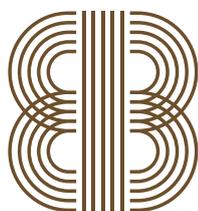


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**E. BON HOLDINGS LIMITED**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
**怡邦行控股有限公司**

(股份代號：599)

**經審核全年業績公告**  
**截至二零二五年三月三十一日止年度**

怡邦行控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務業績如下：

**綜合全面收益表**

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	2	<b>457,782</b>	459,848
銷售成本	3	<b>(297,783)</b>	(280,638)
毛利		<b>159,999</b>	179,210
其他收入	2	<b>449</b>	1,291
其他收益／(虧損)，淨額	2	<b>302</b>	(981)
持作自用物業重估虧損		<b>(13,301)</b>	(2,107)
金融及合約資產之減值虧損淨額		<b>(218)</b>	(1,195)
分銷成本	3	<b>(83,281)</b>	(92,687)
行政開支	3	<b>(72,760)</b>	(69,054)
經營(虧損)／溢利		<b>(8,810)</b>	14,477
財務收入		<b>1,336</b>	1,924
財務費用		<b>(4,402)</b>	(5,539)
財務費用，淨額		<b>(3,066)</b>	(3,615)
除所得稅前(虧損)／溢利		<b>(11,876)</b>	10,862
所得稅開支	4	<b>(1,564)</b>	(2,319)
本公司所有者應佔年度(虧損)／溢利		<b>(13,440)</b>	8,543

## 綜合全面收益表(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他全面收益／(虧損)		
其後已經／可能重新分類至損益的項目		
換算海外業務財務報表之匯兌收益	51	155
其後將不會重新分類至損益的項目		
重估持作自用物業之虧損	(19,379)	(7,576)
有關重估持作自用物業之稅項影響	3,198	1,250
年度其他全面虧損，除稅後	(16,130)	(6,171)
本公司所有者應佔年度全面 (虧損)／收益總額	(29,570)	2,372
每股(虧損)／溢利(以每股港仙為單位)		
— 基本及攤薄	6 (1.87港仙)	1.19港仙

## 綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>237,968</b>	282,812
使用權資產		<b>27,123</b>	37,344
遞延所得稅資產		<b>3,302</b>	5,325
應收保留款及其他應收款	7	<b>5,198</b>	4,840
		<b>273,591</b>	330,321
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>113,181</b>	169,712
應收賬款、應收保留款及其他應收款	7	<b>80,151</b>	115,145
合約資產	7	<b>5,963</b>	3,837
可收回本期所得稅		<b>3,439</b>	4,394
到期日超過三個月的定期存款		<b>33,013</b>	30,309
現金及現金等價物		<b>96,444</b>	57,377
		<b>332,191</b>	380,774
<b>總資產</b>		<b>605,782</b>	711,095
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		<b>71,884</b>	71,884
儲備		<b>394,039</b>	423,609
<b>總權益</b>		<b>465,923</b>	495,493

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
僱員福利責任	8	4,745	4,782
租賃負債		7,734	19,418
遞延所得稅負債		8,313	14,500
		<u>20,792</u>	<u>38,700</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	8	20,941	30,977
合約負債	8	45,685	62,804
租賃負債		20,789	19,406
借款		26,894	58,602
衍生金融負債		36	–
本期所得稅負債		4,722	5,113
		<u>119,067</u>	<u>176,902</u>
<b>總負債</b>		<u>139,859</u>	<u>215,602</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>605,782</u>	<u>711,095</u>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策變動

### 1.1 編製基準

怡邦行控股有限公司之綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。本綜合財務報表依據歷史成本常規法編製，並已就持作自用物業及衍生金融工具之重估作出調整，按其公允值列賬。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表須使用若干重要會計估計，亦須管理層在應用本集團會計政策時行使其判斷。

### 1.2 會計政策變動

#### (a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

本集團於二零二四年四月一日開始的年度報告期內應用以下經修訂準則及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動； 附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第17號(修訂本)	供應商融資安排
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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回租賃負債

上述經修訂準則及現有準則的詮釋對於過往期間確認的金額並無任何影響，且預期不會對目前或未來期間造成重大影響。

## 1. 編製基準及會計政策變動(續)

### 1.2 會計政策變動(續)

#### (b) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干會計準則之新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈，惟於二零二四年四月一日開始的年度會計期間尚未生效，且本集團尚未提早採納：

		於下列日期或 之後開始之 會計年度生效
香港會計準則第21號及 香港財務報告準則 第1號(修訂本)	缺乏可交換性	二零二五年一月一日
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)	修訂金融工具的分類 及計量	二零二六年一月一日
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	香港財務報告準則 會計準則年度改進	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號	財務報表的呈列與披露 非公共受託責任附屬公司 的披露	二零二七年一月一日 二零二七年一月一日
香港詮釋第5號	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	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或注資	尚待釐定

本集團正在評估採納該等新訂、經修訂準則及香港財務報告準則詮釋的影響，尚無法說明其是否會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響，惟預計香港財務報告準則第18號將會影響損益表的呈列及於本集團綜合財務報表的披露。本集團仍在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

## 2. 收益、其他收入、其他收益／(虧損)，淨額及分部資料

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>收益</b>		
貨品銷售	417,525	405,658
合約收益	40,257	54,190
	<u>457,782</u>	<u>459,848</u>
<b>收益確認時間：</b>		
— 某一個時間點	417,525	405,658
— 隨時間	40,257	54,190
	<u>457,782</u>	<u>459,848</u>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>其他收入</b>		
已沒收客戶存入存款	449	1,291
	<u>449</u>	<u>1,291</u>
<b>其他收益／(虧損)，淨額</b>		
匯兌收益／(虧損)，淨額		
— 遠期合約	(36)	(1,157)
— 其他匯兌收益	2,101	176
出售固定資產之虧損	(1,731)	—
提早終止租賃之虧損	(32)	—
	<u>302</u>	<u>(981)</u>

## 2. 收益、其他收入、其他收益／(虧損)，淨額及分部資料(續)

本公司執行董事(「執行董事」)為本集團之主要營運決策者。管理層已根據執行董事就分配資源及評估表現所審閱之資料確定經營分部。

本集團之可匯報經營分部如下：

- 建築五金、衛浴設備及其他分部—進口、批發及零售建築五金、衛浴設備及其他
- 廚房設備及傢俬分部—設計、進口、批發、零售及安裝廚房設備及傢俬，室內設計服務、項目及合約管理

本集團用於按香港財務報告準則第8號報告分部業績之計量政策，與根據香港財務報告準則編製其綜合財務報表時所採用之政策一致。

執行董事根據毛利的計量評估經營分部的表現。由於執行董事並非定期審閱其他經營收益及開支資料，故其他經營收益及開支不獲分配至經營分部。

分部資產包括所有資產，但不包括可收回本期所得稅、遞延所得稅資產、到期日超過三個月的定期存款、現金及現金等價物、與本集團的寫字樓物業及倉庫有關的物業、廠房及設備以及其他企業資產，該等資產被集中管理，且並非直接歸屬於任何經營分部之商業活動。

分部負債包括所有負債，但不包括本期及遞延所得稅負債、借款、衍生金融負債及其他企業負債，該等負債被集中管理，且並非直接歸屬於任何經營分部之商業活動。

	二零二五年		
	建築 五金、衛浴 設備及其他 千港元	廚房 設備及傢俬 千港元	總計 千港元
可匯報之對外客戶分部收益	343,757	114,025	457,782
可匯報之分部銷售成本	<u>(221,238)</u>	<u>(76,545)</u>	<u>(297,783)</u>
可匯報之分部毛利	<u>122,519</u>	<u>37,480</u>	<u>159,999</u>
其他重大分部項目：			
物業、廠房及設備折舊	(3,843)	(2,839)	(6,682)
使用權資產折舊	(15,949)	(7,434)	(23,383)
過時存貨撥備	(1,006)	(519)	(1,525)
財務收入	1,328	8	1,336
財務費用	(2,338)	(2,064)	(4,402)
金融及合約資產之減值虧損淨額 撥回／(減值虧損淨額)	136	(354)	(218)
可匯報之分部資產	220,512	61,796	282,308
年度內非流動分部資產之添置	862	5,066	5,928
可匯報之分部負債	<u>(76,919)</u>	<u>(25,703)</u>	<u>(102,622)</u>

## 2. 收益、其他收入、其他收益／(虧損)，淨額及分部資料(續)

	二零二四年		總計 千港元
	建築 五金、衛浴 設備及其他 千港元	廚房 設備及傢俬 千港元	
可匯報之對外客戶分部收益	349,943	109,905	459,848
可匯報之分部銷售成本	<u>(211,238)</u>	<u>(69,400)</u>	<u>(280,638)</u>
可匯報之分部毛利	<u>138,705</u>	<u>40,505</u>	<u>179,210</u>
其他重大分部項目：			
物業、廠房及設備折舊	(5,833)	(3,477)	(9,310)
使用權資產折舊	(17,443)	(15,237)	(32,680)
過時存貨撥備	(434)	(299)	(733)
財務收入	1,903	21	1,924
財務費用	(3,272)	(2,267)	(5,539)
金融及合約資產之減值虧損淨額	(1,161)	(34)	(1,195)
可匯報之分部資產	290,676	100,783	391,459
年度內非流動分部資產之添置	829	8,812	9,641
可匯報之分部負債	<u>(87,671)</u>	<u>(74,035)</u>	<u>(161,706)</u>

## 2. 收益、其他收入、其他收益／(虧損)，淨額及分部資料(續)

本集團經營分部合計資料與本集團綜合財務報表之主要財務數值對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可匯報之分部毛利	<u>159,999</u>	<u>179,210</u>
<b>集團毛利</b>	<b><u>159,999</u></b>	<b><u>179,210</u></b>
可匯報之分部資產	282,308	391,459
物業、廠房及設備	187,155	221,805
遞延所得稅資產	3,302	5,325
可回收本期所得稅	3,439	4,394
到期日超過三個月的定期存款	33,013	30,309
現金及現金等價物	96,444	57,377
其他企業資產	<u>121</u>	<u>426</u>
<b>集團資產</b>	<b><u>605,782</u></b>	<b><u>711,095</u></b>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可匯報之分部負債	102,622	161,706
借款	23,875	33,736
本期所得稅負債	4,722	5,113
遞延所得稅負債	8,313	14,500
衍生金融負債	36	-
其他企業負債	<u>291</u>	<u>547</u>
<b>集團負債</b>	<b><u>139,859</u></b>	<b><u>215,602</u></b>

按地區呈列的資料

	對外客戶收益		非流動資產 (不包括金融資產及 遞延所得稅資產)	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港(主要營業地點)	429,392	429,150	264,951	319,864
中國	<u>28,390</u>	<u>30,698</u>	<u>140</u>	<u>292</u>
總計	<b><u>457,782</u></b>	<b><u>459,848</u></b>	<b><u>265,091</u></b>	<b><u>320,156</u></b>

客戶地區位置根據交付貨品所在位置而定。非流動資產之地區位置則根據該資產之實際位置而定。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，概無單一客戶佔本集團收益超過10%(二零二四年：相同)。

### 3. 開支性質

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工福利支出	80,230	67,712
核數師酬金		
— 核數服務	1,264	1,760
— 非核數服務	227	216
存貨成本	273,485	265,550
過時存貨撥備(計入銷售成本)	1,525	733
其他直接成本(計入銷售成本)	22,773	14,355
已撇銷壞賬	458	—
物業、廠房及設備折舊	17,369	20,128
使用權資產折舊	23,383	32,680
短期租賃開支	351	442
法律及專業開支	1,758	2,587
樓宇管理費用	2,454	2,447
電費及水費	1,079	1,438
銀行費用	1,173	1,681
應酬費	1,861	2,206
政府地租及差餉	1,204	1,942
交通費	5,571	4,738
倉儲費	7,137	7,275
印刷及文具	1,542	1,261
差旅費	712	838
其他開支	8,268	12,390
	<u>453,824</u>	<u>442,379</u>

### 4. 所得稅開支

香港利得稅乃以本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計提撥備。於本年度，本集團中國附屬公司的適用稅率為25%(二零二四年：25%)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	2,095	2,817
中國企業所得稅	52	12
過往年度撥備不足	385	1,007
	<u>2,532</u>	<u>3,836</u>
即期稅項總額	2,532	3,836
遞延稅項	(968)	(1,517)
	<u>1,564</u>	<u>2,319</u>

## 5. 股息

於本年度宣派及派發之股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
二零二四年並無每股末期股息 (二零二四年：二零二三年之末期股息每股0.5港仙)	-	3,594

董事會不建議派發截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：零港元)。

## 6. 每股(虧損)/溢利

### (a) 每股(虧損)/基本溢利

每股基本(虧損)/溢利乃根據本公司所有者應佔溢利/虧損除以財政年度內發行在外之普通股加權平均數計算(就年內已發行普通股的紅利作出調整)。

	二零二五年	二零二四年
用於計算每股基本溢利/虧損的本公司 所有者應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(13,440)</u>	<u>8,543</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>718,839</u>	<u>718,839</u>
本公司所有者應佔每股(虧損)/基本溢利(港仙)	<u>(1.87)</u>	<u>1.19</u>

### (b) 每股攤薄(虧損)/溢利

由於並無已發行潛在攤薄普通股，故截至二零二五年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損/溢利與每股(虧損)/基本溢利相同(二零二四年：零港元)。

## 7. 應收賬款、應收保留款、其他應收款及合約資產

於二零二五年及二零二四年三月三十一日之應收賬款、應收保留款、其他應收款及合約資產資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收賬款	70,400	96,532
減：應收賬款減值撥備	(2,111)	(1,886)
	<u>68,289</u>	<u>94,646</u>
應收保留款	946	1,147
減：應收保留款減值撥備	(260)	(274)
	<u>68,975</u>	<u>95,519</u>
合約資產	5,993	3,870
減：合約資產減值撥備	(30)	(33)
	<u>74,938</u>	<u>99,356</u>
其他應收款、按金及預付款	<u>16,374</u>	<u>24,466</u>
	<u>91,312</u>	<u>123,822</u>
減：非即期部分		
應收保留款	(103)	(32)
按金	(5,095)	(4,808)
	<u>(5,198)</u>	<u>(4,840)</u>
即期部分	<u>86,114</u>	<u>118,982</u>

所有非即期應收款於各報告日結束起計五年內到期。

應收賬款於報告日之賬齡(以發票日計算)分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90天	45,323	62,458
91-365天	13,962	14,730
超過365天	<u>11,115</u>	<u>19,344</u>
	<u>70,400</u>	<u>96,532</u>

本集團之銷售信貸期大部分為30至90天，而部分客戶的信貸期可獲延長至最多120天。

## 7. 應收賬款、應收保留款、其他應收款及合約資產(續)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，有關虧損使用所有應收賬款及應收保留款以及合約資產全期預期虧損撥備。

應收賬款、應收保留款及合約資產之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初結餘	2,193	1,397
年內虧損撥備	218	1,195
撇銷	-	(488)
匯兌差異	(10)	89
年終結餘	<u>2,401</u>	<u>2,193</u>

於二零二五年三月三十一日，應收賬款及其他應收款之賬面值與其公允值相若(二零二四年：相同)。

## 8. 應付賬款及其他應付款及合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付賬款	14,518	25,724
應計費用及其他應付款	6,423	5,253
合約負債	45,685	62,804
僱員福利責任	4,745	4,782
	<u>71,371</u>	<u>98,563</u>
減：非即期部分 僱員福利責任	<u>(4,745)</u>	<u>(4,782)</u>
即期部分	<u>66,626</u>	<u>93,781</u>

應付賬款於報告日之賬齡(以發票日計算)分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90天	9,383	19,156
91至365天	4,825	3,156
超過365天	310	3,412
	<u>14,518</u>	<u>25,724</u>

於二零二五年三月三十一日，應付賬款及其他應付款之賬面值與其公允值相若(二零二四年：相同)。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要於香港及中華人民共和國(「中國」)從事進口、批發、零售及安裝建築五金、衛浴及廚房設備以及傢俬，以及提供室內設計服務、項目管理及合約管理。

截至二零二五年三月三十一日止財政年度，怡邦行控股有限公司在全球經濟環境日趨波動的情況下經營。儘管宏觀經濟及地緣政治的不利因素不斷增加，但本公司仍展現出韌性，在香港企業充滿挑戰的經營環境中屹立不倒。這突顯了物業發展商、投資者及消費者所面對的不明朗因素。美國(「美國」)利率持續高企、全球能源價格上漲、中東局勢再度動盪，以及美國保護主義在唐納德·約翰·特朗普(Donald John Trump)(「特朗普總統」)的新孤立主義政綱及貿易政策轉變下不斷升溫，這些因素交織在一起，繼續影響市場狀況，尤其是香港的房地產及建築行業。

目前針對不同國家(尤其是中國)的關稅衝突，導致美國通貨膨脹可能加重。大規模關稅的推出和進口成本的攀升可能加劇這一通脹趨勢。近幾個月來，美元走弱；美元指數顯示，自二零二五年初以來，美元下跌約7.5%，反映出在緊張局勢升溫及對貿易政策和財政紀律的憂慮下，投資者信心下降。

鑑於持續的貿易與地緣政治不明朗導致美國通貨膨脹居高不下，預期美聯儲將維持其政策利率在4.25%至4.50%之間。於二零二五年六月十八日，美國聯儲局主席鮑威爾(Jerome Powell)重申聯儲局對控制通貨膨脹的承諾，並表示「近期的重點是保持低通貨膨脹和高就業」。因此，金融市場調整了預期：美國30年期國庫債券收益率上升至4.88%，這清楚顯示中期內降息的可能性不大。

由於美國赤字上升及貿易政策不明朗，美元兌主要貨幣貶值，直接削弱港元的聯繫匯率。這意味著，美元兌主要貨幣(如歐元或英鎊)的匯率顯著下跌，會導致港元兌該等貨幣的匯率同樣下跌。因此，近幾個月來，來自歐盟及英國的進口成本均大幅上升。儘管港元兌美元維持穩定在官方聯繫匯率範圍內，但這種情況進一步擠壓了依賴進口貨物和原材料的香港企業的利潤空間。

由於香港與中國的密切關係以及其作為全球貿易及金融樞紐的地位，中美關稅衝突及中國的反制措施對香港經濟造成重大影響。與關稅有關的干擾導致轉口貨量減少、投資者及消費者信心減弱，以及貨幣波動及供應鏈不明朗因素導致進口成本上升。這些挑戰妨礙了商業活動，尤其是在貿易、物流和房地產方面，同時削弱了香港作為東西方之間中立門戶的角色。因此，不斷升級的地緣政治緊張局勢對香港的經濟穩定和增長潛力構成持續風險。

截至二零二五年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收益約457.8百萬港元，與去年的459.8百萬港元相比，表現維持穩定。雖然收益與去年大致相若，但出售商品成本因歐元升值而增加了6.0%，加上市場競爭加劇，導致毛利由179.2百萬港元下跌11.0%至160.0百萬港元。儘管面對這些挑戰，但本公司穩定的收益證明其在經濟不明朗的情況下仍能保持韌性。

由於香港的貨幣與美元掛鈎，美聯儲為應對通脹壓力而在美國維持的長期高利率環境已對香港經濟造成直接影響。美元貶值導致香港經濟面臨通脹壓力。高企的借款成本縮減了消費者開支、企業投資及新僱員聘用，導致各行各業的商業活動更為謹慎。香港的長期利率仍然高企，影響按揭負擔能力及削弱市場信心。

差餉物業估價署報告指出，二零二三年售出43,002個私人住宅單位，其中約25.0%屬於一手銷售。於二零二四年，該數量增加至53,099個單位，其中32.0%歸類為一手銷售。於二零二五年一月至四月期間，售出17,887個單位，其中31.0%來自一手市場。此數據顯示，新落成單位持續佔私人住宅交易總額的約30.0%。

差餉物業估價署交易數據進一步顯示，未來幾年私人住宅市場將持續供過於求。雖然交易總量逐年增加，但一手市場的吸納量仍然結構性地低於新增供應量。目前估計一手市場的年銷售量約為14,400至16,990個單位。

相比之下，私人住宅落成量預計將於二零二五年達到20,860個單位，於二零二六年達到20,100個單位。這顯示新建築供應將繼續每年超出一手市場需求約4,000至6,000個單位。

此外，未售出庫存和二手房市場持續周轉(指現有住宅的持續買賣)加劇這種供求不平衡，導致可用房屋總存量遠超約50,000個單位的年度交易量。

總而言之，一手市場及整體市場上可供購買的房屋均比買家多。這種供應過剩的情況正逐步降低香港的房價，而且這種趨勢預計將持續一段時間。

近期的人才移民湧入香港，主要促進了私人住宅租賃市場，而非增加物業購買。被高端人才通行證計劃（「高才通計劃」）和優秀人才入境計劃（「優才計劃」）吸引而來的許多新移民都傾向於租房，原因是租房靈活性高，而且與自置居所相關的財務和監管挑戰也相當大，包括高昂的印花稅和對非永久性居民更嚴格的按揭要求。儘管這類人口推高了在主要市區的需求和租金價格，但彼等對私人住宅銷售的影響仍然微乎其微，購買者大多僅限於少數長期或高資產淨值人士。

差餉物業估價署報告顯示，四月份香港私人住宅物業價格指數較去年同期下跌7.7%。這是連續第十三個季度下跌，導致自二零二三年年中以來的總跌幅超過30.0%。價格持續下跌與錯綜複雜的宏觀經濟和地緣政治因素有關，對香港房地產市場造成重大影響，導致發展商優先出售現有存貨。這種情況引發了負反饋循環，其特點是消費者和投資者信心下降，進而導致市場活動減少、物業價格下跌以及投資流量減少。

在銷售營業額穩定的情況下，我們二零二五年的財務業績結果為出售商品成本增加6.0%，導致毛利下跌11.0%（較去年減少19.2百萬港元）。此下跌是由於外部壓力影響定價和成本結構所致。

本公司遇到了重大財務困難，年內因物業估值而錄得44.4百萬港元的巨額非現金虧損。其中13.3百萬港元於綜合全面收益表確認為減值，另外19.4百萬港元則透過其他全面收益入賬。儘管出現上述估值虧損，我們的核心業務仍然保持穩定。嚴格的成本控制措施有助控制經營開支，部分抵銷了利潤壓力及員工成本攀升。

我們承認近期報告溢利下降，主要是由於資產重估而非營運疲弱所致。我們的核心業務基本因素仍然穩健，且我們繼續堅定不移地執行我們的策略願景。

在這充滿挑戰的一年，本公司一直致力提高營運效率、市場適應力及創造長遠價值。本集團一貫供應優質建築材料、衛浴設備及室內解決方案，同時積極調整其產品範圍，以配合不斷轉變的消費者喜好。由於價格敏感度提高，消費者對經濟實惠選擇的需求日益增加，為此，本集團已策略性地修改其產品組合，以更好地應對不斷轉變的市場動態。

## 收益回顧

### 按業務分部劃分之收益

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團總收益為457.8百萬港元，較去年減少0.4%。

	對外客戶收益			佔銷售額百分比	
	三月三十一日			三月三十一日	
	二零二五年	二零二四年	變動	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	(%)	(%)	(%)
建築五金、衛浴設備及其他	343,757	349,943	(1.8)	75.1	76.1
廚房設備及傢俬	114,025	109,905	3.7	24.9	23.9
	<u>457,782</u>	<u>459,848</u>	<u>(0.4)</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

### 按業務分部劃分之盈利能力

	可匯報之分部毛利			毛利率	
	二零二五年	二零二四年	變動	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	(%)	(%)	(%)
建築五金、衛浴設備及其他	122,519	138,705	(11.7)	35.6	39.6
廚房設備及傢俬	37,480	40,505	(7.5)	32.9	36.9
	<u>159,999</u>	<u>179,210</u>	<u>(10.7)</u>	<u>35.0</u>	<u>39.0</u>

建築五金、衛浴設備及其他分部收益較去年減少1.8%至343.8百萬港元(二零二四年：349.9百萬港元)。於本年度，我們為101 King's Road、龍坪、激晨、天璽•天等項目提供產品。

廚房設備及傢俬分部收益較去年增加3.7%至114.0百萬港元(二零二四年：109.9百萬港元)。於本年度，我們為峻譽•渣甸山等項目提供產品。

本集團之整體毛利為160.0百萬港元(二零二四年：179.2百萬港元)，較去年減少10.7%。整體毛利率由39.0%減少至35.0%。

本集團之經營虧損為8.8百萬港元(二零二四年：經營溢利：14.5百萬港元)，較去年減少160.9%。行政開支及分銷成本減少3.5%至156.0百萬港元(二零二四年：161.7百萬港元)，此反映我們在銷售活動恢復的情況下積極控制銷售開支，在租金和分銷方面的成本控制，以及不斷攀升的員工成本。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團繼續採取審慎財務管理政策經營在香港及中國之業務。流動比率及速動比率分別為2.8(二零二四年：2.2)及1.8(二零二四年：1.2)。於二零二五年三月三十一日，現金及現金等價物及到期日超過三個月的定期存款約為129.5百萬港元(二零二四年：87.7百萬港元)。

存貨減少至113.2百萬港元(二零二四年：169.7百萬港元)。應收賬款、應收保留款及其他應收款減少至80.2百萬港元(二零二四年：115.1百萬港元)，而應付賬款及其他應付款減少至20.9百萬港元(二零二四年：31.0百萬港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團之資產負債比率(債項淨額除以總權益)為淨現金狀況(二零二四年：2.0%)。本集團於二零二五年三月三十一日之有息借款減少至26.9百萬港元(二零二四年：58.6百萬港元)。

### 財務政策

借款、現金及現金等價物主要以港元(「港元」)及歐羅(「歐羅」)計值。於本年度，本集團訂立若干遠期合約，買入歐羅以結付採購。管理層將繼續監察本集團面臨之外匯風險。

### 或然負債

我們致力有效管理現金流量及資本承擔，確保具備充足資金滿足現行及未來的現金需求。我們在依期履行付款責任方面未曾遭遇任何困難。所抵押資產包括已按揭之收購物業。於二零二五年三月三十一日，本集團向客戶發出履約保證約2.7百萬港元(二零二四年：7.9百萬港元)作為合約擔保。於二零二五年三月三十一日，除項目之履約保證外，本集團並無其他重大財務承擔及或然負債。

### 未來展望

持續的全球關稅爭議、對美國的潛在報復性行動，尤其是中美之間的貿易緊張局勢，打亂了供應鏈，削弱對香港作為中國與國際貿易之間重要樞紐的信心。這些緊張局勢導致貿易路線轉移，途經香港的貨量減少，影響香港的經濟及其作為主要貿易樞紐的地位。這些關稅以及不斷升級的地緣政治緊張局勢擾亂了物流，導致交付時間延長，貨運和倉儲成本增加。這種干擾影響貿易流動，並對物流、金融及專業服務等行業造成衝擊。從事跨境交易的香港公司正面臨並將繼續面臨日益增加的營運成本和監管挑戰，導致投資活動減少。

關稅戰及報復性行動持續影響全球貿易，導致物流費用增加。關稅和報復性關稅猶如未確認稅項，抬高了進口開支，並導致整體通貨膨脹。這種通貨膨脹負擔限制美聯儲降低利率的能力，使整個經濟體系的借款成本居高不下。高收益率提高美國債務的年度利息付款，加劇預算挑戰並擴大財政赤字。隨著時間推移，這些因素會降低對美國國債和美元本身的信任，因為投資者會質疑美國財政和貨幣政策的可持續性。

市場分析師將二零二五年美元的大幅波動歸因於多種相互關聯的因素。有關美聯儲利率趨勢和不斷演變的通貨膨脹趨勢的預期改變，造成貨幣政策不明朗。美國與中國之間不斷增加的關稅，加上其他貿易政策干擾，削弱了增長預測，並造成貨幣下行壓力。這些貿易緊張局勢不僅影響美元價值，也影響全球經濟狀況及投資者情緒。起伏不定的地緣政治緊張局勢，尤其是伊朗與以色列的衝突，導致避險投資增加。與此同時，主要經濟體之間的增長率差異、儲備貨幣需求的改變，以及外匯市場的投機活動，加劇了匯率波動。

港元因與美元掛鈎而受到美元貶值的影響，令進口及物流成本增加，對家庭及企業造成重大的通脹壓力。從事跨境交易的香港公司正面臨日益增加的營運成本和監管挑戰，導致投資活動減少，削弱對香港作為中國國際貿易重要樞紐的信心。儘管如此，香港作為離岸人民幣結算中心仍繼續發揮重要作用，處理79.3%的全球人民幣交易。這一地位提高其戰略重要性，同時也使其容易受到外部金融壓力導致的資金流動不確定因素的影響。

於二零二五年二月二日，香港財政司司長陳茂波先生提出警告，美國利率持續高企將使香港繼續承受通脹壓力，導致借款成本上升及消費開支減少。美國利率持續高企的預期可能會增加本地借款成本，這將逐漸影響房屋負擔能力。加上外部通脹壓力及經濟不明朗因素，很可能會削弱市場信心。

如上文業務回顧所討論，中美關係持續緊張，可能會削弱香港作為東西方之間中立連接點的能力。此外，其作為離岸人民幣中心的地位以及為供應鏈重組提供專業服務的能力，亦可進一步提升。與此同時，加強與中國粵港澳大灣區建設的融合可能會增強香港的戰略重要性。然而，這些裨益可能有限，並受到監管和地緣政治不確定因素的影響，在更廣泛的經濟困境中只能提供輕微舒緩。

由於宏觀經濟不明朗，許多公司正暫緩投資與積極招聘。無法預測的就業市場與收入前景，導致私人住宅單位的買家採取較為謹慎的「觀望」態度，在房地產市場下滑的情況下，使潛在買家卻步。部分人士可能會因預期價格進一步下跌而選擇延遲購屋，而有些人則可能會認為自置居所在財務上不可行。

如上文業務回顧所討論，關於二零二三年、二零二四年及二零二五年售出住宅單位的銷售趨勢，儘管銷售略有回升，但市場仍繼續嚴重供過於求。預計私人住宅年落成量將於二零二五年達到20,860個單位，於二零二六年達到20,100個單位，均超過一手市場每年14,400至16,990個單位的平均吸收率。此外，由於過渡到公營資助房屋的人士會騰出其租住物業，預期公營房屋落成量將由二零二六／二七年度的20,200個單位增加至二零二九／三零年度的逾43,000個單位，每年可能間接騰出約20,000至40,000個私人租住單位；這一變化不會影響私人住宅市場。

宏觀經濟不穩定、通脹上升及高利率正在影響香港住宅市場的買家情緒，改變物業動態。在業界方面，市場觀感下降，參與者態度審慎，加上持續供過於求、大量存貨未售及二手市場活動極少，可能會令買家參與度預期下降的情況惡化，最終影響價格及整體市場信心。持續疲弱的需求與政策的不確定性，標示發展商將可能持續提供折扣與獎勵以吸引買家。

鑒於這些動態，有關香港私人住宅市場的明年預測仍然保持審慎。高利率、持續通脹、地緣政治不明朗，以及住宅單位結構性供過於求，預期將繼續對房價和成交水平構成下調壓力。

受到先前利率上漲、經濟不景氣以及供應過剩的影響，目前房價較二零二一年的高峰期低了約30.0%。儘管二零二四年幾乎所有購屋限制都被取消，但需求仍然疲弱，分析師預測二零二五年價格可能會進一步下滑。

有鑑於此，香港經濟放緩增加了消費者對價格的敏感度，尤其是在傢俱和家居裝修行業。這加劇了競爭且限制了定價選擇。由於消費者傾向選擇價格較相宜的中端產品，本集團預期高級及高端產品的需求將有所減弱。此外，進口及物流成本上漲可能進一步對毛利率構成壓力。為保持競爭力及韌性，本集團計劃積極在預期會穩步增長的公營及資助房屋市場尋找商機。我們亦計劃提高營運效率及優化產品範圍，以更好地滿足不斷變化的市場需求。

本公司正積極應對及定期評估宏觀經濟動盪，包括特朗普關稅政策及伊朗與以色列的衝突的持久影響。這些努力旨在提高我們作為一家有韌性且適應力強的機構的聲譽，隨時準備面對充滿挑戰的全球環境。我們正擴大貿易、盡量減低財務風險及努力管理開支，以保障我們的流動資金、穩定我們的利潤率，並在宏觀經濟環境改善時為本公司做好復甦準備。

在全球貿易緊張的背景下，關稅上漲、貨幣貶值及物業市場下跌，給所有上市公司(包括我們)帶來了系統性的風險和挑戰；我們的盈利警告不應被理解為我們核心業務疲弱的表現；相反，這是我們對這些外部壓力的策略性反應。這種前瞻性措施顯示了我們在面對這些挑戰時的韌性和承諾。

展望未來，本集團認識到，全球宏觀經濟不明朗仍將是影響市場情緒及業務狀況的重要因素。儘管這些挑戰可能持續，本集團計劃利用其強大的行業地位、穩健的業務模式及穩固的供應商關係。這些建立在互信互利基礎上的夥伴關係，即使在不確定時期也保證持續供應優質材料，增強我們面對持續挑戰的韌性，並確保持續長期增長。

鑑於外部環境難以預測，尤其是香港的經濟前景，本集團強調，任何具體的市場預測必然是投機性的。因此，本集團目前不會提供具體的業務預測，而是採取謹慎及靈活變通的方法，以負責任及務實的態度面對全球趨勢及地區問題。

## 可持續發展

可持續發展的概念已根植於本集團業務營運中，致力與持份者在經濟、環境及社會層面上創造可持續價值。本集團為此制定了一項可持續發展政策，帶領其在業務增長、環境保護、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區參與等領域以最佳的方式運作。

環境、社會及管治報告之詳情將載於二零二四／二五年年報。本集團的環境及社會政策概述如下：

### 環境

本集團致力將污染程度減至最低，透過保育天然資源、減少使用能源及製造廢物為保護環境出一分力。我們首先以負責任之態度進行商業活動，並在經營業務時考慮對環境的影響以應對環境問題。我們積極向員工灌輸環保意識，鼓勵員工在可能及切實可行之情況下貫徹環保原則。我們致力為可持續未來及全球環境和諧盡一分力。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團員工人數為127名(二零二四年：134名)。總員工成本(包括董事薪酬)為80,230,000港元(二零二四年：67,712,000港元)。我們提供具競爭力之薪酬待遇以吸納、留聘及鼓勵能幹人才。本集團參考法定架構、市況以及本集團及個別員工之表現，定期審閱其薪酬政策。

本集團致力為全體僱員提倡平等機會，提供健康及安全的工作環境並提倡工作與生活平衡。

### 客戶

本集團致力成為優質建築五金、衛浴、廚房設備及傢俬供應商。我們因應客戶之生活方式供應產品，切合客戶所需，務求提升本集團之品牌價值。我們著重提供優質產品及服務以滿足客戶需要，讓客戶領略我們貫徹「誠懇」及「質素」之宗旨；透過為本集團建立品牌價值及信譽取信於客戶，令本集團與客戶建立堅固關係，為日後發展作好準備。

## 供應商

由於集團業務過程讓我們與供應鏈上的眾多持份者建立聯繫，我們致力確保採購慣例已考慮可持續發展元素。我們已制定環境及社會政策，促進與供應商及分包商溝通，及促使彼等符合本集團對彼等的可持續發展期望。我們對供應商及分包商的表現進行評估，其中評估因素包括生產能力、技術能力、質量控制系統、人員質素及可持續發展表現。

## 企業管治守則

本公司致力維持高水平企業管治標準，並持續檢討及加強企業管治措施。其全部詳情將載於本公司二零二四／二五年年報所載企業管治報告內。

董事認為，本公司於截至二零二五年三月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則內之所有守則條文，惟以下除外：

根據守則條文D.2.5，本公司應設立內部審核職能。基於目前經營規模，本公司並無內部審核部門。然而，董事會已制定充足措施以履行內部審核職能。董事會不時檢討本集團之複雜風險管理及內部監控系統以確保其充足性及有效性。董事會將因應本集團發展的需要，每年至少一次，不斷檢視此安排。

自二零二四年十二月三十一日起，本公司未能符合上市規則第13.92條有關董事會多元化的規定，該規定禁止董事會由單一性別組成。直至文玉芬女士於二零二五年二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事後，董事會已實現性別多元化，並符合上市規則第13.92條的規定。

## 遵守證券交易之標準守則

本集團已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為其董事進行證券交易之操守準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，董事確認於截至二零二五年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

## 股息

董事會截至二零二四年九月三十日止六個月並無宣派及派付中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：零港元)。

董事會不建議派發截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息(截至二零二四年三月三十一日止年度：零港元)。

## 股東週年大會

股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二五年九月五日舉行。股東週年大會通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東名單，本公司將由二零二五年九月二日至二零二五年九月五日(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。凡擬獲得出席股東週年大會並於會上投票之權利，必須於二零二五年九月一日下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票，一併送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司於本年度內並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買或出售任何本公司上市證券。

## 審核委員會

審核委員會包括三名本公司獨立非執行董事，即溫思聰先生(主席)、黃華先生及陸宏廣博士。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及常規，並討論審核、風險管理及內部監控以及財務匯報等事項，包括審閱截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團初步業績公告所載有關本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何意見或核證結論。

## 刊發財務資料

本業績公告載於本公司網站([www.ebon.com.hk](http://www.ebon.com.hk))及香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司二零二四／二五年年報將於適當時候寄發予股東並於上述網站刊載。

承董事會命  
怡邦行控股有限公司  
主席  
謝新法

香港，二零二五年六月二十四日

網址：[www.ebon.com.hk](http://www.ebon.com.hk)

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括五名執行董事，即謝新法先生、謝新偉先生、謝新寶先生、謝漢傑先生及劉紹新先生；及四名獨立非執行董事，即黃華先生、溫思聰先生、陸宏廣博士及文玉芬女士。