

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2025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2025年3月31日止年度(「2025財年」)之經審核全年業績。

集團於2025財年之收入為1,753.4百萬港元，較去年之3,940.7百萬港元減少56%，主要是由於預計在2025財年後方會有物業發展項目完成，以致2025財年的物業發展收入減少。於去年內，位於中華人民共和國(「中國」)嘉興市的星逸園項目之收入確認為21億港元，該收入在比較兩個年度的差別時相對顯著。集團於2025財年錄得基礎溢利70.0百萬港元，而去年則為172.6百萬港元。本公司擁有人應佔虧損為786.0百萬港元，較去年之468.0百萬港元增加318.0百萬港元，主要由於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由263.9百萬港元增加至670.8百萬港元之影響，儘管集團及其合營公司持有之物業發展項目以及其他資產之資產減值撥備已由376.7百萬港元減少至185.2百萬港元。

股息

董事會不建議向本公司股東(「股東」)派付2025財年之末期股息(2024年：無)，而本公司於2025財年並無派付中期股息(2024年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2025年8月20日舉行之2025年股東週年大會(「2025股東年會」)之記錄日期為2025年8月20日。本公司之股份過戶登記總處及分處將於2025年8月15日至20日(包括首尾兩天)就2025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2025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2025年8月14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。2025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2025年3月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
收入	3	1,753.4	3,940.7
銷售成本		<u>(791.5)</u>	<u>(2,550.3)</u>
毛利		961.9	1,390.4
其他收入		119.8	148.9
其他收益及虧損	4	(93.3)	(441.1)
銷售、行政及其他營運開支		(645.7)	(714.5)
投資物業公平值變動及出售之虧損			
出售時之已變現虧損		(1.8)	(3.0)
未變現虧損		(763.6)	(336.4)
財務費用	5	(408.2)	(409.4)
分佔聯營公司業績		(0.4)	(0.1)
分佔合營公司業績		<u>153.9</u>	<u>192.0</u>
除稅前虧損	6	(677.4)	(173.2)
稅項	7	<u>(93.2)</u>	<u>(373.9)</u>
本年度虧損		<u>(770.6)</u>	<u>(547.1)</u>
下列應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	8	(786.0)	(468.0)
非控股權益		<u>15.4</u>	<u>(79.1)</u>
		<u>(770.6)</u>	<u>(547.1)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	10		
基本		<u>(52.9)</u>	<u>(31.5)</u>
攤薄		<u>(52.9)</u>	<u>(31.5)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年3月31日止年度

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
本年度虧損	<u>(770.6)</u>	<u>(547.1)</u>
其他全面(開支)/收益：		
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	0.4	0.7
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	(2.6)	(12.7)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>(0.2)</u>	<u>(0.1)</u>
	<u>(2.4)</u>	<u>(12.1)</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	(120.3)	(267.4)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	20.3	(283.2)
撤銷境外附屬公司註冊時解除匯兌儲備	<u>(1.0)</u>	<u>0.9</u>
	<u>(101.0)</u>	<u>(549.7)</u>
本年度其他全面開支，扣除稅項	<u>(103.4)</u>	<u>(561.8)</u>
本年度全面開支總額	<u>(874.0)</u>	<u>(1,108.9)</u>
下列應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(889.6)	(1,030.1)
非控股權益	<u>15.6</u>	<u>(78.8)</u>
	<u>(874.0)</u>	<u>(1,108.9)</u>

綜合財務狀況表
於2025年3月31日

	附註	2025年 百萬元	2024年 百萬元
非流動資產			
投資物業		13,529.2	13,843.2
物業、廠房及設備		2,850.5	2,635.5
無形資產		6.9	8.8
使用權資產		79.8	70.7
聯營公司之權益		—	—
合營公司之權益		10,224.8	9,908.1
供出售待發展物業		3,097.5	3,398.5
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		14.9	11.5
按公平值計入損益之金融資產		361.0	423.9
按攤銷成本計量之債務工具投資		11.5	11.5
其他資產		187.7	325.2
遞延稅項資產		88.6	58.4
		<u>30,452.4</u>	<u>30,695.3</u>
流動資產			
存貨		39.0	39.2
持作出售物業		1,074.2	1,405.5
供出售發展中物業		8,976.1	7,261.8
應收貿易賬款	11	40.1	46.1
按金、預付款項及其他應收款項		309.5	360.4
貸款予合營公司		—	119.4
應收聯營公司款項		3.8	4.1
應收合營公司款項		165.1	167.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		4.2	57.3
可退回稅項		78.9	62.5
銀行結餘及現金		2,049.5	1,605.8
		<u>12,740.4</u>	<u>11,129.4</u>

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	12	958.2	1,111.7
已收按金及其他金融負債		151.6	160.5
合約負債		1,118.7	97.1
一年內到期之銀行及其他貸款		2,408.7	3,744.1
租賃負債		7.7	6.3
其他負債		76.7	–
應付稅項		101.0	239.1
		<u>4,822.6</u>	<u>5,358.8</u>
流動資產淨值		<u>7,917.8</u>	<u>5,770.6</u>
總資產減流動負債		<u>38,370.2</u>	<u>36,465.9</u>
非流動負債			
合約負債		46.2	226.5
一年後到期之銀行及其他貸款		9,782.1	6,883.1
租賃負債		51.1	42.2
一年後到期之其他負債		2,743.5	2,735.3
遞延稅項負債		467.4	431.9
		<u>13,090.3</u>	<u>10,319.0</u>
		<u>25,279.9</u>	<u>26,146.9</u>
資本及儲備			
股本	13	371.3	371.3
儲備		<u>22,104.6</u>	<u>22,987.0</u>
本公司擁有人應佔權益		22,475.9	23,358.3
非控股權益		<u>2,804.0</u>	<u>2,788.6</u>
		<u>25,279.9</u>	<u>26,146.9</u>

綜合財務報表附註

截至2025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

採納經修訂準則及對現有準則之詮釋

於2024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2024年4月1日開始之年度期間強制生效之經修訂準則及對現有準則之詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列-借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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。

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：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本) ⁽¹⁾	缺乏可兌換性
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) ⁽²⁾	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) ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	財務報表之呈列及披露
香港財務報告準則第19號 ⁽³⁾	無公共責任之附屬公司：披露
香港詮釋第5號(修訂本) ⁽³⁾	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) ⁽⁴⁾	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2025年1月1日開始之年度期間生效

(2) 於2026年1月1日開始之年度期間生效

(3) 於2027年1月1日開始之年度期間生效

(4) 尚未釐定

集團已開始評估對集團之影響，且認為其不會對集團之重大會計政策及財務報表之呈列產生任何重大變動。

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	–	277.4	93.2	240.0	887.7
隨時間	26.0	92.5	24.1	155.2	127.7	425.5
總計	303.1	92.5	301.5	248.4	367.7	1,313.2

截至2024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	2,521.9	—	—	—	—	2,521.9
酒店收入	—	—	—	252.3	—	252.3
提供其他服務	<u>32.9</u>	<u>95.6</u>	<u>283.4</u>	<u>—</u>	<u>295.4</u>	<u>707.3</u>
來自客戶合約之收入	2,554.8	95.6	283.4	252.3	295.4	3,481.5
租金收入	<u>—</u>	<u>455.4</u>	<u>2.4</u>	<u>—</u>	<u>1.4</u>	<u>459.2</u>
綜合收入，如呈報	<u>2,554.8</u>	<u>551.0</u>	<u>285.8</u>	<u>252.3</u>	<u>296.8</u>	<u>3,940.7</u>
地區市場：						
香港	218.9	529.2	285.8	179.7	296.8	1,510.4
中國內地	2,175.0	19.7	—	—	—	2,194.7
日本	—	2.1	—	—	—	2.1
東南亞	<u>160.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>72.6</u>	<u>—</u>	<u>233.5</u>
總計	<u>2,554.8</u>	<u>551.0</u>	<u>285.8</u>	<u>252.3</u>	<u>296.8</u>	<u>3,940.7</u>
收入確認時間：						
於某個時間點	2,523.3	—	260.2	103.6	171.0	3,058.1
隨時間	<u>31.5</u>	<u>95.6</u>	<u>23.2</u>	<u>148.7</u>	<u>124.4</u>	<u>423.4</u>
總計	<u>2,554.8</u>	<u>95.6</u>	<u>283.4</u>	<u>252.3</u>	<u>295.4</u>	<u>3,481.5</u>

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	<u>(1,311.3)</u>	<u>(1,638.0)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(2,949.3)</u>
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a)	(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>	428.3
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(附註b)						(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>

	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	3,442.9	2,302.0	285.8	252.3	296.8	6,579.8
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(888.1)</u>	<u>(1,751.0)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(2,639.1)</u>
綜合收入，如呈報	<u>2,554.8</u>	<u>551.0</u>	<u>285.8</u>	<u>252.3</u>	<u>296.8</u>	<u>3,940.7</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a)	(281.6)	864.1	11.0	(22.5)	(73.2)	497.8
撇除非集團分佔聯營公司及合營						
公司之已變現業績	<u>60.3</u>	<u>(266.4)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(206.1)</u>
集團應佔業績	<u>(221.3)</u>	<u>597.7</u>	<u>11.0</u>	<u>(22.5)</u>	<u>(73.2)</u>	291.7
未分配其他開支						(26.7)
未分配公司費用						(164.7)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(340.2)
投資物業公平值變動之未變現						
虧損淨額(附註b)						(336.4)
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>29.2</u>
本年度虧損						(547.1)
非控股股東分佔本年度虧損						<u>79.1</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損						<u>(468.0)</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 截至2025年3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現虧損淨額為763.6百萬港元(2024年：336.4百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損763.6百萬港元(2024年：336.4百萬港元)。

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)

	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2024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*	—	—	(8.1)	—	(0.1)	—	(8.2)
物業、廠房及設備之折舊	20.8	18.6	14.7	50.4	73.0	4.1	181.6
使用權資產之折舊	3.7	—	0.8	—	0.5	3.3	8.3
撥回貸款予合營公司之減值虧損	—	—	—	—	—	(0.4)	(0.4)
按攤銷成本計量之債務工具							
投資之減值虧損	—	—	—	—	—	15.5	15.5
供出售待發展物業之減值虧損	164.3	—	—	—	—	—	164.3
供出售發展中物業之減值虧損	13.1	—	—	—	—	—	13.1
持作出售物業之減值虧損	94.3	—	—	—	—	—	94.3
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	5.4	—	52.1	—	57.5
按公平值計入損益之金融資產							
(收益)/虧損淨額	—	(5.5)	—	—	—	19.6	14.1
應收按揭分期供款之虧損淨額	5.3	—	—	—	—	—	5.3
撤銷附屬公司註冊之(收益)/虧損淨額	(0.5)	0.9	—	—	—	(1.8)	(1.4)
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)淨額	—	—	1.0	(0.1)	(0.4)	—	0.5
利息收入	(37.6)	(6.8)	—	(0.2)	—	(31.9)	(76.5)
財務費用	123.3	0.1	1.3	—	0.6	284.1	409.4
所得稅支出/(抵免)	296.6	33.9	(1.3)	4.6	4.9	35.2	373.9
分佔聯營公司業績	0.1	—	—	—	—	—	0.1
分佔合營公司業績	103.6	(266.4)	—	—	—	(29.2)	(192.0)

* 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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
銷售物業	277.1	2,521.9
租金收入	440.2	459.2
酒店收入	248.4	252.3
提供其他服務	787.7	707.3
	<u>1,753.4</u>	<u>3,940.7</u>

地區資料

截至2025年3月31日及2024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)	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
香港	1,453.7	1,510.4	17,129.8	17,742.8
中國內地	191.7	2,194.7	4,439.0	4,251.6
日本	2.6	2.1	169.4	167.0
東南亞(附註b)	105.4	233.5	1,767.7	1,617.4
	<u>1,753.4</u>	<u>3,940.7</u>	<u>23,505.9</u>	<u>23,778.8</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

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
其他(虧損)/收益包括下列各項：		
撤銷附屬公司註冊之(虧損)/收益淨額	(2.5)	1.4
外匯匯兌收益/(虧損)淨額	18.4	(78.3)
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)淨額	0.5	(0.5)
物業、廠房及設備之減值虧損	(2.8)	(57.5)
供出售待發展物業之減值虧損	–	(164.3)
供出售發展中物業之減值虧損	(6.7)	(13.1)
持作出售物業之減值虧損	(78.8)	(94.3)
按公平值計入損益之金融資產虧損淨額	(0.9)	(14.1)
應收按揭分期供款之虧損淨額	<u>(0.4)</u>	<u>(5.3)</u>
	(73.2)	(426.0)
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	2.0	0.4
– 應收貿易賬款之減值虧損	(16.1)	–
– 按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	<u>(6.0)</u>	<u>(15.5)</u>
	<u>(93.3)</u>	<u>(441.1)</u>

5 財務費用

	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	638.3	601.3
非控股股東墊款	131.8	132.3
租賃負債	2.0	2.1
銀行及其他貸款安排費用	<u>29.9</u>	<u>33.5</u>
	802.0	769.2
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(393.8)</u>	<u>(359.8)</u>
	<u>408.2</u>	<u>409.4</u>

附註：對於一般借貸資金用作若干供出售發展中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5.80%(2024年：6.19%)。

6 除稅前虧損

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
除稅前虧損已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	8.8	8.7
非審計服務	1.9	4.2
已銷售物業成本	219.9	1,669.9
就若干建築承擔所作撥備之撥回(附註)	<u>(269.0)</u>	<u>—</u>
已銷售物業成本淨額	<u>(49.1)</u>	<u>1,669.9</u>
工資、薪金、獎金及其他福利	570.6	586.8
退休福利計劃供款	<u>25.6</u>	<u>27.0</u>
已產生員工成本(包括董事酬金)	<u>596.2</u>	<u>613.8</u>
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(423.8)	(446.0)
其他物業	(16.4)	(13.2)
減：支出	<u>71.1</u>	<u>70.2</u>
	<u>(369.1)</u>	<u>(389.0)</u>
物業、廠房及設備之折舊	180.4	181.6
使用權資產之折舊	<u>8.5</u>	<u>8.3</u>

附註：於截至2025年3月31日止年度，由於集團獲相關政府部門豁免按經批准的開發計劃需要建造開發項目內的若干公共設施的要求，因此撥回建築成本撥備269.0百萬港元。

7 稅項

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(2024年：16.5%)		
計算之香港利得稅	46.9	41.8
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	82.8	89.5
土地增值稅	<u>(44.2)</u>	<u>157.8</u>
	85.5	289.1
本年度遞延稅項	<u>7.7</u>	<u>84.8</u>
	<u>93.2</u>	<u>373.9</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，地價增值即物業出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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
(a) 年內投資物業公平值變動之未變現(虧損)/收益淨額		
–集團	(763.6)	(336.4)
非控股權益應佔	<u>89.9</u>	<u>43.3</u>
	(673.7)	(293.1)
–合營公司，扣除遞延稅項	<u>2.9</u>	<u>29.2</u>
	<u>(670.8)</u>	<u>(263.9)</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	(115.2)	(204.1)
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>10.8</u>	<u>24.1</u>
	<u>(104.4)</u>	<u>(180.0)</u>
小計	(775.2)	(443.9)
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>(10.8)</u>	<u>(24.1)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(786.0)</u>	<u>(468.0)</u>

9 股息

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
並無派付截至2024年3月31日止財政年度之末期股息 (2024年：派付截至2023年3月31日止財政年度之 末期股息每股1港仙)	—	14.9
並無派付截至2025年3月31日止財政年度之中期股息 (2024年：並無派付中期股息)	—	—
	<u>—</u>	<u>14.9</u>

本公司董事不擬派任何截至2025年及2024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：

	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	<u>(786.0)</u>	<u>(468.0)</u>
	2025年	2024年
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2025年及2024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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
尚未到期	13.5	12.7
逾期：		
0-60天	14.9	22.6
61-90天	1.9	3.4
超過90天	<u>9.8</u>	<u>7.4</u>
	<u>40.1</u>	<u>46.1</u>

12 應付貿易賬款、撥備及應計費用

應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款195.1百萬港元(2024年：87.4百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
尚未到期	114.3	62.8
逾期：		
0-60天	69.2	20.8
61-90天	1.8	0.7
超過90天	<u>9.8</u>	<u>3.1</u>
	<u>195.1</u>	<u>87.4</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2023年4月1日、2024年3月31日、2024年4月1日 及2025年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2023年4月1日、2024年3月31日、2024年4月1日 及2025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。集團的核心策略是透過持續發展愉景灣及興業太古滙等旗艦項目，從而提升資產價值。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，務求擴大物業組合，並以輕資產模式參與優質項目。

土地儲備

截至2025年3月31日，集團應佔土地儲備面積合計8,609,000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2025財年的收入(包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收入1,345百萬港元(2024年：1,233百萬港元))為2,174百萬港元，較上年度的4,339百萬港元減少。

物業發展及投資業務的收益達379百萬港元(2024年：376百萬港元)，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益151百萬港元(2024年：163百萬港元)。

物業發展

香港

自2024年初政府宣布撤辣，樓市氣氛略有好轉。按揭利率下降及按揭門檻放寬，令香港一手住宅市場於2024年大部分時間轉趨活躍。

2025-26年度財政預算案宣佈調低印花稅，略微提振市場氣氛。然而，住宅物業銷售繼續受經濟疲弱影響。近期美國開徵關稅，減息步伐或會減慢，可能導致物業買家成本上升；而全球貿易局勢緊張亦影響消費者的置業意欲。

集團持有50%權益的愉景灣於2025財年繼續推進「愉景灣2.0藍圖」。按照總綱圖則第7.0E號，愉景灣北部的住宅發展項目將增加超過130萬平方呎總樓面面積，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個單位現正施工，暫定於2025年底或2026年初開售。

「愉景灣2.0藍圖」的其他改善工程包括愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)設施的升級工程，改善高球體驗；以及翻新海澄湖畔會所的設施。此外，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。地基及地盤平整工程已完成，主要工程預計於2025年第四季展開。

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(「LYC」)。

近年來，愉景灣不斷提升社區設施，發展成為充滿活力的社區，積極推廣環保、注重運動和健康的生活方式。愉景灣於2025財年舉辦多項大型活動，包括全港最大規模的沙灘音樂節「TheNextwave XX24沙灘音樂節」、城中經典復活節親子活動「愉景灣沙灘獵蛋奇兵」，以及每月舉辦廣受歡迎的「周日市集」和冬夏兩季的推廣活動等。此外，愉景灣亦舉辦多項體育賽事，包括賽跑、網球、花式溜冰、冰上曲棍球、高爾夫球及匹克球等，進一步提升休閒活動的種類，並營造獨特的度假氣氛，吸引高端買家，同時提高住戶的滿意度。

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)繼續吸引本地買家，而中國內地及海外買家對項目的興趣亦日益上升。

荷里活道及摩羅上街項目將發展為高級服務式住宅，總樓面面積約26,500平方呎，提供54個中小型單位。工程預計於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：195(2025財年售出2個) ● 2025財年銷售收益：36百萬港元 ● 3個已售單位的收入已於2025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：10(2025財年售出1個) ● 2025財年銷售收益：60百萬港元 ● 1個已售單位的收入已於2025財年入賬
大埔林海山城 (佔40%權益)	● 單位總數：262 ● 已售單位：112(2025財年售出56個) ● 2025財年銷售收益：1,388百萬港元 ● 56個已售單位的收入已於2025財年入賬

中國內地

中央政府於2024年採取積極的救市措施，刺激置業人士與換樓客的需求，同時穩定地產行業的信心。政策包括放寬限購及減免大額房屋交易稅，加上優惠按揭條件，有助穩定住宅銷售，當中對一線城市的影響尤其顯著。預期中國內地將實施更多振興經濟政策，以刺激國內消費及樓市氣氛。

集團專注於主要城市推出優質項目，並採取靈活的市場策略，充分把握樓市復甦機遇。鑑於目前全球經濟環境，集團將實施多元化的銷售策略，同時探索輕資產管理等機遇以拓展業務。集團將繼續按審慎原則，集中投資一線及重點城市的優質住宅項目。

集團現時位於中國內地的主要住宅項目如下：

項目	總樓面面積 (平方呎)	截至2025年3月31日的狀況
浙江省嘉興市		
御璟灣	1,415,000	● 將發展為高級住宅大樓，地積比率為2.1 ● 於2025年初開始推廣，並將於2025年第三季開設展銷廳 ● 第一期預計於2025年第四季推售
浙江省杭州市		
耦賢里	430,000	● 295個住宅單位 ● 2024年4月開始入伙 ● 截至2025年3月31日，累計銷售收入約為人民幣200百萬元
上海市		
興雲間	350,000	● 262個單位，地積比率為1.1 ● 上蓋建築工程於2024年4月平頂 ● 截至2025年3月31日，已售出超過90%單位，當中公寓單位已售罄 ● 將於2025年8月正式交付

物業投資

香港

由於訪港旅客消費模式改變及港人北上旅遊人數增加，本地零售業於2025財年持續受壓，且經濟疲弱及企業重組導致寫字樓空置率居高不下。

儘管面對多重挑戰及各區的激烈競爭，集團的零售及寫字樓物業透過保持多元化的租戶組合及有效的推廣策略，維持穩定的出租率。

在消費者喜好改變及零售租賃市場競爭激烈的情況下，挽留租戶仍是公司的首要任務。集團提供具競爭力及靈活的租賃條款，以維持穩定的出租率，同時與租戶建立長久的關係。

位於愉景灣的投資物業包括愉景廣場（連同擴展部分）及愉景北商場，於2025財年錄得約80%的平均出租率。

透過租戶重組，愉景灣引入了新餐廳及商店，維持均衡的業務組合，滿足居民需求。提升愉景灣設施及交通的計劃正在推行，以改善居民及訪客體驗。集團持有愉景灣投資物業50%權益。

荃灣中染大廈維持平均出租率約89%。8呎半商場表現理想，零售銷售額及人流均有所增長，平均出租率達93%。

位於土瓜灣的聯合報大廈錄得平均出租率為90%。大廈土地用途已獲批由工業轉為住宅用途，現尚待落實補地價金額。

位於長沙灣的西港都會中心成功吸納新租戶，於2025財年平均出租率為85%。九龍塘出租住宅大廈合勤名廈亦保持穩定的平均出租率，達98%。

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2025財年平均出租率合計接近96%，在充滿挑戰及競爭激烈的環境下仍大幅超出市場預期。

興業太古滙透過持續的商場優化工程以提升租戶組合，鞏固其頂級潮奢購物點的地位。這些改善工程導致人流稍微下跌1.6%，出租率亦輕微下降，惟商場仍維持約80%的平均出租率。地下商業區與北廣場的連接改造工程已於2025財年完工，改善不同樓層的聯通，提升購物體驗。其他已計劃的設施及品牌升級正在推進，務求提供嶄新體驗及鞏固興業太古滙的市場領導地位。

集團持有杭州香港興業國際中心156個辦公室單位及62個停車位使用權，在2025財年錄得83%的平均出租率。在宏觀經濟不明朗的情況下，人工智能及數碼媒體行業的蓬勃發展帶來策略性機遇。集團積極鎖定這些行業的租戶，維持寫字樓租務表現。隨著杭州辦公室租賃市場回穩，集團繼續實施有效的市場推廣策略及改善物業配套，提高競爭力及吸引優質租戶。天津方面，津匯廣場（集團持有15%權益）的平均出租率約90%。

交通服務及物業管理

交通服務

於2025財年，愉景灣舉辦多項大型活動，訪客人數有所增長，帶動愉景灣交通服務旗下的渡輪和巴士服務需求保持穩定。

然而，愉景灣交通服務依然面對挑戰，包括燃油價格及營運成本飆升，加上人手緊絀，當中車長短缺問題尤為嚴峻。雖然香港特區政府自2020年起為渡輪服務提供財政資助，並批出輸入司機配額，惟營運仍然充滿挑戰。

愉景灣渡輪服務牌照已成功續期五年，於2025年4月1日生效。渡輪業務的其他發展包括：為兩艘單體船更換主引擎，以提高營運效率及節約能源；由2024年12月1日起推出支付寶香港電子付款服務；以及通過與香港航海學校合作，穩定勞動力供應，解決員工老化問題。

陸路交通方面，愉景灣已為巴士車隊安裝新電動車充電設施。一輛單層電動巴士計劃於2025年第三季投入服務，另外三輛中型電動巴士將於2026年交付。集團另外與香港應用科技研究院合作，於往來愉景北及欣澳的路線試行無人駕駛巴士。集團持有愉景灣交通服務50%權益。

物業管理

集團在愉景灣及香港其他地區的物業管理服務於2025財年保持卓越表現，在可持續發展措施及服務質素方面均屢獲殊榮。

集團榮獲「可持續發展目標獎—目標17:全球夥伴」，以及在香港環保界享負盛名的「香港環境卓越大獎」中勇奪「金獎」，顯示集團對可持續發展及責任管理的決心。

集團亦喜獲香港房屋經理學會頒發「最佳環境、社會和企業管治團隊」獎項，進一步肯定集團在環境、社會及管治方面的專業表現，鞏固集團的業界地位。

酒店及休閒業務

香港旅遊業依然疲弱，儘管2024年訪港旅客人次按年增長30.9%，惟北上外遊人次增加、港元強勢且宏觀經濟不明朗，均影響旅遊業復甦步伐。

集團於香港、上海及曼谷的酒店業務於2025財年因應市場狀況及消費者喜好的轉變作出調整，業務保持穩定。

愉景灣作為獨特的度假勝地，提供多元化的款待業務。在集團旗下休閒品牌的交叉銷售模式，以及與其他優質品牌合作的推動下，愉景灣充分把握時下新興的體驗式旅遊需求。

酒店業務

香港

除了消費模式改變，政府自2025年1月1日起重新徵收3%酒店房租稅，進一步增加酒店房價的成本壓力。然而，受惠於政府吸引大型活動來港的措施和「一簽多行」個人遊簽注擴展，預計可舒緩部分成本壓力。

香港愉景灣酒店(集團持有50%權益)積極透過於海外推廣、參與旅遊展覽及婚禮博覽會尋求商機。酒店於2024年10月首次參與香港旅遊發展局舉辦的美酒佳餚巡禮，展示酒店的美食及獨特的款待體驗。

中國內地

受惠於強勁的入境旅遊需求，及以免簽證和落地簽證政策推動國際旅客增長，中國內地旅遊及酒店業在2024年保持強勁表現。一線城市的高級酒店入住率持續高企。

上海素凱泰酒店(集團持有50%權益)在2024年展現強勁復甦及增長，在主要業績指標上領先業界同儕。上海素凱泰酒店在中國國際進口博覽會此大型活動舉辦期間表現尤其突出，展示出強大的定價能力和有效的收益管理。同時，鋪舍(集團持有50%權益)的表現亦穩步上揚。

兩所酒店將繼續提供多元化的住宿選擇、個人化體驗及卓越服務，維持競爭優勢。

泰國

休閒旅遊目的地備受旅客歡迎，造就泰國旅遊業於2024年全面復甦至疫情前水平。惟近期全球發展趨勢影響旅客出遊意欲，促使他們更為謹慎，以致泰國旅遊業於2025年夏季面臨新挑戰。儘管如此，The Sukhothai Bangkok將繼續鞏固其在奢華酒店業的領導地位，同時優先推行可持續旅遊措施。

The Sukhothai Spa配合策略性推廣活動，讓水療的收入按年增加近一倍，在行業競爭日趨激烈的情況下大幅改善利潤。然而，按照新修訂的預測，今年夏季曼谷的休閒、企業、獎勵旅遊及活動業務的訪客人數將會減少。

因此，集團繼續專注於高消費的核心市場，包括美國、英國和歐洲，同時擴大在印度及中東等新興豪華旅遊市場的推廣。同時，集團繼續加強與東南亞主要合作夥伴的合作，包括馬來西亞、香港、台灣、新加坡、日本和韓國，發揮泰國夏季旅遊的最大潛力和創造最大盈利。

休閒業務

愉景灣的高端休閒業務包括四間會所：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」)。這些設施憑藉創新的設計、配套及卓越的營運表現，建立業界領導地位。集團持有愉景灣休閒業務50%權益。

LYC穩守香港頂級遊艇會的位置，並於2024年榮獲Yacht Style頒發「Best New Marina in Asia」獎項。一年一度的豪華遊艇展「海上奢華盛會」展出多艘豪華遊艇，讓賓客感受奢華生活體驗。

LYC進一步將業務拓展至婚禮和活動領域，以頂級款待、美食佳餚及優質服務得到公眾認可。Caffè Napoli於2024年參與「咪嚟嘢食店」計劃及簽署《惜食約章》，展現環保承諾。

DBGC會籍轉讓數目於年底錄得增長，反映出會員活動取得成果。另外，為提升會員及賓客的體驗，現已推出接駁會所及欣澳的交通服務。

DBIR透過多項比賽，建立國際冰上運動場地的地位，包括花式滑冰、短道速滑及冰上曲棍球。2024年舉行的著名賽事包括ISI香港滑冰邀請賽、愉景灣公開花式滑冰挑戰賽、香港少年短道速滑測試賽、香港短道速滑錦標賽、香港盃、East West Spring Classic、Asia Super League及Greater Bay Classic Hotpot Tournament。

DBIR自2025年1月起與香港冰球訓練學校合作，為小學生提供訓練，支持香港冰上曲棍球運動發展。

展望及前景

縱然外部挑戰持續，集團將繼續進行嚴謹成本管控，優化營運架構以保持競爭力，並在適用的情況下應用人工智能技術，藉此提升效率及質素。

要在物業發展行業取得成功，必須於順境或逆境皆有卓越表現。集團將秉持精細規劃及高質量執行，持續強化於不同地區的營運能力，同時保持靈活變通以應對多變的市況。

儘管行業短期內面臨挑戰，集團根基雄厚，展現強大抗逆力。憑藉創新實踐及策略執行，集團已奠定穩健基礎，把握可持續增長及長遠發展契機。

財務回顧

於2025財年，集團錄得收入1,753.4百萬港元，較去年之3,940.7百萬港元減少56%。該減少主要是由於預計在2025財年後方會有物業發展項目完成，而相比去年，位於中國嘉興市的星逸園項目對集團有較顯著的收入貢獻。

集團錄得之基礎溢利為70.0百萬港元，而去年則為172.6百萬港元。包括集團應佔之資產減值撥備、投資物業之公平值變動(除稅後)合共為856.0百萬港元(均屬非現金性質)後，集團在2025財年錄得的本公司擁有人應佔虧損為786.0百萬港元，而去年則為虧損468.0百萬港元。

2025財年對集團帶來重大挑戰，尤其是在物業發展及投資業務方面，而儘管整體市場低迷，其他分部仍展現出韌性及盈利能力的提升。為應對充滿挑戰的市場環境，集團繼續實施嚴格的成本控制措施，銷售、行政及其他營運開支因而減少了9.6%。此外，集團推遲非必要資本支出，以保持其現金流。

分部業績分析

物業發展

於2025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303.1百萬港元(2024年：2,554.8百萬港元)及分部虧損203.3百萬港元(2024年：虧損221.3百萬港元)。年內無新發展項目計劃推出與完成，而於2024財年，位於中國嘉興市的星逸園項目的推出為分部收入作出重大貢獻。由於集團獲相關政府部門豁免按經批准的開發計劃需要建造開發項目內的若干公共設施的要求，因此年內確認建築成本撥備撥回269.0百萬港元。

由於物業行業持續低迷，集團就集團及其合營公司持有待發展、發展中及供出售之若干物業進一步確認減值虧損約183.8百萬港元(2024年：336.3百萬港元)，以反映當前市況下之可變現淨值。於2025年3月31日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為1,285.5百萬港元。

物業投資

於2025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526.0百萬港元(2024年：551.0百萬港元)及溢利581.9百萬港元(2024年：597.7百萬港元)，當中包括集團分佔其於中國上海之旗艦項目興業太古滙之業績。分部收入及溢利輕微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。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670.8百萬港元(2024年：263.9百萬港元)。該金額並不計入上述分部溢利。

交通服務及物業管理

於2025財年，本分部錄得收入306.3百萬港元(2024年：285.8百萬港元)及溢利50.0百萬港元(2024年：11.0百萬港元)。年內，除平均載客量保持穩定外，分部業績顯著改善主要歸功於新票價的實施及嚴謹的成本控制措施。

年內，儘管物業市場低迷，集團仍繼續為香港住宅物業提供優質物業管理服務，並為集團錄得穩定的收入及淨溢利。

酒店業務

於2025財年，本分部錄得收入248.4百萬港元(2024年：252.3百萬港元)及虧損43.1百萬港元(2024年：虧損22.5百萬港元)。與去年相比，The Sukhothai Bangkok之入住率提高19%，而香港愉景灣酒店之入住率下降1%，反映疫情後旅遊業復甦不均衡。與整個香港酒店業一致，香港愉景灣酒店受長途旅客不足的影響、同時來自中國內地精打細算的旅客數量上升，而餐飲業則因企業活動及婚宴普遍減少而持續疲軟。

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2025財年錄得收入369.6百萬港元(2024年：296.8百萬港元)及溢利42.8百萬港元(2024年：虧損73.2百萬港元)。集團進一步就本分部確認減值虧損7.7百萬港元(2024年：52.1百萬港元)。與2024財年相比，分部業績的顯著改善主要歸因於高爾夫球會會籍轉讓費收入的增加。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2025年3月31日，集團持有銀行結餘及現金總額為2,049.5百萬港元(2024年：1,605.8百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額12,190.8百萬港元(2024年：10,627.2百萬港元)後之債務淨額為10,141.3百萬港元(2024年：9,021.4百萬港元)。

於2025年3月31日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔33%、人民幣約佔38%、美元約佔11%、日圓約佔13%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

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。

銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內的佔19.8%(2024年：35.2%)、一年至兩年內的佔9.8%(2024年：27.2%)、兩年至五年內的佔67.9%(2024年：34.8%)及五年以上的佔2.5%(2024年：2.8%)。

於2025年3月31日，93.5%的銀行借貸按浮動利率計息，6.5%按固定利率計息，而非上市票據則按固定利率計息。集團之銀行借貸及其他貸款總額全部均以港元計值。

股東資金及資本負債比率

於2025年3月31日，集團之股東資金減少882.4百萬港元至22,475.9百萬港元(2024年：23,358.3百萬港元)。

於2025年3月31日，按集團綜合借貸淨額除以股東資金計算之集團資本負債比率為45.1%(2024年：38.6%)。

備用信貸

於2025年3月31日，集團之備用貸款總額為18,715.0百萬港元(2024年：17,611.0百萬港元)，其中85.0%為已承諾信貸額。

於2025年3月31日，未動用之信貸額約為6,484.2百萬港元(2024年：6,958.2百萬港元)。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2025財年，平均融資成本為年利率5.6%，而去年為年利率5.9%。

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。

主要收購事項及項目

於2025財年，概無任何重大投資及重大收購事項。

資產抵押

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(2024年：1,695.8百萬港元)之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。

此外，於2025年3月31日，集團按賬面總值7,781.8百萬港元(2024年：無)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。

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（2024年：884.5百萬港元）。

除上文披露者外，於2025年3月31日，集團並無其他重大財務擔保合約。

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2025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」）之守則條文及若干建議最佳常規，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2024年股東週年大會。董事總經理出任該大會主席並回應股東問題。本公司2025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2024/2025年報中企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

集團2025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2025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，2025年6月18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

顏文英女士

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