

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分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。



GR Life Style

國銳生活

GR LIFE STYLE COMPANY LIMITED

國銳生活有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期業績公佈

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(統稱為「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度經本公司審核委員會審閱的綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	327,914	310,017
其他收入及收益，淨額	6	28,167	34,999
員工福利費用		(88,354)	(86,742)
折舊及攤銷		(1,462)	(2,279)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(118,928)	(111,465)
其他經營成本		(63,363)	(43,989)
財務費用	7	(153,120)	(124,549)
其他開支，淨額		(19,141)	(11,687)
應收貿易、租賃及其他賬款減值 撥回／(減值)，淨額	8	8,268	(1,081)
若干持作出售物業轉為投資物業後之 重新計量收益	12	7,098	4,109
投資物業公平值虧損，淨額	12	(62,780)	(934,841)
稅前虧損	8	(135,701)	(967,508)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
稅前虧損	8	(135,701)	(967,508)
所得稅抵免	9	<u>25,677</u>	<u>48,164</u>
本年度虧損		<u>(110,024)</u>	<u>(919,344)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		(109,634)	(918,501)
非控股權益		<u>(390)</u>	<u>(843)</u>
		<u>(110,024)</u>	<u>(919,344)</u>
本公司股東應佔每股虧損	11		
基本及攤薄(每股港仙)		<u>(3.41)</u>	<u>(28.71)</u>

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	(110,024)	(919,344)
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>70,539</u>	<u>(57,042)</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>1,930</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>70,539</u>	<u>(55,112)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(39,485)</u>	<u>(974,456)</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(39,095)	(973,613)
非控股權益	<u>(390)</u>	<u>(843)</u>
	<u>(39,485)</u>	<u>(974,456)</u>

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,263	951
投資物業	12	4,687,539	4,466,719
使用權資產		7,173	1,063
電腦軟件		2,547	1,673
		<u>4,699,522</u>	<u>4,470,406</u>
流動資產			
持作出售物業		101,044	136,574
存貨		1,062	906
應收貿易及租賃賬款	13	142,897	145,641
預付款項、訂金及其他應收款項		439,056	325,337
其他可收回稅項		43,232	33,301
受限制現金	14	191,547	118,155
現金及現金等價物		121,218	193,151
		<u>1,040,056</u>	<u>953,065</u>
流動負債			
應付貿易賬款	15	83,364	71,016
預收款項		71,095	79,985
其他應付款項及應計費用		444,850	320,810
銀行及其他借款		1,253,251	744,707
應付所得稅		20,035	28,253
其他應付稅項		5,541	7,321
		<u>1,878,136</u>	<u>1,252,092</u>
流動負債總額		<u>1,878,136</u>	<u>1,252,092</u>
流動負債淨額		<u>(838,080)</u>	<u>(299,027)</u>
資產總額減流動負債		<u>3,861,442</u>	<u>4,171,379</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
	附註	
非流動負債		
銀行及其他借款	1,586,233	1,860,779
永久可換股債券之負債部分	50,531	47,838
遞延稅項負債	131,576	130,252
	<u>1,768,340</u>	<u>2,038,869</u>
非流動負債總額		
	<u>1,768,340</u>	<u>2,038,869</u>
資產淨額	<u>2,093,102</u>	<u>2,132,510</u>
	<u>2,093,102</u>	<u>2,132,510</u>
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	16 3,168,384	3,152,571
永久可換股債券之權益部分	1,156,431	1,172,244
儲備	(2,232,024)	(2,193,006)
	<u>2,092,791</u>	<u>2,131,809</u>
非控股權益	311	701
	<u>311</u>	<u>701</u>
權益總額	<u>2,093,102</u>	<u>2,132,510</u>
	<u>2,093,102</u>	<u>2,132,510</u>

附註：

1. 公司及集團資料

本公司為一家於香港註冊成立之有限公司及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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，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服務。

於二零二五年十二月三十一日，本公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司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之有限公司Widewealth Company Limited。

2. 呈列及編製基礎

編製基礎

本公佈乃根據聯交所證券上市規則附錄D2的適用披露規定而編製。

綜合財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)和詮釋)及香港《公司條例》編製。編製該綜合財務報表時，惟投資物業採用公平值計量外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，否則該綜合財務報表以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的千位數。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度業績初步公佈所載與截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度有關的財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟就截至二零二四年十二月三十一日止年度而言，財務資料摘錄自該等綜合財務報表。有關根據《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露之進一步資料如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表尚未由本公司核數師提交報告，且將適時送呈公司註冊處處長。本公司已按《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送呈公司註冊處處長。

本公司之核數師已就截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表提交報告。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。

呈列基準

持續經營

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為838,080,000港元，其中包括因為一年內到期而分類為流動負債的計息銀行及其他借款1,253,251,000港元。於該等借款中，來自金融機構的計息貸款26,968,000美元(相當於209,864,000港元)將於二零二六年四月五日到期，截至本報告日期尚未續期。本集團目前正就該筆貸款的續期與相關貸款機構進行磋商，管理層相信該筆貸款可成功獲續期。在極端情況下，倘貸款機構不同意續期，則可能要求立即償還全部貸款。

此情況顯示存在與持續經營有關之重大不確定性。於評估本集團持續經營能力時，管理層已編製涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月期間的現金流量預測，其計及(其中包括)本集團的經營表現及以下各項：

- 有關本集團就為英國投資物業的營運提供資金的60,850,000英鎊(相當於635,614,000港元)銀行貸款將於二零二六年七月到期，於報告期後二零二六年三月，本集團已獲金融機構62,450,000英鎊新貸款，並提前償還了現有銀行貸款，而存放於該銀行指定補救賬戶內的10,000,000英鎊受限制存款亦已獲釋。
- 有關本集團就為美國卡爾弗城項目的建設提供資金的42,000,000美元(相當於326,841,000港元)金融機構貸款將於二零二六年四月到期，於報告期後二零二六年三月，本集團已收到金融機構確認函，承諾提供42,000,000美元新貸款，以再融資其現有貸款。
- 有關本集團就為美國卡爾弗城項目的建設提供資金的另一筆26,968,000美元(相當於209,864,000港元)金融機構貸款亦將於二零二六年四月到期，本集團目前正與相關貸款機構就貸款續期進行磋商，管理層相信，該筆貸款可獲再融資。
- 有關來自魏純暹先生(「魏先生」，本公司主席兼股東)的16,711,000英鎊(相當於174,550,000港元)股東貸款，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」，於二零二五年十二月三十一日持有本公司11.86%股權，且魏先生及孫仲民先生(「孫先生」)於其中擁有實益權益)獲得股東貸款融資200,000,000港元，其中107,631,000港元於二零二五年十二月三十一日仍未被本集團動用。

本公司董事已審閱管理層編製的、涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

本集團能否產生充足現金流量進行持續經營，存在重大不確定性，並取決於上述金融機構就卡爾弗城項目所提供的貸款能否成功獲續期。倘金融機構不同意貸款續期，導致須立即償還全部貸款，則本集團可能無法持續經營，在此情況下，我們將須作出調整，將本集團資產的賬面值調低至其可收回金額，就可能產生的金融負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無於綜合財務報表中反映。

綜合基礎

綜合財務報表包括本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下均存在多數投票權形成控制權的推定。當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司之財務報表於本公司相同報告期間使用一致的會計政策編製。附屬公司業績由本集團獲得控制權當日起綜合入賬，及直至失去該控制權日期前持續綜合入賬。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。本集團內部各公司之間交易有關的所有資產及負債、權益、收入、費用及現金流量於綜合入賬時全數抵銷。

如果事實及情況顯示上述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。附屬公司中不導致喪失控制權的所有者權益變動作為權益交易核算。

如果本集團失去對附屬公司的控制權，將終止確認相關資產(包括商譽)和負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認剩餘投資的公平值及在損益中確認由此產生的盈虧。本集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重新分類計入損益或累計虧損，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

3. 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號(修訂本)缺乏互換性。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則或修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明，當缺乏互換性時，實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及如何估計其於計量日的即期匯率。該等修訂本要求披露資料，以使財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響。由於本集團進行交易所用的貨幣，以及海外附屬公司、合營企業及聯營公司用於換算為本集團呈報貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已就香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號的財務報表中關於不確定性的披露發佈修訂本。於相應的香港財務報告準則會計準則中增列了說明性範例。該等範例使用與氣候相關的示例，反映相應香港財務報告準則會計準則中關於於財務報表中呈報不確定性影響的現行規定。因此，該等修訂本並無生效日期或過渡性條文。本集團已考慮該等說明性範例中的指引，且該等修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。

4. 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元，並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／虧損一致，惟有關計量並不包括總部及公司收入及費用。

	物業發展及投資		物業管理		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
板塊收入(附註5)	<u>140,978</u>	<u>140,201</u>	<u>186,936</u>	<u>169,816</u>	<u>327,914</u>	<u>310,017</u>
板塊業績	<u>(95,020)</u>	<u>(936,788)</u>	<u>(10,290)</u>	<u>(10,269)</u>	<u>(105,310)</u>	<u>(947,057)</u>
對賬：						
其他未分配收入及收益					636	4,937
公司及其他未分配費用					<u>(31,027)</u>	<u>(25,388)</u>
稅前虧損					<u>(135,701)</u>	<u>(967,508)</u>

	物業發展及投資		物業管理		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他板塊資料：						
折舊及攤銷						
—經營板塊	413	523	785	719	1,198	1,242
—未分配金額					264	1,037
					<u>1,462</u>	<u>2,279</u>
若干持作出售物業轉為						
投資物業後之重新計量收益	7,098	4,109	-	-	7,098	4,109
投資物業公平值虧損，淨額	62,780	934,841	-	-	62,780	934,841
應收貿易、租賃及其他賬款 (減值撥回)/減值，淨額	(130)	452	(8,138)	629	(8,268)	1,081
重新計量財務擔保合約虧損	19,141	7,645	-	-	19,141	7,645
資本開支*	<u>113,232</u>	<u>131,524</u>	<u>9,562</u>	<u>1,147</u>	<u>122,794</u>	<u>132,671</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及電腦軟件。

地區資料

來自外部客戶的收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國內地	241,682	226,700
英國	51,211	57,779
美國	<u>35,021</u>	<u>25,538</u>
	<u>327,914</u>	<u>310,017</u>

上述收入資料乃根據客戶地點而呈列。

主要客戶資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度各年，並無於該等年度各年對本集團的總收入貢獻10%或以上的單一外部客戶。

5. 收入

本集團的收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶合約收入		
– 提供物業管理及其他服務	186,936	168,895
– 餐廳經營所得收入	–	921
其他來源收入		
– 來自投資物業經營租賃的租金收入總額	140,978	140,201
	<u>327,914</u>	<u>310,017</u>

6. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	2,552	7,883
應收貸款利息收入	3,204	5,213
政府補貼(附註)	6,794	5,024
財務擔保收入	7,677	10,080
提前終止租賃產生的來自租戶的收入	1,358	1,011
其他	6,201	5,755
	<u>27,786</u>	<u>34,966</u>
<u>其他收益，淨額</u>		
外匯收益，淨額	381	–
提前終止租賃合約之收益	–	33
	<u>381</u>	<u>33</u>
	<u>28,167</u>	<u>34,999</u>

附註：該款項主要指政府補助、增值稅退稅及其他稅項退稅。概無與該等補貼有關的未達成條件或或然事件。

7. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及金融機構提供的貸款的利息	145,440	159,576
本公司股東提供的貸款的利息	12,006	1,623
董事控制實體提供的貸款的利息，淨額*	(511)	(2,153)
董事控制實體提供的貸款的推算利息	3,162	825
前董事控制實體提供的貸款的利息，淨額#	-	(9,503)
前董事控制實體提供的貸款的推算利息	6,194	1,902
永久可換股債券的推算利息	2,693	2,555
租賃負債利息	181	240
財務費用總額	169,165	155,065
減：於在建投資物業的資本化款項	(16,045)	(30,516)
	153,120	124,549

* 年內，此金額包括因免除當前及過往年度應計相關應付利息而產生的收入511,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，此金額包括：(i)董事控制實體支付的貸款利息2,499,000港元；及扣除(ii)因免除二零二四年及過往年度應計相關應付利息而產生的收入4,652,000港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，此金額包括：(i)前董事控制實體提供的貸款的利息4,405,000港元；及扣除(ii)因免除二零二四年及過往年度累計相關應付利息而產生的收入13,908,000港元。

8. 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業、廠房及設備折舊	351	610
使用權資產折舊	831	1,467
電腦軟件攤銷	280	202
撇銷物業、廠房及設備	-	156
僱員福利費用(包括董事薪酬)：		
—薪金、津貼和實物利益	86,604	84,962
—以股權結算的購股權開支	-	3,130
—退休金計劃供款	1,750	1,780
	88,354	89,872
應收貿易及租賃賬款(減值撥回)／減值	(7,845)	376
其他應收賬款(減值撥回)／減值*	(423)	705
	(8,268)	1,081
匯兌差額，淨額	(381)	773
重新計量財務擔保合約虧損	19,141	7,645

* 於年內，使用一般方法按預期信貸虧損率2.5%(二零二四年：1.5%)就其他應收賬款計提減值撥回423,000港元(二零二四年：減值705,000港元)。

9. 所得稅抵免

本集團所得稅費用／(抵免)分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
當期－中國內地		
－本年度費用	1,619	639
－過往年度超額撥備	(8,665)	(6,294)
當期－英國		
－本年度費用	－	3,897
－過往年度超額撥備	(17,409)	(1,290)
當期－美國	－	60
預扣稅－中國內地	941	2,125
遞延	(2,163)	(47,301)
	<u>(25,677)</u>	<u>(48,164)</u>
年內稅項抵免總額	<u>(25,677)</u>	<u>(48,164)</u>

於本年度，由於本集團並無產生任何於香港產生的應課稅溢利，因此，並無就香港利得稅計提撥備(二零二四年：無)。

其他地區的應課稅溢利則按本集團營運國家／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。

10. 股息

董事局並不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年：無)。

11. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數計算得出。

就截至二零二五年十二月三十一日止年度而言，由於尚未行使的永久可換股債券及購股權的影響對所呈列的每股基本虧損金額有反攤薄作用，故並無就呈列的每股基本虧損金額作出有關攤薄的調整(二零二四年：無攤薄影響)。

每股基本及攤薄虧損金額根據以下計算得出：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於計算每股基本及攤薄虧損時使用的 本公司股東應佔本年度虧損	<u>(109,634)</u>	<u>(918,501)</u>
於計算每股基本及攤薄虧損時使用的 本年度已發行普通股加權平均數	<u>3,216,360,287</u>	<u>3,199,373,986</u>

12. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零二四年一月一日的賬面值	4,823,638	499,717	5,323,355
添置	–	131,524	131,524
公平值調整產生的淨虧損	(842,322)	(92,519)	(934,841)
轉撥自持作出售物業(附註)	24,443	–	24,443
匯兌調整	(74,652)	(3,110)	(77,762)
	<u>3,931,107</u>	<u>535,612</u>	<u>4,466,719</u>
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日的賬面值	3,931,107	535,612	4,466,719
添置	50,179	63,042	113,221
公平值調整產生的淨虧損	(101,083)	38,303	(62,780)
轉撥自持作出售物業(附註)	46,079	–	46,079
於在建工程完成後轉撥	638,117	(638,117)	–
匯兌調整	123,140	1,160	124,300
	<u>4,687,539</u>	<u>–</u>	<u>4,687,539</u>
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	<u>4,687,539</u>	<u>–</u>	<u>4,687,539</u>

附註：於本年度，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使用發生變動。因此，於本年度持作出售物業單位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7,098,000港元(二零二四年：4,109,000港元)。

13. 應收貿易及租賃賬款

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
少於一年	122,675	104,334
一至兩年	18,550	15,159
兩至三年	1,672	26,148
	<u>142,897</u>	<u>145,641</u>

14. 受限制現金

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款之受限制現金	(a)	119,107	14,996
來自金融機構貸款之受限制現金	(b)	<u>72,440</u>	<u>103,159</u>
		<u>191,547</u>	<u>118,155</u>

附註：

- (a) 受限制現金指存放於指定銀行的存款，作為本集團獲得一般銀行貸款的一部分的擔保。
- (b) 受限制現金指根據建築貸款提取的現金，其僅可用於支付卡爾弗城項目的相關成本。

15. 應付貿易賬款

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
三個月內	38,989	28,655
四至六個月	20,375	12,387
七至十二個月	18,889	25,010
一年以上	<u>5,111</u>	<u>4,964</u>
	<u>83,364</u>	<u>71,016</u>

16. 股本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，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。本公司普通股於轉換日之市價為0.70港元。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。該金額乃按截至二零二五年一月一日未償還永久可換股債券數目20,000,000佔未行使兌換權總數1,363,741,500之百分比乘以截至二零二五年一月一日之權益部分金額1,078,217,000港元計算得出。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)，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服務。於二零二五年十二月三十一日，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

於本年度，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。於本年度，已分別出租平均約91%的商業區域及平均89%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(「卡爾弗城綜合物業」)。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。有關建築工程自二零二一年九月起動工。二零二五年七月獲頒臨時佔用許可證，允許卡爾弗城項目物業出租。

可出租／可出售總建築面積約1,969平方呎作商業用途，119,527平方呎作住宅用途，並設有140個地下停車位。於本年度，已分別出租平均約100%的商業區域及平均45%的住宅區域。卡爾弗城項目計劃出租所有商業單位及住宅單位。

- **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。於本年度，Juxon House已出租予2名辦公室租戶及3名零售租戶，為本集團貢獻約5,000,000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 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	327,914	310,017
本年度虧損	(110,024)	(919,344)
	於二零二五年 十二月三十一日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
資產總額	5,739,578	5,423,471
負債總額	(3,646,476)	(3,290,961)
資產淨額	2,093,102	2,132,510
債務淨額 [^]	2,718,266	2,412,335
資本流動比率 ^{**}	0.06	0.15
資產負債率 [#]	126.8%	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

本集團於本年度產生收入約327,914,000港元(二零二四年十二月三十一日：約310,017,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約186,936,000港元(二零二四年十二月三十一日：約169,816,000港元)。物業發展及投資板塊呈報板塊收入約140,978,000港元(二零二四年十二月三十一日：約140,201,000港元)，源自美國綜合物業、卡爾弗城綜合物業、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。本集團錄得本年度虧損約110,024,000港元(二零二四年十二月三十一日：約919,344,000港元)。本年度虧損減少約809,320,000港元主要是由於本年度內：(i)投資物業公平值虧損減少約872,061,000港元；(ii)其他經營成本增加約19,374,000港元；(iii)財務費用增加約28,571,000港元；及(iv)其他開支，淨額增加約7,454,000港元帶來的合併影響所致。

於二零二五年十二月三十一日，銀行及其他借款的未償還結餘約為2,839,484,000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)以Juxon House、國銳廣場B座的若干部分及應收租賃款項作抵押的六筆銀行貸款約1,501,960,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,523,803,000港元)；(ii)其他貸款約1,330,776,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,080,382,000港元)，以美國綜合物業及其應收租賃款項及卡爾弗城項目的未來應收租賃款項權利作抵押；及(iii)租賃負債結餘約6,748,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,301,000港元)。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款未償還結餘約1,501,960,000港元，其中約866,346,000港元按固定利率計息，及約635,614,000港元按浮動利率計息。此外，約635,614,000港元及約866,346,000港元分別以英鎊(「英鎊」)及人民幣(「人民幣」)為單位。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的其他借款未償還結餘約1,330,776,000港元，其中約1,117,316,000港元按固定利率計息，及約213,460,000港元按浮動利率計息。此外，約902,456,000港元、約174,550,000港元、約92,369,000港元及約161,401,000港元分別以美元(「美元」)、英鎊、港元(「港元」)及人民幣為單位。

於二零二五年十二月三十一日，本集團可用現金及銀行結餘約為121,218,000港元(二零二四年十二月三十一日：約193,151,000港元)。

外幣風險

於本年度，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、人民幣、英鎊及美元。本集團之交易主要以人民幣、英鎊及美元為單位。其大部分資產和負債均以港元、人民幣、英鎊及美元為單位。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。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匯風險及承擔。

人力資源及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為438人(二零二四年十二月三十一日：428人)，大部分在中國工作。

本集團於本年度之僱員薪酬總額約88,354,000港元(二零二四年十二月三十一日：約86,742,000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。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採納審慎財務管理策略，因此於本年度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、負債及其他承擔之流動資金架構能滿足其不時之資金需要。

末期股息

董事局議決不宣派本年度之任何末期股息(二零二四年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團將合共約4,788,583,000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向銀行及其他借款以及財務擔保合約之擔保。該等銀行及其他借款包括本公佈「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零二五年十二月三十一日，若干應收貿易及租賃賬款合計約61,383,000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貸款之擔保。

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191,547,000港元(二零二四年十二月三十一日：約118,155,000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

於二零二五年十二月三十一日，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)。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無就在建投資物業擁有已訂約但未撥備承擔(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、聯營公司及合營公司的重大收購及出售事項

於二零二五年十二月五日，本公司(透過其併表附屬實體長沙雨銳健康科技有限公司(「中國經營實體」))與16名賣方(「賣方」)訂立若干買賣協議及認購協議，據此，中國經營實體有條件同意向賣方購買北京春雨天下軟件有限公司(「被收購公司」)已發行股本約78.3%，代價約為人民幣269,000,000元(相當於約294,800,000港元)。被收購公司運營著一家中國領先的移動互聯網醫療及健康平台，即春雨醫生，該平台成立於二零一一年。收購於二零二六年三月十一日完成。詳情請參閱日期為二零二五年九月十五日、二零二五年十二月五日、二零二六年二月二日及二零二六年三月十一日的公告。

除已披露者外，本集團於本年度並無任何重大投資、或重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

購股權計劃

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，並可於授出日期起至二零二六年四月二十七日止三年內行使。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。

於二零二五年十二月三十一日，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%。本年度內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年度內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及二零二五年十二月三十一日，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份及289,937,398份。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使或註銷，而於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，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及319,937,398股，佔本公司已發行股份總數的10%。

未來展望

展望未來，本集團將以物業場景為入口、以AI數字醫療為核心能力，構建覆蓋用戶全生命周期、貫穿全生活場景的健康服務生態，實現從傳統資產運營向場景化基礎設施的升級。同時，本集團將以優質物業發展、投資與資產管理為穩健底盤，持續夯實價值基礎，審慎把握海內外核心城市優質資產機遇，穩健運營、優化收益結構。

於報告期後，本集團順利完成對北京春雨天下軟件有限公司(以下簡稱「春雨醫生」)的戰略收購，正式邁入「優質物業資產+AI數字醫療服務」雙輪驅動的新發展階段。依托此次收購，本集團已由傳統地產及物業管理服務商，全面升級為AI驅動的健康品質生活方式服務商，完成跨越式戰略轉型。集團核心資產亦由單一物理空間，延展為承載億級用戶健康需求的場景化基礎設施。

本集團將自身多年積累的高端物業場景、客戶網絡與品牌積澱，與春雨醫生的醫療資源、AI技術能力與用戶基礎形成深度互補，共同構建「優質高端物業+AI數字醫療」的雙輪驅動格局，以AI之力，打破醫療資源的時空藩籬。集團將依托「春雨慧問」AI核心產品，讓68萬名公立醫院執業醫師的服務能力，通過數字化手段實現7×24小時健康響應，惠及億萬家庭。同時，集團聚焦基層醫療、線上專科、慢病管理等廣闊院外市場，圍繞銀發群體、慢病患者、母嬰及家庭單元，提供高效、可及、普惠的醫療健康服務，加快AI數字醫療場景化落地，以數字化手段打破醫療資源的時空限制，提升服務質量與醫生人效，推動醫療服務能力規模化、普惠化發展。

本集團將開創「物業+醫療」融合新賽道，推動物業空間從物理載體升級為健康服務入口，重塑物業與醫療的價值邊界。通過構建「社區健康驛站+智能健康管家+到家醫護服務」三位一體服務網絡，實現從資產管理到生命管理的價值升維，從空間運營向健康生活服務全面躍遷。本集團相信，物業與醫療的深度融合不僅是行業創新方向，更是時代的必然。本集團，願以先行者之姿，開辟這一黃金賽道的新紀元。

未來，本集團將堅持「基礎底盤+增長引擎+協同生態」的發展架構，以優質物業為穩健底盤、以春雨醫生AI數字醫療為核心增長引擎，持續推進醫療生態的場景融合與線下佈局，打造全生命周期醫療健康服務平台。在此基礎上，本集團將通過AI賦能提質增效、精細化運營深挖需求、場景化運營放大品牌價值，以數字化手段拓寬收入來源、提升綜合盈利水平，加速建成中國領先的AI醫療健康服務平台，鏈接億級用戶健康生活，持續為股東創造長期、穩定、可持續的價值回報。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售、贖回或註銷任何本公司的上市證券。

截至二零二五年十二月三十一日止年度及於該日，本公司並無任何庫存股份。

企業管治守則

本公司於整個年度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》」）內所載之守則條文，惟以下偏離情況除外：

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。

於本年度，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。

守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並全面了解股東意見。

本公司全體獨立非執行董事均出席了(i)本公司於二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會；及(ii)本公司於二零二五年八月十五日舉行的股東特別大會。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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」)作為其自身有關董事證券交易的行為準則。在本公司向所有董事作出特定查詢後，董事確認，於整個年度，彼等已一直遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

審核委員會已審閱全年業績，而其對本集團採納本公司的會計政策以及本集團的內部監控及風險管理、會計及財務匯報職能並無異議。

於二零二五年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，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

於本公佈日期，根據本公司得悉之公開資料及董事所悉，於整個年度，本公司一直按上市規則之規定維持充足之公眾持股量。

報告期後事項

於二零二六年一月二十六日，本公司與明智醫療科技(上海)有限公司訂立一項不具約束力性質的戰略合作備忘錄，據此，雙方同意整合雙方核心資源，以人工智慧技術深耕腫瘤真實世界研究及中醫藥創新研發領域。詳情請參閱日期為二零二六年一月二十六日的公告。

於二零二六年三月十一日，於相關先決條件獲達成(或獲豁免)後，建議收購被收購公司的首次付款的完成已作實。緊隨交易完成後，本公司隨即持有被收購公司約78.3%的股權，被收購公司成為本公司間接非全資附屬公司，被收購公司的財務業績將會併入本集團截至二零二六年十二月三十一日止年度的財務報表。第二次付款預計將於二零二六年五月底前完成。詳情請參閱日期為二零二五年十二月五日、二零二六年二月二日及二零二六年三月十一日的公告。

本公司核數師之工作範圍

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度載於本公佈內之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本公司核數師與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載之金額進行核對並且同意。本公司核數師就此進行之工作並不構成核證聘任，因此本公司核數師並未對本初步公佈發表意見或核證結論。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師安永會計師事務所就本集團綜合財務報表草擬本出具的獨立核數師報告摘錄：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例真實而公平地反映 貴集團在二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1，當中指明，於二零二五年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額為838,080,000港元，其中包括分類為流動負債到期日少於1年的計息銀行借款1,253,251,000港元。此情況連同附註2.1所載其他事項顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力構成疑問。我們就此事項作出無保留意見。

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，二零二六年三月三十一日

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