

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。



香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

截至2025年9月30日止6個月
之
中期業績公告

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2025年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

業績

集團於本期間之收入為1,925.5百萬港元，較去年同期之852.5百萬港元增加125.9%，主要是由於本期間完成銷售位於中國內地之新項目興雲間，產生銷售收入1,125.8百萬港元，而去年同期並無新項目完成。集團錄得基礎溢利45.4百萬港元，較去年同期之基礎虧損24.8百萬港元增加283%。若計入集團應佔由集團及其合營公司持有之投資物業公平值變動之未變現虧損淨額352.7百萬港元，以及由集團及其合營公司持有之物業發展項目之非經常性資產減值撥備171.3百萬港元，集團則錄得本公司擁有人應佔虧損478.6百萬港元，較去年同期之本公司擁有人應佔虧損474.3百萬港元輕微增加4.3百萬港元。

股息

董事會已議決不會就本期間向其股東宣派任何中期股息。於去年同期，本公司亦無向其股東派付中期股息。

簡明綜合損益表

		截至9月30日止6個月	
		2025年	2024年
		百萬港元	百萬港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
收入	3	1,925.5	852.5
銷售成本		<u>(1,561.2)</u>	<u>(553.1)</u>
毛利		364.3	299.4
其他收入		43.9	71.3
其他收益及虧損		(96.6)	(28.7)
銷售、行政及其他營運開支		(316.6)	(318.1)
投資物業公平值變動及出售之虧損			
出售時之已變現虧損		(15.5)	—
未變現虧損		(364.9)	(400.5)
財務費用	4	(145.4)	(210.4)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.1)
分佔合營公司業績		<u>76.4</u>	<u>96.8</u>
除稅前虧損	5	(454.5)	(490.3)
稅項	6	<u>(65.1)</u>	<u>(49.7)</u>
期內虧損		<u>(519.6)</u>	<u>(540.0)</u>
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人	7	(478.6)	(474.3)
非控股權益		<u>(41.0)</u>	<u>(65.7)</u>
		<u>(519.6)</u>	<u>(540.0)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	9		
基本		<u>(32.2)</u>	<u>(31.9)</u>
攤薄		<u>(32.2)</u>	<u>(31.9)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止6個月	
	2025年	2024年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(519.6)</u>	<u>(540.0)</u>
其他全面(開支)/收益：		
將不會重新分類至損益之項目		
按公平值計入其他全面收益計量之		
股本工具投資：		
期內公平值變動	(0.2)	(2.8)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>(0.1)</u>	<u>0.1</u>
	<u>(0.3)</u>	<u>(2.7)</u>
其後或會重新分類至損益之項目		
境外合營公司產生之匯兌差額	87.4	74.9
換算其他境外業務產生之匯兌差額	163.8	247.7
撤銷境外附屬公司註冊時解除匯兌儲備	(41.5)	—
分佔合營公司資產重估儲備	<u>2.4</u>	<u>—</u>
	<u>212.1</u>	<u>322.6</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>211.8</u>	<u>319.9</u>
期內全面開支總額	<u>(307.8)</u>	<u>(220.1)</u>
下列應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(266.8)	(154.4)
非控股權益	<u>(41.0)</u>	<u>(65.7)</u>
	<u>(307.8)</u>	<u>(220.1)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2025年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2025年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		12,877.1	13,529.2
物業、廠房及設備		2,976.6	2,850.5
無形資產		5.7	6.9
使用權資產		75.0	79.8
聯營公司之權益		—	—
合營公司之權益		10,408.6	10,224.8
供出售待發展物業		3,159.3	3,097.5
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		15.4	14.9
按公平值計入損益之金融資產		359.4	361.0
按攤銷成本計量之債務工具投資		4.2	11.5
其他資產		234.4	187.7
遞延稅項資產		41.1	88.6
		30,156.8	30,452.4
流動資產			
存貨		38.3	39.0
持作出售物業		1,220.9	1,074.2
供出售發展中物業		8,244.1	8,976.1
應收貿易賬款	10	39.3	40.1
按金、預付款項及其他應收款項		469.3	309.5
應收聯營公司款項		3.9	3.8
應收合營公司款項		161.3	165.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		4.2	4.2
可退回稅項		101.1	78.9
銀行結餘及現金		2,824.8	2,049.5
		13,107.2	12,740.4
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	907.4	958.2
已收按金及其他金融負債		140.8	151.6
合約負債		152.5	1,118.7
一年內到期之銀行及其他貸款		3,469.0	2,408.7
租賃負債		7.4	7.7
其他負債		2,135.9	76.7
應付稅項		116.5	101.0
		6,929.5	4,822.6
流動資產淨值		6,177.7	7,917.8
總資產減流動負債		36,334.5	38,370.2

	2025年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2025年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
合約負債	41.7	46.2
一年後到期之銀行及其他貸款	10,077.6	9,782.1
租賃負債	47.6	51.1
一年後到期之其他負債	723.0	2,743.5
遞延稅項負債	<u>470.7</u>	<u>467.4</u>
	<u>11,360.6</u>	<u>13,090.3</u>
	<u>24,973.9</u>	<u>25,279.9</u>
資本及儲備		
股本	371.3	371.3
儲備	<u>21,839.6</u>	<u>22,104.6</u>
本公司擁有人應佔權益	22,210.9	22,475.9
非控股權益	<u>2,763.0</u>	<u>2,804.0</u>
	<u>24,973.9</u>	<u>25,279.9</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第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16之適用披露規定編製。

2. 重大會計政策

除若干物業及金融工具按公平值（如適用）計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除下文附註2(a)所載述者外，編製截至2025年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策與截至2025年3月31日止年度之年報所載者一致。

(a) 集團採納之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本中期期間，集團已就編製集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2025年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則及詮釋：

香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性
-----------------	--------

採納以上經修訂準則及詮釋並無對集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈但毋須於當前報告期間強制生效，而集團亦無提前採納。採納或會對財務報表之呈列及披露構成影響，但預期不會對集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

3. 收入及分部資料

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、交通服務及物業管理、酒店業務及休閒業務。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

收入分類

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2025年9月30日止						
6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	1,263.2	–	–	–	–	1,263.2
酒店收入	–	–	–	110.6	–	110.6
提供其他服務	10.3	39.2	143.3	–	151.9	344.7
來自客戶合約之收入	1,273.5	39.2	143.3	110.6	151.9	1,718.5
租金收入	–	203.9	2.2	–	0.9	207.0
綜合收入，如呈報	1,273.5	243.1	145.5	110.6	152.8	1,925.5
地區市場：						
香港	82.8	231.2	145.5	60.6	152.8	672.9
中國內地	1,190.7	11.2	–	–	–	1,201.9
日本	–	0.7	–	5.2	–	5.9
東南亞	–	–	–	44.8	–	44.8
總計	1,273.5	243.1	145.5	110.6	152.8	1,925.5
收入確認時間：						
於某個時間點	1,263.2	–	121.6	39.6	84.2	1,508.6
隨時間	10.3	39.2	21.7	71.0	67.7	209.9
總計	1,273.5	39.2	143.3	110.6	151.9	1,718.5

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2024年9月30日止 6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	175.4	—	—	—	—	175.4
酒店收入	—	—	—	99.3	—	99.3
提供其他服務	<u>11.7</u>	<u>49.1</u>	<u>140.9</u>	<u>—</u>	<u>152.3</u>	<u>354.0</u>
來自客戶合約之收入	187.1	49.1	140.9	99.3	152.3	628.7
租金收入	<u>—</u>	<u>220.6</u>	<u>2.4</u>	<u>—</u>	<u>0.8</u>	<u>223.8</u>
綜合收入，如呈報	<u>187.1</u>	<u>269.7</u>	<u>143.3</u>	<u>99.3</u>	<u>153.1</u>	<u>852.5</u>
地區市場：						
香港	90.5	258.1	143.3	60.2	153.1	705.2
中國內地	96.6	10.3	—	—	—	106.9
日本	—	1.3	—	—	—	1.3
東南亞	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39.1</u>	<u>—</u>	<u>39.1</u>
總計	<u>187.1</u>	<u>269.7</u>	<u>143.3</u>	<u>99.3</u>	<u>153.1</u>	<u>852.5</u>
收入確認時間：						
於某個時間點	175.4	—	130.9	32.6	88.8	427.7
隨時間	<u>11.7</u>	<u>49.1</u>	<u>10.0</u>	<u>66.7</u>	<u>63.5</u>	<u>201.0</u>
總計	<u>187.1</u>	<u>49.1</u>	<u>140.9</u>	<u>99.3</u>	<u>152.3</u>	<u>628.7</u>

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分析回顧期內集團之收入及業績：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2025年9月30日止 6個月						
收入						
分部收入—集團、聯營公司及合營公司對外部客戶之銷售額	1,997.9	1,043.3	145.5	110.6	152.8	3,450.1
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(724.4)</u>	<u>(800.2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,524.6)</u>
綜合收入，如呈報	<u>1,273.5</u>	<u>243.1</u>	<u>145.5</u>	<u>110.6</u>	<u>152.8</u>	<u>1,925.5</u>
業績						
分部業績—集團、聯營公司及合營公司之已變現業績總額(附註)	(272.2)	369.8	30.9	(39.0)	0.3	89.8
撇除非集團分佔聯營公司及合營公司之已變現業績	<u>43.0</u>	<u>(121.0)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(78.0)</u>
集團應佔業績	<u>(229.2)</u>	<u>248.8</u>	<u>30.9</u>	<u>(39.0)</u>	<u>0.3</u>	<u>11.8</u>
未分配其他收入						(17.6)
未分配公司費用						(31.2)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(101.2)
投資物業公平值變動之未變現虧損						(364.9)
集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值變動之未變現虧損淨額，扣除遞延稅項						<u>(16.5)</u>
期內虧損						(519.6)
非控股股東分佔期內虧損						<u>41.0</u>
本公司擁有人應佔期內虧損						<u>(478.6)</u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2024年9月30日止 6個月						
收入						
分部收入–集團、聯營 公司及合營公司對 外部客戶之銷售額	584.2	1,097.2	143.3	99.3	153.1	2,077.1
撇除聯營公司及合營 公司之收入	<u>(397.1)</u>	<u>(827.5)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(1,224.6)</u>
綜合收入，如呈報	<u>187.1</u>	<u>269.7</u>	<u>143.3</u>	<u>99.3</u>	<u>153.1</u>	<u>852.5</u>
業績						
分部業績–集團、聯營 公司及合營公司之已 變現業績總額(附註)	(326.5)	411.5	16.6	(30.7)	(2.0)	68.9
撇除非集團分佔聯營 公司及合營公司之已 變現業績	<u>86.2</u>	<u>(126.4)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(40.2)</u>
集團應佔業績	<u>(240.3)</u>	<u>285.1</u>	<u>16.6</u>	<u>(30.7)</u>	<u>(2.0)</u>	28.7
未分配其他收入						2.1
未分配公司費用						(74.5)
財務費用及公司層面之 匯兌差額						(123.4)
投資物業公平值變動之 未變現虧損						(400.5)
集團應佔合營公司於 投資物業權益之公平 值變動之未變現收益 淨額，扣除遞延稅項						<u>27.6</u>
期內虧損						(540.0)
非控股股東分佔期內 虧損						<u>65.7</u>
本公司擁有人應佔期內 虧損						<u>(474.3)</u>

附註：集團之分部業績包括聯營公司及合營公司之全部業績總額，撇除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	231.5	315.6
非控股股東墊款	48.1	65.7
租賃負債	1.1	0.9
銀行及其他貸款安排費用	<u>11.2</u>	<u>15.2</u>
	291.9	397.4
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(146.5)</u>	<u>(187.0)</u>
	<u>145.4</u>	<u>210.4</u>

附註：對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業、在建投資物業及在建資產融資，用以釐定合資格資本化之借貸成本金額的資本化率為每年3.78%(截至2024年9月30日止6個月：5.94%)。

5. 除稅前虧損

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
除稅前虧損已(計入)/扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(18.8)	(39.5)
撤銷附屬公司註冊之收益	(40.1)	—
出售附屬公司之收益	(1.1)	—
匯兌收益淨額	(22.7)	(53.8)
物業、廠房及設備折舊	91.8	89.9
使用權資產折舊	5.0	4.2
無形資產攤銷	1.2	1.1
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	10.7	4.3
確認/(撥回)按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	6.2	(0.2)
持作出售物業之減值虧損	138.9	78.1
供出售發展中物業之減值虧損	—	2.0
政府補助及補貼	<u>(15.7)</u>	<u>(15.9)</u>

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
期內估計應課稅溢利按稅率16.5%(2024年：16.5%)		
計算之香港利得稅	18.8	23.7
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	(4.3)	56.5
土地增值稅	<u>0.1</u>	<u>(5.4)</u>
	14.6	74.8
期內遞延稅項	<u>50.5</u>	<u>(25.1)</u>
	<u>65.1</u>	<u>49.7</u>

根據自1994年1月1日起生效且於2011年1月8日經修訂之中華人民共和國(「中國」)土地增值稅暫行條例及自1995年1月27日起生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產之出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施建設成本及費用，或舊建築物及結構之估價、有關轉讓房地產之應繳稅項及財務部規定之其他可扣減項目)。

7. 本公司擁有人應佔期內虧損

本公司擁有人應佔期內虧損包括：

		截至9月30日止6個月	
		2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
(a)	期內投資物業公平值變動之 未變現虧損淨額		
	–集團	(364.9)	(400.5)
	非控股權益應佔	<u>28.7</u>	<u>51.3</u>
		(336.2)	(349.2)
	–合營公司，扣除遞延稅項	<u>(16.5)</u>	<u>27.6</u>
		<u>(352.7)</u>	<u>(321.6)</u>
(b)	撇除投資物業公平值變動之未變現 收益或虧損淨額之虧損	(125.9)	(152.7)
	期內已出售物業於過往年度在損益確認之投資 物業公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>62.4</u>	<u>–</u>
		<u>(63.5)</u>	<u>(152.7)</u>
	小計	(416.2)	(474.3)
	減：期內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>(62.4)</u>	<u>–</u>
	本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(478.6)</u>	<u>(474.3)</u>

8. 股息

截至9月30日止6個月

2025年	2024年
百萬港元	百萬港元

並無派付截至2025年3月31日止財政年度之末期股息
(截至2024年9月30日止6個月：並無派付截至2024年
3月31日止財政年度之末期股息)

—	—
---	---

本公司董事不宣派任何截至2025年及2024年9月30日止6個月之中期股息。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

截至9月30日止6個月

2025年	2024年
百萬港元	百萬港元

虧損

計算每股基本及攤薄虧損之虧損

(478.6)	(474.3)
---------	---------

截至9月30日止6個月

2025年	2024年
-------	-------

股數

計算每股基本虧損之期內已發行普通股數目

1,485,301,803	1,485,301,803
---------------	---------------

具攤薄潛力普通股之影響：

就本公司發行之股份期權作出之調整

—	—
---	---

計算每股攤薄虧損之加權平均普通股數目

1,485,301,803	1,485,301,803
---------------	---------------

由於股份期權具反攤薄作用，故截至2025年及2024年9月30日止6個月每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 應收貿易賬款

集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。就物業銷售而言，銷售條款按各物業項目而異，並參照當時市況釐定。物業租金須預先繳付。會所及酒店服務之費用須於要求時繳付。

以下為應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
尚未到期	12.7	13.5
逾期：		
0-60天	11.2	14.9
61-90天	2.8	1.9
超過90天	<u>12.6</u>	<u>9.8</u>
	<u>39.3</u>	<u>40.1</u>

11. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2025年9月30日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款147.6百萬港元(2025年3月31日：195.1百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
尚未到期	131.4	114.3
逾期：		
0-60天	13.6	69.2
61-90天	0.5	1.8
超過90天	<u>2.1</u>	<u>9.8</u>
	<u>147.6</u>	<u>195.1</u>

業務回顧

(除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有)

物業發展及投資

集團於本期間物業發展及投資業務的收入達2,206.9百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入690.3百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則為19.6百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益92.7百萬港元。

物業發展

香港

政策調整、減息及置業需求上升，令香港一手住宅市場於本期間稍趨活躍。宏觀經濟方面，儘管美國關稅政策與高企的單位庫存量對樓價構成壓力，惟發展商採取具競爭力的一手樓定價策略，以及按揭利率已下調至低於3%，為樓市奠定相對穩定的基礎。

「新資本投資者入境計劃」將投資門檻由50百萬港元降至30百萬港元，進一步帶動住宅物業投資氣氛，可望為豪宅市場注入動力。

集團旗艦項目—愉景灣(集團持有50%權益)於本期間繼續推進「愉景灣2.0藍圖」。按照總綱圖則第7.0E號，愉景灣北部全新住宅發展項目將增加超過1.3百萬平方呎總樓面面積，提供超過1,400個住宅單位，坐擁中央公園的翠綠環境。項目依山而建，首批約320個單位已於2025年9月獲發佔用許可證，暫定於2026年首季開售。

城市規劃委員會已批准愉景灣6f區及10b區的住宅發展項目，為集團未來發展鋪路。6f區項目可飽覽全海景，而10b區則設有350米長的海濱長廊，毗鄰國際級遊艇會—香港大嶼山遊艇會。集團正穩步推進該項目的研究工作，並將其納入修訂總綱圖則，呈交政府審批。

集團致力推進「愉景灣2.0藍圖」，實現提升愉景灣社區的承諾，其中包括愉景灣高爾夫球會和海澄湖畔會所的升級工程。一幢全新的多元康體中心亦正在施工，將提供一系列室內及室外休閒及運動設施，主要工程預計於2025年第四季開展。愉景灣國際學校及智新書院校舍擴建工程大綱圖則，預計於2026年第一季獲政府正式批准，將提升愉景灣教育配套。

為營造獨特的度假式生活氛圍，吸引追求優質居所的準買家，愉景灣已發展成為充滿精彩體驗的社區，透過多元化的活動與設施，回應不同客群的需求。愉景灣於本期間成功舉辦了多項大型活動，為社區注入活力與熱鬧氣氛，包括全港最大規模的沙灘音樂節「TheNextwave XX25沙灘音樂節」、標誌性的親子活動「愉景灣沙灘獵蛋奇兵」及「愉景灣彈游夏日嘉年華」。此外，愉景灣亦積極推動體育盛

事，例如「動感亞洲越野跑步賽—愉景灣」、「愉景灣渡海泳挑戰賽」和「世界沙灘網球巡迴賽」；並定期舉行周日露天市集、以及推出全新的愉景灣療癒生活日及寵物巴士服務，進一步為愉景灣居民和訪客締造升級的度假生活體驗。

位於大埔的豪宅林海山城（與希慎興業有限公司按40:60比例合營發展）持續錄得穩健的本地需求，而中國內地及海外買家對項目的興趣亦顯著上升。

荷里活道及摩羅上街項目正發展為高級服務式住宅，總樓面面積約26,500平方呎，提供55個單位，預計於2026年中竣工。

集團的香港住宅項目概述如下：

項目	截至2025年9月30日的狀況
愉景灣意堤 (佔50%權益)	● 單位總數：196 ● 已售單位：196(本期間售出1個) ● 本期間銷售收益：34百萬港元 ● 1個已售單位的收入已於本期間入賬
愉景灣意峰 (佔50%權益)	● 單位總數：21幢花園洋房 ● 已售單位：11(本期間售出1幢) ● 本期間銷售收益：49百萬港元 ● 1幢已售洋房的收入已於本期間入賬
大埔林海山城 (佔40%權益)	● 單位總數：262 ● 已售單位：139(本期間售出27個) ● 本期間銷售收益：815百萬港元 ● 28個已售單位的收入已於本期間入賬

中國內地

中央政府於本期間持續支持物業市場，包括放寬限購及按揭優惠條件，儘管這些措施有助於穩定市場，惟整體市場仍在復甦階段，且各個城市表現不一。

為應對市場變化，集團繼續優先考慮投資於主要城市、提供高端住宅，及輔以靈活的行銷措施。集團亦積極推進多元化的銷售策略，以嚴謹審慎的投資方針，精選輕資產管理組合投資發展。

嘉興市高尚住宅項目御璟灣於2025年5月完成平頂工程。銷售會館及四個經布置示範單位已於2025年9月對外開放，第一期預計於2025年第四季推售。

杭州市低密度住宅項目耦賢里的所有售出單位，買家已於2024年4月開始入伙。截至2025年9月30日，項目累計銷售收益約為人民幣216百萬元。

上海市低密度住宅項目興雲間的所有售出單位已於2025年8月完成交付。截至2025年9月30日，項目累計銷售收益約為人民幣1,238百萬元。

集團的中國內地住宅項目概述如下：

項目	總樓面面積(平方呎)	截至2025年9月30日的狀況
浙江省嘉興市		
御璟灣	1,415,000	● 727個住宅單位，地積比率為2.1 ● 上蓋建築工程於2025年5月平頂 ● 銷售會館及示範單位於2025年9月盛大開幕 ● 第一期預計於2025年第四季推售
浙江省杭州市		
耦賢里	430,000	● 295個住宅單位，地積比率為1.2 ● 2024年4月開始入伙 ● 累計銷售收益約為人民幣216百萬元
上海市		
興雲間	350,000	● 262個住宅單位，地積比率為1.1 ● 所有售出單位已於2025年8月正式交付 ● 累計銷售收益約為人民幣1,238百萬元

物業投資

香港

於本期間，寫字樓及零售業持續受壓，該類物業價格溫和下跌，反映市場復甦步伐較預期緩慢。本地消費受經濟波動、貨幣強勢、消費模式轉變和北上消費熱潮等因素拖累。

保留租戶仍然是集團租賃業務策略的基石。面對不斷變化的市場環境和消費者對品質日益上升的要求，集團致力與租戶建立超越傳統業主與租戶的夥伴合作關係，積極支持租戶實現業務進展。此策略將促進穩定出租率，實現長期的互惠共贏。

集團位於愉景灣的投資物業包括愉景廣場(連同擴建部分)及愉景北商場，於本期間錄得約78%的平均出租率。集團繼續開拓新的商機，透過租戶重組，及提升餐飲零售的多元化組合，回應愉景灣社區對多元生活模式的追求。集團擁有該等物業50%權益。

荃灣中染大廈的平均出租率於本期間仍維持約86%。零售市況顯著低迷，整體銷售額和客流量面臨下行壓力。8呎半商場於當前逆市中展現抗跌力，平均出租率達到89%，令人鼓舞。

土瓜灣聯合報大廈於本期間的平均出租率為88%。大廈土地用途由工業改為住宅的申請已獲批准，有待落實補地價金額。

長沙灣西港都會中心於本期間的平均出租率為80%。位於九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈表現強勁，於本期間的平均出租率達99%。

中國內地

位於上海興業太古滙(集團持有50%權益)的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座於本年期間的平均出租率合計約93%，在營運充滿挑戰及競爭激烈的環境下仍大幅超出市場預期。

於本期間，興業太古滙於透過策略性的重新定位及提升租戶組合，成功鞏固了其高端潮奢購物點的地位。高端品牌進駐帶動人流上升50%，平均出租率提升至89%，彰顯興業太古滙的市場領導地位。

升級工程方面，興業太古滙北廣場首階段翻新工程竣工後，交通聯通顯著提升，並於本期間引入了路易威登的概念地標「路易號」，於上海和全國各地引起廣泛迴響，進一步奠定興業太古滙作為文化演繹與品牌創新的頂級樞紐。

杭州辦公室租賃市場於本期間處於業務調整期，主要歸因於長期過盛的供應。儘管市況充滿挑戰，杭州香港興業國際中心的156個辦公室單位及62個停車位使用權，仍維持88%的平均出租率，展現其穩健的營運能力及有效的資產管理。然而，杭州辦公室整體租金跌勢持續，集團仍受市場租金下行影響。

天津方面，津匯廣場(集團持有15%權益)於本期間錄得約89%的平均出租率。

交通服務及物業管理

交通服務

集團的交通服務涵蓋渡輪、巴士及隧道服務，由集團旗下子公司(集團持有50%權益)負責營運管理。受2025年夏季惡劣天氣影響，本期間的客運量出現季節性波動，但渡輪及巴士服務整體需求仍然穩定。儘管政府已就渡輪服務提供財政資助，並批出補充外勞司機配額，持續攀升的燃料成本及勞工短缺問題，仍對營運構成挑戰。

愉景灣渡輪服務牌照已成功續期五年，自2025年4月1日生效。渡輪服務亦持續升級，包括於2025年4月為一艘單體船更換主引擎；而現時正安排為一艘雙體船更換主引擎，預計於2025年第四季完成。

新型單層電動巴士的牌照申請程序已啟動，預計可於2025年第四季度投入服務。集團計劃於2026年第二季引入三輛全新電動中型巴士。集團已獲香港應用科技研究院委託，於往來愉景北及欣澳的路線試行無人駕駛巴士，目標於2026年第一季投入服務。

物業管理

於本期間，集團在愉景灣及香港其他地區的物業管理服務保持卓越表現，在可持續發展措施及服務質素方面均屢獲殊榮。

愉景灣於香港品質保證局舉辦的「香港綠色和可持續貢獻大獎2025」中囊括多個重要獎項，包括「傑出可持續發展物業超卓貢獻大獎(物業管理)－推動綠色環保」、「ESG Connect傑出先鋒卓越獎」，並於「環境」、「社會」和「管治」三個界別均勇奪「ESG Connect先鋒金章」，以及「可持續發展物業貢獻金章(推動綠色環保)」，印證了集團致力推行於業界領先的可持續物業管理措施。

酒店及休閒業務

酒店業務

於本期間，集團於香港、上海及曼谷的酒店業務靈活應對市場狀況及消費者的喜好變化，業務保持穩定。

香港

香港旅遊業在2025年面臨挑戰，儘管入境旅客人次按年增長近15%，惟復甦仍受制於過夜旅客下降、港人外遊增加、酒店入住率和房價波動，以及宏觀經濟的不確定性。大嶼山酒店供應增加，進一步攤分了區內酒店需求。

為提升入住率及顧客忠誠度，香港愉景灣酒店推行全方位銷售策略，包括積極拓展長期住宿服務、推動集團休閒品牌交叉銷售、隨貿易代表團參與亞洲大型展覽，把握會議、獎勵旅遊及商務活動市場的商機。酒店同時推出季節及特色節慶主題住宿套餐，廣受市場好評。

酒店亦與國際旅行社、批發商及航空公司合作，配以靈活的線上推廣活動提升品牌曝光率。集團持有香港愉景灣酒店50%權益。

中國內地

於本期間，中國內地酒店業受強勁入境旅遊和利好簽證政策支持下，持續保持增長勢頭。在國際與國內客源組合均衡的帶動下，主要大城市高端酒店的入住率穩守高位。酒店競爭激烈，旅客更為重視酒店能帶來獨特體驗與個人化服務。

上海素凱泰酒店及上海居舍，透過調配定價及着重以賓客體驗為本的策略，包括策劃特色本地遊與提升服務水平，帶動收入增長。面對營運成本上漲，酒店實施成本控制措施，維持盈利表現。集團持有上海素凱泰酒店及上海居舍50%權益。

展望未來，上海素凱泰酒店將推出創新產品、優化官方訂房渠道、會員獎勵計劃及推動可持續發展，鞏固品牌獨特定位。

泰國

泰國旅遊業在2025年面臨多重挑戰：國際旅客增長放緩、泰銖升值及地緣政治局勢緊張，均削弱了旅客消費意欲及酒店入住率。

面對市場不利因素，The Sukhothai Bangkok積極籌劃銷售活動、針對顧客群推行推廣、提升餐飲體驗，以及聯乘國際頂級旅遊及奢侈品牌，成功擴闊了顧客群，表現超越同業。酒店採納的營銷策略着重說好品牌故事，凸顯酒店和The Sukhothai Spa的獨特優勢，以及對卓越服務的長遠承諾。

休閒業務

愉景灣擁有四個高級會所，分別是愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會以及香港大嶼山遊艇會，還有愉景灣溜冰場。憑藉其創新設計、頂尖基礎設施和卓越的營運水平，集團的休閒業務穩步確立行業領導地位。集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

香港大嶼山遊艇會是香港首個獲遊艇碼頭行業協會頒發「白金五金錨遊艇碼頭」的遊艇會，同時擁有香港唯一「超級遊艇適泊碼頭」殊榮。該會已擴充業務至婚宴及企業活動業務，其卓越款待、精湛餐飲體驗及頂級服務，屢獲業界肯定。

香港大嶼山遊艇會於2025年10月主辦第三屆遊艇展，透過呈現一系列頂級遊艇及豪華生活體驗，展現遊艇旅遊的發展潛力，進一步鞏固其市場地位。

自2025年4月1日起，愉景灣高爾夫球會成為所有會籍轉讓的唯一處理機構，確保會籍費用清晰明確，同時讓新會員能充份體驗會籍價值。會所優化工程預計於2025年第四季完成，隨後將為會員提供更優質的休閒環境。

愉景灣溜冰場已成為頂尖的國際冰上運動比賽場地及精英溜冰學院。為支援本地速度滑冰發展，愉景灣溜冰場與香港速度滑冰學院及香港滑冰學校合作，提供專業訓練場地。與此同時，愉景灣溜冰場亦透過「冰上畫布」及「冰上雪樂園」體驗，積極推動社區參與冰上運動。

人力資源

集團擁有一支多元化及優秀的團隊，截至2025年9月30日僱員總數達1,513人。人力資本市場瞬息萬變，集團致力提升其人力資源政策。重點工作包括推出系統化的培訓工作坊和計劃，促進員工的個人和專業發展，舉辦各式員工活動，並定期進行企業文化問卷調查，同時在人力資源各大範疇採納最佳實踐，關顧員工福祉。集團透過上述措施締造友善及具凝聚力的辦公室文化，使員工得以充分發展。

展望

全球經濟環境仍然波動及持續變化，地緣政治局勢緊張，以及尤其是中美貿易的環境改變，持續為環球市場帶來不確定性，考驗全球各個行業企業的抗逆力。

在香港，這些宏觀經濟壓力導致股票市場波動並影響市場情緒。儘管近期利率調整稍為紓緩樓市壓力，但全面復甦仍然充滿挑戰。

在當前市場環境下，建立可持續、長期增長對企業變得愈加重要。集團正積極推進「愉景灣2.0藍圖」，以前瞻策略打造充滿活力和度假氛圍的社區。愉景灣全新意式大型海景豪宅區「Toscana 意濤」第一期住宅項目（愉景灣19-1期）即將登場，將成為藍圖的重要里程碑。作為亞洲別樹一格的休閒生活勝地，愉景灣精心策劃節慶盛事、家庭和寵物友善活動、各式運動及健康體驗，旨在凝聚充滿活力且共容的社區。

在中國內地，受惠於中央重點支持主要城市的政策，樓市呈現復甦跡象。鑑於長三角地區具有戰略發展價值，集團將繼續加強該區的長期投資。

與此同時，消費者愈趨重視體驗式消費和文化共鳴的零售環境。多年來，興業太古滙持續深化與奢侈品牌的戰略合作，包括於本期間落戶的路易威登「路易號」，不僅提升了上海的文化風貌，亦顯着鞏固集團在高端零售業的領導地位。

為應對不斷變化的市場，集團已實施嚴格的成本控制措施、重新調整項目的優先次序、精簡架構以提升營運效率，致力強化業務的抗逆力和協同效應。憑藉穩健的業務基礎和財務結構，集團將繼續審慎把握具回報價值的投資機遇，以實現可持續的長期增長。

財務回顧

分部業績分析

物業發展

於本期間，物業發展分部之分部業績錄得虧損229.2百萬港元（截至2024年9月30日止6個月：虧損240.3百萬港元）。分部業績改善乃由於：(i)本期間完成銷售位於中國內地之新項目興雲間，產生銷售收入1,125.8百萬港元，而去年同期並無新項目完成；惟被(ii)就由集團及其合營公司持有之物業發展項目之減值虧損作出進一步撥備所抵銷。於2025年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為147.9百萬港元。

物業投資

於本期間，物業投資分部之分部業績下跌12.7%至248.8百萬港元（截至2024年9月30日止6個月：285.1百萬港元）。於本期間，由於集團主要商業/零售物業的出租率自2024年下半年起下滑，以致該分部投資組合產生之租金收入錄得整體下跌。集團分佔合營公司興業太古滙之業績亦由126.4百萬港元輕微下降至121.0百萬港元。

交通服務及物業管理

於本期間，交通服務及物業管理分部之分部業績上升86.1%至30.9百萬港元（截至2024年9月30日止6個月：16.6百萬港元）。儘管巴士及渡輪服務的每日平均載客量於本期間因惡劣天氣而略低於去年同期，但集團成功降低燃油成本及實施多項成本控制措施，抵銷了此影響。

酒店業務

於本期間，酒店業務分部錄得整體分部虧損39.0百萬港元（截至2024年9月30日止6個月：虧損30.7百萬港元）。儘管客房入住率有所改善，但香港愉景灣酒店於本期間因訪客注重預算的行為而持續面臨房價下調的壓力。

休閒業務

休閒業務分部主要包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、香港大嶼山遊艇會及愉景灣溜冰場，於本期間錄得分部溢利0.3百萬港元（截至2024年9月30日止6個月：虧損2.0百萬港元）。自2024年下半年以來，分部表現保持穩定。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2025年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為2,824.8百萬港元(2025年3月31日：2,049.5百萬港元)，而扣除銀行及其他貸款總額13,546.6百萬港元(2025年3月31日：12,190.8百萬港元)後之債務淨額為10,721.8百萬港元(2025年3月31日：10,141.3百萬港元)。

於2025年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔51%、人民幣約佔30%、美元約佔8%、日圓約佔9%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2025年9月30日，集團之債務組合主要包括用作一般營運資金及為發展項目提供融資之雙邊及銀團銀行貸款。集團已於2021年5月透過中期票據計劃發行300百萬港元之非上市票據。

銀行及其他貸款組合中還款期為一年內的佔25.6%(2025年3月31日：19.8%)、一年至兩年內的佔19.9%(2025年3月31日：9.8%)、兩年至五年內的佔52.3%(2025年3月31日：67.9%)及五年以上的佔2.2%(2025年3月31日：2.5%)。

於2025年9月30日，94.1%的銀行貸款按浮動利率計息，5.9%按固定利率計息，而非上市票據則按固定利率計息。於集團之銀行及其他貸款總額中，96.0%以港元計值，4.0%以人民幣計值。

股東資金及資本負債比率

於2025年9月30日，集團之股東資金減少265.0百萬港元至22,210.9百萬港元(2025年3月31日：22,475.9百萬港元)。

於2025年9月30日，按集團債務淨額除以股東資金計算之集團資本負債比率為48.3%(2025年3月31日：45.1%)。

備用信貸

於2025年9月30日，集團之備用貸款總額為15,126.1百萬港元(2025年3月31日：18,715.0百萬港元)，其中78.2%為已承諾信貸額。

於2025年9月30日，未動用之信貸額約為1,546.2百萬港元(2025年3月31日：6,484.2百萬港元)。集團密切監察其流動資金需求，並在適當時候為其發展項目及營運安排融資。

於本期間，平均融資成本為年利率3.5%，而去年同期為年利率5.7%。

憑藉充足之內部資源、未動用貸款融資額度且隨時可進入貸款及債務資本市場，集團具備足夠的財務資源為當前的承諾及日後之潛在投資機會提供資金。

庫務政策

集團已集中其庫務職能，並在庫務管理方面採取審慎政策。集團密切審查及監控其外匯風險。為管理若干海外投資所面對之外匯風險，集團維持若干對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期或期貨安排。集團之銀行信貸額主要按浮動息率計算，並將在合適及需要時為中短期之借貸安排利率掉期，以管理利率風險。

衍生金融工具的使用受到嚴格監控，並主要用以管理所承擔之利率及貨幣風險。集團之政策為嚴格限制使用金融衍生工具作投機用途。

主要出售事項及項目

於2025年9月完成出售集團於屯門中央廣場公眾停車場的權益後，於2025年10月收取代價淨額177.7百萬港元。

資產抵押

於2025年9月30日，集團按賬面總值8,222.1百萬港元(2025年3月31日：7,781.8百萬港元)抵押若干供出售待發展/發展中物業，作為集團獲授銀行信貸額之擔保。

於2025年3月31日，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就給予該合營公司約1,978.9百萬港元之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。相關銀行貸款已於2025年6月悉數償還，而貸款墊款的相應後償保證其後已解除。

財務擔保合約

本公司按股權比例就一家合營公司獲授銀行信貸額作為大埔發展項目之資金，向銀行提供公司擔保。於2025年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為202.0百萬港元。相關銀行貸款已於2025年6月悉數償還。

除上文披露者外，於2025年9月30日，集團並無其他重大財務擔保合約。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司致力維持良好的企業管治，認為此乃令其業務及營運取得成功之基礎。於整個本期間內，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟企業管治守則之守則條文第F.1.3條規定董事會主席應出席股東週年大會除外。董事會主席查懋成先生因其他事務而未能出席本公司2025年股東週年大會。因應彼之缺席，本公司董事總經理主持該會議，而審核委員會、提名委員會及企業管治委員會之主席，以及一名薪酬委員會成員亦有出席，以回答股東提問。

審閱中期業績

集團本期間的中期業績未經審核，但已由本公司的審核委員會及集團核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

承董事會命
香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited
執行主席
查懋成

香港，2025年11月19日

於本公告日期，董事會成員為：

執行主席

查懋成先生

非執行副主席

王查美龍女士

執行董事

鄧滿華先生（董事總經理）

李宇光先生

顏文英女士

非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

獨立非執行董事

張永霖先生

招桂芳女士

范鴻齡先生

邵蓓蘭女士

鄧貴彰先生

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊