

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。



截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公佈

國銳生活有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零二四年同期之比較數字。本公司之審核委員會(「審核委員會」)已與本公司管理層審閱及討論本集團截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核中期簡明綜合財務資料。

財務摘要

- 本集團於本期間之收入約為170,700,000港元，較二零二四年同期約178,200,000港元減少約4.2%。
- 本期間之稅前溢利約為4,000,000港元，較二零二四年同期稅前溢利約700,000港元增加約3,300,000港元。
- 本公司股東應佔本期間溢利約為2,100,000港元，而二零二四年同期本公司股東應佔溢利則約為300,000港元。

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元
	附註		
收入	4	170,723	178,214
其他收入及收益，淨額	5	11,581	19,384
已售存貨成本		—	(401)
僱員福利費用		(40,413)	(49,656)
折舊及攤銷		(503)	(1,314)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(50,085)	(57,572)
其他經營成本		(19,696)	(16,379)
財務費用	6	(61,146)	(68,132)
其他開支，淨額		—	(501)
應收貿易、租賃及其他賬款減值 撥回／(減值)，淨額		1,179	(2,943)
若干持作出售物業轉為投資物業後 之重新計量收益	10(c)	3,545	—
投資物業公平值虧損	10	(11,171)	—
稅前溢利	7	4,014	700
所得稅開支	8	(2,612)	(418)
本期間溢利		<u>1,402</u>	<u>282</u>
歸屬於：			
本公司股東		2,091	282
非控股權益		<u>(689)</u>	<u>—</u>
		<u>1,402</u>	<u>282</u>
本公司股東應佔每股盈利	9		
基本及攤薄(每股港仙)		<u>0.07</u>	<u>0.01</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元
本期間溢利	<u>1,402</u>	<u>282</u>
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重新分類至損益的		
其他全面收益／(虧損)：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	<u>55,702</u>	<u>(62,809)</u>
以後期間不會重新分類至損益的		
其他全面收益：		
按公平值計入其他全面收益的權益投資 的公平值變動	<u>-</u>	<u>628</u>
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>55,702</u>	<u>(62,181)</u>
本期間全面收益／(虧損)總額	<u>57,104</u>	<u>(61,899)</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	57,793	(61,899)
非控股股東	<u>(689)</u>	<u>-</u>
	<u>57,104</u>	<u>(61,899)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

		(未經審核) 二零二五年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,449	951
投資物業	10	4,671,679	4,466,719
使用權資產		861	1,063
電腦軟件		2,281	1,673
非流動資產總額		4,676,270	4,470,406
流動資產			
持作出售物業		120,245	136,574
存貨		1,077	906
應收貿易及租賃賬款	11	167,806	145,641
預付款項、訂金及其他應收款項		389,923	325,337
其他可收回稅項		31,797	33,301
受限制現金		192,233	118,155
現金及現金等價物		99,422	193,151
流動資產總額		1,002,503	953,065
流動負債			
應付貿易賬款	12	53,030	71,016
預收款項		63,432	79,985
其他應付款項及應計費用		351,260	320,810
銀行及其他借款		783,956	744,707
應付所得稅		30,553	28,253
其他應付稅項		8,799	7,321
流動負債總額		1,291,030	1,252,092
流動負債淨額		(288,527)	(299,027)
資產總額減流動負債		4,387,743	4,171,379

		(未經審核) 二零二五年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
附註			
非流動負債			
銀行及其他借款		2,010,857	1,860,779
永久可換股債券之負債部分	13	49,152	47,838
遞延稅項負債		138,120	130,252
		<u>2,198,129</u>	<u>2,038,869</u>
非流動負債總額			
		<u>2,198,129</u>	<u>2,038,869</u>
資產淨額		<u>2,189,614</u>	<u>2,132,510</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	14	3,168,384	3,152,571
永久可換股債券之權益部分	13	1,156,431	1,172,244
儲備		(2,135,213)	(2,193,006)
		<u>2,189,602</u>	<u>2,131,809</u>
非控股權益		12	701
		<u>2,189,614</u>	<u>2,132,510</u>
權益總額		<u>2,189,614</u>	<u>2,132,510</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 公司及集團資料

國銳生活有限公司(「本公司」)為一家於香港註冊成立之有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈18樓1802室。

截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期間」)，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事下列主要業務：

- 英國(「英國」)、美利堅合眾國(「美國」)及中華人民共和國(「中國」)內地(「中國內地」)的物業發展及投資；及
- 在中國內地提供物業管理及其他服務。

於二零二五年六月三十日，本公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司Wintime Company Limited。本公司董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司Widewealth Company Limited。

2.1. 編製基礎

截至二零二五年六月三十日止六個月載於本公佈之本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定編製。本未經審核中期簡明綜合財務資料並無包括年度財務報表內之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料時所採用之會計政策與編製本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，惟其後於採納香港會計師公會所頒佈之經修訂香港財務報告準則會計準則時所作之會計政策變動(見下文附註2.2詳述)除外。

本未經審核中期簡明綜合財務狀況表內作為比較資料所載有關截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，惟來自該等綜合財務報表。有關根據香港《公司條例》第436條須就該等法定綜合財務報表披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表呈交公司註冊處處長。本公司核數師已就截至二零二四年十二月三十一日止年度之該等綜合財務報表出具報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於其報告出具無保留意見的情況下，須提請注意任何引述的強調事項；亦無載有根據香港《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條作出之陳述。

2.2. 呈列基準

持續經營

於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨額為289,000,000港元，其中包括須於一年內償還並分類為流動負債的銀行及其他借款784,000,000港元。於評估本集團持續經營的能力時，管理層已考慮以下因素：

- 有關本集團就為英國投資物業的營運提供資金的61,155,000英鎊銀行貸款，根據融資協議，本集團須遵守有關未償還貸款結餘與投資物業估值比率的財務契諾。管理層相信，計及本集團於二零二五年三月已將10,000,000英鎊存款存入銀行的指定補救賬戶，本集團自此一直遵守該財務契諾，而銀行貸款將按原先協定的還款時間表償還。
- 有關本集團就為美國卡爾弗城項目之建設提供資金的總額58,000,000美元的金融機構貸款，以及上述就英國投資物業的營運提供資金的61,155,000英鎊銀行貸款(分別將於二零二六年四月及二零二六年七月到期)，本集團目前正與相關借款人就融資續期及探討其他融資方案進行磋商。管理層相信，有關貸款融資將於現有貸款到期前再融資。
- 有關來自魏純暹先生(「**魏先生**」，本公司主席兼股東)的18,000,000英鎊股東貸款，管理層認為，該等貸款的償還須待本集團在不影響流動資金及財務狀況的情況下方可進行。
- 本集團已從港銳國際投資(香港)有限公司(「**港銳**」，於二零二五年六月三十日持有本公司25.21%股權，且魏先生及孫仲民先生於其中擁有實益權益)獲得股東貸款融資200,000,000港元，其中108,445,000港元於二零二五年六月三十日仍未被本集團動用。

董事認為，經計及上述因素，本集團將有足夠營運資金履行其自二零二五年六月三十日起不少於十二個月期間到期的財務責任及承擔。因此，中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製，該基準假設(其中包括)於日常業務過程中變現資產及清償負債。

本中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已經由本公司審核委員會審閱。

2.3. 會計政策及披露變動

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與編製本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏互換性

該等修訂本對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況於本未經審核中期簡明綜合財務資料的呈列方式並無重大影響。本集團並無應用於當前會計期間已頒佈但尚未生效的任何其他新準則或詮釋。

3. 經營板塊資料

出於管理目的，本集團根據產品及服務性質劃分業務單位，並於本期間有以下兩個可報告經營板塊：

- (a) 物業發展及投資板塊，在英國、美國及中國內地從事物業發展及投資；及
- (b) 物業管理板塊，在中國內地為辦公室樓宇、住宅物業及停車場提供物業管理及其他服務。

管理層分開監督本集團各經營板塊的業績，以決定如何分配資源及評估表現。板塊表現根據報告板塊溢利／虧損評估，即經調整稅前溢利／虧損之計量。經調整稅前溢利／虧損之計量與本集團稅前溢利一致，惟有關計量並不包括總部及公司收入及費用。

板塊資產及板塊負債不包括未分配總部及公司資產與負債，因為該等資產及負債在集團層面管理。

	物業發展及投資		物業管理		總計	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
板塊收入(附註4)	<u>76,091</u>	<u>84,146</u>	<u>94,632</u>	<u>94,068</u>	<u>170,723</u>	<u>178,214</u>
板塊業績	<u>(1,428)</u>	<u>9,585</u>	<u>19,536</u>	<u>6,426</u>	<u>18,108</u>	<u>16,011</u>
對賬：						
其他未分配收入及收益					1,787	5,385
公司及其他未分配費用					<u>(15,881)</u>	<u>(20,696)</u>
稅前溢利					<u>4,014</u>	<u>700</u>

下表呈列於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日本集團各經營板塊的資產及負債資料。

	物業發展及投資		物業管理		總計	
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	於		於		於	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
板塊資產	<u>5,252,291</u>	<u>5,030,749</u>	<u>350,852</u>	<u>346,425</u>	<u>5,603,143</u>	<u>5,377,174</u>
<i>對賬：</i>						
公司及其他未分配資產						
—物業、廠房及設備					9	8
—使用權資產					—	2
—預付款項、訂金及其他應收款項					58,897	26,568
—其他可收回稅項					44	44
—現金及現金等價物					<u>16,680</u>	<u>19,675</u>
總資產					<u>5,678,773</u>	<u>5,423,471</u>
板塊負債	<u>2,837,281</u>	<u>2,899,233</u>	<u>259,362</u>	<u>223,257</u>	<u>3,096,643</u>	<u>3,122,490</u>
<i>對賬：</i>						
公司及其他未分配負債						
—其他應付款項及應計費用					52,851	29,881
—應付股東款項(計入銀行及其他借款)					290,513	90,752
—永久可換股債券之負債部分					<u>49,152</u>	<u>47,838</u>
總負債					<u>3,489,159</u>	<u>3,290,961</u>

4. 收入

本集團的收入分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元
客戶合約收入	94,632	94,068
其他來源收入		
—來自投資物業經營租賃的租金收入總額	76,091	84,146
	170,723	178,214

附註：

收入分列資料

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

板塊	物業發展 及投資 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
貨品或服務種類			
提供物業管理及其他服務	—	94,632	94,632
其他來源收入			
—來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	76,091	—	76,091
總計	76,091	94,632	170,723
收入確認時間			
隨時間轉移之服務	—	94,632	94,632
其他來源收入			
—來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	76,091	—	76,091
總計	76,091	94,632	170,723

地區市場

所有客戶合約收入於中國內地產生。

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

板塊	物業發展 及投資 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
貨品或服務種類			
提供物業管理及其他服務	—	93,542	93,542
來自餐廳經營的收入	—	526	526
客戶合約收入總額	—	94,068	94,068
其他來源收入			
—來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	84,146	—	84,146
總計	84,146	94,068	178,214
收入確認時間			
隨時間轉移之服務	—	93,542	93,542
於時間點轉移之服務	—	526	526
客戶合約收入總額	—	94,068	94,068
其他來源收入			
—來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	84,146	—	84,146
總計	84,146	94,068	178,214

地區市場

所有客戶合約收入於中國內地產生。

5. 其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益，淨額分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元
其他收入		
銀行利息收入	1,630	5,525
應收貸款利息收入	1,424	2,015
罰款收入	77	89
財務擔保收入	2,297	5,239
其他	6,153	6,516
	11,581	19,384

6. 財務費用

本集團財務費用分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元
銀行及金融機構提供的貸款的利息	66,409	76,752
本公司股東提供的貸款的利息	5,666	809
董事控制的實體提供的貸款的利息	–	986
董事控制的實體提供的貸款的推算利息	416	405
前董事控制的實體提供的貸款的利息	–	2,184
前董事控制的實體提供的貸款的推算利息	959	933
永久可換股債券利息	13 1,314	1,252
租賃負債利息	76	141
財務費用總額	74,840	83,462
減：在建投資物業的資本化金額	(13,694)	(15,330)
	61,146	68,132

7. 稅前溢利

本集團稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元
物業、廠房及設備折舊	166	383
使用權資產折舊	207	847
電腦軟件攤銷	130	84
匯兌差額，淨額	(491)	501

8. 所得稅開支

本集團的所得稅支出分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元
當期－中國內地	711	418
遞延	1,901	—
本期間稅項支出總額	2,612	418

附註：

於本期間，由於本集團並無產生任何於香港產生的應課稅溢利，因此，於本期間並無就香港利得稅計提撥備(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

其他地區的應課稅溢利則按本集團營運所在國家／稅務管轄區，根據當行法律、詮釋和相關常規之當行稅率計算稅項。

9. 本公司股東應佔每股盈利

每股盈利乃根據本公司股東應佔本期間溢利及本期間已發行普通股加權平均數計算得出。

就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止期間而言，概無就攤薄調整呈列的每股基本盈利金額，因為永久可換股債券具有反攤薄影響而未行使購股權對所呈列每股盈利金額並無攤薄影響。

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利之計算乃基於以下數據：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元
--	---	---

盈利

於計算每股基本及攤薄盈利時使用的
本公司股東應佔本期間溢利

<u>2,091</u>	<u>282</u>
--------------	------------

股份數目	
截至以下日期止六個月	
二零二五年	二零二四年
六月三十日	六月三十日

股份

於計算每股基本及攤薄盈利時使用的本期間
已發行普通股加權平均數

<u>3,213,296,638</u>	<u>3,199,373,986</u>
----------------------	----------------------

10. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零二五年一月一日的賬面值	3,931,107	535,612	4,466,719
添置	26,653	50,162	76,815
公平值調整產生的淨虧損	(11,171)	–	(11,171)
轉撥自持作出售物業(附註(c))	21,509	–	21,509
匯兌調整	111,513	6,294	117,807
	<u>4,079,611</u>	<u>592,068</u>	<u>4,671,679</u>
於二零二五年六月三十日的賬面值(未經審核)	4,079,611	592,068	4,671,679

附註：

- (a) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日本集團之已落成投資物業指位於英國倫敦的一幢商業樓宇；位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市的商住綜合物業(「美國綜合物業」)；及位於中國北京的一幢商業樓宇，該等樓宇根據經營租賃出租予第三方。
- (b) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日本集團之在建投資物業指位於美國卡爾弗城之一塊土地。
- (c) 截至二零二五年六月三十日止六個月期間，與外部第三方簽訂經營租賃後，持作出售物業的部分單元之用途發生變動。因此，於截至二零二五年六月三十日止六個月持作出售物業的租賃部分轉為已落成投資物業及於損益內確認重新計量收益3,545,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。
- (d) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團所有投資物業均作為授予本集團的財務擔保合約、銀行融資，以及來自金融機構之貸款之擔保。

11. 應收貿易及租賃賬款

	(未經審核) 二零二五年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
應收貿易賬款	132,848	115,846
應收租賃賬款	69,943	64,873
應收貿易及租賃賬款總額	202,791	180,719
減：減值	(34,985)	(35,078)
	167,806	145,641

按發票日期之應收貿易及租賃賬款(並扣除減值)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零二五年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
一年內	110,583	104,334
一年至兩年	23,234	15,159
兩年至三年	33,989	26,148
	167,806	145,641

按逾期日期之應收貿易及租賃賬款(並扣除減值)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零二五年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
當期	98,745	86,833
已逾期：		
一年內	34,601	33,185
一年至兩年	32,765	24,040
兩年至三年	1,695	1,583
	167,806	145,641

12. 應付貿易賬款

應付貿易賬款為不計息，而平均信貸期為60日。

根據發票日期，於報告期末，本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零二五年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
三個月內	47,238	28,655
四至六個月	990	12,387
七至十二個月	1,441	25,010
一年以上	3,361	4,964
	53,030	71,016

13. 永久可換股債券

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本公司有兩批未償還的永久可換股債券，有關概述資料載列如下：

	第一批 (附註(a))	第二批 (附註(b))
發行日期	二零一八年八月十七日	二零二一年十二月三十一日
到期日	無到期日	無到期日
原始本金額	1,102,993,200港元	77,066,000港元
票面利率	每年1%並將於發行日期 第五週年後終止承擔任何票息	每年1%並將於發行日期 第五週年後終止承擔任何票息
本公司每股普通股之 兌換價(港元)	0.80	0.80

就會計處理而言，該等永久可換股債券分為負債部分及權益部分。下表概述於截至二零二五年六月三十日止六個月本公司永久可換股債券之本金額、未行使之兌換權數目、負債及權益部分之變動：

未償還之本金額

	第一批 千港元 (附註(a))	第二批 千港元 (附註(b))	總計 千港元
於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日 轉換為普通股	1,090,993 (16,000)	77,066 –	1,168,059 (16,000)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>1,074,993</u>	<u>77,066</u>	<u>1,152,059</u>

未行使之兌換權數目

	第一批 (附註(a))	第二批 (附註(b))	總計
於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日 轉換為普通股(附註14)	1,363,741,500 (20,000,000)	96,332,500 –	1,460,074,000 (20,000,000)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>1,343,741,500</u>	<u>96,332,500</u>	<u>1,440,074,000</u>

負債部分

	第一批 千港元 (附註(a))	第二批 千港元 (附註(b))	合計 千港元
於二零二五年一月一日	45,212	2,626	47,838
利息開支(附註6)	1,242	72	1,314
於二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>46,454</u>	<u>2,698</u>	<u>49,152</u>

權益部分

	第一批 千港元 (附註(a))	第二批 千港元 (附註(b))	總計 千港元
於二零二五年一月一日	1,078,217	94,027	1,172,244
轉換為普通股後轉撥至股本(附註(a))	<u>(15,813)</u>	<u>-</u>	<u>(15,813)</u>
二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>1,062,404</u>	<u>94,027</u>	<u>1,156,431</u>

附註：

- (a) 根據與勝運環球有限公司及Silky Apex Limited(「賣方」)於二零一八年五月三十日訂立之買賣協議，本公司於二零一八年八月十七日向賣方發行合共451,576,000股普通股及一批永久可換股債券，作為收購於Wise Expert Investment Limited(「Wise Expert」)的95%股權之部分代價。有關該收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月三十日及二零一八年八月十七日之公佈及日期為二零一八年七月二十日之通函。

就會計處理而言，於完成收購日期作為收購Wise Expert之代價而發行永久可換股債券之公平值為1,130,568,000港元。

有關該等永久可換股債券條款的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十日之通函。

截至二零二五年六月三十日止期間，該等永久可換股債券中本金總額約為16,000,000港元之部分，已被債券持有人按每股0.80港元之換股價轉換為本公司20,000,000股普通股。該等永久可換股債券之權益部分於轉換日之賬面金額為15,813,000港元，已轉撥至本公司之股本賬戶。

- (b) 根據與賣方於二零一八年五月三十日訂立之買賣協議，本公司於二零二一年十二月三十一日向賣方進一步發行一批永久可換股債券，作為收購於Wise Expert的餘下5%股權之代價。有關該收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年十二月三十一日之公佈及日期為二零一八年七月二十日之通函。

就會計處理而言，於完成收購日期作為收購Wise Expert之代價而發行永久可換股債券之公平值為97,296,000港元。

有關該等永久可換股債券條款的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十日之通函。

- (c) 轉換永久可換股債券須受(其中包括)任何轉換不會導致本公司股份的公眾持股量少於本公司已發行股份總數25%的條件所規限。

14. 股本

	(未經審核) 二零二五年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
已發行及繳足：		
3,219,373,986股普通股		
(二零二四年十二月三十一日：3,199,373,986股普通股)	3,168,384	3,152,571

截至二零二五年六月三十日止期間及截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司股本的變動概括如下：

	已發行 股份的數量	股本 千港元
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	3,199,373,986	3,152,571
轉換永久可換股債券後發行股份(附註13(a))	20,000,000	15,813
於二零二五年六月三十日	3,219,373,986	3,168,384

15. 購股權計劃

根據於二零一六年十一月七日(「採納日期」)通過的決議案，本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)已獲採納，主要旨在通過提供獲得本公司適當權益的機會，(i)激勵及獎勵已對或可能對本集團的發展作出貢獻的人士；及(ii)吸引及留聘熟練及富有經驗的人員(「合資格參與者」)以及激勵彼等為本集團的未來發展奮鬥，從而將彼等的權益與本集團的權益聯繫在一起。購股權計劃將自採納日期起計十年內有效，並將於二零二六年十一月六日屆滿，惟受限於購股權計劃條款內含的提早終止條文。在購股權計劃條款的規限下，本公司董事局可向合資格參與者授出購股權以認購本公司股份。

30,000,000份購股權已於二零二三年四月二十八日根據購股權計劃授予本公司一名僱員，歸屬期為一年，原行使價為每股0.922港元。該等購股權於授出日期的公平值為9,709,000港元(每份0.3236港元)。

16. 比較金額

若干比較金額已予重新分類，以與本期間呈列及披露保持一致。

管理層討論及分析

業務回顧

於本期間，本集團的經營業務根據產品及服務之性質劃分為業務單位。本集團有兩個可報告經營板塊，包括(i)物業管理板塊；及(ii)物業發展及投資板塊。第一個板塊於中華人民共和國(「**中國**」)營運，而第二個板塊則於中國、美利堅合眾國(「**美國**」)及英國(「**英國**」)營運。

物業管理板塊

本公司之全資附屬公司北京澳西物業管理有限公司(「**澳西**」)為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理及其他服務。於二零二五年六月三十日，澳西管理20個位於中國的大型住宅及商用物業項目。澳西根據有關管理協議所提供之服務計有(其中包括)：(i)提供供暖服務以及換熱站及輸送管道網絡之維修服務；(ii)提供停車場管理服務(例如維修停車場之各種設施及設備)；及(iii)提供有關空置物業之物業管理服務及一般管理服務(例如維修及保養住宅及商用物業項目之樓宇以及防火安全設備及設施)。

秉持以人為本之原則，並從客戶及市場需要之角度進行市場考量，澳西一直改善及完善其管理系統並繼續為客戶提供專業服務。

物業發展及投資板塊

於本期間，本集團於美國、英國及中國進行物業發展及投資業務。

- **聖莫尼卡項目**

聖莫尼卡項目位於美國加利福尼亞州洛杉磯縣聖莫尼卡市，地盤面積合共約為40,615平方呎(「**美國綜合物業**」)。根據土地所有權，地盤之發展為樓高三層之綜合用途發展項目。可出租／可出售總建築面積約25,000平方呎作商業用途，38,000平方呎作住宅用途，並設有190個地下停車位。於本期間，已分別出租平均約91%的商業區域及平均約100%的住宅區域。聖莫尼卡項目計劃出租所有商業單位及住宅單位。

- **卡爾弗城項目**

卡爾弗城項目為一個36,319平方呎的重建用地，位於美國加利福尼亞州洛杉磯縣卡爾弗城之Washington Boulevard及Motor Avenue的南角。該土地所有權允許開發139個住宅單位，其中14個單位將提供予收入水平極低的居民居住以及1,969平方呎的地面樓層將為商業空間。其建築工程自二零二一年九月起動工。

董事認為，卡爾弗城項目乃具吸引力之投資良機，有助於實現本集團美國物業發展業務之多元化，原因為從該地塊步行可達洛杉磯匯聚多間電影及其他製作公司之卡爾弗城中心區，附近交通網絡發達。卡爾弗城項目預計將成為本集團進一步鞏固美國西部地區，提升本集團整體業務地理多元性之里程碑。

- **Juxon House**

Juxon House位於英國倫敦聖保羅教堂墓地第100號。其坐落於聖保羅大教堂西北側之黃金地段，南面為聖保羅教堂墓地，西面為Ave Maria Lane，而東面則為帕特諾斯特廣場，乃倫敦證券交易所所在之主要專業及金融區，若干跨國公司在附近擁有辦事處。Juxon House為一座A級商業樓宇，可出租實用面積約為123,781平方呎，其中辦公場所、零售場所及配套及儲存區域之可出租實用建築面積分別為100,774平方呎、20,083平方呎及2,924平方呎。Juxon House包括一層底層、地面層及以上五個樓層、地下儲存室及20個停車位。於本期間，Juxon House已出租予兩名辦公室租戶及三名零售租戶，為本集團貢獻約2,500,000英鎊租金收入。

- **國銳廣場B座**

本集團持有位於中國北京大興區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈2號(「**國銳廣場B座**」)的全部單位，總樓面面積約為68,685平方米，作辦公室用途。

本公司計劃出售或租賃國銳廣場B座的若干單位，受限於中國北京亦莊之市況。目前，若干單位按中長期租賃出租予租戶。

財務回顧

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
收入	170,723	178,214
本期間溢利	1,402	282
	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
資產總額	5,678,773	5,423,471
負債總額	3,489,159	3,290,961
資產淨額	2,189,614	2,132,510
債務淨額 [^]	2,695,391	2,412,335
資本流動比率 ^{**}	0.08	0.15
資產負債率 [#]	120.4%	110.7%

[^] 該款項指銀行及其他借款減現金及現金等價物

^{**} 該比率指現金及現金等價物除以流動負債

[#] 該比率指債務淨額除以本公司股東應佔權益及永久可換股債券之負債部分

財務分析

本集團於本期間產生收入約170,723,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約178,214,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約94,632,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約94,068,000港元)。物業發展及投資板塊呈報板塊收入約76,091,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約84,146,000港元)，源自美國綜合物業、Juxon House及國銳廣場B座之若干單元之經營租賃貢獻的租金收入。本集團於本期間錄得溢利約1,402,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約282,000港元)。溢利增加主要是由於本期間內(i)僱員福利費用減少；(ii)公共事業、維修及保養以及租金開支減少；及(iii)財務費用減少。

於二零二五年六月三十日，銀行及其他借款的未償還結餘約2,794,813,000港元(二零二四年十二月三十一日：約2,605,486,000港元)，其中結餘主要包括(i)六筆以Juxon House、國銳廣場B座的若干部分及應收租賃賬款作抵押的銀行貸款約1,514,146,000港元(二零二四年十二月三十一日：兩筆銀行貸款約1,523,803,000港元)；(ii)以美國綜合物業及其應收租賃賬款以及收取卡爾弗城項目未來應收租賃賬款的權利作抵押的其他貸款約1,279,569,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,080,382,000港元)；及(iii)租賃負債結餘約1,098,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,301,000港元)。約783,476,000港元將於一年內到期，以及約2,010,239,000港元將於一年後到期。約1,813,237,000港元的借款乃按固定利率計息，而約980,478,000港元的借款則按浮動利率計息。上述借款並不涉及季節性因素。

於二零二五年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約99,422,000港元(二零二四年十二月三十一日：約193,151,000港元)。

外幣風險

於本期間，本集團之業務營運主要位於中國、英國及美國境內，而主要營運貨幣為港元(「港元」)、人民幣(「人民幣」)、英鎊(「英鎊」)及美元(「美元」)。本集團之交易主要以人民幣、英鎊及美元為單位。約2,702,160,000港元的借款乃按本集團相關實體的功能性貨幣以外的貨幣為單位，其中相等於約92,653,000港元、1,091,905,000港元、849,800,000港元及760,455,000港元的借款分別以港元、人民幣、英鎊及美元為單位。

本集團的現金及現金等價物以及受限制現金則主要以港元、人民幣、英鎊及美元為單位。

於二零二五年六月三十日，本集團以功能貨幣以外貨幣為單位的現金及現金等價物以及受限制現金為約283,067,000港元，其中約56,808,000港元為以人民幣為單位，約147,116,000港元則以英鎊為單位以及約79,143,000港元以美元為單位。外幣兌港元如有任何重大匯率波動，可能會對本集團構成財務影響。本集團目前並無外幣對沖政策且並未使用任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減輕外幣風險及承擔。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採納審慎財務管理措施，因此於本期間內維持適當的流動資金狀況。本集團透過對其客戶的財務狀況持續進行信貸評估，竭力降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事局密切監察本集團之流動資金狀況，以確保本集團在資產、負債及承擔方面之流動資金架構能滿足其不時之資金需求。

人力資源及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團之僱員(不包括董事)總數為487人(二零二四年六月三十日：468人)，大部分在中國工作。

本集團於本期間之僱員薪酬總額約40,413,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約49,656,000港元)。

董事及本集團僱員各自之薪酬乃根據其才幹、資歷、能力及行業經驗、本集團之利潤以及其他本地及國際公司之薪酬標準及當前市場狀況而釐定。執行董事及僱員亦可參與獎金安排，其根據本集團表現及個人表現釐定。

中期股息

董事局議決不宣派本期間之任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團抵押合共約4,791,924,000港元(二零二四年十二月三十一日：約4,603,293,000港元)之投資物業及持作出售物業作為銀行及其他借款之擔保或根據財務擔保合約作為擔保。該等銀行及其他借款包括本中期業績公佈「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零二五年六月三十日，若干應收貿易及租賃賬款合計約61,394,000港元(二零二四年十二月三十一日：約61,324,000港元)已抵押，作為本集團獲授銀行及其他借款之擔保。

為就本集團獲授的一筆銀行貸款及一筆來自金融機構的貸款提供擔保，銀行存款約10,279,000港元(二零二四年十二月三十一日：約14,996,000港元)已被分類為受限制現金。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。於二零二五年六月三十日，本集團就一項在建投資物業擁有已訂約但未撥備承擔約61,656,000港元(二零二四年十二月三十一日：約59,439,000港元)。

重大投資及附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本集團於本期間並無任何重大投資、或重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

購股權

30,000,000份購股權已根據本公司購股權計劃(「購股權計劃」)於二零二三年四月二十八日授予一名僱員，該等購股權已於二零二四年四月二十八日歸屬，並可於二零二六年四月二十七日前三年內行使。購股權之行使價為每股0.922港元。進一步詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日的公佈。

於二零二五年六月三十日，購股權計劃下尚未行使的購股權總數為30,000,000份，佔本公司已發行股份總數約0.9%。本期間根據本公司所有計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以本期間已發行股份的加權平均數約為0.9%。於二零二五年一月一日、二零二五年六月三十日及二零二五年八月二十九日，根據購股權計劃之計劃授權可供授出之購股權總數分別為289,937,398份、289,937,398份及289,937,398份。

截至二零二五年六月三十日止期間，概無購股權獲行使或註銷，而於二零二五年一月一日、二零二五年六月三十日及二零二五年八月二十九日，根據購股權計劃可供發行的股份總數(即根據購股權計劃將予發行的股份限額10%減去已行使或已註銷股份)分別為319,937,398股、319,937,398股及319,937,398股，佔本公司已發行股份總數的10%。

報告期後事項

於二零二五年三月二十日(交易時段後)，北京國銳房地產開發有限公司(作為借款人)(「**借款人**」)與盛京銀行訂立融資協議(「**融資協議**」)，據此，盛京銀行同意授予最高人民幣700,000,000元的融資，自二零二五年三月二十日起至二零三五年三月十九日止為期十年，年利率4.0%(「**盛京融資**」)。作為融資協議的抵押，本集團須與盛京銀行訂立保證合同及抵押合同。於二零二五年四月十一日，北京凱朋科技發展有限公司(「**凱朋科技**」，本公司的全資附屬公司)與盛京銀行訂立保證合同及抵押合同，據此，凱朋科技同意(i)就借款人根據抵押合同(「**抵押合同**」)於盛京融資項下之還款責任承擔連帶責任；及(ii)將物業(為位於中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈2號樓的710-712單元、801-812單元、901-912單元、1001-1012單元、1101-1112單元、1201-1203單元、地下室101-102單元、地下室201-209單元及地下室301-307單元)抵押予盛京銀行，以助借款人根據保證合同(「**保證合同**」)取得盛京融資。作為回報，借款人須按借款人根據融資協議實際提取金額的每年1%向凱朋科技支付擔保費。

訂立抵押合同及保證合同已獲股東於二零二五年八月十五日批准。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年四月十一日、二零二五年五月二日、二零二五年五月三十日、二零二五年六月十六日、二零二五年六月二十三日、二零二五年七月八日、二零二五年七月十四日及二零二五年八月十五日的公佈，以及日期為二零二五年七月二十八日的通函。

未來展望

展望未來，本集團將繼續專注於物業發展及投資，以及相關資產管理服務和增值服務，為股東創造價值。與過往相同，本集團在考慮向美國及歐洲等國際市場作出投資時，會繼續按照發展藍圖，保持審慎的態度評估投資機遇，積極拓展出海業務，從而為股東帶來更佳回報。於過去數年，本集團已成功進軍洛杉磯及倫敦物業市場，藉著房地產長遠資本增值及未來重建潛力賺取收入，同時，本集團仍然致力執行現有項目，達到包括但不限於提升營運表現及促進項目發展之目標。

此外，本集團將不排除任何獲得足夠回報後出售項目的可能性。董事相信，於過去數年之收購及執行現有項目後，憑藉該等物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。

除本集團在中國，美國及英國的物業投資外，未來將進一步加大全球核心城市的物業管理及其他服務的投入。本集團將充分發揮在資產管理、物業管理及社區運營領域的核心優勢，構建「智慧地產+數字醫療」融合生態，本集團將重點佈局家庭醫生服務，居家養老，慢病管理及社區健康服務等方向，築就健康家，打造健康居住解決方案。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於本期間內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於本期間及截至本中期業績公佈日期，本公司並無任何庫存股份。

《企業管治守則》

於本期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1所載之《企業管治守則》（「**《企業管治守則》**」）之守則條文，惟以下例外情況除外：

根據《企業管治守則》之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。

於本期間，魏純暹先生擔任本公司主席兼行政總裁。由於所有主要決策都交由董事局作出，故本公司認為，董事局與本公司管理層之間的權力及職權足夠平衡。

遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則所載之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「**標準守則**」），作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。在本公司向所有董事作出特定查詢後，董事確認，於本期間內，彼等已一直遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

審核委員會負責審閱及監督本集團之財務報告程序、內部監控及風險管理程序。審核委員會已審閱本集團於本期間之中期業績。

於二零二五年六月三十日，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即董煥樟先生(審核委員會主席)、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。

足夠公眾持股量

於本中期業績公佈日期，根據本公司得悉之公開資料及董事所悉，於本期間內，本公司一直按上市規則之規定維持充足之公眾持股量。

於網站刊載業績

根據上市規則之規定，本公司在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grlifestyle.com.hk)刊載其業績。

承董事局命
國銳生活有限公司
主席
魏純暹

香港，二零二五年八月二十九日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、魏來而先生及孫仲民先生；而獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。