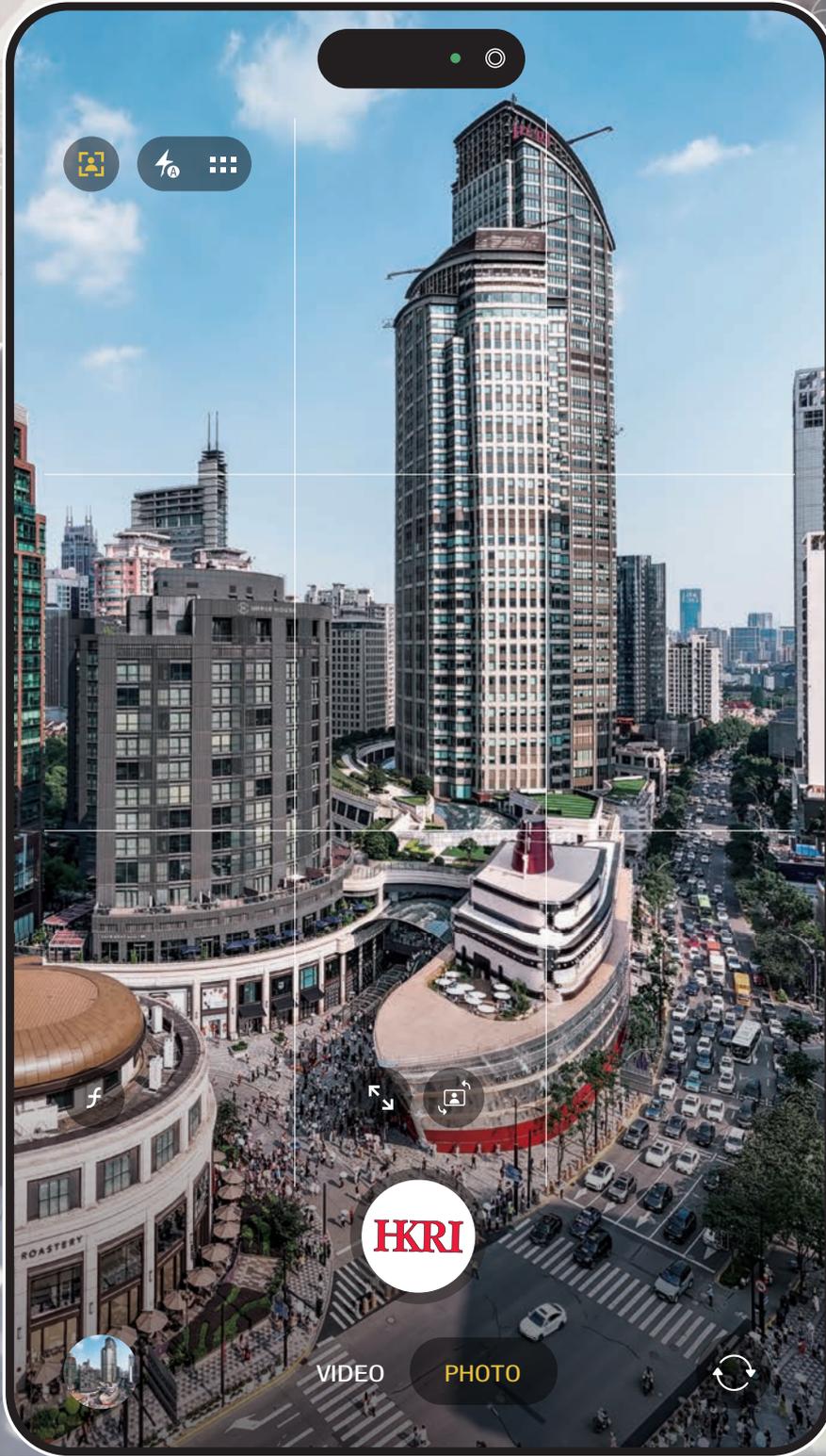


HKRI

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

Stock Code 股份代號：00480

2025/2026
INTERIM REPORT
中期報告





目錄

02 業務及 財務概要	03 管理層 討論及分析	11 其他資料
18 簡明綜合 財務報表 審閱報告	19 簡明綜合 損益表	20 簡明綜合 損益及其他 全面收益表
21 簡明綜合 財務狀況表	23 簡明綜合 權益變動表	25 簡明綜合 現金流量表
26 簡明綜合 財務報表附註		封底 內頁 公司資料

HKRI

VIDEO PHOTO

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內的重要事件

4月

- 集團首個企業展廳於上海隆重開幕
- 大埔半山低密度海景豪邸林海山城全新現樓經布置示範單位登場
- 第十八屆愉景灣沙灘獵蛋奇兵暨嘉年華的參與人數創下歷年最高紀錄

5月

- 愉景灣寵物巴士人寵共乘服務啟航
- 香港首個專為授粉昆蟲而設的城市綠洲DBee Oasis正式開幕

6月

- 公布2024/25全年業績
- 路易威登獨一無二的概念地標路易號落戶興業太古滙

7月

- 香港最大規模沙灘音樂節 — TheNextwave XX25沙灘音樂節再度於愉景灣舉行
- 北海道甘露之森酒店加入集團酒店業務版圖

8月

- 召開2025年股東週年大會
- 上海興雲間所有已售單位交付予買家

9月

- 浙江省嘉興住宅項目御璟灣銷售會館及示範單位盛大開幕
- 愉景灣第19-1期及第19-2B期獲發佔用許可證
- 集團已完成出售所持有的屯門中央廣場全部公眾停車場及多個車位的權益
- 愉景灣首個療癒生活日圓滿舉行

財務概要

	截至 9月30日止6個月		截至 3月31日止年度
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元
業績			
收入	1,925.5	852.5	1,753.4
本公司擁有人應佔虧損	(478.6)	(474.3)	(786.0)
每股基本虧損(港仙)	(32.2)	(31.9)	(52.9)
財務狀況			
	9月30日	2024年	3月31日
	2025年 百萬港元	百萬港元	2025年 百萬港元
資產總值	43,264.0	43,029.2	43,192.8
負債總額	18,290.1	17,097.1	17,912.9
本公司擁有人應佔權益	22,210.9	23,209.2	22,475.9
每股資產淨值(港元)	15.0	15.6	15.1

管理層討論及分析

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布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。

中期業績

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。

中期股息

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。

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。

管理層討論及分析

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)	<ul style="list-style-type: none">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)	<ul style="list-style-type: none">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)	<ul style="list-style-type: none">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。

管理層討論及分析

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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融的社區。

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。

管理層討論及分析

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。

董事於股份、相關股份及債權證之權益

於2025年9月30日，董事及彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據本公司所採納之香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

A) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	其他權益	總數	佔已發行股本之概約百分比
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	1,254,278	791,896,895 ¹	793,151,173	53.40
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	-	789,684,882 ^{2,3}	789,684,882	53.17
查懋德	酌情信託受益人	-	790,469,647 ¹	790,469,647	53.22
查耀中	酌情信託受益人	-	780,233,599 ¹	780,233,599	52.53
鄧滿華	實益擁有人	148,720	-	148,720	0.01
李宇光	實益擁有人	28,480	-	28,480	0.002

¹ 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited（「CCM Trust」）及LBJ Regents (PTC) Limited（「LBJ Regents」）之法團受託人持有，而有關董事屬於酌情受益人。

² 635,627,031股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人持有，而該董事屬於酌情受益人。

³ 該董事為由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人所持之兩個不同酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該等信託被視為擁有合共154,057,851股股份之權益。

B) 股份期權

董事獲授本公司之股份期權，有關詳情載於下文「股份期權計劃」一段。

除上文披露者及由若干董事以代理人名義持有本公司若干附屬公司股本之非實益權益外，於2025年9月30日，董事或彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團（定義見證券條例）之任何股份、相關股份及債權證中概無擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

股份期權計劃

本公司舊有的股份期權計劃於2011年9月8日獲本公司採納，並於2021年8月27日終止（「2011年計劃」），但在終止前授出的股份期權仍繼續有效，並可依2011年計劃行使。

本公司現時之股份期權計劃於2021年8月25日獲本公司股東批准及採納（「2021年計劃」），按2021年計劃將可授出的股份之上市地位亦已於2021年8月27日獲聯交所上市委員會批准。根據2021年計劃，可向（其中包括）本公司及其附屬公司董事、全職僱員及任何按合約形式受聘之顧問授出股份期權。根據2021年計劃可供發行的股份總數為148,530,180股，佔本公司截至本中期報告日期（即2025年11月19日）已發行股本的10%。

其他資料

於本期間，2,080,000份股份期權根據2021年計劃的條款已失效，且並無根據該計劃授出、行使或註銷任何股份期權。截至2025年4月1日及2025年9月30日，依2021年計劃可供授出的股份期權數目分別為68,685,180份及70,765,180份。截至2025年9月30日，根據2021年計劃所授出的股份期權可能需要發行的股份數目為77,765,000股，佔本公司於本中期報告日期已發行股份總數(即1,485,301,803股)約5.24%。

此外，於本期間，220,000份股份期權根據2011年計劃的條款已失效，且並無股份期權行使或註銷。截至2025年9月30日，根據2011年計劃所授出的股份期權可能需要發行的股份數目為34,870,000股，佔本公司於本中期報告日期已發行股份總數約2.35%。

根據2021年計劃及2011年計劃授出的股份期權於本期間之變動及截至2025年9月30日尚未行使之股份期權詳情分別如下：

A) 根據2021年計劃授出股份期權

參與者姓名或類別	授出日期 ^{4,5}	每股行使價 港元	股份期權數目		
			於2025年 4月1日結餘	本期間內失效	於2025年 9月30日結餘
查懋成	2021年11月24日	3.028	9,500,000	–	9,500,000
	2023年10月4日	1.636	9,500,000	–	9,500,000
鄧滿華	2021年11月24日	3.028	6,000,000	–	6,000,000
	2023年10月4日	1.636	6,000,000	–	6,000,000
李宇光	2021年11月24日	3.028	600,000	–	600,000
	2023年10月4日	1.636	600,000	–	600,000
顏文英	2021年11月24日	3.028	3,000,000	–	3,000,000
	2023年10月4日	1.636	3,000,000	–	3,000,000
王查美龍	2021年11月24日	3.028	3,500,000	–	3,500,000
	2023年10月4日	1.636	3,500,000	–	3,500,000
查懋德	2021年11月24日	3.028	2,400,000	–	2,400,000
	2023年10月4日	1.636	2,400,000	–	2,400,000
查耀中	2023年10月4日	1.636	2,400,000	–	2,400,000
張永霖	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
范鴻齡	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
邵蓓蘭	2021年11月24日	3.028	600,000	–	600,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
鄧貴彰	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
前董事 ⁶	2021年11月24日	3.028	7,200,000	600,000	6,600,000
前董事 ⁷	2023年10月4日	1.636	4,500,000	–	4,500,000
僱員	2021年11月24日	3.028	2,050,000 ⁸	740,000	1,310,000
	2023年10月4日	1.636	4,695,000 ⁹	740,000	3,955,000
總計			79,845,000	2,080,000	77,765,000

- ⁴ 於2021年11月24日授出之股份期權可於2021年11月24日至2026年11月23日期間內行使，股份期權於授出日期即時歸屬。
- ⁵ 於2023年10月4日授出之股份期權受歸屬條件所規限(50%的期權已於2024年10月4日歸屬，餘額已於2025年10月4日歸屬)及可予提前終止，並可於2028年10月3日前行使。
- ⁶ 包括四名分別於2022年8月24日、2023年8月23日、2024年9月20日及2025年1月1日辭任或退任之董事。
- ⁷ 包括兩名分別於2024年9月20日及2025年1月1日辭任之董事。
- ⁸ 600,000份股份期權於委任一名僱員為董事後重新分類。
- ⁹ 600,000份股份期權於委任一名僱員為董事後重新分類。

B) 根據2011年計劃授出股份期權

參與者姓名或類別	授出日期 ^{10,11}	每股行使價 港元	股份期權數目		
			於2025年 4月1日結餘	本期間內失效	於2025年 9月30日結餘
查懋成	2017年2月28日	3.845	3,190,000	–	3,190,000
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	–	5,500,000
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000	–	2,200,000
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	–	3,300,000
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	–	550,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	–	220,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
前董事 ¹²	2017年2月28日	3.845	5,390,000	–	5,390,000
前董事 ¹³	2018年3月12日	4.373	7,040,000	220,000	6,820,000
總計			35,090,000	220,000	34,870,000

¹⁰ 於2017年2月28日授出之股份期權可於2017年2月28日至2027年2月27日期間內行使。於2018年3月12日授出之股份期權可於2018年3月12日至2028年3月11日期間內行使。

¹¹ 股份期權於各授出日期即時歸屬。

¹² 包括四名分別於2018年3月31日、2021年4月1日、2022年8月24日及2023年8月23日辭任或退任的董事。

¹³ 包括六名分別於2018年3月31日、2021年4月1日、2022年8月24日、2023年8月23日、2024年9月20日及2025年1月1日辭任或退任的董事。

其他資料

主要股東

於2025年9月30日，根據本公司按證券條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，下列人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	715,617,969 ¹⁴	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 ¹⁵	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 ¹⁶	9.73
黃剛	受控法團之權益/與他人共同持有之權益	90,405,600 ¹⁷	6.08
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	83,500,800 ¹⁸	5.62

¹⁴ 該等股份權益包括CCM Trust直接持有之571,011,401股股份及透過名力集團控股有限公司(「名力」)之全資附屬公司間接持有之144,606,568股股份，而CCM Trust則擁有一名力91.39%股權之權益。CCM Trust以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有上述股份權益，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。

¹⁵ 該等股份乃由LBJ Regents以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。

¹⁶ 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。

¹⁷ 按2024年2月27日於聯交所之披露，6,904,800股股份由黃剛與他人共同持有，而83,500,800股股份則由黃剛控制之法團(包括Claudio Holdings Limited)持有。

¹⁸ 按2024年2月27日於聯交所之披露，該等股份由Claudio Holdings Limited透過其控制之法團持有。

除上文披露者外，截至2025年9月30日，概無於本公司股份或相關股份之其他權益或淡倉記錄於本公司根據證券條例第336條須存置之登記冊內。

董事認購股份或債權證之權利

於本期間，本公司董事並無獲授或行使任何本公司股份期權。

除上文「股份期權計劃」一段所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本期間任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則（包括不時生效的修訂），作為其本身規管董事以及根據其職位及職務有可能管有集團內幕消息的特定僱員進行證券交易的常規守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則載列的規定準則。

董事資料之變更

李宇光先生獲委任為本公司執行董事，自2025年6月18日起生效。

上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.21條所載之持續責任並參照第13.18條之規定，下列為於本中期報告日期附有本公司控股股東須履行特定責任條件之貸款協議之詳情。根據上市規則第13.17條及第13.19條，該等貸款協議的存在沒有對本公司構成申報責任：

- a) 本公司為一份於2021年9月6日訂立的貸款協議（「貸款協議I」）的借款人，借入一項本金總額為600百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議I訂立日期起計五年屆滿之日。
- b) 本公司為一份於2022年4月29日訂立的貸款協議（「貸款協議II」）的借款人，借入一項本金總額為2,400百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議II訂立日期起計五年屆滿之日。

根據貸款協議I及貸款協議II（統稱「該等貸款協議」），（其中包括）倘於該等貸款協議相應訂立日期持有本公司最大股權（直接或間接）之本公司現有最大股東（連同彼之聯繫人士），於該等貸款協議相應期限內任何時間不再是持有本公司最大股權之股東，則除非可按照該等貸款協議相應規定之時限內糾正有關情況，否則構成違約事項。

就本公司情況而言，816,702,249股股份（於本中期報告日期佔本公司已發行股本約54.98%）乃由法團受託人為若干不同酌情信託持有（該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣），共同被視為集體持有本公司最大股權之現有最大股東。此狀況自該等貸款協議各自經簽署後仍維持不變。

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.20條及第13.22條的規定，並參照第13.13條及第13.16條之規定，下列為截至2025年9月30日提供予本公司聯屬公司就獲授融資的財政資助及擔保的詳情：

- a) 加鋒有限公司(「加鋒」)為本公司就位於新界大埔之住宅物業發展而成立之合營公司，由本公司(40%實益股權)與希慎興業有限公司(「希慎」，60%實益股權)間接持有。截至2025年9月30日，本公司按其於加鋒之實益股權比例向加鋒提供無抵押及無固定還款期之墊款2,040.9百萬港元，其中69.1百萬港元為營運資金貸款，按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率計算利息，墊款餘額則為免息。

此外，為向該發展項目的買家提供按揭貸款融資以及作為營運資金，集團向加鋒按揭有限公司(「加鋒按揭」，集團及希慎分別間接持有40%及60%實益股權)提供墊款。截至2025年9月30日，集團向加鋒按揭提供墊款82.9百萬港元，墊款為無抵押、無固定還款期及按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率計算利息。

截至2025年9月30日，一個香港銀行銀團授予加鋒的銀行貸款已悉數償還，本公司以擔保加鋒於銀行融資項下之義務而向該銀行銀團提供不多於1,000百萬港元的本金作出的擔保亦已解除。

- b) 截至2025年9月30日，集團向大中里物業有限公司及其附屬公司(「大中里集團」)提供合共4,440.3百萬港元之墊款。大中里集團從事經營位於中華人民共和國上海市靜安區之投資物業及酒店物業，集團持有當中50%之權益。集團按其於大中里集團之股權比例，以股權及貸款之方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。
- c) 截至2025年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共647.3百萬港元之墊款及作出擔保。集團持有該等聯屬公司介乎31%至50%之權益。

截至2025年9月30日，集團為該等聯屬公司提供的墊款及作出的擔保合共為7,211.4百萬港元，相等於集團於2025年9月30日的綜合資產總值43,264.0百萬港元的16.7%。

該等聯屬公司於2025年9月30日之備考合併財務狀況表及集團於該等聯屬公司之應佔權益如下：

	備考合併 財務狀況表 百萬港元	集團之 應佔權益 百萬港元
非流動資產	25,152.2	12,557.0
流動資產	6,047.5	2,542.4
流動負債	(16,177.9)	(7,527.7)
流動負債淨額	(10,130.4)	(4,985.3)
非流動負債	(9,427.8)	(4,352.6)
股東盈餘	5,594.0	3,219.1

審閱中期報告

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。

代表董事會
查懋成
 執行主席

香港
 2025年11月19日

簡明綜合財務報表審閱報告



羅兵咸永道

致香港興業國際集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第19至44頁的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括香港興業國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2025年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及經選定解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的簡明綜合財務報表未有在各重大方面根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2025年11月19日

簡明綜合損益表

截至2025年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2025年 百萬港元 (未經審核)	2024年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	1,925.5	852.5
銷售成本		(1,561.2)	(553.1)
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		76.4	96.8
除稅前虧損	5	(454.5)	(490.3)
稅項	6	(65.1)	(49.7)
期內虧損		(519.6)	(540.0)
下列應佔期內虧損：			
本公司擁有人	7	(478.6)	(474.3)
非控股權益		(41.0)	(65.7)
		(519.6)	(540.0)
		港仙	港仙
每股虧損	9		
基本		(32.2)	(31.9)
攤薄		(32.2)	(31.9)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元 (未經審核)	2024年 百萬港元 (未經審核)
期內虧損	(519.6)	(540.0)
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	(0.1)	0.1
	(0.3)	(2.7)
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	2.4	-
	212.1	322.6
期內其他全面收益，扣除稅項	211.8	319.9
期內全面開支總額	(307.8)	(220.1)
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	(41.0)	(65.7)
	(307.8)	(220.1)

簡明綜合財務狀況表

於2025年9月30日

	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	10	12,877.1	13,529.2
物業、廠房及設備	11	2,976.6	2,850.5
無形資產		5.7	6.9
使用權資產	12	75.0	79.8
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益	13	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	14	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	15	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	16	907.4	958.2
已收按金及其他金融負債		140.8	151.6
合約負債	17	152.5	1,118.7
一年內到期之銀行及其他貸款	18	3,469.0	2,408.7
租賃負債		7.4	7.7
其他負債	19	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

簡明綜合財務狀況表

於2025年9月30日

	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)
非流動負債			
合約負債	17	41.7	46.2
一年後到期之銀行及其他貸款	18	10,077.6	9,782.1
租賃負債		47.6	51.1
一年後到期之其他負債	19	723.0	2,743.5
遞延稅項負債		470.7	467.4
		11,360.6	13,090.3
		24,973.9	25,279.9
資本及儲備			
股本	20	371.3	371.3
儲備		21,839.6	22,104.6
本公司擁有人應佔權益		22,210.9	22,475.9
非控股權益		2,763.0	2,804.0
		24,973.9	25,279.9

簡明綜合權益變動表

截至2025年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益 百萬元 百萬元	總計 百萬元 百萬元
	股本 百萬元	累計溢利 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元 (附註a)	股份溢價 百萬元	股份期權 儲備 百萬元	資產重估 儲備 百萬元	投資重估 儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	資本贖回 儲備 百萬元 (附註b)	小計 百萬元		
於2025年3月31日(經審核)	371.3	13,526.0	7,451.8	1,537.9	63.1	30.1	(62.5)	(444.9)	3.1	22,475.9	2,804.0	25,279.9
期內虧損	-	(478.6)	-	-	-	-	-	-	-	(478.6)	(41.0)	(519.6)
其他全面收益/(開支)：												
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	87.4	-	87.4	-	87.4
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	163.8	-	163.8	-	163.8
撤銷境外附屬公司註冊時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(41.5)	-	(41.5)	-	(41.5)
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具	-	-	-	-	-	-	(0.3)	-	-	(0.3)	-	(0.3)
投資之公平值變動，扣除遞延稅項	-	-	-	-	-	2.4	-	-	-	2.4	-	2.4
分佔合營公司資產重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面(開支)/收益總額	-	(478.6)	-	-	-	2.4	(0.3)	209.7	-	(266.8)	(41.0)	(307.8)
與擁有人之交易：												
確認以權益結算以股份為基礎之付款	-	-	-	-	1.8	-	-	-	-	1.8	-	1.8
股份期權失效	-	1.1	-	-	(1.1)	-	-	-	-	-	-	-
其他：												
出售投資物業時解除資產重估儲備	-	1.1	-	-	-	(1.1)	-	-	-	-	-	-
期內未變現公平值淨虧損轉撥至投資物業重估儲備	-	352.7	(352.7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥至投資物業重估儲備	-	62.4	(62.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2025年9月30日(未經審核)	371.3	13,464.7	7,036.7	1,537.9	63.8	31.4	(62.8)	(235.2)	3.1	22,210.9	2,763.0	24,973.9

簡明綜合權益變動表

截至2025年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益 百萬元	總計 百萬元
	股本 百萬元	累計溢利 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元 (附註a)	股份溢價 百萬元	股份期權 儲備 百萬元	資產重估 儲備 百萬元	投資重估 儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	資本贖回 儲備 百萬元 (附註b)	小計 百萬元		
於2024年3月31日(經審核)	371.3	13,629.4	8,133.4	1,537.9	56.7	30.1	(59.7)	(3,439)	3.1	23,358.3	2,788.6	26,146.9
期內虧損	-	(474.3)	-	-	-	-	-	-	-	(474.3)	(65.7)	(540.0)
其他全面(開支)/收益：												
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	74.9	-	74.9	-	74.9
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	247.7	-	247.7	-	247.7
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具 投資之公平值變動，扣除遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(2.7)	-	-	(2.7)	-	(2.7)
期內全面(開支)/收益總額	-	(474.3)	-	-	-	-	(2.7)	322.6	-	(154.4)	(65.7)	(220.1)
與擁有人之交易：												
確認以權益結算以股份為基礎之付款	-	-	-	-	5.3	-	-	-	-	5.3	-	5.3
股份期權失效	-	0.2	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-
其他：												
期內未變現公平值淨虧損轉撥至投資 物業重估儲備	-	-	(321.6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2024年9月30日(未經審核)	371.3	13,476.9	7,811.8	1,537.9	61.8	30.1	(62.4)	(21.3)	3.1	23,209.2	2,722.9	25,932.1

附註：

- (a) 投資物業重估儲備為集團之附屬公司及合營公司之投資物業於損益確認之累計稅後未變現公平值淨收益，有關金額由累計溢利轉撥至投資物業重估儲備。於出售有關投資物業時，相關未變現公平值淨收益將轉撥至累計溢利。
- (b) 資本贖回儲備指相當於購回本公司股份時註銷之股份面值金額，有關金額轉撥自累計溢利。本公司可根據其組織章程細則及開曼群島公司法動用該儲備，以繳足其未發行股份，並作為繳足紅利股份配發予本公司股東。

簡明綜合現金流量表

截至2025年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元 (未經審核)	2024年 百萬港元 (未經審核)
營運業務(所用)/所得現金淨額	(258.3)	96.0
投資活動		
合營公司償還貸款	88.1	126.3
出售物業、廠房及設備之所得款項	0.5	0.1
贖回按攤銷成本計量之債務工具投資	1.6	41.9
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	1.5	12.1
出售投資物業之所得款項	20.2	-
添置物業、廠房及設備	(62.0)	(75.1)
添置投資物業	(33.6)	(22.2)
貸款予合營公司	(100.8)	(160.0)
添置按攤銷成本計量之債務工具投資	-	(13.1)
其他投資現金流量	13.8	30.4
投資活動所用現金淨額	(70.7)	(59.6)
融資活動		
新增銀行及其他貸款	5,199.6	4,133.0
償還銀行及其他貸款	(3,850.5)	(3,193.0)
其他融資現金流量	(246.1)	(331.7)
融資活動所得現金淨額	1,103.0	608.3
現金及現金等值項目之增加淨額	774.0	644.7
期初之現金及現金等值項目	2,049.5	1,605.8
匯率變動之影響	1.3	(22.3)
期末之現金及現金等值項目	2,824.8	2,228.2
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,824.8	2,228.2

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

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

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

	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	11.7	49.1	140.9	–	152.3	354.0
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	–	220.6	2.4	–	0.8	223.8
綜合收入，如呈報	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
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	–	–	–	39.1	–	39.1
總計	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
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	11.7	49.1	10.0	66.7	63.5	201.0
總計	187.1	49.1	140.9	99.3	152.3	628.7

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

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	(724.4)	(800.2)	–	–	–	(1,524.6)
綜合收入，如呈報	1,273.5	243.1	145.5	110.6	152.8	1,925.5
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	43.0	(121.0)	–	–	–	(78.0)
集團應佔業績	(229.2)	248.8	30.9	(39.0)	0.3	11.8
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						(16.5)
期內虧損						(519.6)
非控股股東分佔期內虧損						41.0
本公司擁有人應佔期內虧損						(478.6)

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

	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	(397.1)	(827.5)	–	–	–	(1,224.6)
綜合收入，如呈報	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
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	86.2	(126.4)	–	–	–	(40.2)
集團應佔業績	(240.3)	285.1	16.6	(30.7)	(2.0)	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						27.6
期內虧損						(540.0)
非控股股東分佔期內虧損						65.7
本公司擁有人應佔期內虧損						(474.3)

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

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	11.2	15.2
	291.9	397.4
減：計入合資格資產之金額(附註)	(146.5)	(187.0)
	145.4	210.4

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	(15.7)	(15.9)

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

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	0.1	(5.4)
	14.6	74.8
期內遞延稅項	50.5	(25.1)
	65.1	49.7

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	28.7	51.3
	(336.2)	(349.2)
– 合營公司，扣除遞延稅項	(16.5)	27.6
	(352.7)	(321.6)
(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	62.4	–
	(63.5)	(152.7)
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	(62.4)	–
本公司擁有人應佔期內虧損	(478.6)	(474.3)

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 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 百萬港元	2024年 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。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
公平值		
期初	13,529.2	13,843.2
匯兌差額	26.9	52.3
添置	33.6	22.2
於損益確認之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)
出售	(20.2)	–
出售附屬公司	(180.0)	–
轉撥自供出售待發展物業(附註a)	–	333.6
轉撥自持作出售物業(附註a)	–	68.4
轉撥至物業、廠房及設備(附註b)	(132.0)	–
期末	12,877.1	13,919.2

附註：

- (a) 於截至2024年9月30日止6個月，於轉撥日總賬面值為402.0百萬港元之物業由供出售待發展物業及持作出售物業轉撥至投資物業(以就支持改變用途而採取之可觀察行動為證)。
- (b) 於截至2025年9月30日止6個月，集團將一項物業之用途由出租(以賺取租金)轉為作酒店物業營運。於轉撥日金額為132.0百萬港元之投資物業於酒店開始營運之日由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

截至2025年9月30日止6個月，集團出售若干投資物業，原收購成本為13.1百萬港元，現金收益為20.2百萬港元。此外，集團透過出售一家附屬公司出售一項投資物業，原收購成本為140.2百萬港元，代價為180.0百萬港元。代價淨額177.7百萬港元於2025年9月30日作為其他應收款項入賬，其後於2025年10月收取。於過往年度確認之該等投資物業公平值變動之累計收益62.4百萬港元及出售時之已變現虧損15.5百萬港元已於截至2025年9月30日止6個月的損益內確認。

投資物業於2025年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值虧損364.9百萬港元(截至2024年9月30日止6個月：400.5百萬港元)，已於期內簡明綜合損益表中確認。

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳效用乃其現有用途。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

集團於2025年9月30日、2025年3月31日及轉撥至物業、廠房及設備當日之投資物業公平值，乃按以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之獨立專業估值師行進行估值計算。

估值師名稱	投資物業座落之地區
戴德梁行有限公司	香港及中國內地
Land Coordinating Research Inc.	日本
N&A Appraisal Company Limited	泰國

該公平值乃使用(a)收入資本化法，即透過資本化從現有租戶收取的租金收入連同對任何潛在可撥回收入的適當撥備而計算；或(b)直接比較法，透過參考相關市場可得並可比較之銷售交易假設以物業現有狀態出售物業權益而釐定。

11. 物業、廠房及設備

下表載列物業、廠房及設備之變動詳情：

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,850.5	2,635.5
匯兌差額	24.4	49.2
添置	62.0	75.1
出售	(0.5)	(0.1)
折舊	(91.8)	(89.9)
轉撥自投資物業	132.0	-
期末	2,976.6	2,669.8

12. 使用權資產

截至2025年及2024年9月30日止6個月，集團並無訂立新租賃協議。

13. 合營公司之權益

合營公司之權益包括集團於大中里物業有限公司(「大中里」)之50%股權，其分析如下：

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里	8,459.7	8,265.4
其他合營公司	1,948.9	1,959.4
	10,408.6	10,224.8

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

大中里

大中里及其附屬公司(「大中里集團」)從事經營位於中國上海市靜安區之投資物業及酒店物業。

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
非上市股份之成本	0.1	0.1
累計匯兌差額	(126.8)	(216.5)
分佔收購後溢利	4,160.2	4,055.6
	4,033.5	3,839.2
貸款予大中里 - 免息(附註)	4,426.2	4,426.2
	8,459.7	8,265.4

附註：

給予大中里之貸款乃無抵押、免息及須按要求償還。集團無意於報告期末起計未來12個月內行使其權利，要求償還該等貸款。由於大中里已將貸款所得之大部分款項注入其中國附屬公司作為註冊資本，本公司董事相信該等貸款將不會於可見未來獲償還，故該等貸款實為於大中里集團之部分投資淨額。因此，就呈列於簡明綜合財務狀況表而言，有關金額已列作非流動資產，並計入集團於合營公司之權益。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

大中里集團於2025年9月30日及2025年3月31日之綜合財務資料概要載列如下。合營公司按權益法入賬至該等簡明綜合財務報表。

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
投資物業	23,244.0	22,928.1
物業、廠房及設備	1,529.2	1,546.9
其他非流動資產	40.1	40.5
	24,813.3	24,515.5
流動資產		
銀行結餘及現金	968.3	787.0
其他流動資產	256.9	268.3
	1,225.2	1,055.3
流動負債		
銀行貸款－有抵押	219.1	216.7
股東貸款	8,910.4	8,905.7
其他流動負債	1,315.9	1,279.5
	10,445.4	10,401.9
流動負債淨額	(9,220.2)	(9,346.6)
總資產減流動負債	15,593.1	15,168.9
非流動負債		
銀行貸款－有抵押	4,725.1	4,779.4
遞延稅項負債	2,597.3	2,500.2
其他非流動負債	203.6	210.8
	7,526.0	7,490.4
資產淨值	8,067.1	7,678.5
集團分佔資產淨值	4,033.5	3,839.2

附註：

根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2025年9月30日之公平值為23,244.0百萬港元（相當於人民幣21,221.3百萬元）（2025年3月31日：22,928.1百萬港元（相當於人民幣21,158.7百萬元））。該公司在評估有關地點之同類物業價值方面具備合適資格及近期經驗。投資物業之估值乃使用收入資本化法而釐定。收入資本化法透過資本化從現有租戶收取的租金收入連同對任何潛在可撥回收入的適當撥備而計算。投資物業之公平值計量乃按第三層級公平值計量估值，其乃基於重大不可觀察輸入數據（包括估計市場租金及資本化率）計算。投資物業以合營公司之商業模式持有，而有關模式之業務目的是隨時間使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過出售實現。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

14. 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	12.6	9.8
	39.3	40.1

15. 銀行結餘及現金

於2025年9月30日，銀行結餘及現金包括就建設供出售物業存放於指定銀行賬戶之受限制銀行結餘65.0百萬港元(2025年3月31日：587.6百萬港元)，並將按若干建設進度里程碑獲解除。集團正與銀行討論並申請根據落成及轉讓狀況解除有關受限制銀行結餘。

16. 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	2.1	9.8
	147.6	195.1

採購貨品及支付分包工程款項之平均信貸期為90天。

於2025年9月30日，應付貿易賬款、撥備及應計費用包括(i)應計建築成本384.5百萬港元(2025年3月31日：433.2百萬港元)；及(ii)就若干建築承擔所作撥備80.6百萬港元(2025年3月31日：80.6百萬港元)。集團在進行物業發展活動之過程中，須根據有關當局批准之發展計劃，於發展項目內興建若干公共或公眾設施。集團已於可對此項所需承擔之金額作出可靠估計時，就該等建築成本作出撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

17. 合約負債

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
物業銷售按金	88.6	1,054.5
客戶預付款	105.6	110.4
	194.2	1,164.9
減：計入流動負債之金額	(152.5)	(1,118.7)
計入非流動負債之金額	41.7	46.2

18. 銀行及其他貸款

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	13,247.8	11,892.1
債券及票據(附註b)	298.8	298.7
	13,546.6	12,190.8
減：計入流動負債之金額(包括具有可隨時要求償還條款之銀行貸款)	(3,469.0)	(2,408.7)
計入非流動負債之金額	10,077.6	9,782.1
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	3,469.0	2,408.7
一年至兩年內	2,697.9	1,199.2
兩年至五年內	7,080.9	8,284.2
超過五年	298.8	298.7
	13,546.6	12,190.8
有抵押	3,781.0	3,361.3
無抵押	9,765.6	8,829.5
	13,546.6	12,190.8
具有可隨時要求償還條款之銀行貸款(於流動負債列示)且還款期為(附註c)：		
一年內	2,569.4	470.0

附註：

- 於2025年9月30日，銀行貸款包括1,046.6百萬港元(2025年3月31日：500.0百萬港元)按每年4.46%(2025年3月31日：5.73%)之固定利率計息之金額。餘下結餘按每年1.19%(2025年3月31日：1.12%)之平均邊際息率加香港銀行同業拆息率、其他相關銀行同業拆息率或其他基準利率計息。
- 於2013年4月10日，本公司設立10億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。於2021年5月25日，根據中期票據計劃已發行本金總額300百萬港元之10年期按每年3.25%票面利率計息之港元定息票據。
- 到期款項乃按各自的貸款協議所載還款期計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

19. 其他負債

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
非控股股東墊款(附註a)	2,135.9	2,087.9
會所債券(附註b)	723.0	732.3
	2,858.9	2,820.2
減：計入流動負債一年內到期之款項	(2,135.9)	(76.7)
一年後到期款項	723.0	2,743.5

附註：

- (a) 該款項為附屬公司非控股股東墊款，用以撥付該等附屬公司營運所需。該款項為無抵押、按一個月期香港銀行同業拆息加2.5%之年利率計算利息。於2025年9月30日，2,135.9百萬港元(2025年3月31日：76.7百萬港元)須於一年內償還。
- (b) 會所債券為免息、無抵押及可於2047年內各自之到期日贖回。此等債券乃發行予下列由集團所經營之會所的會員，已發行之會所債券之本金額如下：

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
愉景灣高爾夫球會	573.3	582.7
愉景灣康樂會	149.7	149.6
	723.0	732.3

於2025年9月30日，按攤銷成本計量之會所債券以及遞延收入之賬面值分別為563.4百萬港元(2025年3月31日：567.2百萬港元)及159.6百萬港元(2025年3月31日：165.1百萬港元)。

20. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2024年4月1日、2024年9月30日、2025年4月1日及2025年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於2024年4月1日、2024年9月30日、2025年4月1日及2025年9月30日	1,485,301,803	371.3

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

21. 財務擔保合約

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
以集團股權比例為限，就合營公司發展項目獲授的銀行信貸額作出之擔保(附註)	-	202.0

附註：

於2025年3月31日，由於本公司董事認為初始確認的財務擔保之公平值及其後將予確認的撥備金額並不重大，故並無於綜合財務報表內確認財務擔保合約之撥備。

22. 承擔

	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元
已簽約但未作撥備： 投資物業以及物業、廠房及設備之資本開支	97.1	81.9

23. 金融工具公平值計量

集團以公平值計量之金融資產公平值

公平值計量及估值程序

集團釐定公平值計量的適當估值技術及輸入數據。

於估計公平值時，集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。估值於各報告期末進行。倘資產之公平值出現重大變動，其波動之原因將向集團管理層報告。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

下表提供有關如何釐定該等金融資產之公平值(特別是所使用之估值技巧及輸入數據)及根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類(第一至第三層級)之公平值層級的資料:

- 第一層級公平值計量乃基於相同的資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)而得出;
- 第二層級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接(即基於價格計算)觀察所得之輸入數據(第一層級所述之報價除外)而得出;及
- 第三層級公平值計量乃使用估值技巧(包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(即不可觀察之輸入數據))而得出。

	公平值		公平值層級
	2025年 9月30日 百萬港元	2025年 3月31日 百萬港元	
金融資產			
分類為按公平值計入其他全面收益計量之股本工具之 上市股本證券(附註a)	11.6	11.0	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註b)	0.1	0.2	第一層級
分類為按公平值計入損益之金融資產之 非上市股本證券(附註c)	359.3	360.8	第三層級
分類為按公平值計入其他全面收益計量之股本工具之 非上市股本證券(附註d)	3.8	3.9	第三層級
	374.8	375.9	

附註:

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2025年9月30日及2025年3月31日在活躍市場之相關交易所之市場買入報價而釐定。
- (b) 按公平值計入損益之債務證券之公平值乃參考於2025年9月30日及2025年3月31日在活躍市場之相關交易所之市場買入報價而釐定。
- (c) 於2025年9月30日,非上市股本證券為私募股權基金之投資105.7百萬港元(2025年3月31日:121.5百萬港元)及無報價股本投資253.6百萬港元(2025年3月31日:239.3百萬港元),乃運用估值技巧計量。該等技巧中之輸入參數為根據可觀察市場數據及不可觀察輸入數據(如公司特定財務資料)而釐定。
就私募股權基金投資之公平值計量之會計處理而言,管理層已釐定由普通合夥人所提供之呈報私募股權基金之資產淨值為私募股權基金之公平值。
就於投資對象之投資而言,指非上市公司之股權,投資的公平值根據投資對象資產及負債的公平值釐定。
由於有關風險對集團而言並不重大,故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。
- (d) 無報價股本投資之公平值乃運用估值技巧(包括市場倍數(基於可比較上市公司之歷史市場倍數)及貼現系數(基於私人公司與可比較上市公司之倍數之間的歷史相關性))而釐定。重大不可觀察輸入數據包括可比較公司之市銷率倍數(計及可比較公司之業務規模)。市銷率倍數輕微上升將導致公平值輕微增加,反之亦然。基本貼現系數增加將導致公平值減少,反之亦然。
非上市股本證券之公平值3.8百萬港元乃透過將於2025年9月30日市場可比較公司之市銷率倍數與相關投資之最新融資交易價格校準而釐定。
由於有關風險對集團而言並不重大,故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第三層級公平值計量之對賬

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
期初	364.7	382.2
虧損總額		
– 於損益中	(9.8)	(6.1)
– 於其他全面開支中	(0.1)	(2.5)
出售之所得款項	(1.5)	(20.9)
匯兌差額	9.8	15.2
期末	363.1	367.9

集團為第三層級公平值計量釐定合適之估值技巧及輸入數據。

集團認為於簡明綜合財務報表內以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止6個月

24. 關聯方交易

除簡明綜合財務狀況表所示與關聯方之結餘外，集團期內與關聯方進行之重大交易如下：

- (a) 與由主要股東擔任法團受託人之不同酌情信託所控制之實體進行之交易。於報告期末本公司四名(2024年：四名)董事為上述信託之酌情受益人。

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
租金收入	1.5	1.5

- (b) 與集團董事進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
向董事支付之顧問費用	1.5	1.5

- (c) 與集團合營公司進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
向合營公司收取之管理費及其他服務費	11.4	10.3
向合營公司收取之利息收入	5.0	9.0
向合營公司支付之租金費用	3.1	2.3

- (d) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為13.0百萬港元(截至2024年9月30日止6個月：19.7百萬港元)。

Corporate Information

公司資料

BOARD OF DIRECTORS

董事會

Mr CHA Mou Zing Victor (*Executive Chairman*)
查懋成先生 (執行主席)

Ms WONG CHA May Lung Madeline
(*Non-executive Deputy Chairman*)

王查美龍女士 (非執行副主席)

Mr TANG Moon Wah (*Managing Director*)

鄧滿華先生 (董事總經理)

Mr LEE Yue Kong Martin

李宇光先生

Ms NGAN Man Ying

顏文英女士

Mr CHA Mou Daid Johnson

查懋德先生

Mr CHA Yiu Chung Benjamin

查耀中先生

Mr CHEUNG Wing Lam Linus

張永霖先生

Ms CHIU Kwai Fong Florence

招桂芳女士

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

AUDIT COMMITTEE

審核委員會

Mr TANG Kwai Chang (*Chairman*)

鄧貴彰先生 (主席)

Mr CHEUNG Wing Lam Linus

張永霖先生

Ms CHIU Kwai Fong Florence

招桂芳女士

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

REMUNERATION COMMITTEE

薪酬委員會

Mr CHEUNG Wing Lam Linus (*Chairman*)

張永霖先生 (主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

NOMINATION COMMITTEE

提名委員會

Mr FAN Hung Ling Henry (*Chairman*)

范鴻齡先生 (主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

Ms WONG CHA May Lung Madeline

王查美龍女士

CORPORATE GOVERNANCE

COMMITTEE

企業管治委員會

Ms WONG CHA May Lung Madeline (*Chairman*)

王查美龍女士 (主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Ms CHIU Kwai Fong Florence

招桂芳女士

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

REGISTERED OFFICE

註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

PRINCIPAL OFFICE

主要辦事處

23/F, China Merchants Tower
Shun Tak Centre
168-200 Connaught Road Central
Hong Kong
香港干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈23樓

SHARE REGISTRARS

股份過戶登記處

HONG KONG

香港

Computershare Hong Kong Investor Services Limited
Shops 1712-1716
17th Floor, Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai, Hong Kong
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

CAYMAN ISLANDS

開曼群島

Maples Corporate Services Limited
P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

PRINCIPAL BANKERS

主要往來銀行

Bank of China (Hong Kong) Limited
中國銀行(香港)有限公司
Bank of Communications Co., Ltd.
Hong Kong Branch
交通銀行股份有限公司香港分行
China Construction Bank (Asia) Corporation Limited
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
China Everbright Bank Co., Ltd.
Hong Kong Branch
中國光大銀行股份有限公司香港分行
China Minsheng Banking Corp., Ltd.
Hong Kong Branch
中國民生銀行股份有限公司香港分行
Dah Sing Bank, Limited
大新銀行有限公司
Hang Seng Bank Limited
恒生銀行有限公司
The Hongkong and Shanghai Banking
Corporation Limited
香港上海滙豐銀行有限公司
Industrial and Commercial Bank of China
(Asia) Limited
中國工商銀行(亞洲)有限公司
MUFG Bank, Ltd.
株式會社三菱UFJ銀行
Nanyang Commercial Bank, Limited
南洋商業銀行有限公司
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited
華僑銀行有限公司
Shanghai Commercial Bank Limited
上海商業銀行有限公司
Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited
渣打銀行(香港)有限公司
Shanghai Pudong Development Bank Co., Ltd.
Hong Kong Branch
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
The Bank of East Asia, Limited
東亞銀行有限公司

COMPANY SECRETARY

公司秘書

Ms LEUNG Wai Fan
梁慧芬女士

AUDITOR

核數師

PricewaterhouseCoopers
Certified Public Accountants
Registered Public Interest Entity Auditor
羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

LEGAL ADVISORS

法律顧問

HONG KONG LAWS

香港法律

Johnson Stokes & Master
孖士打律師行
Kao, Lee & Yip
高李葉律師行
Reed Smith Richards Butler
禮德齊伯禮律師行
Woo Kwan Lee & Lo
胡關李羅律師行

CAYMAN ISLANDS LAWS

開曼群島法律

Maples and Calder
邁普達律師事務所

SEHK STOCK NAME/CODE

聯交所股份名稱/股份代號

HKR Int'l 香港興業國際/00480

COMMUNICATION

聯絡

Website 網址: www.hkri.com

Tel 電話: (852) 2238 1188

Email 電郵:

investors@hkri.com (*Investors 投資者*)

cs@hkri.com (*Shareholders 股東*)

HKRI

香港興業國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

香港干諾道中168號信德中心招商局大廈23樓

HKR INTERNATIONAL LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

23/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre,
168 Connaught Road Central, Hong Kong

www.hkri.com

