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）

2026-27中期業績公佈

主席報告

於上一份年報中，本人曾提及我們會繼續專注自身可掌控的事務，即堅守嚴謹的財務紀律、穩健累積經常性收入、提高旗下每項資產的出租率，並在市場價格理想時回收資本。此策略依然不變，而數據亦證實了其發揮成效。

於上半年，收入增長30.3%至港幣570,900,000元（2025年：港幣438,200,000元），核心經營溢利增長7.8%至港幣172,000,000元（2025年：港幣159,500,000元）。此佳績絕非偶然，而是反映我們的基本業務勢頭向好，以及前線管理團隊的不懈努力與嚴謹執行力。

業績表現與展望

一如既往，旗下投資物業的重估仍是影響賬面盈餘的最大變動因素。我們於本期間錄得港幣176,500,000元的重估下調淨額，較2025年錄得的港幣285,100,000元撇減額已有明顯改善。物業市道依舊嚴峻，因此估值跌幅放緩實屬可喜之象。

更重要的是，我們應聚焦真正關鍵之處：上述僅屬非現金會計調整，既不影響經營現金流，亦無損旗下房地產的基本長遠價值。追求短暫性亮麗賬目並非我們營運本公司的使命，而是提高出租率、建立穩固的經常性現金流，讓資產在未來十多年內累積實際價值。

我們在期內收穫的成果

縱觀整個業務組合，我們的團隊收穫了豐碩紮實的成果：

- 廣州住宅：港匯臺繼續在眾多項目中脫穎而出。合約銷售額現已突破港幣1,000,000,000元，再次證明只要在黃金地段打造優質物業，便會吸引買家青睞。

- 內地商業租賃：我們的廣州與深圳租賃團隊展現卓越執行力。漢國大廈、同慶坊及漢國城市商業中心的出租率均有顯著升幅。優質物業結合積極明智的租賃策略，正是我們贏取市場份額的致勝之道。

- 香港酒店業務：寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅於本年初重新開業並完成首個營運週期，均錄得亮麗佳績。截至2026年9月，酒店及服務式住宅的出租率分別達100%及87%。

- 數據中心：葵涌的數據中心繼續擔當穩定、持續收入的堅實引擎。

嚴謹的資本回收策略

我們從不戀棧任何資產，而是積極管理資產，為股東創造最大價值。期內，我們以遠高於購入成本的價格出售三項位於日本的酒店物業。日本酒店業顯著復甦，我們亦把握市場定價高位鎖定收益。是次出售為我們的資產負債表注入新流動資金，亦賦予我們更大的財務靈活度，以便在合適機會出現時能夠主動出擊。

經營環境

放眼大環境，全球經濟仍在尋找立足點。各大主要經濟體央行致力維持經濟增長，使利率壓力暫時緩解。同時，股市在AI浪潮的加持下蓬勃發展。值得留意的是，標普500等權重指數大幅跑贏標準市值加權指數，表明基本經濟實力遠高於少數大型科技股。然而，企業與消費者繼續保持審慎，這意味著我們在投放一分一毫時都必須精打細算。

放眼本地，香港和中國大陸的物業市場正在回穩，即使不同行業及城市的回穩步伐不一，市場氣氛相比過去數年的低谷期已明顯好轉，但我們尚未到宣告勝利的時刻。我們將繼續以耐心、堅毅和嚴格紀律營運。與此同時，我們正在緊貼長遠增長的趨勢，重點放在大灣區的科技基建、數據中心以及物業創新領域。這些領域的突破性進展必將為頂級商業資產創造龐大的長遠需求。

展望

我們必須務實看待：過去數年重創房地產界的逆境，絕非一朝一夕便能消散，空憑希望來臨亦非良策。儘管如此，我們的租賃表現、經營利潤和估值走勢均展現確鑿且來之不易的改善。我們的行動方針始終如一：提升出租率、擴大經常性收入及維持穩健的資產負債表。此半年業績印證了我們走在正確軌道上。

股息

董事會不建議派發截至2026年9月30日止六個月之中期股息(2025年：無)。

鳴謝

致我們的股東、董事、客戶、銀行夥伴與業務夥伴：感謝閣下一直以來的支持和信任，亦感謝公司管理團隊及員工同仁的堅毅與不懈拼搏。在逆市中砥礪前行需要堅定的擔當，而我們在期內取得的成就，皆歸功於支持我們的每一位。

王承偉
主席

香港，2026年11月26日

簡明綜合損益表

		截至9月30日止六個月	
		2026年	2025年
		（未經審核）	（未經審核）
	附註	***港幣千元***	*港幣千元*
收入	*3*	**570,892**	438,236
銷售成本		**(264,326)**	(190,153)
毛利		**306,566**	248,083
其他收入	*3*	**13,997**	22,629
投資物業按公平值之虧損淨額		**(234,914)**	(316,140)
出售投資物業之虧損		**(23,069)**	-
行政開支		**(68,439)**	(40,438)
其他經營開支淨額		**(8,694)**	(6,144)
財務費用	*4*	**(138,332)**	(101,479)
所佔聯營公司之溢利／（虧損）		**612**	(2,271)
所佔一間合營企業之虧損		**(258)**	(497)
除稅前虧損	*5*	**(152,531)**	(196,257)
稅項開支	*6*	**(935)**	(6,558)
期內虧損		**(153,466)**	(202,815)
應佔：			
本公司擁有人		**(153,238)**	(227,060)
非控股權益		**(228)**	24,245
		(153,466)	(202,815)
本公司普通股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	*7*	**港幣(0.21)元**	港幣(0.32)元

簡明綜合全面收益表

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	*港幣千元*
期內虧損	**(153,466)**	(202,815)
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	**20,393**	5,916
換算海外業務產生之匯兌差額	**399,430**	166,101
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	**419,823**	172,017
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	**266,357**	(31,479)
應佔：		
本公司擁有人	**253,497**	(57,329)
非控股權益	**12,860**	25,850
	266,357	(31,479)

簡明綜合財務狀況表

	附註	**於2026年9月30日（未經審核）** ***港幣千元***	於2026年3月31日（經審核） *港幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備		**183,008**	229,346
投資物業		**14,518,817**	14,406,086
於合營企業之投資		**390,263**	390,521
於聯營公司之投資		**826,035**	804,905
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		**38,361**	39,197
非流動資產總值		**15,956,484**	15,870,055
流動資產			
可收回稅項		**37,273**	36,116
持作待出售發展中物業及持作待出售已完成物業		**804,750**	851,859
應收貿易賬款	*9*	**5,467**	5,431
合約成本		**9,571**	20,003
預付款項、按金及其他應收款項		**419,822**	408,578
按公平值列賬並計入損益之金融資產		**5,764**	5,860
應收一間合營企業款項		**106,866**	89,766
現金及現金等值		**650,425**	764,229
		2,039,938	2,181,842
持作待出售資產	*10*	**-**	196,490
流動資產總值		**2,039,938**	2,378,332
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	*11*	**157,316**	142,793
計息銀行貸款		**3,876,600**	2,288,160
租賃負債		**27,841**	18,461
合約負債		**45,623**	90,258
客戶按金		**102,548**	88,329
應付稅項		**145,686**	114,592
流動負債總值		**4,355,614**	2,742,593
流動負債淨值		**(2,315,676)**	(364,261)
資產總值減流動負債		**13,640,808**	15,505,794

簡明綜合財務狀況表 *(續)*

	於2026年 9月30日 (未經審核) *港幣千元*	於2026年 3月31日 (經審核) *港幣千元*
非流動負債		
計息銀行貸款	**1,707,588**	3,659,843
租賃負債	**30,594**	14,775
遞延稅項負債	**985,919**	1,097,018
非流動負債總值	**2,724,101**	4,771,636
資產淨值	**10,916,707**	10,734,158
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	**1,519,301**	1,519,301
儲備	**9,073,951**	8,827,658
	10,593,252	10,346,959
非控股權益	**323,455**	387,199
權益總額	**10,916,707**	10,734,158

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2026年3月31日止年度之全年財務報表一併閱讀。

截至2026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2026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2026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2026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。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂

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2026年9月30日止六個月（未經審核）			
	物業發展	**物業投資**	**物業、停車場管理及其他**	**合計**
	港幣千元	***港幣千元***	***港幣千元***	***港幣千元***
分類收入：				
銷售予外界客戶	**303,446**	**251,447**	**15,999**	**570,892**
分類業績	**145,647**	**(120,677)**	**1,383**	**26,353**
對賬：				
利息收入				**3,464**
未分配開支				**(22,696)**
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損				**(97)**
出售投資物業之虧損				**(23,069)**
財務費用（租賃負債之利息除外）				**(136,840)**
所佔聯營公司之溢利				**612**
所佔一間合營企業之虧損				**(258)**
除稅前虧損				**(152,531)**

	截至2025年9月30日止六個月（未經審核）			
	物業發展	物業投資	物業、停車場管理及其他	合計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
分類收入：				
銷售予外界客戶	188,689	229,283	20,264	438,236
分類業績	107,524	(169,111)	(5,586)	(67,173)
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)
所佔一間聯營公司之虧損				(2,271)
所佔一間合營企業之虧損				(497)
除稅前虧損				(196,257)

2. 經營分類資料*(續)*

	於2026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	**1,541,882**	**14,772,038**	**3,547,128**	**19,861,048**
對賬:				
對銷業務分類間之應收款項				**(3,921,335)**
於合營企業之投資				**390,263**
於聯營公司之投資				**826,035**
按公平值列賬並計入損益之金融資產				**5,764**
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產				**38,361**
企業及其他未分配資產				**796,286**
資產總值				**17,996,422**
分類負債	**1,196,141**	**2,167,611**	**921,505**	**4,285,257**
對賬:				
對銷業務分類間之應付款項				**(3,921,335)**
企業及其他未分配負債				**6,715,793**
負債總值				**7,079,715**

	於2026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	1,586,858	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				800,345
資產總值				18,248,387
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				7,159,613
負債總值				7,514,229

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2026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	**303,446**	**-**	**-**	**303,446**
物業管理收入	**-**	**22,201**	**2,904**	**25,105**
來自客戶合約之總收入	**303,446**	**22,201**	**2,904**	**328,551**
來自其他來源之收入				
總租金收入	**-**	**229,246**	**13,095**	**242,341**
分類資料內披露之收入	**303,446**	**251,447**	**15,999**	**570,892**
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	**303,446**	**-**	**-**	**303,446**
隨時間轉移之服務	**-**	**22,201**	**2,904**	**25,105**
來自客戶合約之總收入	**303,446**	**22,201**	**2,904**	**328,551**

	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
來自其他來源之總收入	-	207,120	16,366	223,486
分類資料內披露之收入	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

3. 收入及其他收入 *(續)*

其他收入

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025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	**3,464**	3,361
其他	**10,533**	19,268
	13,997	22,629

4. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025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	**136,840**	124,558
租賃負債之利息	**1,492**	1,537
減：撥作發展中物業及投資物業資本化之利息	**-**	(24,616)
	138,332	101,479

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)下列各項：

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025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	**3,110**	3,507
使用權資產折舊*	**14,609**	18,721
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	**97**	276
僱員福利開支(包括董事酬金)	**28,146**	36,131
減：撥作發展中投資物業資本化之金額	**-**	(14,500)
	28,146	21,631

* 該金額包括租賃停車場之折舊港幣9,086,000元(2025年：港幣10,745,000元)，計入簡明綜合損益表內之「銷售成本」。

6. 所得稅

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025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	**43,462**	29,275
中國大陸土地增值稅	**26,744**	28,261
	70,206	57,536
遞延稅項	**(69,271)**	(50,978)
期內稅項支出總額	**935**	6,558

由於本集團可結轉過往年度稅務虧損以抵銷期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期內應佔虧損港幣153,238,000元（2025年：港幣227,060,000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2026年及2025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2026年9月30日止六個月之中期股息（2025年：無）。

截至2026年3月31日止年度之末期股息每股普通股港幣1仙已獲本公司股東在本公司於2026年8月27日舉行之股東週年大會上批准，並已於2026年10月8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2026年9月30日	於2026年3月31日
	（未經審核）	（經審核）
	港幣千元	*港幣千元*
30天內	**1,014**	559
31至60天	**717**	332
61至90天	**563**	69
90天以上	**3,173**	4,471
總額	**5,467**	5,431

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. 持作待出售資產

(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労町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。

該出售已於2026年5月22日完成。

(b) 於2026年4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)(「東京物業」)，該物業先前分類為投資物業。

該出售已於2026年7月8日完成。

11. 應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債

	附註	**於2026年9月30日（未經審核）** *港幣千元*	於2026年3月31日（經審核） *港幣千元*
應付貿易賬款	*(a)*	**21,614**	23,156
其他應付款項及應計負債	*(b)*	**135,702**	99,637
應付直接控股公司款項	*(c)*	**-**	20,000
總計		**157,316**	142,793

附註：

(a) 於2026年9月30日及2026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，為無抵押、按現行市場利率計息並須於要求時償還。

12. 或然負債

(a) 於2026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2026年3月31日(經審核)：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276,200,000元(於2026年3月31日(經審核)：港幣269,650,000元)。

(b) 於2026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7,650,000元(於2026年3月31日(經審核)：港幣21,850,000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。

管理層之討論及分析

業務回顧

截至2026年9月30日止六個月內，本集團之收入增加30.3%至港幣570,900,000元（2025年：港幣438,200,000元），主要來自位於廣州之住宅項目「港匯臺」之物業銷售、剩餘商業物業庫存之銷售以及位於香港、中國大陸及日本之投資物業產生之租金收入。

截至2026年9月30日止六個月內，本集團之核心經營溢利（不包括財務費用及投資物業重估虧損等項目）增加7.8%至港幣172,000,000元（2025年：港幣159,500,000元）。於回顧期內，本集團之經營溢利主要來自租金收入、廣州住宅項目「港匯臺」之物業銷售以及過往廣州項目餘下之商業物業庫存的出售，產生收益港幣41,900,000元。其中，住宅項目「港匯臺」以竣工物業之姿態推出市場，憑藉其優越地段及飽覽珠江全景的視野，加上高質室內設計及飾面，作為優質豪華住宅深受市場歡迎。截至2026年11月26日（即本公司公佈中期業績當日），「港匯臺」之已簽約銷售總額約為港幣1,053,000,000元，當中港幣154,900,000元（2025/2026年度為港幣180,200,000元）已於本期內確認。預計餘下已簽約銷售額港幣66,000,000元將於2026/2027財政年度下半年確認。

鑒於香港及中國大陸物業市場價格普遍下跌，本集團錄得投資物業重估虧損淨額為港幣176,500,000元（2025年：港幣285,100,000元），此項虧損實質上屬非現金性質，並將不會影響本集團的整體財務狀況。重估虧損淨額港幣176,500,000元產生自中國大陸物業組合之港幣133,800,000元、香港物業組合之港幣29,200,000元及日本物業組合之港幣13,500,000元。

計及投資物業重估虧損淨額及財務費用，股東應佔虧損淨額為港幣153,200,000元（2025年：港幣227,100,000元）。每股基本虧損為港幣0.21元（2025年：港幣0.32元）。於2026年9月30日之股東權益為港幣10,593,000,000元（於2026年3月31日：港幣10,347,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣14.70元（於2026年3月31日：港幣14.36元）。於2026年9月30日，本集團之負債比率輕微下降至45.7%（於2026年3月31日：48.6%），仍處於可接受水平。

於回顧期內，本集團之資本化前財務費用增長9.7%至港幣138,000,000元（2025年：港幣126,000,000元），主要由於香港銀行同業拆息增加所致。然而，本集團已實施成本控制策略，並成功將員工成本（發展項目資本化前）減低22%至港幣28,000,000元（2025年：港幣36,000,000元）。在推動資產增值及收益增長的同時，本集團將繼續採取多項措施，包括成本管理、優化資源配置及提升營運效率，以加強本集團之經營現金流量狀況。

(1) 物業發展

截至2026年9月30日止六個月內，物業發展分類之收入增長60.8%至港幣303,400,000元（2025年：港幣188,700,000元），而經營溢利增長35.4%至港幣145,600,000元（2025年：港幣107,500,000元）。此乃來自「港匯臺」物業銷售，以及廣州尚餘的車位及商業物業庫存之銷售。收入大幅增長主要歸因於剩餘商業物業及車位的銷售額，貢獻港幣148,600,000元。

(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)擁有60%權益位於廣州之住宅項目寶翠園；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148個單位出售，於2023年年底首次推出銷售。截至2026年11月26日，已售出97個住宅單位，已簽約銷售額約為港幣1,053,000,000元。

廣州寶翠園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113,000,000元（2025年：港幣120,000,000元）。本集團就其於僑城坊20%權益應佔之溢利淨額為港幣1,100,000元（2025年：虧損淨額港幣2,300,000元），當中已計入投資物業之重估虧損淨額港幣5,000,000元（2025年：港幣10,700,000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。建築工程正按發展計劃如期進行並預計於2028年竣工。

(2) 物業投資

截至2026年9月30日止六個月內，來自本集團投資物業之租金收入增長9.7%至港幣251,400,000元（2025年：港幣229,200,000元），而已入賬之經營虧損則為港幣120,700,000元（2025年：港幣169,100,000元），其乃由於公平市場估值虧損變動港幣234,900,000元（2025年：港幣316,100,000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486,000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，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，為位於重慶兩江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。

於回顧期內，儘管深圳及廣州的租賃市場受壓，惟本集團兩項投資物業仍錄得亮麗之租金表現。

位於廣州北京路、樓高 32 層之商業及辦公大樓漢國大廈及同慶坊之商業裙樓均於 2024 年底竣工。漢國大廈之出租率由 2026 年 3 月之 54%飆升至截至 2026 年 9 月之 90%，而同慶坊之出租率則由 2026 年 3 月之 71%飆升至截至 2026 年 9 月之 100%。

截至 2026 年 9 月，漢國城市商業中心的出租率由 2026 年 3 月的 75%上升至 81%。

故此，該組合於回顧期內之平均出租率提升至 79%（2025 年：67%）。

(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 413,000 平方呎。此等物業包括(i)漢國佐敦中心，位於尖沙咀山林道一幢商業／辦公室大廈；(ii)寶軒酒店（中環），位於中環干諾道中一座酒店連服務式住宅物業；及(iii)Digital Realty Kin Chuen (HKG11)，位於葵涌健全街之數據中心。

於回顧期內，該物業組合之平均出租率約為 95%（2025 年：98%）。

寶軒酒店（中環）及寶軒服務式住宅均於 2026 年 1 月正式重新開業，截至 2026 年 9 月分別帶來 100%及 87%出租率之亮麗表現。

(iii) 物業投資 – 日本

本集團於日本之物業組合包括位於東京、大阪及沖繩之酒店物業，首項收購已於 2023 年 6 月完成。自 2026 年初起，本集團決定出售部分日本物業，並於回顧期內完成三間酒店之出售，總代價為約港幣 291,000,000 元，較初步收購成本約港幣 160,000,000 元大幅溢價。然而，該三項投資物業之賬面成本已於過往年度按市值入賬，經計及當地稅項及相關交易成本後，本集團於回顧期內就出售該三項物業錄得出售虧損約港幣 23,100,000 元，並在撥回過往年度計提之遞延稅項後，錄得虧損約港幣 2,600,000 元。

(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 2026 年 9 月 30 日之市值為港幣 14,519,000,000 元（於 2026 年 3 月 31 日：港幣 14,406,000,000 元），包括中國大陸之物業組合港幣 9,587,000,000 元、香港之物業組合港幣 4,648,000,000 元及日本之物業組合港幣 284,000,000 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 176,500,000 元（2025 年：港幣 285,100,000 元）。

(3) 物業、停車場管理及其他

於回顧期內，物業管理及停車場管理業務連同餐飲業務貢獻收入港幣 16,000,000 元（2025 年：港幣 20,300,000 元）及經營溢利港幣 1,400,000 元（2025 年：經營虧損港幣 5,600,000 元）。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2026年9月30日，本集團之計息債務總額約為港幣5,643,000,000元（於2026年3月31日：港幣5,981,000,000元），其中約69%（於2026年3月31日：38%）分類為流動負債，其中港幣3,693,000,000元與將於未來十二個月內進行再融資之項目貸款有關。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將降至約4%。港幣3,693,000,000元主要包括：i)一筆無抵押俱樂部貸款及一筆有抵押銀團貸款，總額為港幣1,773,000,000元，當中絕大部分已獲得參與銀行批准；ii)一筆以深圳物業作抵押之貸款港幣722,000,000元，其批准程序正在進行，並計劃於2026年末前完成；及iii)抵押一項港幣902,000,000元的中環物業所得的一項定期貸款及一項裝修貸款，已協定再融資條款，批准程序將於2027年初開始。

倘上述再融資能按時完成，本集團於2026年9月30日之流動負債淨值狀況港幣2,316,000,000元將改善至流動資產淨值港幣1,377,000,000元，而流動比率將提升至3.08。

於2026年9月30日，現金及現金等值總額（包括定期存款）約為港幣650,000,000元（於2026年3月31日：港幣764,000,000元），並主要以港幣及人民幣計值。現金及現金等值包括受限制銀行存款港幣145,000,000元（於2026年3月31日：港幣134,000,000元），僅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提取的銀行信貸總額約為港幣103,000,000元。

於2026年9月30日，股東資金總額約為港幣10,593,000,000元(於2026年3月31日：港幣10,347,000,000元）。該增長主要是由於本期內股東應佔虧損所致，部分被人民幣升值令中國大陸所持資產之淨值上升所抵銷。

於2026年9月30日，本集團按計息債務淨額約港幣4,993,000,000元(於2026年3月31日：港幣5,217,000,000元)與股東資金及非控股權益總額約港幣10,917,000,000元(於2026年3月31日：港幣10,734,000,000元)所計算之負債比率為45.7%(於2026年3月31日：48.6%)。

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。

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2026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

於2026年9月30日，本集團已抵押賬面總值約港幣14,849,000,000元之物業，藉以取得本集團若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於2026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330位僱員(於2026年3月31日：約300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(「順昌樓宇設施」)(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，而順昌樓宇設施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、本公司及建聯日期為2022年9月26日之聯合公佈及本公司日期為2022年11月8日之通函。於截至2026年9月30日止六個月，已就該等交易分別向建業建築及順昌樓宇設施支付港幣零元及港幣276,000元。截至2026年9月30日，支付建業建築及順昌樓宇設施之總金額各自處於上述框架協議所載各自之合約金額範圍內。

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，彼等確認於截至2026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2026年9月30日止六個月內，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，惟以下偏離狀況除外：

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。

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2026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2026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，2026年11月26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、林炳麟先生及周明祖先生；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。