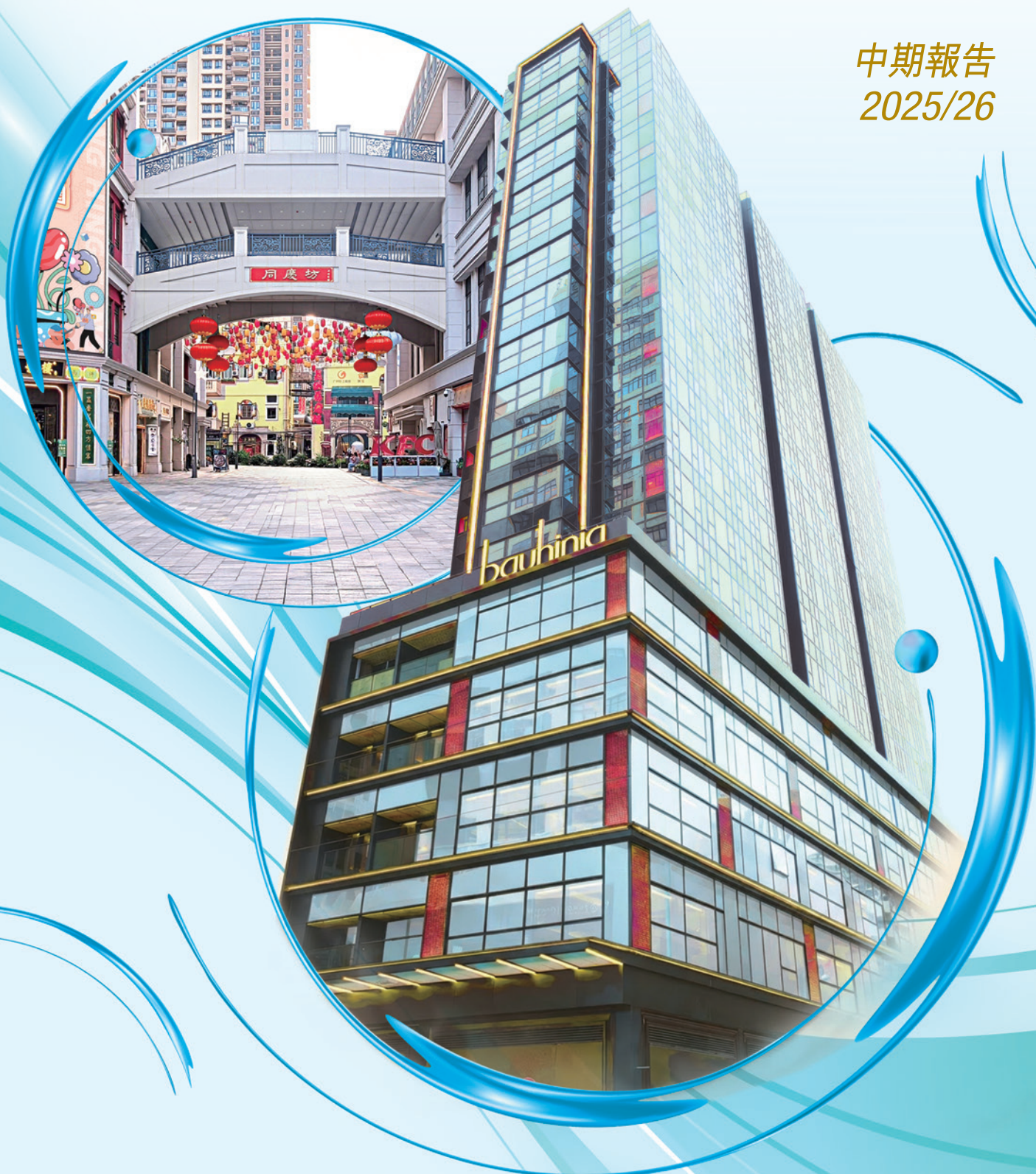




建業實業有限公司

股份代號: 216

中期報告
2025/26



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層之討論及分析	5
簡明綜合損益表	12
簡明綜合全面收益表	13
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明中期綜合財務報表附註	20
其他資料	36

董事

王承偉(主席)
陳遠強(副主席)
周明祖(董事總經理)
林燕勝
王妍
羅志豪*
范偉立*
Randall Todd Turney*
徐英略*

* 獨立非執行董事

審核委員會

范偉立(主席)
羅志豪
Randall Todd Turney

薪酬委員會

范偉立(主席)
羅志豪
Randall Todd Turney
王承偉
陳遠強

提名委員會

羅志豪(主席)
范偉立
Randall Todd Turney
王承偉
王妍

公司秘書

尹嘉怡

主要往來銀行**

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
上海商業銀行有限公司

** 依銀行英文名稱之字母順列

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

香港干諾道中111號
永安中心23樓

電話 : (852) 2877 3307
圖文傳真 : (852) 2877 2035
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

股份代號

香港聯交所216

網站

<http://www.chinney.com.hk>

投資者關係

電郵 : ir@chinneyhonkwok.com

2025年12月18日

主席報告

致列位股東及持份者：

本人謹此列報我們截至2025年9月30日止六個月之中期業績。簡而言之，我們已取得實質進展，亦同時面臨嚴峻現實。

業績及前景

本集團收入達港幣447,000,000元，較去年同期港幣322,900,000元增加38.4%。更重要的是，我們將去年之虧損港幣1,200,000元扭轉為核心溢利港幣15,300,000元。此並非幸運使然。此乃源於紀律嚴明的執行力，以及廣州住宅項目「港匯臺」在嚴峻物業市場中展現韌性且表現亮眼。

話雖如此，我們不會粉飾現實。投資物業之重估虧損合計約為港幣245,300,000元，較去年港幣68,100,000元大幅攀升。因此，我們的虧損淨額約為港幣230,000,000元。這些是我們必須迎頭面對的嚴酷現實。

宏觀背景

環球經濟不明朗。美國政府經歷逾四十日停擺後重啟運作，主要經濟體的失業率正在攀升，而通脹及利率仍居高不下。消費者的消費情緒在節日期間趨於謹慎。中國房地產行業正在企穩，但尚未恢復增長。香港的辦公室及零售市場面臨壓力，但酒店及科技領域則展現潛力。在國家政策及投資支持下，深圳正崛起為科技樞紐，我們一直密切關注此趨勢。

中期股息

董事會不建議派發截至2025年9月30日止六個月之中期股息（2024年：無）。

業務回顧

- **商業及零售租賃（中國大陸）：**深圳、廣州及重慶取得穩健業績。HONKWORK共享辦公空間及HonLink漢•林間租賃計劃正以靈活、可持續的解決方案吸引租戶。
- **香港之物業組合：**漢國佐敦中心及已全數租出的數據中心持續提供穩定經常性收入。
- **住宅：**「港匯臺」貢獻經營溢利港幣56,600,000元。銷售表現維持穩健，而零售樓層「同慶坊」憑藉其精心挑選的租戶組合而表現亮眼。

業務回顧 (續)

- **酒店：**我們位於東京及大阪的日本酒店持續表現出色，印證我們的長期投資理念。香港的寶軒酒店(中環)將於**2026年1月**重新開業，其零售舖位已全數租出。
- **建築：**此行業正持續惡化，現為香港失業率的主因。為平衡此下行風險，我們正倚重人工智能、航空、機械人及潔淨能源技術。我們亦已持續實施成本削減計劃。
- **科技投資：**我們正重組管理層並搭建架構，以鞏固我們的技術優勢。更多詳情將於年終報告內闡述。

展望

利率下跌降低了融資成本，惟市場情緒尚未反彈。聖誕節熱度最多帶來短期利好，但我們對此不抱期望。

我們專注於控制財務表現、投資組合紀律及人才。當同業步履維艱時，我們正在建立韌性。我們現時作出的改善措施將在未來數月展現更強勁的成果。

我們保持審慎樂觀的態度。深圳作為科技中心的崛起，加上即將舉行的亞太經濟合作會議，正為我們開啟新機遇。我們將繼續優化資產組合、探索物業科技及人工智能基礎設施領域，並維持嚴謹的資本配置。我們的核心目標始終如一：透過精明投資及卓越營運創造長遠價值。

鳴謝

致我們的股東、合作夥伴與客戶：感謝你們的信任。致我們的團隊：正是你們展現的堅毅與奉獻精神，驅動著我們不斷前行。我們不為短期利益汲汲營營，而是致力於構建恆久基業。我們攜手共築未來。

王承偉
主席

香港，2025年11月25日

管理層之討論及分析

業務回顧

截至2025年9月30日止六個月，本集團收入增長38.4%至港幣447,000,000元（2024年：港幣322,900,000元），主要來自位於廣州之住宅項目「港匯臺」之物業銷售，以及位於香港、中國大陸及日本之投資物業產生之租金收入。

儘管物業市場表現低迷，本集團於截至2025年9月30日止六個月成功轉為錄得核心經營溢利港幣15,300,000元（2024年：虧損港幣1,200,000元）。轉虧為盈乃主要由於廣州住宅項目「港匯臺」貢獻之溢利。自該項目以竣工單位形式推出市場銷售以來，憑藉其優越地段、引人入勝的設計及優質產品，深受市場歡迎。截至2025年11月25日（即本公司中期業績公佈之日），「港匯臺」項目之合約銷售總額約為港幣640,000,000元，其中本期間確認物業銷售額為港幣180,200,000元（2024/2025年度為港幣399,400,000元）。預期已訂約但尚未確認之銷售額港幣60,400,000元將於2025/2026財政年度下半年入賬。

鑒於香港及中國大陸物業市場價格普遍下跌，本集團錄得投資物業重估虧損淨額港幣245,300,000元（2024年：港幣68,100,000元），此項虧損實質上屬非現金性質，並將不會影響本集團的整體財務狀況。

計及投資物業重估虧絀淨額，股東應佔虧損淨額為港幣230,000,000元（2024年：港幣69,300,000元）。每股基本虧損為港幣0.417元（2024年：港幣0.126元）。於2025年9月30日之股東權益為港幣7,006,000,000元（於2025年3月31日：港幣7,118,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣12.71元（於2025年3月31日：港幣12.91元）。於2025年9月30日，本集團之負債比率輕微上升至61.8%（於2025年3月31日：59.8%），仍為可接受水平。

1. 物業

(1) 物業發展

於截至2025年9月30日止六個月內，物業發展分類之收入飆升258.7%至港幣188,700,000元（2024年：港幣52,600,000元），而經營溢利增長197.2%至港幣94,800,000元（2024年：港幣31,900,000元）。此乃來自「港匯臺」物業銷售，以及雅瑤綠洲與寶翠園尚餘的車位銷售。收入大幅增長主要歸因於「港匯臺」所確認之物業銷售額。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(1) 物業發展 (續)

(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」) 全資擁有位於廣州越秀區北京路之住宅項目港匯臺；(ii)漢國集團全資擁有位於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。

港匯臺提供144個單位出售，於2023年年底首次推出銷售。截至2025年11月25日，已售出68個住宅單位，已訂約銷售額約為港幣640,000,000元。

雅瑤綠洲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。

由漢國集團擁有20%權益之僑城坊，錄得收入為港幣120,000,000元(2024年：港幣102,000,000元)。漢國集團就其於僑城坊20%權益應佔之虧損淨額為港幣2,300,000元(2024年：溢利淨額港幣29,300,000元)，當中已計入投資物業之公平值虧損港幣10,700,000元(2024年：港幣4,000,000元)。

(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。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。

(2) 物業投資

於截至2025年9月30日止六個月內，來自本集團投資物業之租金收入僅下跌3.3%至港幣238,000,000元(2024年：港幣246,000,000元)，而已入賬之經營虧損則為港幣232,200,000元(2024年：經營溢利港幣78,800,000元)，其乃由於公平市值虧損變動港幣370,000,000元(2024年：港幣65,700,000元)所致。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(2) 物業投資 (續)

(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**494,000**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，為位於重慶北部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)位於上海靜安區之四層高物業**HF608**。

位於北京路之新建「漢國大廈」及商場平台「同慶坊」自**2025**年推出招租以來均錄得理想租賃表現，出租率分別達**21%**及**53%**。

於回顧期間，該組合之平均出租率達**68%**(**2024**年：**72%**)，此乃由於年內計入新建物業。

(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**497,000**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)寶軒酒店(中環)，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；(iv)**Digital Realty Kin Chuen (HKG11)**，為位於葵涌健全街之數據中心；及(v)富德中心(8樓全層)，為位於紅磡之一幢商業大廈。

於回顧期間，該物業組合之平均出租率為**98%**(**2024**年：**95%**)。

寶軒酒店(中環)之翻新項目已告完成，而此酒店／服務式住宅預計將於**2026**年**1**月正式重新開業。此大樓已重新定位為融合時尚奢華生活風格與環保及可持續發展理念的全新品牌。

業務回顧 (續)

1. 物業 (續)

(2) 物業投資 (續)

(iii) 物業投資 – 日本

本集團的日本投資組合包括位於東京、大阪及沖繩之酒店物業。受惠於日本蓬勃發展的旅遊市場，該物業組合不僅實現優異入住率，租金收入亦持續增長。

(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2025年9月30日之市值為港幣15,205,000,000元（於2025年3月31日：港幣15,391,000,000元），包括中國大陸之物業組合港幣9,608,000,000元、香港之物業組合港幣4,951,000,000元及日本之物業組合港幣646,000,000元。若計及投資物業增加與匯率差額之影響，則本集團錄得公平值減少（經扣除遞延稅項）港幣245,300,000元（2024年：港幣68,100,000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

物業管理及停車場管理業務於回顧期間貢獻收入港幣20,300,000元（2024年：港幣24,400,000元）及經營虧損港幣7,200,000元（2024年：港幣5,300,000元）。預計透過市場重新定位與成本控制，將於2025年底前達成每月收支平衡。

2. 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2025年6月30日止六個月，建聯錄得營業額港幣3,296,000,000元（2024年：港幣3,447,000,000元）及股東應佔溢利淨額港幣20,600,000元（2024年：港幣21,500,000元）。

建聯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1,204,000,000元（2024年：港幣1,102,000,000元）及經營溢利港幣75,500,000元（2024年：港幣65,300,000元）。收入與經營溢利增加主要歸因於若干地基及樁帽工程合約表現理想，從而提升毛利貢獻。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

2. 建築及貿易 (續)

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429,000,000元（2024年：港幣302,000,000元），而經營虧損為港幣27,500,000元（2024年：港幣1,400,000元）。在物業市場疲弱及競爭激烈的情況下，營商環境仍然艱難。然而，在公共交通及工業基建穩健投資的支持下，預期長遠前景依然樂觀。

我們的樓宇相關承造服務由順昌機電集團進行，貢獻收入港幣1,363,000,000元（2024年：港幣1,510,000,000元），經營溢利為港幣22,600,000元（2024年：虧損港幣13,600,000元）。收入下降乃由於期內若干大型項目竣工所致。期內由經營虧損轉為溢利乃由於數據中心項目表現改善所致，該項目合約期較短且貢獻更高利潤率。

塑膠貿易部門貢獻收入港幣163,000,000元（2024年：港幣246,000,000元），並錄得經營虧損港幣1,900,000元（2024年：溢利港幣4,100,000元）。該部門受中美進口商品關稅戰衝擊，導致收入與溢利貢獻下滑。儘管如此，該部門將多元化其產品，包括消毒劑及衛生用品。

航空部門貢獻收入港幣138,000,000元（2024年：港幣286,000,000元），並錄得經營溢利港幣2,000,000元（2024年：港幣18,800,000元）。由於多項主要項目已完成，收入與溢利貢獻均有所下降。該部門持續在航空系統、氣象雷達及機場相關項目領域開拓新機遇。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2025年9月30日，本集團之計息債務總額約為港幣7,512,000,000元（於2025年3月31日：港幣7,568,000,000元），債務總額中約15%（於2025年3月31日：13%）歸類為流動負債，其中港幣238,000,000元乃有關將於未來十二個月內進行再融資之項目貸款。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12%。

於2025年9月30日，本集團持有之現金及現金等值總額（包括定期存款）約為港幣903,000,000元（於2025年3月31日：港幣1,106,000,000元）。現金及現金等值包括受限制銀行存款港幣169,000,000元（於2025年3月31日：港幣252,000,000元），只可於指定之物業發展項目之建築完成前用於該等項目。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197,000,000元。

管理層之討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及財務資源 (續)

於2025年9月30日，股東資金總額約為港幣7,006,000,000元（於2025年3月31日：港幣7,118,000,000元）。該減少主要是由於期內股東應佔虧損淨額減以人民幣計值之資產升值減去負債所致。

於2025年9月30日，本集團按計息債務淨額約港幣6,609,000,000元（於2025年3月31日：港幣6,462,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣10,697,000,000元（於2025年3月31日：港幣10,806,000,000元）所計算之負債比率為61.8%（於2025年3月31日：59.8%）。

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。本集團與金融機構訂定交叉貨幣利率掉期協議，以對沖若干銀行貸款之利率風險。於2025年9月30日，交叉貨幣利率掉期合約之名義本金額約為港幣170,000,000元（於2025年3月31日：港幣170,000,000元）。

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2025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2025年9月30日已將賬面總值約港幣15,723,000,000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2025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300位僱員（於2025年3月31日：約330位僱員）。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於簡明中期綜合財務報表附註12。

管理層之討論及分析 (續)

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」)(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。根據香港聯合交易所有限公司(「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2025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3,202,000元及港幣400,000元。

簡明綜合損益表

		截至9月30日止六個月	
		2025年	2024年
		(未經審核)	(未經審核)
		港幣千元	港幣千元
	附註		
收入	3	447,032	322,921
銷售成本		(191,132)	(128,584)
毛利		255,900	194,337
其他收入及收益淨額	3	22,745	33,269
投資物業按公平值之虧損淨額		(370,010)	(65,674)
行政及其他營運開支		(55,227)	(53,065)
財務費用	4	(130,781)	(173,167)
所佔聯營公司溢利淨額		3,725	35,540
所佔一間合營企業虧損		(497)	(1,245)
除稅前虧損	5	(274,145)	(30,005)
稅項開支	6	(4,044)	(19,105)
期內虧損		(278,189)	(49,110)
應佔：			
本公司擁有人		(229,969)	(69,268)
非控股權益		(48,220)	20,158
		(278,189)	(49,110)
本公司普通股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	7	港幣(0.417)元	港幣(0.126)元

簡明綜合全面收益表

	截至9月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內虧損	(278,189)	(49,110)
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	5,916	18,281
換算海外業務產生之匯兌差額	168,682	485,694
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	174,598	503,975
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	174,135	503,975
期內全面收益／(虧損)總額	(104,054)	454,865
應佔：		
本公司擁有人	(111,731)	240,827
非控股權益	7,677	214,038
	(104,054)	454,865

簡明綜合財務狀況表

		於2025年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		243,854	232,252
商譽		36,369	36,369
投資物業		15,205,438	15,391,331
於合營企業之投資		390,770	391,267
於聯營公司之投資		1,293,333	1,286,662
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		55,969	46,978
按公平值列賬並計入損益之金融資產		540	7,864
非流動資產總值		17,226,273	17,392,723
流動資產			
可收回稅項		35,106	35,614
待出售發展中物業及待出售已完成物業		1,089,971	1,074,838
應收貿易賬款	9	38,338	24,308
合約成本		18,447	18,401
按公平值列賬並計入損益之金融資產		8,862	9,138
應收一間合營企業款項		81,166	56,616
預付款項、按金及其他應收款項		449,203	391,787
現金及現金等值		903,089	1,105,641
流動資產總值		2,624,182	2,716,343
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他	10	166,459	248,752
衍生金融工具		4,698	1,435
計息銀行及其他貸款		1,106,355	738,157
來自一間關連公司之貸款		—	250,000
租賃負債		20,634	16,933
合約負債		56,052	42,395
客戶按金		80,352	74,932
應付稅項		99,264	81,589
流動負債總值		1,533,814	1,454,193
流動資產淨值		1,090,368	1,262,150
資產總值減流動負債		18,316,641	18,654,873

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於2025年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		6,111,691	6,551,148
來自一間關連公司之貸款		250,000	—
租賃負債		23,716	11,483
遞延稅項負債		1,234,533	1,286,623
非流動負債總值		7,619,940	7,849,254
資產淨值		10,696,701	10,805,619
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	405,411	405,411
儲備		6,600,380	6,712,111
		7,005,791	7,117,522
非控股權益		3,690,910	3,688,097
權益總額		10,696,701	10,805,619

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	股本 (未經審核) 港幣千元	其他儲備 (未經審核) 港幣千元	資產重估儲備 (未經審核) 港幣千元	匯兌波動儲備 (未經審核) 港幣千元	按公平值列賬 並計入其他 全面收益之 金融資產之 公平值儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	合計 (未經審核) 港幣千元	非控股權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
於2024年4月1日	405,411	440,250	91,165	(489,948)	–	7,091,949	7,538,827	3,802,718	11,341,545
期內溢利/(虧損)	–	–	–	–	–	(69,268)	(69,268)	20,158	(49,110)
期內其他全面收益/(虧損)： 換算海外業務產生之匯兌差額	–	–	–	310,095	–	–	310,095	193,880	503,975
期內全面收益/(虧損)總額	–	–	–	310,095	–	(69,268)	240,827	214,038	454,865
於一間附屬公司之投資	–	–	–	–	–	–	–	4,502	4,502
已向非控股股東宣派股息	–	–	–	–	–	–	–	(14,370)	(14,370)
以往財政年度之末期股息	–	–	–	–	–	(13,784)	(13,784)	–	(13,784)
於2024年9月30日	405,411	440,250	91,165	(179,853)	–	7,008,897	7,765,870	4,006,888	11,772,758
於2025年4月1日	405,411	440,250	91,165	(314,921)	(19,368)	6,514,985	7,117,522	3,688,097	10,805,619
期內虧損	–	–	–	–	–	(229,969)	(229,969)	(48,220)	(278,189)
期內其他全面收益/(虧損)： 換算海外業務產生之匯兌差額	–	–	–	118,701	–	–	118,701	55,897	174,598
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融 資產之公平值變動，經扣除稅項	–	–	–	–	(463)	–	(463)	–	(463)
期內全面收益/(虧損)總額	–	–	–	118,701	(463)	(229,969)	(111,731)	7,677	(104,054)
於一間附屬公司之投資	–	–	–	–	–	–	–	2,034	2,034
已向非控股股東宣派股息	–	–	–	–	–	–	–	(6,898)	(6,898)
於2025年9月30日	405,411	440,250	91,165	(196,220)	(19,831)	6,285,016	7,005,791	3,690,910	10,696,701

簡明綜合現金流量表

		截至9月30日止六個月	
		2025年	2024年
		(未經審核)	(未經審核)
		港幣千元	港幣千元
		附註	
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(274,145)	(30,005)
就下列各項作出調整：			
財務費用	4	130,781	173,167
所佔聯營公司溢利淨額		(3,725)	(35,540)
所佔一間合營企業虧損		497	1,245
利息收入	3	(3,476)	(7,800)
物業、廠房及設備折舊	5	3,507	3,198
使用權資產折舊	5	18,721	20,705
衍生金融工具之公平值虧損	5	3,263	—
投資物業按公平值之虧損淨額		370,010	65,674
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值(收益)/虧損	5	276	(391)
		245,709	190,253
待出售發展中物業及待出售已完成物業增加		(11,644)	(84,685)
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		(69,148)	136,364
合約成本(增加)/減少		154	(3,343)
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及 其他增加/(減少)		(98,702)	15,333
合約負債增加		13,324	82,339
客戶按金增加/(減少)		4,629	(4,172)
經營業務所得現金		84,322	332,089
已付利息		(1,537)	(1,663)
已付海外稅款		(30,929)	(30,858)
已付香港稅款		—	(260)
經營業務所得之現金流量淨額		51,856	299,308

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至9月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
經營業務所得之現金流量淨額	<u>51,856</u>	<u>299,308</u>
投資活動之現金流量		
已收利息	3,476	7,800
購買物業、廠房及設備項目	(1,057)	(2,973)
出售指定按公平值列賬並計入損益之金融資產之所得款項	7,864	—
購買指定按公平值列賬並計入損益之金融資產	(540)	—
新增投資物業	(23,180)	(94,122)
已收聯營公司股息	—	4,327
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款(增加)/減少	(915)	23,943
向一間合營企業墊支貸款	<u>(24,550)</u>	<u>(9,875)</u>
投資活動所用之現金流量淨額	<u>(38,902)</u>	<u>(70,900)</u>
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	254,324	153,633
償還銀行貸款	(349,459)	(213,531)
已付利息	(153,860)	(214,687)
租賃付款之本金部份	(14,959)	(18,136)
來自少數股東之注資	<u>2,034</u>	<u>4,501</u>
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(261,920)</u>	<u>(288,220)</u>

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至9月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
現金及現金等值減少淨額	(248,966)	(59,812)
期初之現金及現金等值	1,103,769	1,296,029
外幣匯率變動之影響淨額	45,499	64,427
期終之現金及現金等值	900,302	1,300,644
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	849,983	1,152,066
無抵押定期存款	53,106	148,578
簡明綜合財務狀況表所列之現金及現金等值	903,089	1,300,644
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款	(2,787)	—
現金流量表所列之現金及現金等值	900,302	1,300,644

簡明中期綜合財務報表附註

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2025年3月31日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至2025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2025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2025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2025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。

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

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。

簡明中期綜合財務報表附註(續)

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)
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)

簡明中期綜合財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

截至2024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	52,643	245,925	24,353	322,921
分類業績	31,903	78,777	(5,334)	105,346
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				(1,245)
除稅前虧損				(30,005)

簡明中期綜合財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	於2025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	1,721,527	15,870,296	3,320,861	20,912,684
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,798,265)
於合營企業之投資				390,770
於聯營公司之投資				1,293,333
按公平值列賬並計入損益之 金融資產				9,402
按公平值列賬並計入其他全面 收益之金融資產				55,969
企業及其他未分配資產				986,562
資產總值				19,850,455
分類負債	1,236,690	2,386,298	524,926	4,147,914
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,798,265)
企業及其他未分配負債				8,804,105
負債總值				9,153,754

簡明中期綜合財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	於2025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	1,661,920	16,034,514	3,115,323	20,811,757
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,585,855)
於合營企業之投資				391,267
於聯營公司之投資				1,286,662
按公平值列賬並計入損益之 金融資產				17,002
按公平值列賬並計入其他全面 收益之金融資產				46,978
企業及其他未分配資產				<u>1,141,255</u>
資產總值				<u><u>20,109,066</u></u>
分類負債	1,264,407	2,333,248	391,880	3,989,535
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,585,855)
企業及其他未分配負債				<u>8,899,767</u>
負債總值				<u><u>9,303,447</u></u>

簡明中期綜合財務報表附註(續)

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	
	2025年 (未經審核) 港幣千元	2024年 (未經審核) 港幣千元
香港	91,713	92,683
中國大陸	340,729	226,192
日本	14,590	4,046
	<u>447,032</u>	<u>322,921</u>

簡明中期綜合財務報表附註(續)

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2025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	
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

簡明中期綜合財務報表附註(續)

3. 收入、其他收入及收益(續)

收入分拆(續)

	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				
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	52,643	20,066	1,262	73,971
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	—	225,859	23,091	248,950
分類資料內披露之收入	52,643	245,925	24,353	322,921
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	52,643	20,066	1,262	73,971

簡明中期綜合財務報表附註(續)

3. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益淨額

	截至9月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 港幣千元	2024年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	3,476	7,800
其他	19,269	25,469
	<u>22,745</u>	<u>33,269</u>

4. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 港幣千元	2024年 (未經審核) 港幣千元
銀行及其他貸款之利息	153,860	225,687
租賃負債之利息	1,537	1,663
減：撥作發展中物業及投資物業資本化之利息	(24,616)	(54,183)
	<u>130,781</u>	<u>173,167</u>

簡明中期綜合財務報表附註(續)

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	
	2025年 (未經審核) 港幣千元	2024年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	3,507	3,198
使用權資產折舊*	18,721	20,705
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／(收益)	276	(391)
僱員福利開支(包括董事酬金)	39,519	41,062
減：撥作發展中投資物業資本化之金額	(14,500)	(18,800)
	25,019	22,262

* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣10,745,000元(2024年：港幣14,421,000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	
	2025年 (未經審核) 港幣千元	2024年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項		
香港	—	—
其他地區	29,275	18,293
中國大陸土地增值稅	28,261	—
	57,536	18,293
遞延稅項	(53,492)	812
期內稅項支出總額	4,044	19,105

6. 稅項(續)

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229,969,000元(2024年：港幣69,268,000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2025年及2024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2025年9月30日止六個月之中期股息(2024年：無)。

董事會並無建議派發截至2025年3月31日止年度之末期股息。

簡明中期綜合財務報表附註(續)

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2025年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元
30天內	25,163	14,610
31至60天	2,209	402
61至90天	433	430
90天以上	10,533	8,866
總額	38,338	24,308

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8,565,000元（於2025年3月31日：港幣16,623,000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2025年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元
30天內	8,565	16,623

簡明中期綜合財務報表附註(續)

11. 股本

於本中期期間，本公司之已發行及繳足股款之股本並無任何變動。

12. 或然負債

- (a) 於2025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2025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255,300,000元（於2025年3月31日（經審核）：港幣237,500,000元）。
- (b) 於2025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21,930,000元（於2025年3月31日（經審核）：港幣178,200,000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。

13. 經營租賃協議

作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其若干投資物業，商議租賃年期為一至二十年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於2025年9月30日，本集團根據與其租客訂立之不可撤銷經營租賃而於下列期間到期之未來應收最低租賃租金總額如下：

	於2025年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	於2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元
一年內	356,717	306,024
一年後但兩年內	300,507	254,717
兩年後但三年內	250,333	217,883
三年後但四年內	210,087	196,563
四年後但五年內	181,028	177,254
五年後	814,343	797,307
	<u>2,113,015</u>	<u>1,949,748</u>

簡明中期綜合財務報表附註(續)

14. 承擔

於2025年9月30日，有關本集團就物業發展費用之已授權及已訂約之承擔為港幣205,250,000元（於2025年3月31日（經審核）：港幣248,279,000元）。

15. 關連人士交易

(a) 關連交易

於截至2025年9月30日止六個月，漢國集團就位於香港上環之樓宇翻新工程，分別向建業建築及順昌（兩者均為建聯之間接全資附屬公司）支付建造工程、機電工程及外牆工程費用港幣400,000元及港幣3,202,000元。以上交易乃由有關訂約方參考現行市場價格進行磋商。該等交易構成本公司之關連交易，並已於2022年11月28日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。

(b) 來自一間關連公司之貸款

來自一間關連公司之貸款指建業建榮（本公司之聯營公司建聯之附屬公司）根據日期為2024年7月25日的貸款協議墊支之貸款。該貸款為無抵押、按年利率6%計息及須於提取日期起計12個月內償還，惟可選擇經建業建榮批准後額外延長12個月。根據2025年9月5日發出的延期申請通知，建業建榮已批准將貸款期限延長12個月至2026年10月7日。相關利息支出為港幣7,521,000元（2024年：無）已於期內確認。有關交易之詳情載於本公司日期為2024年7月25日之自願性公佈。

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至9月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 港幣千元	2024年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	16,015	9,986

簡明中期綜合財務報表附註(續)

16. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團之金融工具(不包括其賬面值與公平值合理相若之金融工具)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2025年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元	2025年 9月30日 (未經審核) 港幣千元	2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元
金融負債				
計息銀行及				
其他貸款	7,218,046	7,289,305	7,218,046	7,289,305

管理層已評估現金及銀行結餘、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項及應收一間合營企業款項之金融資產、計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債、合約負債、客戶按金、計息銀行及其他貸款及租賃負債之流動部份等金融負債之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具均於短期內到期。

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易(並非被迫或清盤銷售)之情況下之交易金額入賬。估計公平值時乃根據下列方法及假設：

計息銀行及其他貸款及租賃負債之非流動部份之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於2025年9月30日有關計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

於2025年9月30日及2025年3月31日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於2025年9月30日，本集團並無按公平值計量但已就此披露公平值之金融負債包括計息銀行及其他貸款(非流動部份)港幣6,111,691,000元(於2025年3月31日(經審核)：港幣6,551,148,000元)及租賃負債(非流動部份)港幣23,716,000元(於2025年3月31日(經審核)：港幣11,483,000元)。該等已披露之金融負債之公平值乃根據估值技巧計量，其中對所記錄之公平值有重大影響之全部輸入資料均屬不可觀察(第三級)。

於期內，本集團之金融資產及金融負債概無第一級與第二級之間之公平值計量之轉移，亦無向第三級或自第三級之轉移。

簡明中期綜合財務報表附註(續)

17. 報告期後事項

於2025年10月28日，漢國之直接全資附屬公司HKL Holdings (BVI) Limited(「HKL Holdings (BVI)」)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，透過出售連同轉讓於Oseling Investments Limited (HKL Holdings (BVI)之直接全資附屬公司)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之股份及股東貸款，以出售其於位於香港諾士佛廣場之酒店物業之權益，現金代價為協定物業價值港幣338,000,000元加上目標集團之資產淨值。出售虧損估計為港幣9,500,000元，將於交易完成後於本集團確認。

18. 中期財務報表之核准

本簡明中期綜合財務報表已於2025年11月25日獲董事會批准及授權刊發。

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的標準守則（「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2025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2025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：

1. 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。

2. 企業管治守則條文第E.1.2條規定，薪酬委員會應參考董事會所訂之企業方針及目標，以審閱及批准管理層之薪酬建議。

目前，本公司管理層之薪酬由本公司執行董事負責。管理層向執行董事匯報，因此，執行董事能夠清楚了解管理層之表現，從而對管理層之薪酬進行更客觀之檢討。董事會認為，由執行董事而非薪酬委員會履行該等職責較為合適。

其他資料(續)

企業管治(續)

審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括范偉立先生、羅志豪先生及Randall Todd Turney先生。

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2025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。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年9月30日，本公司董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年9月30日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已 發行股份百分比
王世榮博士(「王博士」)	1、2及3	透過受控制公司	341,439,324	61.93
	1及3	直接實益擁有	480,000	0.09
Lucky Year Finance Limited	1及2	透過受控制公司	341,439,324	61.93
建業發展(集團)有限公司	1及2	直接實益擁有	341,439,324	61.93

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，王博士、Lucky Year Finance Limited及建業發展(集團)有限公司被視為擁有同一批341,439,324股股份之權益。
3. 王博士於2025年2月16日辭世。

除上述披露者外，於2025年9月30日，概無主要股東或其他人士於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

其他資料^(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025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。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

- (a) 於2023年2月，漢國融資有限公司（漢國之全資附屬公司）作為借貸方，就港幣737,000,000元（可在協議所規定之條款及條件規限下增加至港幣1,500,000,000元）之定期及循環貸款融資與銀團（作為放貸方）訂立貸款協議。該等貸款融資由貸款協議日起計為期四十八個月，將用作(i)為了就現有銀團貸款進行再融資；(ii)撥付有關貸款融資之成本及開支；及(iii)為漢國集團之一般營運資金提供融資或進行再融資。

根據貸款協議，倘(i)因本公司終止持有漢國不少於30%之有效股權而終止為漢國之主要實益股東，或不再或終止維持對漢國之管理控制權；或(ii)王博士（漢國及本公司之控股股東）或其家屬共同不再繼續或終止持有本公司之主要最終實益股權，則構成違約事件。

倘出現貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸方之代理或會及（倘放貸方之大多數就此要求）將會終止該等貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同該等貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料(續)

- (b) 於2023年9月，金譽發展有限公司(「金譽」)(漢國之全資附屬公司)作為借貸方，就港幣1,525,000,000元定期貸款融資與銀團(作為放貸方)訂立貸款協議。該等貸款融資將(i)為了就金譽之現有貸款進行再融資；及(ii)用於漢國集團之一般企業營運資金。該等貸款融資由其第一次提款日起計為期四十八個月。

根據貸款協議，倘(i)本公司(1)終止為漢國之單一最大實益股東；或(2)不再或終止持有漢國不少於30%之有效股權；或(3)不再或終止維持對漢國之管理控制權；或(ii)王博士(漢國及本公司之控股股東)或其家屬共同不再繼續或終止持有本公司之主要最終實益股權，則構成違約事件。

倘出現貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸方之代理或會及(倘放貸方之大多數就此要求)將會終止該等貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同該等貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

- (c) 於2024年9月，建業融資有限公司(本公司之全資附屬公司)作為借貸方，就港幣537,500,000元定期貸款融資與銀團(作為放貸方)訂立貸款協議。該等貸款融資由貸款協議日期起計為期四十八個月，將用作為現有貸款融資進行再融資。

根據貸款協議，倘王博士(本公司之控股股東)及／或其家屬共同(a)不再維持對本公司之管理控制權或(b)不再為本公司之主要最終實益股東，則構成違約事件。

倘出現貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸方之代理或會及(倘放貸方之大多數就此要求)將會透過向建業融資有限公司發出通知，取消所有或任何部份承諾；及／或宣佈所有或部份貸款連同該等貸款融資項下應計利息以及所有其他應計或未償還款項即時到期並須予以償還；及／或宣佈全部或部份貸款須按要求償還。

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司最近刊發年報日期以來本公司之董事資料變動如下：

本公司非執行董事王妍醫生已獲委任為建聯之非執行董事，自2025年8月14日起生效。