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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。

民生國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：938)

截至2026年9月30日止六個月之中期業績公告

民生國際有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2026年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同2025年同期之比較數據。

簡明綜合損益表

截至2026年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月 **2026年** **千港元** **(未經審核)**	 2025年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	*4*	**35,192**	43,883
銷售成本		**(10,471)**	(24,893)
毛利		**24,721**	18,990
淨其他收入及收益	*5*	**29,432**	876
行政開支		**(13,568)**	(13,044)
貿易及其他應收賬款及合約資產的減值虧損撥備		**(12,107)**	–
投資物業公允價值減少		**(14,258)**	–
衍生金融負債的公允價值減少	*17*	**31,682**	–
財務收入	*6*	**2**	2
財務成本	*6*	**(27,625)**	(16,554)
除税前溢利╱(虧損)	*7*	**18,279**	(9,730)
所得税抵免╱(開支)	*8*	**3,637**	(4,621)
持續經營業務之期內溢利╱(虧損)		**21,916**	(14,351)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內溢利		**–**	464,756
期內溢利		**21,916**	450,405
以下人士應佔:			
本公司擁有人			
來自持續經營業務		**22,304**	(14,286)
來自已終止經營業務		**–**	464,756
		22,304	450,470
非控股權益		**(388)**	(65)
		21,916	450,405
持續及已終止經營業務之每股盈利	*10*		
–基本*(港仙)*		**3.45**	69.60
–攤薄*(港仙)*		**0.53**	69.60
持續經營業務之每股盈利╱(虧損)	*10*		
–基本*(港仙)*		**3.45**	(2.21)
–攤薄*(港仙)*		**0.53**	(2.21)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月 **2026年** ***千港元*** **(未經審核)**	 2025年 *千港元* (未經審核)
期內溢利		**21,916**	450,405
其他全面收入:			
其後可能重新分類至損益之項目:			
換算海外業務財務報表之匯兑差額		**1,566**	4,588
出售海外業務時重新分類累計匯兑儲備	*18*	**13,521**	31,326
期內全面收入總額		**37,003**	486,319
以下人士應佔期內全面收入／(開支)總額:			
本公司擁有人			
來自持續經營業務		**37,461**	(9,686)
來自已終止經營業務		**–**	496,082
		37,461	486,396
非控股權益		**(458)**	(77)
		37,003	486,319

簡明綜合財務狀況表

於2026年9月30日

	附註	**2026年9月30日** **千港元** **(未經審核)**	2026年3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	*11*	**70,231**	88,920
物業、廠房及設備	*11*	**127**	32,293
使用權資產		**5,441**	7,287
無形資產		**1,655**	1,640
遞延所得稅資產		**577**	–
其他應收賬款	*12*	**2,727**	2,656
		80,758	132,796
流動資產			
存貨		**38**	35
貿易及其他應收賬款	*12*	**37,365**	32,607
合約資產	*12*	**22,346**	21,844
應收關連公司款項		**35,991**	34,822
現金及等同現金		**16,274**	17,009
		112,014	106,317
流動負債			
貿易及其他應付賬款	*13*	**63,675**	68,548
應付關連公司款項		**2,716**	3,588
應付稅項		**8,875**	8,023
租賃負債		**40,729**	34,778
可換股債券	*17*	**11,885**	–
衍生金融負債	*17*	**183,975**	–
		311,855	114,937
流動負債淨額		**(199,841)**	(8,620)
總資產減流動負債		**(119,083)**	124,176

	附註	**2026年9月30日** **千港元** **(未經審核)**	2026年3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延所得稅負債		**114**	11,742
承兑票據	*14*	**–**	538,005
其他借貸	*15*	**–**	117,819
控股股東無抵押借貸	*16*	**9,158**	15,060
租賃負債		**36,020**	47,962
可換股債券	*17*	**405,034**	–
		450,326	730,588
負債淨額		**(569,409)**	(606,412)
資本及儲備			
股本		**64,720**	323,599
儲備		**(631,166)**	(927,506)
本公司擁有人應佔權益		**(566,446)**	(603,907)
非控股權益		**(2,963)**	(2,505)
總虧絀		**(569,409)**	(606,412)

附註

1. 一般資料

本公司是根據百慕達1981年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處及主要營業地點之地址於中期報告公司資料一節披露。本公司的直接及最終控股公司及最終控制方分別為中國大地集團有限公司(其於英屬處女群島註冊成立)及胡興榮先生(「**胡先生**」)。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本集團現正從事提供物業管理服務、租賃物業、裝修及裝飾服務以及酒店管理。

本簡明綜合中期財務資料以本公司之功能貨幣港元(「**港元**」)列值。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

簡明綜合中期財務資料乃根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2的適用披露規定及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」編製。

本簡明綜合中期財務資料包含簡明綜合財務報表及選定的解釋性附註。附註包括對自2026年年度財務報表以來對瞭解本集團財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務資料及其附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製的整套財務報表所需的全部資料及披露，並應與本集團截至2026年3月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

儘管本集團於中期期間結束時有流動負債淨額約199,841,000港元及負債淨額約569,409,000港元，簡明綜合中期財務資料乃按持續經營基準編製。於編製簡明綜合中期財務資料時，董事已審慎考慮本集團目前及預期未來之流動資金狀況。經考慮(其中包括)(i)於2026年9月30日之現金及等同現金約16,274,000港元；(ii)於中期期間結束時胡先生提供之未動用貸款融資；及(iii)預期本集團業務自簡明綜合中期財務資料批准日期起計未來十二個月產生之現金流入淨額。截至2026年9月30日，胡先生授出之未提取無抵押循環貸款融資額度約為91,154,000港元。董事認為本集團將有能力於其負債到期時履行責任。因此，董事認為按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料乃屬適當。

3. 重大會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本法編製，惟於各報告期末按公允價值計量之投資物業及衍生金融負債除外。

編製該等簡明綜合中期財務資料所用的會計政策與本集團編製截至2026年3月31日止年度之年度綜合財務報表所遵循者一致，惟不包括下述各項。

於本期間應用下列香港財務報告準則會計準則(修訂本)對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及╱或本簡明綜合財務資料所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	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(修訂本)	涉及依賴自然能源之電力合約之修訂
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(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之修訂－第11卷
香港財務報告準則第7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	財務報表中有關不確定性之披露(修訂本)

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。本集團已開始評估該等新訂準則或詮釋的影響，惟尚未能說明該等新訂準則或詮釋會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

4. 收入及分部資料

收入指報告期間(i)於中華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務及裝修及裝飾服務;及(ii)於日本及中國的酒店營運所產生的收入。

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
來自持續經營業務		
貨品及服務種類		
一物業管理服務	**11,524**	11,233
一裝修及裝飾服務	**–**	11,787
一酒店客房	**6,837**	1,741
一餐廳營運	**45**	274
一高爾夫球會營運	**678**	3,439
一其他	**2**	74
來自客戶合約的總收入	**19,086**	28,548
經營租賃下的投資物業租金收入	**16,106**	15,335
總收入	**35,192**	43,883

執行董事為主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)。本公司管理層根據主要營運決策者所審閱以作表現評估及資源分配之本集團內部報告釐定經營分部。

本集團按照業務之性質及產品之特性分開構架和管理其營運業務。本集團之每個可呈報之經營分部代表一個業務策略單位,其風險和回報與其他可呈報之經營分部不同。主要營運決策者概無識別任何經營分部須與本集團可呈報分部作合併處理。

本集團於截至2025年9月30日止期間不再從事重慶物業業務。該分部之業績於截至2025年9月30日止六個月已分類為本集團之已終止經營業務。可呈報之經營分部詳情如下:

物業管理服務一於中國提供物業管理服務及物業租賃;

裝修及裝飾一於中國提供裝修及裝飾服務;

酒店營運一於日本北海道及中國提供酒店服務。

下表為按可呈報及經營分部作出的本集團收入及業績分析。

截至2026年9月30日止六個月(未經審核)

	持續經營業務			
	物業管理服務	**裝修及裝飾**	**酒店營運**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入				
來自外部客戶之收入	**27,630**	**–**	**7,562**	**35,192**
分部溢利╱(虧損)	**(7,714)**	**(2,770)**	**(996)**	**(11,480)**
未分配收入				**100,295**
未分配開支				**(70,536)**
除税前溢利				**18,279**

截至2025年9月30日止六個月(未經審核)

	持續經營業務			已終止經營業務	
	物業管理服務	裝修及裝飾	日本酒店營運	重慶物業	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入					
來自外部客戶之收入	26,568	11,787	5,528	1,466	45,349
分部溢利╱(虧損)	12,300	(216)	(409)	464,756	476,431
未分配收入					2
未分配開支					(21,407)
除税前溢利					455,026

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部溢利╱(虧損)指各分部所錄得之溢利╱(虧損),惟並無分配若干開支、若干貿易及其他應收賬款以及合約資產減值虧損撥備、若干財務收入及若干財務成本。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者匯報之計量基準。

5. 淨其他收入及收益

		截至9月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	***千港元***	*千港元*
發行可換股債券的虧損	*(a)(b)*	**(39,358)**	–
出售附屬公司收益*(附註18)*	*(b)*	**68,611**	–
其他		**179**	876
		29,432	876

附註：

(a) 於2026年3月25日，本公司與全意國際有限公司(「**全意**」)及多弗控股集團有限公司(「**多弗控股**」)及胡先生(統稱「**認購人**」)訂立一份認購協議(「**認購協議**」)。胡先生為本公司控股股東，持有本公司約73.75%股權，而全意及多弗控股由胡先生全資擁有。根據認購協議，本公司有條件同意發行本金總額為594,264,000港元、按年利率2%計息並於2029年12月31日到期的可換股債券(「**可換股債券**」)。可換股債券可轉換為不超過1,485,660,000股本公司股份。全意、多弗控股及胡先生有條件同意，透過抵銷截至2026年2月28日彼等應收本公司及其附屬公司的款項總額(「**債務金額**」)，分別認購本金金額461,787,000港元、117,588,000港元及14,889,000港元的可換股債券(「**認購事項**」)，有關詳情載於附註17。

可換股債券的負債部分及衍生工具部分於發行日期的公允價值由一名與本集團並無關連的獨立專業估值師作出評估。發行可換股債券的虧損計算如下：

	千港元
可換股債券－債務部分	398,759
可換股債券－衍生工具部分	215,657
債務金額的賬面值	(575,058)
	39,358

(b) 於截至2026年9月30日止期間，本公司與胡先生及其控制的實體訂立兩項交易：(1)本公司發行可換股債券以清償結欠胡先生及其控制的實體的債務(有關詳情載於附註5(a)及17)；及(2)通過向胡先生控制的實體出售日本業務結算胡先生控制的實體持有的承兌票據(有關詳情載於附註18)。該等交易之淨影響約為收益29,253,000港元，包括發行可換股債券之虧損約39,358,000港元及出售附屬公司之收益約68,611,000港元。

6. 財務收入及財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
來自持續經營業務		
財務收入：		
－銀行利息收入	**2**	2
財務成本：		
－銀行及其他借貸利息	**1,318**	116
－控股股東無抵押借貸利息	**473**	3,689
－承兑票據利息	**6,353**	11,030
－租賃負債利息	**1,321**	1,719
－可換股債券利息*(附註17)*	**18,160**	–
	27,625	16,554

7. 除税前溢利／(虧損)

除税前溢利／(虧損)乃經扣除以下各項達致：

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
來自持續經營業務		
貿易及其他應收賬款及合約資產減值虧損撥備	**12,107**	–
物業、廠房及設備折舊	**688**	2,168
使用權資產折舊	**2,022**	–
無形資產攤銷	**2**	2

8. 所得稅開支

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：		
一中國企業所得稅	**893**	2,712
遞延所得稅	**(4,530)**	1,909
	(3,637)	4,621
應佔所得稅(抵免)／開支：		
持續經營業務	**(3,637)**	4,621
已終止經營業務	**–**	–
	(3,637)	4,621

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2026年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2025年：無)。

日本企業所得稅

概無就日本企業所得稅進行撥備，此乃由於截至2026年9月30日止六個月並無產生應課稅溢利(2025年：無)。

中國企業所得稅

有關中國營運之中國企業所得稅已根據《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》就截至2026年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2025年：25%)計算。

中國土地增值稅

中國之土地增值稅乃就本集團開發作銷售之物業，根據適用規定按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，而土地升值乃基於出售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權成本、借貸成本、法定扣款及所有物業發展開支)進行計算。

9. 股息

截至2026年9月30日止六個月並無派付或建議派付任何股息，自報告期末起亦無建議派付任何股息(2025年：無)。

10. 每股盈利／(虧損)

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下資料計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔期內盈利	**22,304**	450,470
具攤薄潛力普通股之影響：		
可換股債券之推算利息(扣除税項)	**18,160**	–
衍生金融負債之公允價值減少	**(31,682)**	–
用於計算每股攤薄盈利之盈利	**8,782**	450,470
	千股	*千股*
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	**647,199**	647,199
具攤薄潛力普通股之影響：		
可換股債券	**995,882**	–
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	**1,643,081**	647,199

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下資料計算：

盈利／(虧損)數字計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
用於計算持續經營業務之本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	**22,304**	(14,286)
具攤薄潛力普通股之影響：		
可換股債券之推算利息(扣除税項)	**18,160**	–
衍生金融負債之公允價值減少	**(31,682)**	–
用於計算持續經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)之盈利／(虧損)	**8,782**	(14,286)

所用分母與上述每股基本及攤薄盈利╱(虧損)所詳述者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本盈利為零(2025年：約每股71.81港仙)，已終止經營業務之每股攤薄盈利為零(2025年：約每股71.81港仙)，乃根據來自已終止經營業務之期內溢利零(2025年：約464,756,000港元)及上述每股基本及攤薄盈利所詳述之分母計算。

11. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團之投資物業於2026年9月30日及2026年3月31日之估值乃由獨立合資格專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司進行。該估值師與本集團概無關連，持有認可之相關專業資格，且具備近期於相若地點對同類物業進行估值之經驗。

投資物業之公允價值計量被分類為公允價值架構第3層。截至2026年9月30日止六個月及截至2026年3月31日止年度，公允價值架構層級之間概無任何轉撥。

投資物業之估值乃按收益法進行。就估計本集團投資物業之公允價值而言，該等物業之最高及最佳用途為其當前之用途。

根據收益法，參考自市場可觀察交易取得的資本化收益。

於2026年9月30日及2026年3月31日，估值方法概無變動。

截至2026年9月30日止六個月，本集團的投資物業概無添置(截至2025年9月30日止六個月：無)。截至2025年9月30日止六個月，因已終止經營業務而出售重慶之投資物業約1,012,220,000港元。於2026年9月30日，投資物業之賬面值約為70,231,000港元(2026年3月31日：88,920,000港元)，公允價值於截至2026年9月30日止六個月減少約14,258,000港元(截至2025年9月30日止六個月：零港元)。

截至2026年9月30日止六個月，本集團並無添置物業、廠房及設備(截至2025年9月30日止六個月：添置109,000港元)，並因出售附屬公司而出售物業、廠房及設備約31,490,000港元(截至2025年9月30日止六個月：354,175,000港元)。

截至2026年9月30日止六個月，概無於損益中確認物業、廠房及設備之減值虧損(截至2025年9月30日止六個月：無)。

12. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收賬款	**33,875**	25,179
減：貿易應收賬款減值撥備	**(21,125)**	(9,864)
	12,750	15,315
按金及其他應收賬款	**22,408**	14,290
減：其他應收賬款減值撥備	**(2,854)**	(2,042)
預付款項	**7,788**	7,700
貿易及其他應收賬款總額	**40,092**	35,263
劃分為流動資產之部分	**(37,365)**	(32,607)
非流動部分	**2,727**	2,656
合約資產	**23,531**	22,995
減：合約資產減值撥備	**(1,185)**	(1,151)
	22,346	21,844

本集團允許其貿易客戶享有0至60天之平均信貸期。下表乃於報告期末按發票日期或相關合約所載之付款日期(與收入確認日期相若)呈列之貿易應收賬款(已扣除貿易應收賬款之減值撥備)之賬齡分析。

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
0至30天	**2,893**	3,462
31至90天	**3,959**	4,958
91至180天	**3,719**	2,132
181至365天	**2,179**	951
365天以上	**–**	3,632
	12,750	15,315

13. 貿易及其他應付賬款

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付賬款	**39,888**	39,258
合約負債	**4,489**	7,028
其他應計費用及應付賬款	**19,298**	22,262
	63,675	68,548

以下為於報告期末基於發票日期或相關合約所載之付款日期呈列之貿易應付賬款賬齡分析。

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
0至30天	**826**	2,973
31至90天	**528**	1,342
91至180天	**196**	6,908
180天以上	**38,338**	28,035
	39,888	39,258

貿易應付賬款平均信貸期為30天。本集團已制定金融風險管理政策以確保所有應付賬款於信貸期內結清。

14. 承兑票據

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
承兑票據：		
－超過一年但少於兩年	**–**	538,005

於2026年5月20日，賬面值為102,761,000港元之承兑票據已註銷，並與向胡先生全資擁有之實體出售附屬公司產生的應收代價104,000,000港元全數抵銷，有關詳情載於附註18。全意亦放棄承兑票據自2025年4月12日起至2026年5月20日的應計利息4,604,000港元。

於2026年6月1日，賬面值為441,598,000港元之承兑票據已透過與本公司向全意發行本金金額為461,787,000港元之可換股債券抵銷而結清及解除，有關詳情載於附註17。

15. 其他借貸

	2026年9月30日 *千港元* **(未經審核)**	2026年3月31日 *千港元* (經審核)
其他借貸－無抵押	**–**	117,819
非流動：		
無抵押其他貸款－本金部分*(附註(i))*	**–**	100,000
無抵押其他貸款－利息部分*(附註(i))*	**–**	17,819
	–	117,819
銀行及其他借貸總額	**–**	117,819

附註

(i) 於2021年7月1日，一間由胡先生實益擁有的關連公司授出固定年利率為8厘且融資金額為100,000,000港元之無抵押循環貸款融資，到期日為2025年12月31日。於2025年2月28日，到期日已延長至2027年12月31日。

於2026年9月30日，已提取本金總額為約零港元(2026年3月31日：100,000,000港元)之無抵押循環貸款融資及應付利息約零港元(2026年3月31日：17,819,000港元)，將於到期日償還。剩餘本金金額約100,000,000港元(2026年3月31日：零港元)的貸款融資尚未動用。

於2026年6月1日，賬面值為119,136,000港元之其他借貸已透過與本公司向多弗控股發行本金金額為117,588,000港元之可換股債券抵銷而結清及解除，有關詳情載於附註17。於2026年3月1日至2026年6月1日期間其他借貸的應計利息2,002,000港元已獲豁免。

16. 來自控股股東的無抵押借貸

	2026年9月30日 *千港元* **(未經審核)**	2026年3月31日 *千港元* (經審核)
以港元列賬的無抵押借貸*(附註(i))*		
－本金部分	**8,846**	3,034
－利息部分	**312**	12,026
	9,158	15,060
非流動負債下顯示金額	**9,158**	15,060

附註：

(i) 於2019年1月7日，胡先生向本公司之間接全資附屬公司授出固定年利率為8厘之無抵押循環貸款融資(最高貸款金額為100,000,000港元)，到期日為2022年7月6日。

於2021年10月12日，無抵押借貸的本金額100,000,000港元通過發行本公司認購股份進行償還。

於2023年3月14日，上述貸款融資到期日已延長至2025年12月31日。

於2025年2月28日，上述貸款融資到期日已進一步延長至2027年12月31日。

於2026年6月1日，賬面值為14,324,000港元之來自控股股東的無抵押借貸已透過與本公司向胡先生發行本金金額為14,889,000港元之可換股債券抵銷而結清及解除，有關詳情載於附註17。

於2026年9月30日，已提取本金總額約為8,846,000港元(2026年3月31日：3,034,000港元)之來自本公司控股股東的無抵押借貸，尚餘約91,154,000港元(2026年3月31日：96,966,000港元)未動用。

於報告期末，本集團獲本公司控股股東授出的未提取融資如下：

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
固定利率		
－於2027年12月31日屆滿	**91,154**	96,966

17. 可換股債券

可換股債券賦予認購人權利，可於2026年6月1日(可換股債券發行日期)至2029年12月31日的到期日(「**到期日**」)前第五個營業日或全部可換股債券提前贖回日期(以較早者為準)期間隨時按每股轉換股份0.40港元的轉換價將其轉換為本公司普通股。倘本公司未能根據認購協議於到期日贖回可換股債券，則轉換期將持續，直至本公司已贖回可換股債券的全部本金金額或其未償還部分為止。該等認購事項的代價(相等於可換股債券的全部本金金額)已由認購人透過抵銷以下款項結清及清償：(i)以本公司應付予全意賬面值為441,598,000港元的承兑票據抵銷本金金額為461,787,000港元的可換股債券；(ii)以本公司一家附屬公司應付予多弗控股賬面值為119,136,000港元(包括豁免應計利息2,002,000港元)的其他借貸抵銷本金金額為117,588,000港元的可換股債券；及(iii)以本公司一家附屬公司應付予胡先生賬面值為14,324,000港元的無抵押借貸抵銷本金金額為14,889,000港元的可換股債券。

可換股債券包含兩個部分，即負債部分及衍生工具(包括轉換及提早贖回選擇權)部分。負債部分的實際利率約為14.38%。衍生工具部分按公允價值計量，而公允價值變動則於損益中確認。

可換股債券的負債及衍生工具部分於截至2026年9月30日止六個月的變動載列如下：

	負債部分	衍生工具部分
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
於2026年6月1日，可換股債券的初始確認(扣除交易成本)	**398,759**	215,657
期內計提推算利息	**18,160**	–
期內公允價值收益	**–**	(31,682)
於2026年9月30日(未經審核)	**416,919**	183,975

分類為流動及非流動負債

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
分類為流動及非流動負債		
流動負債:		
按要求或於一年內	**11,885**	–
非流動負債:		
一年以上，但不超過五年	**405,034**	–
	416,919	–

二項式期權定價模型用於衍生工具部分的估值。

18. 出售附屬公司

Decent Start Limited

於2026年3月12日，本公司與China JinNiu Group Limited(「**買方**」)、全意(「**承兑票據持有人**」)及胡先生(「**擔保人**」)訂立一份買賣協議(「**買賣協議**」)。買方及全意均由胡先生全資擁有。根據買賣協議，本公司同意向買方出售Decent Start Limited(「**目標公司**」)的全部已發行股本(「**銷售股份**」)，並促使本公司的附屬公司誠志國際有限公司(「**銷售貸款賣方**」)向買方轉讓應收目標公司的15.5百萬港元股東貸款(「**銷售貸款**」)。目標公司及其附屬公司於日本經營酒店及高爾夫球場業務。

總代價為104,000,000港元(「**代價**」)，包括就銷售股份應付本公司的88,500,000港元及就銷售貸款應付銷售貸款賣方的15,500,000港元。於2026年5月20日完成(「**完成日期**」)時，代價由買方促使全意以代價抵銷其所持承兑票據的未償還本金104百萬港元(「**未償還承兑票據**」)的方式悉數償付；未償還承兑票據已相應註銷。自完成日期起，目標公司及其附屬公司不再為本集團的附屬公司。

作為本公司訂立買賣協議的代價，全意同意於完成日期豁免自2025年4月12日起至完成日期止未償還承兑票據的應計利息(「**未償還利息**」)。已豁免的未償還利息為4,604,000港元。

Decent Start Limited及其附屬公司(「**Decent Start出售集團**」)於出售日期的負債淨額如下:

	於2026年 5月20日 *千港元* (未經審核)
非流動資產	
物業、廠房及設備	**31,490**
流動資產	
貿易及其他應收賬款	**790**
現金及等同現金	**3,020**
	3,810
流動負債	
貿易及其他應付賬款	**6,930**
應付關連公司款項	**15,501**
	22,431
流動負債淨額	**(18,621)**
總資產減流動負債	**12,869**
非流動負債	
遞延税項負債	**7,741**
資產淨值	**5,128**
出售附屬公司收益	
出售代價賬面值	**102,761**
所出售資產淨值	**(5,128)**
應收出售集團款項	**(15,501)**
於出售Decent Start出售集團時將累計匯兑儲備重新分類至損益	**(13,521)**
出售收益	**68,611**
出售Decent Start出售集團產生之現金流量淨額	
現金代價	**–**
減:出售現金及等同現金	**(3,020)**
	(3,020)

管理層討論與分析

財務摘要

截至2026年9月30日止六個月(「**本期間**」),來自持續經營業務的每股基本盈利約為3.45港仙(截至2025年9月30日止六個月:來自持續經營業務的每股基本虧損約2.21港仙),而本集團全面收入總額約為37,003,000港元(截至2025年9月30日止六個月:約486,319,000港元)。

業務回顧

於本期間,本集團主要從事三項業務分部:(i)提供物業管理服務;(ii)酒店營運;及(iii)提供裝修及裝飾服務。

物業管理服務

本期間物業管理服務收入約為27,630,000港元(截至2025年9月30日止六個月:約26,568,000港元)。

本集團於2020年進入物業管理行業,與本集團其他業務產生協同效應,使本集團的收入來源更多元化。本公司之間接全資附屬公司浙江暉永物業管理服務有限公司(「**暉永服務**」)成立於2019年,為中指研究院評選的「2020年中國物業服務百強企業」,並於2021年榮獲「中國物業服務特色品牌企業」稱號,並於2025年位列「中國物業服務企業綜合實力500強」之一,並於2026年獲克而瑞中國與中國房地產業協會聯合頒獎。

暉永服務提供多元化的物業管理服務及增值服務,已擁有多個物業管理專案及潛在專案,分佈於浙江、四川、福建、雲南、貴州及重慶等地。管理物業類型包括住宅社區、商業、寫字樓、售樓部案場及景區等多種業態。

近年來,暉永服務一直致力於打造高品質的物業服務品牌。公司以國內領先物業服務企業為標桿,秉承「品質優先、品牌優先」的發展理念,與時俱進、開拓創新、嚴格管理,以先進科學的服務理念深入瞭解客戶需求,把客戶需求放在第一位,並運用先進的物業服務系統和管家式服務,提高服務品質和服務效率,降低服務成本。不斷為客戶創造更高價值,暉永服務用心構築美好生活,努力成為中華人民共和國(「**中國**」)一流的服務供應商。

另外，暉永服務高度重視團隊的培訓與發展。就此而言，建立了完善的三級培訓體系。公司定期組織各類培訓課程，包括專業技能培訓、管理技術培訓、服務卓越培訓等，不斷提升團隊成員的綜合素質和業務能力，以此打造出一支高技能且備受讚譽的隊伍。他們以專業的知識和技能，為客戶提供優質的服務，讓客戶滿意和信賴，這是暉永服務能夠可持續發展的關鍵。這樣的團隊還能為暉永服務後期的發展壯大提供強大的動力和支持，使其在市場競爭中脫穎而出，不斷取得更大的成就。

於本期間，暉永服務的收入維持約11,524,000港元(截至2025年9月30日止六個月期間：約11,233,000港元)。

本集團於2024年11月收購成都多弗商業管理有限責任公司(「**成都多弗**」)。成都多弗主要於中國從事商業物業管理，並與位於成都杉板橋商圈的商業綜合體的業主訂立獨家物業管理合約。該綜合體包含酒店、購物中心、寫字樓及停車場，總建築面積約為136,492.98平方米，合約期限為十年固定期限。該物業地理位置優越，交通便利，可達成都地鐵6號線及8號線，並緊密連接成都核心商務區，包括建設路商圈及萬象城商圈，人流暢旺。

於本期間，成都多弗的收入約為16,106,000港元(截至2025年9月30日止六個月：15,335,000港元)。

酒店營運

於本期間，本集團根據相關業務表現調整其酒店業務方向，體現於(i)出售其日本酒店業務；及(ii)開展其中國酒店業務。

本集團於2026年5月完成出售其日本酒店業務。於出售事項完成前，來自該業務分部的收入約為904,000港元(截至2025年9月30日止六個月：5,528,000港元)。

於2026年1月，本集團透過本公司之間接全資附屬公司麗江暉永酒店管理有限公司就麗江一間酒店(「**麗江酒店**」)訂立租賃協議，擴展其於中國的酒店相關業務。該酒店位於古佑巷198號，緊鄰被聯合國教科文組織列入名錄的雲南省麗江古城南門。它由104間客房組成，每間客房都有獨特的設計，反映了納西族強烈的當地文化元素。除了住宿，該場所還提供適合會議、大會、婚禮和其他社交聚會的綜合活動設施。

麗江酒店於2026年2月開始營運，並於本期間貢獻收入約6,658,000港元(截至2025年9月30日止六個月：不適用)。

裝修及裝飾

本集團於2020年進入裝修及裝飾行業，使本集團獲得資源、技能及技術，並擴展至物業配套服務業務。本公司之間接附屬公司溫州北宸建設有限公司(「**北宸建設**」)主要於中國從事裝修及裝飾及工程服務，並持有中國建築裝修裝飾工程一級承包資質證書。

北宸建設專門從事酒店、商場、辦公樓、學校、醫院等場所裝飾設計與施工。其業務主要位於浙江省。北宸建設戰略上聚焦區域市場及三四線城市，深耕浙江及長三角市場。

於本期間，裝修及裝飾分部並無錄得任何收入(截至2025年9月30日止六個月：11,787,000港元)，主要由於在當前房地產市場環境及經濟週期下，北宸建設於本期間未能承接及開展新項目，而現有項目已大致完工或已竣工。

展望

繼於2026年5月完成出售日本酒店業務以及於2026年6月有關發行票面息率2%的可換股債券(「**可換股債券**」)之債務重組後，本集團將繼續執行其策略性重新定位。出售事項及債務重組有助於降低本集團的整體負債，從而改善其資本結構及緩解流動資金壓力。本公司將不時積極考慮合適的股本集資及╱或債務融資機會，以期進一步優化本集團的資本負債比率及增強其財務靈活性。

就物業管理業務而言，暉永服務提供物業管理服務的若干項目可能因現有合約屆滿或應業主要求而無法於下半年產生收入。暉永服務正竭力延長其對該等項目的物業管理服務。此外，暉永服務將尋求擴大其市場覆蓋範圍，以涵蓋更廣泛的商業及住宅區，從而減輕上述影響。由成都多弗經營的商業物業管理服務亦因周邊商業物業市場整體低迷而面臨租金減免或豁免的要求。經與業主磋商後，若干租金減免或豁免已由業主以租金寬減的方式承擔，從而緩解該等業務的成本壓力。

總體而言，本集團預期物業管理分部於下半年將面臨若干程度的不確定性及挑戰。本集團將繼續利用其行業聲譽，提升在物業管理分部的品牌知名度及影響力，並將積極尋求與其他物業龍頭的合作及夥伴機會，以推動業務發展及擴大其管理組合。

在酒店營運分部，本集團將集中精力發展及提升麗江酒店的表現。本集團將加強與地方當局、旅行社及線上旅遊平台的合作，以擴大其客戶基礎、提高入住率及增加該分部的收入貢獻。展望下半年，隨著經濟復甦，中國國內旅遊的消費需求預計將逐步回升，而國內酒店行業的市場信心亦將反彈；本集團預期該分部將繼續帶來穩定盈利。

就裝修及裝飾業務而言，作為房地產行業配套服務的一部分，鑒於中國房地產市場(尤其是商業物業領域)仍然充滿挑戰，本集團對該業務分部於下半年取得新項目合約的前景保持審慎及保守態度。本集團將繼續密切監察該業務分部的表現，並考慮符合本公司及其股東整體最佳利益的各種方案。

人力資源及薪酬政策

於2026年9月30日，本集團聘用合共128名(截至2025年9月30日止六個月：138名)僱員。本期間總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金供款)約為7,081,000港元(截至2025年9月30日止六個月：約14,318,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬待遇則參照市況及個別表現釐定。

本集團遵照香港法例第485章強制性公積金計劃條例為其所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)之香港僱員設立定額供款強積金計劃，而本集團於中國營運之附屬公司僱員須參與由地方市政府營運之中央退休金計劃(「**中央退休金計劃**」，連同強積金計劃統稱「**定額供款計劃**」)，該等附屬公司須按僱員基本薪金及津貼總和之若干百分比(由地方市政府預先釐定)向中央退休金計劃作出供款。本集團就定額供款計劃作出之供款於根據各計劃的相關規則應付時自損益表扣除。

本集團向定額供款計劃作出之供款悉數即時歸屬予僱員。因此，(i)截至2026年9月30日及2025年9月30日止六個月的兩個期間，並無沒收定額供款計劃項下之供款；及(ii)於2026年9月30日及2025年9月30日，本集團並無可用的已沒收供款，用以降低其向定額供款計劃作出之現有供款水平。

截至2026年9月30日及2025年9月30日止六個月的兩個期間，本集團並無任何界定福利計劃。

中期股息

董事會不建議就本期間派發中期股息(截至2025年9月30日止六個月：無)。

財務回顧

來自持續經營業務的收入、毛利及毛利率

本集團於本期間來自持續經營業務的收入約為35,192,000港元(截至2025年9月30日止六個月：約43,883,000港元)，主要包括來自暉永服務及成都多弗提供物業管理服務的收入以及來自麗江酒店的收入。與上期相比，收入減少約8,691,000港元，主要由於裝修及裝飾分部於本期間概無產生收入，部分被來自麗江酒店的新收入來源所抵銷。

本集團於本期間來自持續經營業務的毛利約為24,721,000港元(截至2025年9月30日止六個月：約18,990,000港元)，增長約30.18%，主要由於本集團實行有效的成本控制措施，以及於本期間商業物業管理服務帶來毛利約15,746,000港元(截至2025年9月30日止六個月：14,676,000港元)。

本集團於本期間來自持續經營業務的毛利率約為70.25%(截至2025年9月30日止六個月：約43.27%)，較上期上升26.98個百分點。該差異主要由於不同業務分部的毛利率水平不同以及對所有業務分部持續實施嚴格的成本控制。

來自持續經營業務的行政開支

於本期間來自持續經營業務的行政開支約為13,568,000港元(截至2025年9月30日止六個月：約13,044,000港元)。本集團於本期間的行政開支並無重大變動。

來自持續經營業務的貿易及其他應收賬款及合約資產減值虧損撥備

本集團於本期間的貿易及其他應收賬款及合約資產減值虧損撥備約為12,107,000港元(截至2025年9月30日止六個月：無)。貿易及其他應收賬款及合約資產減值虧損撥備增加乃主要由於若干客戶的賬齡組合延長，以及基於獨立專業估值師進行相應預期信貸虧損的評估結果所致。

來自持續經營業務的投資物業公允價值減少

本集團於本期間來自持續經營業務的一項投資物業公允價值減少約14,258,000港元(截至2025年9月30日止六個月：無)，主要由於隨時間推移投資物業的剩餘租期縮短及於剩餘租期內存在租金壓力。於2026年9月30日，按照獨立專業估值師進行估值的結果，投資物業的公允價值約為70,231,000港元(2026年3月31日：約88,920,000港元)。

來自持續經營業務的衍生金融負債公允價值減少

經參考獨立專業估值師進行的估值，本公司確認有關於本期間發行的可換股債券的衍生工具部分的公允價值收益約31,682,000港元。

來自持續經營業務的財務成本

本集團於本期間來自持續經營業務的財務成本約為27,625,000港元(截至2025年9月30日止六個月：約16,554,000港元)。本集團財務成本增加主要歸因於(i)承兑票據及無抵押借貸的利息減少約7,893,000港元及(ii)透過應用實際利率約14.38%就可換股債券的負債部分產生推算利息約18,160,000港元的淨影響。

來自持續經營業務的其他收入及收益淨額

該項目主要為(i)發行可換股債券的虧損約39,358,000港元，乃參考獨立專業估值師所評估可換股債券負債部分及衍生工具部分於發行日期的公允價值所釐定；及(ii)出售本集團日本酒店業務之收益約68,611,000港元。

本公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務的溢利及全面收入總額

由於上述原因，(i)本期間本公司擁有人應佔來自持續經營業務的溢利約為22,304,000港元(截至2025年9月30日止六個月：本公司擁有人應佔來自持續經營業務的虧損約14,286,000港元)；及(ii)本公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務的全面收入總額約為37,461,000港元(截至2025年9月30日止六個月：本公司擁有人應佔來自持續經營業務的全面開支總額約9,686,000港元)。

資本結構

於本期間，本公司實行一項資本重組(已於2026年5月21日舉行的股東特別大會上以特別決議案批准)，據此，每股已發行股份的面值由0.50港元削減至0.10港元(將已發行股本由約323,599,000港元削減至約64,720,000港元)，而每股面值0.50港元的未發行股份則分拆為五股每股面值0.10港元的新股份(法定股本因而變為500,000,000港元，分為5,000,000,000股新股份)；削減股本所產生的進賬額約258,879,000港元已轉撥至實繳盈餘賬，可用以抵銷累計虧損或作其他獲准許的用途。

除上文披露者外，本集團之資本結構於本期間概無變動。本集團的資本僅由普通股組成。

流動資金及資本資源

於本期間，本集團主要以經營所得現金為其運營、營運資金需求、資本支出及其他資本需求提供資金，主要包括收取投資物業的租賃收入、酒店營運收入、物業管理服務收入，以及來自本公司控股股東的無抵押借貸所得款項。

於2026年9月30日，本集團的權益總額約為負569,409,000港元(2026年3月31日：約為負606,412,000港元)，本期間改善約37,003,000港元。本期間之減少主要歸因於2026年5月完成出售日本酒店業務。

現金狀況

於2026年9月30日，本集團擁有現金及等同現金約16,274,000港元(2026年3月31日：約17,009,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。

借貸

於2026年9月30日，本集團的借貸總額(包括可換股債券及控股股東無抵押借貸)合共約為610,052,000港元(2026年3月31日：約670,884,000港元)，較2026年3月31日減少約60,832,000港元。於2026年9月30日的借貸以港元計值(2026年3月31日：以人民幣或港元計值)，按年利率2厘至8厘(2026年3月31日：4厘至8厘)計息。

流動負債淨額

於2026年9月30日，本集團的流動負債淨額約為199,841,000港元(2026年3月31日：約8,620,000港元)。

具體而言，本集團的流動資產總額由截至2026年3月31日的約106,317,000港元增加約5.89%至截至2026年9月30日的約112,014,000港元。本集團的流動負債總額由2026年3月31日約114,937,000港元增加約171.33%至2026年9月30日約311,855,000港元，其中包括可換股債券負債部分的流動部分約11,885,000港元及其衍生工具部分約183,975,000港元。

於2026年9月30日，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算得出)約為0.36(2026年3月31日：約0.93)。本集團流動比率下降乃由於上段所載其流動負債增加所致。

於2026年9月30日，本集團的資本負債比率(按借貸總額除以權益總額計算得出)約為負1.07倍(2026年3月31日：約負1.11倍)。

資產抵押

於2026年9月30日，本集團概無抵押資產作為授予本集團借貸之擔保。

或然負債

除本公告所披露者外，於2026年9月30日，本集團並無重大或然負債。

財務風險

本集團業務產生的主要風險為利率風險及外幣風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略。為將本集團所面臨的該等風險降至最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

利率風險

本集團就市場利率變動所面臨的風險主要與其銀行結餘有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團透過將銀行結餘維持於浮動利率以管理其利息成本，從而盡量降低利率風險。

匯率風險

本集團的功能貨幣為港元。本集團於中國及日本(直至完成出售日本酒店業務)營運附屬公司，其中大部分交易分別以人民幣及日圓進行。港元兑人民幣及日圓之匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團目前並無訂立任何對沖合約以管理匯率風險。本集團將密切監察匯率變動，並可能於適當時使用對沖衍生工具(如外匯遠期合約)，以管理其外匯風險。

發行可換股債券

於2026年3月25日，本公司與全意國際有限公司(「**全意**」)、多弗控股集團有限公司(「**多弗**」)及胡興榮先生(「**胡先生**」)(統稱「**認購人**」)訂立一份認購協議(「**認購協議**」)，據此，本公司同意發行本金金額為594,264,000港元、按票面年利率2%計息並於2029年12月31日到期的可換股債券，而全意、多弗及胡先生同意分別按本金金額461,787,000港元、117,588,000港元及14,889,000港元認購可換股債券(「**該等認購事項**」)。全意及多弗各自由胡先生全資擁有。於認購協議日期，本公司股份(「**股份**」)於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所報的收市價為0.35港元。倘換股權按初步轉換價0.40港元獲悉數行使，本公司將配發及發行合共1,485,660,000股股份(總面值為148,566,000港元)。

該等認購事項的代價(相等於可換股債券的全部本金金額)由認購人透過抵銷以下款項結清及清償：(i)截至2026年2月28日，本公司應付予全意的承兑票據當時未償還本金額及應計利息合共461,787,000港元；(ii)截至2026年2月28日，本公司一家附屬公司應付予多弗的無抵押循環貸款的本金金額100,000,000港元及應計利息17,588,000港元(即117,588,000港元)；及(iii)截至2026年2月28日，本公司一家附屬公司應付予胡先生的無抵押循環貸款的本金金額1,127,000港元及應計利息13,762,000港元(即14,889,000港元)。因此，本公司並無因發行可換股債券而收取任何所得款項淨額。

向認購人發行可換股債券主要旨在結清本公司結欠認購人的未償還負債。此項安排讓本公司可以更有效及可持續的方式重組其現有債務。可換股債券的條款及條件乃經本公司與認購人進行公平磋商，並計及本公司目前的財務狀況及資金需求後釐定。可換股債券的認購及發行已於2026年6月完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年3月25日的公告及本公司日期為2026年4月30日的通函。

集資活動

本公司於本期間並無進行任何集資活動。

承擔

於2026年9月30日，本集團並無重大資本承擔(2026年3月31日：無)。

所持重大投資

除本公司於多間附屬公司的投資外，於2026年9月30日，本公司並無持有任何重大投資(2026年3月31日：無)。

重大投資及資本資產的未來計劃

本公司目前並無任何有關重大投資或資本資產的未來計劃，惟本集團正常業務過程所涉及者除外。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

茲亦提述本公司日期為2026年3月12日的公告及本公司日期為2026年4月24日的通函。

於2026年3月12日，本公司與China JinNiu Group Limited(「**買方**」)、全意及胡先生訂立一份買賣協議，據此，本公司同意(i)向買方出售Decent Start Limited(其持有一家位於日本北海道余市的酒店)的全部已發行股本(「**銷售股份**」)；及(ii)促使本公司一間附屬公司誠志國際有限公司向買方轉讓Decent Start Limited結欠本金金額為1,550萬港元的貸款(「**銷售貸款**」)。買方及全意均由胡先生最終控制。因此，該交易根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)構成本公司一項關連交易。總代價為104,000,000港元(「**代價**」)，包括銷售股份的88,500,000港元及銷售貸款的15,500,000港元。代價由買方促使全意於完成時以相等代價的金額抵銷其所持承兑票據的未償還本金額的方式悉數償付，據此，有關承兑票據已相應註銷。由於承兑票據的最終持有人為胡先生，該交易為本公司一項關連交易，須經獨立股東批准，而該批准已於2026年5月15日取得。此外，作為交易的一部分，全意同意放棄本金金額為104百萬港元的未償還承兑票據自2025年4月12日起至完成日期的應計利息。於完成後，承兑票據的未償還本金額由550百萬港元減少至446百萬港元。該交易已於2026年5月完成。

除上文所披露者外，於本期間，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

報告期後事件

於2026年9月30日後及直至本中期公告日期，概無發生重大事項。

企業管治常規

本集團致力於維持高水準企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及加強問責。本公司已採納聯交所上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其自身的企業管治守則。本公司於本期間已遵守企業管治守則第二部分所載的原則及守則條文，惟偏離守則條文第C.1.7及C2.1條，詳情載於下文。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.7條，本公司應就針對其董事的法律行動安排適當保險。於本期間內及直至本中期公告日期，本公司並無就針對其董事的法律行動購買保險。根據本公司之公司細則，在適用法律條文的規限下，每名董事均可從本公司資產中獲得彌償，以補償彼因執行其職務或與此有關而可能蒙受或招致的所有成本、收費、開支、損失及負債。然而，由於本公司認為其風險管理及內部監控系統有效且不斷檢討，加之所有執行董事及管理層均熟悉本集團的營運，本公司相信董事以董事身份被起訴或捲入訴訟的風險相對較低，因此本公司認為保險的收益未必超過成本。因此，董事會認為董事所面臨的風險乃可管理。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於2026年7月7日及2026年5月12日，胡先生及譚家裕先生分別辭任董事會主席及本公司行政總裁。本公司仍在物色合適人選以擔任董事會主席及本公司行政總裁。於過渡期內，董事會主席之角色由董事會集體履行，而本公司行政總裁之職能則由執行董事及本公司管理層承擔。經考慮本集團於關鍵時間之業務營運，董事認為，由經驗豐富之專業人士組成的董事會可集體實現董事會之有效運作，而執行董事連同本公司高級管理層其他成員則能有效監督本集團之日常行政管理。

遵守標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄C3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**」)。本公司確認，經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2026年9月30日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定標準。

充足公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料，並就各董事所深知，董事確認於本期間內，本公司一直維持上市規則訂明之公眾持股量。

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購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。於2026年9月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會及審閱中期業績

於本公告日期，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事黃昆杰先生、鮑依寧女士及周紅女士組成。

審核委員會之主要職責為審閱財務報表及報告，以及檢討本集團財務申報系統、內部監控系統及風險管理系統以及相關程序之充足性及有效性。

本集團截至2026年9月30日止六個月之未經審核業績已由審核委員會審閱，審核委員會認為該等財務報表之編製符合適用會計準則以及聯交所之規定及法律規定，並已作出充分披露。

刊發中期業績公告／中期報告

截至2026年9月30日止六個月的中期業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.msil.com.hk)登載。中期報告將於2026年12月底前寄發本公司股東(如適用)以及於上述網站登載。

承董事會命
民生國際有限公司
執行董事
叢文琳

香港，2026年11月27日

於本公告日期，執行董事為叢文琳女士及胡一鳴先生；以及獨立非執行董事為鮑依寧女士、黃昆杰先生及周紅女士。