

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的內容概不負責，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。



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

2024-25中期業績公佈

主席報告

在本中期業績公佈中，吾等將列報建業集團之財務業績概覽，繼而簡述業務回顧，並以本人對財政年度餘下期間之展望作總結。

財務業績

截至2024年9月30日止六個月之收入為港幣323,000,000元（2023年：港幣651,000,000元）及股東應佔虧損淨額為港幣69,000,000元（2023年：港幣2,000,000元）。若撇除投資物業公平值虧損（經扣除遞延稅項）港幣68,000,000元（2023年：收益港幣8,000,000元）之影響，則股東應佔之相關虧損淨額為港幣1,000,000元（2023年：港幣10,000,000元）。

該等業績反映市場氣氛持續低迷。儘管我們努力削減成本並擴大地域覆蓋及業務範疇，仍不足以抵銷我們投資物業市場估值之大幅下跌。

收入下跌主要歸因於確認收入之時間差異。由於我們等待完成項目所需之監管批文，我們遞延確認位於廣州北京南路之住宅項目已預售單位之物業銷售。截至本文定稿之時，我們已成功取得此項目之完工證書，並可望記錄及確認已訂約銷售之收入，這將大幅改善我們於本財政年度下半年之業績。

每股基本虧損為港幣0.126元（2023年：港幣0.004元）。於2024年9月30日之股東權益為港幣7,766,000,000元（於2024年3月31日：港幣7,539,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣14.08元（於2024年3月31日：港幣13.67元）。股東權益增加，主要由於人民幣計值資產之匯率升值所致。

中期股息

董事會不建議派發截至2024年9月30日止六個月之中期股息（2023年：無）。

業務回顧

我們的業務主要分為三個分類：建造及出售物業之物業發展分類、持有物業以賺取租金收入之物業投資分類，以及工程及貿易業務。在持續不利之市場環境下，本公司仍從該三個業務分類中取得不俗成績。

管理層之討論及分析部份已廣泛涵蓋有關數字，因此本人將在展望部份提供某些摘要及觀點。

(1) 物業發展

在中國，我們可供銷售之主要項目為位於廣州之北京路項目。由於銷售所得款項從本期間遞延確認，收入主要來自停車場收入及舊有住宅項目餘下物業單位之銷售。現在已取得完工證書，我們將著手確認並列報銷售收入，因此本財政年度下半年之銷售收入將大幅改善。

中國之銷售環境及消費者偏好亦已轉變。買家情願購買實實在在的已竣工住宅單位，而不像過去般願意在竣工前購入樓花。此情況減慢我們住宅庫存之銷售速度。同時，我們未能確認於本期間出售單位的約港幣 370,000,000 元之收入，直至我們收到交付單位所需批文，包括取得完工證書。我們欣然報告，完工證書已於本期間結束後獲簽發。於本年度下半年確認銷售後，隨著消費者有信心可獲交付單位，我們亦預期銷售活動將得到改善。

在香港，我們合資項目之建築工程正如期進行中。地下結構工程已於本期間展開。由於位處斜坡的地盤需要大量地基工程，我們預計於 2027 年後推銷有關物業。

由於我們攤長住宅項目之收入確認時間，這將有助確保我們於一段時間內具備充足及可持續之流動資金。

(2) 物業投資

本集團在香港、中國大陸主要城市以及日本持有多元化之投資物業組合。

雖然我們的主要市場中國之投資及發展環境仍然不利，但管理層已集中精力擴大我們在其他地區之投資組合，以獲取更多經常性收入。此項策略正順利執行，並取得可喜成果。

由於市場供應過剩、市場情緒疲弱以及有更多供應上市，我們中國物業的租賃市場仍然低迷。我們正在制定多項新計劃，以提高出租率並維持租金水平。儘管如此，鑑於我們物業在各自地區的市場處於優越位置，我們預計該等物業之出租率仍具韌性。為了提升我們投資物業之價值並提高入住率，管理層正嘗試推行不同的空間營造理念，以吸引用戶使用我們的產品。舉例而言，我們的重慶項目上個月推出令人耳目一新的生態主題物業，取得令人鼓舞的早期成果。我們的北京路項目中具矚目設計之零售空間正以合適租金出租。正在考慮的各種計劃亦有望填滿我們深圳物業的出租空間。

由於旅遊業及酒店業復甦緩慢，香港市場依然低迷。儘管如此，我們的數據中心及辦公大樓仍繼續取得令人滿意之成績。我們期待寶軒酒店（中環）之翻新工程於未來三至六個月內完成後將刺激收入及溢利增長，並帶來收入貢獻。我們亦正在檢討投資組合，務求令所持有資產更好地配合我們的未來策略。

我們位於東京、大阪及沖繩的日本酒店投資組合正帶來可觀回報。我們預計，我們的強勁入住率及不斷上升的物業價值將於往後期間內反映。

(3) 物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合乃定期以市價計算之公平值基準計量。於本期間，我們的估值反映中國及香港市場疲弱，並顯示經扣除遞延稅項後錄得虧損。相反，日本投資組合之入住率較高及前景較佳，因而錄得收益。

隨著寶軒酒店（中環）即將重新開業，我們期待物業估值之賬目將有所改善。

(4) 建築、工程及貿易

本集團之建築、工程及貿易業務在困難之經營環境下取得滿意成績。尤其是，建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）之收入甚至增長7.9%，帶動溢利淨額上升。我們的航空及塑膠貿易部門亦錄得強勁之中期業績。

但此分類業務並非一帆風順。經濟之不利因素將限制我們的增長能力。我們正投入大量管理資源，務求於未來交出同樣強勁之業績。

展望

2024年宏觀經濟形勢依然複雜。利率高企、兩大戰事以及中國大陸經濟衰退持續，令全球經濟充斥著悲觀情緒。

儘管如此，我們開始看到美國聯邦儲備局於2024年9月及隨後的11月減息，這暗示減息週期的開始。此舉有助減輕本集團旗下公司一些融資成本。我們預計此趨勢將於短期內持續。由於消費者支出仍然低迷，美國減息裨益被中國通縮壓力所抵銷。

其他具挑戰性之地緣政治局勢，可能進一步影響經濟前景並導致營商環境困難。在美國，前總統特朗普及其共和黨在大選中取得壓倒性勝利，揭開全球動盪時期之序幕。當他實施徵收關稅及反華睦鄰政策之時，我們將看到脫鈎帶來的更多影響。

在中國大陸，房地產市場持續低迷。中央政府推出之各項刺激措施立竿見影但成效有限。以廣州為例，隨著該市所有購屋限制取消，我們廣州物業之銷售提升了40%，但增長動力卻無法持續。消費者信心水平仍然偏低，而人們正等待經濟再次增長之訊號，才願意再次大量消費。

香港經濟第二季溫和增長，本地生產總值按年增加**3.3%**，而失業率維持於**3%**之低水平。然而，由於本港市民及遊客之消費模式轉變，本地消費及支出亦大幅下跌。此情況對零售及餐飲業帶來不少挑戰。此外，在美國利率高企及中國經濟不明朗之壓力下，本港樓市之市況仍然審慎。

從樂觀一面看，政府10月中旬發表之施政報告概述一系列針對經濟發展之舉措。加上既定之放寬按揭限制及優秀人才入境計劃等措施，我們預期物業市場將持續改善。長遠而言，我們仍然看好香港之前景。

我們實行地域多元化之策略，在持續面對本地挑戰之情況下平衡盈利，似乎正取得成效。迄今，我們已掌握日本酒店業市場興旺帶來之商機。我們正積極探索地區內，尤其是中國大灣區的房地產及地產科技之前景。我們亦正探討各種合作方案，以籌集外部資金以改善我們的資本基礎，並在我們開展更大型項目以獲取規模經濟效益時分散風險。

本集團能克服這六個月內所面對之困難，有賴各同事及董事全人對本公司之貢獻及承諾，本人對此深表謝意。

王承偉
主席

香港，2024年11月27日

簡明綜合損益表

		截至9月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 港幣千元	2023年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	322,921	650,752
銷售成本		<u>(128,584)</u>	<u>(283,720)</u>
毛利		194,337	367,032
其他收入及收益淨額	3	33,269	29,996
投資物業按公平值之收益 / (虧損) 淨額		(65,674)	20,159
行政及其他營運開支		(53,065)	(74,415)
財務費用	4	(173,167)	(182,652)
所佔聯營公司溢利 / (虧損) 淨額		35,540	(2,727)
所佔一間合營企業虧損		<u>(1,245)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利 / (虧損)	5	(30,005)	157,393
稅項開支	6	<u>(19,105)</u>	<u>(130,572)</u>
期內溢利 / (虧損)		<u>(49,110)</u>	<u>26,821</u>
應佔：			
本公司擁有人		(69,268)	(2,231)
非控股權益		<u>20,158</u>	<u>29,052</u>
		<u>(49,110)</u>	<u>26,821</u>
本公司普通股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	7	<u>港幣(0.126)元</u>	<u>港幣(0.004)元</u>

簡明綜合全面收益表

	截至9月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利 / (虧損)	(49,110)	26,821
其他全面收益 / (虧損)		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益		
/ (虧損) :		
所佔聯營公司之其他全面收益 / (虧損)	18,281	(25,534)
換算海外業務產生之匯兌差額	485,694	<u>(381,558)</u>
期內其他全面收益 / (虧損) · 經扣除稅項	503,975	<u>(407,092)</u>
期內全面收益 / (虧損) 總額	454,865	<u>(380,271)</u>
應佔 :		
本公司擁有人	240,827	(261,679)
非控股權益	214,038	<u>(118,592)</u>
	454,865	<u><u>(380,271)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	於2024年 9月30日 (未經審核) 附註 港幣千元	於2024年 3月31日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	264,733	260,524
商譽	54,553	54,553
投資物業	15,944,460	15,548,039
於合營企業之投資	391,884	393,129
於聯營公司之投資	1,319,127	1,268,855
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	101,767	99,624
按公平值列賬並計入損益之金融資產	<u>23,572</u>	<u>23,572</u>
非流動資產總值	<u>18,100,096</u>	<u>17,648,296</u>
流動資產		
可收回稅項	34,064	27,012
待出售發展中物業及待出售已完成物業	1,386,082	1,156,651
應收貿易賬款	9 27,751	16,907
合約成本	11,734	8,129
預付款項、按金及其他應收款項	241,087	361,009
按公平值列賬並計入損益之金融資產	9,200	8,809
應收一間合營企業款項	37,216	27,341
現金及銀行結餘	<u>1,300,644</u>	<u>1,319,972</u>
流動資產總值	<u>3,047,778</u>	<u>2,925,830</u>
流動負債		
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及 其他	10 82,696	39,701
計息銀行及其他貸款	2,379,395	2,546,177
租賃負債	23,543	28,394
合約負債	216,673	129,143
客戶按金	73,729	74,891
應付稅項	<u>20,841</u>	<u>26,129</u>
流動負債總值	<u>2,796,877</u>	<u>2,844,435</u>
流動資產淨值	<u>250,901</u>	<u>81,395</u>
資產總值減流動負債	<u>18,350,997</u>	<u>17,729,691</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於2024年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2024年 3月31日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	5,234,760	5,050,224
租賃負債	22,540	18,193
遞延稅項負債	1,320,939	1,319,729
非流動負債總值	<u>6,578,239</u>	<u>6,388,146</u>
資產淨值	<u>11,772,758</u>	<u>11,341,545</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	7,360,459	7,133,416
	7,765,870	7,538,827
非控股權益	<u>4,006,888</u>	<u>3,802,718</u>
權益總額	<u>11,772,758</u>	<u>11,341,545</u>

附註:

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

編製基準

未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄D2之相關披露規定而編製。

未經審核簡明中期綜合財務報表並不包括於編製全年財務報表所規定載列之所有資料及披露，因此，應連同本集團截至2024年3月31日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至2024年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所載作為比較資料之截至2024年3月31日止年度之財務資料，並不構成本公司該年度之法定全年綜合財務報表，惟該等財務資料來自此等綜合財務報表。根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第436條規定須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

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2024年3月31日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處。

本公司之核數師已就此等綜合財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

會計政策及披露之變動

除投資物業、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產及按公平值列賬並計入損益之金融資產按公平值入賬外，本未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除下文所述者外，編製本未經審核簡明中期綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至2024年3月31日止年度之全年財務報表所採納者一致。本集團已就本期間之財務資料首次應用下列由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附有契約條件之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

採納該等經修訂會計準則對本集團之未經審核簡明中期綜合財務報表並無重大影響。

2. 經營分類資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。本集團乃根據經營及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項經營業務。經營分類按主要管理人員獲提供內部報告一致之方式呈報。

(a) 業務分類

截至2024年9月30日止六個月（未經審核）

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>52,643</u>	<u>245,925</u>	<u>24,353</u>	<u>322,921</u>
分類業績	<u>31,903</u>	<u>78,777</u>	<u>(5,334)</u>	<u>105,346</u>
對賬：				
利息收入				7,800
企業及其他未分配開支				(6,333)
按公平值列賬並計入損益之金融資產 之公平值收益				391
財務費用（租賃負債之利息除外）				(171,504)
所佔聯營公司溢利淨額				35,540
所佔一間合營企業虧損				<u>(1,245)</u>
除稅前虧損				<u>(30,005)</u>

截至2023年9月30日止六個月（未經審核）

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>386,441</u>	<u>234,188</u>	<u>30,123</u>	<u>650,752</u>
分類業績	<u>180,669</u>	<u>160,155</u>	<u>968</u>	<u>341,792</u>
對賬：				
利息收入				11,989
企業及其他未分配開支				(11,840)
按公平值列賬並計入損益之金融資產 之公平值虧損				(386)
財務費用（租賃負債之利息除外）				(181,435)
所佔聯營公司虧損				<u>(2,727)</u>
除稅前溢利				<u>157,393</u>

2. 經營分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

於 2024 年 9 月 30 日 (未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	1,736,514	16,560,606	2,737,012	21,034,132
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,066,516)
於合營企業之投資				391,884
於聯營公司之投資				1,319,127
按公平值列賬並計入損益之金融資產				32,772
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產				101,767
企業及其他未分配資產				<u>1,334,708</u>
資產總值				<u>21,147,874</u>
分類負債	1,209,056	2,071,998	204,643	3,485,697
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,066,516)
企業及其他未分配負債				<u>8,955,935</u>
負債總值				<u>9,375,116</u>

於 2024 年 3 月 31 日 (經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	1,456,754	16,152,154	2,890,795	20,499,703
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,066,550)
於聯營公司之投資				1,268,855
於合營企業之投資				393,129
按公平值列賬並計入損益之金融資產				32,381
按公平值列賬並計入其他全面收益之金 融資產				99,624
企業及其他未分配資產				<u>1,346,984</u>
資產總值				<u>20,574,126</u>
分類負債	1,172,341	1,914,248	270,283	3,356,872
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,066,550)
企業及其他未分配負債				<u>8,942,259</u>
負債總值				<u>9,232,581</u>

2. 經營分類資料 (續)

(b) 地域分類 – 收入

	截至9月30日止六個月	
	2024 年 (未經審核) 港幣千元	2023 年 (未經審核) 港幣千元
香港	105,859	101,704
中國大陸	213,016	549,048
日本	4,046	-
	<u>322,921</u>	<u>650,752</u>

3. 收入、其他收入及收益

收入分拆

以下為本集團來自客戶合約之收入分拆以及來自客戶合約之收入與分類資料內所披露金額之對賬：

分類	截至 2024 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
貨品或服務種類				
物業銷售	52,643	-	-	52,643
物業管理收入	-	20,066	1,262	21,328
來自客戶合約之總收入	<u>52,643</u>	<u>20,066</u>	<u>1,262</u>	<u>73,971</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	225,859	23,091	248,950
來自其他來源之總收入	<u>-</u>	<u>225,859</u>	<u>23,091</u>	<u>248,950</u>
分類資料內披露之收入	<u>52,643</u>	<u>245,925</u>	<u>24,353</u>	<u>322,921</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	52,643	-	-	52,643
隨時間轉移之服務	-	20,066	1,262	21,328
來自客戶合約之總收入	<u>52,643</u>	<u>20,066</u>	<u>1,262</u>	<u>73,971</u>

3. 收入、其他收入及收益 (續)

收入分拆 (續)

分類 貨品或服務種類	截至 2023 年 9 月 30 日止六個月 (未經審核)			合計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	
物業銷售	386,441	-	-	386,441
物業管理收入	-	19,886	1,190	21,076
來自客戶合約之總收入	<u>386,441</u>	<u>19,886</u>	<u>1,190</u>	<u>407,517</u>
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	214,302	28,933	243,235
來自其他來源之總收入	<u>-</u>	<u>214,302</u>	<u>28,933</u>	<u>243,235</u>
分類資料內披露之收入	<u>386,441</u>	<u>234,188</u>	<u>30,123</u>	<u>650,752</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	386,441	-	-	386,441
隨時間轉移之服務	-	19,886	1,190	21,076
來自客戶合約之總收入	<u>386,441</u>	<u>19,886</u>	<u>1,190</u>	<u>407,517</u>

其他收入及收益淨額

	截至9月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 港幣千元	2023年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	7,800	11,989
其他	<u>25,469</u>	<u>18,007</u>
	<u>33,269</u>	<u>29,996</u>

4. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 港幣千元	2023年 (未經審核) 港幣千元
銀行貸款之利息	225,687	223,429
租賃負債之利息	1,663	1,217
減：撥作發展 / 在建中物業資本之利息	<u>(54,183)</u>	<u>(41,994)</u>
	<u>173,167</u>	<u>182,652</u>

5. 除稅前溢利 / (虧損)

本集團之除稅前溢利 / (虧損) 已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至9月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 港幣千元	2023年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	3,198	2,958
使用權資產折舊*	20,705	16,372
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損 / (收益)	(391)	386
僱員福利開支 (包括董事酬金)	41,062	43,057
減：撥作發展 / 在建中物業資本之金額	<u>(18,800)</u>	<u>(11,500)</u>
	<u>22,262</u>	<u>31,557</u>

* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣14,421,000元 (2023年：港幣10,495,000元)，計入簡明綜合損益表內之「銷售成本」。

6. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 港幣千元	2023年 (未經審核) 港幣千元
期內 – 香港	-	-
期內 – 其他地區	18,293	122,306
遞延	<u>812</u>	<u>8,266</u>
期內稅項支出總額	<u>19,105</u>	<u>130,572</u>

由於本集團於以往年度之稅務虧損可用以抵銷期內所產生之應課溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在司法權區當時適用之稅率計算稅項。

7. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持有人期內應佔虧損港幣 69,268,000 元 (2023 年：港幣 2,231,000 元) 及兩個期間已發行普通股之加權平均數 551,368,153 股計算。

由於本集團於兩個期間均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至 2024 年及 2023 年 9 月 30 日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出有關攤薄之調整。

8. 股息

董事會不建議派發截至2024年9月30日止六個月之中期股息 (2023年：無)。

截至2024年3月31日止年度之末期股息每股普通股港幣2.5仙已獲本公司股東在本公司於2024年8月30日舉行之股東週年大會上批准，並已於2024年10月4日派付。

9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票 / 合約日期之賬齡分析如下：

	於2024年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2024年 3月31日 (經審核) 港幣千元
30天內	20,766	10,179
31至60天	346	185
61至90天	184	59
90天以上	6,455	6,484
總額	<u>27,751</u>	<u>16,907</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息。應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

10. 應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他

應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他包括港幣 7,992,000 元 (於 2024 年 3 月 31 日：港幣 8,916,000 元) 之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於2024年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2024年 3月31日 (經審核) 港幣千元
30天內	<u>7,992</u>	<u>8,916</u>

11. 或然負債

(a) 於2024年9月30日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向銀行作出港幣487,500,000元 (於2024年3月31日 (經審核)：港幣487,500,000元) 之擔保，而上述合營企業獲授並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣237,500,000元 (於2024年3月31日 (經審核)：港幣237,500,000元)。

(b) 於2024年9月30日，本集團就其物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣164,122,000元 (於2024年3月31日 (經審核)：港幣27,840,000元) 之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

12. 報告期後事項

誠如本公司與漢國置業有限公司 (股份代號：160) (「漢國」，連同其附屬公司統稱「漢國集團」) 於2024年5月28日聯合刊發之公佈所載，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同会社 (Godo Kaisha) (由漢國集團擁有60%權益之合營公司單獨出資及控制之公司) 與買方 (定義見聯合公佈) 訂立買賣協議 (「出售事項」)，按約1,872,500,000日圓 (相當於約港幣95,500,000元) 之代價出售其位於日本淺草之酒店物業。預期出售事項將於2024年7月31日或之前落實。

由於買方無法就結算代價取得融資，故The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同会社 (Godo Kaisha) 繼2024年7月下旬起與買方進行多輪磋商後，決定終止交易且雙方已於2024年10月31日訂立終止協議。出售事項訂金50,000,000日圓 (相當於約港幣2,550,000元) 已由本集團保留。

管理層之討論及分析

業務回顧

1. 物業

(1) 物業發展

截至 2024 年 9 月 30 日止六個月，物業發展分類收入為港幣 53,000,000 元（2023 年：港幣 386,000,000 元），而經營溢利為港幣 32,000,000 元（2023 年：港幣 181,000,000 元）。收入來自持續銷售雅瑤綠洲餘下物業單位及車位以及寶翠園之車位，銷售收入分別為港幣 40,000,000 元及港幣 13,000,000 元。收入減少，是由於位於廣州北京南路之住宅項目延遲完成，故遞延確認物業銷售約港幣 370,000,000 元。

(i) 物業發展 – 中國大陸

本集團位於中國大陸之物業發展項目包括(i)漢國集團全資擁有位於廣州越秀區北京南路之住宅項目港匯臺；(ii)漢國集團全資擁有位於佛山南海之住宅項目雅瑤綠洲；及(iii)漢國集團擁有 20%權益位於深圳南山區之僑城坊。

本集團位於北京南路之住宅項目港匯臺新近落成，已於本月初獲發完工證書。住宅單位已於 2023 年第四季度推出預售，市場反應理想。截至本公佈日期，已預售 35 個住宅單位，貢獻未確認入賬之已訂約銷售額約港幣 370,000,000 元。預期已預售單位將於 2024 / 2025 年財政年度下半年及往後交付予客戶並入賬列為銷售收入。

於回顧期間，雅瑤綠洲所有住宅單位均已售出，而餘下約 250 個車位則作為庫存以供繼續銷售。

漢國集團擁有 20%權益之僑城坊為一項綜合用途商業項目，包括可供出租之一幢辦公室大樓及一個購物商場，以及可供出售之住宅公寓單位。截至 2024 年 9 月 30 日止六個月，該項目已確認之收入為港幣 102,000,000 元（2023 年：港幣 188,000,000 元）。漢國集團就其於僑城坊之權益應佔之溢利淨額為港幣 29,000,000 元（2023 年：港幣 15,000,000 元），其中包括投資物業之公平值虧損港幣 4,000,000 元（2023 年：無）。

(ii) 物業發展 – 香港

漢國集團擁有一項位於淺水灣南灣道之發展項目之 50%權益。該項目將興建全海景之豪華住宅項目。建築工程正如期順利進行中。

(2) 物業投資

於截至 2024 年 9 月 30 日止六個月，本集團之投資物業收入為港幣 246,000,000 元（2023 年：港幣 234,000,000 元），而經營溢利為港幣 79,000,000 元（2023 年：港幣 160,000,000 元）。其中包括公平市值變動之虧損港幣 66,000,000 元（2023 年：收益港幣 20,000,000 元）。

(i) 物業投資 – 中國大陸

本集團之中國大陸投資物業組合包括七個主要項目，總樓面面積約為 452,660 平方米。該等項目包括(i)漢國城市商業中心，為位於深圳福田區一幢商業 / 辦公室大廈；(ii)城市天地廣場 / 寶軒酒店（深圳），為位於深圳羅湖區一座包括商舖及酒店房間之商業平台；(iii)寶軒公寓，為位於城市天地廣場之上之服務式住宅單位；(iv)港滙大廈，為位於廣州越秀區一幢商業 / 辦公室大廈；(v)重慶漢國中心，為位於重慶北部新區之雙子塔辦公大樓；(vi)重慶金山商業中心，為座落於重慶漢國中心毗鄰之一幢寫字樓及一幢酒店連辦公室綜合大樓；及(vii)位於上海靜安區之四層高物業前社 NEXXUS•靜安。該組合之平均出租率達 72%（2023 年：75%）。

漢國大廈之建築工程經已完成，並已獲發完工證書。此幢新發展之商業 / 辦公大樓位於北京南路，毗鄰住宅項目。此幢 32 層高之優質大樓位處廣州黃金地段，提供可持續發展及綠色建築特色之高品質零售及辦公室單位。辦公室及商業單位之招租工作正在進行中，市場反應理想。

(ii) 物業投資 – 香港

我們的香港投資組合涵蓋寫字樓、酒店物業及數據中心等物業，總樓面面積約為 474,000 平方呎：(i)漢國佐敦中心，為位於尖沙咀山林道一幢商業 / 辦公室大廈；(ii)寶軒，為位於干諾道中一座酒店連服務式住宅物業；(iii)寶軒酒店（尖沙咀），為位於尖沙咀天文臺圍之酒店物業；及(iv) Digital Realty Kin Chuen (HKG11)，為位於葵涌健全街之數據中心。於回顧期間，該物業組合之平均出租率約為 95%（2023 年：95%）。

寶軒酒店（中環）之翻新工程已大致完成，預計於 2025 年重新開業。該豪華時尚之服務式公寓及酒店大樓融合綠色及可持續特點，包括在建築物外牆採用建築光伏一體化「BIPV」技術，將為客戶帶來豪華舒適、稱心滿意之體驗。

(iii) 物業投資 – 日本

我們的日本投資組合包括位於東京、大阪及沖繩之酒店物業。為掌握日本旅遊業市場興旺及低匯率之機遇，本集團於 2023 年開始投資日本酒店物業。對日本酒店物業之投資不僅會促進本集團之長遠成長，

亦可透過賺取經常性租金收入及投資回報以提升本集團之盈利能力。期內該物業組合達到理想之入住率。

(iv) 物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於 2024 年 9 月 30 日之市值為港幣 15,944,000,000 元（於 2024 年 3 月 31 日：港幣 15,548,000,000 元），包括中國大陸之物業組合港幣 10,147,000,000 元、香港之物業組合港幣 5,382,000,000 元及日本之物業組合港幣 415,000,000 元。若計及投資物業增加與匯率差額，則本集團錄得公平值減少（經扣除遞延稅項）港幣 68,000,000 元（2023 年：增加港幣 8,000,000 元）。本集團之香港及中國大陸物業組合錄得重估虧損，而日本物業組合則錄得重估收益。

(3) 物業、停車場管理及其他

我們的香港物業管理及停車場管理業務於回顧期間貢獻收入港幣 24,000,000 元（2023 年：港幣 30,000,000 元）及經營虧損港幣 5,300,000 元（2023 年：溢利港幣 1,000,000 元）。於 2024 年 9 月 30 日，本集團管理 16 個停車場（2024 年 3 月 31 日：26 個停車場）合共約 1,570 個車位（2024 年 3 月 31 日：1,810 個車位）。

2. 重新改造計劃下之物業

本集團擁有 30% 權益之發展項目位於東莞中堂鎮豆豉洲。該項目之總樓面面積約為 58,000 平方米，已發展為一個由住宅單位及商業辦公室組成之綜合用途項目。該項目已竣工，而住宅單位經已推出市場銷售。

3. 建築及貿易

建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）為一間由本集團擁有 29.1% 權益之聯營公司。於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，建聯錄得營業額港幣 3,447,000,000 元（2023 年：港幣 2,539,000,000 元）及股東應佔溢利淨額港幣 21,500,000 元（2023 年：虧損港幣 59,800,000 元）。

建聯之地基打樁及地質勘察業務由建業建榮營運。建業建榮貢獻收入港幣 1,102,000,000 元（2023 年：港幣 1,021,000,000 元）及經營溢利港幣 65,300,000 元（2023 年：港幣 52,100,000 元）。收入上升，主要由於承接之數項地盤勘察合約之表現理想，令鑽探部門之收入提升。溢利貢獻上升，乃由於嚴格控制項目成本所致。

樓宇建築部門在香港及澳門從事上蓋建築工程，貢獻收入港幣 302,000,000 元（2023 年：港幣 376,000,000 元），而經營虧損收窄至港幣 1,400,000 元（2023 年：虧損港幣 21,100,000 元）。我們預期澳門經濟增長（特別是旅遊及酒店行業之增長）將為該部門提供更多商機。

我們的樓宇相關承造服務部門從事暖通空調安裝及保養、水電、光伏及消防系統之承造業務，貢獻收入港幣 1,510,000,000 元（2023 年：港幣 861,000,000 元），而經營虧損收窄至港幣 13,600,000 元（2023 年：虧損港幣 41,000,000 元）。由於項目之進度符合預期，收入得以改善，但利息成本上升令溢利率下跌，導致經營虧損。

塑膠貿易部門貢獻收入港幣 246,000,000 元（2023 年：港幣 175,000,000 元）及錄得經營溢利港幣 4,100,000 元（2023 年：虧損港幣 5,800,000 元）。經營業績轉虧為盈，乃由於出口量急升及來自中國大陸客戶之銷售需求增加所致。「雅和然」品牌消毒劑之銷售保持穩定增長，而該部門將繼續探索更多綠色塑膠產品及保健產品，以提升盈利能力。

航空部門貢獻收入港幣 286,000,000 元（2023 年：港幣 105,000,000 元），而經營業績轉虧為盈，錄得溢利港幣 18,800,000 元（2023 年：虧損港幣 200,000 元）。由於與香港機場第三條跑道有關之大型項目已進入完成階段，該部門已確認更多收入。該部門繼續探討訂立其他有關氣候及導航業務之合約。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2024年9月30日，本集團之計息債務總額約為港幣7,660,000,000元（於2024年3月31日：港幣7,643,000,000元），債務總額中約31%（於2024年3月31日：34%）歸類為流動負債，其中港幣1,931,000,000元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之定期貸款。假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額應約為6%。

於2024年9月30日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣1,301,000,000元（於2024年3月31日：港幣1,320,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣215,000,000元（於2024年3月31日：港幣137,000,000元），可用於指定之物業發展項目。於期末，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣322,000,000元。

於2024年9月30日，股東資金總額約為港幣7,766,000,000元（於2024年3月31日：港幣7,539,000,000元）。上述增加主要是由於人民幣計值資產之匯率升值所致。

於2024年9月30日，本集團按計息債務淨額約港幣6,359,000,000元（於2024年3月31日：港幣6,323,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣11,773,000,000元（於2024年3月31日：港幣11,342,000,000元）所計算之負債比率為54%（於2024年3月31日：56%）。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。本集團主要按中短期基準管理其資金需求，並於適當時間就到期貸款進行再融資。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於2024年9月30日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

資產抵押

本集團於2024年9月30日已將賬面總值約港幣16,728,000,000元之物業，以及若干附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於2024年9月30日，本集團（不包括其聯營公司及合營企業）共聘用約350位僱員（於2024年3月31日：約370位僱員）。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

關連交易

於2022年9月26日，漢匯發展有限公司（「漢匯」，漢國之間接全資附屬公司）與建業建築有限公司（「建業建築」）及順昌樓宇設施有限公司（「順昌」）（兩者均為建聯之間接全資附屬公司）訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌獲漢匯以不超過港幣141,000,000元之合約金額委聘為機電及外牆工程之承建商，以進行位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之翻新工程。由於本公司持有漢國已發行股份約68.09%及建聯已發行股份約29.10%及王世榮博士為本公司、漢國及建聯各自之控股股東、時任執行董事及主席，因此根據上市規則，有關交易構成本公司、漢國及建聯各自之關連交易。該等交易已於本公司、漢國及建聯各自於2022年11月28日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該等交易之詳情已載於本公司、漢國及建聯於2022年9月26日發出之聯合公佈及本公司於2022年11月8日刊發之通函。於截至2024年9月30日止六個月，已就該等交易分別向順昌及建業建築支付港幣20,011,500元及港幣9,094,000元。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，董事確認於截至2024年9月30日止六個月內已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治守則

董事會認為於截至2024年9月30日止六個月之期間，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

企業管治守則條文第B.2.2條規定，每位董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一之董事（或倘人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數）必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事（擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外）至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治守則條文。

董事會認為，主席及董事總經理之持續性為本集團帶來強而一致之領導，並對本集團順暢之營運非常重要，因此主席及董事總經理將不會輪值退任，而此舉偏離企業管治守則條文第B.2.2條之規定。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。本公司截至2024年9月30日止六個月之中期業績乃未經審核，惟已經由審核委員會審閱。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年9月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

承董事會命
王承偉
主席

香港，2024年11月27日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王承偉先生（主席）、陳遠強先生（副主席及董事總經理）及林燕勝先生；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生、Randall Todd Turney 先生及徐英略先生。