

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)

2024-25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2025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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	1,027,235	1,102,627
物業發展	528,210	592,595
物業投資	452,589	452,282
物業、停車場管理及其他	46,436	57,750
相關溢利 / (虧損) ⁽¹⁾	(55,079)	34,379
投資物業公平值虧損 (經扣除遞延稅項)	(490,708)	(101,046)
商譽減值	(18,184)	-
本公司擁有人應佔虧損	<u>(563,971)</u>	<u>(66,667)</u>

財務資料

	截至3月31日止年度	
	2025年 港幣	2024年 港幣
每股虧損	(1.02)元	(0.12)元
每股股息		
末期	-	0.025元
	於3月31日	
	2025年 港幣	2024年 港幣
每股資產淨值	12.91元	13.67元

附註：

(1) 相關溢利 / (虧損) 指撇除投資物業公平值變動 (經扣除遞延稅項) 及商譽減值之本公司擁有人應佔溢利 / (虧損)。

主席報告

本人謹代表董事會列報本集團截至2025年3月31日止年度之全年業績。

本集團之收入減少7%至港幣1,027,000,000元（2024年：港幣1,103,000,000元），而重估及商譽減值前之經營虧損淨額為港幣55,100,000元（2024年：溢利港幣34,400,000元）。廣州北京路項目之銷售收入遞延入賬，以及寶軒酒店（中環）延遲開業，均是收入及經營溢利下跌之主要原因。中國物業市場不振，繼續壓抑消費者對新住宅單位之需求，導致我們的利潤率下跌。

鑑於香港及大陸之物業市場受壓，我們進一步將本集團投資物業之價值下調3.2%。重估虧損攀升至港幣490,700,000元（2024年：港幣101,100,000元）。

然而，儘管經營環境困難，建築及貿易業務仍能於本財政年度將溢利提升至港幣14,700,000元，較上一個財政年度的港幣7,500,000元上升96%，此有助抵銷部分投資物業之重估虧蝕淨額及其他非現金項目。最終股本持有人應佔虧損為港幣564,000,000元（2024年：港幣66,700,000元）。因此，每股基本虧損為港幣1.02元（2024年：港幣0.12元）。

於2025年3月31日，股東權益為港幣7,118,000,000元（於2024年3月31日：港幣7,539,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣12.91元（於2024年3月31日：港幣13.67元）。

營商環境

2024年對香港和中國房地產發展商而言仍是困難之一年。香港市場同時受到美國高利率及中國大陸經濟復甦緩慢之雙重打擊。在中國大陸，受到中美貿易戰影響，加上由房地產經濟向高科技及人工智能驅動的經濟轉型，市場氣氛仍然疲弱，導致房地產及金融行業失業率上升。

美國聯儲局之實質利率一度升至5.33%之高位，而從2024年8月起則降至現時之4.33%。聯儲局減息步伐較市場之普遍預期有所放緩，而利率高企已對辦公室及零售市場造成嚴重打擊。中國大陸經濟復甦緩慢，導致消費者態度轉趨保守及消費模式轉變，因而令香港旅遊業受到衝擊。

此外，本地發展商大幅降價促銷住宅庫存以改善資產流動性，加上甲級寫字樓空置率升至15%以上，導致房地產市場之物業價值於過去一年大幅下跌。

在中國大陸，政府推出一連串支援措施，以刺激內需和提振房地產市場。該等措施包括降低銀行借款利率及取消購房限制。雖然此舉穩定了市場，但並未推動增長。由於缺乏增長動力，經濟因消費者信心不足而陷入低迷，而特朗普再次當選為美國總統後貿易緊張局勢持續，更令到情況雪上加霜。

本公司焦點所在的大灣區是中國經濟之轉型核心，將由消費主義帶動發展。在市場對人工智能晶片之需求激增下，位於華西之重慶有大量資金投資於數據中心基礎設施，因此亦出現復甦跡象。隨著我們應用更多技術解決方案來提高效率及競爭力，房地產業務亦得以發展。

業務之簡要回顧

儘管深圳、廣州及重慶之租務市場競爭激烈，我們的辦公室業務仍透過積極之招租策略，維持理想之租金收入及出租率。我們在重慶新推出「漢•林間」租賃計劃（提供採用環保物料的傢俬服務以吸引新租戶）已證實成功，租住率有所回升。我們再接再厲，在深圳及廣州亦推出「漢•林間」理念，初步反應亦屬正面。我們的HONKWORK共享工作空間概念繼續受到新成立或初創公司歡迎而得以孕育成長，並按計劃待該等公司發展成熟後讓它們遷至大廈內更大的空間。我們預見該等公司將成為中國下一輪經濟繁榮發展之中流砥柱。

儘管住宅市場充滿挑戰，但我們的住宅投資組合表現不俗。我們的廣州北京路住宅項目「港匯臺」之業績可喜，每個星期出售約兩個單位，其中三分之一的可供出售單位以理想之價格售出。來年我們將繼續以此步伐執行我們的銷售計劃。隨著「港匯臺」商舖開業，我們的零售組合顯著增長。由於餐飲定位正確，能迎合當前普羅大眾消費者之口味及偏好，本人欣然報告在我們購物中心開業之餐廳門庭若市。

就香港租賃市場而言，儘管年內有一些租戶流失，但我們的漢國佐敦中心仍維持高出租率。加上數據中心已全數租出，令本集團維持穩定可靠之收入來源。

酒店及服務式公寓業務之業績好壞參半。我們對前往日本的遊客數量之增長仍然感到非常樂觀，尤其東京及大阪等我們擁有物業之主要城市。於2025年2月7日，我們宣佈收購另一項位於大阪的物業，進一步擴大我們在日本的酒店組合至9家酒店。房價已見上升，而入住率維持高企。

在香港方面，我們的業績因寶軒酒店（中環）延遲開業而受影響。為作出矯正，我們自上一個季度起委任漢國置業有限公司一名新董事總經理林燕勝先生領導管理團隊，專注處理酒店重開事宜及催谷酒店入住率。由於延遲開業，裝修費用及缺乏租金收入令到該物業的估值嚴重下跌。

目前，我們預計該酒店將於今年第三季度開幕。於重開後，該樓宇將成為本集團在努力推動可持續發展方面的一個重要里程碑。樓宇配備100%太陽能板幕牆，將綠色能源賣點與豪華住宿設施集於一身。我們盡最大努力管控環境風險，開創可持續發展的未來。當酒店投入營運後，我們亦預計可於來年彌補部分估值虧損。

在好的方面，作為新經濟資產，漢國數據中心是我們的業務亮點，繼續表現理想，出租率達到100%，而我們正積極尋求更多機會參與新興的人工智能技術經濟。

我們的建築及貿易業務，尤其是地基工程及航空方面繼續表現出色。在行業激烈競爭之情況下，我們旗下公司之盈利及增長均有提升。我們此方面的業務不斷探索及採用高科技產品來提高盈利能力。

總括本年度之表現不甚理想，很多方面需要改進。我們並無「停滯不前」，而是制訂了新策略，利用我們善用科技之優勢，令我們重新實現盈利。

展望

當我們踏入「存續」模式第六年時，重大的重估虧損開始對我們穩健的資產負債表造成較大之影響。本人之前對經濟及市場氣氛持續面臨下行壓力之警告已成事實。但從樂觀角度而言，我們可能已到達谷底。然而，這並不意味着會出現V型反彈，相反本人認為我們已在現水平站穩陣腳並於明年維持現狀。

中國經濟將維持5%的健康增長，而出口將繼續令到中國與全球其他國家的貿易順差擴大。

特朗普發起的中美關稅戰正在擾亂國際貿易秩序。各國不得不應對難以預測且反覆無常的關稅表。從債券孳息率攀升可證實，風險水平經已上升。由於美國經濟前景不明朗，美國聯儲局亦已停止減息。

我們仍以香港為家。儘管美國聯儲局的減息步伐較預期有所放緩，但香港銀行同業拆借利率 (HIBOR) 從4月開始一直下跌至1%以下。較低的利率令借款人的供款負擔於兩年來首次得以緩和。

酒店業方面亦傳來利好消息。香港機場客運量已恢復至疫情前之水平。隨著2024年底第三條跑道開通，預計數字還會再攀升。隨著越來越多亞洲學生前來香港留學，而學生住宿設施供應仍偏低，這方面已成為另一潛在增長亮點。我們亦見到香港政府「北部都會區」發展計劃所帶來的機遇，該計劃將打造一個擁有250萬居民及650,000個就業機會的新市鎮。加上中國國家「十四五」規劃明確將香港的發展定位為主要金融及科技中心，這將推動香港邁向下一階段增長，即本人之前所稱的香港4.0。本集團正在重新定位，掌握香港未來作為金融中心支持中國科技出口繁榮之優勢。

我國中央政府亦具備更佳條件抵禦貿易戰之衝擊。除宣佈舒緩貿易戰影響的措施（如降低借貸成本及增加資金流動性）之外，亦推出重整經濟之措施，重點發展電動車、機器人、低空及人工智能驅動的高科技及製造業。

儘管住宅銷售依然低迷，但上海、廣州及深圳等一線城市仍有若干亮點。在中央政府致力穩定整體物業市場環境之情況下，我們預期中長期經濟可望有更健康之增長。中國未來仍具備經濟增長潛力。

中國持續推進城鎮化，正從目前佔人口之65%提升至80%，有見及此，我們尋求在廣泛之物業相關資產類別中抓緊商機。隨著中國中產人口擴大，35-45歲年齡組別的買家希望升級更質優住房。本人預計科技公司將不斷湧現，我們將設法為該等公司提供服務。在科技幫助下，我們銳意提升成本效益，務求更有效地適應市場狀況。

雖然本人承認本公司上一個財政年度因重估減值而導致虧損，並對此表示遺憾，但本人對我們中長期之前景仍感到樂觀。在這場危機中仍存在一代人的機遇。於未來一年，我們將理順我們的投資組合及資源配置，為下一階段增長作好準備。我們的旗艦物業寶軒酒店（中環）將重新開業，亦預計我們的日本物業將繼續有出色的表現。

我們於2024年財政年度面臨嚴峻之經營環境，為了使本公司具備更佳條件迎接下一階段增長，我們開始組建一支新管理團隊，成員各擅勝長，可在持續市場波動中維持我們的靈活性。我們正推進或已實行多項變革，讓我們翹首以待以迎來新局面。

悼念

本集團沉痛地宣佈，本人的父親、建業漢國集團之創始主席王世榮博士於2025年2月16日離世，享年86歲。從1975年建業集團成立之初，直至2023年王博士卸任主席一職，王博士的遠見卓識和睿智為本集團的成功奠定基礎。隨著我們進入下一個發展階段，他深遠的貢獻將繼續引領本集團發展。

鳴謝

本人謹代表董事會對各董事仝人的指導，以及各位同事克盡己職及作出之貢獻，致以衷心感謝。本人亦謹此向各股東及業務合作夥伴表達誠摯的謝意，讓我們繼續維持良好的合作夥伴關係，並期望我們的新項目及計劃得到各位的支持。

王承偉
主席

香港，2025年6月26日

綜合損益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	3	1,027,235	1,102,627
銷售成本		<u>(487,488)</u>	<u>(506,772)</u>
毛利		539,747	595,855
其他收入及收益淨額	3	51,450	47,147
投資物業之公平值虧損淨額		(703,872)	(156,699)
行政及其他營運開支淨額		(144,592)	(130,056)
商譽減值		(18,184)	-
財務費用	4	(364,670)	(386,003)
所佔聯營公司溢利		14,971	31,138
所佔一間合營企業虧損		<u>(1,862)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利 / (虧損)	5	(627,012)	1,382
稅項開支	6	<u>(86,202)</u>	<u>(45,237)</u>
年內虧損		<u>(713,214)</u>	<u>(43,855)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(563,971)	(66,667)
非控股權益		<u>(149,243)</u>	<u>22,812</u>
		<u>(713,214)</u>	<u>(43,855)</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(1.02)元</u>	<u>港幣(0.12)元</u>

綜合全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
年內虧損	<u>(713,214)</u>	<u>(43,855)</u>
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益 / (虧損) :		
所佔聯營公司之其他全面收益 / (虧損)	5,813	(29,361)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>205,396</u>	<u>(517,481)</u>
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益 / (虧損) 淨額	211,209	(546,842)
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損 :		
指定為按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資 :		
公平值變動	<u>(19,368)</u>	<u>-</u>
年內其他全面收益 / (虧損) , 經扣除稅項	<u>191,841</u>	<u>(546,842)</u>
年內全面虧損總額	<u>(521,373)</u>	<u>(590,697)</u>
應佔 :		
本公司擁有人	(408,312)	(427,175)
非控股權益	<u>(113,061)</u>	<u>(163,522)</u>
	<u>(521,373)</u>	<u>(590,697)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2025年 3月31日 港幣千元	2024年 3月31日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		232,252	260,524
商譽		36,369	54,553
投資物業		15,391,331	15,548,039
於合營企業之投資		391,267	393,129
於聯營公司之投資		1,286,662	1,268,855
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		46,978	99,624
按公平值列賬並計入損益之金融資產		7,864	23,572
非流動資產總值		<u>17,392,723</u>	<u>17,648,296</u>
流動資產			
可收回稅項		35,614	27,012
待出售發展中物業及待出售已完成物業		1,074,838	1,156,651
應收貿易賬款	9	24,308	16,907
合約成本		18,401	8,129
按公平值列賬並計入損益之金融資產		9,138	8,809
應收一間合營企業款項		56,616	27,341
預付款項、按金及其他應收款項		391,787	361,009
現金及現金等值		1,105,641	1,319,972
流動資產總值		<u>2,716,343</u>	<u>2,925,830</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他	10	248,752	39,701
衍生金融工具		1,435	-
計息銀行及其他貸款		738,157	2,546,177
來自一間關連公司之貸款	11	250,000	-
租賃負債		16,933	28,394
合約負債		42,395	129,143
客戶按金		74,932	74,891
應付稅項		81,589	26,129
流動負債總值		<u>1,454,193</u>	<u>2,844,435</u>
流動資產淨值		<u>1,262,150</u>	<u>81,395</u>
資產總值減流動負債		<u>18,654,873</u>	<u>17,729,691</u>

綜合財務狀況表 (續)

	2025年 3月31日 港幣千元	2024年 3月31日 港幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	6,551,148	5,050,224
租賃負債	11,483	18,193
遞延稅項負債	1,286,623	1,319,729
	<u>7,849,254</u>	<u>6,388,146</u>
非流動負債總值		
	<u>7,849,254</u>	<u>6,388,146</u>
資產淨值	<u>10,805,619</u>	<u>11,341,545</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	6,712,111	7,133,416
	<u>7,117,522</u>	<u>7,538,827</u>
非控股權益	<u>3,688,097</u>	<u>3,802,718</u>
權益總額	<u>10,805,619</u>	<u>11,341,545</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、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，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

本初步截至2025年3月31日止年度業績的公佈所載有關截至2025年3月31日止年度未經審核的財務資料及有關2024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2024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2025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2024年3月31日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就截至2024年3月31日止年度的財務報表提交報告。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。

會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動（「2020年修訂」）
香港會計準則第1號之修訂	附有契約條件之非流動負債（「2022年修訂」）
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

採納該等經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

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所計量之須呈報分類溢利來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、非租賃相關之財務費用、所佔聯營公司溢利、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、來自一名關連人士之貸款、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2025年3月31日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
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>

截至2024年3月31日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類收入：				
銷售予外界客戶	592,595	452,282	57,750	<u>1,102,627</u>
分類業績	235,340	98,637	14,510	348,487
對賬：				
利息收入				26,249
企業及其他未分配開支				(20,911)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值虧損				(488)
財務費用(租賃負債之利息除外)				(383,093)
所佔聯營公司溢利				<u>31,138</u>
除稅前溢利				<u>1,382</u>

2. 經營分類資料 (續)

於 2025 年 3 月 31 日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管 理及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	1,661,920	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>20,109,066</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>9,303,447</u>

截至 2025 年 3 月 31 日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
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)

於 2024 年 3 月 31 日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管 理及其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	1,456,754	16,152,154	2,890,795	20,499,703
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應收款項				(3,066,550)
於聯營公司之投資				1,268,855
於合營企業之投資				393,129
按公平值列賬並計入損益之金 融資產				32,381
按公平值列賬並計入其他全面 收益之金融資產				99,624
企業及其他未分配資產				<u>1,346,984</u>
資產總值				<u><u>20,574,126</u></u>
分類負債	1,172,341	1,914,248	270,283	3,356,872
<i>對賬：</i>				
對銷業務分類間之應付款項				(3,066,550)
企業及其他未分配負債				<u>8,942,259</u>
負債總值				<u><u>9,232,581</u></u>

截至 2024 年 3 月 31 日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管 理及其他 港幣千元	合計 港幣千元
其他分類資料：				
投資物業之公平值虧損淨額	-	156,699	-	156,699
出售物業、廠房及設備項目之收益	(67)	-	(200)	(267)
折舊	2,270	7,698	20,211	30,179
資本開支*	<u>890</u>	<u>543,821</u>	<u>4,579</u>	<u>549,290</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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港	186,366	195,916
中國大陸	831,075	903,896
日本	9,794	2,815
	<u>1,027,235</u>	<u>1,102,627</u>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港	6,119,285	6,307,219
中國大陸	10,656,150	10,939,896
日本	562,247	277,786
其他	199	199
	<u>17,337,881</u>	<u>17,525,100</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

收入分拆

以下為本集團來自客戶合約之收入分拆以及來自客戶合約之收入與分類資料內所披露金額之對賬：

截至 2025 年 3 月 31 日止年度

分類	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
貨品或服務種類				
物業銷售	528,210	-	-	528,210
物業管理收入及其他	-	38,391	9,530	47,921
來自客戶合約之總收入	528,210	38,391	9,530	576,131
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	414,198	36,906	451,104
來自其他來源之總收入	-	414,198	36,906	451,104
分類資料內披露之收入	528,210	452,589	46,436	1,027,235
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	528,210	-	-	528,210
隨時間轉移之服務	-	38,391	9,530	47,921
來自客戶合約之總收入	528,210	38,391	9,530	576,131

截至 2024 年 3 月 31 日止年度

分類	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、 停車場管理 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
貨品或服務種類				
物業銷售	592,595	-	-	592,595
物業管理收入及其他	-	36,897	13,270	50,167
來自客戶合約之總收入	592,595	36,897	13,270	642,762
來自其他來源之收入				
總租金收入	-	415,385	44,480	459,865
來自其他來源之總收入	-	415,385	44,480	459,865
分類資料內披露之收入	592,595	452,282	57,750	1,102,627
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	592,595	-	-	592,595
隨時間轉移之服務	-	36,897	13,270	50,167
來自客戶合約之總收入	592,595	36,897	13,270	642,762

3. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

	2025年 港幣千元	2024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	20,633	26,249
收取一間聯營公司之管理費收入	-	3,080
出售物業、廠房及設備項目之收益	91	267
其他	30,726	17,551
	<u>51,450</u>	<u>47,147</u>

4. 財務費用

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行及其他貸款之利息	453,546	471,401
租賃負債之利息	3,232	2,910
減：撥作發展中物業資本之利息	(92,108)	(88,308)
	<u>364,670</u>	<u>386,003</u>

5. 除稅前溢利 / (虧損)

本集團之除稅前溢利 / (虧損) 已扣除 / (計入) 下列各項：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已出售物業成本	280,241	299,310
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)	207,247	207,462
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊	41,237	30,179
未計入租賃負債計量之租賃付款	699	1,836
核數師酬金	4,816	4,509
匯兌差額淨額	(1,833)	67
出售物業、廠房及設備項目之收益	(91)	(267)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損 / (收益)	(328)	488
衍生金融工具之公平值虧損	1,435	-
商譽減值	18,184	-
僱員福利開支 (包括董事酬金):		
工資、薪金、津貼及實物福利	95,207	88,539
退休金計劃供款	2,808	2,576
	<u>98,015</u>	<u>91,115</u>
減：撥作發展中物業資本之金額	<u>(41,400)</u>	<u>(33,000)</u>
	<u>56,615</u>	<u>58,115</u>

於 2025 年 3 月 31 日及 2024 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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
即期稅項		
香港	-	-
其他地區	(72,564)	(59,897)
中國大陸土地增值稅	(63,441)	(40)
	(136,005)	(59,937)
遞延稅項	49,803	14,700
年內稅項開支總額	<u>(86,202)</u>	<u>(45,237)</u>

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563,971,000元（2024年：港幣66,667,000元）及年內已發行普通股之加權平均數551,368,153股（2024年：551,368,153股）計算。

由於本集團於截至2025年及2024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2025年及2024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

董事會不建議派發截至2025年3月31日止年度之末期股息（2024年：港幣2.5仙）。

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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
30天內	14,610	10,179
31至60天	402	185
61至90天	430	59
超過90天	8,866	6,484
總額	<u>24,308</u>	<u>16,907</u>

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，故並無重大之高度集中信貸風險。

10. 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 16,623,000 元 (2024 年：港幣 8,916,000 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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
30天內	<u>16,623</u>	<u>8,916</u>
總額	<u>16,623</u>	<u>8,916</u>

11. 來自一間關連公司之貸款

來自關連公司之貸款指建業建榮控股有限公司 (「建業建榮」，本公司之聯營公司建聯集團有限公司 (「建聯」) 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。

12. 或然負債

- (a) 於 2025 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 (2024 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 237,500,000 元 (2024 年：港幣 237,500,000 元)。
- (b) 於 2025 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 178,200,000 元 (2024 年：港幣 27,840,000 元) 之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團錄得收入港幣 1,027,000,000 元（2024 年：港幣 1,103,000,000 元），主要來自廣州港匯臺及南海餘下庫存之物業銷售，以及位於香港、中國大陸及日本之投資物業之租金收入。

在物業市場低迷及利息成本高企之環境下，本集團錄得經營虧損港幣 55,100,000 元（2024 年：經營溢利港幣 34,400,000 元）。年內，大陸物業市場狀況略有改善。憑藉「港匯臺」的優越位置及特色，該項目自推出預售以來市場反應理想。截至本業績公佈日期，「港匯臺」累計合約銷售金額達港幣 612,000,000 元。然而，由於延遲至 2024 年底才取得完工證書，只有部分已售出單位於 2025 年 3 月 31 日前交付予買家，於本財政年度入賬之相關銷售收入為港幣 399,000,000 元。預期已訂約但尚未確認之銷售額港幣 213,000,000 元將於下一個 2025/2026 財政年度內確認入賬。

鑑於香港及大陸物業之市值下跌，本集團於年內錄得投資物業重估虧損淨額港幣 490,700,000 元（2024 年：港幣 101,100,000 元）。然而，該等未實現重估虧損乃非現金性質，並不會影響本集團之整體財務狀況。

計及投資物業重估虧絀淨額港幣 490,700,000 元（2024 年：港幣 101,100,000 元）及投資之商譽減值港幣 18,200,000 元（2024 年：無），股東應佔虧損淨額為港幣 564,000,000 元（2024 年：港幣 66,700,000 元）。每股基本虧損為港幣 1.02 元（2024 年：港幣 0.12 元）。於 2025 年 3 月 31 日之股東權益為港幣 7,118,000,000 元（2024 年：港幣 7,539,000,000 元），而股東應佔每股資產淨值為港幣 12.91 元（2024 年：港幣 13.67 元）。於 2025 年 3 月 31 日，本集團之負債比率輕微上升至 60%（2024 年：56%）。

本集團繼續專注於主要由本集團擁有 68.09% 權益並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之附屬公司漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）及其附屬公司（「漢國集團」）在香港、中國大陸及日本進行之物業發展及物業投資業務。

(i) 物業發展

物業發展分類錄得總收入港幣 528,000,000 元（2024 年：港幣 593,000,000 元），主要來自廣州已完成項目「港匯臺」以及南海雅瑤綠洲餘下物業單位之銷售確認，截至 2025 年 3 月 31 日止年度貢獻分類溢利總額港幣 181,000,000 元（2024 年：港幣 235,000,000 元）。

(1) 中國大陸

廣州港匯臺

該發展項目之總樓面面積約為 77,300 平方米，包括住宅大廈「港匯臺」、辦公大樓「漢國大廈」及商場平台。項目位於越秀區北京路，靠近北京路步行街，坐享優越位置，公共交通便利，集住宅、寫字樓、餐飲及零售功能於一身，營造便捷休閒之時尚生活環境。

港匯臺提供 144 個單位出售，於 2023 年 10 月首次推出預售。截至本公佈日期，已售出 60 個單位，已訂約銷售總額約為港幣 612,000,000 元。39 個預售單位已於 2024 年 12 月開始交付，於 2024/2025 財政年度確認銷售收入港幣 399,000,000 元。

廣州寶翠園

寶翠園為由漢國集團擁有 60% 權益之住宅項目。該項目位於天河區，所有住宅單位已於過往年度售罄。餘下車位保留作為庫存，其中部分車位於年內售出，產生銷售收入港幣 45,000,000 元。

南海雅瑤綠洲

該項目位於南海大瀝鎮，餘下住宅單位及車位已於年內售出，產生銷售收入港幣 84,000,000 元。

深圳僑城坊

該項目由漢國集團擁有 20% 權益，總樓面面積約為 224,500 平方米，已發展為一個由十二幢大樓組成之綜合發展項目，包括優質豪華住宅公寓、辦公大樓及商場。住宅公寓未售出之部分單位乃持作待售，而辦公大樓及商場則作為投資物業持有以賺取租金收入。截至 2025 年 3 月 31 日止年度，該項目產生之物業銷售收入及租金收入合共為港幣 172,000,000 元（2024 年：港幣 270,000,000 元）。漢國集團應佔該項目之溢利淨額（包括投資物業公平值變動）為港幣 200,000 元（2024 年：港幣 9,000,000 元）。

(2) 香港

位於淺水灣南灣道之發展項目

該合資項目由漢國集團擁有 50% 權益，正發展為優質豪宅。項目位於淺水灣南灣道，坐享無敵海景。建築工程正按計劃如期進行。

(ii) 物業投資

年內，本集團之投資物業貢獻租金收入港幣 453,000,000 元（2024 年：港幣 452,000,000 元）。物業投資組合包括位於香港、中國大陸及日本之辦公室、數據中心及酒店物業。由於投資物業以截至 2025 年 3 月 31 日之市價重估，年內確認公平值虧損（經扣除遞延稅項）港幣 490,700,000 元（2024 年：港幣 101,100,000 元）。由於重大重估虧絀，截至 2025 年 3 月 31 日止年度之分類虧損總額為港幣 436,000,000 元（2024 年：分類溢利港幣 99,000,000 元）。

(1) 中國大陸

廣州漢國大廈及同慶坊

漢國大廈為樓高 32 層之辦公大樓，位於北京路，鄰近港匯臺，總樓面面積約為 41,300 平方米。該物業於 2024 年 12 月竣工，獲得領先能源與環境設計（LEED）金級認證。同慶坊為佔用港匯臺及漢國大廈商場樓層之零售舖位，位置優越，人流暢旺。自辦公室及零售部分推出租賃以來，市場反應理想。租務團隊正在優化租戶組合，為顧客提供多樣化之餐飲及休閒體驗。

廣州港滙大廈

港滙大廈亦位於越秀區北京路。此樓高 20 層之商業／辦公室大廈之總樓面面積約為 13,000 平方米，於年內維持穩定之租金收入，平均出租率約為 87%（2024 年：83%）。

深圳漢國城市商業中心

此幢樓高 75 層之高級大廈位於福田區福明路，位處深圳核心商業區，總樓面面積約為 128,000 平方米。該大廈提供優質甲級寫字樓及零售部份，擁有高質素租戶組合，包括知名跨國集團、金融服務公司及專業機構。該大廈榮獲領先能源與環境設計（LEED）金級認證。年內平均整體出租率為 65%（2024 年：68%）。

深圳城市天地廣場及寶軒公寓

這座 5 層高之商場平台位於羅湖區嘉賓路，其中地下及一樓平台由零售商舖租用，而寶軒酒店（深圳）（擁有 162 間客房之酒店）位於最高 3 層。年內，本地旅遊市場重拾動力，該酒店之業務逐步改善，平均入住率維持於約 70%。位於商場平台上擁有 64 個單位之服務式住宅寶軒公寓之平均入住率維持相對穩定，處於 93%（2024 年：94%）左右之水平。

重慶漢國中心

此樓高 21 層之雙子塔綜合辦公大樓位於北部新區，建於 4 層零售／商業平台之上，總樓面面積約為 108,000 平方米。年內平均出租率為 65%（2024 年：69%）。最近，我們的租務團隊積極向市場推出一項新的租賃計劃「漢·林間」，為新租戶提供使用環保物料的傢俬。這項以節約成本及環境、社會及管治(ESG)為導向之產品已成功吸引多家新租戶進駐，將有助提高未來數月的物業出租率。

重慶金山商業中心

此項目為位於北部新區之另一項雙子塔項目，座落於上述重慶漢國中心毗鄰。此投資物業之總樓面面積約為 173,000 平方米，包括一幢 41 層高之寫字樓及一幢 42 層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設 4 層零售／商業平台。年內整體平均出租率為 81%（2024 年：84%）。

上海 HF608

該項目位於上海西康路，為一幢 4 層高商業樓宇，總樓面面積約為 6,660 平方米。於 2025 年 3 月 31 日，該物業之出租率達 90% 以上。

(2) 香港

Digital Realty Kin Chuen (HKG11)

此數據中心位於新界葵涌健全街。該建築物樓高 12 層連兩層地庫，總樓面面積約為 228,000 平方呎。該物業已按長期租約全數租予一家領先國際之數據中心營運商，而租金逐步遞增。數據中心持續為本集團帶來穩定可靠之收入來源。

寶軒酒店（中環）及寶軒

寶軒酒店（中環）為擁有 42 間客房之精品式酒店，佔用一座酒店／服務式住宅樓宇之 4 層商場平台樓層，而寶軒為位於該酒店之上，提供 171 間客房之服務式住宅。憑藉便捷的公共交通網絡之競爭優勢，該酒店可滿足不同顧客及商務旅客之需求。該酒店／服務式住宅預計將於 2025 年第三季度翻新工程完成後重新開業。這翻新項目不僅為該建築物重新打造時尚奢華生活方式，亦展示綠色及可持續發展理念。例如，該項目應用智能技術及節能物料，在建築物外牆使用光伏「BIPV」技術，利用可持續太陽能發電。

寶軒酒店（尖沙咀）

寶軒酒店（尖沙咀）位於尖沙咀天文臺圍一幢樓高 23 層之商業／辦公室大廈內，佔用其中共 20 層，為擁有 98 間客房之精品式酒店。受惠於旅遊業復甦，截至 2025 年 3 月 31 日止年度之平均入住率改善至約 95%（2024 年：88%）。

漢國佐敦中心

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高 23 層之商業／辦公室大廈，總樓面面積約為 62,000 平方呎。本地消費模式轉變影響我們的租務表現，平均出租率下跌至約 82%（2024 年：90%）。然而，我們的租務團隊採取積極之租賃策略，於 2025 年 3 月 31 日之出租率改善至 87%。

(3) 日本

R Hotel大阪難波南、R Hotel大阪本町、R Hotel大阪關西機場、Lightning Hotel東京淺草、R Hotel大阪難波大國町、沖繩別墅項目；及天王寺酒店項目

為把握商機，本集團與獨立第三方成立合資公司，投資位於東京、大阪及沖繩的酒店物業組合。截至 2025 年 3 月 31 日，本集團已收購七間酒店物業，並持有兩項酒店項目投資。在旅遊市場蓬勃之帶動下，物業組合之入住率理想，而租金收入持續增長。該等收購所需資金乃來自內部資源及銀行按揭貸款。

(iii) 物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於 2025 年 3 月 31 日之估值為港幣 15,391,000,000 元（2024 年：港幣 15,548,000,000 元），包括中國大陸之物業組合港幣 9,715,000,000 元、香港之物業組合港幣 5,114,000,000 元及日本之物業組合港幣 562,000,000 元。若計及投資物業增加與匯率差額之影響，則本集團截至 2025 年 3 月 31 日止年度錄得投資物業之公平值減少（經扣除遞延稅項）港幣 490,700,000 元（2024 年：港幣 101,000,000 元），其中反映投資物業之公平值。香港及大陸物業之公平值減少港幣 548,600,000 元，部分被日本物業之公平值收益港幣 57,900,000 元所抵銷，即減少淨額為港幣 490,700,000 元。

(iv) 物業、停車場管理及其他

截至 2025 年 3 月 31 日止年度，物業及停車場管理分類錄得收入港幣 46,000,000 元，而上年度則為港幣 58,000,000 元。由於本地消費者之消費模式轉變，本地零售市場放緩，導致停車場管理收入下降。於 2025 年 3 月 31 日，本集團管理 15 個停車場（2024 年：26 個停車場）合共約 1,540 個車位（2024 年 3 月 31 日：1,810 個車位）。

(v) 建築及貿易

建聯為一間由本集團擁有 29.1% 權益之聯營公司並於聯交所主板上市（股份代號：385）。於截至 2024 年 12 月 31 日止年度，建聯分別錄得收入港幣 7,692,000,000 元（2023 年：港幣 5,982,000,000 元）及其股東應佔溢利淨額港幣 50,700,000 元（2023 年：港幣 25,700,000 元）。

建聯之地基打樁及地質勘察業務由建業建榮營運。建業建榮為建聯擁有 74.5% 權益之附屬公司，於聯交所主板上市（股份代號：1556）。建業建榮貢獻收入港幣 2,486,000,000 元（2023 年：港幣 2,119,000,000 元）及經營溢利港幣 149,500,000 元（2023 年：港幣 142,500,000 元）。儘管收入增加 17%，但由於成本上漲及在競爭激烈下利潤收窄，經營溢利僅輕微上升。然而，管理層繼續透過策略性擴張及探討併購機會來提升其盈利能力。

樓宇建築部門從事上蓋建築工程，貢獻收入港幣 718,000,000 元(2023 年：港幣 888,000,000 元) 及錄得經營虧損港幣 13,200,000 元 (2023 年：溢利港幣 11,000,000 元)。經營業績轉盈為虧，主要由於市場上合約有限，令到競爭加劇。此外，手頭合約增長放緩，加上成本及利息支出增加，亦削弱了盈利能力。然而，澳門現正進行多項酒店建築工程及政府即將批出更多合約，我們的澳門部門將受惠於澳門市場的大量商機。

樓宇相關承造服務部門從事電力、暖通空調、消防以及抽水及排水業務，錄得收入港幣 3,485,000,000 元 (2023 年：港幣 2,262,000,000 元)，而經營業績轉虧為盈，錄得溢利港幣 8,800,000 元(2023 年：虧損港幣 15,000,000 元)。憑藉其掌握投標機會之強勁實力，該部門將受惠於澳門市場之大量商機。此外，該部門正在向高科技項目多元化發展，例如使用機械人進行重複鑽孔及焊接工程、投入電動車及數據中心的基礎設施，以及投得一項在水塘內建造太陽能板的替代能源項目。

航空部門貢獻收入港幣 490,000,000 元 (2023 年：港幣 306,000,000 元) 及經營溢利港幣 24,200,000 元 (2023 年：港幣 6,200,000 元)。2024 年第三條機場跑道開通，帶動年內收入及溢利上升。該部門正積極探討創新技術，從而加強其競爭優勢以提升長遠盈利能力。

塑膠原料及化工原料產品部門產生收入港幣 513,000,000 元 (2023 年：港幣 406,000,000 元) 及經營溢利港幣 10,300,000 元 (2023 年：虧損港幣 200,000 元)。地緣政治不確定性促使客戶在徵收關稅前下訂單，因此在市況不明朗下，塑膠原料銷售量於 2024 年底前急升。展望未來，該部門將繼續探討開發工程及環保產品，並加強對「雅和然」品牌消毒劑及衛生用品之市場推廣。

財務回顧

流動資金及財務資源

於 2025 年 3 月 31 日，本集團之計息債務總額約為港幣 7,568,000,000 元(2024 年：港幣 7,643,000,000 元)，債務總額中約 13% (2024 年：34%) 歸類為流動負債，其中港幣 43,000,000 元之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行及其他貸款，而港幣 175,000,000 元之債務乃有關將於下一個財政年度內進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為 10%。

於 2025 年 3 月 31 日，本集團持有之現金及現金等值總額 (包括定期存款) 約為港幣 1,106,000,000 元 (2024 年：港幣 1,320,000,000 元)，主要以港幣及人民幣計算。現金及現金等值包括受限制銀行存款港幣 252,000,000 元(2024 年：港幣 137,000,000 元)，只可於指定物業發展項目之建築完成前用於該等項目。於結算日，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣 265,000,00 元。

於 2025 年 3 月 31 日，股東資金總額約為港幣 7,118,000,000 元 (2024 年：港幣 7,539,000,000 元)。上述減少主要是由於本年度的股東應佔虧損被換算本集團以人民幣計算之資產淨值所產生之匯兌收益所抵銷。

於 2025 年 3 月 31 日，本集團按計息債務淨額約港幣 6,462,000,000 元 (2024 年：港幣 6,323,000,000 元) 與股東資金及非控股權益之總額約港幣 10,806,000,000 元 (2024 年：港幣 11,342,000,000 元) 所計算之負債比率為 60% (2024 年：56%)。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。本集團主要按中短期基準管理其資金需求，並於適當時間就到期貸款進行再融資。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。本集團與金融機構訂定交叉貨幣利率掉期協議，以對沖若干銀行貸款之利率風險。於 2025 年 3 月 31 日，交叉貨幣利率掉期合約之名義本金額約為港幣 175,000,000 元。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於 2025 年 3 月 31 日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

資產抵押

本集團於 2025 年 3 月 31 日已將賬面總值約港幣 16,147,000,000 元之物業(包括投資物業及發展物業)，以及若干附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於2025年3月31日，本集團（不包括其聯營公司及合營企業）共聘用約330位僱員（於2024年3月31日：370位僱員）。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

關連交易

於2022年9月26日，漢匯發展有限公司（「漢匯」，漢國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」）（兩者均為建聯之間接全資附屬公司）訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌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、漢國及建聯各自於2022年11月28日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該等交易之詳情已載於本公司、漢國及建聯於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2025年3月31日止年度，已就該等交易分別向順昌支付港幣49,103,000元及向建業建築支付港幣10,687,000元。

股息

董事會不建議派發截至2025年3月31日止年度之末期股息（2024年：港幣2.5仙）。

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2025年8月29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2025年8月26日至2025年8月29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，務請於2025年8月25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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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2025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

董事會認為於截至2025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（「組織章程細則」）並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，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，則為最接近三分之一之人數）必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事（擔任執行主席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。

目前，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，由本公司執行董事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2025年3月31日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2025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根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出之審計保證，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2025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，2025年6月26日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王承偉先生（主席）、陳遠強先生（副主席及董事總經理）及林燕勝先生；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生、Randall Todd Turney先生及徐英略先生。