

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

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)

截至二零二六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」)截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	60,882	148,849
收益成本		<u>(46,017)</u>	<u>(137,013)</u>
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		<u>(19,200)</u>	<u>(28,222)</u>

* 僅供識別

截至六月三十日止六個月		
	二零二六年	二零二五年
附註	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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 (虧損)／收益	<u>(1,669)</u>	<u>2,245</u>
除稅前虧損	(36,465)	(85,076)
所得稅抵免	7 <u>2,776</u>	<u>23,093</u>
期內虧損	8 <u>(33,689)</u>	<u>(61,983)</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(22,358)	(6,099)
非控股權益	<u>(11,331)</u>	<u>(55,884)</u>
	<u>(33,689)</u>	<u>(61,983)</u>
每股虧損	9	
基本(每股港幣元)	<u>(1.08)</u>	<u>(0.50)</u>
攤薄(每股港幣元)	<u>(1.08)</u>	<u>(0.50)</u>

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	
		二零二六年	二零二五年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	8	<u>(33,689)</u>	<u>(61,983)</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		(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		<u>23,855</u>	<u>27,123</u>
期內全面虧損總額		<u><u>(9,886)</u></u>	<u><u>(60,896)</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(11,211)	(21,147)
非控股權益		<u>1,325</u>	<u>(39,749)</u>
		<u><u>(9,886)</u></u>	<u><u>(60,896)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	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
		<u>1,491,803</u>	<u>1,458,550</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	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
		<u>199,907</u>	<u>241,023</u>

		二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	13	162,879	161,659
計息借款		285,422	281,309
租賃負債		497	192
應付董事款項		13	13
可換股債券		79,909	78,188
應付稅項		204,856	197,683
		<u>733,576</u>	<u>719,044</u>
流動負債淨額		<u>(533,669)</u>	<u>(478,021)</u>
資產總值減流動負債		<u>958,134</u>	<u>980,529</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		206,549	202,502
計息借款		181,564	199,579
租賃負債		1,459	—
		<u>389,572</u>	<u>402,081</u>
資產淨值		<u><u>568,562</u></u>	<u><u>578,448</u></u>
股本及儲備			
股本	14	4,141	4,141
儲備		<u>159,706</u>	<u>170,917</u>
本公司擁有人應佔權益		163,847	175,058
非控股權益		<u>404,715</u>	<u>403,390</u>
權益總額		<u><u>568,562</u></u>	<u><u>578,448</u></u>

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. 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。

持續經營

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣22,358,000元，而於二零二六年六月三十日，本集團之流動負債淨額為港幣533,669,000元。該等狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。因此，本集團或無法於正常業務過程中變現其資產及償付其負債。

就評估持續經營而言，董事已編製涵蓋報告期末起計十二個月期間之本集團現金流量預測（「現金流量預測」），並制定多項計劃及措施以紓緩流動資金壓力及改善其財務狀況，包括本集團於二零二六年六月三十日後已籌集或將予籌集之銀行及其他借款，以及於現金流量預測期間加快其主要物業發展項目之預售。根據現金流量預測，並假設該等計劃及措施能如期成功實施，董事認為本集團將能夠持續經營，並具備充足財務資源為本集團之營運提供資金及於其到期時履行其財務責任。因此，編製簡明綜合財務報表時採用持續經營基準乃屬恰當。

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。

4. 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。

(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 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	<u>—</u>	<u>1,340,604</u>	<u>—</u>	<u>1,340,604</u>
負債				
按公平值計入損益之金融負債				
—可換股債券	<u>—</u>	<u>79,909</u>	<u>—</u>	<u>79,909</u>

於二零二五年十二月三十一日

	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	<u>—</u>	<u>1,306,265</u>	<u>—</u>	<u>1,306,265</u>
負債				
按公平值計入損益之金融負債				
—可換股債券	<u>—</u>	<u>78,188</u>	<u>—</u>	<u>78,188</u>

- (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 二零二六年 六月 三十日 的公平值 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 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	1,340,604	1,306,265
負債				
可換股債券	二項式模式	股價、 貼現率、 波幅及 轉換價	79,909	78,188

5. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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

6. 分部報告

向執行董事及高級管理人員（作為主要經營決策者）報告的資料主要用以進行資源分配，以及按所交付或提供之貨品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	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	<u>(19,812)</u>	<u>(27,123)</u>
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	<u>(1,669)</u>	<u>2,245</u>
除稅前虧損	(36,465)	(85,076)
所得稅抵免	<u>2,776</u>	<u>23,093</u>
期內虧損	<u><u>(33,689)</u></u>	<u><u>(61,983)</u></u>

(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)						<u>148,136</u>
						<u><u>1,691,710</u></u>
分部負債(未經審核)	(206,549)	(224,623)	–	–	–	(431,172)
未分配負債(未經審核)						<u>(691,976)</u>
						<u><u>(1,123,148)</u></u>
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)						<u>158,672</u>
						<u><u>1,699,573</u></u>
分部負債(經審核)	(222,659)	(202,808)	–	–	–	(425,467)
未分配負債(經審核)						<u>(695,658)</u>
						<u><u>(1,121,125)</u></u>

7. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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」)	(502)	(1,778)
遞延稅項	<u>3,278</u>	<u>24,871</u>
	<u>2,776</u>	<u>23,093</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。

8. 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	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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」。

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。

每股攤薄盈利

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。

10. 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）。

11. 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）。

12. 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 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (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	<u>2,163</u>	<u>2,017</u>
	<u>2,811</u>	<u>2,733</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。

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。

總賬面值

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
內部信貸評級	平均 虧損率	貿易應收 款項 港幣千元	平均 虧損率	貿易應收 款項 港幣千元
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
		<u>5,493</u>		<u>5,399</u>

13. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	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18(iii))	37,704	35,798
其他應付稅項	2,160	1,180
其他應付款	20,936	32,049
	<u>158,375</u>	<u>161,659</u>

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (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
	<u>9,636</u>	<u>9,781</u>

14. 股本

	股份數目 (千股)	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.20元之普通股		
於二零二五年十二月三十一日及		
二零二六年六月三十日	<u>2,500,000</u>	<u>500,000</u>
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		
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	<u>8,462</u>	<u>1,692</u>
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及		
二零二六年六月三十日(未經審核)	<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。

15. 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）。

16. 承擔

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	—	750

17. 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。

18. 訴訟及或然負債

除下文所披露者外，於本公佈日期，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。

- 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。

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733,576,000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466,986,000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285,422,000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16,169,000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466,986,000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 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>20,709,308</u>	<u>4,141</u>

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公告簡明綜合財務報表附註的附註6。

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 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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>-</u>	<u>750</u>

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8,250,000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公佈簡明綜合財務報表附註的附註18。

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）。

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。

於報告期內及本公佈日期，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。

報告期後事項

於報告期後及直至本公佈日期，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，二零二六年八月二十八日

於本公佈日期，董事會之成員包括四名執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士；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。