

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年度業績公佈

漢國置業有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」）宣佈本集團截至2026年3月31日止年度之綜合年度業績。

年內業績

	截至3月31日止年度	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入	832,126	1,012,714
物業發展	336,886	528,210
物業投資	460,280	438,068
物業、停車場管理及其他	34,960	46,436
毛利	428,634	526,861
投資物業之公平值虧損	(640,832)	(678,919)
年內虧損	(509,535)	(609,029)

財務資料

	截至3月31日止年度	
	2026年 港幣元	2025年 港幣元
每股虧損	(0.7320)	(0.9374)
每股股息		
末期	0.01	0.03
	於3月31日	
	2026年 港幣元	2025年 港幣元
每股資產淨值	14.36	14.61

主席報告

坦言直說：本集團又經歷了艱難的一年，但這隧道的盡頭已能看見曙光。

過去一年舉步維艱，我們錄得虧損淨額港幣510,000,000元、收入下跌17.8%、經營溢利下滑30.5%。本人不打算透過各項附帶說明掩蓋這些數據，亦不會用委婉的措辭粉飾業績。閣下有權知悉，我們並不會將樂觀心態當作營運策略。

而我們正在做的是：

- 以審慎紀律方針管理本公司，
- 竭力保障 閣下的權益，
- 並打造具長遠價值的資產，待行業週期逆轉後實現顯著增值。

股東權益大致維持穩定在港幣10,347,000,000元，每股資產淨值為港幣14.36元。本質上，我們並無造成資產價值耗損，而在當前市場環境下，這一成果尤為重要。

以下為各項數據的客觀剖析

租賃收入增加5.1%至港幣460,000,000元。在寫字樓市場持續疲弱、新供應不斷入市的環境下，實屬難得的成績。該業績反映出我們資產的優質屬性，而並非僥倖所致。物業銷售收入大幅下滑，帶動整體營業額回落至港幣832,000,000元。我們對此早有預料，可交付單位數目減少使確認收入隨之下降，此乃純屬會計問題，並非相關業務之真實反映。我們正穩步出售餘下存貨，並維持合理價格。

投資物業重估虧損高達港幣641,000,000元，但較去年虧損港幣679,000,000元收窄5.6%，資產減值的幅度正在放緩。儘管這或許並非物業估值已經見底，但走勢的轉變意義重大。經過連續兩年的大幅調整，我們開始看到市場穩定的跡象。

我們正在探索的世界

本人希望就宏觀經濟環境回歸現實，皆因本行業太多公司仍寄望過往的常態能夠重臨。然而往日不再，至少短期內無法回復。物業行業面對的挑戰屬結構性問題，而非單純的週期性波動。

利率維持在高位的時間比市場預期的更長，且會在現水平維持一段時間。資本變得極具針對性，地緣政治分裂格局持續蔓延。美中緊張局勢並沒有因高層外交互動而消失。關稅、技術管制及戰略競爭正重塑投資流向，且將持續數年。

中國政府已推出多項合宜舉措，例如放寬購房限制、下調按揭利率、提振市場需求等，物業成交宗數已趨於穩定。但消費者與投資者的信心重建速度慢於政策出台的節奏，我們需要保持耐心，順其自然。

香港寫字樓市場仍然供過於求，競爭激烈。儘管核心地段租金已經穩定，但外圍地區表現仍然疲弱。零售市場逐步回暖，住宅物業成交量緩步上升，但仍不可斷言香港商業地產會出現「V」字形走勢。

令本人感到樂觀的是科技產業的發展：機器人技術、低空經濟、人工智能以及數據基礎設施，在大灣區持續吸引大額資金投入與政策扶持。這一結構性轉變真實存在，並且能夠直接惠及我們現有以及在建的各類資產。

我們於本年度實際的舉措

廣州港匯臺持續銷售，確認收入港幣308,000,000元。此項目具備所有適當因素：項目位於江景地段，產品屬高端定位，且我們秉持審慎定價策略。我們於年內加推額外單位，後續亦會有更多單位推向市場，項目後續銷售具備實質上升潛力。

我們的廣州商業建築群（包含漢國大廈、同慶坊、港滙大廈以及港匯臺）營運成效顯著。漢國大廈年內入住率由5%增加至54%，現已達致89%；同慶坊零售由42%增加至71%，現已達致99%。這並不是小幅度的漸進改善，而是由我們打造的商業街區逐步煥發生機。

深圳漢國城市商業中心入住率由63%上升至75%，我們在高層樓層引入酒店營運商，藉此優化租戶組合與商業配套服務，我們目標在2026年第三季度將入住率達至80%，且我們有信心做得到。

日本業務仍然表現突出，我們的酒店物業組合平均入住率達91%。日本入境遊客激增的趨勢真實可見，我們提前做好佈局以把握這一紅利。除收購及開發新資產外，我們亦主張審慎地進行資本循環，並善用市場上揚的契機。我們於年末後出售兩項酒店資產，成交價較收購成本錄得可觀溢價。

中環寶軒酒店及服務式住宅於2026年1月重新開業，初期營運表現十分亮眼。我們針對該項資產進行定向升級改造，透過全新設計煥新形象、採用整合太陽能板幕牆，落實真正符合ESG標準的硬體配置，而非僅僅作為營銷噱頭。這是我們的旗艦物業，來年將開始貢獻收益，並在往後多年持續擴充我們的經常性收入來源。

我們的葵涌數據中心已長期租約全數租予一家領先國際之數據中心營運商。營運收入穩定、可預測，完全契合當下科技基礎設施的市場需求趨勢。

我們的南灣豪宅合資項目正如期進行，基礎設施工程將於2026年第三季度竣工，預計2027年開放預覽參觀。

資產負債表 - 我們正肩負責任

我們將債務總額由港幣6,344,000,000元減少至港幣5,981,000,000元，負債比率由48.7%下降至48.6%。我們以港幣338,000,000元出售於尖沙咀的寶軒酒店，並將所得資金重新調配運用。該出售事項錄得小額虧損，但屬正確的決定：我們釋放營運資金、削減債務，同時剝離一項非核心資產。

本人希望對我們的再融資狀況保持透明，我們約有38.5%的借款將於一年內到期。我們正積極推進銀團融資港幣1,965,000,000元的續期工作。我們與各大銀行維持長期穩固的合作關係，本人有信心我們可解決相關事宜。

我們未來的動向

市場並不會快速復甦。

取而代之，我們正步入市場穩定階段。過去兩年大幅度的資產估值調整已經有所緩和，我們的整體物業組合出租率均向好發展。我們全新推出的租賃產品——「漢·林間」、「漢·Work」及「漢·Cowork」，因為能夠切實解決租戶的實際需求，在市場上愈發受到歡迎。

我們的核心工作目標清晰明確且具備執行可行性：維持財務紀律、持續拓展經常性收入、提升我們旗下每一項資產的出租率，以及在價格合適時進行資產循環。我們位於淺水灣的豪宅住宅發展項目將於2028年竣工，項目質素極為優越；我們亦會推出更多港匯臺單位；我們所持有的投資物業組合，待市場回歸常態之後，所能產生的收益將遠高於現時水平。

展望未來，本人對大灣區會持續發展持樂觀態度，科技與數據基礎設施會持續吸引資金進駐。儘管香港面對各項挑戰，但依舊是全球頂級的金融及商業樞紐之一，我們正於這些關鍵地理區域持有優質資產。

我們的董事總經理林燕勝先生及其年輕團隊，對資本市場與實體營運市場都具備極為敏銳的判斷力，彼等持續不斷的創新舉措，亦印證我們能夠順應市場氣氛的轉變及時調整策略。

我們深信，我們必定可以渡過這輪行業週期，並變得更加強大。

我們的股東與本公司同甘共苦，我們並不認為此忠誠是理所當然的。因此，我們須偶爾從長遠的角度出發並做出艱難的決定。鑒於當前困境，董事會將建議財政年度派發一仙股息。此決定並非輕易作出，但保持穩健現金儲備及堅如磐石的資本基礎乃我們目前對你們最高的受信責任。

致我們的員工與合作夥伴

我們的300人團隊於年內在重壓下依然表現出色，本人謹此直接予以肯定。在當前環境中，同時運營租賃業務、管理建設流程、於多個市場經營酒店並遵守財務紀律絕非容易，而我們的團隊仍可完成工作。

本人謹代表董事會，感謝各位董事給予的指導與支持。致我們的股東、合作夥伴及往來銀行：感謝大家一直以來的信任。我們絕不會將閣下對我們的信任視之為理所當然，並會致力透過業績回報，不負所託。

王承偉
主席

香港，2026年6月29日

綜合損益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入	3	832,126	1,012,714
銷售成本		<u>(403,492)</u>	<u>(485,853)</u>
毛利		428,634	526,861
其他收入及收益	3	49,879	50,538
投資物業之公平值虧損淨額		(640,832)	(678,919)
行政開支		(115,977)	(81,618)
其他經營開支淨額		(41,531)	(44,332)
財務費用	4	(248,622)	(291,194)
所佔聯營公司之溢利／(虧損)		(7,874)	204
所佔一間合營企業之虧損		<u>(746)</u>	<u>(1,862)</u>
除稅前虧損	5	(577,069)	(520,322)
稅項抵免／(開支)	6	<u>67,534</u>	<u>(88,707)</u>
年內虧損		<u>(509,535)</u>	<u>(609,029)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(527,368)	(675,309)
非控股權益		<u>17,833</u>	<u>66,280</u>
		<u>(509,535)</u>	<u>(609,029)</u>
本公司普通股本持有人應佔每股虧損	7		
基本及攤薄		<u>(港幣0.7320元)</u>	<u>(港幣0.9374元)</u>

綜合全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
年內虧損	<u>(509,535)</u>	<u>(609,029)</u>
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：		
所佔聯營公司換算海外業務產生 之匯兌差額	23,990	5,813
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>358,079</u>	<u>203,801</u>
於往後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益淨額	382,069	209,614
於往後期間不會重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
物業重估收益	579	—
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	<u>—</u>	<u>(19,368)</u>
年內其他全面收益，經扣除稅項	<u>382,648</u>	<u>190,246</u>
年內全面虧損總額	<u>(126,887)</u>	<u>(418,783)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(157,996)	(489,097)
非控股權益	<u>31,109</u>	<u>70,314</u>
	<u>(126,887)</u>	<u>(418,783)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2026年 3月31日 港幣千元	2025年 3月31日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		229,346	232,211
投資物業		14,406,086	14,877,026
於合營企業之投資		390,521	391,267
於聯營公司之投資		804,905	775,831
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產		39,197	37,790
非流動資產總值		<u>15,870,055</u>	<u>16,314,125</u>
流動資產			
可收回稅項		36,116	35,614
待出售發展中物業及待出售已完成物業		851,859	1,074,838
應收貿易賬款	9	5,431	11,047
合約成本		20,003	18,401
預付款項、按金及其他應收款項		408,578	371,477
按公平值列賬並計入損益之金融資產		5,860	7,247
應收一間合營企業款項		89,766	56,616
現金及現金等值		764,229	1,043,470
		<u>2,181,842</u>	<u>2,618,710</u>
持作待出售資產	10	<u>196,490</u>	-
流動資產總值		<u>2,378,332</u>	<u>2,618,710</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	11	142,793	282,826
衍生金融工具		-	1,435
計息銀行貸款		2,288,160	535,955
租賃負債		18,461	16,933
合約負債		90,258	42,395
客戶按金		88,329	74,932
應付稅項		114,592	81,257
流動負債總值		<u>2,742,593</u>	<u>1,035,733</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>(364,261)</u>	<u>1,582,977</u>
資產總值減流動負債		<u>15,505,794</u>	<u>17,897,102</u>

綜合財務狀況表 (續)

	2026年 3月31日 港幣千元	2025年 3月31日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	3,659,843	5,779,610
租賃負債	14,775	11,483
遞延稅項負債	1,097,018	1,223,351
	<u>4,771,636</u>	<u>7,014,444</u>
非流動負債總值		
資產淨值	<u>10,734,158</u>	<u>10,882,658</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備	8,827,658	9,007,267
	<u>10,346,959</u>	10,526,568
非控股權益	<u>387,199</u>	<u>356,090</u>
權益總額	<u>10,734,158</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

本集團綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例而編製。除投資物業、持作出售資產、按公平值列賬並計入損益之金融資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具乃按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本集團綜合財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

本截至2026年3月31日止年度初步年度業績公佈所載有關截至2026年3月31日止年度未經審核的財務資料及有關截至2025年3月31日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但有關截至2025年3月31日止年度之財務資料乃源自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

截至2026年3月31日止年度之財務報表尚未由本公司之核數師作出報告，並將在適當的時候提交給公司註冊處處長。本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至2025年3月31日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就截至2025年3月31日止年度的本集團綜合財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

於2026年3月31日，本集團有流動負債淨值港幣364,000,000元，包括合約負債港幣90,000,000元，其將變現為收益而非導致現金流出，其中港幣852,000,000元為待出售發展中物業及待出售已完成物業，而港幣764,000,000元為本集團之現金及銀行結餘。本集團於2026年3月31日有於一年內到期之計息銀行貸款港幣2,288,000,000元。

鑒於物業市場持續放緩及當前經濟環境，本公司董事在評估本集團是否會有足夠資金履行其財務責任及自2026年3月31日起至少12個月持續經營時，已充分考慮本集團未來之流動資金及經營業績。經考慮本集團的現金流量預測，包括本集團獲取新融資並在現有信貸融資到期前重續有關融資或再融資之能力，加上：

- (i) 於報告期末後及直至本報告日期，本集團已成功重續現有銀行貸款約港幣243,000,000元；
- (ii) 本集團於2026年3月及2026年4月，已訂立協議以出售若干投資物業於2026年3月31日賬面值分別為港幣74,000,000元及港幣122,000,000元；
- (iii) 截至2026年3月31日，投資物業公平值超過銀行貸款總額約港幣8,458,000,000元；及
- (iv) 本集團可透過變現資產償還未償還貸款，

本公司董事認為本集團於報告期末起未來十二個月有足夠營運資金以應付其經營所需。

1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

編製基準 (續)

經考慮以下因素後(i)本集團有能力令現有貸款獲再融資並獲得新債務融資，可提供資金以應付現有財務需要及作為未來的營運及資本開支；(ii)加快物業的銷售，以加快收回銷售所得款項；及(iii)需要時將若干資產變現，以產生更多現金流量，本公司董事認為本集團於報告期末起未來十二個月有足夠營運資金以應付其經營所需。因此，本財務報表乃按持續經營基準編製，當中假設(其中包括)在日常業務過程中變現資產及償還負債。

會計政策及披露之變動

本集團於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露資料讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換所帶來的影響。由於本集團用作交易的貨幣及海外附屬公司、合營企業及一間聯營公司用作換算本集團呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂對本集團的財務報表並無產生任何影響。

此外，香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號財務報表中之不確定性披露之說明性示例修訂，該等香港財務報告準則會計準則已相應新增說明性例子。該等示例反映了相應香港財務報告準則會計準則中之現有規定，即在財務報表中使用氣候相關示例來匯報不確定性之影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。該等修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下三項須呈報之經營分類：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及
- (c) 物業、停車場管理及其他分類主要包括租賃停車場業務及向商住物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前虧損所計量之須呈報分類虧損來作出評估。經調整除稅前虧損之計量方法與本集團除稅前虧損一致，惟利息收入、出售附屬公司虧損、衍生金融工具之公平值虧損、按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損、非租賃相關之財務費用、所佔一間合營企業虧損、所佔聯營公司溢利／(虧損)以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於合營企業之投資、於一間聯營公司之投資、按公平值列賬並計入損益之金融資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產、其他未分配總辦事處及企業資產，其中涉及可收回稅項及現金及現金等值，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及計息銀行貸款、應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

2. 經營分類資料 (續)

	截至2026年3月31日止年度			
	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	336,886	460,280	34,960	<u>832,126</u>
分類業績	147,083	(386,610)	(4,453)	(243,980)
對賬：				
利息收入				6,607
未分配開支				(60,251)
衍生金融工具的公平值虧損				(10,042)
出售附屬公司的虧損				(13,736)
按公平值列賬並計入損益之 金融資產之公平值虧損				(1,387)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(245,660)
所佔合營企業之虧損				(746)
所佔聯營公司之虧損				<u>(7,874)</u>
除稅前虧損				<u>(577,069)</u>

	截至2025年3月31日止年度			
	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	528,210	438,068	46,436	<u>1,012,714</u>
分類業績	210,286	(403,065)	(4,120)	(196,899)
對賬：				
利息收入				24,297
未分配開支				(56,994)
衍生金融工具之公平值虧損				(1,435)
按公平值列賬並計入損益之 金融資產之公平值收益				329
財務費用(租賃負債之利息除外)				(287,962)
所佔一間合營企業虧損				(1,862)
所佔一間聯營公司溢利				<u>204</u>
除稅前虧損				<u>(520,322)</u>

2. 經營分類資料 (續)

	於2026年3月31日			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	
分類資產	1,586,858	14,979,185	3,511,666	20,077,709
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,870,150)
於合營企業之投資				390,521
於一間聯營公司之投資				804,905
按公平值列賬並計入損益之金融資產				5,860
按公平值列賬並計入其他全面收益 之金融資產				39,197
企業及其他未分配資產				<u>800,345</u>
資產總值				<u>18,248,387</u>
分類負債	1,283,136	2,023,799	917,831	4,224,766
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,870,150)
企業及其他未分配負債				<u>7,159,613</u>
負債總值				<u>7,514,229</u>
	截至2026年3月31日止年度			
	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
其他分類資料：				
投資物業之公平值虧損淨額	-	640,832	-	640,832
出售物業、廠房及設備項目之收益	(176)	(31)	(120)	(327)
折舊	280	8,922	23,704	32,906
資本開支*	-	189,725	2,328	<u>192,053</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

	於2025年3月31日			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				<u>1,079,084</u>
資產總值				<u><u>18,932,835</u></u>
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				<u>7,620,173</u>
負債總值				<u><u>8,050,177</u></u>
	截至2025年3月31日止年度			
			物業、 停車場 管理及 其他	合計
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他分類資料：				
投資物業之公平值虧損淨額	-	678,919	-	678,919
出售物業、廠房及設備項目之收益	(91)	-	-	(91)
折舊	1,916	7,467	31,748	41,131
資本開支*	<u>976</u>	<u>305,745</u>	<u>591</u>	<u>307,312</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
香港	172,197	183,792
中國大陸	635,213	819,128
日本	24,716	9,794
	<u>832,126</u>	<u>1,012,714</u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
香港	5,100,304	5,412,533
中國大陸	10,350,997	10,301,356
日本	379,358	562,247
其他	199	199
	<u>15,830,858</u>	<u>16,276,335</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產。

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：

分類	截至2026年3月31日止年度			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	
貨品或服務種類				
物業銷售	336,886	-	-	336,886
物業管理收入及其他	-	45,327	7,358	52,685
來自客戶合約之總收入	336,886	45,327	7,358	389,571
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	414,953	27,602	442,555
來自其他來源之總收入	-	414,953	27,602	442,555
分類資料內披露之收入	336,886	460,280	34,960	832,126
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	336,886	-	-	336,886
隨時間轉移之服務	-	45,327	7,358	52,685
來自客戶合約之總收入	336,886	45,327	7,358	389,571
	截至2025年3月31日止年度			
	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
貨品或服務種類				
物業銷售	528,210	-	-	528,210
物業管理收入及其他	-	38,391	9,530	47,921
來自客戶合約之總收入	528,210	38,391	9,530	576,131
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	399,677	36,906	436,583
來自其他來源之總收入	-	399,677	36,906	436,583
分類資料內披露之收入	528,210	438,068	46,436	1,012,714
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	528,210	-	-	528,210
隨時間轉移之服務	-	38,391	9,530	47,921
來自客戶合約之總收入	528,210	38,391	9,530	576,131

3. 收入及其他收入 (續)

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
其他收入及收益		
銀行存款及其他利息收入	6,607	24,297
出售物業、廠房及設備項目之收益	327	91
就持作出售發展中物業作出的撥備撥回	21,600	-
其他	21,345	26,150
	<u>49,879</u>	<u>50,538</u>

4. 財務費用

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
銀行貸款之利息	274,968	378,831
租賃負債之利息	2,962	3,232
應付直接控股公司款項之利息	453	1,239
減：撥作發展中物業及投資物業資本之利息	(29,761)	(92,108)
	<u>248,622</u>	<u>291,194</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)下列各項：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
已出售物業成本	175,561	280,241
賺取租金之物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	227,931	205,612
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	32,906	41,131
貸款安排費用攤銷	19,544	17,567
未計入租賃負債計量之租賃付款	227	699
出售物業所產生合約成本	24,608	43,078
租賃修訂之收益	(79)	(27)
核數師酬金	3,024	3,358
出售物業、廠房及設備項目之收益	(327)	(91)
出售附屬公司虧損	13,736	-
衍生金融工具之公平值虧損	10,042	1,435
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值虧損/(收益)	1,387	(329)
匯兌差額淨額	19	1,833
僱員福利開支(包括董事酬金):		
工資、薪金、津貼及實物福利	63,590	76,662
退休金計劃供款	2,093	2,558
	<u>65,683</u>	<u>79,220</u>
減：撥作發展中投資物業資本之金額	(25,676)	(41,400)
	<u>40,007</u>	<u>37,820</u>

於2026年3月31日及2025年3月31日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

6. 所得稅

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
即期稅項		
香港	-	-
其他地區	39,559	72,564
中國大陸土地增值稅	60,898	63,441
	100,457	136,005
遞延稅項	(167,991)	(47,298)
年內稅項開支／(抵免)總額	(67,534)	88,707

由於本集團可結轉過往年度稅務虧損以抵銷年內產生的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出準備。其他地方應課稅溢利稅率則按本集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之已完成項目，按土地增值之金額，以累進稅率30%至60%計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

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年內應佔虧損港幣527,368,000元(2025年：港幣675,309,000元)及年內已發行普通股之加權平均數720,429,301股(2025年：720,429,301股)計算。

由於本集團於截至2026年及2025年3月31日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至2026年及2025年3月31日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出有關攤薄之調整。

8. 股息

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股港幣1仙 (2025年：港幣3仙)	7,204	21,613

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

9. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期並扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
30天內	559	1,349
31至60天	332	402
61至90天	69	430
90天以上	4,471	8,866
總額	5,431	11,047

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集中信貸風險。

10. 持作待售資產

- (a) 於2026年3月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其位於日本大阪市中央區博勞町1-18-2的物業（包括土地及一幢10層高酒店樓宇）（「大阪物業」），該物業先前分類為投資物業。

於2026年3月31日，該出售交易極有可能進行，且大阪物業於現狀下可即時出售。因此，大阪物業已重新分類為持作出售的資產。該出售已於2026年5月22日完成。

- (b) 於2026年3月，本集團接納一名獨立第三方的要約，出售其位於日本東京都台東區雷門1丁目（包括土地及一幢9層高酒店樓宇）（「東京酒店物業」），該物業先前分類為投資物業。

於2026年3月31日，該出售交易極有可能進行，且東京物業於現狀下可即時出售。因此，東京物業已重新分類為持作出售的資產。該出售預期將於報告期結束後十二個月內完成。

11. 應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
應付貿易賬款	(a)	23,156	16,672
其他應付款項及應計負債	(b)	99,637	224,154
應付直接控股公司款項	(c)	20,000	42,000
總計		142,793	282,826

附註：

- (a) 於2026年及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2026年3月31日，應付直接控股公司款項為港幣20,000,000元（於2025年：港幣42,000,000元），為無抵押、計息並須於要求時償還。

12. 或然負債

- (a) 於2026年3月31日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向一間銀行作出港幣487,500,000元（2025年：港幣487,500,000元）之擔保，而該筆授予合營企業並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣269,650,000元（2025年：港幣237,500,000元）。
- (b) 於2026年3月31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21,850,000元（2025年：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. 報告期後事項

於報告期末後，本集團位於日本的酒店物業出售交易有以下最新進展：

(a) 完成出售大阪物業

於2026年5月22日，本集團完成向一名獨立第三方出售其大阪物業，總代價約1,542,000,000日圓（相當於港幣77,100,000元）。完成後，本集團不再持有大阪物業的任何權益。該交易產生出售收益約港幣1,664,000元（未計任何相關稅項及交易成本），將於本集團截至2027年3月31日止年度的綜合損益表中確認。

(b) 出售東京物業

於2026年4月6日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售東京物業（已於2026年3月31日計入投資物業），總代價約2,722,500,000日圓（相當於港幣133,402,500元）。截至該等合併財務報表批准日期，東京物業的出售尚未完成。

管理層討論及分析

業務回顧

年內，本集團繼續專注於在香港、中國大陸及日本的物業發展、物業投資、物業管理服務及酒店營運。

為進一步加強宏觀經濟政策及提振內需，中國大陸政府放寬了購房限制，降低最低首付款比例及下調按揭貸款利率，以支持房地產市場並刺激住房需求。受相關措施帶動，住宅物業成交量逐步回升。儘管廣州市整體市場復甦步伐較為緩慢，惟憑藉其優越的地理位置及卓越的項目品質，我們在廣州的「港匯臺」項目銷售表現維持穩定。

年內，訪港旅客及過夜停留人數持續增加。自2026年1月重新開業以來，本集團位於香港中環的酒店及服務式公寓業務錄得強勁的收入增長。

香港及中國大陸的租賃市場仍然充滿挑戰。受廣州新建零售及辦公物業以及日本新收購酒店組合所帶動，儘管整體市場放緩，本集團的租金收入仍錄得增長。本集團對甲級寫字樓的需求仍然充滿信心，因潛在租戶持續出現「質量升級」趨勢，轉向位於核心地段的優質樓宇。我們自主開發的獨特租賃產品組合，如「漢·林間」、「漢·Work」及「漢·Cowork」，旨在回應現代企業不斷演變的需求，自推出市場以來獲良好反響。各項租賃產品為企業提供定製的辦公解決方案，融合了靈活性、功能性及優質服務支持。

漢·林間（定製辦公）提供量身定制的辦公空間，根據個別客戶的獨特營運及品牌需求精心打造優質辦公環境，使企業在提升空間使用率的同時建立鮮明而具影響力的企業形象。漢·Work（高端商務中心）提供全方位的商務體驗，配備輕奢辦公設施、專屬管家服務及卓越的商務環境，適合成熟企業在尋求便利及可擴展性之間取得最佳平衡。同時，漢·Cowork（聯合辦公）專為初創企業、創業者及成長型團隊而設，聚焦靈活獨立精裝辦公空間，強調成本效益、流動性及協作機會，讓用戶能在充滿活力的工作環境中快速拓展人脈與資源，實現高效發展。這些創新方案共同構建了一個全面的辦公生態系統，支持企業在不同成長階段及多元營運模式下的發展需求。其理想的市場反響不僅反映了我們方案的高度契合性，彰顯了我們以客戶為中心、著眼未來的理念，也體現了我們致力打造優效的高品質辦公體驗。

(i) 物業發展

(1) 廣州港匯臺 (由本集團擁有100%權益)

港匯臺為廣州北京路少有的全新臨江住宅項目之一。項目主打區內罕有的高層住宅，坐擁優越景觀可俯瞰珠江，結合別具特色的復古騎樓設計，以高品質標準打造可即時發售的住宅單位。至2025年底，過往受法院限制的四個住宅單位已獲解封，現可對外出售。截至2026年3月31日止，可供出售的單位數目增至148個（之前為144個），未來數月預計有更多單位推出市場，預期將為本集團帶來額外的收入增長空間。

港匯臺自2023年10月推出預售以來，截至本公佈日期，已累計售出89個單位，銷售總額約為港幣926,000,000元。年內，已就34個全數收款並已交付的單位確認收入約港幣308,000,000元，而上一年度則有40個單位確認收入港幣399,000,000元。

(2) 廣州寶翠園 (由本集團擁有60%權益)

寶翠園為位於廣州天河區的住宅項目，於2016年落成，所有住宅單位已於過往年度售罄。餘下車位作為庫存持有，年內就車位銷售確認收入約港幣8,000,000元（2025年：港幣45,000,000元）。

(3) 南海雅瑤綠洲 (由本集團擁有100%權益)

雅瑤綠洲為位於佛山南海大瀝鎮的住宅項目，於2020年落成。其住宅單位已於上一年度悉數售罄，於2025年確認收入約港幣84,000,000元。年內，餘下車位及零售商舖已悉數售出，為本集團貢獻收入約港幣21,000,000元。

(4) 深圳僑城坊 (由本集團擁有20%權益)

僑城坊為位於深圳南山區華僑城片區的大型綜合發展項目，總建築面積約為224,500平方米。該項目由十二幢獨立大樓組成，集優質豪華住宅公寓、辦公大樓及商場等多元功能於一體。未售出之住宅單位分類為持作待售物業，辦公大樓及商場則確認為投資物業賺取租金收入，於年結日，整體出租率穩定於90%。年內，僑城坊錄得物業銷售及租金收入合共約港幣189,000,000元（2025年：港幣172,000,000元），扣除投資

物業公平值虧損後，本集團應佔該綜合項目之虧損淨額約為港幣7,000,000元（2025年：溢利淨額港幣200,000元）。

(5) 淺水灣南灣道之發展項目 (由本集團擁有50%權益)

淺水灣項目位於淺水灣傳統豪宅地段，由本集團持有50%權益。該項目將發展為豪華住宅，坐擁迷人海景，並可飽覽淺水灣的壯麗全景。該發展項目預計於2028年竣工。

(ii) 物業投資

年內，本集團之投資物業貢獻租金收入約港幣460,000,000元（2025年：港幣438,000,000元），同比增長5.1%。物業投資組合涵蓋零售、辦公樓、數據中心及酒店物業，分佈於香港、中國大陸及日本，並透過策略性佈局把握增長機遇，為本集團帶來穩定的長期價值。年內，儘管面臨行業壓力，本集團的主要物業投資項目仍展現強大的韌性，在維持租金競爭力的同時，出租率亦提升至市場前沿。

(1) 廣州漢國大廈及同慶坊 (由本集團擁有100%權益)

漢國大廈為樓高32層之商業及辦公大樓，總樓面面積約為31,300平方米。該物業毗鄰港匯臺，坐落於以深厚歷史底蘊及持續城市活化而著稱的廣州北京路。該物業已獲得領先能源與環境設計(LEED)金級認證。自2024年底竣工以來，漢國大廈租賃表現強勁，出租率由2025年3月的5%大幅上升至本財年末的54%，並於本公佈日期進一步增至89%。

同慶坊為港匯臺及漢國大廈商場樓層的零售部份，由五層採用獨特復古騎樓風格且設計精緻的裙樓組成，地處核心地段，人流暢旺。同慶坊的出租率由2025年3月的42%顯著上升至本財年末的71%，並於本公佈日期進一步增至99%。

(2) 廣州港滙大廈 (由本集團擁有100%權益)

港滙大廈為樓高20層之商業及辦公大廈，總樓面面積約為13,000平方米。於年結日，港滙大廈的出租率由上年度的79%提升至85%。

港滙大廈位於廣州北京路核心地段，毗鄰港滙臺，與漢國大廈及同慶坊形成一體化綜合發展群，產生強大協同效應，匯聚可觀人流。各項目相互帶動，共同營造了一個活躍且持續發展的商圈，顯著提升區域整體吸引力與商業價值。

(3) 深圳漢國城市商業中心 (由本集團擁有100%權益)

漢國城市商業中心為地標性75層甲級寫字樓，樓高330米，總樓面面積約為128,000平方米，矗立於深圳福田核心商業區。項目位處深港科技創新合作區樞紐位置，提供優質的甲級寫字樓及零售空間。年內，該物業榮獲領先能源與環境設計(LEED)鉑金級認證，並繼續維持WELL健康安全評級。

年內，大廈頂層九層已出租予一名租戶，作為「城際」四星級酒店品牌之營運。此項安排預期將優化大廈的租戶組合，並提升整體商業配套。於年結日，漢國城市商業中心的整體出租率由上年度的63%上升至75%，並預期將於2026年第三季度末進一步提升至80%。

(4) 深圳城市天地廣場及寶軒公寓 (由本集團擁有100%權益)

城市天地廣場為位於深圳嘉賓路的5層高商業大廈，毗鄰羅湖口岸，並正對羅湖華潤萬象城。城市天地廣場與其上層的寶軒公寓共同規劃為一個動感都市聚集地，為周邊商業社群及居民的多元需求提供經精心策劃的零售及生活時尚配置。

寶軒公寓位於城市天地廣場32至39樓，提供64個高級服務式公寓單位，位處深圳黃金地段，為住戶呈獻精緻的城市生活體驗。

年內，城市天地廣場及寶軒公寓進行一系列升級工程，以優化租戶營運並提升整體客戶體驗。於年結日，綜合出租率由上年度的93%上升至96%。

(5) 重慶漢國中心 (由本集團擁有100%權益)

重慶漢國中心為樓高25層的雙子塔綜合辦公大樓，設有4層商業零售裙樓，總樓面面積約為108,000平方米。該大廈位於重慶兩江新區，屬重慶北部中央商務區核心地帶，該區域是市政府重點規劃發展的區域。於年結日，重慶漢國中心的出租率由上年度的65%上升至67%。

重慶漢國中心提供開放式共享空間，輔以自然通風及採光系統促進節能及環境可持續性。項目設計融入多層次垂直綠化元素，營造綠意盎然且富吸引力的都市辦公環境。辦公空間更設有開放式共享區域，進一步促進靈活性及協作的動態工作文化。本集團自主開發的全方租賃產品組合，包括「漢·林間」、「漢·Work」及「漢·Cowork」，已全部在重慶投入運作。

(6) 重慶金山商業中心 (由本集團擁有100%權益)

重慶金山商業中心為毗鄰重慶漢國中心的另一雙子塔項目，包括一幢41層高之寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自設有4層零售及商業裙樓，總樓面面積約為173,000平方米。於年結日，重慶金山商業中心的出租率由去年的81%上升至85%。

受惠於重慶近期三區合併所帶來的區域整合效應，預期區域聯通性將進一步提升並帶動需求增長，重慶金山商業中心及重慶漢國中心均具備良好優勢吸引更多租戶進駐，並進一步提升出租率。

(7) Digital Realty Kin Chuen (HKG11) (由本集團擁有100%權益)

Digital Realty Kin Chuen為樓高12層連兩層地庫的物業，總樓面面積約為228,000平方呎。該物業位於新界葵涌健全街，已按長期租約全數出租予一家領先國際的數據中心營運商，且租金逐步遞增。年內，Digital Realty Kin Chuen繼續為本集團帶來穩定可靠的收入來源。

(8) 漢國佐敦中心 (由本集團擁有100%權益)

漢國佐敦中心為樓高23層之商業及辦公室大廈，總樓面面積約為62,000平方呎，位於尖沙咀山林道。於年結日，漢國佐敦中心的出租率由去年的86%改善至88%，反映其辦公空間的租賃勢頭良好及需求持續。

(9) 寶軒酒店 (中環) 及寶軒服務式住宅 (由本集團擁有100%權益)

寶軒(中環)為樓高20層，集零售、酒店及服務式住宅於一體的商業大廈，位於上環核心地段。位於該大廈的寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅採用融合郵票邊框的全新美學設計概念，在翻新之後於2026年1月重新開業。項目引入建築光伏一體化(BIPV)系統，通過引入與電網相連的太陽能玻璃幕牆，將太陽能板直接整合到建築結構中，提高能源效率並減少碳排放，在提升可持續性及氣候適應能力方面取得顯著進展。

寶軒酒店(中環)為一間四星級精品酒店，設有44間客房，佔用樓宇4層商場平台樓層，其中31間客房於年結日可供出租。寶軒服務式住宅位於酒店之上，設有112個單位，其中48個單位於年結日可供租賃。該酒店及服務式住宅綜合項目提供一系列設施，包括健身中心及餐廳，部分客房更可飽覽維多利亞港景致。

(10) 於日本之酒店

年內，本集團與一家合營夥伴合作於日本經營七間酒店，主要分佈於東京、大阪及沖繩。其中位於天王寺的酒店自2026年1月起暫時關閉以進行翻新工程，預期將於2026年10月重新開業。受惠於全年營運表現穩定及日本旅遊市場暢旺，該等投資物業組合的租金收入錄得增長，年結日的平均出租率為91%。

(iii) 物業管理及其他業務

本集團在香港提供物業及停車場管理服務，並繼續以「錦師傅日本料理」品牌拓展餐飲業務。年內，物業管理及其他業務為本集團帶來收入約港幣35,000,000元(2025年：港幣46,000,000元)。

財務回顧

收入

截至2026年3月31日止年度，本集團錄得總收入約為港幣832,000,000元，較去年減少17.8%，減少主要由於物業銷售的收入下降所致。

雖然寫字樓租賃市場整體疲弱，但本集團之物業租賃分部收入仍增加5.1%至約港幣460,000,000元。該增長主要由於廣州物業樓宇表現卓越，新增的可出租面積並逐步帶來更高的租金收入，加上日本酒店組合全年營運表現穩健，因而部分抵銷了整體市場需求放緩所帶來的影響。

其他收入

本集團的其他收入包括銀行存款利息收入、過往期間超額撥備撥回、沒收的租賃按金、政府補助及雜項收入。於回顧年度，其他收入約為港幣50,000,000元（2025年：港幣51,000,000元）。

出售附屬公司

於2025年10月28日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，透過出售本公司間接全資附屬公司Oseling Investments Limited及其附屬公司（統稱「目標集團」）的股份及轉讓股東貸款的方式，出售其位於香港九龍天文臺圍5號、7號及9號諾士佛廣場的酒店物業的權益，總代價為港幣338,000,000元。該交易於2025年12月12日完成後，本集團不再於目標集團持有任何權益，亦不再經營該酒店。年內確認出售事項產生的小額虧損約為港幣14,000,000元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定，該交易構成本集團的一項主要交易。交易詳情載於本公司日期為2025年10月28日的公佈及本公司日期為2025年12月17日的通函內。

物業重估

於2026年3月31日，本集團投資物業總值約為港幣14,406,000,000元，其中主要包括中國大陸物業組合的約港幣9,360,000,000元及香港物業組合的約港幣4,667,000,000元。該等物業已由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。

年內錄得重估虧損約港幣641,000,000元 (2025年：港幣679,000,000元)。其中，中國大陸物業組合錄得重估虧損約港幣594,000,000元，佔該組合於2025年3月31日價值的不足6.4%；香港物業組合錄得重估虧損約港幣58,000,000元，佔該組合於2025年3月31日價值的不足1.2%。

年度經營損益

本集團年度整體經營溢利 (即來自業務經營所產生的利潤，不包括財務費用、投資物業之公平值虧損及所得稅抵免／(開支)) 約為港幣312,000,000元，較去年的港幣450,000,000元下跌30.5%。經營溢利下降主要由於物業銷售收入減少所致。

計及投資物業重估虧損、財務費用及所得稅抵免／(開支) 後，本集團年內錄得虧損約港幣510,000,000元，較去年同期的虧損淨額港幣609,000,000元減少16.3%。

流動資金及財務資源

年內，本集團通過經營現金流及計息銀行借貸的組合，為其營運及投資活動提供資金。截至2026年3月31日，本集團的計息銀行貸款總額約為港幣5,948,000,000元 (2025年：港幣6,316,000,000元)，其中28.6%以人民幣計值，作為對其在中國大陸的投資淨額的自然對沖。

關於債務到期情況，約38.5%的借貸須於一年內償還。本集團債務組合的平均期限維持在2.7年 (2025年：3.5年)。截至本公佈日期，本集團已成功完成一筆港幣243,000,000元貸款融資的續期，且目前正就約港幣1,965,000,000元的貸款融資之續期，向銀團貸款的各信貸風險部門取得最終批准。該等措施將延長貸款期限，並增強業務發展的資金來源。

本公司董事已審慎考慮本集團之現有及預期未來流動資金，以及本集團短期及長期內業務持續獲得盈利及正面現金流量之能力。

2026年3月31日，本公司擁有人應佔權益約為港幣10,347,000,000元 (2025年：港幣10,527,000,000元)。

負債比率

本集團的負債比率乃按計息債務淨額約港幣5,217,000,000元（2025年：港幣5,301,000,000元），除以股東資金加非控股權益合共約港幣10,734,000,000元（2025年：港幣10,883,000,000元）計算得出。於2026年3月31日，負債比率由48.7%微幅改善至48.6%。

融資及財務政策

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，在集中風險管理方面設有限額，並定期監控存放風險。密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有相當程度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。本集團亦會保持多個融資來源，以降低集中風險。

債務組合管理方面，本集團透過維繫港幣及人民幣借款組合並逐漸增加對人民幣計值借款的依賴、維持平衡的浮息債項組合、償還期分布以及多元化融資渠道，優先注重降低外匯風險、利率風險及再融資風險。

本集團透過定期審視其外幣淨風險敞口來管理外匯風險，本集團管理層持續監察可能影響匯率波動的因素，包括但不限於經濟環境變化、政策變動及地緣政治事件，並考慮在必要時採取適當的對沖措施。

資產抵押

於年結日，本集團已將賬面總值約港幣14,928,000,000元（2025年：港幣15,633,000,000元）之物業抵押予中國大陸及香港的銀行，藉以取得本集團大部分銀行信貸。

僱員及酬金政策

截至2026年3月31日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共有300名僱員（2025年：320名）。年內僱員成本（包括董事酬金及未扣除開發物業項下資本化金額的成本）約為港幣66,000,000元（2025年：港幣79,000,000元），較去年減少17.1%。

僱員薪酬符合市場趨勢及行業薪酬水平相符並根據個人表現定期檢討。除基本薪金外，本公司僱員享有包括社保供款、僱員公積金計劃等福利。

法律程序

本集團於本年度並無重大法律程序。

資本管理

本集團的資本管理目標為確保獲得合理回報並維持本集團的資產得以持續營運為前提。本集團積極地定期檢討及調整其資本結構以應對經濟狀況的變化。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026年3月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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。截至2026年3月31日止年度，漢匯發展已就該等交易分別向順昌及建業建築合共支付約港幣128,000,000元及港幣81,000,000元。

報告期後事項

於2026年3月4日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團持有60%權益且位於日本大阪的酒店物業，代價為1,542,000,000日圓（相當於約港幣77,000,000元）。該物業由本集團於2023年9月收購，收購成本約為900,000,000日圓（相當於約港幣45,000,000元）。該代價較該物業於2025年12月31日的估值溢價2.1%。該交易已於2026年5月22日完成。

於2026年4月6日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團持有60%權益且位於日本東京淺草的酒店物業，代價為2,722,500,000日圓（相當於約港幣133,000,000元）。該物業由本集團於2023年8月收購，收購成本約為1,573,000,000日圓（相當於約港幣77,000,000元）。該代價較該物業於2026年3月1日的市場估值溢價8.9%。該交易預期將於2026年下半年完成。

此外，本集團就出售其先前發展項目的剩餘部分（其均屬非核心性質且分類為存貨）存在正在進行的交易，包括出售東莞莊項目的剩餘部分及廣州寶翠園的餘下商舖，代價分別為人民幣100,000,000元及人民幣33,000,000元。該等出售事項將讓本集團得以變現其資產的潛在價值，並把握機會將資金重新調配至其他投資。

股息

董事會建議向於2026年9月4日名列本公司股東名冊之股東派發截至2026年3月31日止年度之末期股息，每股普通股為港幣1仙（2025年：港幣3仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於2026年10月8日或之前寄發予股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於2026年8月27日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於2026年8月24日至2026年8月27日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於2026年8月21日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。於2026年8月27日（即記錄日期）名列本公司股東名冊的股東，將有權出席股東週年大會並於會上投票。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至2026年3月31日止年度之建議末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於2026年9月3日至2026年9月4日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為2026年8月31日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於2026年9月2日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

內部監控及風險管理

本集團有專門之內部審核機制，彼等不時檢討風險管理及內部監控系統之有效性，以便確保該等系統符合動態及不斷變化之業務環境之需要。本集團深知其面臨的營運挑戰，並在穩健的內部控制環境支持下審慎管理該等挑戰，而該內部控制環境能應對不斷變化的業務及市場形勢。下文載列本集團面臨的主要風險及不確定性之概要，惟未必盡錄。

市場風險

本公司從事房地產行業，市場需求與國民經濟發展、基礎設施投資建設及環保政策等密切相關。未來宏觀環境、市場需求及競爭環境的任何不利變動將對本公司的業務增長、收入或成本產生不利影響，將導致本集團的經營業績下滑，並對本公司的可持續盈利能力產生不利影響。本集團致力推行資產提升計劃，以保持其物業的競爭力，為租戶及客戶營造良好的環境，並因應市場變化在租賃組合中甄選最優質的租戶。本集團推動多元化業務下的合規發展，優化業務安排以豐富其核心業務的收入結構，從而在複雜的經營環境中維持可持續的競爭優勢。

外匯風險

本集團的主要業務單位位於中國大陸，因此面臨因未來商業交易及持有以人民幣計值的資產與負債所帶來的外匯風險。由於本集團的呈報貨幣為港幣，港幣兌人民幣升值將對呈報的綜合收益產生負面影響。本集團透過定期審視其外匯風險淨敞口來管理外匯風險，本集團管理層持續監察可能影響匯率波動的因素，包括但不限於經濟環境變化、政策變動及地緣政治事件，並考慮在必要時採取適當的對沖措施。

財務風險

本集團的部分借款由浮息銀行貸款構成，使本集團面臨利率及市場狀況潛在波動的風險。本集團持續追蹤及監察利率走勢，並運用多種融資工具及衍生工具（如利率掉期），以達致固定利率與浮息債務的適當組合。此外，本集團定期對其借貸能力進行壓力測試，並維持相對保守的負債比率。

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2026年3月31日止年度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2026年3月31日止年度，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。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至2026年3月31日止年度之全年業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2026年3月31日止年度初步公佈之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其附註之數字與本集團本年度綜合財務報表草稿上之金額已獲本公司之核數師安永會計師事務所同意。安永會計師事務所就此方面進行之工作並不構成核證委聘，因此，安永會計師事務所並無對本初步公佈發表任何核證意見。

承董事會命
林燕勝
董事總經理

香港，2026年6月29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。