*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）**

## 2026-27中期業績公佈

## 主席報告

### 各位尊敬的股東：

先從困難之處說起。截至 2026 年 9 月 30 日止六個月之業績，仍然反映本人於本年較早前在年度業績中所述香港及中國大陸物業市場的嚴峻情況。投資物業價值仍面臨壓力，此非我們所能控制，我們亦不會假裝自己能夠控制。

我們能夠掌控的，是企業的營運方式。在這方面，漢國取得實質進展。經常性收入上升、出租率上升，我們亦已開始進行資本循環。我們之所以重視這些數字，是因為會隨時間累積產生複利。

### 業績摘要

於上半年，收入增加 29%至港幣 577,000,000 元（2025 年：港幣 447,000,000 元），而相關溢利減少 16%至港幣 190,000,000 元（2025 年：港幣 227,000,000 元）。

大陸表現領先。我們於當地的出租率及租金有所提升，並非因為市場整體上揚、人人受惠，而是因為我們的團隊致力推進每一份租約、每一位租戶。租戶就是我們的客戶，當我們獲得客戶的信賴，未來盈利便會隨之而來。我們亦已採取步驟重新調配資本。

至於賬目的另一部分，我們已就投資物業進一步撇減港幣 258,000,000 元。市場仍在尋找底部。美元利率亦高於預期。當利率上升時，投資者會要求更高的收益率，估值因而下跌，乃基本數學邏輯推測。

此處有兩點值得注意。本期間減值較去年同期為少，而該等變動屬非現金估值變動，並不影響我們的核心經營溢利。

董事會不建議派發截至 2026 年 9 月 30 日止六個月之中期股息（2025 年：無）。

## 我們身處的環境

全球經濟仍在尋求站穩陣腳。由於央行試圖維持增長，利率壓力目前有所紓緩，惟美國利率很可能再次上調。

香港及中國大陸物業市場開始趨於穩定，但不同行業及城市之間的走勢仍不盡相同。香港甲級物業價值開始回升，惟其他類別尚未跟隨。我們在中國大陸的出租物業位於一線城市，當地情況正在改善，對我們相當有利。市場氣氛明顯較近年好轉，但「好轉」並不等於「良好」，耐心、韌力與紀律仍是當下要務。

## 我們如何審視長遠發展

本人於年度主席報告中所闡述的策略並無改變。我們傾向聚焦於「不變」的事物，而非「會變」的事物。租戶始終希望有管理完善的樓宇、合理租金，業主亦能迅速回應要求，股東則希望獲得持久回報，這些均為穩健的策略基礎。

充分發揮現有資產。我們的首要任務是盡量提升現有業務的價值及回報。上半年業績證實此舉成效顯著，我們將持續推進。

以紀律為本，進行資本循環。出售資產屬影響重大、難以逆轉的決定，因此我們會審慎行事。我們會在出售所得價值能強化業務時方進行交易，而非因期限逼近而盲目出售。

為未來佈局。我們持續尋覓能發揮我們優勢、並可為股東創造持久價值的互補業務。我們相信，機會源自快速發展的科技及數據基礎設施。其中部分投資可能需數年方能見效，部分甚至未能成功，這便是開創新事業的本質。我們會審慎選擇，嚴謹執行。

穩固基礎。我們亦正在加強內部系統、管治及營運流程。這項工作雖不顯眼，但若想建立明天的事業，絕不能依賴昨天的基礎設施。

## 展望

我們預期下半年情況與上半年大致相若。香港經濟及其優質寫字樓及住宅市場正在復甦，我們預期復甦勢頭將逐步延伸至我們所持物業的地區。中國大陸市場尚未見底，但我們樂觀認為旗下出租物業將持續改善。

我們的策略很明確：提升物業出租率、增加經常性收入、穩固資產負債表，並積極尋求新途徑，為股東創造長期價值。

本人謹此感謝股東一直以來的信任及支持，亦衷心感謝我們的業務夥伴及租戶與我們長期合作。尤其要表彰本集團全體同事的敬業及專業精神。本期業績反映各位本年迄今為止的辛勤付出，正是各位的敬業與專業，造就了公司穩健而具韌力的業務。

**王承偉**

*主席*

香港，2026年11月26日

## 董事總經理之業務回顧

### 表現

本集團於期內錄得收入港幣 577,000,000 元（2025 年：港幣 447,000,000 元）。未計投資物業重估、財務費用及所得稅抵免／（開支）前之相關溢利為港幣 190,000,000 元（2025 年：港幣 227,000,000 元），減幅主要反映行政及其他經營開支增加。

投資物業重估虧損淨額為港幣 258,000,000 元（2025 年：港幣 336,000,000 元）。該等虧損屬非現金性質，惟反映物業市值持續疲弱。經重估後，股東應佔虧損淨額為港幣 254,000,000 元（2025 年：港幣 230,000,000 元）。每股基本虧損為港幣 0.460 元（2025 年：港幣 0.417 元）。

於 2026 年 9 月 30 日，股東應佔每股資產淨值為港幣 12.59 元（2026 年 3 月 31 日：港幣 12.53 元）。負債比率為 57%（2026 年 3 月 31 日：60%）。

### 利率影響

期內利率週期逆轉，美國聯邦儲備局於2026年9月16日將其目標區間上調至3.75%至4.00%，此為自2023年以來首次加息，促使香港金融管理局按聯繫匯率制度公式將基本利率上調至4.25%。本集團之銀行貸款主要以港幣及人民幣浮動利率計息。香港銀行同業拆息至今仍遠低於基本利率，惟美國進一步加息的前景意味著財務費用於短期內不大可能下降。此外，利率長時間維持於較高水平，令投資者要求的收益率居高不下，從而對物業估值構成壓力。此乃本期間重估虧損的主要原因之一。

### 業務摘要

#### 物業投資

本集團決意提升物業投資組合的效益，並在具商業理據的情況下進行資本循環。漢國於廣州及深圳的中國大陸商業租賃團隊於期內表現卓越。漢國大廈、同慶坊及漢國城市商業中心的出租率均顯著上升。儘管不少新租約包含免租期（此乃在競爭激烈的市場中爭取出租率所必需），惟收入將隨免租期屆滿而逐步提升。

繼本年較早前重新開業後，寶軒酒店（中環）及寶軒服務式住宅完成其首個完整營運期間，數字表現出色。截至 2026 年 9 月前，酒店出租率達 100%，服務式住宅出租率達 87%。

本集團位於東京、大阪及沖繩的酒店表現良好，價值已開始透過有序出售若干物業得以變現。所得款項將用於減少貸款及鞏固本集團之財務狀況。

葵涌數據中心長期租予 Digital Realty，繼續提供穩定且不斷增長的收入。

資本循環為投資物業組合的關鍵策略要素。物業將在可取得合理價格的情況下出售，並以所得款項減債。在當前市況下，尤其是中國大陸，時機至關重要，出售將按切實優化價值的時機進行。

### 物業發展

漢國擁有一項位於淺水灣南灣道之項目之 50%權益。該發展項目預期於 2028 年完成。

### 其他

建聯集團（一間本集團持有 29.1%權益之建築及貿易聯營公司）於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月錄得虧損淨額港幣 36,500,000 元（2025 年：溢利淨額港幣 21,000,000 元），主要由於香港建築業疲弱所致。

### 新業務

在未來一段時間內，物業業務仍將是本集團的核心，然而，若僅依賴物業業務，集團將面臨單一週期的風險。過去數年，我們已目睹該週期對我們造成的嚴峻壓力。正因如此，我們採取雙軌策略，一如主席於我們的年度業績公佈中所述：「我們須在最大化現有業務價值的同時，運用自身具備的能力、紀律及信念，建立互補性業務，以創造長期股東價值」。

因此，我們已開始就新業務領域進行初步研究，該等領域長遠可為本集團帶來額外收入及增長來源。有關工作仍處於起步階段。我們將就所需資本、風險及與我們核心能力的契合度進行嚴格測試；測試通過後，我們方會投放資金。

與此同時，我們正強化內部系統、管治及營運紀律，以支持我們的策略。

## 展望

我們已作好準備，下半年將延續與上半年相若的節奏。市場將按其自身步伐復甦，我們亦必須配合調整步伐。全球經濟存在眾多不確定因素，並非我們所能掌控。

在此環境下，本集團於本財政年度餘下時間將工作重點聚焦於我們所能掌控的事項：

- 填補空置單位，待免租期屆滿，以提升租金收入；
- 以合理價格推進資產出售，包括日本酒店；
- 在債務到期前削減債務並進行再融資；
- 建立切合數碼時代所需的有效集團組織；及
- 繼續審慎研究新商業投資機會。

我們深信，憑藉優質資產、人才及遠見，我們不僅能為未來奠定基礎，更能把握未來機遇。

**周明祖**
*董事總經理*

香港，2026 年 11 月 26 日

## 業務回顧

本集團主要繼續專注於物業投資及發展，主要透過漢國置業有限公司（「漢國」，連同其附屬公司，「漢國集團」）進行，該公司為本集團擁有68.09%權益之附屬公司，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：160），業務遍及香港、中國大陸及日本。此外，本集團亦透過建聯集團有限公司（「建聯集團」）（股份代號：385）參與建築及貿易業務，該公司為本集團擁有29.1%權益之聯營公司並於聯交所主板上市。

### 物業

#### (1) 物業發展

於截至2026年9月30日止六個月內，本集團物業發展分類之收入增長60.8%至港幣303,000,000元（2025年：港幣189,000,000元），而經營溢利增長53.6%至港幣146,000,000元（2025年：港幣95,000,000元）。此乃來自「港匯臺」物業銷售，以及廣州尚餘的車位及商業物業庫存之銷售。收入大幅增長乃由於出售尚餘商業物業庫存及車位，貢獻港幣149,000,000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市越秀區北京路之住宅項目港匯臺；(ii)漢國集團擁有60%權益位於廣州之住宅項目寶翠園；及(iii)漢國集團擁有20%權益位於深圳南山區之僑城坊。

港匯臺提供148個單位出售，於2023年年底首次推出銷售。截至2026年11月26日，已售出97個住宅單位，已簽約銷售額約為港幣1,053,000,000元。

廣州寶翠園的所有住宅單位均已於過往年度售出，而餘下停車位則保留庫存以供繼續銷售。

由漢國擁有20%權益之僑城坊，錄得收入港幣113,000,000元（2025年：港幣120,000,000元）。漢國集團就其於僑城坊20%權益應佔之溢利淨額為港幣1,100,000元（2025年：虧損淨額港幣2,300,000元），當中已計入投資物業之重估虧損淨額港幣5,000,000元（2025年：港幣10,700,000元）。

*(ii) 物業發展–香港*

漢國擁有一項位於淺水灣南灣道之發展項目之50%權益。此項目正發展為優質豪宅，坐享無敵海景。建築工程正按計劃如期進行，該項目預期於2028年竣工。

**(2) 物業投資**

於截至2026年9月30日止六個月內，來自本集團投資物業之租金收入增加8.2%至港幣258,000,000元（2025年：港幣238,000,000元），而已入賬之經營虧損則為港幣232,000,000元（2025年：港幣232,000,000元），其乃由於公平市場估值虧損變動港幣344,000,000元（2025年：港幣370,000,000元）所致。

*(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八個主要項目，總樓面面積約為492,660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，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，為位於廣州越秀區北京路一幢商業／辦公室大廈；(v)漢國大廈及同慶坊，為鄰近港滙大廈之辦公大樓及商場平台；(vi)重慶漢國中心，為位於重慶兩江新區之雙子塔辦公大樓；(vii)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的綜合大樓；及(viii)HF608，為位於上海靜安並由本公司直接擁有之一幢四層高物業。

於回顧期間，儘管深圳及廣州之租賃市場受壓，兩項投資物業仍錄得理想租金表現。

位於廣州北京路、樓高32層之商業及辦公大樓漢國大廈及同慶坊之商業裙樓均於2024年底竣工。漢國大廈之出租率由2026年3月之54%飆升至2026年9月之90%，而同慶坊之出租率則由2026年3月之71%飆升至2026年9月之100%。

漢國城市商業中心之出租率由2026年3月之75%上升至2026年9月之81%。

因此，於回顧期間，該組合之平均出租率改善至79%（2025年：68%）。

### *(ii) 物業投資 – 香港*

我們的香港投資組合涵蓋寫字樓、酒店及數據中心等物業，總樓面面積約為413,000平方呎。該等物業包括(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)寶軒酒店（中環），為位於干諾道中一座酒店連服務式住宅物業；及(iii)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%（2025年：98%）。

寶軒酒店（中環）及寶軒服務式住宅於2026年1月正式重新開業，表現理想，於2026年9月之出租率分別達100%及87%。

### *(iii) 物業投資 – 日本*

本集團之日本投資組合包括位於東京、大阪及沖繩之酒店物業，當中首項物業於2023年6月收購。自2026年年初起，本集團決定出售若干日本物業，而於回顧期間已完成出售三間酒店，總代價約為港幣291,000,000元，較初始收購成本約港幣160,000,000元錄得顯著溢價。然而，由於該三項投資物業之賬面成本已於過往年度按市值入賬，並經計及相關當地稅項及所涉交易成本後，本集團於回顧期間就出售該三項物業錄得出售虧損約港幣23,000,000元，並在撥回過往年度計提之遞延稅項後錄得虧損約港幣2,600,000元。

### *(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2026年9月30日之市值為港幣14,814,000,000元（於2026年3月31日：港幣14,798,000,000元），包括中國大陸之物業組合港幣9,882,000,000元、香港之物業組合港幣4,648,000,000元及日本之物業組合港幣284,000,000元。若計及投資物業增加與匯率差額之影響，則本集團於期內錄得公平值減少（經扣除遞延稅項）港幣258,000,000元（2025年：港幣336,000,000元）。

## (3) 物業、停車場管理及其他

物業管理及停車場管理業務連同餐飲業務，於回顧期間貢獻收入港幣16,000,000元（2025年：港幣20,000,000元）及經營溢利港幣1,400,000元（2025年：經營虧損港幣7,200,000元）。

## 建築及貿易

建聯集團於截至2026年6月30日止六個月錄得營業額港幣2,495,000,000元（2025年：港幣3,296,000,000元）及股東應佔虧損淨額港幣37,000,000元（2025年：溢利淨額港幣21,000,000元）。

建聯集團之地基打樁及地質勘察業務由建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）營運。建業建榮貢獻收入港幣704,000,000元（2025年：港幣1,204,000,000元）及經營溢利港幣51,000,000元（2025年：港幣76,000,000元）。收入與經營溢利減少主要由於大型合約陸續完結，以及對新投標採取審慎篩選所致。

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518,000,000元（2025年：港幣429,000,000元），而經營虧損大幅收窄至港幣100,000元（2025年：港幣28,000,000元），反映良好的成本控制。該行業利潤率仍然微薄，嚴謹承攬及精細成本控制將繼續主導每一項投標。

我們的樓宇相關承建服務由順昌機電集團進行，貢獻收入港幣883,000,000元（2025年：港幣1,363,000,000元），並錄得經營虧損港幣62,000,000元（2025年：溢利港幣23,000,000元）。交付延誤、工程里程碑完工緩慢、合約結算期延長及嚴格測試要求嚴重拖累表現。管理層決定下調若干項目之假設利潤率。

塑膠貿易部門貢獻收入港幣 275,000,000 元（2025 年：港幣 163,000,000 元），並錄得經營溢利港幣 8,000,000 元（2025 年：虧損港幣 2,000,000 元）。油價上升為其塑膠業務營造有利的定價環境。儘管如此，該部門將繼續多元化其產品，包括消毒劑及衛生用品。

航空部門貢獻收入港幣115,000,000元（2025年：港幣138,000,000元），並錄得經營溢利港幣1,600,000元（2025年：港幣2,000,000元）。

據報告所示，本集團之收入、重估前經營溢利及投資物業之非現金重估虧絀，乃本集團截至2026年9月30日止六個月業績之最主要推動因素。

致使股東應佔虧損的進一步事項如下：

- **財務費用**—上升至港幣174,000,000元（2025年：港幣131,000,000元）。銀行及其他貸款利息亦上升至港幣173,000,000元（2025年：港幣154,000,000元），主要反映香港銀行同業拆息上升。
- **所佔聯營公司業績**—主要為本集團持有29.1%權益之建聯集團，錄得虧損港幣10,000,000元（2025年：所佔溢利港幣4,000,000元），主要由於香港建築業疲弱所致。
- **出售投資物業之虧損**—於期內出售日本酒店錄得港幣23,000,000元（2025年：無）（見業務回顧之「物業投資—日本」）。

經計及上述各項後，回顧期間內本公司擁有人應佔虧損為港幣254,000,000元（2025年：港幣230,000,000元）。

## 1. 財務狀況及資本

董事總經理之業務回顧已載述期內股東權益及每股資產淨值之變動。資產負債表仍主要以物業為後盾，遍及香港、中國大陸及日本之收益產生資產。計息債務總額港幣6,817,000,000元當中，港幣3,693,000,000元將於未來十二個月內進行再融資。主要指標載列如下。

| 資本及融資—港幣百萬元（另有註明者除外） | 2026年9月30日 | 2026年3月31日 |
|---|---|---|
| 計息銀行及其他貸款、來自關連公司之貸款及租賃負債總額 | 6,817 | 7,130 |
| 計息債務淨額 | 6,098 | 6,294 |
| 現金及現金等值 | 719 | 835 |
| 一年內到期債務之比例 | 61% | 42% |
| 負債比率(1) | 57% | 60% |

(1)負債比率乃按計息債務淨額除以股東資金及非控股權益之總和計算。

## 2. 流動資金、融資及債務到期情況

現金及現金等值為港幣719,000,000元（2026年3月31日：港幣835,000,000元），當中包括僅適用於指定發展項目之受限制項目存款港幣145,000,000元（2026年3月31日：港幣134,000,000元）。計息銀行及其他貸款、來自關連公司之貸款及租賃負債總額為港幣6,817,000,000元（2026年3月31日：港幣7,130,000,000元）。

期內，本公司來自第三方貸款人之借款減少港幣231,000,000元，主要以一項來自榮美資本有限公司（本公司主要股東控制之公司）之港幣250,000,000元無抵押定期貸款融資撥付。

本集團大部分融資均以具備充裕價值空間之收益產生資產作為抵押，且我們與穩定的主要往來銀行保持長期關係。

**負債比率**

負債比率於2026年9月30日為57%（2026年3月31日：60%）。

## 3. 庫務及財務風險管理

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金存放於信譽良好之銀行，並設有集中限額及常規交易對手監察機制，且我們維持多元化之債務來源以限制集中風險。該等政策自2026年3月31日以來概無變動。

**外匯風險**

本集團大部分資產及收益以人民幣計值。貸款以港幣及人民幣組合方式進行 —— 於2026年9月30日約27%之債務以人民幣計值（2026年3月31日：約26%） —— 為本集團於內地之淨投資提供部分自然對沖。我們定期審閱外匯風險敞口淨額，並於適當情況下使用交叉貨幣利率掉期。本集團於2026年9月30日概無未動用的重大衍生金融工具。

**利率風險**

貸款主要為浮息。期內利率變動於董事總經理之業務回顧中討論。我們密切監察利率變動，並結合使用固定與浮息債務以及選擇性掉期，以管理相關風險。

**再融資及流動資金風險**

我們透過分期到期結構、多元化之貸款機構、主動延展到期融資，以及維持已承諾未動用信貸額度及出售選擇權，以管理此項風險。

**資產抵押**

於2026年9月30日，賬面總值約為港幣15,144,000,000元（2026年3月31日：港幣15,320,000,000元）之物業（包括投資物業及發展物業），連同若干附屬公司之股份，已作抵押以獲取本集團之銀行融資。

**或然負債及承擔**

本集團已就授予一間合營企業之銀行融資提供擔保，並就向本集團物業買方提供抵押貸款的銀行擔保，待頒發物業房產證。或然負債之詳情載於簡明綜合中期財務資料附註。

## 4. 資本管理及持續經營

本集團資本管理之目標為維持穩健且靈活之資產負債表，使本集團得以持續經營並抵禦估值及市場波動。我們因應經濟狀況變動及本集團之需求，審閱及調整資本結構。

於2026年9月30日，本集團之流動負債超過其流動資產約港幣2,480,000,000元（2026年3月31日：港幣938,000,000元），主要反映若干銀行貸款因彼等之合約到期日處於報告日期起計十二個月內而被分類為流動負債。本集團於一年內到期之貸款當中，約港幣3,693,000,000元為漢國現正進行再融資之貸款。董事已於持續經營評估中審慎考量該狀況。在此過程中，彼等已審閱本集團之現金流量預測、可用及未動用信貸額度、貸款到期結構，以及目前正在進行之再融資及展期安排。於期內，本集團亦取得為期四年之融資港幣250,000,000元，並將來自建業建榮之港幣250,000,000元貸款到期日延至2027年10月。在此基礎上，董事信納本集團擁有充足資源，以履行自報告期末起計至少十二個月內到期之財務責任，故簡明綜合中期財務資料已按持續經營基準編製。

## 5. 財務回顧

**物業重估**

於2026年9月30日，本集團之投資物業總估值為港幣14,814,000,000元（2026年3月31日：港幣14,798,000,000元）。該等物業主要包括中國大陸物業組合約港幣9,882,000,000元及香港物業組合約港幣4,648,000,000元。該等物業由獨立估值師進行估值。

於期內錄得重估虧損約港幣344,000,000元（2025年：港幣370,000,000元）或港幣258,000,000元（經扣除遞延稅項）（2025年：港幣336,000,000元）。中國大陸物業組合錄得重估虧損約港幣288,000,000元，包括本集團於上海的商業物業組合港幣109,000,000元。香港物業組合錄得重估虧損約港幣27,000,000元，而日本物業組合為約港幣29,000,000元。

**期內經營溢利及虧損**

本集團之相關溢利指其業務經營產生之溢利(不包括財務費用、投資物業公平值變動及所得稅抵免／(開支)),於期內約為港幣190,000,000元,較去年同期的港幣227,000,000元減少16.3%。該減少主要由於行政及其他經營開支增加港幣126,000,000元(2025年:港幣55,000,000元),其包括出售日本酒店虧損港幣23,000,000元以及所佔聯營公司虧損(上一期間為所佔溢利)。此等部分被毛利增加港幣56,000,000元所抵銷,主要由於銷售廣州尚餘商業物業庫存所致。

經計及投資物業重估虧損、財務費用及所得稅抵免後,本集團錄得期內虧損約港幣303,000,000元(2025年:港幣278,000,000元)。

**僱員及酬金政策**

於2026年9月30日,本集團(不包括其合營企業及聯營公司)約有343位僱員(2026年3月31日:305位僱員)。本期間僱員成本(包括董事薪酬,並在扣除計入發展中物業的資本化金額之前)約為港幣36,000,000元(2025年:港幣40,000,000元),較去年同期減少8%。

僱員薪酬參照市場趨勢及行業水平釐定,並按個人表現定期檢討。除基本薪金外,我們的僱員享有包括社保供款、參與僱員公積金計劃等福利。

**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及本公司之間接非全資附屬公司)與建業建築有限公司(「建業建築」)及順昌樓宇設施有限公司(「順昌樓宇設施」)(兩者均為建聯集團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,而順昌樓宇設施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。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」),有關交易構成本公司、漢國及建聯集團各自之關連交易。該等交易已於本公司、漢國及建聯集團各自於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、漢國及建聯集團日期為2022年9月26日之聯合公佈及本公司日期為2022年11月8日之通函。於截至2026年9月30日止六個月，已就該等交易分別向順昌樓宇設施及建業建築支付港幣276,000元及港幣零元。

**范偉立**
*財務董事*

香港，2026年11月26日

**簡明綜合損益表**

| | | 截至9月30日止六個月 | |
|---|---|---|---|
| | | **2026年** | 2025年 |
| | | **（未經審核）** | （未經審核） |
| | *附註* | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| 收入 | *3* | **577,025** | 447,032 |
| 銷售成本 | | **(264,980)** | (191,132) |
| 毛利 | | **312,045** | 255,900 |
| 其他收入及收益淨額 | *3* | **14,216** | 22,745 |
| 投資物業按公平值之虧損淨額 | | **(344,217)** | (370,010) |
| 行政及其他營運開支 | | **(126,355)** | (55,227) |
| 財務費用 | *4* | **(174,493)** | (130,781) |
| 所佔聯營公司（虧損）/溢利淨額 | | **(9,998)** | 3,725 |
| 所佔一間合營企業虧損 | | **(258)** | (497) |
| 除稅前虧損 | *5* | **(329,060)** | (274,145) |
| 稅項抵免/（開支） | *6* | **26,391** | (4,044) |
| 期內虧損 | | **(302,669)** | (278,189) |
| 應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | **(253,536)** | (229,969) |
| 非控股權益 | | **(49,133)** | (48,220) |
| | | **(302,669)** | (278,189) |
| 本公司普通股本持有人應佔每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | *7* | **港幣(0.460)元** | 港幣(0.417)元 |

**簡明綜合全面收益表**

| | 截至9月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2026年** | 2025年 |
| | **（未經審核）** | （未經審核） |
| | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| **期內虧損** | **(302,669)** | (278,189) |
| **其他全面收益／（虧損）** | | |
| 於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益： | | |
| 所佔聯營公司之其他全面收益 | **22,157** | 5,916 |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | **405,080** | 168,682 |
| 於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額 | **427,237** | 174,598 |
| 於往後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損： | | |
| 指定為按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資： | | |
| 公平值變動 | **-** | (463) |
| **期內其他全面收益，經扣除稅項** | **427,237** | 174,135 |
| **期內全面收益／（虧損）總額** | **124,568** | (104,054) |
| **應佔：** | | |
| 本公司擁有人 | **30,806** | (111,731) |
| 非控股權益 | **93,762** | 7,677 |
| | **124,568** | (104,054) |

**簡明綜合財務狀況表**

| | 附註 | **於2026年9月30日（未經審核）** ***港幣千元*** | 於2026年3月31日（經審核） *港幣千元* |
|---|---|---|---|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | **183,221** | 229,543 |
| 商譽 | | **36,369** | 36,369 |
| 投資物業 | | **14,814,111** | 14,798,131 |
| 於合營企業之投資 | | **390,263** | 390,521 |
| 於聯營公司之投資 | | **1,299,158** | 1,288,604 |
| 按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產 | | **47,548** | 48,385 |
| 按公平值列賬並計入損益之金融資產 | | **7,980** | 7,980 |
| 非流動資產總值 | | **16,778,651** | 16,799,533 |
| 流動資產 | | | |
| 可收回稅項 | | **37,273** | 36,116 |
| 持作待出售發展中物業及持作待出售已完成物業 | | **804,750** | 851,859 |
| 應收貿易賬款 | *9* | **20,616** | 24,303 |
| 合約成本 | | **9,571** | 20,003 |
| 按公平值列賬並計入損益之金融資產 | | **13,077** | 7,752 |
| 應收一間合營企業款項 | | **106,866** | 89,766 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | **420,696** | 413,660 |
| 現金及現金等值 | | **719,138** | 835,262 |
| | | **2,131,987** | 2,278,721 |
| 持作待出售之資產 | *10* | **-** | 196,490 |
| 流動資產總值 | | **2,131,987** | 2,475,211 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他 | *11* | **163,139** | 124,499 |
| 計息銀行及其他貸款 | | **4,066,336** | 2,666,746 |
| 來自關連公司之貸款 | *12* | **60,000** | 310,000 |
| 租賃負債 | | **27,841** | 18,461 |
| 合約負債 | | **45,924** | 90,258 |
| 客戶按金 | | **102,548** | 88,329 |
| 應付稅項 | | **146,116** | 114,985 |
| 流動負債總值 | | **4,611,904** | 3,413,278 |
| 流動資產 / （負債）淨值 | | **(2,479,917)** | (938,067) |
| 資產總值減流動負債 | | **14,298,734** | 15,861,466 |

**簡明綜合財務狀況表** *(續)*

| | 附註 | **於2026年9月30日（未經審核）** **港幣千元** | 於2026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 | | **2,132,016** | 4,119,709 |
| 來自關連公司之貸款 | *12* | **500,000** | - |
| 租賃負債 | | **30,594** | 14,775 |
| 遞延稅項負債 | | **1,021,469** | 1,158,001 |
| 非流動負債總值 | | **3,684,079** | 5,292,485 |
| 資產淨值 | | **10,614,655** | 10,568,981 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | **405,411** | 405,411 |
| 儲備 | | **6,533,612** | 6,502,797 |
| | | **6,939,023** | 6,908,208 |
| 非控股權益 | | **3,675,632** | 3,660,773 |
| 權益總額 | | **10,614,655** | 10,568,981 |

*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*」及上市規則附錄D2 之適用披露規定而編製。

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 2026 年 3 月 31 日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至 2026 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 2026 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 2026 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 2026 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會計準則。

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂 | 金融工具分類及計量之修訂 |
| 香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂 | 涉及依賴自然能源生產電力的合約 |
| 香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第 11 冊 | 香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號之修訂 |

採納經修訂香港財務報告準則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。

**業務分類**

| | **截至2026年9月30日止六個月（未經審核）** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **物業發展** | **物業投資** | **物業、停車場管理及其他** | **合計** |
| | ***港幣千元*** | ***港幣千元*** | ***港幣千元*** | ***港幣千元*** |
| **分類收入：** | | | | |
| 銷售予外界客戶 | **303,446** | **257,580** | **15,999** | **577,025** |
| **分類業績** | **145,647** | **(231,817)** | **1,383** | **(84,787)** |
| *對賬：* | | | | |
| 利息收入 | | | | **3,680** |
| 企業及其他未分配開支 | | | | **(41,530)** |
| 衍生金融工具之公平值虧損 | | | | **-** |
| 按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損 | | | | **(97)** |
| 出售投資物業之虧損 | | | | **(23,069)** |
| 財務費用（租賃負債之利息除外） | | | | **(173,001)** |
| 所佔聯營公司虧損淨額 | | | | **(9,998)** |
| 所佔一間合營企業虧損 | | | | **(258)** |
| 除稅前虧損 | | | | **(329,060)** |

| | 截至2025年9月30日止六個月（未經審核） | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 物業發展 | 物業投資 | 物業、停車場管理及其他 | 合計 |
| | *港幣千元* | *港幣千元* | *港幣千元* | *港幣千元* |
| **分類收入：** | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 188,689 | 238,079 | 20,264 | 447,032 |
| **分類業績** | 94,840 | (232,205) | (7,236) | (144,601) |
| *對賬：* | | | | |
| 利息收入 | | | | 3,476 |
| 企業及其他未分配開支 | | | | (3,465) |
| 衍生金融工具之公平值虧損 | | | | (3,263) |
| 按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損 | | | | (276) |
| 出售投資物業之虧損 | | | | - |
| 財務費用（租賃負債之利息除外） | | | | (129,244) |
| 所佔聯營公司溢利淨額 | | | | 3,725 |
| 所佔一間合營企業虧損 | | | | (497) |
| 除稅前虧損 | | | | (274,145) |

**2. 經營分類資料*（續）***

**業務分類*（續）***

**於 2026 年 9 月 30 日（未經審核）**

| | 物業發展<br>*港幣千元* | 物業投資<br>*港幣千元* | 物業、停車場管理及其他<br>*港幣千元* | 合計<br>*港幣千元* |
|---|---|---|---|---|
| **分類資產** | **1,541,882** | **15,082,698** | **3,584,368** | **20,208,948** |
| *對賬：* | | | | |
| 對銷業務分類間之應收款項 | | | | **(3,921,335)** |
| 於合營企業之投資 | | | | **390,263** |
| 於聯營公司之投資 | | | | **1,299,158** |
| 按公平值列賬並計入損益之金融資產 | | | | **21,057** |
| 按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產 | | | | **47,548** |
| 企業及其他未分配資產 | | | | **864,999** |
| 資產總值 | | | | **18,910,638** |
| **分類負債** | **1,196,141** | **2,174,651** | **920,588** | **4,291,380** |
| *對賬：* | | | | |
| 對銷業務分類間之應付款項 | | | | **(3,921,335)** |
| 企業及其他未分配負債 | | | | **7,925,938** |
| 負債總值 | | | | **8,295,983** |

於 2026 年 3 月 31 日（經審核）

| | 物業發展<br>*港幣千元* | 物業投資<br>*港幣千元* | 物業、停車場管理及其他<br>*港幣千元* | 合計<br>*港幣千元* |
|---|---|---|---|---|
| **分類資產** | 1,586,858 | 15,412,140 | 3,531,276 | 20,530,274 |
| *對賬：* | | | | |
| 對銷業務分類間之應收款項 | | | | (3,870,150) |
| 於合營企業之投資 | | | | 390,521 |
| 於聯營公司之投資 | | | | 1,288,604 |
| 按公平值列賬並計入損益之金融資產 | | | | 15,732 |
| 按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產 | | | | 48,385 |
| 企業及其他未分配資產 | | | | 871,378 |
| 資產總值 | | | | 19,274,744 |
| **分類負債** | 1,283,136 | 2,028,495 | 894,841 | 4,206,472 |
| *對賬：* | | | | |
| 對銷業務分類間之應付款項 | | | | (3,870,150) |
| 企業及其他未分配負債 | | | | 8,369,441 |
| 負債總值 | | | | 8,705,763 |

**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：

| | 截至 2026 年 9 月 30 日止六個月（未經審核） | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 物業發展 | 物業投資 | 物業、停車場管理及其他 | 合計 |
| | *港幣千元* | *港幣千元* | *港幣千元* | *港幣千元* |
| **分類** | | | | |
| 貨品或服務種類 | | | | |
| 物業銷售 | **303,446** | **-** | **-** | **303,446** |
| 物業管理收入 | **-** | **21,521** | **2,904** | **24,425** |
| 來自客戶合約之總收入 | **303,446** | **21,521** | **2,904** | **327,871** |
| 來自其他來源之收入 | | | | |
| 總租金收入 | **-** | **236,059** | **13,095** | **249,154** |
| 來自其他來源之總收入 | **-** | **236,059** | **13,095** | **249,154** |
| 分類資料內披露之收入 | **303,446** | **257,580** | **15,999** | **577,025** |
| 收入確認之時間性 | | | | |
| 於某時間點轉移之貨品 | **303,446** | **-** | **-** | **303,446** |
| 隨時間轉移之服務 | **-** | **21,521** | **2,904** | **24,425** |
| 來自客戶合約之總收入 | **303,446** | **21,521** | **2,904** | **327,871** |

**3. 收入、其他收入及收益*（續）***

**收入分拆*（續）***

| | 截至 2025 年 9 月 30 日止六個月（未經審核） | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 物業發展<br>*港幣千元* | 物業投資<br>*港幣千元* | 物業、停車場管理及其他<br>*港幣千元* | 合計<br>*港幣千元* |
| 分類 | | | | |
| 貨品或服務種類 | | | | |
| 物業銷售 | 188,689 | - | - | 188,689 |
| 物業管理收入 | - | 22,163 | 3,898 | 26,061 |
| 來自客戶合約之總收入 | 188,689 | 22,163 | 3,898 | 214,750 |
| 來自其他來源之收入 | | | | |
| 總租金收入 | - | 215,916 | 16,366 | 232,282 |
| 來自其他來源之總收入 | - | 215,916 | 16,366 | 232,282 |
| 分類資料內披露之收入 | 188,689 | 238,079 | 20,264 | 447,032 |
| 收入確認之時間性 | | | | |
| 於某時間點轉移之貨品 | 188,689 | - | - | 188,689 |
| 隨時間轉移之服務 | - | 22,163 | 3,898 | 26,061 |
| 來自客戶合約之總收入 | 188,689 | 22,163 | 3,898 | 214,750 |

**其他收入及收益淨額**

| | **截至 9 月 30 日止六個月** | |
|---|---|---|
| | **2026 年（未經審核）**<br>***千港元*** | 2025 年（未經審核）<br>*千港元* |
| 銀行利息收入 | **3,680** | 3,476 |
| 其他 | **10,536** | 19,269 |
| | **14,216** | 22,745 |

**4. 財務費用**

| | **截至9月30日止六個月** | |
|---|---|---|
| | **2026 年（未經審核）**<br>***港幣千元*** | **2025 年（未經審核）**<br>*港幣千元* |
| 銀行及其他貸款之利息 | **173,001** | 153,860 |
| 租賃負債之利息 | **1,492** | 1,537 |
| 減：撥作發展中物業及投資物業資本之利息 | **-** | (24,616) |
| | **174,493** | 130,781 |

**5. 除稅前虧損**

本集團之除稅前虧損已扣除 / （計入）下列各項：

| | 截至9月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2026 年** | **2025 年** |
| | **（未經審核）** | **（未經審核）** |
| | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| 物業、廠房及設備折舊 | **3,130** | 3,507 |
| 使用權資產折舊* | **14,609** | 18,721 |
| 衍生金融工具之公平值虧損 | **-** | 3,263 |
| 按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損 | **97** | 276 |
| 僱員福利開支（包括董事酬金） | **36,294** | 39,519 |
| 減：撥作發展中投資物業資本之金額 | **-** | (14,500) |
| | **36,294** | 25,019 |

* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣 9,086,000 元（2025 年：港幣 10,745,000 元），計入簡明綜合損益表內之「銷售成本」。

**6. 所得稅**

| | 截至 9 月 30 日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2026 年** | **2025 年** |
| | **（未經審核）** | **（未經審核）** |
| | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| 即期稅項 | | |
| 香港 | **-** | - |
| 其他地區 | **43,462** | 29,275 |
| 中國大陸土地增值稅 | **26,744** | 28,261 |
| | **70,206** | 57,536 |
| 遞延稅項 | **(96,597)** | (53,492) |
| 期內稅項（抵免）/ 支出總額 | **(26,391)** | 4,044 |

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。

土地增值稅乃根據現行規則及慣例，就本集團於中國大陸已竣工項目之土地價值增值（即物業銷售所得款項減可扣減開支，包括土地使用權攤銷、貸款成本及所有物業發展開支）按30%至60%之累進稅率計算。

**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253,536,000元（2025年：港幣229,969,000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2026年及2025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2026年9月30日止六個月之中期股息（2025年：無）。

董事會不建議派發截至2026年3月31日止年度之末期股息。

## 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2026年9月30日（未經審核）** | 於2026年3月31日（經審核） |
|---|---|---|
| | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| 30天內 | **15,885** | 19,431 |
| 31至60天 | **793** | 332 |
| 61至90天 | **639** | 69 |
| 90天以上 | **3,299** | 4,471 |
| 總額 | **20,616** | 24,303 |

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. 持作待出售之資產

(a) 於2026年3月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其位於日本大阪市中央區博労町1-18-2的物業（包括土地及一幢10層高酒店樓宇）（「大阪物業」），該物業先前分類為投資物業。

該出售事項已於 2026 年 5 月 22 日完成。

(b) 於2026年4月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其位於日本東京都台東區雷門1丁目（包括土地及一幢9層高酒店樓宇）（「東京物業」），該物業先前分類為投資物業。

該出售事項已於 2026 年 7 月 8 日完成。

## 11. 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21,795,000元（於2026年3月31日：港幣23,217,000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2026年9月30日（未經審核）** | 於2026年3月31日（經審核） |
|---|---|---|
| | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| 30 天內 | **21,614** | 23,217 |
| 61 至 90 天內 | **115** | - |
| 90 天以上 | **66** | - |
| 總額 | **21,795** | 23,217 |

**12. 來自關連公司之貸款**

(a) 來自一間關連公司之貸款港幣 250,000,000 元，指本公司聯營公司建聯集團之附屬公司建業建榮根據日期為 2024 年 7 月 25 日之貸款協議（經日期為 2026 年 5 月 4 日之補充協議所補充）作出之墊款。該貸款為無抵押、按年利率 6%計息及須於 2027 年 10 月 7 日償還。本公司可要求額外延長 12 個月，貸款人不得無理拒絕該要求。該等交易之詳情載於本公司日期為 2024 年 7 月 25 日及 2026 年 5 月 4 日之自願公佈。

(b) 來自一間關連公司之貸款港幣 60,000,000 元，指榮美資本有限公司（「榮美」，一間同時由本公司主要股東控制之公司）作出之墊款。根據日期為 2026 年 9 月 18 日之經修訂及重列貸款協議，該貸款為無抵押、按年利率 12%計息及須於 2027 年 4 月 4 日償還。

(c) 於 2026 年 9 月 18 日，本公司與榮美就一筆港幣 250,000,000 元的無抵押有期貸款訂立有期貸款融資協議，該貸款已於 2026 年 9 月 21 日提取。該貸款按年利率 12%計息、須於 2030 年 9 月 17 日償還及計入非流動負債項下來自關連公司之貸款。該等交易構成本公司之關連交易；由於該等貸款並無以本集團任何資產作抵押，並按一般或更佳商業條款進行，故根據上市規則第 14A.90 條，該等交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

**13. 或然負債**

(a) 於2026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2026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276,200,000元（於2026年3月31日（經審核）：港幣269,650,000元）。

(b) 於2026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7,650,000元（於2026年3月31日（經審核）：港幣21,850,000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。

**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，彼等確認於截至2026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2026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，惟以下偏離狀況除外：

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第109(A)條規定，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，則為最接近但不少於三分之一之人數)必須輪值退任，惟擔任本公司執行主席及/或董事總經理職務之董事毋須輪值退任或於釐定將予退任之董事人數時計算在內。董事會將確保每位董事(擔任執行主席及/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2026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 2026 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，2026年11月26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）、周明祖先生（董事總經理）及范偉立先生（財務董事）；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、Randall Todd Turney先生、徐英略先生及陳穎光博士。*