

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



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00480)

**截至2026年3月31日止年度
之
全年業績公告**

業績

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2026年3月31日止年度(「2026財年」)之經審核全年業績。

集團於2026財年之收入為2,947.4百萬港元，較去年之1,753.4百萬港元增加68%，主要歸因於確認上海之物業發展項目興雲間之銷售額。集團於2026財年錄得基礎溢利211.5百萬港元，而去年則為70.0百萬港元，主要是由於出售愉景灣兩套豪華住宅(帶來出售時之已變現收益229.4百萬港元)及財務費用減少。本公司擁有人應佔虧損收窄523.7百萬港元至262.3百萬港元，而上一財政年度則為786.0百萬港元。改善主要歸因於出售愉景灣兩套豪華住宅、財務費用減少及投資物業未變現公平值虧損減少。

股息

董事會不建議向本公司股東派付2026財年之末期股息，而本公司於2026財年並無派付中期股息(2025年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2026年8月19日舉行之2026年股東週年大會(「2026股東年會」)的記錄日期為2026年8月19日。本公司之股份過戶登記總處及分處將於2026年8月14日至19日(包括首尾兩天)，就2026股東年會暫停辦理股份過戶登記手續。於上述期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格出席2026股東年會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票最遲須於2026年8月13日下午4時30分或之前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。2026股東年會通告將隨後於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站刊發及發送予本公司股東。

綜合損益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
收入	3	2,947.4	1,753.4
銷售成本		<u>(2,284.2)</u>	<u>(791.5)</u>
毛利		663.2	961.9
其他收入		129.9	119.8
其他收益及虧損	4	(251.9)	(93.3)
銷售、行政及其他營運開支		(737.0)	(645.7)
投資物業公平值變動及出售之收益/(虧損)			
出售時之已變現收益/(虧損)		435.8	(1.8)
未變現收益/(虧損)		60.5	(763.6)
財務費用	5	(303.6)	(408.2)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.4)
分佔合營公司業績		<u>231.9</u>	<u>153.9</u>
除稅前溢利/(虧損)	6	228.7	(677.4)
稅項	7	<u>(85.7)</u>	<u>(93.2)</u>
本年度溢利/(虧損)		<u>143.0</u>	<u>(770.6)</u>
下列應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	8	(262.3)	(786.0)
非控股權益		<u>405.3</u>	<u>15.4</u>
		<u>143.0</u>	<u>(770.6)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	10		
基本		<u>(17.7)</u>	<u>(52.9)</u>
攤薄		<u>(17.7)</u>	<u>(52.9)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2026年3月31日止年度

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
本年度溢利/(虧損)	<u>143.0</u>	<u>(770.6)</u>
其他全面收益/(開支)：		
將不會重新分類至損益之項目		
離職後福利義務之重新計量	1.1	0.4
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資：		
年內公平值變動	0.7	(2.6)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>(0.3)</u>	<u>(0.2)</u>
	<u>1.5</u>	<u>(2.4)</u>
其後或會重新分類至損益之項目		
境外合營公司產生之匯兌差額	344.8	(120.3)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	287.4	20.3
撤銷境外附屬公司註冊時解除匯兌儲備	(41.5)	(1.0)
分佔合營公司之資產重估儲備	<u>4.7</u>	<u>—</u>
	<u>595.4</u>	<u>(101.0)</u>
本年度其他全面收益/(開支)，扣除稅項	<u>596.9</u>	<u>(103.4)</u>
本年度全面收益/(開支)總額	<u>739.9</u>	<u>(874.0)</u>
下列應佔全面收益/(開支)總額：		
本公司擁有人	334.0	(889.6)
非控股權益	<u>405.9</u>	<u>15.6</u>
	<u>739.9</u>	<u>(874.0)</u>

綜合財務狀況表
於2026年3月31日

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		12,924.4	13,529.2
物業、廠房及設備		3,009.3	2,850.5
無形資產		4.7	6.9
使用權資產		72.2	79.8
聯營公司之權益		—	—
合營公司之權益		10,555.4	10,224.8
供出售待發展物業		3,163.1	3,097.5
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		16.0	14.9
按公平值計入損益之金融資產		363.4	361.0
按攤銷成本計量之債務工具投資		4.4	11.5
其他資產		178.3	187.7
遞延稅項資產		40.9	88.6
		<u>30,332.1</u>	<u>30,452.4</u>
流動資產			
存貨		37.2	39.0
持作出售物業		981.3	1,074.2
供出售發展中物業		8,802.1	8,976.1
應收貿易賬款	11	41.8	40.1
按金、預付款項及其他應收款項		300.2	309.5
應收聯營公司款項		0.4	3.8
應收合營公司款項		174.6	165.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		3.0	4.2
可退回稅項		110.5	78.9
銀行結餘及現金		2,325.9	2,049.5
		<u>12,777.0</u>	<u>12,740.4</u>

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	12	902.5	958.2
已收按金及其他金融負債		189.8	151.6
合約負債		122.6	1,118.7
一年內到期之銀行及其他貸款		2,099.7	2,408.7
租賃負債		7.2	7.7
其他負債		2,112.0	76.7
應付稅項		81.0	101.0
		<u>5,514.8</u>	<u>4,822.6</u>
流動資產淨值		<u>7,262.2</u>	<u>7,917.8</u>
總資產減流動負債		<u>37,594.3</u>	<u>38,370.2</u>
非流動負債			
合約負債		37.6	46.2
一年後到期之銀行及其他貸款		10,306.2	9,782.1
租賃負債		45.8	51.1
一年後到期之其他負債		716.3	2,743.5
遞延稅項負債		466.8	467.4
		<u>11,572.7</u>	<u>13,090.3</u>
		<u>26,021.6</u>	<u>25,279.9</u>
資本及儲備			
股本	13	371.3	371.3
儲備		<u>22,440.4</u>	<u>22,104.6</u>
本公司擁有人應佔權益		22,811.7	22,475.9
非控股權益		<u>3,209.9</u>	<u>2,804.0</u>
		<u>26,021.6</u>	<u>25,279.9</u>

綜合財務報表附註

截至2026年3月31日止年度

1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

除應收按揭分期供款、投資物業及金融工具於各報告期末按公平值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2 應用新訂準則、經修訂香港財務報告準則會計準則及詮釋

集團採納之經修訂準則

於2025年4月1日，集團已採納香港會計師公會所頒佈與集團營運相關且於2025年4月1日開始之年度期間強制生效之經修訂準則：

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並無對集團之業績及財務狀況構成重大影響。

尚未生效之新訂及經修訂準則以及對現有準則之詮釋

於財務報表獲批准日，以下新訂及經修訂準則以及對現有準則之詮釋已頒佈但尚未生效，而集團亦無提前採納：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本） ⁽¹⁾	金融工具之分類及計量
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本） ⁽¹⁾	涉及依賴自然能源生產電力之合約
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 ⁽¹⁾	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18號 ⁽²⁾	財務報表之呈列及披露
香港財務報告準則第19號及香港財務報告準則第19號（修訂本） ⁽²⁾	無公共責任之附屬公司：披露
香港詮釋第5號（修訂本） ⁽²⁾	財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本） ⁽³⁾	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資

⁽¹⁾ 於2026年1月1日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於2027年1月1日開始之年度期間生效

⁽³⁾ 尚未釐定

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，引入新規定以助實現類似實體的財務表現可比性及向使用者提供更多相關資料及更高透明度。儘管香港財務報告準則第18號將不會影響財務報表項目的確認或計量，但預期其將普遍影響呈列和披露，尤其是與財務業績報表有關的影響，以及在財務報表內提供管理層界定的績效計量。

集團將於2027年4月1日強制生效日起應用新訂準則。由於需要追溯應用，因此截至2027年3月31日止財政年度的比較資料將根據香港財務報告準則第18號予以重列。

除上述香港財務報告準則第18號中呈列和披露之變動外，集團已著手評估其餘新訂準則以及經修訂準則及詮釋之影響，並預計其不會對集團之經營業績和財務狀況造成任何重大影響。

3 收入及分部資料

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

收入分類

	截至2026年3月31日止年度					
	物業發展 百萬元	物業投資 百萬元	交通服務及 物業管理 百萬元	酒店業務 百萬元	休閒業務 百萬元	總計 百萬元
貨品或服務種類：						
銷售物業	1,561.7	–	–	–	–	1,561.7
酒店收入	–	–	–	296.4	–	296.4
提供其他服務	19.9	70.1	295.1	–	315.1	700.2
來自客戶合約之收入	1,581.6	70.1	295.1	296.4	315.1	2,558.3
租金收入	–	382.6	4.3	–	2.2	389.1
綜合收入，如呈報	1,581.6	452.7	299.4	296.4	317.3	2,947.4
地區市場：						
香港	245.6	430.5	299.4	146.9	317.3	1,439.7
中國內地	1,336.0	21.5	–	–	–	1,357.5
日本	–	0.7	–	27.7	–	28.4
東南亞	–	–	–	121.8	–	121.8
總計	1,581.6	452.7	299.4	296.4	317.3	2,947.4
收入確認時間：						
於某個時間點	1,561.7	–	251.6	111.9	178.8	2,104.0
隨時間	19.9	70.1	43.5	184.5	136.3	454.3
總計	1,581.6	70.1	295.1	296.4	315.1	2,558.3

截至2025年3月31日止年度

	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
貨品或服務種類：						
銷售物業	277.1	–	–	–	–	277.1
酒店收入	–	–	–	248.4	–	248.4
提供其他服務	26.0	92.5	301.5	–	367.7	787.7
來自客戶合約之收入	303.1	92.5	301.5	248.4	367.7	1,313.2
租金收入	–	433.5	4.8	–	1.9	440.2
綜合收入，如呈報	303.1	526.0	306.3	248.4	369.6	1,753.4
地區市場：						
香港	131.8	503.0	306.3	143.0	369.6	1,453.7
中國內地	171.3	20.4	–	–	–	191.7
日本	–	2.6	–	–	–	2.6
東南亞	–	–	–	105.4	–	105.4
總計	303.1	526.0	306.3	248.4	369.6	1,753.4
收入確認時間：						
於某個時間點	277.1	–	256.0	93.2	240.0	866.3
隨時間	26.0	92.5	45.5	155.2	127.7	446.9
總計	303.1	92.5	301.5	248.4	367.7	1,313.2

營運分部

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分析本年度集團之收入及業績：

	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2026年3月31日止年度						
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	3,049.8	2,123.1	299.4	296.4	317.3	6,086.0
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(1,468.2)</u>	<u>(1,670.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,138.6)</u>
綜合收入，如呈報	<u>1,581.6</u>	<u>452.7</u>	<u>299.4</u>	<u>296.4</u>	<u>317.3</u>	<u>2,947.4</u>
業績						
分部業績-集團、聯營公司及合營公司之						
已變現業績總額(附註)	(492.3)	1,244.9	76.5	(45.6)	(6.0)	777.5
撇除非集團分佔聯營公司及合營公司之						
已變現業績	<u>(18.5)</u>	<u>(264.8)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(283.3)</u>
集團應佔業績	<u>(510.8)</u>	<u>980.1</u>	<u>76.5</u>	<u>(45.6)</u>	<u>(6.0)</u>	<u>494.2</u>
未分配其他開支						(17.3)
未分配公司費用						(108.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(239.9)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額						60.5
集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值						
變動之未變現虧損淨額，扣除遞延稅項						<u>(46.1)</u>
本年度溢利						143.0
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(405.3)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損						<u>(262.3)</u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2025年3月31日止年度						
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	1,614.4	2,164.0	306.3	248.4	369.6	4,702.7
撇除聯營公司及合營公司之收入	(1,311.3)	(1,638.0)	–	–	–	(2,949.3)
綜合收入，如呈報	<u>303.1</u>	<u>526.0</u>	<u>306.3</u>	<u>248.4</u>	<u>369.6</u>	<u>1,753.4</u>
業績						
分部業績–集團、聯營公司及合營公司之						
已變現業績總額(附註)	(364.7)	839.4	50.0	(43.1)	42.8	524.4
撇除非集團分佔聯營公司及合營公司之						
已變現業績	<u>161.4</u>	<u>(257.5)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(96.1)</u>
集團應佔業績	<u>(203.3)</u>	<u>581.9</u>	<u>50.0</u>	<u>(43.1)</u>	<u>42.8</u>	<u>428.3</u>
未分配其他開支						(14.5)
未分配公司費用						(144.0)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(279.7)
投資物業公平值變動之未變現虧損淨額						(763.6)
集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值						
變動之未變現收益淨額，扣除遞延稅項						<u>2.9</u>
本年度虧損						(770.6)
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(15.4)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損						<u>(786.0)</u>

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

分部溢利/(虧損)指各分部賺取之溢利/(產生之虧損)，不計入分配未分配其他開支、未分配公司費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、投資物業公平值變動之未變現收益/(虧損)淨額以及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/(虧損)淨額，扣除遞延稅項。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告之計量方式。

以上呈報之所有分部收入均來自外部客戶。

集團並無披露按營運及可呈報分部劃分之資產及負債之分析，因為有關分析並非由主要營運決策者檢討或定期提供予主要營運決策者作檢討。

其他分部資料

	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	未分配 金額 百萬港元	總計 百萬港元
截至2026年3月31日止年度							
計量分部損益所包括之金額：							
分部間之銷售收入*	-	-	(9.3)	-	(0.8)	-	(10.1)
物業、廠房及設備之折舊	29.7	16.9	14.3	63.6	63.1	4.2	191.8
使用權資產之折舊	1.4	-	0.8	-	0.5	7.5	10.2
撥回貸款予合營公司之減值虧損	-	-	-	-	-	(1.1)	(1.1)
按攤銷成本計量之債務工具投資之 減值虧損	-	-	-	-	-	3.1	3.1
供出售發展中物業之減值虧損	102.8	-	-	-	-	-	102.8
持作出售物業之減值虧損	164.2	-	-	-	-	-	164.2
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	-	9.2	-	9.2
其他應收款項之減值虧損	-	-	-	-	-	1.8	1.8
應收貿易賬款之減值虧損	-	4.4	-	0.1	-	-	4.5
按公平值計入損益之金融資產 (收益)/虧損淨額	-	(13.2)	-	-	-	18.4	5.2
應收按揭分期供款之收益淨額	(0.3)	-	-	-	-	-	(0.3)
出售附屬公司之收益淨額	-	(8.7)	-	-	-	-	(8.7)
撤銷附屬公司註冊之收益淨額	-	-	-	-	-	(40.3)	(40.3)
出售物業、廠房及設備之 虧損/(收益)	0.1	-	-	(0.1)	0.2	-	0.2
利息收入	(14.7)	(0.1)	-	(0.1)	-	(28.7)	(43.6)
財務費用	93.3	-	1.3	-	0.6	208.4	303.6
所得稅支出	18.2	24.2	1.0	3.8	4.8	33.7	85.7
分佔聯營公司業績	0.1	-	-	-	-	-	0.1
分佔合營公司業績	(13.1)	(264.9)	-	-	-	46.1	(231.9)

	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	未分配 金額 百萬港元	總計 百萬港元
截至2025年3月31日止年度							
計量分部損益所包括之金額：							
分部間之銷售收入*	-	-	(8.9)	-	(0.6)	-	(9.5)
物業、廠房及設備之折舊	26.5	16.2	14.3	56.8	63.0	3.6	180.4
使用權資產之折舊	3.8	-	0.7	-	0.5	3.5	8.5
撥回貸款予合營公司之減值虧損	-	-	-	-	-	(2.0)	(2.0)
按攤銷成本計量之債務工具投資之							
減值虧損	-	-	-	-	-	6.0	6.0
供出售發展中物業之減值虧損	6.7	-	-	-	-	-	6.7
持作出售物業之減值虧損	78.8	-	-	-	-	-	78.8
(撥回)/確認物業、廠房及設備之							
減值虧損	-	-	(4.9)	-	7.7	-	2.8
應收貿易賬款之減值虧損	-	15.9	-	-	-	0.2	16.1
按公平值計入損益之金融資產							
(收益)/虧損淨額	-	(21.5)	-	-	-	22.4	0.9
應收按揭分期供款之虧損淨額	0.4	-	-	-	-	-	0.4
撤銷附屬公司註冊之虧損淨額	-	-	-	-	-	2.5	2.5
出售物業、廠房及設備之收益淨額	-	-	(0.2)	(0.3)	-	-	(0.5)
利息收入	(44.1)	(0.8)	-	(0.2)	-	(24.8)	(69.9)
財務費用	149.1	-	1.3	-	0.6	257.2	408.2
所得稅支出	2.7	31.0	3.4	(0.2)	16.2	40.1	93.2
分佔聯營公司業績	0.4	-	-	-	-	-	0.4
分佔合營公司業績	106.5	(257.5)	-	-	-	(2.9)	(153.9)

* 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易價格乃參照現行市價或實際產生成本(視乎適用情況而定)釐定。

主要產品及服務之收入

以下為集團主要產品及服務之收入分析：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
銷售物業	1,561.7	277.1
租金收入	389.1	440.2
酒店收入	296.4	248.4
提供其他服務	700.2	787.7
	<u>2,947.4</u>	<u>1,753.4</u>

地區資料

截至2026年3月31日及2025年3月31日止各年度，集團之業務位於香港、中國內地、日本及東南亞。

集團來自外部客戶(以物業、交付貨品或提供服務之所在地為基準，就租金收入而言，以物業所在地為基準)之收入及有關其按資產地理位置劃分之非流動資產資料之詳情如下：

	來自外部客戶之收入		非流動資產 (附註a)	
	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
香港	1,439.7	1,453.7	16,681.7	17,129.8
中國內地	1,357.5	191.7	4,960.8	4,439.0
日本	28.4	2.6	179.8	169.4
東南亞(附註b)	<u>121.8</u>	<u>105.4</u>	<u>1,831.1</u>	<u>1,767.7</u>
	<u>2,947.4</u>	<u>1,753.4</u>	<u>23,653.4</u>	<u>23,505.9</u>

附註：

(a) 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

(b) 來自「東南亞」個別國家之收入少於集團收入之10%。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，來自單個客戶之收入少於集團總收入之10%。

4 其他收益及虧損

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
其他收益/(虧損)包括下列各項：		
出售附屬公司之收益淨額	8.7	—
撤銷附屬公司註冊之收益/(虧損)淨額	40.3	(2.5)
外匯匯兌(虧損)/收益淨額	(11.3)	18.4
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(0.2)	0.5
物業、廠房及設備之減值虧損	(9.2)	(2.8)
供出售發展中物業之減值虧損	(102.8)	(6.7)
持作出售物業之減值虧損	(164.2)	(78.8)
按公平值計入損益之金融資產虧損淨額	(5.2)	(0.9)
應收按揭分期供款之收益/(虧損)淨額	<u>0.3</u>	<u>(0.4)</u>
	(243.6)	(73.2)
預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)		
包括下列各項：		
– 撥回貸款予合營公司之減值虧損	1.1	2.0
– 應收貿易賬款之減值虧損	(4.5)	(16.1)
– 其他應收款項之減值虧損	(1.8)	—
– 按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	<u>(3.1)</u>	<u>(6.0)</u>
	<u>(251.9)</u>	<u>(93.3)</u>

5 財務費用

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	509.1	638.3
非控股股東墊款	103.7	131.8
租賃負債	2.3	2.0
銀行及其他貸款安排費用	<u>26.2</u>	<u>29.9</u>
	641.3	802.0
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(337.7)</u>	<u>(393.8)</u>
	<u>303.6</u>	<u>408.2</u>

附註：對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業、在建投資物業及在建資產融資，用以釐定合資格資本化之借貸成本金額的資本化率為每年4.19%(2025年：5.80%)。

6 除稅前溢利/(虧損)

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
除稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	8.5	8.8
非審計服務	2.8	1.9
已銷售物業成本	1,415.1	219.9
就若干建築承擔所作撥備之撥回	<u>-</u>	<u>(269.0)</u>
已銷售物業成本淨額	<u>1,415.1</u>	<u>(49.1)</u>
工資、薪金、獎金及其他福利	602.9	570.6
退休福利計劃供款	<u>27.6</u>	<u>25.6</u>
已產生員工成本(包括董事酬金)	<u>630.5</u>	<u>596.2</u>
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(373.1)	(423.8)
其他物業	(16.0)	(16.4)
減：支出	<u>64.5</u>	<u>71.1</u>
	<u>(324.6)</u>	<u>(369.1)</u>
物業、廠房及設備之折舊	191.8	180.4
使用權資產之折舊	10.2	8.5
無形資產之攤銷	<u>2.2</u>	<u>2.2</u>

7 稅項

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(2025年：16.5%)		
計算之香港利得稅	32.6	46.9
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	12.8	82.8
土地增值稅	<u>0.1</u>	<u>(44.2)</u>
	<u>45.5</u>	<u>85.5</u>
本年度遞延稅項	<u>40.2</u>	<u>7.7</u>
	<u>85.7</u>	<u>93.2</u>

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法及其實施條例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

於該兩個年度在其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

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）。

8 本公司擁有人應佔本年度虧損

本公司擁有人應佔本年度虧損包括：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
(a) 年內投資物業公平值變動之 未變現虧損淨額		
– 集團	60.5	(763.6)
非控股權益應佔	<u>(227.3)</u>	<u>89.9</u>
	(166.8)	(673.7)
– 合營公司，扣除遞延稅項	<u>(46.1)</u>	<u>2.9</u>
	<u>(212.9)</u>	<u>(670.8)</u>
(b) 撇除投資物業公平值變動之未變現 收益或虧損淨額之虧損	(49.4)	(115.2)
年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資 物業公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>121.3</u>	<u>10.8</u>
	<u>71.9</u>	<u>(104.4)</u>
小計	(141.0)	(775.2)
減：年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資 物業公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>(121.3)</u>	<u>(10.8)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(262.3)</u>	<u>(786.0)</u>

9 股息

	2026年 百萬港元	2025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 (2025年：並無派付末期股息)	—	—
並無派付截至2026年3月31日止財政年度之中期股息 (2025年：並無派付中期股息)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

本公司董事不擬派任何截至2026年及2025年3月31日止財政年度之末期股息。

10 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：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(262.3)</u>	<u>(786.0)</u>
股數		
計算每股基本虧損之本年度已發行普通股數目	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	<u>—</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄虧損之加權平均普通股數目	<u>1,485,301,803</u>	<u>1,485,301,803</u>

由於股份期權具反攤薄作用，故截至2026年及2025年3月31日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11 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：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
尚未到期	10.6	13.5
逾期：		
0-60天	12.9	14.9
61-90天	2.9	1.9
超過90天	<u>15.4</u>	<u>9.8</u>
	<u>41.8</u>	<u>40.1</u>

12 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2026年3月31日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款186.6百萬港元(2025年：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：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
尚未到期	136.2	114.3
逾期：		
0-60天	45.8	69.2
61-90天	0.4	1.8
超過90天	<u>4.2</u>	<u>9.8</u>
	<u>186.6</u>	<u>195.1</u>

13 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、2025年3月31日、2025年4月1日 及2026年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2024年4月1日、2025年3月31日、2025年4月1日 及2026年3月31日	<u>1,485,301,803</u>	<u>371.3</u>

業務回顧

(除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。)

本公司為多元化綜合企業，主要經營物業發展及投資業務。集團的核心策略是持續發展愉景灣及興業太古滙等旗艦項目，以提升其資產價值。集團致力收購不同規模的地塊及項目進行發展或重建，同時為旗下現有投資物業增值。集團亦不斷物色機會，擴大物業組合，並以輕資產模式參與優質項目。

土地儲備

截至2026年3月31日，集團應佔土地儲備面積合計8,425,000平方呎(包括由合營公司持有的土地)，待履行相關條款及條件後，該等土地將用作物業發展。

物業發展及投資業務

集團物業發展及投資業務於2026財年的收入(包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收入1,423百萬港元(2025年：1,345百萬港元))為3,458百萬港元，較去年的2,174百萬港元有所增加。

物業發展及投資業務的收益達469百萬港元(2025年：379百萬港元)，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益278百萬港元(2025年：151百萬港元)。

物業發展

香港

儘管全球貿易緊張關係升溫和地緣政局不明朗，為宏觀經濟帶來挑戰，香港經濟仍展現韌性，2025年實質本地生產總值錄得3.5%增長。於2026財年，香港一手住宅市場轉趨回暖，住宅價格穩步上升，此乃受惠於香港特區政府推出一系列支持措施，包括調整按揭利率、放寬印花稅優惠門檻、降低新資本投資者入境計劃的投資門檻、續推人才輸入政策，以及美國利率回落所致。

於2026財年，集團持有50%權益的愉景灣達成「愉景灣2.0藍圖」下的多個重要里程碑。該藍圖以長遠高增值為發展策略，涵蓋愉景北全新大型住宅項目「Toscana意濤」展銷廳開幕、海陸交通重大升級，以及全年度舉辦多項盛事及活動。

按照總綱圖則第7.0E號，「Toscana意濤」將增加超過130萬平方呎總樓面面積，並於愉景北提供超過1,400個住宅單位，及佔地逾16萬平方呎的意式中央公園Park Toscana。Park Toscana以「Green Living Art」及「Clubhouse Everywhere」為主題，劃分成13個意式主題園區。項目首批530個單位已獲發佔用許可證，預計於2026年第二季開售。

城市規劃委員會已批准愉景灣6f區及10b區的未來住宅發展項目，6f區項目可飽覽全海景，而10b區則設有350米長的海濱長廊，毗鄰香港大嶼山遊艇會(「LYC」)。就此，集團已展開總綱圖則第8.0號的申請，並同步推進相關研究，將其納入修訂總綱圖則，適時呈交政府審批。

配合「愉景灣2.0藍圖」，愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)和海澄湖畔會所亦按計劃推進升級工程，其中多個主要工程已於2026財年內完成。一幢全新的多元康體中心亦正在興建中，預計於2027年第四季落成，屆時將提供多項室內和戶外的休閒及體育設施，包括溫室農場、攀石設施、匹克球場、滑板公園、露營區及餐廳等。另一方面，愉景灣國際學校及智新書院校舍擬擴建總樓面面積的總綱圖則，預計將於2026年第二季獲得政府批准，進一步提升愉景灣的教育配套。

愉景灣持續優化社區配套設施，發展成為充滿活力的社區，並積極推廣環保意識、健康活力生活、身心健康和家庭凝聚力。於2026財年，愉景灣舉辦多項大型活動，包括全港最大規模的沙灘音樂節「TheNextwave XX25沙灘音樂節」、「愉景灣沙灘獵蛋奇兵暨嘉年華」和「愉景灣意式冬日慶典」等節慶盛事，同時亦引入「寵物巴士」服務、首個以健康與藝術體驗為主題的「愉景灣療癒生活日」，以及每月舉辦廣受歡迎的「周末市集」等。此外，愉景灣亦舉辦多項體育賽事，涵蓋賽跑、網球、花式溜冰、冰上曲棍球、高爾夫球、渡海泳、匹克球及板式網球等，進一步豐富愉景灣的休閒活動選擇。此等活動不僅為娛樂體驗，更營造獨特的度假氛圍，吸引追求生活品味的置業人士，同時提升居民的滿意度。

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

集團現時的香港重點住宅項目包括：

項目	截至2026年3月31日的狀況
愉景灣意堤 (佔50%權益)	● 單位總數:196 ● 已售單位:196(2026財年售出1個) ● 2026財年銷售收益:34百萬港元 ● 1個已售單位的收入已於2026財年入賬
愉景灣意峰 (佔50%權益)	● 單位總數:21幢花園洋房 ● 已售單位:15(2026財年售出5幢) ● 2026財年銷售收益:216百萬港元 ● 5個已售單位的收入已於2026財年入賬
大埔林海山城 (佔40%權益)	● 單位總數:262 ● 已售單位:159(2026財年售出47個) ● 2026財年銷售收益:1,455百萬港元 ● 53個已售單位的收入已於2026財年入賬

中國內地

於2026財年，中央政府推出全面性的刺激經濟方案，旨在穩定房地產市場、紓緩現金流壓力，以及增強發展商及買家的信心。重點政策及財政措施包括放寬按揭、首付及限購限制，以及政府鼓勵收購存量房，均有助提振市場氣氛，當中以一線城市尤為顯著。儘管如此，受需求疲弱、供應過剩及負擔能力持續受壓所影響，市場復甦步伐仍然緩慢，各個城市亦表現不一。

為應對市場波動，集團繼續聚焦於核心城市、提供優質項目，並採取積極的市場推廣策略，同時嚴格遵循審慎的投資決策方針。

集團現時的中國內地重點住宅項目包括：

項目	總樓面面積(平方呎)	截至2026年3月31日的狀況
浙江省嘉興市		
御璟灣	1,415,000	● 727個住宅單位，地積比率為2.1 ● 銷售會館及示範單位於2025年9月盛大開幕 ● 於2025年12月正式開售 ● 室內裝修及外部工程如期推進 ● 預計於2027年4月取得佔用許可證
浙江省杭州市		
耦賢里	430,000	● 295個住宅單位，地積比率為1.2 ● 於2024年4月開始入伙 ● 累計銷售收入約為人民幣245百萬元
上海市		
興雲間	350,000	● 262個住宅單位，地積比率為1.1 ● 於2025年7月取得佔用許可證，並於同年8月開始將242個已售單位交付予買家 ● 於2026年2月獲發不動產權證書 ● 於2026年3月開售349個停車泊位 ● 累計銷售收入約為人民幣1,225百萬元

物業投資

香港

於2026財年，隨著宏觀經濟漸趨平穩，香港不同範疇的租賃市場表現個別發展。辦公室市場持續受壓，反映租賃需求更為審慎及企業持續縮減規模；而受惠於旅遊業穩步復甦，同時得益於針對性行銷策略，零售市場錄得局部改善。整體而言，高息環境、港元強勢以及本地消費增長放緩，繼續壓抑市場氣氛，令租賃市場成交量偏低。

儘管面對當前挑戰及各區激烈競爭，集團憑藉多元化的租戶組合及積極的推廣策略，令零售及寫字樓物業的出租率維持穩健。

租戶普遍重視價值、靈活性及服務質素。因此，集團加強挽留租戶，鞏固與他們的合作關係，並提供度身訂造的租賃方案，包括靈活的租賃條款、裝修津貼及續租優惠，以降低空置風險。

集團主動與租戶保持緊密溝通，以支持他們適應消費模式的變化，尤其是受惠於旅遊業復甦、跨境消費上升，及生活品味需求日益轉變的商戶。相關措施有助吸引重視穩健業務、品牌曝光及長線合作的租戶，鞏固集團旗下物業於租賃市場的首選地位。

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2026財年錄得約79%的平均出租率。集團擁有該等物業50%權益。

集團繼續開拓新商機，透過租戶重組，維持均衡的餐飲及零售組合，以滿足愉景灣社區對多元生活品味的追求。愉景灣設施及交通的升級計劃正在推進，以優化居民及訪客體驗。

在零售市況疲弱的情況下，整個行業均面對銷售額和客流量繼續受壓。儘管如此，荃灣中染大廈辦公室的平均出租率仍維持約82%，而8呎半商場於逆市中亦展現韌性，平均出租率達89%。

土瓜灣聯合報大廈的平均出租率為87%。大廈土地用途由工業改為住宅的申請已獲批准，補地價金額有待落實。

長沙灣西港都會中心的平均出租率為83%。而位於九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈租賃表現強勁，平均出租率達約97%。

荷里活道及摩羅上街項目正發展為學生宿舍，總樓面面積約26,500平方呎，提供55個單位和160個住宿位，預計於2026年第三季竣工。

中國內地

於2026財年，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平均出租率合計約93%。儘管營商環境充滿挑戰，市場競爭激烈，興業太古滙的表現仍大幅超越市場水平。

興業太古滙於2026財年持續優化租戶組合並強化其市場定位；與此同時，項目的策略性重新定位和優化工程亦穩步推進。項目引入逾80間新店，涵蓋旗艦店及概念店，帶動客流量上升79%，同時維持91%的出租率，鞏固其市場領導地位。

路易威登的「路易號」繼續為標誌性的景點，成功吸引來自87個國家及地區的訪客，顯著帶動入境消費。受惠於項目持續優化的品牌組合，以及政府利好政策，「路易號」的開幕鞏固了興業太古滙作為高端潮奢購物點的地位。北廣場的大型改造優化工程已於2026財年內完工，而行人道體驗升級工程正穩步推進。

於2026年3月，集團與嘉興市人民政府，按10:90合營比例成功投得浙江省嘉興市秀洲區「2026嘉秀洲-007號」的土地使用權。地塊的地面總樓面面積約為125,000平方米，而地下總樓面面積約為108,000平方米。該地塊將發展成飽覽湖景、涵蓋購物中心及戶外商業街的綜合商業項目，預計於2026年第四季動工，並於三年內落成。該項目標誌著集團在零售和酒店發展及管理領域，邁向輕資產投資的重要里程碑。

集團持有杭州香港興業國際中心156個辦公室單位及62個停車位的使用權，於2026財年，在競爭激烈的辦公室租賃市場下，仍錄得強勁表現，平均出租率達87%。儘管租賃市場持續調整，對租金收入構成壓力，集團仍採取積極的租賃策略，以維持長遠價值。天津方面，津匯廣場（集團持有15%權益）的平均出租率約為87%。

交通服務及物業管理

交通服務

集團持有愉景灣交通服務50%權益，其渡輪和巴士服務需求於2026財年維持穩定，惟受2025年夏季惡劣天氣影響，載客量出現間歇性波動。

2026財年的營運挑戰主要源於兩大因素：地緣政治不穩導致全球燃料價格攀升；而勞工短缺及政府就兼職工實施的新政策，則致員工成本上升。

愉景灣渡輪服務的五年牌照已成功續期，並於2025年4月1日生效。政府最新修訂的「特別協助措施」，將提升服務的可持續性及減輕營運壓力。

配合集團逐步邁向綠色交通的方針，首部新一代單層電動巴士已於2025年12月正式投入服務。另外三輛電動巴士預計於2026年第二季陸續投入服務，集團亦正採購更多電動巴士。

往來愉景北及欣澳的自動駕駛巴士，預計於2026年中正式開始試行。

物業管理

於2026財年，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)」，印證集團致力推行行業領先的可持續物業管理措施的承諾。

於2026財年，愉景灣同時於香港物業管理公司協會舉辦的「香港綠識管理大獎」中榮獲「金獎」。

物業管理的卓越表現持續備受外部肯定，於最近的一項愉景灣住宅服務調查中，94%的受訪者給予「滿意」、「良好」或「優異」的評價。

酒店及休閒業務

香港旅遊業於2026財年持續穩步復甦，中國內地及短途客需求穩健，帶動訪港旅客人次按年上升12%。然而，受港人前往中國內地及鄰近地區的外遊增加、港元匯率持續強勁，以及宏觀經濟不確定性等因素所影響，旅遊業復甦進程依然受壓。

集團於香港、上海、曼谷及北海道的酒店業務於2026財年表現穩健，此乃由於酒店實施靈活定價，迅速應對市場變化及消費者喜好的轉變。

愉景灣持續發展為獨特的度假勝地，提供多元化的款待服務，並透過旗下酒店及款待分部的交叉銷售及合作，以及與優質國際品牌建立策略性夥伴關係，充分把握體驗式旅客日益增長的需求。

酒店業務

香港

香港入境旅遊增長勢頭於2026年持續，主要受中國內地即日及短途旅客所帶動。惟旅遊模式轉變，包括預訂期縮短、價格敏感度上升，以及區內旅客平均留宿時間減少，令行業全面復甦步伐放緩。

為維持入住率及加強顧客忠誠度，香港愉景灣酒店(集團持有50%權益)積極採取精準的營運策略，透過動態定價，充分把握休閒旅客及新興地區市場的需求。除主題客房住宿計劃，酒店也透過線上平台提升品牌曝光率，加強與主要客群的互動。此外，酒店正透過參與國際貿易展覽及接待區內的業界考察團，提升其會議、展覽及獎勵旅遊的市場定位。

中國內地

於2026財年，受惠於國際旅遊全面恢復及利好簽證政策，中國內地旅遊及酒店業復甦勢頭強勁。2025年國內生產總值增長達5%，刺激國內旅遊需求，而入境航空旅客人次亦顯著回升至疫情前水平。隨着消費者越趨重視文化體驗、康體及綠色旅遊，高端及豪華酒店亦得以受惠，均錄得強勁的入住率。

上海素凱泰酒店(集團持有50%權益)憑藉審慎的收入管理及具特色的顧客體驗，在競爭激烈和成本高企的市場中展現穩健的表現。酒店透過與本地品牌獨家合作、舉辦特色康體活動及主題美饌盛事，進一步鞏固其品牌定位及深化與顧客的互動；同時，酒店亦於能源管理、採購及人手編排方面推行成本優化措施，以減輕營運開支上升的壓力。

上海素凱泰酒店將持續通過創新的住宿選擇、個人化的服務、卓越的設計，以及在營運中融入可持續發展措施，維持其競爭優勢，提升顧客忠誠度。

泰國

泰國旅遊及酒店業於2025年放緩，主要受中國旅客入境量下降及旅遊喜好轉變所影響。然而，消費較高的長途旅客市場仍展現韌性，有助穩定整體行業表現。曼谷素凱泰酒店(The Sukhothai Bangkok)將繼續鞏固其在豪華酒店業的領導地位，同時積極推動可持續旅遊的方針。

儘管曼谷市場環境轉弱，曼谷素凱泰酒店於2026財年仍錄得強勁的收入增長，表現優於同業，並於節日期間創下單月最高收入紀錄。酒店維持多元化的客源組合，涵蓋個人旅客、團體及企業客戶。酒店的收入貢獻在歐洲、中東及非洲地區與亞太地區旅客之間保持均衡佔比，當中以中國、美國、英國、南韓及法國為主要客群。

因應市場變化，曼谷素凱泰酒店將繼續聚焦於高消費的核心市場，同時積極擴展亞洲及中東地區的新興奢華旅遊市場。與此同時，曼谷素凱泰酒店將優化其銷售及收入策略，並整合行銷方案，以延續其屢創新高的增長勢頭。

日本

日本北海道二世古的甘露之森酒店在完成全面升級工程後，已於2025年6月重新開幕。作為當地溫泉文化的門戶，酒店於1985年開業，毗鄰世界級冬季滑雪勝地Niseko United旗下的二世古安努普利國際滑雪場，並可飽覽著名的羊蹄山景致。

該酒店於2023年收購，為集團在日本的首個自營酒店物業，與旗下現有的「Auberge Hospitality」及「素凱泰酒店及度假村」品牌組合相輔相成。

休閒業務

愉景灣的高端休閒業務包括愉景灣康樂會（「DBRC」）、海澄湖畔會所、DBGC及LYC，以及愉景灣溜冰場（「DBIR」）。這些設施憑藉獨特的設計、頂級配套及卓越的營運表現，繼續在業界確立領導地位。集團持有愉景灣休閒業務50%權益。

LYC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」認證的遊艇會，同時擁有香港唯一「超級遊艇適泊碼頭」殊榮，為遊艇業界樹立新標準。

LYC的「2025海上奢華盛會」遊艇展，展出了超過30艘來自國際知名品牌的遊艇，更吸引中國內地遊艇品牌首度參展，展示其一體化產業鏈及跨境服務模式。除了核心的航海業務，LYC亦已積極拓展婚禮和宴活業務，並憑藉其卓越的款待、餐飲及服務水平屢獲業界認可。

DBGC在2026財年繼續升級其設施以提升會員體驗。升級後的練習場於2026年2月啟用，涵蓋配備高清揮桿分析功能的高端室內套房，並增設採用TrackMan技術的表現記錄中心，為會員提供促進球技和加強互動交流的優良環境。

為培育新一代高爾夫球精英，DBGC已推出有系統的訓練課程，包括為期三個月的課程、密集式訓練營及彈性假期課程。這些課程專為初學者及中級球手而設，涵蓋技術訓練與實地練習，有助提升學生技術水平及加深其對該運動的興趣。

DBIR透過舉辦多項比賽，建立其高端國際冰上運動場地的地位。2026財年舉辦的大型賽事包括IIHF世界冰球錦標賽、ISI香港滑冰邀請賽、亞洲超級聯賽、短道速滑香港盃及愉景灣公開花式滑冰邀請賽。

DBIR為中國香港短道速滑隊備戰2026米蘭冬季奧運會的官方訓練場地，支持運動員於國際賽事中爭取佳績。

展望及前景

儘管外圍不明朗因素或將持續，集團將繼續優化營運模式以維持競爭力，並實施嚴謹的成本管控。同時，集團正策略性地將人工智能應用於各業務範疇，以提升營運效率，並為創造長遠價值奠定更穩固的基礎。

展望未來，集團將堅定應對市場變化，把握新機遇。憑藉集團的深厚根基，加上對打造優質社區及可持續發展的承諾，將有助實現持續增長。

憑藉穩健的資產負債狀況及堅實的財務基礎，集團將繼續審慎而靈活地於重點城市物色投資機遇，同時因應市況及監管要求變化作出適切部署。隨著香港住宅物業市場的信心逐步回升，臨海發展項目「Toscana意濤」自2025年11月命名以來，市場反應理想。該項目將於今年稍後推出，有望支持集團未來的財務表現。

集團將於2027年慶祝半世紀的創新發展，未來集團的策略方向依然明確。在推進策略藍圖的同時，集團將保持靈活而審慎，同時堅持追求卓越，並以長遠服務社區為本。

財務回顧

於2026財年，集團錄得收入2,947.4百萬港元，較去年之1,753.4百萬港元增加68%，主要得益於交付位於上海之物業發展項目興雲間的已售單位。

集團於2026財年錄得之基礎溢利為211.5百萬港元，而去年則為70.0百萬港元。這主要歸因於出售愉景灣兩套豪華住宅（帶來出售時之已變現收益229.4百萬港元）及財務費用減少。本公司擁有人應佔虧損收窄523.7百萬港元至262.3百萬港元，而上一財政年度則為786.0百萬港元。改善主要歸因於出售愉景灣兩套豪華住宅、財務費用減少及投資物業未變現公平值虧損減少。

於回顧年度內，營運環境仍然充滿挑戰。香港住宅市場展現溫和復甦跡象。儘管買家對價格依然敏感並普遍採取觀望態度，但隨著多項支持措施陸續出台，已逐步改善市場氣氛。零售業呈分化表現，在消費模式持續改變及租戶需求依然審慎的情況下，優質物業或地段優越的資產仍展現較強韌性。寫字樓市場持續受壓，高空置率、充裕的新盤供應及企業審慎控制成本，對租金及出租率構成壓力。中國內地方面，物業市場持續調整，在各地城市需求個別發展的情況下，整體市場信心正逐步恢復。於此背景下，集團會繼續採取審慎嚴謹的策略，專注資本管理、成本控制、資產增值及甄選具潛力的機會。

分部業績分析

物業發展

於2026財年，集團已就香港及中國內地之物業銷售及其他服務確認分部收入1,581.6百萬港元(2025年：303.1百萬港元)及分部虧損510.8百萬港元(2025年：虧損203.3百萬港元)。分部虧損增加主要是由於本年度並無過往年度之建築成本撥備撥回及減值虧損增加，惟部分虧損被中國內地發展項目銷售完成之貢獻所抵銷。

年內，位於上海的發展項目興雲間交付239個單位，產生1,220.9百萬港元收入。於上一財政年度，集團獲相關政府部門豁免按已批准的開發計劃要求於發展項目內建造若干公共設施的義務，而確認撥回建築成本撥備269.0百萬港元。

由於物業市場正處於調整階段，集團就持有之待發展、發展中及供出售之若干物業進一步確認減值虧損約256.3百萬港元(2025年：183.8百萬港元)，以反映當前市況下之可變現淨值。於2026年3月31日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為141.1百萬港元。

物業投資

於2026財年，本分部就其於香港及中國內地之投資物業組合錄得收入452.7百萬港元(2025年：526.0百萬港元)及溢利980.1百萬港元(2025年：581.9百萬港元)，當中包括集團分佔其於上海之旗艦項目興業太古滙之業績。分部收入減少主要是由於香港之主要物業(如中染大廈及西港都會中心)之出租率下跌所致。分部溢利增加主要是由於售出愉景灣兩套豪華住宅，帶來出售時之已變現收益458.7百萬港元。集團經參考獨立估值師之估值報告，錄得應佔未變現公平值虧損淨額212.9百萬港元(2025年：670.8百萬港元)。該金額並不計入上述分部溢利。

交通服務及物業管理

於2026財年，本分部錄得收入299.4百萬港元(2025年：306.3百萬港元)及溢利76.5百萬港元(2025年：50.0百萬港元)。分部業績改善主要歸功於嚴謹的成本控制措施及政府補貼增加。

與此同時，儘管物業市場正值整合期，集團繼續在香港提供優質物業管理服務。本業務分部年內持續為集團錄得穩定的收入及淨溢利。

酒店業務

於2026財年，本分部錄得收入296.4百萬港元(2025年：248.4百萬港元)及虧損45.6百萬港元(2025年：虧損43.1百萬港元)。雖然市場競爭加劇，但與上一財政年度相比，曼谷素凱泰酒店、香港愉景灣酒店及上海素凱泰酒店三處物業的入住率均有所增長。集團會繼續實行靈活策略，維持高服務標準，以保障市場份額及收入。另外，位於日本北海道的甘露之森酒店於2025年6月順利開業。該酒店擁有77間客房，地理位置優越，鄰近二世古安努普利國際滑雪場。

休閒業務

本分部主要包括DBRC、海澄湖畔會所、DBGC、LYC、DBIR及牡丹軒中菜廳，於2026財年錄得收入317.3百萬港元(2025年：369.6百萬港元)及虧損6.0百萬港元(2025年：溢利42.8百萬港元)。集團進一步就本分部確認減值虧損9.2百萬港元(2025年：7.7百萬港元)。與上一財政年度相比，分部業績減少主要歸因於高爾夫球會會籍轉讓費收入減少。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2026年3月31日，集團持有銀行結餘及現金總額2,325.9百萬港元(2025年：2,049.5百萬港元)，而扣除銀行及其他貸款總額12,405.9百萬港元(2025年：12,190.8百萬港元)後之債務淨額為10,080.0百萬港元(2025年：10,141.3百萬港元)。

集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔45%、人民幣約佔33%、美元約佔10%、日圓約佔10%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2026年3月31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16.9%(2025年：19.8%)、一年至兩年內的佔41.5%(2025年：9.8%)、兩年至五年內的佔39.2%(2025年：67.9%)及五年以上的佔2.4%(2025年：2.5%)。

集團之銀行及其他貸款中，88.2%按浮動利率計息，11.8%按固定利率計息，而非上市票據則按固定利率計息。另一方面，集團之銀行及其他貸款中，94.5%以港元計值及5.5%以人民幣計值。

股東資金及資本負債比率

於2026年3月31日，集團之股東資金增加335.8百萬港元至22,811.7百萬港元(2025年：22,475.9百萬港元)。

於2026年3月31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44.2%(2025年：45.1%)。

備用信貸

於2026年3月31日，集團之備用貸款總額為15,803.9百萬港元(2025年：18,715.0百萬港元)，其中80.4%為已承諾信貸額。

於2026年3月31日，未動用之信貸額約為3,371.1百萬港元(2025年：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2026財年，平均融資成本為年利率3.9%，而去年為年利率5.6%。

憑藉充足之內部資源、未動用貸款融資額度，以及隨時可進入貸款及債務資本市場，集團具備足夠之財務資源為當前之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。

衍生金融工具之使用受到嚴格監控，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共停車場之權益後，於2025年10月收取銷售代價177.7百萬港元。

於2025年12月，集團出售兩家分別持有一套位於愉景灣豪華住宅之投資控股公司。於2026年1月收取銷售代價988.6百萬港元。

集團(連同合營夥伴)於2026年3月以人民幣216.4百萬元(約245.9百萬港元)競得位於浙江省嘉興市秀洲區一幅地塊之土地使用權。集團持有用於收購及開發該地塊之項目公司10%股權。約20%之土地成本(金額為人民幣43.5百萬元(約49.4百萬港元))已於2026年3月支付，其中集團出資人民幣4.4百萬元(約4.9百萬港元)。地塊成本之餘額將於下個財政年度結清。

資產抵押

於2026年3月31日，集團按賬面總值11,388.9百萬港元(2025年：7,781.8百萬港元)抵押若干投資物業及供出售待發展/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，而貸款墊款之相應後償保證其後已解除。

財務擔保合約

於2026年3月31日，集團並無任何重大財務擔保合約。去年，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，而公司擔保其後亦已解除。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

於整個2026財年內，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.2.2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。董事總經理出任該大會主席並回應股東提問。本公司2026財年企業管治之更多詳情將刊載於本公司於短期內刊發之2025/2026年報中企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

集團2026財年之全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意初步公告所載關於集團2026財年之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表與相關附註之數字與集團本年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步公告作出明示保證。

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

香港，2026年6月17日

於本公告日期，董事會成員為：

執行主席

查懋成先生

非執行副主席

王查美龍女士

執行董事

鄧滿華先生(董事總經理)

李宇光先生

非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

獨立非執行董事

張永霖先生

招桂芳女士

范鴻齡先生

邵蓓蘭女士

鄧貴彰先生

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊