

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就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之任何損失承擔任何責任。

## INTERNATIONAL BUSINESS SETTLEMENT HOLDINGS LIMITED

### 國際商業結算控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00147)

## 截至二零二六年三月三十一日止年度之業績公佈

國際商業結算控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同截至二零二五年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	3	216,242	186,195
銷售及服務成本		<u>(254,778)</u>	<u>(217,426)</u>
毛損		(38,536)	(31,231)
其他收入、收益及虧損	5	35,166	13,232
行政及其他費用		(52,717)	(22,338)
以股份為基礎之付款開支	6	(136,248)	–
應佔一家聯營公司虧損		(17,126)	(3,974)
數字資產之減值虧損		(49,339)	–
物業、廠房及設備減值虧損		(32,277)	(70,600)
待售物業之減值虧損		(27,334)	(51,851)
應收貿易賬項及其他應收賬項之減值虧損		(363)	(148,426)
融資成本	7	<u>(23,760)</u>	<u>(56,223)</u>
除稅前虧損		(342,534)	(371,411)
所得稅開支	8	<u>(13,236)</u>	<u>(15,940)</u>
年內虧損	9	<u>(355,770)</u>	<u>(387,351)</u>

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>年內其他全面(開支)收入</b>		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
應佔一家聯營公司的其他全面收入(開支)	5,429	(608)
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>(19,669)</u>	<u>1,798</u>
年內其他全面(開支)收入，扣除所得稅	<u>(14,240)</u>	<u>1,190</u>
<b>年內全面開支總額</b>	<b><u>(370,010)</u></b>	<b><u>(386,161)</u></b>
下列人士應佔年內虧損：		
—本公司擁有人	(295,089)	(228,747)
—非控制權益	<u>(60,681)</u>	<u>(158,604)</u>
	<b><u>(355,770)</u></b>	<b><u>(387,351)</u></b>
下列人士應佔年內全面開支總額：		
—本公司擁有人	(305,487)	(227,875)
—非控制權益	<u>(64,523)</u>	<u>(158,286)</u>
	<b><u>(370,010)</u></b>	<b><u>(386,161)</u></b>
<b>每股虧損</b>		
基本及攤薄(港仙)	10	<b><u>(1.36)</u></b>
		<b><u>(1.13)</u></b>

# 綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		179,739	178,737
商譽		–	2,228
於一家聯營公司之權益		92,054	103,751
遞延稅項資產		52,663	61,599
應收一家聯營公司款項		34,001	31,744
		<u>358,457</u>	<u>378,059</u>
<b>流動資產</b>			
數字資產	11	122,483	–
應收貸款	12	–	–
待售物業	13	756,348	809,717
應收貿易賬項及其他應收賬項	14	178,502	41,933
應收保理款項	15	–	–
衍生金融資產		436	–
受限制銀行存款		686	648
銀行結存及現金		519,071	315,413
		<u>1,577,526</u>	<u>1,167,711</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付賬項	16	576,906	751,459
借款	17	162,166	531,038
應付非控制權益款項		84,142	51,254
應付最終控股公司款項		1,599	1,612
所得稅負債		33,539	31,706
合約負債	18	1,990	5,956
租賃負債		486	2,864
		<u>860,828</u>	<u>1,375,889</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<u>716,698</u>	<u>(208,178)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,075,155</u>	<u>169,881</u>

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動負債</b>			
借款	17	638,703	–
租賃負債		–	486
		<u>638,703</u>	<u>486</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u><u>436,452</u></u>	<u><u>169,395</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		23,101	20,319
儲備		<u>611,457</u>	<u>282,659</u>
本公司擁有人應佔權益		634,558	302,978
非控制權益		<u>(198,106)</u>	<u>(133,583)</u>
<b>總權益</b>		<u><u>436,452</u></u>	<u><u>169,395</u></u>

附註：

## 1. 綜合財務報表的一般資料及編製基準

國際商業結算控股有限公司（「本公司」）乃於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。直接及最終控股公司為長鴻有限公司，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，由任宇先生全資擁有。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及其主要營業地址為香港銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場31樓3103室。本公司為投資控股公司。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業開發、酒店業務、物業管理、計算機設備業務及加密貨幣相關業務。除加密貨幣相關業務外，所有業務主要於中華人民共和國（「中國」）開展。

本公佈所載的綜合全年業績並不構成本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的適用披露事項。

## 2. 採納新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

### (a) 於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則（修訂本）

於本年度，本集團已於編製綜合財務報表時首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則（修訂本），該等修訂本於本集團於二零二五年四月一日開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第21號（修訂本）      *缺乏可兌換性*

於本年度應用香港財務報告準則會計準則（修訂本）對本集團本年度及過往年度之表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

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)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
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)	涉及自然依賴型電力之合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本在可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

**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) 金融工具分類及計量的修訂**

香港財務報告準則第9號之修訂本釐清金融資產及金融負債之確認及終止確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期之前償付。

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本陳述，於若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」有關指定為透過其他全面收益按公允值列賬之權益工具之投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公允值收益或虧損，分別列示與於報告期內已終止確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已終止確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素（即使與基本借貸風險及成本不直接相關）之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂本於2026年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。該等修訂本要求追溯應用，惟設有特定例外情況。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

### **香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露**

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表呈報。此新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表所披露的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計的變更及錯誤」（其標題將於香港財務報告準則第18號生效時更改為「財務報表編製基礎」）及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡安排。就確認及計量而言，應用新準則預期不會對本集團的財務業績及狀況產生重大影響。然而，預期將影響綜合損益表的結構與呈報方式。

### 3. 收入

本集團的主要業務為(1)物業開發；(2)酒店業務；(3)物業管理；(4)計算機設備業務及(5)加密貨幣相關業務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4披露。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團開展新業務分類，專注於加密貨幣相關活動。於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團收購物業管理分類。

本集團於兩個年度的收入分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>客戶合約收入</b>		
銷售物業	<u>80,165</u>	<u>78,233</u>
提供物業管理服務	<u>58,630</u>	<u>1,100</u>
加密貨幣相關業務	<u>77,447</u>	<u>—</u>
計算機設備業務收入		
—數據存儲業務	—	75,780
—買賣計算機設備	<u>—</u>	<u>31,082</u>
	<u>—</u>	<u>106,862</u>
	<u><b>216,242</b></u>	<u><b>186,195</b></u>
<b>確認收入的時間</b>		
於貨品轉讓時間點	<u>157,612</u>	<u>109,315</u>
於轉讓服務的時間內	<u>58,630</u>	<u>76,880</u>
	<u><b>216,242</b></u>	<u><b>186,195</b></u>

#### 4. 分類報告

本集團通過業務分類管理其業務，而業務分類由不同業務線組成，方式與向本集團執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））內部呈報資料以用於資源分配及表現評估之方法一致。本集團已確定以下可呈報分類。

物業開發 在中國開發及銷售商業及住宅物業及停車位，包括承接一級土地開發業務。

酒店業務 中國的酒店開發及提供酒店管理服務。

物業管理 在中國提供物業管理服務。

計算機設備業務 買賣計算機設備及相關零件（二零二五年：透過租賃伺服器及提供輔助服務以及買賣計算機設備在香港提供加密分佈式存儲空間）。

加密貨幣相關業務 透過高性能計算設備及雲挖礦服務從事加密貨幣挖礦。

於本報告期間新設立加密貨幣相關業務分類及於截至二零二五年三月三十一日止年度新收購的物業管理分類後，主要營運決策者認為，物業開發分類、酒店業務分類、物業管理分類、計算機設備業務分類及加密貨幣相關業務分類為本集團的主要業務線及可呈報經營分類。

就香港財務報告準則第15號範圍內所有來自客戶合約之收入而言，由於該等合約之原有預期期限為一年或以下，故本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜措施。因此，有關剩餘履約義務之資料並未予以披露。

(a) 分類收入及業績

截至二零二六年三月三十一日止年度

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	物業管理 千港元	計算機 設備業務 千港元	加密貨幣 相關業務 千港元	總額 千港元
收入						
對外銷售及分類收入	<u>80,165</u>	<u>-</u>	<u>58,630</u>	<u>-</u>	<u>77,447</u>	<u>216,242</u>
分類虧損	(52,070)	-	(5,945)	(4,602)	(94,891)	(157,508)
未分配公司費用淨額						(57,263)
以股份為基礎之付款開支						(136,248)
未分配銀行利息收入						<u>8,485</u>
除稅前虧損						<u>(342,534)</u>

截至二零二五年三月三十一日止年度

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	物業管理 千港元	計算機 設備業務 千港元	總額 千港元
收入					
對外銷售及分類收入	<u>78,233</u>	<u>-</u>	<u>1,100</u>	<u>106,862</u>	<u>186,195</u>
分類虧損	(130,114)	-	(194)	(227,471)	(357,779)
未分配公司費用淨額					(25,859)
未分配銀行利息收入					<u>12,227</u>
除稅前虧損					<u>(371,411)</u>

經營及可呈報分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

分類業績指各分類之業績，並未計及分配中央行政費用（包括董事酬金）、未分配其他收入以及未分配其他收益及虧損。此為向主要營運決策者呈報資源分配及表現評估之方法。

(b) 分類資產及負債

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分類資產		
物業開發	826,036	835,441
酒店業務	137,564	180,696
物業管理	9,260	6,780
計算機設備業務	53,893	50,800
加密貨幣相關業務	243,077	—
分類資產總額	<u>1,269,830</u>	<u>1,073,717</u>
未分配資產		
未分配銀行結存及現金	517,025	312,610
其他資產	149,128	159,443
未分配資產總額	<u>666,153</u>	<u>472,053</u>
綜合資產總額	<u><u>1,935,983</u></u>	<u><u>1,545,770</u></u>
分類負債		
物業開發	(1,193,217)	(1,181,795)
酒店業務	(131,721)	(124,521)
物業管理	(10,298)	(6,944)
計算機設備業務	(54,600)	(4,928)
加密貨幣相關業務	(35,066)	—
分類負債總額	<u>(1,424,902)</u>	<u>(1,318,188)</u>
未分配負債		
其他負債	(74,629)	(58,187)
綜合負債總額	<u><u>(1,499,531)</u></u>	<u><u>(1,376,375)</u></u>

就監察分類表現及分類間資源分配而言：

- 所有資產已分配至經營分類(銀行結存及現金、不屬於各分類之該等資產除外)；及
- 所有負債已分配至經營分類(不屬於各分類之該等負債除外)。

(c) 其他分類資料

(i) 計量分類溢利或虧損或分類資產時計入之款額：

截至二零二六年三月三十一日止年度

	物業開發	酒店業務	物業管理	計算機 設備業務	加密貨幣 相關業務	可呈報 分類總額	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置非流動資產(附註)	-	-	160	-	69,266	69,426	686	70,112
物業、廠房及設備之折舊	(72)	-	(12)	(34,941)	(7,173)	(42,198)	(2,372)	(44,570)
應收貿易賬項及其他應收賬項 之減值虧損撥回(減值虧損)	38	-	(787)	2,913	(2,437)	(273)	(90)	(363)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	(10,744)	-	-	(21,533)	(32,277)	-	(32,277)
待售物業之減值虧損	(27,334)	-	-	-	-	(27,334)	-	(27,334)
數字資產之減值虧損	-	-	-	-	(49,339)	(49,339)	-	(49,339)
商譽之減值虧損	-	-	(2,370)	-	-	(2,370)	-	(2,370)
衍生金融資產公允價值虧損	-	-	-	-	(15,160)	(15,160)	-	(15,160)
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	-	42,850	-	42,850	-	42,850
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	-	(74)	-	-	(74)	-	(74)
融資成本	(22,934)	-	-	-	-	(22,934)	(826)	(23,760)
所得稅開支	(743)	-	(437)	(12,056)	-	(13,236)	-	(13,236)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	物業開發	酒店業務	物業管理	計算機 設備業務	融資業務	可呈報 分類總額	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置非流動資產(附註)	-	-	-	-	-	-	5,063	5,063
物業、廠房及設備之折舊	(96)	-	(1)	(106,260)	-	(106,357)	(2,317)	(108,674)
應收貿易賬項及其他應收賬項 之減值虧損	(446)	-	(399)	(146,204)	-	(147,049)	(1,377)	(148,426)
應收一家聯營公司款項 之減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	13	13
物業、廠房及設備之減值虧損	-	(39,332)	-	(31,268)	-	(70,600)	-	(70,600)
待售物業之減值虧損	(51,851)	-	-	-	-	(51,851)	-	(51,851)
融資成本	(55,044)	-	(3)	-	-	(55,047)	(1,176)	(56,223)
所得稅開支	(6,636)	-	-	(9,304)	-	(15,940)	-	(15,940)

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

(ii) 地理區域資料

下表載列本集團來自外部客戶的收入及非流動資產(於一家聯營公司之權益、應收一家聯營公司款項及遞延稅項資產(「指定非流動資產」)除外)之分析。

	來自外部客戶的收入		指定非流動資產	
	(按客戶位置劃分)		(按實際位置劃分)	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	-	106,862	1,080	37,708
中國大陸(居住地)	138,795	79,333	138,099	143,257
其他國家/地區	77,447	-	40,560	-
	<u>216,242</u>	<u>186,195</u>	<u>179,739</u>	<u>180,965</u>

(iii) 主要客戶資料

來自本集團物業開發分類的一名客戶(二零二五年：一名客戶)的收入為約42,567,000港元(二零二五年：56,880,000港元)，佔本集團收入的10%或以上。

5. 其他收入、收益及虧損

	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
銀行利息收入	8,627	12,354
來自一家聯營公司之貸款利息收入	894	881
衍生金融資產公允值虧損	(15,160)	-
匯兌收益(虧損)淨額	99	(16)
應收一家聯營公司款項之減值虧損撥回	-	13
出售物業、廠房及設備之收益	42,850	-
撇銷物業、廠房及設備之虧損	(74)	-
商譽減值虧損	(2,370)	-
其他	300	-
	<u>35,166</u>	<u>13,232</u>

## 6. 以股份為基礎之付款開支

本集團根據於二零二三年採納的購股權計劃授出之購股權詳情：

授出日期	授出購股權 數量 千股	歸屬期	屆滿日期	行使價 港元	於授出日期 的購股權 公允價值 港元
二零二五年 十月十五日	2,000,000	二零二五年十月十五日 至二零二六年十月 十四日	二零三五年 十月十四日	0.274	0.149

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認以股份為基礎之付款開支總額約136,248,000港元(二零二五年：零)。該開支乃按自授出日期至財政年度結束期間的比例攤分。

## 7. 融資成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
利息		
— 借款	23,594	55,691
— 租賃負債	166	532
	<u>23,760</u>	<u>56,223</u>

於截至二零二六年三月三十一日止年度並無資本化借款成本(二零二五年：無)。

## 8. 所得稅開支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
中國之即期稅項		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	437	—
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	991	8,848
遞延稅項	11,808	7,092
	<u>13,236</u>	<u>15,940</u>

由於本集團於兩個年度內於香港並無產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅按應課稅溢利之適用稅率計算(如適用)。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團中國附屬公司之適用企業所得稅稅率為25%(二零二五年：25%)。

本集團須根據中國相關稅務規則，就預售物業開發項目預付土地增值稅及企業所得稅。於二零二六年三月三十一日，概無有關合約負債的已預付土地增值稅及企業所得稅(二零二五年：無)。

## 9. 年內虧損

年內虧損已扣除：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
董事酬金	3,178	3,178
其他員工薪金、工資及津貼	40,353	10,821
其他員工之退休計劃供款	6,187	322
員工成本總額	<u>49,718</u>	<u>14,321</u>
確認為開支的存貨成本	69,774	60,340
核數師酬金	2,000	1,800
物業、廠房及設備之折舊	<u>44,570</u>	<u>108,674</u>

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據為基準計算：

	二零二六年	二零二五年
<b>虧損 (千港元)</b>		
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(295,089)</u>	<u>(228,747)</u>
	二零二六年	二零二五年
<b>股份數目</b>		
已發行普通股加權平均數	<u>21,706,425,909</u>	<u>20,319,072,320</u>
	二零二六年	二零二五年
<b>每股基本虧損 (港仙)</b>	<u>(1.36)</u>	<u>(1.13)</u>

由於兩個年度並無具潛在攤薄效應的已發行普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

每股攤薄虧損計算並無假設本公司於本年度行使已授出但尚未行使的購股權，原因是該等購股權的行使價高於本公司股份於截至二零二六年三月三十一日止年度的平均市價。

## 11. 數字資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
數字資產：		
本集團自身錢包中持有	<b>122,483</b>	—
以下列方式代表：		
比特幣	<b>122,483</b>	—

數字資產主要指第三方數字資產交易平台(連接互聯網)中持有的加密貨幣。

數字資產主要持作本集團日常過程中交易用途。

數字資產乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值乃指於二零二六年三月三十一日之比特幣市價，相當於香港交易所比特幣參考價。截至二零二六年三月三十一日止年度，已就數字資產確認減值虧損約49,339,000港元。

## 12. 應收貸款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貸款	<b>131,840</b>	124,633
應收利息	<b>6,891</b>	6,515
	<b>138,731</b>	131,148
減：虧損撥備(附註(b))		
三級	<b>(138,731)</b>	(131,148)
應收貸款賬面值	<b>—</b>	—

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，所有應收貸款均以抵押品擔保。

客戶須根據相關合約載列的條款結算有關款項。利率乃根據對多項因素(包括借款人的信譽及還款能力、抵押品及整體經濟趨勢)的評估釐定。本集團的貸款本金按每年約6%至15%(二零二五年：6%至15%)的利率收取利息。

本集團管理層認為，應收貸款的公允值與其賬面值並無重大差異。

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於貸款提取日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
5年以上	<u>138,731</u>	<u>131,148</u>

於報告期末，基於逾期日期及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
5年以上	<u>138,731</u>	<u>131,148</u>

(b) 減值虧損變動

年內應收貸款的虧損撥備確認如下：

	三級 有信貸 減值的全期 預期信貸虧損 千港元
於二零二四年四月一日	131,919
匯兌調整	<u>(771)</u>
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	131,148
匯兌調整	<u>7,583</u>
於二零二六年三月三十一日	<u>138,731</u>

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，並無增加的虧損撥備作為減值計入損益。

本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

### 13. 待售物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已落成待售物業	<u>756,348</u>	<u>809,717</u>

本集團管理層已委聘獨立合資格專業估值師採用市場比較法對待售物業進行估值。截至二零二六年三月三十一日止年度，已確認已落成待售物業減值虧損27,334,000港元(二零二五年：51,851,000港元)。

### 14. 應收貿易賬項及其他應收賬項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貿易賬項	144,399	146,611
減：虧損撥備	<u>(143,636)</u>	<u>(146,383)</u>
	<u>763</u>	<u>228</u>
預付款項	<u>80,772</u>	<u>2,589</u>
其他應收賬項		
其他按金(附註(i))	62,817	9,232
其他應收賬項(附註(ii))	<u>43,386</u>	<u>35,907</u>
	<u>106,203</u>	<u>45,139</u>
減：虧損撥備	<u>(9,236)</u>	<u>(6,023)</u>
	<u>96,967</u>	<u>39,116</u>
	<u>178,502</u>	<u>41,933</u>

附註：

- (i) 其他按金包括可退還IC芯片按金、競標按金及項目按金。
- (ii) 其他應收賬項包括與於二零二四年出售附屬公司有關的應收代價、向員工墊款及可收回的項目成本。

本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於向客戶提供服務日期之本集團計提虧損撥備後之應收貿易賬項之賬齡分析呈列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0至90日	744	—
1至2年	19	228
	<u>763</u>	<u>228</u>

(b) 應收貿易賬項之減值虧損變動

年內本集團應收貿易賬項之虧損撥備變動如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	146,383	320
於損益扣除之(減值虧損撥回)減值虧損	(2,747)	146,063
於年末	<u>143,636</u>	<u>146,383</u>

(c) 年內本集團其他應收賬項之虧損撥備變動如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	6,023	3,661
於損益扣除之減值虧損	3,110	2,363
匯兌調整	103	(1)
於年末	<u>9,236</u>	<u>6,023</u>

其他按金及其他應收賬項之結存並未逾期。本集團管理層認為，有關此等應收賬項之信貸風險不大，但已如上文所述就減值虧損計提一般撥備。

## 15. 應收保理款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收保理款項	65,789	62,193
應收利息	<u>2,363</u>	<u>2,233</u>
	<b>68,152</b>	64,426
減：虧損撥備(附註(b))		
三級	<u>(68,152)</u>	<u>(64,426)</u>
計入流動資產之即期部分	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，所有應收保理款項均以債務人應收賬款作抵押，利率為6.5%（二零二五年：6.5%）。倘出現違約，本集團對債務擁有追索權。然而，抵押品不得由本集團出售或重新抵押。

### (a) 賬齡分析

於報告期末，基於貸款提取日及計提虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
5年以上	<u><u>68,152</u></u>	<u><u>64,426</u></u>

於報告期末，基於逾期日期及計提虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
5年以上	<u><u>68,152</u></u>	<u><u>64,426</u></u>

(b) 減值虧損變動

年內應收保理款項之虧損撥備確認如下：

	三級 有信貸減值 的全期預期 信貸虧損 千港元
於二零二四年四月一日	64,806
匯兌調整	(380)
	<hr/>
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	64,426
匯兌調整	3,726
	<hr/>
於二零二六年三月三十一日	<b>68,152</b>
	<hr/> <hr/>

本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

16. 應付貿易賬項及其他應付賬項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付貿易賬項(附註)	5,298	5,266
應付承包商之應計建築成本	111,354	154,933
應付利息	66,155	290,079
其他應付賬項	162,394	83,079
其他應付稅項	231,705	218,102
	<hr/>	<hr/>
	<b>576,906</b>	<b>751,459</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

於報告期末，基於已收取材料及服務日期之本集團應付貿易賬項之賬齡分析呈列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0至90日	5,289	5,258
365日以上	9	8
	<u>5,298</u>	<u>5,266</u>

## 17. 借款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
有抵押借款 (附註(a))	131,721	124,521
無抵押借款 (附註(b))	669,148	406,517
	<u>800,869</u>	<u>531,038</u>
應按下列情況償還的借款賬面值：		
一年內	162,166	531,038
超過兩年，但不超過五年	638,703	—
	<u>800,869</u>	<u>531,038</u>
減：流動負債項下所示之款項	<u>(162,166)</u>	<u>(531,038)</u>
非流動負債項下所示之款項	<u>638,703</u>	<u>—</u>

於兩個年度內，所有借款均以人民幣計值。有關本集團借款之實際利率之範圍如下：

	二零二六年	二零二五年
實際利率	<u>3% – 18%</u>	<u>3% – 18%</u>

附註：

(a) 為本集團之借款作擔保之已抵押資產的賬面值載列如下：

已抵押  
資產的賬面值  
千港元

於二零二六年三月三十一日

物業、廠房及設備

69,358

於二零二五年三月三十一日

物業、廠房及設備

65,567

於二零二六年三月三十一日，69,358,000港元(二零二五年：65,567,000港元)之在建工程項下的酒店客房(計入物業、廠房及設備)已抵押作為本集團其中一筆按6.5%固定年利率計息的借款131,721,000港元(二零二五年：124,521,000港元)的擔保。

(b) 於二零二六年三月三十一日，本集團無抵押借款指：

- (i) 由獨立第三方提供的無抵押借款7,759,000港元(二零二五年：7,335,000港元)，按固定年利率18%計息；
- (ii) 由本公司附屬公司非控股擁有人的關聯人士Radiant Path Global Limited提供的無抵押借款22,686,000港元(二零二五年：21,446,000港元)，按固定年利率3%計息；及
- (iii) 由廣西正和實業集團有限公司(柳州正和之前關聯人士)提供的無抵押借款377,736,000港元，於截至二零二五年三月三十一日止年度按固定年利率12%計息。於截至二零二六年三月三十一日止年度，借款連同相關應付利息638,703,000港元已由廣西正和實業集團有限公司轉讓予獨立第三方福州良食投資有限公司。

經新貸款人與本集團磋商後，借款已重組為一筆三年期的貸款，按全國銀行間同業拆借中心公佈之五年期及以上貸款市場報價利率計息，利率較之前為低。

## 18. 合約負債

已售物業之代價根據相關買賣協議之條款收取。部分代價於向客戶交付物業日期或之前收取，入賬列作合約負債。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業開發業務產生之合約負債	<u>1,990</u>	<u>5,956</u>
	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	5,956	84,254
就計入年初合約負債之結存確認的收入	(4,047)	(78,233)
匯兌調整	<u>81</u>	<u>(65)</u>
於年末	<u>1,990</u>	<u>5,956</u>

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，預期將於一年後確認為收入的已收取銷售按金為零。

## 19. 或然負債

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
就授予本集團物業買方之按揭融資向銀行提供之擔保	<u>475,701</u>	<u>449,670</u>

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買方所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買方拖欠按揭還款，本集團須負責向銀行償還違約買方結欠之未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買方取得個人物業所有權證書後結束。

根據市場現狀及前景的評估，本集團管理層認為，購房者拖欠按揭貸款的可能性極低，倘若出現違約，由於出售重置物業所收回的所得款項可充分彌補虧損，因此對本集團造成的負債將會微乎其微。因此，並無於賬目中就擔保計提撥備。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度之股息(二零二五年：無)。

## 整體業績

### 主要業績指標(財務比率)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二六年	二零二五年
收入(千港元)		<b>216,242</b>	186,195
毛損(千港元)		<b>(38,536)</b>	(31,231)
毛損率(%)	(i)	<b>(17.8%)</b>	(16.8%)
年內虧損(千港元)		<b>(355,770)</b>	(387,351)
每股虧損(港仙)		<b>(1.36)</b>	(1.13)
每股資產淨值(港仙)	(ii)	<b>1.89</b>	0.83

附註：

- (i) 毛損率按毛損除以收入再將所得值乘以100%計算。
- (ii) 每股資產淨值乃根據於二零二六年三月三十一日已發行23,101,402,320股普通股(二零二五年：20,319,072,320股普通股)計算。

本集團本年度的收入約為216,242,000港元，而二零二五年則為186,195,000港元，相當於增加16.1%。本集團於本年度錄得整體毛損約38,536,000港元(二零二五年：31,231,000港元)。毛損乃歸因於以低毛利率出售餘下物業，以及本年度比特幣價格下跌，對本集團加密貨幣相關業務的表現造成負面影響。

本集團於本年度錄得虧損約355,770,000港元(二零二五年：387,351,000港元)。虧損主要歸因於：(i)年內確認以股份為基礎之付款開支136,248,000港元，源自於二零二五年十月十五日向本集團董事及員工授出購股權所分攤的費用；(ii)於本年度就所持比特幣數字資產確認減值虧損49,339,000港元，以及就比特幣挖礦服務器確認減值虧損21,533,000港元，乃主要由於比特幣價格下跌所致；及(iii)計入物業、廠房及設備之在建工程以及待售物業之減值虧損分別為10,744,000港元及27,334,000港元。

本年度的每股基本及攤薄虧損約為1.36港仙(二零二五年：1.13港仙)。

## 經營業務回顧及前景

### 加密貨幣相關業務

本集團相信，新興金融科技行業是未來改善全球金融服務的創新因素之一。本集團繼續在金融科技領域探索各種機會，包括但不限於與金融科技相關的上下游服務以及與金融科技相連的基礎設施項目。根據該發展戰略，於二零二五年八月八日，本公司宣佈成立一家合營企業，以發展其加密貨幣相關業務。本集團可透過多種策略產生收入及溢利，包括但不限於加密貨幣挖礦、根據市場狀況不時於交易所出售所挖掘貨幣、透過加入礦池出租算力及轉售挖礦硬件。

於本年度，本集團主要透過(i)使用自有超算服務器開展的自身挖礦業務及(ii)第三方雲挖礦服務供應商進行加密貨幣挖礦，以達到投資及資本增值目的。

## 自有超算服務器

作為該發展的首個重大舉措，於二零二五年九月十九日，本集團訂立協議，自比特大陸集團（一家加密貨幣挖礦硬件及託管解決方案供應商）收購1,863台高性能HASH超算服務器。每台服務器的最小算力為358T，功耗為5,370瓦，為加強本集團挖礦能力及效率的有意義投資。總購買價約為10,900,000美元，相當於約84,900,000港元。代價可透過現金、比特幣質押或兩者組合支付。

本集團選擇以比特幣質押的方式結算收購事項。根據該安排，本集團從公開市場購買比特幣，並將89.16枚比特幣轉讓予比特大陸集團作為付款，同時保留於二零二六年九月按每枚比特幣112,207.8美元的相同參考價贖回同等數量比特幣的權利。本集團認為，在開源架構的支持下，比特幣能夠儲存長期價值，而比特幣質押安排令本集團能夠享受比特幣隨著時間推移所帶來的保值及增值的可能性。

本集團亦已與比特大陸集團訂立管理託管服務框架協議，比特大陸集團就於其位於美國及巴拉圭的數據中心設施存放服務器提供託管及維護服務，每月服務費按適用費率及實際耗電量計算。比特大陸集團將提供的託管及維護服務包括提供環境受控的實體空間、充足的服務器機房、服務器位置、機架、電力負載及設施、網絡設施、散熱設備、防塵設備、安全監控及其他供正常運作所需的設施。透過與設備製造商本身的服務附屬公司建立合作夥伴關係，本集團確保其龐大的硬件資本投資能夠獲得最合資格技術專業知識的有效支援。此種模式保證加密貨幣挖礦解決方案託管於專業管理、高可用性且配備最優電力基礎設施、冷卻系統及物理安防的數據中心。

本集團持有該等服務器的法定業權及擁有權，並將其確認為固定資產。在其約五年的估計可使用年限內，該等服務器作為創收單位運作，使本集團能將其用於加密貨幣挖礦，於未來五年產生收入。截至二零二六年三月三十一日，我們的自有超算服務器已挖掘51.6枚比特幣。

## 第三方雲挖礦服務

本集團透過引入雲挖礦進一步拓寬其挖礦策略。該方式透過降低於硬件、設施及維護方面的大額前期投資的需求，提供更大的靈活性，亦將大部分成本轉為運營開支。此外，其亦有助於限制本集團面臨的設備故障、能源管理及技術維護等問題的風險，同時使本集團能夠更有效地根據市場狀況調整業務規模。

於二零二五年十一月十日，本集團與Sharpening Technology Limited (為Bitdeer Technologies Group (於納斯達克上市，股票代號：BTDR) 之全資附屬公司，Bitdeer Technologies Group為一家全球領先的數字資產挖礦企業，以大規模比特幣挖礦業務、雲挖礦服務及自主研發的挖礦硬件設備聞名於世) 訂立初步雲算力服務協議。根據雲算力服務協議，本集團採購目標算力為1 EH/s的雲挖礦服務，協議期限為365天，代價為價值15,000,000美元(相當於約117,000,000港元)的比特幣。

本集團從公開市場購買比特幣，並將146.7枚比特幣轉讓予Sharpening Technology Limited，作為上述雲挖礦服務的代價。預期本集團將於雲算力服務協議期限內收回155枚比特幣，按比特幣數量計算，回報率約為5.7%。該回報率並非回報上限。視乎不時調整的網絡難度水平，雲挖礦的實際回報可能更高。

截至二零二六年三月三十一日，本集團已於雲挖礦服務中挖掘65.9枚比特幣。

於回顧年度，本集團於自有超算服務器及雲挖礦服務中合共成功挖掘約117.5枚比特幣。根據挖礦日期的即期匯率，挖礦活動確認的收入約為77,447,000港元。該分類錄得虧損約94,891,000港元，主要由於比特幣於年末的公允值減少49,339,000港元(相當於比特幣於年末的公允值與挖礦日期的即期匯率之間的差額) 連同與挖礦設備有關的薪酬開支及託管費用。

除透過自營超算服務器及第三方雲挖礦服務進行挖礦外，本集團亦於本年度自公開市場收購比特幣。除年內挖礦所得的比特幣外，於二零二六年三月三十一日，本集團持有的比特幣數量為234.1枚，並作為本集團存貨入賬。儘管最近比特幣價值下跌導致虧損，但考慮到機構採用步伐加快、激進的親加密貨幣政策、為比特幣投資者開發的新工具和產品，以及比特幣支付場景的日益擴增等因素，本集團認為比特幣具有可觀的升值空間，並對未來比特幣價格持樂觀態度。

由於近期宏觀經濟及地緣政治狀況，當前的投資環境存在一定程度的不確定性，尤其是加密貨幣及Web 3.0。持續的美伊衝突導致市場大幅波動，比特幣價格隨之波動。霍爾木茲海峽長期關閉的風險擾亂了全球供應鏈，導致大宗商品價格及運輸成本上漲，進而加劇了通脹壓力。包括美聯儲在內的央行可能會根據通脹變動等不斷變化的市場狀況調整利率。當前的全球不穩定及不斷變化的利率預期給加密貨幣市場及Web 3.0領域的投資帶來了不確定性，該等市場及行業歷來在較低利率及較高投資者風險偏好的條件下蓬勃發展。

鑒於整體投資市場存在重大不明朗因素，本集團已採納較為保守的投資方式。該審慎立場確保在加密貨幣市場及Web 3.0領域的任何進一步收購或投資將僅於作更審慎的考慮、審議及可行性研究後方進行，以確保它們符合本公司及其股東的整體利益。

同時，透過收購及投資進行擴張仍是本集團發展策略的重要組成部分。除拓展加密貨幣相關業務外，本集團計劃於不同領域探索新機遇，以進一步多元化其業務及提升長期股東價值。因此，本集團將持續根據市場狀況及趨勢積極審慎地物色金融科技行業及／或其他潛在領域的戰略收購及投資的合適目標。

### **柳州正和 (物業發展及酒店業務分類)**

正和城為混合多功能綜合項目，位於中國廣西壯族自治區柳州市柳東新區新柳大道102號，提供多種不同類型物業，包括由柳州正和樺桂置業集團有限公司(「柳州正和」)所開發的別墅、聯排屋、商業大樓、辦公大樓、酒店及高層公寓。

正和城由兩期構成，一期提供多幢建築面積約485,000平方米之住宅及商業物業。二期將另外提供多幢住宅及商業物業，總建築面積約為513,000平方米。一期與二期基本上均已竣工及完成開發。本集團全資擁有一期及二期持作發展物業及待售物業。

(a) 發展中物業及已竣工物業的面積詳情如下：

	地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	尚未出售的 可出售面積 (附註2) (平方米)	持作自營/ 自用的物業 (平方米)
一期：				
A區	76,000	97,000	8,000	—
B區	94,000	130,000	9,000	—
C區	61,000	258,000	98,000	—
	<u>231,000</u>	<u>485,000</u>	<u>115,000</u>	<u>—</u>
二期：				
D區	71,000	191,000	44,000	—
E區	30,000	140,000	78,000	31,000
F區	41,000	182,000	31,000	—
	<u>142,000</u>	<u>513,000</u>	<u>153,000</u>	<u>31,000</u>
總計：	<u>373,000</u>	<u>998,000</u>	<u>268,000</u>	<u>31,000</u>

附註1：平方米（「平方米」）數字乃約整至最接近的千位數，僅作說明用途。

附註2：即於二零二六年三月三十一日尚未出售已竣工物業的可出售建築面積。

(b) 正和城各期項目進程如下所示：

	物業類型	狀況
一期：		
A區	別墅及高層公寓 (帶有零售店舖、 農貿市場及停車位)	建築工程已竣工且大部分住宅單位已於過往財政年度出售。所附可出售總面積約8,000平方米的農貿市場乃持作出售。
B區	別墅及高層公寓 (帶有零售店舖及 停車位)	建築工程已竣工且大部分住宅單位已於過往財政年度出售。餘下尚未出售可出售面積約9,000平方米的零售店舖及停車位乃持作出售。
C區	住宅及商業綜合樓及 工作室／辦公大樓 (帶有零售店舖及 停車位)	<p>本區有7幢住宅及商業綜合樓以及3幢工作室／辦公大樓。該等大樓的建築工程已竣工。</p> <p>於二零二六年三月三十一日，大部分單位已出售及與該工作室／辦公大樓相關的約15,000平方米尚未出售可出售面積仍可供出售。</p> <p>此外，本區其他大樓所附可出售面積約為83,000平方米的零售店舖及停車位乃亦持作出售。</p>

## 物業類型

## 狀況

### 二期：

D1區	別墅	本區別墅的建築工程已竣工，並已出售予客戶且收入已於過往財政年度確認。
D1區	高層公寓(帶有零售店舖及停車位)	<p>本區有5幢高層公寓。</p> <p>該等5幢高層公寓的建築工程已竣工且大部分單位已於過往財政年度出售。</p> <p>本區總可出售面積約為44,000平方米的停車位及少許餘下零售店舖乃持作出售。</p>
D2區	別墅	36棟別墅的建築工程已竣工且已於過往財政年度出售。
E區	酒店及高層公寓 (帶有零售店舖及停車位)	<p>高層公寓的建築工程已竣工且大部分單位已於過往財政年度出售。本公寓所附可出售面積分別約24,000平方米及54,000平方米的零售店舖及停車位乃持作出售。</p> <p>酒店樓宇的大部分建築工程已竣工及預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於適當時取得，惟須待所有法定規定完成及相關主管機構批准程序後方能生效。本集團計劃直接經營酒店而非持作出售。因此，酒店樓宇在建面積約31,000平方米已計入物業、廠房及設備。</p>

## 物業類型

## 狀況

F區	住宅及商業綜合樓 (帶有零售店舖及 停車位)	本區有6幢住宅及商業綜合樓。  6幢住宅及商業綜合樓的建築工程已竣工且大部分單位連同帶有的零售店舖已於過往財政年度出售。  餘下未出售的可出售面積主要包括該綜合樓所附帶的零售店舖及停車位，可出售面積分別約為4,000平方米及27,000平方米。
(i)	年內，柳州正和物業開發分類已售出約11,000平方米的面積(二零二五年：11,000平方米)。於本年度錄得分類收入80,165,000港元(二零二五年：78,233,000港元)，並產生毛利10,390,000港元(二零二五年：17,893,000港元)。	

本年度錄得分類虧損約52,070,000港元(二零二五年：130,114,000港元)。錄得分類虧損主要是由於(i)就待售物業確認減值虧損27,334,000港元，乃反映因中國房地產交易量及價格趨勢持續走弱而經調整的公允值；及(ii)年內融資成本22,934,000港元因柳州正和的建築活動已大致竣工，根據會計準則無法進一步資本化，故列為開支。

外部專家已獲委任以協助評估物業開發項目於二零二六年三月三十一日的公允值。已就已竣工及待售的物業使用參考相關市場上可得的可比較銷售交易的市場比較法。在建物業的價值乃使用市場比較法得出，當中假設物業的建築工程已於估值日期竣工，並已計及預計建築成本及為完成開發將支銷的成本。由於可變現淨值低於賬面值，截至二零二六年三月三十一日止年度就持作出售的已竣工物業確認減值虧損27,334,000港元。

於二零二六年三月三十一日，其大部分建築工程已竣工，尚未出售的總可出售面積約為268,000平方米。本集團目前的策略重點為加快正和城餘下尚未出售單位的銷售，並提升資金回籠。中國房地產行業面臨嚴峻挑戰，本集團將對其物業業務分類的未來發展採取審慎保守的態度。現階段，本集團不會積極尋求新的物業開發投資項目，惟本集團會持續在中國謹慎物色及評估潛在機會。

- (ii) 酒店業務位於正和城E1區，建築面積約為31,000平方米。酒店樓宇的大部分建築工程已竣工惟尚未取得工程竣工驗收證書。於二零一八年，本集團與國際知名酒店特許經營商訂立特許經營協議，以按規定品牌標準經營酒店。由於未在合約期限內取得竣工驗收證書，該協議現已失效。由於酒店項目尚未開始營運，故並未產生任何收入。本集團預期不會就該項目產生任何進一步的重大建築成本。

外部專家已獲委聘以評估酒店樓宇於二零二六年三月三十一日的公允值。由於中國房地產市場的狀況不利，導致可變現淨值低於賬面值，因此於截至二零二六年三月三十一日止年度確認減值虧損10,744,000港元。

## 物業管理業務

本集團主要從事物業開發。於中國物業開發行業深耕多年後，本集團不斷主動探索機會以透過涉足其他物業相關活動來擴展其業務範圍。

於上一財政年度，本集團於香港成立一家合營企業，本集團持有51%權益，餘下49%權益則由一家擁有逾十年中國物業管理經驗及廣泛行業人脈的獨立第三方持有。本集團透過該合營企業收購了一家中國公司居住主題公園（福州）物業管理有限公司的100%股權，該公司於中國從事物業管理業務，並於福州管理一項地產項目，其建築面積包含住宅面積492,000平方米及商業面積19,000平方米。

董事會認為，此項收購為本集團提供戰略機遇，可藉物業開發專長進軍中國物業管理業務。此舉將使本集團實現收入來源多元化，獲取穩定及可持續之長期增長，從而提升股東價值。

本集團自二零二五年年初涉足中國物業管理業務後，持續探索此業務商機。在合營企業合夥人的幫助下，本集團通過分包安排取得不同物業管理服務合約。於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團於福州及蘭州取得不同房地產的管理權，管理總建築面積為1,970,000平方米住宅用地及78,000平方米商業用地。於二零二六年三月三十一日，本集團於福州及蘭州管理的總建築面積為2,462,000平方米住宅用地及97,000平方米商業用地。

本年度新物業管理分類產生的收入呈現穩健增長，約達58,630,000港元(二零二五年：1,100,000港元)，分類虧損為5,945,000港元(二零二五年：194,000港元)。

物業管理業務為本集團提供穩定且持續的收入來源。展望未來，本集團計劃投入更多資源擴展此分類，並在中國多個省份積極爭取更多物業管理服務合約，以進一步擴大經營規模，支持本集團之長期穩定盈利。

## **計算機設備業務**

於二零二二年，本集團開展一項向客戶出租計算機設備的業務，該等客戶向終端用戶提供虛擬數據存儲空間以換取Filecoin，以及買賣計算機設備。

## **租賃計算機設備**

租賃業務於二零二三年持續擴張。當時客戶繳付租金並無問題。然而，客戶的收入及現金流量產生能力與Filecoin的價格高度相關。Filecoin價格的大幅持續下跌趨勢極大地削弱了債務人產生現金流量及償還其未償還應收賬項的能力。自二零二三年十二月起，客戶開始請求延期支付租金。儘管Filecoin價格曾出現若干反彈，但Filecoin價格仍舊疲弱並持續下跌。Filecoin價格於二零二四年九月跌至每枚約3.66美元。

自二零二四年十二月起，由於Filecoin價格的長期下跌趨勢，客戶決定不再續簽租賃協議。本集團已投入大量資源試圖追討拖欠的租金，包括發出正式催款函、委聘法律顧問發函追討，以及與客戶進行多次會議以跟進還款事宜。

儘管客戶已承諾結清未償還租金，但收回比率偏低。鑒於長期拖欠且收回有限的租金及終止而未重續的租賃協議，於截至二零二五年三月三十一日止財政年度，已就應收租金悉數計提撥備。

自二零二四年年底租賃協議終止以來，計算機設備一直閒置。鑒於Filecoin市價偏低，吸引新客戶租用我們的設備極具挑戰性。截至二零二六年三月三十一日止年度，並無產生任何租金收入。截至二零二六年三月三十一日止年度，為維護設備良好狀態而產生的總開支為14,719,000港元，主要包括數據中心的租金。

由於維持設備良好狀態的維護成本十分高昂，本集團決定不續租數據中心，並於二零二六年終止該設備租賃業務。二零二六年一月，本集團與一名獨立買方訂立協議，以5,493,629美元（相當於42,850,000港元）出售所有閒置設備。由於該等設備已悉數折舊，故該項出售產生收益42,850,000港元。

於二零二六年一月二十九日，本公司已就有關設備租賃的租金付款中143,636,000港元的長期未償還應收賬項向債務人發出法定要求償債書。由於債務仍未清償，本公司進而對各相關債務人提交清盤呈請。一份清盤呈請已由香港高等法院於二零二六年四月十三日發出，且該事項目前正處於積極的法院訴訟程序中。本公司正密切監察此等發展，並將根據監管規定就任何需要披露的重大更新適時作出進一步公告。

### **買賣計算機設備**

本集團持續就計算機設備業務探索商機。於二零二五年十二月，本集團開始提供IC芯片。本集團向一名獨立第三方供應商採購晶圓，其後委託分包商提供製造、封裝及包裝服務，將晶圓加工為IC芯片，並向本集團客戶出售。

於二零二六年三月三十一日，已從客戶收取7,000,000美元按金。然而，鑑於芯片產業的地緣政治環境，進展未如預期順利。儘管在原材料採購及分包商選擇方面遭遇挑戰，但問題最終均獲得解決。所需晶圓已完成採購，目前正在進行封裝。首批IC芯片預計將於二零二六年七月交付予客戶。

買賣IC芯片擴展本集團計算機設備業務的產品組合，以把握IC芯片市場的增長機遇。本集團持續致力尋求能提升長期股東價值的業務發展。本集團有意使計算機設備業務在提供加密貨幣挖礦設備方面與加密貨幣相關業務形成互補，整體目標為將本集團發展為加密貨幣挖礦行業內的綜合服務及硬件的供應商。

## **其他經營業務**

### **福州的隱形眼鏡業務**

本集團於二零二三年部分出售其於福州的隱形眼鏡業務的權益，後者成為持股34%的聯營公司。本集團本年度分佔虧損為17,126,000港元（二零二五年：3,974,000港元）。為支持聯營公司的運營，本集團訂立反擔保協議，為其於聯營公司的34%股權及相關權利提供反擔保，以保障主要股東的權益。該主要股東乃為支持聯營公司於融資項下的償還責任而授出的信貸融資項下的擔保人。

### **融資業務**

本集團對融資業務採取審慎策略以及於本年度並無任何新貸款放出。有關逾期已久的貸款於過往年度均已悉數減值，我們將繼續監測這一情況並探索任何可能行動以收回貸款。

## 建議新項目的最新進展

### 終止數字化物流服務業務

於二零二四年三月，本集團計劃於福州設立合營企業，經營物流平台以提供數字化物流服務。由於根據中國法律此業務營運受外商投資的限制，故擬採納可變權益實體架構安排。鑒於相關許可證申請流程漫長，且合營企業夥伴未能達成並最終敲定主要經營條款，故各方於二零二五年九月共同協定並簽立終止協議。根據終止協議，任何一方均不向另一方承擔任何責任或義務。本集團並未作出任何出資。

### 根據一般授權配售新股份

於二零二五年八月二十九日，本公司訂立認購協議，據此，根據認購協議之條款及條件，本公司有條件同意配發及發行，而認購方有條件同意認購合共2,782,330,000股新股份，認購價為每股股份0.18港元（「認購事項」）。認購股份乃根據授出的一般授權予以配發及發行。認購事項於二零二五年九月三十日完成。本公司通過認購事項收取之所得款項淨額（扣除相關費用及開支後）為約500.3百萬港元。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二六年三月三十一日及直至本公佈日期，並無重大投資或資本資產的具體計劃。

### 重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

於本年度並無發生重大收購以及出售附屬公司及聯營公司事項。

### 報告日期後事項

自年結日起及直至本公佈日期，並無重大期後事項。

## 財務回顧

### 財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零二六年三月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別約為1,935,983,000港元(二零二五年三月三十一日：1,545,770,000港元)及約1,499,531,000港元(二零二五年三月三十一日：1,376,375,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團錄得權益總額約436,452,000港元(二零二五年三月三十一日：169,395,000港元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨額約716,698,000港元(二零二五年三月三十一日：流動負債淨額約208,178,000港元)。於二零二六年三月三十一日，銀行結存及現金約為519,071,000港元(二零二五年三月三十一日：315,413,000港元)，其中大部分以美元、港元及人民幣計值。

本集團的流動比率(界定為流動資產除以流動負債)為1.83(二零二五年三月三十一日：0.85)。

於二零二六年三月三十一日，本集團之借款總額為800,869,000港元(二零二五年三月三十一日：531,038,000港元)，全部以人民幣計值。借款中包括計息借款557,309,000港元(二零二五年三月三十一日：531,038,000港元)，其利率介乎3%至18%。

於二零二六年三月三十一日，資產負債比率(即借款總額與權益總額之比例)為1.83(二零二五年三月三十一日：3.13)。

### 財務資源

年內，本集團主要透過內部資源、借款以及於二零一六年十二月進行股本融資及如本公佈「根據一般授權配售新股份」一節所披露，於二零二五年九月三十日進行新股份認購所籌集之所得款項繼續為其營運提供資金。管理層認為，本集團將透過其業務營運產生流動資金，並將於必要時考慮利用進一步股本融資。

### 股本

於二零二六年三月三十一日，本公司已發行股本總額為23,101,402港元(二零二五年三月三十一日：20,319,072港元)，分為23,101,402,320股(二零二五年三月三十一日：20,319,072,320股)本公司普通股。本集團之權益總額為約436,452,000港元(二零二五年三月三十一日：169,395,000港元)。

## 資產抵押

於二零二六年三月三十一日，賬面值約為69,358,000港元(二零二五年三月三十一日：65,567,000港元)之若干物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團所獲授若干其他借款之擔保。

## 或然負債

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家拖欠任何按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家結欠之按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，且本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個人房產證後止。於二零二六年三月三十一日，就上述按揭融資向銀行提供之擔保約為475,701,000港元(二零二五年三月三十一日：449,670,000港元)。

## 外匯風險

由於本集團之部分資產與負債乃以人民幣、美元及港元計值，為將外匯風險降至最低，本集團旨在將資金用於以相同貨幣計值之交易。

## 僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團僱用約110名僱員(二零二五年：100名)。僱員薪金乃根據彼等之表現及經驗每年檢討及調整。本集團之僱員福利包括績效花紅、醫療保險、強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃，以及為員工提供教育資助以鼓勵持續專業進修。

於二零二五年十月十五日，本公司已根據本公司於二零二三年九月十一日採納的購股權計劃(「該計劃」)，向為本集團作出貢獻的董事及本集團若干僱員(「承授人」)授出合共2,000,000,000份購股權，作為彼等的激勵及獎勵，以認購合共最多2,000,000,000股普通股，惟須待承授人接納。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司接獲全體董事之確認，彼等於本年度已遵守標準守則所載之規定標準及董事進行證券交易之行為守則。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司證券。

## 遵守企業管治常規守則

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載列之守則條文，惟以下指明及解釋有關偏離原因的若干偏離者除外。

- (a) 根據守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之職務不應由同一人擔任。然而，本公司於年內並無正式委任主席或行政總裁。主席之職責及本集團業務之日常管理由執行董事集體處理，且由高級管理層團隊支持，而高級管理層團隊由兼備相關專業知識及經驗之員工輔助。

董事會認為，此安排使得擁有不同專業知識之全體執行董事均能作出貢獻，且有利於延續本公司之政策及策略，並符合本公司股東之整體利益。鑒於本公司日後業務之發展，董事會將檢討現有架構並考慮提名合適人選填補主席及行政總裁職務空缺之事宜。

- (b) 守則條文第C.2.7條規定，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次並無其他董事出席之會議。由於本公司並無委任新主席，故截至二零二六年三月三十一日止年度，並無主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行並無執行董事出席之會議。

- (c) 守則條文第F.1.3條規定，主席應出席股東週年大會。本公司目前主席一職為空缺。然而，於二零二五年九月十五日舉行之股東週年大會上，其中一名出席的董事獲選為大會主席，以確保於股東週年大會上與股東進行有效溝通。
- (d) 守則條文第C.6.3條規定，公司秘書應向主席及／或行政總裁匯報。由於本公司並無正式委任主席或行政總裁，故公司秘書於年內向執行董事匯報。

除上文所述者外，董事認為，本公司於本年度已遵守企業管治守則之守則條文。

## 審核委員會

於本公佈日期，本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事(即葉勇先生(審核委員會主席)、陳嵐冉女士及王建平先生)組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，並已與管理層討論本集團採納之會計原則及常規，以及本集團之風險管理及內部監控及財務報告事宜。

## 容誠(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數字，已獲本集團核數師容誠(香港)會計師事務所有限公司(前稱先機會計師行有限公司)(「容誠香港」)確認與本集團於二零二六年六月二十五日經董事會批准之本集團年內經審核綜合財務報表所載金額一致。容誠香港就此進行之工作並不構成核證工作，故容誠香港並未就初步公佈發表意見或作出任何核證結論。

## 發佈末期業績及寄發年報

本末期業績公佈已於香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.147hk.com](http://www.147hk.com) 發佈。載有上市規則規定之所有資料的二零二五／二零二六年年報，將適時寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

## 致謝

本人謹此代表董事會對本公司股東及業務夥伴持之以恆之支持，以及全體管理層及員工於本年度內努力不懈及盡心效力為本集團所作出的貢獻致以衷心謝意。

承董事會命  
國際商業結算控股有限公司  
執行董事  
袁亮

香港，二零二六年六月二十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生及陳少達先生；非執行董事劉雨先生；及獨立非執行董事葉勇先生、陳嵐冉女士及王建平先生組成。