



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)

2025 中期報告

攀升見遠
越遠越強

* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	28
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

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港新界
沙田石門
安群街3號京瑞廣場一期
19樓A室

百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
康樂廣場8號
交易廣場第一期2901室

香港法律之法律顧問

何極輝黃偉能律師行
香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心
15樓1502室

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
香港九龍
九龍灣宏照道38號
企業廣場5期2座23樓

百慕達股份過戶登記處

Conyers Corporate Services
(Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
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	6	148,849	93,698
收益成本		(137,013)	(61,993)
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		(28,222)	(26,744)
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)	16	2,245	(1,963)
除稅前虧損		(85,076)	(34,155)
所得稅抵免／(開支)	8	23,093	(2,658)
期內虧損	9	(61,983)	(36,813)
歸屬於：			
本公司擁有人		(6,099)	(25,808)
非控股權益		(55,884)	(11,005)
		(61,983)	(36,813)
每股虧損	10		
基本(每股港幣元)		(0.5)	(2.11)
攤薄(每股港幣元)		(0.5)	(2.11)

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

	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)
期內虧損	9	(61,983)	(36,813)
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		27,123	(27,914)
期內全面虧損總額		(60,896)	(64,575)
歸屬於：			
本公司擁有人		(21,147)	(39,127)
非控股權益		(39,749)	(25,448)
		(60,896)	(64,575)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	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
		1,553,850	1,612,055
流動資產			
貿易應收款項	13	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
		385,801	529,482
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	14	223,911	307,999
計息借款		288,154	291,235
租賃負債		474	546
應付董事款項	15	13	12
應付聯營公司款項		890	886
可換股債券	16	105,341	113,566
應付稅項		176,051	170,479
		794,834	884,723
流動資產淨額		(409,033)	(355,241)
資產總值減流動負債		1,144,817	1,256,814

	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)
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
		476,038	527,139
資產淨值		668,779	729,675
股本及儲備			
股本	17	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		668,779	729,675

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	特別儲備 港幣千元	股本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			
於二零二四年一月一日									
(經審核)	2,449	435,694	(2,215)	2,602	6,487	61,693	506,710	645,586	1,152,296
期內虧損 (未經審核)	-	-	-	-	-	(25,808)	(25,808)	(11,005)	(36,813)
期內其他全面收益／(開支)									
(未經審核)	-	-	-	152	(13,471)	-	(13,319)	(14,443)	(27,762)
期內全面收益／(開支)									
總額 (未經審核)	-	-	-	152	(13,471)	(25,808)	(39,127)	(25,448)	(64,575)
轉撥至保留溢利 (未經審核)	-	-	-	(2,602)	-	2,602	-	-	-
於二零二四年六月三十日									
(未經審核)	2,449	435,694	(2,215)	152	(6,984)	38,487	467,583	620,138	1,087,721
於二零二五年一月一日									
(經審核)	2,449	435,694	(2,215)	415	(10,952)	(187,046)	238,345	491,330	729,675
年內虧損 (未經審核)	-	-	-	-	-	(6,099)	(6,099)	(55,884)	(61,983)
出售一間附屬公司後解除 匯兌儲備 (未經審核)	-	-	-	-	(25,957)	-	(25,957)	-	(25,957)
年內其他全面(開支)／收益									
(未經審核)	-	-	-	(79)	10,988	-	10,909	16,135	27,044
期內全面虧損總額 (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									
(未經審核)	2,449	435,694	(2,215)	336	(25,921)	(193,145)	217,198	451,581	668,779

簡明綜合現金流量表

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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營業務產生之現金流量淨額	84,457	31,555
投資業務之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(133)	(11)
出售投資物業之所得款項	8,549	1,769
出售一間附屬公司之所得款項	53	–
墊款予聯營公司	(15)	(242)
投資業務所得現金流量淨額	8,454	1,516
融資業務之現金流量		
已付利息	(16,050)	(24,417)
新增計息借款	–	80,963
償還計息借款	(55,762)	(87,636)
償還租賃利息及負債	(282)	(272)
融資活動所用現金流量淨額	(72,094)	(31,362)
現金及現金等值項目之增加淨額	20,817	1,709
外匯匯率變動之影響	3,142	(7,265)
年初之現金及現金等值項目	43,969	40,925
年末之現金及現金等值項目	67,928	35,369
現金及現金等值項目之分析		
銀行及現金結餘	67,928	35,369

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。

本公司董事認為，於二零二五年六月三十日，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

於截至二零二五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6,099,000元，本集團於二零二五年六月三十日流動負債淨額為港幣409,033,000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，包括本集團於二零二五年六月三十日後籌集或將籌集的銀行貸款，以及在現金流量預測期間加快其主要地產發展項目的預售。基於假設計劃及措施能夠如期成功實施的現金流量預測，董事認為本集團能夠持續經營，並擁有足夠的財務資源為本集團的運營提供資金並滿足其到期的財務義務。因此，以持續經營為基準編製簡明綜合財務報表屬適當。

3. 編製基準

此等簡明綜合財務報表已遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

此等簡明綜合財務報表應與二零二四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。

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。

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：

於二零二五年六月三十日

	第一層 港幣千元 (未經審核)	第二層 港幣千元 (未經審核)	第三層 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
經常性公平值計量：				
資產				
已竣工投資物業				
— 中國	—	1,384,745	—	1,384,745
負債				
按公平值計入損益				
之金融負債				
— 可換股債券	—	105,341	—	105,341

於二零二四年十二月三十一日

	第一層 港幣千元 (經審核)	第二層 港幣千元 (經審核)	第三層 港幣千元 (經審核)	總計 港幣千元 (經審核)
經常性公平值計量：				
資產				
已竣工投資物業				
— 中國	—	1,435,229	—	1,435,229
負債				
按公平值計入損益				
之金融負債				
— 可換股債券	—	113,566	—	113,566

5. 公平值計量 (續)

- (b) 本集團其中一名執行董事負責就財務申報所需之資產及負債之公平值計量，包括第三層公平值計量。該執行董事直接向董事會報告該等公平值計量。執行董事及董事會每年最少兩次討論估值過程及結果。

第二層公平值計量

說明	估值技巧	輸入數據	於 二零二五年 六月 三十日 的公平值 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 的公平值 港幣千元 (經審核)
資產				
已竣工投資 物業 (中國)	市場比較法	每平方米價格	1,384,745	1,435,229
負債				
可換股債券	二項式模式	股價、貼現率、 波幅及 轉換價	105,341	113,566

6. 收益

	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)
出售物業	135,702	76,007
一般貿易	–	1,145
物業管理服務	2,519	2,459
酒店經營	3,264	3,591
其他	11	118
客戶合約收益	141,496	83,320
租金收入	7,353	10,378
總收益	148,849	93,698

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 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	135,702	9,872	3,264	-	11	148,849
分部業績	51,159	(91,272)	(842)	-	11	(40,944)
截至二零二四年六月 三十日止六個月						
收益						
外界銷售	76,007	12,837	3,591	1,145	118	93,698
分部業績	19,770	2,165	(757)	291	(407)	21,062

	截至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)
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)
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)
除稅前虧損	(85,076)	(34,155)
所得稅抵免／(開支)	23,093	(2,658)
期內虧損	(61,983)	(36,813)

7. 分部報告 (續)

(b) 分部資產及負債

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二五年六月三十日						
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)						238,202
						1,939,651
分部負債 (未經審核)	(211,795)	(223,871)	-	-	-	(435,666)
未分配負債 (未經審核)						(835,206)
						(1,270,872)
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)						222,903
						2,141,537
分部負債 (經審核)	(216,707)	(240,854)	-	-	-	(457,561)
未分配負債 (未經審核)						(954,301)
						(1,411,862)

8. 所得稅抵免／(開支)

	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)
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
	23,093	(2,658)

8. 所得稅抵免／(開支) (續)

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」。

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。

11. 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)。

12. 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)。

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	2,011	2,001
	2,904	5,638

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)	-	(20)	(2,465)	(73)	(2,558)
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)	(184)	(352)	(1,565)	(341)	(2,442)

14. 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22(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

15. 應付董事款項

應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 可換股債券

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

可換股債券乃作為按公平值計入損益的金融負債計量，且其後按公平值計量。該等金融負債公平值變動而產生的收益或虧損於損益內確認。

本集團可換股債券之變動如下：

	港幣千元
於二零二五年一月一日的公平值 (經審核)	113,566
結算應付利息 (未經審核)	(6,059)
計入損益之新可換股債券公平值收益 (未經審核)	(2,245)
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之金融負債的 公平值收益 (未經審核)	79
於二零二五年六月三十日之公平值 (未經審核)	105,341

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

	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	500,000	500,000
已發行及繳足：		
12,247,770股每股面值港幣0.20元之普通股	2,449	2,449

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，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月與其關連人士進行以下交易。

- (a) 截至二零二五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329,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣338,000元）及港幣299,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣308,000元）。
- (b) 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團董事之薪酬為港幣1,032,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣1,028,000元）。
- (c) 截至二零二五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282,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣276,000元）。

20. 承擔

	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)
就投資物業及發展中待售物業已訂約 但未作出撥備	30,710	34,983

21. 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事項。

22. 訴訟及或然負債

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或索償，及就董事所知，沒有任何針對本集團任何成員公司的重大未決或面臨威脅之訴訟或索償而很可能對本集團有不利的影響：

- i) 於二零一七年八月十一日，一原訴傳票已根據公司條例（香港法例第622章）第732及733條發出並送交香港高等法院存檔，原告四季香港貿易有限公司（本公司一位股東）向本公司（作為被告）提出申索，要求法庭發出許可准許原告可代表公司對曾煒麟及郭慧玟（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。

22. 訴訟及或然負債 (續)

- ii) 根據編號為(2023)粵民申3255號之案件，嘉豐實業有限公司已向廣東省高級人民法院就陳煥池就建设工程施工合同糾紛訴本公司的附屬公司嘉豐實業有限公司(「嘉豐」)提出申訴要求重審此案。嘉豐已向廣東省高級人民法院提出申訴要求重審此案，該申訴已於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2776626.85元，剩餘債權仍在等待下一步的破產財產分配。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。



22. 訴訟及或然負債 (續)

- 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」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。

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二零二五年八月二十九日批准及授權刊發。

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平，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，有管理層的正确決策，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12.7百萬元（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	2,500,000,000	500,000
已發行及繳足：		
每股面值港幣0.2元之普通股		
於報告期末	12,247,770	2,449

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	30,710	71,914

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（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份之權益

於二零二五年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券持有之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所者，列載如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有之 普通股數目	根據購股權 持有之相關 股份數目	總權益佔 已發行 股份總數 之百分比	
				總計	
郭小彬	實益擁有人	7,500(L)	–	7,500(L)	0.06%
周桂華	實益擁有人	9,750(L)	–	9,750(L)	0.08%
郭小華	實益擁有人	15,000(L)	–	15,000(L)	0.12%

(L)：好倉

除上文披露者外，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，下列人士（除本公司之董事及主要行政人員外）擁有本公司已發行股份總數5%或以上之權益：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持普通股 數目	所持相關 股份數目	總權益 佔已發行股份 總數之百分比
Rhenfield Development Corp. (附註1)	實益擁有人	6,743,433	–	55.06%
曾義	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	–	55.06%
曾芷諾	實益擁有人	23,726	38,834,266 (附註2)	317.27%
	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	–	55.06%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	6,767,159	38,834,266	372.32%
周偉康	實益擁有人	743,475	–	6.07%

附註：

1. Rhenfield Development Corp.由曾義先生及曾芷諾女士分別持有50%及50%，根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視作於本公司之6,743,433股股份中擁有權益。
2. 曾芷諾女士個人擁有38,857,992股股份，其中38,834,266股股份指本公司於二零二四年五月六日以轉換價每股港幣2.6元發行總金額為港幣100,969,093.34元之可換股債券之本公司相關股份。有關詳情載於本公司日期為二零二四年三月六日、二零二四年四月十日、二零二四年四月二十六日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月二日及二零二四年五月六日之公佈以及本公司日期為二零二四年四月十日之通函。
3. 呂健忠先生為曾芷諾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾芷諾女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，董事知悉概無任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的已發行股份5%或以上之權益，亦概無任何其他主要股東之權益或淡倉已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。



購股權計劃

本公司已於二零一六年六月二十一日有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」），有效期直至二零二六年六月二十日，據此，合資格人士可獲授可認購本公司股份的購股權。

於報告期初，根據購股權計劃可供授予的購股權總數為1,224,777股。於報告期末，根據購股權計劃可供授予的購股權總數為1,224,777股。於本報告日期，根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使後可供發行的股份數目為1,224,777股，相當於本公司已發行股份總數的約10%。於報告期內及直至本報告日期，本公司並無授出購股權。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中期報告之完整性並審閱有關報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部審核職能、內部監控及本集團之風險管理系統（尤其是其效能），就審核委員會於監察工作所發現需要關注之地方或可改進之範圍向董事會提供建議、就委任、重新委任及罷免外部核數師向董事會提供建議，並且批准外部核數師之薪酬及僱用條款，以及處理有關該等核數師辭任或解僱之任何問題。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採用之會計原則及慣例，亦已討論財務報告事宜，包括審閱報告期內之未經審核中期財務業績。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司刊發截至二零二四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：

1. 於二零一八年十月至二零一九年十二月，獨立非執行董事崔慕勤先生擔任 Richdale Consultants Limited 之公司顧問，該公司為一間向私人及上市公司客戶提供企業諮詢服務的諮詢公司，服務範圍包括財務申報事宜、規則及法規之合規情況、籌資及企業發展規劃。
2. 自二零二五年六月三十日起，執行董事周桂華女士已獲委任為本公司提名委員會（「提名委員會」）成員。
3. 自二零二五年六月三十日起，執行董事馬學綿先生已不再為提名委員會成員，惟仍為本公司環境、社會及管治委員會主席及薪酬委員會成員。

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，二零二五年八月二十九日

