

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



漢國置業有限公司

Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

2025-26中期業績公佈

主席報告

業績及前景

截至2025年9月30日止中期六個月，本集團收入達港幣438,200,000元，較去年同期港幣316,400,000元增加約38.5%。更重要的是，我們的營運盈利能力有所提升，由去年同期的港幣47,400,000元增至港幣58,000,000元。這項傑出成果乃歸功於紀律嚴明的執行力，以及廣州住宅項目「港匯臺」在重重挑戰的物業市場中仍取得優異的銷售業績。我們為團隊的成就深感自豪。

話雖如此，我們仍無法迴避市場現實。投資物業之重估虧損（扣除遞延稅項後）約為港幣285,100,000元，較去年港幣86,500,000元大幅攀升。因此，我們預期本期間將錄得股東應佔虧損淨額約港幣227,100,000元。這是我們必須正面應對的硬數據。

宏觀背景

全球經濟持續動盪。截至本主席報告，美國政府經歷逾四十日停擺後重啟運作，為全球市場帶來不確定因素。從中國到美國、到香港本地，失業水平攀升的跡象隨處可見。通脹與利率仍居高不下，在至關重要的聖誕節來臨前夕，消費者信心持續低迷。中國房地產行業持續調整，政策支持雖已穩定市場但尚未重啟增長。香港物業市場深陷辦公室與零售店鋪空置率高企的困境，但我們看到酒店業與科技領域已出現復甦跡象。深圳在國家政策與基建投資加持下，正崛起為高科技樞紐，此趨勢值得密切關注。

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

在我們於中國大陸—深圳、廣州及重慶—的商業及零售租賃組合中，我們保持穩定。我們的**HONKWORK**共享辦公空間及**HonLink**漢●林間租賃計劃，正以靈活、高效且可持續的解決方案吸引租戶。在香港方面，漢國佐敦中心及已全數租出的數據中心持續提供穩定收入，鞏固經常性收入基礎。

住宅銷售由「港匯臺」領銜，貢獻經營溢利港幣**56,600,000**元。銷售表現穩健，而零售樓層「同慶坊」憑藉其精心挑選的租戶組合能與當地需求相符而表現亮眼，這證明混合用途概念仍受到消費者的青睞。

在酒店方面，日本酒店組合持續表現亮眼。東京及大阪地區入住率與房價均表現強勁，印證我們對該地區的長期投資理念。回歸本土，寶軒酒店（中環）預計於**2026**年**1**月正式重新開業，零售鋪位已全數租出。我們預期這將成為下半年的重要收入來源。

展望

儘管預期的**50**個基點降息降低了融資成本，市場情緒卻未見顯著改善。但願這將在未來數月轉化為更活躍的商業活動。

在經濟環境持續嚴峻之際，我們專注管理我們可完全掌控的事情：財務表現、投資組合與人才。當同業掙扎求存之際，我們已是倖存者。而這些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。即將在深圳舉行的亞太經濟合作會議，以及該市持續轉型為科技樞紐的進程，正為我們開啟新機遇。我們將持續優化資產配置結構，深耕物業科技與人工智能基礎設施領域，並堅持嚴謹的資本配置原則。我們的核心目標始終如一：透過精明投資與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：正是你們在應對挑戰時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。這場征程，我們同心同行。

王承偉
主席

香港，2025年11月25日

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	438,236	316,428
銷售成本		<u>(190,153)</u>	<u>(127,774)</u>
毛利		248,083	188,654
其他收入	3	22,629	33,219
投資物業按公平值之虧損淨額		(316,140)	(56,474)
行政開支		(40,438)	(44,056)
其他經營收入 / (開支) 淨額		(6,144)	737
財務費用	4	(101,479)	(137,534)
所佔一間聯營公司溢利 / (虧損)		(2,271)	29,278
所佔一間合營企業虧損		<u>(497)</u>	<u>(1,245)</u>
除稅前溢利 / (虧損)	5	(196,257)	12,579
稅項開支	6	<u>(6,558)</u>	<u>(19,026)</u>
期內虧損		<u>(202,815)</u>	<u>(6,447)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(227,060)	(39,094)
非控股權益		<u>24,245</u>	<u>32,647</u>
		<u>(202,815)</u>	<u>(6,447)</u>
本公司普通股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	7	<u>港幣(0.32)元</u>	<u>港幣(0.05)元</u>

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	(202,815)	(6,447)
------	-----------	---------

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：

所佔一間聯營公司之其他全面收益	5,916	17,879
換算海外業務產生之匯兌差額	166,101	479,105

於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益 淨額	172,017	496,984
-----------------------------	---------	---------

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

(681)	-
-------	---

期內全面收益 / (虧損) 總額	(31,479)	490,537
------------------	----------	---------

應佔：

本公司擁有人	(57,329)	448,328
非控股權益	25,850	42,209

(31,479)	490,537
----------	---------

簡明綜合財務狀況表

		於2025年 9月30日 (未經審核) 附註 港幣千元	於2025年 3月31日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		243,664	232,211
投資物業		14,740,822	14,877,026
於合營企業之投資		390,770	391,267
於一間聯營公司之投資		779,476	775,831
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		38,918	37,790
非流動資產總值		16,193,650	16,314,125
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	23,097	11,047
合約成本		18,447	18,401
預付款項、按金及其他應收款項		431,154	371,477
按公平值列賬並計入損益之金融資產		6,971	7,247
應收一間合營企業款項		81,166	56,616
現金及現金等值		851,808	1,043,470
流動資產總值		2,537,720	2,618,710
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	10	194,407	282,826
衍生金融工具		4,698	1,435
計息銀行貸款		673,541	535,955
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		98,940	81,257
流動負債總值		1,128,624	1,035,733
流動資產淨值		1,409,096	1,582,977
資產總值減流動負債		17,602,746	17,897,102
非流動負債			
計息銀行貸款		5,574,329	5,779,610
租賃負債		23,716	11,483
遞延稅項負債		1,173,101	1,223,351
非流動負債總值		6,771,146	7,014,444
資產淨值		10,831,600	10,882,658

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
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	<u>8,928,325</u>	<u>9,007,267</u>
	10,447,626	10,526,568
非控股權益	<u>383,974</u>	<u>356,090</u>
權益總額	<u>10,831,600</u>	<u>10,882,658</u>

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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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損益之金融資產及按公平值列賬並計入其他全面收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。

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。

截至2025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
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>188,689</u>	<u>229,283</u>	<u>20,264</u>	<u>438,236</u>
分類業績	<u>107,524</u>	<u>(169,111)</u>	<u>(5,586)</u>	<u>(67,173)</u>
對賬：				
利息收入				3,361
未分配開支				(26,196)
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）				(99,942)
所佔一間聯營公司虧損				(2,271)
所佔一間合營企業虧損				<u>(497)</u>
除稅前虧損				<u>(196,257)</u>

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
分類收入：				
銷售予外界客戶	<u>52,643</u>	<u>239,432</u>	<u>24,353</u>	<u>316,428</u>
分類業績	<u>36,349</u>	<u>103,971</u>	<u>(1,330)</u>	<u>138,990</u>
對賬：				
利息收入				7,752
未分配開支				(26,716)
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）				(135,871)
所佔一間聯營公司溢利				29,278
所佔一間合營企業虧損				<u>(1,245)</u>
除稅前溢利				<u>12,579</u>

2. 經營分類資料 (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	15,390,721	3,311,518	20,423,766
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
於一間聯營公司之投資				779,476
按公平值列賬並計入損益之金融資產				6,971
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產				38,918
企業及其他未分配資產				889,734
資產總值				18,731,370
分類負債	1,236,690	2,381,040	558,471	4,176,201
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				7,521,834
負債總值				7,899,770

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	15,507,687	3,057,864	20,227,471
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
於一間聯營公司之投資				775,831
按公平值列賬並計入損益之金融資產				7,247
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產				37,790
企業及其他未分配資產				1,079,084
資產總值				18,932,835
分類負債	1,264,407	2,370,197	381,255	4,015,859
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				7,620,173
負債總值				8,050,177

3. 收入及其他收入

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）

	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	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	-	207,120	16,366	223,486
來自客戶合約之總收入	188,689	229,283	20,264	438,236
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

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	-	219,366	23,091	242,457
來自其他來源之總收入	-	219,366	23,091	242,457
分類資料內披露之收入	52,643	239,432	24,353	316,428
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

3. 收入及其他收入 (續)

其他收入

	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
銀行存款利息收入	3,361	7,752
其他	19,268	25,467
	<u>22,629</u>	<u>33,219</u>

4. 財務費用

	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
銀行及其他貸款之利息	124,558	190,054
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之利息	(24,616)	(54,183)
	<u>101,479</u>	<u>137,534</u>

5. 除稅前溢利 / (虧損)

本集團之除稅前溢利 / (虧損) 已扣除 / (計入) 下列各項：

	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
物業、廠房及設備折舊	3,507	3,195
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)	36,131	36,513
減：撥作發展中投資物業資本之金額	(14,500)	(18,800)
	<u>21,631</u>	<u>17,713</u>

* 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	2024 年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
香港	-	-
其他地區	29,275	18,293
中國大陸土地增值稅	28,261	-
	57,536	18,293
遞延	(50,978)	733
期內稅項支出總額	6,558	19,026

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227,060,000元（2024年：港幣39,094,000元）及兩個期間已發行普通股份之數目720,429,301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）。

截至2025年3月31日止年度之末期股息每股普通股港幣3仙已獲本公司股東在本公司於2025年8月29日舉行之股東週年大會上批准，並已於2025年10月6日派付。

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)	於 2025 年 3 月 31 日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
30天內	9,922	1,349
31至60天	2,209	402
61至90天	433	430
90天以上	10,533	8,866
總額	23,097	11,047

9. 應收貿易賬款 (續)

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、其他應付款項及應計負債

		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		
應付貿易賬款	(a)	8,485	16,672
其他應付款項及應計負債	(b)	165,959	224,154
應付直接控股公司款項	(c)	19,963	42,000
總計		194,407	282,826

附註：

- (a) 於2025年9月30日及2025年3月31日，應付貿易賬款於報告期末按發票日期之賬齡為30日內。應付貿易賬款並不計息，一般於30天內結清。
- (b) 其他應付款項及應計負債並不計息，且一般並無信貸期。
- (c) 於2025年9月30日，應付直接控股公司款項為港幣19,963,000元（於2025年3月31日：港幣42,000,000元），為無抵押、按香港銀行同業拆息（「HIBOR」）+ 年利率2.67%計息並須於要求時償還。

11. 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。

12. 報告期後事項

於2025年10月28日，HKL Holdings (BVI) Limited（「HKL Holdings (BVI)」，本公司之直接全資附屬公司）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14,000,000元，將於交易完成後於本集團確認。

根據上市規則，該交易構成本集團之主要交易。有關交易詳情載於本公司日期為2025年10月28日之公佈內。

管理層之討論及分析

業務回顧

於截至 2025 年 9 月 30 日止六個月內，本集團之收入增加 38.5%至港幣 438,200,000 元 (2024 年：港幣 316,400,000 元)，主要來自位於廣州之唯一住宅項目「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 日止六個月之核心經營溢利仍增長 22.4%至港幣 58,000,000 元 (2024 年：港幣 47,400,000 元)。自廣州住宅項目「港匯臺」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。截至本業績公佈日期，「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為港幣 285,100,000 元 (2024 年：港幣 86,500,000 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 227,100,000 元 (2024 年：港幣 39,100,000 元)。每股基本虧損為港幣 0.32 元 (2024 年：港幣 0.05 元)。於 2025 年 9 月 30 日之股東權益為港幣 10,448,000,000 元 (於 2025 年 3 月 31 日：港幣 10,527,000,000 元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣 14.50 元 (於 2025 年 3 月 31 日：港幣 14.61 元)。於 2025 年 9 月 30 日，本集團之負債比率輕微上升至 50.2% (於 2025 年 3 月 31 日：48.7%)，仍為可接受水平。

(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 196.1%至港幣 107,500,000 元 (2024 年：港幣 36,300,000 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。

(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)全資擁有位於廣州市越秀區北京路之住宅項目港匯臺；(ii)全資擁有位於南海之住宅項目雅瑤綠洲；及(iii)本集團擁有 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。截至本公佈日期，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。

由本集團擁有 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)。本集團就其於僑城坊 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

本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 4.3%至港幣 229,200,000 元 (2024 年：港幣 239,400,000 元)，而已入賬之經營虧損則為港幣 169,100,000 元 (2024 年：經營溢利港幣 104,000,000 元)，其乃由於公平市場估值虧損變動港幣 316,100,000 元 (2024 年：港幣 56,500,000 元) 所致。

(i) 物業投資 – 中國大陸

本集團之中國大陸投資物業組合包括七個主要項目，總樓面面積約為 488,000 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；及(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。

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出租率，出租率分別達 21%及 53%。

於回顧期間，該組合之平均出租率達 67% (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474,000平方呎。此等物業包括(i)漢國佐敦中心，為位於尖沙咀山林道一幢商業／辦公室大廈；(ii)寶軒酒店（中環），為位於干諾道中一座酒店連服務式住宅物業；(iii)寶軒酒店（尖沙咀），為位於尖沙咀天文臺圍之酒店物業；及(iv)Digital Realty Kin Chuen (HKG11)，為位於葵涌健全街之數據中心。

於回顧期間，該物業組合之平均出租率約為 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。

(iii) 物業投資 – 日本

我們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 14,741,000,000 元（於2025年3月31日：港幣 14,877,000,000 元），包括中國大陸之物業組合港幣 9,224,000,000 元、香港之物業組合港幣 4,871,000,000 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，則本集團於期內錄得公平值減少（經扣除遞延稅項）港幣 285,100,000 元（2024 年：港幣 86,500,000 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 5,600,000 元（2024 年：港幣 1,300,000 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。

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6,292,000,000元（於2025年3月31日：港幣6,344,000,000元），債務總額中約11%（於2025年3月31日：9%）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7%。

於2025年9月30日，本集團持有之現金及現金等值（包括定期存款）約為港幣852,000,000元（於2025年3月31日：港幣1,043,000,000元），並主要以港元及人民幣計值。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），可用於指定之物業發展項目。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190,000,000元。

於2025年9月30日，股東資金總額約為港幣10,448,000,000元（於2025年3月31日：港幣10,527,000,000元）。該減少主要是由於期內股東應佔虧損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5,440,000,000元（於2025年3月31日：港幣5,301,000,000元）與股東資金及非控股權益合共約港幣10,832,000,000元（於2025年3月31日：港幣10,883,000,000元）所計算之負債比率為50.2%（於2025年3月31日：48.7%）。

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15,439,000,000元之物業作為抵押品，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（不包括其合營企業及聯營公司）共聘用約290位僱員（於2025年3月31日：約320位僱員）。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

關連交易

於2022年9月26日，漢匯發展有限公司（「漢匯」，本公司之間接全資附屬公司及建業實業有限公司（「建業實業」）（股份代號：216）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」）（兩者均為建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）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。根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自之關連交易。該等交易已於建業實業、本公司及建聯各自於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建業實業、本公司及建聯於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。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，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。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。本公司截至 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。

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。

承董事會命

王承偉

主席

香港，2025年11月25日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王承偉先生 (主席) 及林燕勝先生 (董事總經理)；非執行董事王妍醫生及林炳麟先生；以及獨立非執行董事方文靜女士、陳家俊先生及曾瑞華女士。