

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。



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

2025-26年度業績公佈

建業實業有限公司（「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	849,943	1,027,235
物業發展	336,886	528,210
物業投資	478,097	452,589
物業、停車場管理及其他	34,960	46,436
毛利	443,994	539,747
投資物業公平值虧損	(700,315)	(703,872)
年內虧損	<u>(620,648)</u>	<u>(713,214)</u>

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	(0.86)	(1.02)
每股股息		
末期	-	-
	於3月31日	
	2026年 港幣元	2025年 港幣元
每股資產淨值	12.53	12.91

主席報告

「我們的策略清晰明確：在最大化現有業務價值的同時，運用自身具備的能力、紀律及信念，建立互補性業務，以創造可持續的長期股東價值。」

主席
王承偉

親愛的股東：

截至2026年3月31日止年度，歷經數年嚴峻考驗後，我們的核心物業市場開始出現改善跡象。在中國大陸，復甦正在顯現，惟各地表現參差，一線城市的動能較強。在香港，市況正逐步企穩。

儘管上述發展令人鼓舞，惟相關進展至今尚未反映於我們的業績數字中。收入及盈利均錄得下降，主要由於發展物業銷售的預期下跌所致，僅部分被租賃收入增長所抵銷。物業估值調整再次對我們造成影響，儘管下半年價值下跌開始放緩。唯一亮點是股東權益保持不變，而股東應佔每股資產淨值保持良好。這固然重要，但我們並未準備好為此喝采。

核心市場的韌性

對我們在香港及中國大陸的物業業務而言，此乃另一個充滿挑戰的年度。營商環境持續受若干強大力量影響。利率在較長時間內維持於一般預期為高的水平。資金雖然可得，惟越趨審慎。與此同時，中美之間的地緣政治緊張局勢繼續影響投資決策。關稅、技術限制及戰略競爭正在改變全球資本流動及供應鏈，而此等變化可能持續數年。

在中國，政策制定者已採取重大措施以支持經濟及物業市場，包括放寬購房限制、降低按揭利率及實施刺激需求措施。此等行動有助穩定成交量。然而，消費者和投資者的信心需要時間重建，而非一蹴而就。此乃人性使然。

香港的辦公室市場仍然供過於求且競爭激烈。核心地段的租金水平已大致穩定，而次要市場仍面臨壓力。零售活動有所改善，住宅成交亦見增加，但商用物業的全面復甦可能會是漸進的過程的。

在我們的關聯業務中，建聯集團的業績表現參差。儘管其航空系統業務盈利較低，其持續展現出顯著的長期潛力。建業建榮的地基工程業務在2025年仍然穩健，儘管香港整體建築業於年內轉弱，並預期於2026年維持低迷。

在此背景下，我們的業務展現出韌性。本集團各團隊正採取果斷行動，以應對當前形勢，恢復盈利能力，並為長期增長做好部署。

闡述我們的願景

現實情況是：物業行業現時面臨的許多挑戰不僅僅是週期性的，部分屬結構性問題。市場在演變，行業在變化，成功的企業需要適應。因此，我們決定為本集團追求更廣闊及更具野心的願景。

我們的策略歸結為兩點：

- 最大化現有物業及相關業務的價值和回報；及
- 運用我們的能力發展互補業務，我們相信這些業務能創造持久的長期股東價值。

隨著物業行業不斷演變，新的機遇正在湧現。我們正日益部署數字技術以提升效率、加強資產管理能力及增強競爭力。

與此同時，我們正審慎地進軍具長遠潛力的相鄰領域，包括智能自動化、人工智能基礎設施及數字化解決方案。該等領域正吸引全球大量投資，並對各行各業企業的未來競爭力日益重要。

要實現此目標，意味著我們需要改變營運方式、提升人才質素，並更嚴謹地分配資本。我們已開始行動：

- 優化物業組合的表現及回報；
- 理順業務單位以提升效率及加強盈利能力；
- 積極評估戰略增長領域的投資機會；及
- 加強內部系統、管治及營運紀律以支持執行。

轉型從來不能單靠願景達成，還需要持續不斷的執行。我們相信，該等舉措將加強本集團的競爭優勢，並為長期增長開創新的路徑。我期待在未來一年向股東匯報我們的進展。

加強我們的領導團隊

一項策略的成敗，取決於執行人員的質素。年內，我們已加強領導團隊，以確保我們具備應對未來機遇與挑戰所需的經驗深度及能力。

周明祖先生加入本集團擔任董事總經理，負責提升現有業務的表現，同時推動拓展新的增長領域。周先生在香港物業行業擁有豐富經驗，並在複雜的營運及企業環境中具備專業知識。

我們亦歡迎范偉立先生加入擔任財務董事。自2019年起范先生擔任獨立非執行董事，年內轉任執行職務。其財務專業知識，加上在科技相關業務的經驗，將有助我們為本集團迎接日益數字化及人工智能驅動的未來作好準備。

此外，林燕勝先生自調任漢國董事總經理後，持續在漢國置業取得良好進展，提升投資組合表現及股東價值。

更長遠的展望

去年我曾表示，我們在重估虧損及營運表現方面似乎已趨於穩定。總體而言，該評估仍然成立。

儘管地緣政治緊張局勢在全球多個地區加劇，經濟狀況的演變仍大致符合預期。

中國的政策措施在不確定期間提供了穩定性，提振對中國大陸及香港經濟的信心。我們預期大陸經濟將保持穩步增長。對外貿易改善及持續的政策支持應有助消費者信心逐步恢復。

香港對基礎設施的投入長遠將為我們帶來回報。香港亦持續鞏固其作為全球頂尖金融中心的地位。目前，香港整體瀰漫著一種期待已久的樂觀情緒。

科技及數據基礎設施將持續吸引資金。每家企業都必須參與這新一波創新浪潮，而我們打算置身其中。我們不會坐等未來來臨，而是主動出擊。

未來將屬於具適應力、有紀律及願意在不確定期間進行投資的機構。我們的願景體現了這一信念，我們致力於據此建設本集團。

鳴謝

本人謹代表董事會，感謝各位董事年內的指導及監督。同時，本人亦衷心感謝我們的管理團隊及員工，在艱難的環境中展現出的承擔、專業精神及辛勤付出。

最後，本人謹此感謝我們的股東、客戶及業務夥伴一直以來的信任與支持。

我們的重心始終如一：長遠保障及提升股東價值。我們以信心、紀律及明確的目標感迎接未來。

王承偉
主席

香港，2026年6月29日

董事總經理回顧

表現

本集團截至2026年3月31日止年度的收入減少17.3%至港幣850,000,000元(2025年：港幣1,027,000,000元)，而投資物業重估、財務費用及所得稅抵免／(開支)前的經營溢利下跌27.6%至港幣320,000,000元(2025年：港幣442,000,000元)。收入及經營溢利的下跌主要由於隨著活動減少，發展物業銷售的貢獻減少，此乃預期之內。

由於香港及中國大陸物業市場持續低迷，我們進一步將本集團的投資物業減值4.6%，大部分下跌於上半年錄得。這產生全年公平值虧損港幣700,000,000元，與2025年錄得的虧損港幣704,000,000元基本持平。財務費用減少14.3%至港幣313,000,000元(2025年：港幣365,000,000元)。整體而言，權益持有人應佔虧損港幣472,000,000元，而上一財政年度虧損港幣564,000,000元。年內每股基本虧損為港幣0.86元(2025年：虧損港幣1.02元)。

於2026年3月31日，股東權益變動不大，為港幣6,908,000,000元(於2025年3月31日：港幣7,118,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣12.53元(於2025年3月31日：港幣12.91元)。

本年度重點

物業

於回顧年度內，漢國置業在物業領域有多項重大發展。廣州港匯臺持續銷售，錄得已確認收入港幣308,000,000元，受惠於其優越的臨江地段、優質產品及審慎定價。年內更多單位獲推出，未來將有更多單位推出市場。該項目具備真正的上升潛力。

廣州商業集群(包括漢國大廈、同慶坊及港匯大廈，連同港匯臺)運作良好。漢國大廈於年內由5%的出租率升至54%的出租率，其後更達89%。同慶坊零售部分由42%升至71%，現時已達99%。此等顯著改善反映該商業區正逐步興旺。

深圳漢國城市商業中心出租率由63%升至75%。大廈頂層引入酒店營運商以優化租戶組合及商業配套。該大廈目標於2026年第三季度末達致80%的出租率。

日本繼續表現突出，酒店組合的平均出租率達91%，乃由於本集團成功把握日本入境旅遊熱潮。年結後，兩項酒店資產以較收購成本顯著溢價出售。

位於香港中環的寶軒酒店及服務式住宅已於2026年1月重新開業，初期表現強勁。該物業經精心翻新，以全新設計、太陽能整合幕牆及令人欣羨的環境、社會及管治認證更新形象。此為一項旗艦資產，將於來年作出貢獻並擴大經常性收入基礎。

位於葵涌的數據中心繼續按長期基準100%租予一家領先國際營運商，並帶來穩定回報。該資產與智能基礎設施需求的發展方向完全一致。

南灣道豪華住宅合營項目按計劃推進。基礎設施將於2026年第三季度竣工，並於2027年可供初步參觀。

其他

在我們的建築及貿易業務中，建聯集團2025年的整體業績表現較弱，主要由於本集團所持物業的重估減值，以及其業務的參差表現所致。

集團的核心業務 - 總承包及樓宇建築，儘管面對市場挑戰，但在嚴格成本控制下已恢復盈利。順昌機電集團在現金流及盈利能力方面經歷艱難的一年，但業務正透過嚴謹的項目篩選、更嚴格的成本控制及更大的營運靈活性作出應對。尤其是，順昌正透過結合新技術與機電工程本地專業知識，積極拓展建築業自動化及數字化的新領域。順昌機電集團持有30%權益的CSC Robotics正為國際市場開發自動化建築產品，進展令人鼓舞。

建聯工程（航空系統業務）年內表現較弱。然而，隨著香港機場運作量創新高及澳門機場擴建進行中，航空系統、氣象監測、雷達及反無人機能力的需求將持續增長。該公司為此業務領域的領導者，我們預期在未來五年具有顯著潛力。

建業建榮在建築業持續低迷且隨時間持續惡化的環境下，於2025年交出非常理想的業績。預期建築產出於2026年將進一步收縮，加劇有限項目管道的競爭並壓低價格。然而，長遠前景仍然令人鼓舞。

我們開始在智能自動化、人工智能基礎設施及數字化解決方案領域中，物色符合我們新策略的業務進行選擇性投資。我們正建立具相關行業經驗的行政人員團隊核心，以領導我們的新舉措。關鍵在於採取審慎方針，並集中於我們已具備相關業務行業經驗的領域。

發展我們的能力

隨著本集團進入變革及重整階段，我們正採取必要行動以加強能力、釐清問責及提升營運效率。在適當情況下，我們的業務正尋求選擇性招聘以填補能力缺口，使員工人數與未來營運模式相匹配，將關鍵績效指標與策略目標對齊，並將薪酬與可衡量的成果掛鉤。

重要的是將應用智能融入我們的系統及工作流程，以提升自動化及實時報告的可用性。我們認為，在該等領域的措施將帶來強化文件工作流程、改善成本控制及降低風險等效益。

我們將帶領員工一同踏上此旅程，範疇包括新系統的針對性培訓、領導階梯及繼任計劃。這將是與本集團共事的一個令人振奮的時代。

環境、社會及管治

本集團致力將可持續發展實踐融入日常營運，以共建更美好的未來。我們竭盡所能管理所有與環境、社會及管治（「ESG」）相關的風險，我們相信此等風險為我們引以為傲的產品及服務質素提供了重要的衡量標準。

本年度重點包括漢國置業的深圳漢國城市商業中心於2025年9月獲得領先能源與環境設計（LEED）鉑金級認證，此為全球認可的最高級別綠色建築成就。與此同時，建業建榮獲香港衛生署、勞工處及職業安全健康局頒發「好心情@健康工作間2025-26（分支機構／中小企類別）優異獎」。

我們的2025/26年度環境、社會及管治報告全面闡述本集團的環境、社會及管治表現，包括我們與持份者合作，將他們的期望及意見融入我們的項目及營運的工作。

展望

未來一年，我的工作重點在於落實主席所闡述的本集團願景。

在物業業務方面，我們正進入穩定階段。優先事項明確且切實可行：保持財務紀律、持續構建經常性收入、提升各項資產的出租率，並在價格合適時進行資本循環。我們的投資物業組合，在正常化的市場環境下，將能產生遠高於目前的收益。

在建築服務業務方面，鑑於預期來年業務增長相對緩慢，我們的目標是確保業務高效運營，同時寄望於未來一兩年市場回暖。我們將探索控制成本及提高效率的方法，並在運營中引入人工智能基礎設施及新型數字化解決方案所帶來的效益，我們相信該等舉措可顯著提升運營表現。

我們亦將持續物色更多機會，積極投身於能夠發揮我們在新技術領域之技能、專長與熱忱的新興行業。我們深信，我們的家園——大灣區，將成為未來全球科技發展的樞紐。

周明祖
董事總經理

香港，2026年6月29日

業務回顧

本集團持續專注於物業發展及物業投資業務，該等業務主要由本集團持有68.09%權益、於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）漢國置業有限公司（「漢國置業」）（股份代號：160）及其以香港、中國大陸及日本為地區焦點之附屬公司（「漢國集團」）進行。此外，本集團透過持有29.1%權益、於聯交所主板上市之聯營公司建聯集團有限公司（「建聯集團」）（股份代號：385）參與建築及貿易業務。

物業

年內，漢國置業繼續專注於在香港、中國大陸及日本從事物業發展、物業投資、物業管理服務及酒店經營業務。

作為其宏觀經濟政策的一部分，為進一步加強國內消費，中國大陸政府放鬆了購房限制，降低了最低首付比例，並下調了住房貸款利率，以支持房地產市場及刺激住房需求。住宅物業成交量逐漸回升。廣州整體市場恢復緩慢，但廣州的「港匯臺」的銷售憑藉其優越地段及優質品質，表現仍然穩定。

年內，香港之訪港旅客及過夜住宿人數持續增加。本集團位於香港中環的酒店及服務式住宅業務，自2026年1月重新開業以來，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。受惠於在廣州新建成的零售及寫字樓物業，以及新收購的日本酒店組合所帶來的收益，儘管現時市場整體放緩，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保持信心，因為潛在租戶持續傾向選擇位於優越地段的優質大廈。本集團旗下獨特的自研租賃產品系列，包括「漢·林間」、「漢·Work」及「漢·Cowork」，旨在滿足現代企業不斷演變的需求，自推出以來一直深受市場歡迎。每項產品均提供度身訂造的辦公空間解決方案，兼具靈活性、功能性及優質服務質量。

(i) 物業發展

(1) 廣州港匯臺

港匯臺為廣州北京路少數全新的臨江住宅發展項目之一。項目提供可即時銷售的住宅單位，擁有一線望珠江的優越朝向，配備獨特復古騎樓風格設計的優質高層住宅及高品質裝修。於2025年底，此前受法院命令限制的四個住宅單位已獲解除限制及可供銷售。截至2026年3月31日，可供銷售單位為148個（此前為144個），未來數月將有更多單位推出市場。此舉預期將為本集團帶來額外的收入增長。

自2023年10月推出預售以來，截至本公佈日期，港匯臺項目累計售出89個單位，總銷售金額約為港幣926,000,000元。年內，就34個已全數付款及交付的單位確認收入約港幣308,000,000元，而去年同期則就40個單位確認收入港幣399,000,000元。

(2) 廣州寶翠園

寶翠園為位於廣州天河區的住宅項目，於2016年竣工，所有住宅單位已於過往年度售罄。餘下車位保留作為庫存，年內就該等停車位確認收入約港幣8,000,000元（2025年：港幣45,000,000元）。

(3) 南海雅瑤綠洲

雅瑤綠洲為位於佛山南海大瀝鎮的住宅項目，於2020年竣工，餘下住宅單位已於去年售出，於2025年確認收入港幣84,000,000元。年內，所有餘下車位及零售店已售罄，為漢國集團收入貢獻約港幣21,000,000元。

(4) 深圳僑城坊

僑城坊位於深圳南山區華僑城一帶，為一個大型優質環保商業綜合體，總樓面面積約為224,500平方米。該項目由十二幢獨立大樓組成，集多種功能於一體，包括優質豪華住宅公寓、辦公大樓及商場。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作為投資物業持有以賺取租金收入，於年結日的平均出租率為90%。年內，僑城坊錄得總收入約為港幣189,000,000元（2025年：港幣172,000,000元），包括物業銷售及租金收入。該綜合體於扣除投資物業公平值虧損後，錄得應佔漢國集團淨虧損約港幣7,000,000元（2025年：淨利潤港幣200,000元）。

(5) 位於淺水灣南灣道之發展項目

淺水灣項目位於傳統豪華住宅區淺水灣，漢國集團持有其50%權益。項目正發展為優質豪宅，坐擁淺水灣迷人海景，盡享一望無際的壯麗景觀。該發展項目預期將於2028年竣工。

(ii) 物業投資

截至2026年3月31日止年度，本集團投資物業貢獻租金收入約港幣478,000,000元（2025年：港幣453,000,000元），佔本集團收入按年增長5.5%。物業投資組合包括位於香港、中國大陸及日本之零售、辦公室、數據中心及酒店物業。並以策略性佈局把握增長機遇及創造穩定的長期價值。年內，儘管行業面臨壓力，本集團主要投資物業項目仍展現出強勁的抗逆力，維持具競爭力的租金水平，並將出租率提升至市場前列。

(1) 廣州漢國大廈及同慶坊

漢國大廈為樓高32層之辦公大樓，總樓面面積約為31,300平方米。位於廣州北京路，鄰近港匯臺，該大樓坐落於以豐富歷史底蘊及持續城市更新而聞名的地區。該大樓獲得領先能源與環境設計 (LEED) 金級認證。漢國大廈於2024年底竣工，租賃勢頭強勁，出租率由2025年3月的5%飆升至本財政年度結束時的54%，並於本公佈日期進一步攀升至89%。

同慶坊為佔用港匯臺及漢國大廈商場樓層之零售舖位，由五座設計精緻、具獨特復古騎樓風格的建築物組成，位置優越，人流暢旺。同慶坊的出租率由2025年3月的42%顯著提升至本財政年度結束時的71%，並於本公佈日期進一步攀升至99%。

(2) 廣州港滙大廈

港滙大廈為高20層之商業及辦公室大廈，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去年的79%提升至85%。

該項目位於廣州北京路沿線，毗鄰港匯臺，港滙大廈、漢國大廈及同慶坊共同組成一個綜合發展集群，在吸引高人流方面產生強大協同效應。該等項目共同構建了一個充滿活力且不斷演進的商業生態系統，提升該區的整體活力及吸引力。

(3) 深圳漢國城市商業中心

漢國城市商業中心為一幢樓高75層之地標式辦公大樓，高度達330米，總樓面面積約為128,000平方米。該大樓位於深圳福田核心商業區，座落於河套深港科技創新合作區的核心位置，該大廈提供優質甲級寫字樓及零售部份。大樓已獲得領先能源與環境設計 (LEED) 鉑金認證，並於年內持續維持WELL健康安全評級認證。

年內，大廈頂層九個樓層已租予一名租戶，用作「城際」四星級品牌酒店營運。此安排預期將有助提升大廈的租戶組合及整體商業配套。於年結日，漢國城市商業中心之整體出租率由去年的63%提升至75%，並預期於二零二六年第三季度結束前進一步增長至80%。

(4) 深圳城市天地廣場及寶軒公寓

城市天地廣場為一棟位於深圳嘉賓路的5層高商場大廈，毗鄰羅湖口岸，正對羅湖華潤萬象城。城市天地廣場連同高層的寶軒公寓，旨在打造一個充滿活力的城市樞紐，提供精心搭配的零售及生活配套，以滿足周邊商業社群及居民的需求。

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實施了一系列升級，改善了租戶營運並提升了整體客戶體驗。於年結日，入住率由去年的93%上升至96%。

(5) 重慶漢國中心

重慶漢國中心為一棟樓高25層之雙子塔綜合辦公大樓，連同4層零售及商業平台，總樓面面積約為108,000平方米。該大廈位於重慶兩江新區，為重慶北部中央商務區的核心，亦是市政府重點發展區域。於年結日，重慶漢國中心的出租率由去年的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，以促進節能及環境可持續性。其設計融入多層垂直綠化景觀，打造綠色且具吸引力的城市辦公環境。辦公室空間亦因設有開放式共享區域而進一步提升，有助促進協作、靈活性及充滿活力的工作場所文化。全套自研租賃解決方案，包括「漢·林間」、「漢·Work」及「漢·Cowork」，已全面應用於重慶。

(6) 重慶金山商業中心

重慶金山商業中心為另一座雙子塔項目，毗鄰上述重慶漢國中心。包括一幢41層高寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室綜合大樓，各自附設4層零售／商業平台，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%。

受惠於重慶三個行政區最近合併（預期將促進區域整合），加上連接性改善及需求增長，重慶金山商業中心及重慶漢國中心處於有利位置，可吸引更多租戶及進一步提升出租率。

(7) 上海HF608(本集團全資擁有)

上海HF608，位於上海西康路，為一幢4層高商業樓宇，總樓面面積約為6,660平方米。於2026年3月31日，該物業之出租率達90%以上。

(8) Digital Realty Kin Chuen (HKG11)

Digital Realty Kin Chuen為一幢樓高12層連2層地庫之建築物，總樓面面積約為228,000平方呎，位於新界葵涌健全街。該物業已按長期租約全數租予一家領先國際數據中心營運商，租金逐步遞增。年內，Digital Realty Kin Chuen持續為本集團帶來穩定可靠之收入來源。

(9) 漢國佐敦中心

漢國佐敦中心為一幢樓高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，漢國佐敦中心之出租率由去年的86%上升至88%，反映租務勢頭良好及對其辦公空間的需求持續。

(10) 寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅

寶軒(中環)為一幢樓高20層之商場大廈，綜合零售、酒店及服務式住宅，位於上環核心地段。寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅已於2026年1月重新開業，採用融入郵票邊框美學的全新設計概念。該項目在提升可持續性及氣候適應能力方面取得重大進展，引入全新的玻璃幕牆並配備電網連接的太陽能解決方案。該建築一體化光伏(BIPV)系統將太陽能板直接融入建築結構，提升能源效益及減少碳排放。

寶軒酒店(中環)為一間四星級精品酒店，共有44間客房，佔用該建築物的四層平台樓層，於年結日其中31間客房可供出租。寶軒服務式住宅位於酒店之上，共有112個單位，於年結日其中48個單位可供租賃。該酒店及服務式住宅綜合大樓提供一系列設施，包括健身中心及餐廳，部分房間可享維多利亞港景致。

(11) 於日本之酒店

年內，本集團與合資夥伴合作經營位於日本的7間酒店，主要位於東京、大阪及沖繩。其中一間位於天王寺的酒店自2026年1月起已暫時關閉以進行翻新，預計將於2026年10月重新開業。受惠於全年營運及日本旅遊市場蓬勃發展，該投資組合之租金收入增加，於年結日之平均入住率為91%。

(iii) 物業管理及其他業務

漢國集團於香港提供物業及停車場管理服務，並繼續以「錦師傅日式料理」之名探索餐飲業務。年內，物業管理及其他業務為本集團貢獻約港幣35,000,000元(2025年：港幣46,000,000元)之收入。

其他權益

建築及貿易

建聯集團於截至2025年12月31日止年度錄得收入港幣6,498,000,000元(相較於2024財政年度：港幣7,692,000,000元)及淨溢利港幣31,000,000元(相較於2024財政年度港幣83,000,000元)。因此，本公司擁有人應佔虧損為港幣3,000,000元，主要由於物業重估減值，以及樓宇服務及塑膠貿易業務表現疲弱所致。

- (1) 建業建築控股有限公司(「建業建築」)(建聯集團擁有74.5%權益之附屬公司，於聯交所主板上市(股份代號：1556))於地基打樁及地質勘察領域再創佳績。其年內收入為港幣2,271,000,000元，而2024年為港幣2,486,000,000元，經營溢利由港幣150,000,000元增加至港幣163,000,000元。此乃於私人合約近乎絕跡及定價壓力巨大之市場環境下取得之佳績。然而，建業建築透過嚴謹的成本控制、擴充貨倉設施及投資人工智能監測系統，成功提升利潤率。
- (2) 鑽達提供鑽探工程服務，持續提升其技術能力，同時擴展服務範疇，將於2026年推出海洋地質勘察服務。鑽達亦取得一項重大NEC4框架合約，進一步鞏固其信譽。

- (3) 建聯工程 (航空系統業務, 專注於低空經濟相關服務) 於2025年錄得收入港幣273,000,000元, 而2024年為港幣490,000,000元, 及經營溢利港幣19,000,000元, 而2024年為港幣24,000,000元。隨著香港機場運作量達至歷史新高及澳門機場擴建工程進行中, 航空系統、氣象監測、雷達及反無人機技術的需求將持續增長。該公司為此利基市場之領導者, 於此業務領域具備巨大潛力。
- (4) 總承包及樓宇建築 (本集團之主營業務) 重返盈利, 收入由2024年的港幣718,000,000元增加至港幣1,107,000,000元, 及經營溢利為港幣1,200,000元, 而2024年為虧損港幣13,200,000元。房地產市場低迷令投標價格無法持續處於低水平, 但團隊以嚴謹態度執行項目及控制成本。將於2026年完成之項目 (包括新機場區警務行動基地) 應可維持此正面勢頭。包括澳門在內的大灣區仍為顯著的長期機遇。機場擴建、基礎設施升級及市區重建預示自2027年起將有可觀增長。
- (5) 順昌機電集團 (香港領先的樓宇服務集團之一) 錄得收入港幣2,474,000,000元, 而2024年為港幣3,485,000,000元, 及經營虧損港幣1,400,000元, 而2024年為溢利港幣8,800,000元。項目移交延誤、上游瓶頸及總承建商面臨的財務壓力, 對現金流及盈利能力構成壓力。為應對艱難的經營環境, 順昌機電集團以嚴謹的項目篩選、更嚴格的成本控制及更大的營運靈活性作出應對。中長期項目儲備前景穩健。更重要的是, 該企業正積極拓展機器人技術、電動車充電基礎設施、數據中心及太陽能領域。通過將科技融入營運流程, 順昌機電集團得以提升其競爭優勢。
- (6) 雅各臣 (塑膠貿易分類) 年內錄得經營虧損港幣1,200,000元, 而2024年為溢利港幣10,300,000元, 收入由2024年的港幣513,000,000元大幅下跌至港幣371,000,000元。客戶持續面對地緣政治不確定性及關稅波動。其轉向消毒劑、衛生及健康產品的策略方向合理, 但建立消費品牌需要時間。

財務董事報告

據報告所示，本集團之收益、重估前經營溢利及投資物業之非現金重估虧絀，乃本集團截至2026年3月31日止年度業績之最主要推動因素。

致使股東應佔虧損的另外兩項事項如下：

- **財務費用**—降至港幣313,000,000元（2025年：港幣365,000,000元）。該降幅反映基準利率下調（年內香港銀行同業拆息趨緩）以及總債務略微減少，部分被多個發展項目相繼竣工導致利息資本化降低所抵銷。對本集團此類資本密集型企業而言，利率走低環境乃年內最為有利之外部因素。
- **應佔聯營公司業績**—主要為本集團持有29.1%權益之建聯集團，錄得虧損港幣870,000元（2025年：所佔溢利港幣15,000,000元）。該等業務之相關表現，請參閱董事總經理之業務回顧對該業務作出的評論。

經計及上述各項後，回顧年度內本公司擁有人應佔虧損為港幣472,000,000元（2025年：港幣564,000,000元）。

財務狀況及資本

儘管估值壓力持續，本集團之資本基礎仍得以保持——董事總經理報告已載述股東權益及每股資產淨值之變動。資產負債表仍主要以物業為後盾，遍及香港、內地及日本之收益產生資產；此外，我們亦以公允價值持有少數早期科技投資。資產負債表之融資方式，以及我們如何管理債務、流動資金及資產負債比率，乃屬關鍵。主要指標載列如下。

資本及融資—港幣百萬元（另有註明者除外）	2026財政年度	2025財政年度
計息銀行及其他貸款及租賃負債總額	7,130	7,568
計息債務淨額	6,295	6,462
現金及現金等值	835	1,106
一年內到期債務之比例	42%	13%
負債比率 ¹	60%	60%

¹ 負債比率乃按計息債務淨額除以股東資金及非控股權益之總和計算。

流動資金、融資及債務到期情況

現金及現金等值為港幣835,000,000元（2025年：港幣1,106,000,000元），當中包括僅適用於指定發展項目之受限制項目存款。計息銀行及其他貸款及租賃負債總額為港幣7,130,000,000元（2025年：港幣7,568,000,000元）；年內減幅主要透過將出售所得款項用於償還債務而達致。

本集團大部分融資均以具備充裕價值空間之收益產生資產作為抵押，且我們與穩定的主要往來銀行保持長期關係。

年內資產出售所得款項，以及目前正在進行之進一步非核心資產出售所得款項，均用於減少債務。以合理價格出售資產，並將資金重新部署以降低槓桿，而非於周期內持有非核心資產，仍為我們管理資產負債表的核心方針。

負債比率

負債比率維持穩定於60% (2025年：60%)。透過有序的出售及審慎的資本開支 (而非強制出售) 以逐步降低資產負債，乃未來期間之核心財務目標。

庫務及財務風險管理

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金存放於信譽良好之銀行，並設有集中限額及常規交易對手監察機制，且我們維持多元化之債務來源以限制集中風險。

外匯風險。本集團大部分資產及收益以人民幣計值。借款以港元及人民幣組合方式進行——約26%之債務以人民幣計值——為本集團於內地之淨投資提供部分自然對沖。我們定期審閱外匯風險敞口淨額，並於適當情況下使用交叉貨幣利率掉期。

利率風險。借款主要為浮息，此於基準利率趨緩之情況下對本集團有利。我們密切監察利率變動，並結合使用固定與浮息債務以及選擇性掉期，以管理相關風險。

再融資及流動資金風險。我們透過分期到期結構、多元化之貸款機構、主動延展到期融資，以及維持已承諾未動用信貸額度及出售選擇權，以管理此項風險。

資產抵押

於年結日，賬面總值約為港幣15,320,000,000元 (2025年：港幣16,147,000,000元) 之物業 (包括投資物業及發展物業)，連同若干附屬公司之股份，已作抵押以獲取本集團之銀行融資。

或然負債及承擔

本集團已就授予一間合營企業之銀行融資提供擔保，並就向本集團物業買方提供抵押貸款的銀行擔保，待頒發物業房產證。或然負債及資本承擔之詳情載於財務報表附註。

資本管理及持續經營

本集團資本管理之目標為維持穩健且靈活之資產負債表，使本集團得以持續經營，抵禦估值及市場波動，並為主席所概述之選擇性投資提供資金。我們因應經濟狀況變動及本集團之需求，審閱及調整資本結構。

於2026年3月31日，本集團之流動負債超過其流動資產約港幣938,000,000元，主要反映若干銀行借款因彼等之合約到期日處於報告日期起計十二個月內而被分類為流動負債。董事已於持續經營評估中審慎考量該狀況。在此過程中，彼等已審閱本集團之現金流量預測、可用及未動用信貸額度、借款到期結構，以及目前正在進行之再融資及展期安排。於報告日期後，本集團在管理其短期債務到期方面取得進一步進展：於2026年6月22日，本集團內一筆港幣243,000,000元之銀行貸款獲展期三年；及於2026年6月24日，建業建榮之貸款展期已獲獨立股東批准。董事亦持續將資產出售（包括現已於日本完成及正在進行之資產出售）所得款項用於減少債務。基於此等考慮，董事信納本集團已及將持續擁有充足資源，以履行自報告日期起計至少十二個月內到期之財務責任，故財務報表已按持續經營基準編製。

來年財務優先事項

本人就來年訂立之財務優先事項（有別於本報告其他部分所載之營運及戰略優先事項）如下：

1. **管理到期結構**。完成正在進行之融資延展安排，並繼續將短期到期債務延長期限，使再融資成為常規工作而非壓力來源。
2. **降低負債比率**。將有序之非核心資產出售所得款項用於償還債務，從而在不損害資產組合質素之情況下降低負債比率。
3. **降低融資成本**。把握中國利率趨緩之環境，以更優惠之定價進行再融資，同時增加對中國內地資產之自然對沖金額。
4. **對戰略轉型施加資本紀律**。對本集團進軍新行業領域之舉措應用明確之投資準則、分期承諾及可計量之回報門檻，確保相關投資在不削弱資產負債表之情況下獲得資金支持。
5. **強化財務系統及控制**。持續提升報告、預測及內部監控，包括於財務工作流程中應用智能科技，以支持更迅速及更明智之決策。

在等待物業市場復甦期間，財務團隊之職責為確保本集團在邁向復甦時，其資產負債表保持穩健、銀行關係維持良好，且備有充足之選擇方案。此將使我們得以於中長期內為股東創造最大價值及回報。

范偉立
財務董事

香港，2026年6月29日

財務回顧

物業重估

於2026年3月31日，本集團之投資物業總估值為港幣14,798,000,000元。該等物業主要包括中國大陸物業組合約港幣9,752,000,000元及香港物業組合約港幣4,667,000,000元。該等物業由獨立估值師第一太平戴維斯估價及專業顧問有限公司於同一日期進行估值。

於本年度錄得重估虧損約港幣700,000,000元（2025年：港幣704,000,000元）。中國大陸物業組合錄得重估虧損約港幣610,000,000元。香港物業組合錄得重估虧損約港幣101,000,000元。

年內經營溢利及虧損

本集團的整體經營溢利指其業務經營產生的溢利（不包括財務費用、投資物業公平值變動及所得稅抵免／（開支）），於本年度約為港幣320,000,000元，較去年的港幣442,000,000元減少27.6%。經營溢利下跌主要由於物業銷售收入減少。

經計及投資物業重估虧損、財務費用及所得稅抵免／（開支）後，本集團錄年內虧損約港幣621,000,000元。

僱員及酬金政策

於2026年3月31日，本集團（不包括其合營企業及聯營公司）共有305位僱員（2025：330位僱員）。本年度僱員成本（包括董事薪酬，並在扣除計入發展中物業的資本化金額之前）約為港幣76,000,000元（2025年：港幣98,000,000元），較去年減少22%。

僱員薪酬參照市場趨勢及行業水平釐定，並按個人表現定期檢討。除基本薪金外，我們的僱員享有包括社保供款、參與僱員公積金計劃等福利。

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，以通過出售股份連同轉讓股東貸款之方式，出售位於香港九龍天文臺圍5號、7號及9號諾士佛廣場之酒店物業權益，該物業由本公司之間接全資附屬公司Oseling Investments Limited 及其附屬公司（統稱「目標集團」）持有，代價為港幣338,000,000元。該交易於2025年12月12日完成後，本集團不再持有目標集團任何權益，且不再經營該酒店。於本年度確認出售事項之小幅虧損約為港幣14,000,000元。

該交易詳情載於本公司日期為2025年10月28日之自願性公佈。

法律訴訟

於本年度，本集團並無重大法律訴訟。

關連交易

於2022年9月26日，漢匯發展有限公司（「漢匯」，漢國置業之間接全資附屬公司及本公司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 96,000,000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。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），有關交易構成本公司、漢國及建聯各自之關連交易。該等交易已於本公司、漢國置業及建聯集團各自於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本公司、漢國置業及建聯集團於2022年9月26日發出之聯合公佈及本公司於2022年11月8日刊發之通函。於截至2026年3月31日止年度，已就該等交易分別向順昌及向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一份代價為1,542,000,000日圓（相當於約港幣77,000,000元）之買賣協議，以出售漢國集團持有60%權益之日本大阪酒店物業。該物業由本集團於2023年9月收購，成本約為900,000,000日圓（相當於約港幣45,000,000元）。該代價較於2025年12月31日之物業估值溢價2.1%。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一份代價為2,723,000,000日圓（相當於約港幣133,000,000元）之買賣協議，以出售漢國集團持有60%權益之日本東京淺草酒店物業。該物業由本集團於2023年8月收購，成本約為1,573,000,000日圓（相當於約港幣77,000,000元）。該代價較於2026年3月1日之市場估值溢價8.9%。交易預期將於2026年下半年完成。

於2026年6月24日，建聯集團及建業建榮獨立股東各自通過一項普通決議案以批准自2026年10月7日起計延長本集團來自建業建榮的貸款12個月，可選擇於建業建榮批准的情況下進一步延長貸款12個月。

此外，本集團就有關出售其先前開發項目剩餘部分持續進行交易，全部屬非核心性質且分類為存貨，包括出售東莞莊項目的餘下部分及廣州寶翠園的剩餘零售商舖，代價分別為人民幣100,000,000元及人民幣33,000,000元。該等出售事項使本集團能夠釋放其資產的內在價值，並為其提供機會將資本重新配置至其他投資。

股息

董事不建議派發截至2026年3月31日止年度之末期股息（2025年：零）。

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，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。

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。本集團確認其面臨的營運挑戰，並在穩健的內部監控環境支持下審慎管理，該環境能夠應對不斷變化之業務及市場格局。下文載列本集團面臨的主要風險及不明朗因素的非詳盡概要。

市場風險

本集團從事房地產行業，市場需求與國民經濟發展、基礎設施投資及建設、環保政策等密切相關。宏觀環境、市場需求及競爭環境的任何不利變化，將對本集團的業務增長、收入或成本造成不利影響，從而導致經營業績下滑，並對其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，以維持其物業的競爭力，並為租戶及客戶營造良好環境；同時因應市場變化，在租賃組合中引入最佳行業組合。本集團在多元化發展中推動合規經營，加強業務安排以豐富核心業務的收入結構，並在複雜的經營環境中保持可持續的競爭優勢。

外匯風險

本集團的主要經營單位位於中國大陸，面臨因未來商業交易及持有以人民幣計值的資產及負債而產生的外匯風險，由於本集團的報告以港幣列示，港幣兌人民幣升值將對已呈報全面收入產生負面影響。本集團通過定期審閱其外匯風險敞口淨額管理其外匯風險，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動、政策變更及地緣政治事件），並於必要時考慮採取適當對沖措施。

財務風險

本集團的貸款中部分為浮息銀行貸款，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變動，並利用多種融資工具及衍生工具（如利率掉期），以達成定息及浮息債項的適當組合。此外，本集團定期對其貸款能力進行壓力測試，並維持相對保守的負債比率。

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	849,943	1,027,235
銷售成本		<u>(405,949)</u>	<u>(487,488)</u>
毛利		443,994	539,747
其他收入及收益淨額	3	74,979	51,450
投資物業之公平值虧損淨額		(700,315)	(703,872)
行政及其他營運開支淨額		(189,821)	(144,592)
商譽減值		—	(18,184)
財務費用	4	(312,579)	(364,670)
所佔聯營公司溢利／(虧損)		(8,745)	14,971
所佔一間合營企業虧損		<u>(746)</u>	<u>(1,862)</u>
除稅前虧損	5	(693,233)	(627,012)
所得稅抵免／(開支)	6	<u>72,585</u>	<u>(86,202)</u>
年內虧損		<u>(620,648)</u>	<u>(713,214)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(472,002)	(563,971)
非控股權益		<u>(148,646)</u>	<u>(149,243)</u>
		<u>(620,648)</u>	<u>(713,214)</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(0.86)元</u>	<u>港幣(1.02)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>(620,648)</u>	<u>(713,214)</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：		
所佔聯營公司之其他全面收益	25,892	5,813
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>364,435</u>	<u>205,396</u>
於往後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益淨額	390,327	211,209
於往後期間不會重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
物業重估利得	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>390,906</u>	<u>191,841</u>
年內全面虧損總額	<u>(229,742)</u>	<u>(521,373)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(209,314)	(408,312)
非控股權益	<u>(20,428)</u>	<u>(113,061)</u>
	<u>(229,742)</u>	<u>(521,373)</u>

綜合財務狀況表

		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		229,543	232,252
商譽		36,369	36,369
投資物業		14,798,131	15,391,331
於合營企業之投資		390,521	391,267
於聯營公司之投資		1,288,604	1,286,662
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融 資產		48,385	46,978
按公平值列賬並計入損益之金融資產		7,980	7,864
非流動資產總值		<u>16,799,533</u>	<u>17,392,723</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	24,303	24,308
合約成本		20,003	18,401
按公平值列賬並計入損益之金融資產		7,752	9,138
應收一間合營企業款項		89,766	56,616
預付款項、按金及其他應收款項		413,660	391,787
現金及現金等值		835,262	1,105,641
持作出售之資產	10	<u>2,278,721</u> <u>196,490</u>	2,716,343 —
流動資產總值		<u>2,475,211</u>	<u>2,716,343</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項、 應計負債及其他	11	124,499	248,752
衍生金融工具		—	1,435
計息銀行及其他貸款		2,666,746	738,157
來自關連公司之貸款	12	310,000	250,000
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		114,985	81,589
流動負債總值		<u>3,413,278</u>	<u>1,454,193</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(938,067)</u>	<u>1,262,150</u>
資產總值減流動負債		<u>15,861,466</u>	<u>18,654,873</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		
計息銀行及其他貸款	4,119,709	6,551,148
租賃負債	14,775	11,483
遞延稅項負債	1,158,001	1,286,623
	<u>5,292,485</u>	<u>7,849,254</u>
非流動負債總值		
資產淨值	<u>10,568,981</u>	<u>10,805,619</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	6,502,797	6,712,111
	<u>6,908,208</u>	<u>7,117,522</u>
非控股權益	3,660,773	3,688,097
	<u>10,568,981</u>	<u>10,805,619</u>

附註：

1. 編製基準以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其他全面收益之金融資產以及按公平值列賬並計入損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幣（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

截至2026年3月31日止年度的本年度業績初步公佈所載有關截至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938,000,000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835,000,000元為現金及銀行結餘。本集團於2026年3月31日有於一年內到期之計息銀行及其他貸款港幣2,977,000,000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元來自一間關連公司建業建榮港幣250,000,000元之貸款及另一間關連公司貸款港幣60,000,000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8,012,000,000元；
- (iv) 本集團可透過變現資產償還未償還貸款；及
- (v) 本集團已自額外關連公司獲得額外貸款融資港幣250,000,000元，以於年末後為其營運提供資金，其中，直至本報告日期並無可動用。

1. 編製基準以及會計政策及披露之變動 (續)

編製基準 (續)

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。

經考慮(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)促進物業的銷售，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維持充足營運資金。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

本集團已於本年度的財務報表內首次採用香港會計準則第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的準則或修訂。

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、合營企業及一家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，香港會計師公會已頒佈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號之說明性示例修訂本財務報表中有關不確定性之披露。該等示例反映相應的香港財務報告準則會計準則中的現有規定，以使用與氣候相關的示例報告財務報表中不確定性的影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡條文。該等修訂對本集團的財務報表並無產生任何影響。

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包括分租停車場業務以及向住宅及商業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溢利／(虧損)所計量之須呈報分類溢利／(虧損)來作出評估。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟利息收入、非租賃相關之財務費用、所佔聯營公司溢利／(虧損)、所佔一間合營企業虧損、出售附屬公司虧損、出售一間聯營公司虧損、衍生金融工具之公平值虧損及按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值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，其中涉及計息銀行及其他貸款、來自關連公司之貸款、應付稅項、衍生金融工具及遞延稅項負債，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			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	
分類收入：				
銷售予外界客戶	336,886	478,097	34,960	<u>849,943</u>
分類業績	147,083	(432,985)	(7,395)	(293,297)
對賬：				
利息收入				6,932
企業及其他未分配開支				(55,805)
衍生金融工具之公平值虧損				(10,042)
按公平值列賬並計入損益之 金融資產之公平值虧損				(1,387)
出售附屬公司之虧損				(13,736)
出售一間聯營公司之虧損				(6,790)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(309,617)
所佔聯營公司虧損				(8,745)
所佔一間合營企業虧損				<u>(746)</u>
除稅前虧損				<u>(693,233)</u>

	截至2025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	
分類收入：				
銷售予外界客戶	528,210	452,589	46,436	<u>1,027,235</u>
分類業績	180,947	(426,551)	(11,623)	(257,227)
對賬：				
利息收入				20,633
企業及其他未分配開支				(40,982)
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				328
財務費用(租賃負債之利息除外)				(361,438)
所佔聯營公司溢利				14,971
所佔一間合營企業虧損				<u>(1,862)</u>
除稅前虧損				<u>(627,012)</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	15,412,140	3,531,276	20,530,274
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				1,288,604
按公平值列賬並計入損益之金融資產				15,732
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產				48,385
企業及其他未分配資產				871,378
資產總值				<u>19,274,744</u>
分類負債	1,283,136	2,028,495	894,841	4,206,472
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				8,369,441
負債總值				<u>8,705,763</u>

	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	
其他分類資料：				
投資物業之公平值虧損淨額	-	700,315	-	700,315
出售物業、廠房及設備項目之收益	(176)	(31)	(120)	(327)
出售一項投資物業之收益	-	(1,263)	-	(1,263)
折舊	280	8,939	23,704	32,923
資本開支*	-	189,897	2,328	192,225

* 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	16,034,514	3,115,323	20,811,757
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
於聯營公司之投資				1,286,662
按公平值列賬並計入損益之金融資產				17,002
按公平值列賬並計入其他全面收益之 金融資產				46,978
企業及其他未分配資產				<u>1,141,255</u>
資產總值				<u><u>20,109,066</u></u>
分類負債	1,264,407	2,333,248	391,880	3,989,535
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>8,899,767</u>
負債總值				<u><u>9,303,447</u></u>

	截至2025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	
其他分類資料：				
投資物業之公平值虧損淨額	-	703,872	-	703,872
出售物業、廠房及設備項目之收益	(91)	-	-	(91)
折舊	1,916	7,573	31,748	41,237
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	175,275	186,366
中國大陸	649,952	831,075
日本	24,716	9,794
	<u>849,943</u>	<u>1,027,235</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	5,584,158	6,119,285
中國大陸	10,779,453	10,656,150
日本	379,358	562,247
其他	199	199
	<u>16,743,168</u>	<u>17,337,881</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。

3. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
其他收入及收益淨額		
銀行存款及其他利息收入	6,932	20,633
出售物業、廠房及設備項目之收益	327	91
出售一項投資物業之收益	1,263	-
持有作發展物業撥備撥回	21,600	-
貸款豁免之收益	22,727	-
其他	22,130	30,726
	<u>74,979</u>	<u>51,450</u>

4. 財務費用

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
銀行及其他貸款之利息	339,378	453,546
租賃負債之利息	2,962	3,232
減：撥作發展中物業及投資物業資本化之利息	(29,761)	(92,108)
	<u>312,579</u>	<u>364,670</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
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	230,388	207,247
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	32,923	41,237
貸款安排費用攤銷	22,765	19,496
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	4,642	4,816
出售投資物業之收益	(1,263)	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	(327)	(91)
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	(328)
出售附屬公司之虧損	13,736	-
出售一間聯營公司之虧損	6,790	-
衍生金融工具之公平值虧損	10,042	1,435
商譽減值	-	18,184
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	73,647	95,207
退休金計劃供款	2,733	2,808
	<u>76,380</u>	<u>98,015</u>
減：撥作發展/在建中物業資本之金額	(25,676)	(41,400)
	<u>50,704</u>	<u>56,615</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	10	-
其他地區	39,559	72,564
中國大陸土地增值稅	60,898	63,441
	100,467	136,005
遞延稅項	(173,052)	(49,803)
年內稅項扣除／(抵免)總額	(72,585)	86,202

香港利得稅乃就年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備，惟本集團其中一間為可享利得稅兩級制資格合資格實體的附屬公司除外。此附屬公司的首批應課稅溢利港幣2,000,000元按8.25%稅率繳納。於上年度，由於本集團可使用從過往年度結轉之稅項虧損以抵銷年內產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於其他地區應課稅溢利所計算之稅項，已按本集團經營所在司法管轄區之現行稅率計算。

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可扣減支出。

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472,002,000元(2025年：港幣563,971,000元)及年內已發行普通股之加權平均數551,368,153股(2025年：551,368,153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

董事不建議派發截至2026年3月31日止年度之末期股息(2025年：零)。

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	19,431	14,610
31至60天	332	402
61至90天	69	430
90天以上	4,471	8,866
總額	24,303	24,308

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。高級管理層定期審閱逾期債項。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、應計負債及其他

應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他包括港幣23,217,000元（2025年：港幣16,623,000元）之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
30天內	<u>23,217</u>	<u>16,623</u>
總額	<u><u>23,217</u></u>	<u><u>16,623</u></u>

12. 來自關連公司之貸款

- (a) 來自關連公司之貸款港幣250,000,000元指建業建榮（本公司之聯營公司建聯集團之附屬公司）根據日期為2024年7月25日的貸款協議墊支之貸款。該貸款為無抵押、按年利率6%計息及須於提取日期起計12個月內償還，惟可選擇經建業建榮批准後額外延長12個月。有關交易之詳情載於本公司日期為2024年7月25日之自願性公佈。

- (b) 來自一間關連公司之貸款港幣60,000,000元指榮美資本有限公司（亦由本公司主要股東控制之公司）根據日期為2026年1月5日的貸款協議墊支之貸款。該貸款為無抵押、按年利率10%計息及須於提取日期起計6個月內償還。該交易構成本公司之關連交易，但由於該貸款並非由本集團任何資產擔保且按一般商業條款或更佳條款進行，故根據上市規則第14A.90條，該交易獲完全豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

13. 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。

14. 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日計入持作出售資產），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。

(c) 延長來自建業建榮的貸款

於2026年6月24日，建聯及建業建榮集團獨立股東通過一項普通決議案以批准自2026年10月7日起計延長本集團來自建業建榮的貸款12個月，可選擇於建業建榮批准的情況下進一步延長貸款12個月。該交易詳情載於本公司日期為2026年5月4日之自願性公佈。

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)須輪值退任，惟擔任執行主席及/或董事總經理職務之董事概無須輪值退任，亦不得計入釐定須退任董事人數之內。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方針及目標，審閱及批准管理層之薪酬建議。

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，執行董事對管理層之表現有清楚的了解，從而更客觀地檢討管理層之薪酬。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對初步公佈發表意見或鑒證結論，因此，安永會計師事務所並無就初步公佈作出保證。

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。

承董事會命
王承偉
主席

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)、陳遠強先生(副主席)、周明祖先生(董事總經理)及范偉立先生(財務董事)；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、*Randall Todd Turney*先生及徐英略先生。