%及5%。

於報告期內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣22,358,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損約港幣6,099,000元）。報告期內之虧損增加主要由於以下因素的綜合影響所致：

- (i) 於二零二五年上半年確認的出售一間附屬公司（即嘉豐實業有限公司）的一次性收益約港幣60.6百萬元不再出現；及
- (ii) 本集團於二零二六年上半年的收益減少約60%至約港幣60.9百萬元，而二零二五年上半年則約為港幣148.8百萬元，此乃主要由於在充滿挑戰的宏觀經濟環境及中國房地產市場需求復甦緩慢的背景下，物業銷售收入有所下降；

上述負面影響被以下各項部分抵銷：

- (a) 投資物業公平值虧損的確認大幅減少約86%，而二零二五年上半年的公平值虧損則約為港幣92.2百萬元；
- (b) 毛利率由二零二五年上半年的約8%改善至二零二六年上半年的約24%，此乃由於二零二五年上半年所售物業的成本基數較高，而二零二六年上半年所售物業的成本則按較低的市場價格計值；
- (c) 並無確認待售物業的減值虧損（二零二五年上半年：約港幣12.7百萬元）；及
- (d) 銷售、分銷及行政開支整體減少約40%至二零二六年上半年的約港幣22.9百萬元，而二零二五年上半年則約為港幣38.2百萬元，此乃由於收益減少以及本集團持續致力於優化成本結構及提升營運效率所致。

### 3. 流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣18,093,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣25,090,000元），其中大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

於二零二六年六月三十日，本集團錄得流動資產總額約港幣199,907,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣241,023,000元）及流動負債總額約港幣738,970,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣719,044,000元）。於二零二六年六月三十日，本集團錄得資產總額約港幣1,691,710,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣1,699,573,000元）及本集團之計息借貸總額約港幣471,489,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣480,888,000元），其中約港幣295,319,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣281,309,000元）須於一年內償還，約港幣10,775,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣14,599,000元）須於一年後但不超過兩年期間內償還，約港幣165,395,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣184,980,000元）須於兩年後但不超過五年期間內償還。

於二零二六年六月三十日，本集團之計息借貸約港幣471,489,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣480,888,000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（二零二五年十二月三十一日：每年4.35%至12%）。

於二零二六年六月三十日，本集團概無以港幣計值的借貸（二零二五年十二月三十一日：無）。

於二零二六年六月三十日，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288%（二零二五年十二月三十一日：約275%）。

#### 4. 股本

|                | 股份數目          | 金額<br>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          | 20,709,308    | 4,141      |

#### 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

於二零二六年六月三十日，深圳棕科置業有限公司、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若干物業(二零二五年十二月三十一日：物業)已就本金額約人民幣341,122,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣377,091,000元)(相當於約港幣393,962,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣420,230,000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

於二零二六年六月三十日，本集團的重大承擔如下：

|             | 二零二六年<br>六月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月<br>三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 投資物業及在建銷售物業 | —                                | 750                                   |

## 10. 僱員

於二零二六年六月三十日，本集團共聘有105名僱員（二零二五年十二月三十一日：107名）並委任相同董事（二零二五年十二月三十一日：7名），而於報告期內的相關員工成本約為港幣8,520,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣8,491,000元），較去年同期增加0.3%。員工成本增加主要由於報告期內人民幣增值。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

於二零二六年六月三十日，並無持有任何重大投資，於報告期內亦無重大收購及出售附屬公司。

於二零二六年，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，會於二零二六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（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

### 董事於股份之權益

於二零二六年六月三十日，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<br>普通股數目 | 根據購股權<br>持有之相關<br>股份數目 | 總權益佔<br>已發行<br>股份總數<br>之百分比 |       |
|------|---------|--------------|------------------------|-----------------------------|-------|
|      |         |              |                        | 總計                          |       |
| 郭小彬  | 實益擁有人   | 7,500(L)     | –                      | 7,500(L)                    | 0.04% |
| 周桂華  | 實益擁有人   | 9,750(L)     | –                      | 9,750(L)                    | 0.05% |
| 郭小華  | 實益擁有人   | 15,000(L)    | –                      | 15,000(L)                   | 0.07% |

(L)：好倉

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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<br>數目 | 所持相關<br>股份數目        | 總權益              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------|---------------------|------------------|
|                                      |                   |             |                     | 佔已發行股份<br>總數之百分比 |
| Rhenfield Development Corp.<br>(附註1) | 實益擁有人             | 6,743,433   | –                   | 32.56%           |
| 曾義                                   | 所控制法團之權益<br>(附註1) | 6,743,433   | –                   | 32.56%           |
| 曾芷諾                                  | 實益擁有人             | 8,485,264   | 30,372,728<br>(附註2) | 187.64%          |
|                                      | 所控制法團之權益<br>(附註1) | 6,743,433   | –                   | 32.56%           |
| 呂健忠 (附註3)                            | 配偶權益              | 6,767,159   | 38,834,266          | 220.20%          |

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30,372,728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元發行總本金額為港幣78,969,093.34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、二零二四年五月六日及二零二五年九月十五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，於二零二六年六月三十日，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

本公司於二零一六年六月二十一日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）已於二零二六年六月二十日屆滿。

於報告期初及期末，根據購股權計劃可供授予的購股權總數為1,224,777股及0。於報告期內及直至本報告日期，本公司並無授出購股權。概無未行使購股權。根據購股權計劃已授出購股權而可能發行之股份數目除以相關類別已發行股份（不包括庫存股份）之加權平均數目為0。

## 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半年度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，自本公司刊發截至二零二五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Charming Medical Limited (股票代碼：MCTA，其股份於美國納斯達克交易所上市) 的獨立董事，自二零二六年四月二十七日起生效。

## 報告期後事項

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，二零二六年八月二十八日