

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Zhong Jia Guo Xin Holdings Company Limited 中加國信控股股份有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

截至二零二五年三月三十一日止年度 之年度業績公告

中加國信控股股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)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之經審核綜合業績，連同上一財政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
持續經營業務			
收入	4	20,044	14,160
銷售成本		<u>(19,266)</u>	<u>(3,215)</u>
毛利		778	10,945
其他收益	5	501	18,813
其他虧損	6	(201)	(4,277)
銷售及分銷開支		(1,090)	(831)
行政開支		(29,703)	(39,847)
分佔聯營公司業績		(11,696)	(11,425)
無形資產之減值虧損撥備	14	(91,378)	(29,230)
已付按金之減值虧損(撥備)/回撥		(43,103)	74,832
物業、廠房及設備之減值虧損撥備		-	(3,203)
持作出售之已落成物業之減值虧損(撥備)/回撥		(2,725)	270
於聯營公司之權益之減值虧損撥備	15	(63,904)	(780)
貿易應收賬款之減值虧損(撥備)/回撥		(90)	353
其他應收賬款之減值虧損撥備		(300)	(3,540)
投資物業公平值變動的虧損	13	(315,973)	(67,212)
議價收購收益	24	-	19,961
融資成本		<u>(1,258)</u>	<u>(773)</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	7	(560,142)	(35,944)
稅項	8	<u>75,389</u>	<u>16,189</u>
持續經營業務之本年度虧損		(484,753)	(19,755)
已終止業務之本年度虧損	9	<u>(12)</u>	<u>(11)</u>
本年度虧損		<u>(484,765)</u>	<u>(19,766)</u>
其他全面收益，除稅後			
分佔聯營公司其他全面收益		171	205
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(19,947)</u>	<u>(33,199)</u>
本年度其他全面收益，除稅後		<u>(19,776)</u>	<u>(32,994)</u>
本年度全面收益總額		<u>(504,541)</u>	<u>(52,760)</u>
應佔虧損：			
本公司擁有人	11	(451,554)	(8,347)
非控股權益		<u>(33,211)</u>	<u>(11,419)</u>
		<u>(484,765)</u>	<u>(19,766)</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(470,200)	(41,436)
非控股權益		<u>(34,341)</u>	<u>(11,324)</u>
		<u>(504,541)</u>	<u>(52,760)</u>
		港元	港元
本公司擁有人應佔每股虧損			
來自持續經營業務及已終止業務			
—基本及攤薄	11	<u>0.361</u>	<u>0.009</u>
來自持續經營業務			
—基本及攤薄	11	<u>0.361</u>	<u>0.009</u>

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
非流動資產			
投資物業	13	405,580	731,812
物業、廠房及設備		129,740	134,231
使用權資產		296	2,592
無形資產	14	459,517	567,615
於聯營公司之權益	15	14,571	90,000
已付按金	19	102,980	148,338
		<u>1,112,684</u>	<u>1,674,588</u>
流動資產			
發展中物業	16	-	-
持作出售之已落成物業	17	58,015	62,902
存貨		1,266	944
貿易應收賬款	18	1,409	428
預付款項、按金及其他應收賬款	19	41,168	32,882
應收一間聯營公司之款項	15	726	739
應收非控股權益款項		-	2,759
按公平值計入損益之金融資產		1,647	1,434
受限制銀行存款		745	757
銀行結餘及現金		7,943	11,737
		<u>112,919</u>	<u>114,582</u>
分類為持作出售之資產	10	<u>162,544</u>	<u>165,463</u>
		<u>275,463</u>	<u>280,045</u>
流動負債			
貿易應付賬款	20	47,449	47,133
其他應付賬款及應計費用	21	110,920	94,052
應付非控股權益款項		15,612	58,779
應付董事之款項		1,225	20,499
合約負債		47,893	42,811
租賃負債		128	2,320
應付稅項		1,630	5,510
		<u>224,857</u>	<u>271,104</u>
與分類為持作出售的資產直接相關之負債	10	<u>-*</u>	<u>-*</u>
		<u>224,857</u>	<u>271,104</u>
流動資產淨值		<u>50,606</u>	<u>8,941</u>
資產總值減流動負債		<u>1,163,290</u>	<u>1,683,529</u>

* 少於一千港元

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資本及儲備			
股本	22	131,376	93,840
儲備		<u>804,496</u>	<u>1,249,950</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>935,872</u>	<u>1,343,790</u>
非控股權益		<u>83,073</u>	<u>117,414</u>
		<u>1,018,945</u>	<u>1,461,204</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		135,676	213,249
租賃負債		-	251
借款	23	<u>8,669</u>	<u>8,825</u>
		<u>144,345</u>	<u>222,325</u>
		<u>1,163,290</u>	<u>1,683,529</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟如下文所列會計政策所述，以公平值計量之若干金融工具除外。

歷史成本一般是基於換取資產所給予代價之公平值。

公平值為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收取或轉移一項負債將會支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或可採用另一項估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債的特徵，則本集團會計及該等特徵。綜合財務報表中用作計量及／或披露用途的公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的股份付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，以及與公平值存在若干相似點但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量已考慮市場參與者以最高和最佳方式使用資產或將其出售予另一市場參與者(其將以最高及最佳方式使用該資產)來產生經濟利益的能力。

對於按公平值交易及於其後期間使用不可觀察參數值計算公平值的估值技巧的金融工具及投資物業，估值技巧予以調整，以令初始確認時的估值技巧結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量參數值的可觀察程度及公平值計量參數值的整體重要性劃分為第一、第二或第三等級，描述如下：

- 第一等級參數值為實體可於計量日獲取之相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二等級參數值為資產或負債之可直接或間接觀察所得參數值(第一等級包括的報價除外)；及
- 第三等級參數值為資產或負債之不可觀察所得參數值。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告會計準則

(a) 本集團採用之新訂及經修訂香港財務報告會計準則

下列為本集團已於二零二四年四月一日開始的財政期間首次採納且可能與本集團經營有關的新訂及經修訂準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動之負債及附帶契諾之非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列—借款人對含有按要求償還條款之定期貸款之分類

應用上述於二零二四年四月一日開始的財政期間生效的經修訂準則於本期間及過往期間並無對本集團造成重大財務影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則

本集團並無於截至二零二五年三月三十一日止財政年度提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
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)	金融工具之分類及計量 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表呈列及披露 ³
香港詮釋第5號(修訂本)	香港詮釋第5號財務報表之呈列—借款人對含有按要求償還條款之定期貸款之分類 ³
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的資產出售或注資 ⁴
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(修訂本)	香港財務報告會計準則的年度改進—第11冊 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 有待釐定強制生效日期，但可提前採納

本公司董事預期，除以下所述者外，應用新訂香港財務報告會計準則及其修訂本將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

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號財務報表的呈列。香港財務報告準則第18號引入新規定，以於損益表內呈列指定分類及界定小計；於財務報表附註內提供由管理層定義的業績指標的披露，及改進於財務報表內將予披露的匯總及分解資料。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」亦作出細微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告會計準則的相應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，並可提早應用。預期應用香港財務報告準則第18號不會對本集團的財務狀況造成任何重大影響。董事正在評估香港財務報告準則第18號的影響，惟尚無法說明採納該準則是否會對本集團綜合財務報表的呈列及披露造成重大影響。

3. 分類資料

本集團經營分類按提供有關本集團各組成部分資料之內部報告區分。該等資料會呈報予主要營運決策者（「主要營運決策者」）並由其審閱，以分配資源及評估表現。

於本年度，本集團擁有下列可報告分類。該等分類乃受個別管理。

- (1) 就水業務而言，主要營運決策者定期檢討中國水業務的表現。該等業務已合計並名為「水業務」之單一經營分類。
- (2) 就物業發展及投資業務而言，主要營運決策者定期檢討物業發展及物業投資業務的表現。該等業務已合計並名為「物業發展及投資」之單一經營分類。
- (3) 就採礦業務而言，主要營運決策者定期檢討中國採礦業務的表現。該等業務已合計並名為「採礦業務」之單一經營分類。
- (4) 於二零二三年四月二十七日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司同意出售，及買方同意收購Century Strong Limited的全部已發行股本及Century Strong Limited及其附屬公司（「出售集團」）獲墊付的股東貸款。Century Strong Limited為投資控股公司，而出售集團主要從事物業投資。出售集團以「鹽田投資」之名呈列為已終止可報告分類。

分類收入及業績

以下為本集團按可報告分類劃分之收入及業績分析：

截至三月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資			
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
向外部客戶銷售	4,892	50	15,152	14,110	-	-	-	-	20,044	14,160
總收入	<u>4,892</u>	<u>50</u>	<u>15,152</u>	<u>14,110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,044</u>	<u>14,160</u>
分類業績	(99,820)	(34,453)	(362,009)	18,320	(8,465)	(194)	(12)	(11)	(470,306)	(16,338)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損)									213	(406)
於聯營公司之權益之減值虧損撥備									(63,904)	(780)
中央行政成本									(13,203)	(26,194)
議價收購收益									-	19,961
分佔聯營公司業績									(11,696)	(11,425)
融資成本									<u>(1,258)</u>	<u>(773)</u>
除稅前虧損									<u>(560,154)</u>	<u>(35,955)</u>

以上報告之收入指來自外部客戶之收入。於本年度，並無分類間之銷售。

分類資產及負債

以下為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	持續經營業務						已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資			
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產										
分類資產	175,985	275,008	600,165	970,810	423,794	439,474	162,544	165,463	1,362,488	1,850,755
未分配企業資產									25,659	103,878
									<u>1,388,147</u>	<u>1,954,633</u>
負債										
分類負債	(45,391)	(32,942)	(147,938)	(221,317)	(154,795)	(157,129)	-*	-*	(348,124)	(411,388)
未分配企業負債									<u>(21,078)</u>	<u>(82,041)</u>
									<u>(369,202)</u>	<u>(493,429)</u>

* 少於一千港元

為評估分類表現及分類間分配資源之目的，本公司董事以下述基準監察各可報告分類應佔之業績、資產及負債：

所有資產均分配至可報告分類，惟未分配企業資產(主要包括物業、廠房及設備、投資控股公司持有之銀行結餘及現金及投資控股公司應收之其他應收賬款)除外。

所有負債均分配至可報告分類，惟未分配企業負債(主要包括租賃負債及投資控股公司所承擔之其他應付賬款及應計費用)除外。

其他分類資料

	持續經營業務						已終止業務				綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資		未分配			
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元										
添置物業、廠房及設備	2,034	15,866	-	-	-	-	-	-	4	294	2,038	16,160
透過收購附屬公司增添之 物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	77,889	-	-	-	-	-	77,889
添置投資物業	-	-	-	1,644	-	-	-	-	-	-	-	1,644
透過收購附屬公司增添之 無形資產	-	-	-	-	-	358,649	-	-	-	-	-	358,649
攤銷	(10,209)	(1,151)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,209)	(1,151)
折舊	(3,169)	(815)	(501)	(1,158)	(18)	(7)	-	-	(2,379)	(3,328)	(6,067)	(5,308)
其他收益	134	636	33	18,056	1	-*	5	5	328	121	501	18,818
其他虧損	(201)	(399)	-	(3,919)	-	-	-	-	-	41	(201)	(4,277)
無形資產減值虧損撥備	(83,400)	(29,230)	-	-	(7,978)	-	-	-	-	-	(91,378)	(29,230)
已付按金之減值虧損 (撥備)/回撥	-	-	(43,103)	74,832	-	-	-	-	-	-	(43,103)	74,832
物業、廠房及設備之減值虧損撥備	-	-	-	(3,203)	-	-	-	-	-	-	-	(3,203)
持作出售之已落成物業之 減值虧損(撥備)/回撥	-	-	(2,725)	270	-	-	-	-	-	-	(2,725)	270
貿易應收賬款之減值虧損 (撥備)/回撥	-	-	(90)	353	-	-	-	-	-	-	(90)	353
其他應收賬款之減值虧損撥備	-	-	-	(3,540)	-	-	-	-	(300)	-	(300)	(3,540)
投資物業公平值變動之虧損	-	-	(315,973)	(67,212)	-	-	-	-	-	-	(315,973)	(67,212)

* 少於一千港元

地區資料

本集團在兩個主要地區經營—中國及香港。

本集團來自外部客戶之收入及有關其非流動資產(按地理位置劃分)之資料詳述如下：

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	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
中國	20,044	14,160	1,112,364	1,671,681
香港	-	-	320	2,907
	<u>20,044</u>	<u>14,160</u>	<u>1,112,684</u>	<u>1,674,588</u>

主要客戶資料

截至二零二五年三月三十一日止年度，除三名租戶之租賃收入分別佔本集團總收入約22%、15%及11%，及一名客戶之瓶裝礦泉水銷售佔本集團總收入約15%外，概無任何其他單一客戶之收入佔本集團總收入10%以上。

截至二零二四年三月三十一日止年度，除三名租戶之租賃收入分別佔本集團總收入約31%、22%及16%，及一名客戶之物業銷售佔本集團總收入約10%外，概無任何其他單一客戶之收入佔本集團總收入10%以上。

4. 收入

本集團於本年度之收入分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務			
來自客戶合約之收入			
物業銷售	(i)	1,186	1,788
瓶裝礦泉水銷售	(i)	4,892	50
		6,078	1,838
租賃之收入	(ii)	13,966	12,322
總收入		<u>20,044</u>	<u>14,160</u>

附註：

(i) 履約責任

有關本集團的履約責任資料概述如下：

物業銷售

履約責任於交付物業後達成。於二零二五年及二零二四年三月三十一日，概無分配至餘下履約責任(未達成或部分達成)的交易價格。

瓶裝礦泉水銷售

履約責任於交付商品後達成。本集團所有商品銷售的收入於產品控制權轉讓予客戶的時間點時獲確認。

(ii) 租賃

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	<u>13,966</u>	<u>12,322</u>

5. 其他收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務		
壞賬收回	4	—
銀行存款利息收入	19	75
政府補助	—	76
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	90	65
雜項	69	26
收購北京物業有關之賠償	—	8,822
終止收購瀋陽物業之利息收入	—	9,198
應收非控股權益款項有關之利息收入	135	551
出售物業、廠房及設備之收益	79	—
匯兌收益淨額	<u>105</u>	<u>—</u>
	<u>501</u>	<u>18,813</u>

6. 其他虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務		
匯兌虧損淨額	-	4,272
撇銷物業、廠房及設備之虧損淨額	196	-
撇銷存貨之虧損	5	5
	<u>201</u>	<u>4,277</u>

7. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本集團來自持續經營業務之 除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後得出：		
其他員工成本	6,722	7,081
其他員工之退休福利計劃供款	90	95
員工成本總額	<u>6,812</u>	<u>7,176</u>
核數師酬金		
—核數服務	1,000	1,100
—非核數服務	3	1,635
	<u>1,003</u>	<u>2,735</u>
物業、廠房及設備折舊	3,771	2,016
使用權資產折舊	2,296	3,292
土地使用權攤銷	198	199
採水權攤銷	10,011	952
並未計入租賃負債衡量的租賃付款	1,227	212
按公平值計入損益之金融資產之公平值(收益)／虧損	<u>(213)</u>	<u>406</u>

8. 稅項

持續經營業務

	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	—	—
—中國企業所得稅	<u>(954)</u>	<u>5,093</u>
即期稅項開支總額	<u>(954)</u>	<u>5,093</u>
過往年度不足額撥備：		
—中國企業所得稅	<u>—*</u>	<u>18</u>
遞延所得稅：		
—遞延稅項資產減少／(增加)	785	(2,012)
—遞延稅項負債減少	<u>(75,220)</u>	<u>(19,288)</u>
	<u>(74,435)</u>	<u>(21,300)</u>
本年度所得稅抵免	<u>(75,389)</u>	<u>(16,189)</u>

* 少於一千港元

在香港產生之估計應評稅溢利應按稅率16.5%計提香港利得稅撥備。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，由於本集團並無於或自香港產生之應評稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

截至二零二五年三月三十一日止年度，中國之附屬公司須按稅率25% (二零二四年：25%) 繳付中國企業所得稅。

於二零二五年三月三十一日，並無就金額約為人民幣29,293,000元 (二零二四年：人民幣10,759,000元) 之稅項虧損確認遞延稅項資產，其稅項虧損將於未來五年內屆滿以抵銷未來應課稅溢利。於二零二五年三月三十一日，金額為約125,739,000港元 (二零二四年：122,107,000港元) 之稅項虧損可供無限期抵銷未來於香港之應課稅溢利。由於並無被視為大有可能可動用上述稅項虧損作抵銷之應課稅溢利，故並無確認遞延稅項資產。

本年度之所得稅抵免可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損(來自持續經營業務)	<u>(560,142)</u>	<u>(35,944)</u>
按香港利得稅稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅項	(92,424)	(5,931)
分佔聯營公司業績之稅務影響	1,930	1,885
就稅項而言不獲扣稅開支之稅務影響	55,145	13,269
就稅項而言毋須課稅收入之稅務影響	(597)	(24,340)
未獲確認之稅項虧損之稅務影響	5,675	1,831
暫時差額產生之未確認遞延稅項	(5,230)	(2,716)
動用先前未獲確認之稅項虧損	-	(18)
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之稅務影響	(39,888)	(187)
過往年度不足額撥備	-*	18
	<u>(75,389)</u>	<u>(16,189)</u>
本年度所得稅抵免	(75,389)	(16,189)

* 少於一千港元

9. 已終止業務

於二零二三年四月二十七日，本公司與毛玉珍女士(「買方」，為獨立第三方)訂立一項買賣協議，據此，本公司同意出售，及買方同意收購Century Strong Limited的全部已發行股本及出售集團獲墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。出售事項獲本公司股東於二零二三年七月十二日舉行的股東特別大會上批准。出售事項預期將於二零二五年年初完成。

然而，買方要求推遲完成日期。本集團已探索向其他潛在買家出售出售集團的可能性但本集團無法覓得新的意願買方。鑒於買方提供的更新資產證明及背景資料、及人民幣1,000,000元的進一步按金，本集團已批准買方將完成出售事項的期限延長至二零二五年十二月三十一日。詳情請參閱日期為二零二五年二月十四日的公告。

出售集團的業績及現金流量均被視為已終止業務。

截至二零二五年三月三十一日止年度，已終止業務的業績及現金流量分析如下：

已終止業務之分析

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	-	-
其他收益	5	5
行政開支	<u>(17)</u>	<u>(16)</u>
除稅前虧損	(12)	(11)
稅項	<u>-*</u>	<u>-*</u>
已終止業務之本年度虧損	<u>(12)</u>	<u>(11)</u>
本集團來自己終止業務之本年度虧損 乃於扣除以下項目後得出：		
物業、廠房及設備折舊	<u>-</u>	<u>-</u>
已終止業務之現金流量：		
經營活動所用現金淨額	(1)	(1)
投資活動產生現金淨額	5	5
融資活動產生現金淨額	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等值物增加淨額	4	4
外匯匯率變動影響	<u>(46)</u>	<u>(92)</u>
	<u>(42)</u>	<u>(88)</u>

* 少於一千港元

10. 分類為持作出售的資產／與分類為持作出售的資產直接相關之負債

由於出售集團之淨資產將主要透過銷售交易而非透過持續使用而得以收回(詳情載於附註9)，本集團將資產分類為持作出售。

包括分類為持作出售的出售集團之主要資產及負債類別如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	176	179
有關收購鹽田投資物業之已付按金	149,429	152,117
有關命名權及廣告權之已付按金	7,918	8,060
現金及現金等值物	2,550	2,592
預付款項、按金及其他應收賬款	2,471	2,515
	<hr/>	<hr/>
分類為持作出售之出售集團資產	162,544	165,463
負債		
應付稅項	—*	—*
	<hr/>	<hr/>
與分類為持作出售的資產直接相關之出售集團負債	—*	—*
	<hr/>	<hr/>
與出售集團直接相關之資產淨值	162,544	165,463

* 少於一千港元

與出售集團直接相關的資產淨額按其賬面值及公平值減成本出售(以較低者為準)列賬，即出售事項代價人民幣150,000,000元。鑒於買方擁有的資產、其業務的規模及多元化及經管理層針對買方提供的房地產所有權證書所代表的物業的估計價值作出評估後，管理層與買方一致認為買方提供的資產證明的總價值估計不低於出售事項代價，並認為買方有能力完成此出售交易。因此，於二零二五年三月三十一日，概無任何出售集團的減值跡象，且出售集團的公平值維持不變。上述金額減少乃主要由於人民幣貶值產生的匯兌差異，其已於其他全面收益中獲確認。

11. 本年度本公司擁有人應佔每股虧損

來自持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔持續經營業務之本年度虧損	(451,542)	(8,336)
本公司擁有人應佔已終止業務之本年度虧損	<u>(12)</u>	<u>(11)</u>
	<u>(451,554)</u>	<u>(8,347)</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數(附註)	<u>1,251,032</u>	<u>938,403</u>

附註：

由於概無任何潛在攤薄影響之普通股，故此截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度來自持續經營業務及已終止業務之每股基本及攤薄虧損相同。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本虧損的計算乃基於以下數據：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔來自持續經營業務之本年度虧損	<u>(451,542)</u>	<u>(8,336)</u>

來自己終止業務

根據本公司擁有人應佔來自己終止業務之本年度虧損約12,000港元(二零二四年：11,000港元)，來自己終止業務之每股基本虧損為每股0.00001港元(二零二四年：0.00001港元)。所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄虧損的數據相同。

12. 股息

董事不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度之任何股息(二零二四年：無)。

13. 投資物業

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，投資物業位於中國浙江、蘇州及北京，並按中期租賃持有。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	731,812	775,065
添置	-	1,644
轉撥自己付按金	-	48,943
公平值變動	(315,973)	(67,212)
匯兌調整	(10,259)	(26,628)
年末	<u>405,580</u>	<u>731,812</u>

於損益中就投資物業的已確認金額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自經營租賃之租賃收入	13,235	11,584
產生租賃收入之投資物業之直接經營開支	4,298	2,116
計入投資物業公平值變動虧損之物業重估未變現虧損	<u>(315,973)</u>	<u>(67,212)</u>

合約責任

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，概無購買、建造或開發投資物業或有關維修、維護或升級的合約責任。

租賃安排

投資物業按經營租賃出租予租戶。不可撤銷經營租賃下應收未來最低租賃付款如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	11,130	10,771
第二至第五年(包括首尾兩年)	37,379	33,397
五年以上	27,576	35,774
	<u>76,085</u>	<u>79,942</u>

本集團的估值過程

於二零二五年三月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師博浩企業顧問有限公司(二零二四年：AP Appraisal Limited)進行的估值得出。

管理層、審核委員會及獨立估值師每年就估值過程及結果進行討論，與本集團之年度報告日期一致。

管理層：

- 核實獨立估值報告的主要參數值；
- 評估物業估值相較過往估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值方法

本集團已完成其就投資物業的年度估值，而該估值使用市場法項下的直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，投資物業的公平值一般採納直接比較法(其參照可資比較物業的近期交易價格及/或索價)得出。

估值所用的主要參數值之詳情如下：

非金融資產	於三月三十一日之 公平值		估值之主要參數值	主要參數值與 公平值之關係
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元		
浙江之投資物業	73,686	74,900	<u>租賃土地及工廠</u> 介乎每平方米人民幣1,033元至 人民幣1,236元(二零二四年： 人民幣1,300元至人民幣1,701 元)的中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反 之亦然
			<u>租賃土地</u> 介乎每平方米人民幣536元至人 民幣565元(二零二四年：人民 幣14元至人民幣215元)的中國 可資比較交易	
蘇州之投資物業	303,415	606,695	<u>商舖</u> 介乎每平方米人民幣19,000元 至人民幣22,352元(二零二四 年：人民幣38,873元至人民幣 46,952元)的中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反 之亦然
			<u>商業樓宇</u> 介乎每平方米人民幣18,238元 至人民幣19,317元(二零二四 年：人民幣32,472元至人民幣 38,767元)的中國可資比較交易	
北京之投資物業	28,479	50,217	<u>辦公室</u> 介乎每平方米人民幣23,436元 至人民幣35,594元(二零二四 年：人民幣34,928元至人民幣 55,879元)的中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反 之亦然

與過往採用的假設相比，概無重大變動。主要參數值的變動主要由於中國經濟放緩加上中國部分物業發展商遇上債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團投資物業的公平值衡量分類為第三等級。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度並無轉撥入第三等級或自第三等級轉出。

14. 無形資產

	土地 使用權 (附註i) 千港元	採水權 (附註ii) 千港元	勘探及 採礦權 (附註iii) 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二三年四月一日	10,363	374,314	–	384,677
透過收購附屬公司增添	–	–	359,493	359,493
匯兌調整	(356)	(141)	1,622	1,125
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	10,007	374,173	361,115	745,295
匯兌調整	(177)	(70)	(6,371)	(6,618)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零二五年三月三十一日	9,830	374,103	354,744	738,677
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
累計攤銷及減值				
於二零二三年四月一日	975	145,509	–	146,484
透過附屬公司收購的累計攤銷	–	–	844	844
年內攤銷	199	952	–	1,151
年內減值虧損	–	29,230	–	29,230
匯兌調整	(33)	–	4	(29)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	1,141	175,691	848	177,680
年內攤銷	198	10,011	–	10,209
年內減值虧損	–	83,400	7,978	91,378
匯兌調整	(22)	(2)	(83)	(107)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零二五年三月三十一日	1,317	269,100	8,743	279,160
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面值				
於二零二五年三月三十一日	8,513	105,003	346,001	459,517
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零二四年三月三十一日	8,866	198,482	360,267	567,615
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 土地使用權指於湖南用作水開採活動之土地之使用權利。該土地位於湖南新田縣新圩鎮新嘉公路三占塘段西側。

土地使用權於其50年租期按直線法攤銷，而且土地使用權已抵押作為銀行借款的擔保（附註23）。

- (ii) 採水權指於湖南進行水開採活動的權利。附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司已與湖南政府訂立協議以授予該附屬公司開採礦泉水之採水權，為期五年。該附屬公司其後可優先延長礦泉水採水權。礦泉位於湖南新田縣三占塘。該附屬公司擁有獨家權利及權力管理及安排於礦區進行之所有活動。採水權已於二零二二年十二月一日重續，並將於二零二五年十二月三日屆滿。

採水權於其20年估計可用經濟年期按直線法攤銷，而該經濟年期乃參考本集團所持經營許可證之有效期及生產計劃而估計。

本集團須於各報告期末評估採水權之任何減值跡象。本集團已完成採水權之年度減值測試。於二零二五年三月三十一日，採水權之可收回金額乃參考獨立合資格估值師博浩企業顧問有限公司（二零二四年：AP Appraisal Limited）出具之估值報告。採水權之可收回金額乃根據多期超額收益法（以預算年度超額收益之折現現值總和進行估算）釐定。此估值乃根據二十年期之財務估算利用現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

由於市場上可資比較交易不足，無法採用市場法進行估值。由於資產法並無考慮未來增長潛力，因此該方法不被認為是適當的估值方法。因此，收入法被認為是評估採水權價值的最合適的估值方法。收入法項下的多期超額收益法獲採用以反映採水權的預計經營溢利的折現現值金額減其貢獻有形及無形資產所需回報。

用於計算年度超額收益之主要參數值載列如下：

	二零二五年	二零二四年
純利率(佔收入百分比)	22.47%-45.08%	3.24%-32.74%
用於推算現金流量的長期年度增長率	2.02%	1.10%
稅前折現率	21.84%	12.00%

純利率乃基於管理層對瓶裝水市場的期望及經驗計算，並對預期效率提高及預期產量增加而進行調整。

長期年度增長率為用於推算超過十年期的現金流量的增長率，乃以估計增長率為基準，並考慮行業增長率及本集團的中長期增長目標計算得出。

折現率乃稅前並反映特定風險。

分配至上述假設之價值反映過往經驗，並與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變化主要反映中國經濟放緩。管理層相信該等假設為合理及可行。

- (iii) 勘探及採礦權指於中國雲南省普洱市鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣恩水路(民江集貿市場段)及中國雲南省普洱市鎮沅縣九甲鄉的礦場進行鉛、鋅、銅及銀礦勘探及開採活動之權力。該等礦場分別由本公司的附屬公司鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣金豪礦業有限公司(「金豪」)及鎮沅縣九源礦業有限責任公司(「九源」)經營。九源持有的開採許可證的有效期為二零一九年七月二十五日至二零二六年七月二十五日，而金豪持有的勘探許可證的有效期為二零二二年七月二十五日至二零二七年七月二十五日。

由於商業生產於本年度尚未開始，概無於截至二零二五年三月三十一日止年度計提攤銷(二零二四年：無)。

本集團須於各報告期末評估勘探及採礦權之任何減值跡象。本集團已完成勘探及採礦權之年度減值測試。於二零二五年三月三十一日，勘探及採礦權之可收回金額乃參考獨立合資格估值師博浩企業顧問有限公司(二零二四年：AP Appraisal Limited)出具之估值報告。勘探及採礦權之可收回金額乃根據多期超額收益法(以預算年度超額收益之折現現值總和進行估算)釐定。此估值乃根據涵蓋許可期之財務估算利用現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

由於市場上可資比較交易不足，無法採用市場法進行估值。由於資產法並無考慮未來增長潛力，因此該方法不被認為是適當的估值方法。因此，收入法被認為是評估勘探及採礦權價值的最合適的估值方法。收入法項下的多期超額收益法獲採用以反映勘探及採礦權的預計經營溢利的折現現值金額減其貢獻有形及無形資產所需回報。

用於計算年度超額收益之主要參數值載列如下：

	二零二五年	二零二四年
純利率(佔收入百分比)	40.9%-54.9%	32.0%-49.0%
年度增長率	2.0%	2.5%
稅前折現率	24.0%-26.4%	<u>11.0%</u>

純利率乃基於管理層對金屬市場的期望及經驗計算，並對預期效率提高及預期產量增加而進行調整。

年度增長率乃以估計增長率為基準，並考慮全球國內生產總值及消費者價格指數的平均增長率計算得出。

折現率乃稅前並反映特定風險。

分配至上述假設之價值與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。管理層認為，該等假設屬合理及可達成。

由於九源持有的採礦權的可收回金額低於其賬面值，故於綜合損益及其他全面收益表作出減值虧損撥備約7,978,000港元。

金豪持有的勘探權的可收回金額約為403,800,000港元，而賬面值約為312,084,000港元。增長率減少1%將導致勘探許可權的可收回金額減少約22,300,000港元。純利率下降10%將導致勘探權的可收回金額減少約44,700,000港元。折現率增加2%將導致勘探許可權的可收回金額減少約32,100,000港元。本公司董事認為，可收回金額所依據的主要假設的任何合理可能變動，將不會導致勘探許可權的賬面值超出其可收回金額。

15. 於聯營公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	90,000	102,000
年內分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	(11,525)	(11,220)
年內減值虧損	(63,904)	(780)
年末	14,571	<u>90,000</u>

二零二五年
千港元

二零二四年
千港元

應收一間聯營公司之款項(附註i及ii)

726

739

附註：

- (i) 應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 本年度之最高未償還餘額約為739,000港元。
- (iii) 本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司(其於廣西擁有一間全資附屬公司廣西泉水叮咚飲品有限公司(「廣西泉水叮咚」))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正在於廣西經營。餘下80%股本權益由本集團執行董事李玉國先生持有。

本集團透過比較可收回金額與其賬面值，完成其於聯營公司之權益之年度減值測試。獨立合資格估值師博浩企業顧問有限公司(二零二四年：AP Appraisal Limited)以使用價值計算為基準，就於二零二五年及二零二四年三月三十一日該等聯營公司之權益進行估值。此估值乃按根據十年期之財務估算利用收入法項下之現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

由於市場上可資比較交易不足，無法採用市場法進行估值。由於資產法並無考慮未來增長潛力，因此該方法不被認為是適當的估值方法。因此，收入法被認為是評估聯營公司股本權益價值的最合適的估值方法，並採用折現現金流量法(反映流向股東的所有未來利益的折現現值)進行使用價值計算。

用於使用價值計算之主要參數值載列如下：

	二零二五年	二零二四年
毛利率(佔收入百分比)	17.73%-35.62%	7.57%-39.01%
用於推算現金流量的長期年度增長率	2.02%	1.10%
稅前折現率	20.54%	11.00%

毛利率為十年預測期內佔收入百分比的利潤率，其乃按目前銷售利潤率水平計算，並對預期效率提高及預期產量增加而進行調整。

長期年度增長率為用於推算超過十年期的現金流量的增長率，乃以估計增長率為基準，並考慮行業增長率、過往經驗及聯營公司的中長期增長目標計算得出。

折現率乃稅前並反映特定的風險。

分配至上述假設之價值反映過往經驗，並與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變化主要反映中國經濟放緩。管理層相信該等假設為合理及可行。

本集團聯營公司(本公司於報告期末間接持有)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務形式及 架構	註冊成立/ 營運地點	持有之股份/ 註冊資本類別	佔本集團持有之 已付股本/註冊資本面值之 百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
香港泉水叮咚集團有限公司	註冊成立	香港	普通股	20%	20%	投資控股及水業務
廣西泉水叮咚飲品有限公司	註冊成立	中國	註冊	20%	20%	生產及銷售瓶裝水

本集團之聯營公司截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之財務資料概要載於下文，為有關聯營公司按香港財務報告會計準則編製之各相關財務報表內所示之金額。聯營公司在綜合財務報表內以權益法列賬。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	<u>22,285</u>	<u>22,582</u>
非流動資產	<u>63,570</u>	<u>72,718</u>
流動負債	<u>193,127</u>	<u>186,527</u>
非流動負債	<u>5,201</u>	<u>5,405</u>
收入	<u>8,681</u>	<u>7,395</u>
本年度虧損	(58,481)	(57,126)
其他全面收益	<u>859</u>	<u>1,028</u>
全面收益總額	<u>(57,622)</u>	<u>(56,098)</u>

聯營公司於收購日期之負債淨額與於綜合財務報表內確認的聯營公司權益之賬面值之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
聯營公司於收購日期之負債淨額	(33,841)	(33,841)
本集團於聯營公司之擁有權權益所佔百分比	20%	20%
投資香港境內非上市聯營公司之成本	(6,768)	(6,768)
收購之估值調整(扣除累計減值虧損後)	116,028	179,932
分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	<u>(94,689)</u>	<u>(83,164)</u>
本集團於聯營公司之權益之賬面值	<u>14,571</u>	<u>90,000</u>

該等聯營公司下並無任何承擔及或然負債。

16. 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
發展中物業	305,431	310,916
減：減值撥備	<u>(305,431)</u>	<u>(310,916)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

發展中物業乃位於中國大連金州新區金石灘北部區之發展中以供出售住宅物業，並按中期租賃持有。

於二零二五年三月三十一日，發展中物業之賬面值包括約112,299,000港元(二零二四年：114,315,000港元)之土地使用權。

於二零二二年一月二十七日，本集團收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，認定了發展中物業的土地處於閒置狀態，因而中國政府機關可能無償收回土地。董事會已審閱並重新考慮發展計劃，預計開發發展中物業的毛利率大幅下降。由於上述因素，故董事會認為對發展中物業進行全額減值是適當及合理的。儘管如此，管理層仍正盡力避免土地被中國政府機關無償收回。

截至二零二五年三月三十一日止年度，概無跡象顯示發展中物業之減值撥備應當回撥(二零二四年：無)。

17. 持作出售之已落成物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作出售之已落成物業	115,536	119,745
減：減值撥備	<u>(57,521)</u>	<u>(56,843)</u>
	<u>58,015</u>	<u>62,902</u>

持作出售之已落成物業位於中國大連金州新區金石灘北部區，並按中期租賃持有。預期將於報告日期超過十二個月後收回之持作出售之已落成物業分類為流動資產，乃由於該等物業預期將於本集團的正常營運週期變現。

於二零二五年三月三十一日，在持作出售之已落成物業的年度減值評估中，已參考獨立合資格估值師博浩企業顧問有限公司(二零二四年：AP Appraisal Limited)出具的估值報告以及本集團與客戶訂立的銷售合約。

該估值使用市場法項下的直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，故採用直接比較法，即根據類似物業的近期交易價格及／或索價(就持作出售之已落成物業的性質、地點及條件作出調整)釐定持作出售之已落成物業的公平值。

估值所用的主要參數值之詳情如下：

非金融資產	估值的主要參數值	
	二零二五年	二零二四年
住宅	介乎每平方米人民幣4,344元至 人民幣7,176元的中國可資比較 交易	介乎每平方米人民幣2,626元至 人民幣6,282元的中國可資比較交易
停車場	-	介乎每平方米人民幣2,700元至 人民幣3,038元的中國可資比較交易

與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變動主要由於中國經濟放緩加上中國部分物業發展商遇上債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

截至二零二五年三月三十一日止年度，已確認的減值虧損撥備約2,725,000港元(二零二四年：減值虧損回撥約270,000港元)，以反映持作出售之已落成物業可變現淨值之減少(二零二四年：增加)。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，持作出售之已落成物業的公平值衡量分類為第三等級。

18. 貿易應收賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收賬款	<u>1,409</u>	<u>428</u>

根據租賃協議之付款條款及給予客戶的信貸期，本集團之貿易應收賬款於各報告日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至180日	<u>1,409</u>	<u>428</u>

本集團之貿易應收賬款以人民幣計值，為使用中國投資物業及機器的租戶的應收租金及銷售瓶裝礦泉水之貿易貨款。租金按租賃協議支付，並無授予信貸期。瓶裝礦泉水的客戶獲授予1個月的信貸期。

於報告日期，最高之信貸風險為貿易應收賬款之賬面值。未被個別或整體視為已減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未逾期未減值	1,326	391
逾期不足90日	83	37
逾期超過90日	-	-
	<u>1,409</u>	<u>428</u>

於二零二五年三月三十一日，由於94%(二零二四年：91%)的貿易應收賬款仍未到期，管理層認為貿易應收賬款的預期信貸虧損屬不重大。

19. 預付款項、按金及其他應收賬款

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產：			
收購投資物業之已付按金淨額	(i)	<u>102,980</u>	<u>148,338</u>
流動資產：			
已付按金淨額	(ii)	1,210	1,211
預付款項	(iii)	4,010	3,142
應計收入		1,194	824
其他應收賬款淨額	(iv)	<u>34,754</u>	<u>27,705</u>
		<u>41,168</u>	<u>32,882</u>

產生及解除已付按金之減值撥備已計入綜合損益及其他全面收益表。於撥備賬扣除之金額一般在預期不能收回額外現金時撇銷。

其他應收賬款淨額按以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣	34,331	27,372
港元	<u>423</u>	<u>333</u>
	<u>34,754</u>	<u>27,705</u>

附註：

(i) 北京物業

於二零二五年三月三十一日，與收購於北京之投資物業有關的已付按金約102,980,000港元(已扣除減值撥備約65,652,000港元)(二零二四年：148,338,000港元(已扣除減值撥備約22,322,000港元))。收購事項的詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日之公告。由於中國多家物業發展商於近年內均面臨財務困難，賣方表明根據過往協定的原定時間表完成及交付北京物業可能存在困難。經過多輪磋商後，賣方建議以轉移退還物業予本集團的方式退還按金，其包括位於北京的10個辦公室物業及零售店舖以及106個停車位，並支付額外現金補償人民幣8,000,000元(即退還組合)。於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團已接獲4項物業合計代價為約人民幣44,381,600元，而其餘物業仍正待交付予本集團。

直至本公告日期，本集團已於二零二五年四月二十三日多接獲2項物業合計代價為約人民幣80,483,000元及於二零二五年五月十五日接獲現金人民幣16,000,000元(其中約人民幣11,170,000元作為部分定金的退還，人民幣4,830,000元作為延遲退款的現金補償)。有關接獲的物業及現金之詳情分別載於本公司日期為二零二五年四月二十九日及二零二五年五月十五日之公告。

與收購於北京之投資物業有關的已付按金的可回收金額乃根據將退還予本集團的該等物業的公平值減出售該等物業之成本。已付按金的公平值經參考獨立合資格專業估值師博浩企業顧問有限公司(二零二四年：AP Appraisal Limited)進行的估值後釐定。估值使用市場法項下直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，故採用直接比較法，即根據類似物業的近期交易價格及／或索價(就擬轉移予本集團的物業的性質、地點及條件作出調整)而釐定。估值的主要參數值就商業用部分為介乎每平方米人民幣23,436元至人民幣35,594元(二零二四年：介乎每平方米人民幣34,928元至人民幣55,936元)之中國可資比較交易，而就停車場部分每個車位介乎人民幣104,500元至人民幣269,100元(二零二四年：介乎每平方米人民幣8,892元至人民幣16,825元)之中國可資比較交易。倘主要參數值大幅增加，則會導致公平值大幅增加，反之亦然。

已付按金的公平值衡量分類為第三等級。

- (ii) 已付按金主要包括租金按金及業務相關事宜之付款，而與收購增城物業有關之已付按金已作全數減值。

增城物業

收購增城物業已於二零一七年一月十八日終止及超過77%已付代價已於先前年度退回。於二零二五年三月三十一日，與收購增城物業有關的已付按金為約67,185,000港元(二零二四年：68,391,000港元)，而已付按金之預期信貸虧損的虧損撥備已在先前年度悉數確認。本集團之法律顧問已向賣方發出催款函，要求償還已付代價及相關賠償之餘款。直至本公告日期，本集團仍在嘗試追討賣方還款。根據本集團之過往信貸虧損經驗，概無跡象顯示在先前年度就已付按金之預期信貸虧損作出的虧損撥備應當回撥。

- (iii) 於二零二五年及二零二四年三月三十一日，預付款項主要包括預先支付發展中物業產生之間接成本以及在湖南生產瓶裝礦泉水的機器採購成本。
- (iv) 於二零二五年三月三十一日，約34,754,000港元(已扣除減值撥備約3,479,000港元)(二零二四年：約27,705,000港元(已扣除減值撥備約3,540,000港元))之其他應收賬款主要包括預付其他中國稅項及業務相關事宜之墊付款。

20. 貿易應付賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付賬款	47,449	47,133

於報告期末根據合約日期或發票日期之貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至180日	2,305	2,153
181至365日	189	-
超過365日	44,955	44,980
	47,449	47,133

貿易應付賬款為不計息，且一般須於收到供應商發票起計六個月內結清並以人民幣計值。

21. 其他應付賬款及應計費用

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收按金	(i)	2,739	1,655
應付土地增值稅		482	490
應計費用		16,322	14,615
預收款項		263	206
其他應付賬款	(ii)	91,114	77,086
		110,920	94,052

其他應付賬款及應計費用以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣	86,439	81,373
港元	24,481	12,679
	110,920	94,052

附註：

- (i) 已收按金指就有關出售Century Strong Limited全部已發行股本而向買方收取的1.67%(二零二四年：1%)代價，金額為人民幣2,500,000元(二零二四年：人民幣1,500,000元)。出售事項的詳情載於附註9及10，且分別載於本公司日期為二零二三年五月二日及二零二三年六月二十三日的公告及通函。出售事項預期將於二零二五年年初完成。

然而，本集團已批准買方將完成出售事項的期限延長至二零二五年十二月三十一日。詳情請參閱附註9。

- (ii) 截至二零二五年三月三十一日，其他應付賬款約2,601,000港元(二零二四年：1,103,000港元)按年利率10%計息，且須按要求償還(二零二四年：於二零二五年一月二十五日或之前償還)。該款項於二零二五年五月二十六日結清。其他應付賬款約2,749,000港元按年利率7%計息，且須於二零二六年六月十一日或之前償還。其他應付賬款8,000,000港元以某些附屬公司之權益作抵押，按年利率10%計息，且須於二零二六年三月二十六日或之前償還。

截至二零二四年三月三十一日，其他應付賬款約2,758,000港元按年利率10%計息。

22. 股本

	附註	普通股數目	金額 千港元
法定：			
每股0.1港元的普通股			
於二零二四年三月三十一日、二零二四年 四月一日及二零二五年三月三十一日			
		<u>25,000,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
已發行及繳足：			
每股0.1港元的普通股			
於二零二四年三月三十一日及二零二四年 四月一日			
		938,402,800	93,840
於二零二四年五月二十日配售股份	(i)	187,680,560	18,768
於二零二四年六月十三日發行代價股份	(ii)	<u>187,680,000</u>	<u>18,768</u>
於二零二五年三月三十一日			
		<u>1,313,763,360</u>	<u>131,376</u>

附註：

- (i) 於二零二四年五月二十日，本公司完成按每股配售股份0.105港元的價格配售187,680,560股新股，並籌得所得款項總額約19,706,000港元，其中約18,768,000港元已入賬至股本賬，而約938,000港元的餘額則入賬至本公司股份溢價賬。

配售股份直接應佔的股份發行開支(主要包括配售佣金及其他相關開支)約591,000港元已視為配售股份產生的股份溢價賬的扣減。

- (ii) 於二零二四年六月十三日，本公司按每股代價股份0.23港元的價格發行合共187,680,000股代價股份(相等於43,166,400港元的金額)，作為收購兩間目標公司的部分代價，其中18,768,000港元已入賬至股本賬，而約24,399,000港元的餘額則入賬至本公司股份溢價賬。

23. 借款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借款—已抵押	<u>8,669</u>	<u>8,825</u>

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，銀行借款按年利率4.615%計息，由位於中國湖南的土地及樓宇及土地使用權(附註14)項下的廠房所抵押，並須於二零二六年九月十九日償還。

由於該等借款之應付利息與當前市場利率相近，該等借款之公平值與其賬面值無重大差異。

本集團之借款以人民幣計值。

24. 收購附屬公司

收購永亦投資控股有限公司(「永亦」)

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團收購永亦之100%已發行股本及向其墊付之股東貸款，代價為37,000,000港元。永亦主要從事投資控股及其間接全資附屬公司主要於中國從事礦物勘探及開採業務。該收購已於二零二三年十二月十四日完成。

	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
於收購日期所得可識別資產及			
所承擔負債			
物業、廠房及設備	44,401	(5,747)	38,654
無形資產	4,415	37,973	42,388
存貨	100	–	100
預付款項、按金及其他應收款項	441	–	441
銀行結餘及現金	446	–	446
其他應付賬款及應計費用	(20,617)	–	(20,617)
遞延稅項負債	–	(8,057)	(8,057)
	<u>29,186</u>	<u>24,169</u>	<u>53,355</u>
可識別資產淨值			
議價收購收益			<u>(16,355)</u>
總代價(附註)			<u>37,000</u>

附註：該收購事項的部分代價29,640,000港元已由二零二三年十二月十四日發行的承兌票據所支付。於二零二三年十二月十八日，本公司執行董事李玉國先生同意代表本公司直接償還承兌票據及利息開支。有關付款交易乃非現金交易。該收購事項的剩餘代價7,360,000港元由按每股股份0.23港元配發及發行32,000,000股代價股份支付。代價股份已於二零二四年六月十三日完成發行。

千港元

來自收購之現金流入淨額

所收購銀行結餘及現金

446

由於永亦之可識別資產淨值之公平值高於所轉讓代價總額，故本集團就業務合併確認識價收購收益約16,355,000港元。於收購日期，可識別資產淨值之公平值乃參考自獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。

永亦於收購日期至二零二四年三月三十一日期間為本集團的業績帶來約191,000港元之虧損。

倘收購事項已於二零二三年四月一日完成，則本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的收入將約為14,160,000港元，而本集團於本年度的虧損將約為20,340,000港元。備考資料僅用於說明目的，並不一定表示倘收購事項於二零二三年四月一日完成時實際將達致的本集團收入及經營業績，亦並非擬作為對未來業績的預測。

收購永名投資控股有限公司(「永名」)

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團收購永名之73.1%已發行股本及向其墊付之股東貸款，代價為163,000,000港元。永名主要從事投資控股及其間接全資附屬公司主要於中國從事礦物勘探及採礦業務。該收購已於二零二三年十二月十四日完成。

	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
於收購日期所得可識別資產及所承擔負債			
物業、廠房及設備	–	39,235	39,235
無形資產	–	316,261	316,261
銀行結餘及現金	4	–	4
其他應付賬款及應計費用	(38,711)	–	(38,711)
遞延稅項負債	–	(88,874)	(88,874)
可識別資產淨值	(38,707)	266,622	227,915
非控股權益	10,412	(71,721)	(61,309)
	(28,295)	194,901	166,606
議價收購收益			(3,606)
總代價(附註)			<u>163,000</u>

附註：該收購事項的部分代價127,193,600港元已由二零二三年十二月十四日發行的承兌票據所支付。於二零二三年十二月十八日，本公司執行董事李玉國先生同意代表本公司直接償還承兌票據及利息開支。有關付款交易乃非現金交易。該收購事項的剩餘代價35,806,400港元由按每股股份0.23港元配發及發行155,680,000股代價股份支付。代價股份已於二零二四年六月十三日完成發行。

來自收購之現金流入淨額
所收購銀行結餘及現金

4

由於永名之可識別資產淨值之公平值高於所轉讓代價總額，故本集團就業務合併確認識價收購收益約3,606,000港元。於收購日期，可識別資產淨值之公平值乃參考自獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。

永名於收購日期至二零二四年三月三十一日期間為本集團的業績帶來約3,000港元之虧損。

倘收購事項已於二零二三年四月一日完成，則本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的收入將約為14,160,000港元，而本集團於本年度的虧損將約為19,775,000港元。備考資料僅用於說明目的，並不一定表示倘收購事項於二零二三年四月一日完成時實際將達致的本集團收入及經營業績，亦並非擬作為對未來業績的預測。

25. 財務擔保負債

於二零二五年三月三十一日，本公司於中國註冊成立之全資附屬公司大連創和置地有限公司（「大連創和」）向第三方提供公司擔保約人民幣100,000,000元（二零二四年：人民幣100,000,000元），詳述如下：

- (1) 於二零一四年四月十七日，大連創和就大連銀行第一中心支行（「大連銀行（一）」）向第三方大連東潤物資回收有限公司（「大連東潤」）發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行（一）對大連東潤提出法律訴訟，以追回上述貸款。於二零一七年十二月二十一日，遼寧省大連市中級人民法院（「法院」）命令大連東潤向大連銀行（一）償還貸款，連同相關法律費用及利息。
- (2) 於二零一四年五月二十三日，大連創和就大連銀行（一）向第三方大連連隆物資有限公司（「大連連隆」）發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行（一）對大連連隆提出法律訴訟，以追回上述貸款。於二零一七年十二月二十八日，法院命令大連連隆向大連銀行（一）償還貸款，連同相關法律費用及利息。
- (3) 於二零一四年八月十九日，大連創和就大連銀行（一）向第三方大連澤琦貿易有限公司（「大連澤琦」）發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行（一）對大連澤琦提出法律訴訟，以追回上述貸款。於二零一七年十二月二十一日，法院命令大連澤琦向大連銀行（一）償還貸款，連同相關法律費用及利息。於二零一七年十二月三十日，大連澤琦已償還貸款之本金人民幣50,000,000元。

另一個獨立擔保人大連順浩置業有限公司(「大連順浩」)已就(1)、(2)及(3)所述的銀行貸款將其物業抵押。估計抵押物業的價值超過人民幣250,000,000元。董事相信，上述之貸款、利息及其他費用可以從銷售抵押物業之所得款項中全額收回。此外，大連創和獲創達地產(大連)有限公司(「創達地產」)作出反擔保。如大連創和就所有上述之公司擔保產生任何法律費用及蒙受經濟損失，創達地產將承諾向大連創和作出賠償。

於二零一七年十二月二十七日，大連順浩與大連銀行簽訂重組貸款協議。根據此協議，人民幣245,000,000元的新貸款將授予大連順浩以償還(1)、(2)及(3)所述的貸款、利息及其他費用，且將繼而解除由大連創和所提供的公司擔保。然而，解除公司擔保的程序仍在進行中。

董事正密切監察有關情況，並會繼續盡力解除上述公司擔保。董事亦正評估本集團的法律立場，並會考慮採取適當的法律行動。

直至本公告日期，本集團並未有因上述公司擔保而蒙受任何損失。經審視創達地產提供的反擔保、大連順浩具價值的物業抵押及上述之其後結算安排後，本公司董事認為財務擔保合約的公平值於初始確認時並不重大，原因為本集團因上述公司擔保而蒙受任何重大損失的機會較小。故此，概無就該等擔保於綜合財務報表中計提撥備。

26. 重要關聯方交易

本公司與其附屬公司(其乃本公司之關聯方)間之交易已於綜合時抵銷，且並無於本附註披露。除綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團與其他關聯方間之交易詳情披露如下。

(a) 與關聯方之交易

(i) 終止收購瀋陽物業之相關利息收入

截至二零二四年三月三十一日止年度，就終止收購瀋陽物業應收本公司執行董事李玉國先生之相關利息收入確認如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
終止收購瀋陽物業之利息收入	<u>-</u>	<u>9,198</u>

於二零二三年十二月十八日，李玉國先生已全數結清所欠款項，因此本年度並無此項利息收入。

(ii) 承兌票據之利息

於二零二四年十一月二十九日，本公司發行5,000,000港元之承兌票據予本公司執行董事劉恩賜先生。於二零二五年三月二十六日，本公司已贖回全部承兌票據。承兌票據之利息確認如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
承兌票據之利息	<u>97</u>	<u>-</u>

(b) 有關非控股權益之交易

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，就應收非控股權益款項之利息收入確認如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收非控股權益款項之利息收入	<u>135</u>	<u>551</u>

(c) 主要管理人員之薪酬

主要管理人員於本年度之薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期福利	5,058	4,719
退休福利計劃	<u>37</u>	<u>43</u>
	<u>5,095</u>	<u>4,762</u>

27. 資本承擔

於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業發展開支	98,428	100,196
湖南水開採活動之在建工程	<u>5,920</u>	<u>5,655</u>
	<u>104,348</u>	<u>105,851</u>

28. 結算日後事項

於二零二五年六月十日，配售代理根據本公司於二零二四年八月二十八日舉行的股東週年大會上以普通決議案的形式授予董事的一般授權，向不少於六名承配人以配售價每股配售股份0.1港元成功配售共計170,100,000股本公司新股份。於完成上述配售新股份後，本公司已發行股份總數由1,313,763,360股股份增加至1,483,863,360股股份。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二五年五月二十日，二零二五年六月四日及二零二五年六月十日之該等公告。

於二零二五年六月二十五日，本公司舉行股東特別大會，並通過一項普通決議案批准股本重組，當中涉及股份合併、股本削減及拆細。

(1) 股份合併

股份合併涉及將本公司股本中每十(10)股每股面值0.1港元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一股每股面值1.00港元之合併股份。股份合併於二零二五年六月二十七日生效，且本公司已發行股份總數變為148,386,336股。

(2) 股本削減

股本削減涉及每股已發行合併股份的面值由1.00港元減少至0.01港元，方式為(a)剔除從股份合併中產生本公司已發行股本中的任何零碎合併股份，以便將合併股份總數目向下湊整至最接近整數；及(b)註銷本公司每股已發行合併股份的繳足股本0.99港元，使每股已發行新股份將被視為本公司股本中一(1)股每股面值0.01港元的繳足股份。

(3) 拆細

拆細涉及每股法定但未發行合併股份拆細為一百(100)股每股面值0.01港元之法定但未發行新股份。

有關股本重組的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二日及二零二五年六月四日之公告以及本公司日期為二零二五年六月九日之通函。

財務回顧

收入

本年度，本集團之收入約為20,044,000港元(二零二四年：14,160,000港元)，反映儘管市場環境充滿挑戰，收入仍有所增長。此增長主要得益於本集團於二零二四年三月正式投產的瓶裝礦泉水業務。湖南新田的管理層通過積極拓展客戶群及加強水產品推廣，以提高銷售額及市場滲透率。

然而，後疫情的全球經濟持續低迷，中國經濟復甦緩慢，並無即時迅速改善的跡象。特別是物業市場進一步疲弱，導致本集團中國已開發物業銷售收入下降，而投資物業的租金及管理費收入呈現復甦跡象，部分抵銷了物業銷售的下行。

銷售成本

於本年度，本集團的銷售成本約為19,266,000港元(二零二四年：3,215,000港元)，包括已售物業成本約1,084,000港元(二零二四年：2,162,000港元)及已售瓶裝礦泉水成本約18,182,000港元(二零二四年：1,053,000港元)。已售物業成本減少與物業銷售收入減少一致。於本年度已售瓶裝礦泉水成本主要包括採水權攤銷約10,011,000港元(二零二四年：952,000港元)。

毛利

於本年度，本集團錄得毛利約778,000港元(二零二四年：10,945,000港元)。毛利乃主要來自位於蘇州、浙江及北京之投資物業所產生的租金收入。

其他收益

於本年度，本集團錄得其他收益約501,000港元(二零二四年：18,813,000港元)。該減少乃主要由於本年度無此類非經常性收入。

其他虧損

於本年度，本集團錄得其他虧損約201,000港元(二零二四年：4,277,000港元)。其他虧損減少主要由於本年度人民幣(「人民幣」)匯率趨於穩定，令以人民幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌虧損減少。

銷售及分銷開支

於本年度，本集團的銷售及分銷開支保持穩定於約1,090,000港元(二零二四年：831,000港元)，主要為投資物業的管理及維護開支。

行政開支

行政開支主要包括董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用、土地及物業稅及其他一般辦公室開支，本年度行政開支約為29,703,000港元(二零二四年：39,847,000港元)。該減少主要由於本年度沒有產生收購或出售交易導致專業費用減少。

分佔聯營公司業績

於本年度，分佔聯營公司虧損約為11,696,000港元(二零二四年：11,425,000港元)，其虧損主要來自位於廣西之聯營公司的物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損增加主要由於聯營公司經營虧損增加。

融資成本

於本年度，本集團的融資成本為約1,258,000港元(二零二四年：773,000港元)，其主要指有抵押銀行貸款及其他應付賬款之利息。

資產之重大減值虧損及公平值虧損

疫情後全球市場經濟低迷。中國的整體經濟仍然承壓，且短期內不大可能快速復甦。由於中國市場氣氛不佳及消費者需求疲弱，本集團業務受到重大影響，且本集團的若干資產出現減值。於本年度，本集團確認來自持續經營業務之重大資產減值虧損及公平值虧損包括：

- (i) 無形資產之減值虧損撥備約91,378,000港元(二零二四年：29,230,000港元)(有關詳情載於公告附註14)；
- (ii) 投資物業公平值變動之虧損約315,973,000港元(二零二四年：67,212,000港元)(有關詳情載於公告附註13)；
- (iii) 於本年度，確認就北京物業的餘下已付按金作出的減值虧損撥備為約43,103,000港元(二零二四年：已付按金的減值虧損回撥約74,832,000港元)；及
- (iv) 於本年度，就於聯營公司之權益作出的減值虧損撥備為約63,904,000港元(二零二四年：780,000港元)(有關詳情載於公告附註15)。

於本年度概無來自已終止業務資產之重大減值虧損或公平值虧損。

本公司擁有人應佔虧損

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約451,554,000港元(二零二四年：8,347,000港元)。虧損增加乃主要由於：

- (i) 將轉移至本集團作為已付按金退款的物業的公平值於本年度下降，故就收購北京物業的已付按金作出減值虧損撥備；
- (ii) 無形資產的減值虧損增加；
- (iii) 應佔聯營公司權益的減值虧損增加；及
- (iv) 投資物業的公平值變動虧損增加。

業務回顧

於本年度，本集團持續專注其核心業務，包括水業務、物業發展、採礦業務及物業投資業務。

後疫情時代，中國整體經濟仍然承壓。本集團面臨更多挑戰，包括但不限於中國物業市場低迷、市場氣氛不佳及消費者需求疲弱。本集團正積極並持續採取行動，以減輕疫情對本集團的不利影響。儘管如此，我們的核心業務不可避免地受到一定程度的不利影響。

水業務

於本年度，本集團自水業務分類錄得約99,820,000港元之虧損(二零二四年：34,453,000港元)。水業務分類虧損增加乃主要由於本公司於湖南的附屬公司擁有的採水權的減值虧損增加。

水生產及銷售

本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司(其於廣西擁有一間全資附屬公司，廣西泉水叮咚飲品有限公司(「廣西泉水叮咚」))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。

於本年度，本集團分佔聯營公司虧損約為11,696,000港元(二零二四年：11,425,000港元)，其虧損主要來自位於廣西之聯營公司的物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損增加主要由於聯營公司經營虧損增加。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告，評核了於聯營公司之權益於二零二五年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就於聯營公司之權益作出的減值虧損撥備為約63,904,000港元(二零二四年：780,000港元)。有關減值評估的詳情載於公告附註15。

泉水開採

本集團持有滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)之67%股本權益，其擁有一間位於湖南的全資附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司(「湖南新田」)。湖南新田持有採水權可用作於湖南開採礦泉水。工廠大樓建設已於二零二三年完成，並於本年度完成安裝機械設備。商業生產已於二零二四年三月開始。

本集團於本年度確認來自瓶裝礦泉水銷售的收入約4,892,000港元(二零二四年：50,000港元)。湖南新田的管理層正積極招徠客戶及推銷其水產品，以提高其營業額及擴展其客戶群。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告，評核了該採水權於二零二五年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就該採水權作出的減值虧損撥備為約83,400,000港元(二零二四年：29,230,000港元)。由於中國市場氣氛不佳及消費者需求疲弱，所以採水權進一步減值。有關減值評估的詳情載於公告附註14。

持有滙聯33%股權的少數股東已承諾於二零一九年至二零二八年期間向本集團提供有關湖南採水業務的產量保證。有關未能履行二零一九年及二零二零年產量保證的賠償約為人民幣21,936,000元，由少數股東與本集團於二零二一年共同協定。截至本公告日期，少數股東已向本集團支付賠償金及利息約人民幣22,685,000元。

二零二一年、二零二二年及二零二三年的產量保證因COVID-19疫情實施的嚴格預防措施導致湖南工廠大樓的建造工程遭到延誤而並未達成。本集團仍正就二零二一年、二零二二年及二零二三年的賠償與該少數股東進行磋商。

本集團一直就二零二一年、二零二二年及二零二三年的產量保證考慮各種可能的安排，以在適當及妥善保障其資產與確保目標集團業務可持續發展之間取得長遠的平衡。於本公告日期，本公司尚未就可能達成的安排決定任何詳情。

採礦業務

於本年度，本集團自採礦業務分類錄得虧損約8,465,000港元(二零二四年：194,000港元)。採礦業務分類之虧損乃主要由於營運開支及就採礦權作出減值虧損撥備。九源礦業及金豪礦業的詳情載列如下。

九源礦業

本集團持有永亦投資控股有限公司(「永亦」)的全部股權，永亦的間接全資附屬公司鎮沅縣九源礦業有限公司(「九源」)於中國雲南省普洱市鎮沅縣九甲鄉持有鉛及鋅礦的開採許可證。

中國礦業運營始終處於國家嚴格監管體系之下。近年來，生態環境部持續強化污染防治政策，全面推行"三線一單"(生態保護紅線、環境質量底線、資源利用上線和生態環境准入清單)管控機制，相關要求已成為行業合規運營的基準準則。在此監管背景下，九源啟動商業生產的預期時間受到影響，二零二四年初，主管部門開展現場專項檢查，下達多項整改指令，要求本集團在商業生產啟動前完成指定設施升級及工藝改進。二零二五年初，經地方監管部門進一步口頭指導，項目需履行專項驗收程序，在符合生態保護、安全生產及資源可持續利用等核心標準後，方可啟動商業生產。

本集團現正竭盡滿足監管要求，經綜合考量當前合規建設進度及驗收程序要求，包括監管標準持續深化帶來的延長合規調整週期；特定環境工程需自然週期驗證及多層級驗收流程等因素，本集團審慎調整預期啟動商業生產時間至二零二六年第四季。

本集團參考獨立合資格估值師出具之估值報告，評核了九源的採礦權截至二零二五年三月三十一日的可回收金額。於本年度已就勘探及採礦權作出減值虧損撥備約7,978,000港元(二零二四年：無)。減值評估的詳情載列於公告附註14。

金豪礦業

本集團持有永名投資控股有限公司(「永名」) 73.1%的股權。永名的間接全資附屬公司鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣金豪礦業有限公司(「金豪」)於中國雲南省普洱市鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣恩水路(民江集貿市場段)持有銅、鉛及銀礦的勘探許可證。

金豪開採許可證申請工作正按程序進行。根據原定規劃，項目預計於二零二五年下半年啟動生產。然而，受以下關鍵因素影響，項目進度面臨階段性調整：

項目所在地普洱市作為長江上游重要生態屏障區，依據雲南省二零二二年十月頒佈的《礦產資源總體規劃(二零二一至二零二五年)》被正式列為礦產資源重點監控區域。該政策要求新設採礦權審批升級為省級直審機制，須經自然資源、生態環保、應急管理等多部門聯合審查，同時生態保護標準持續提高(如跨境生物廊道評估、碳匯補償等新增要求)，顯著延長了審批週期。

此外，開採許可證開發需配套投入數千萬人民幣元基礎設施建設資金，而當前集團現金儲備尚不足以覆蓋項目基建需求。

面對當前形勢，本集團現正竭盡尋求多元化融資方案，包括與金融機構磋商項目貸款、探索戰略投資者合作路徑，並研究政府專項基金申請可行性。於本公告日期，本集團尚未就任何潛在融資活動達成協議、安排、諒解或磋商。

經綜合評估審批進度與資金籌措現狀，審慎預計項目投產時間將調整至二零二六年下半年。本集團將持續優化實施方案，整合政策與市場資源，在嚴格遵循省級生態保護要求和安全生產規範的前提下，全力支持項目有效推進。

本集團參考獨立合資格估值師出具之估值報告，評核了金豪的勘探權截至二零二五年三月三十一日的可回收金額。於本年度概無就減值虧損作出撥備(二零二四年：無)。減值評估的詳情載列於公告附註14。

物業發展及投資業務

於本年度，本集團自物業發展及投資分類錄得虧損約362,009,000港元(二零二四年：溢利約18,320,000港元)。轉盈為虧乃主要由於：

- (i) 將轉移至本集團作為已付按金退款的物業的公平值於本年度下降，故就收購北京物業的已付按金作出減值虧損撥備；及
- (ii) 投資物業的公平值變動虧損增加。

於本年度，本集團自物業發展及投資分類錄得收入約15,152,000港元(二零二四年：14,110,000港元)。收入增加的詳情載列於下列的大連、浙江及蘇州物業項目。

物業發展

大連物業

位於中國大連之間接全資附屬公司大連創和置地有限公司(「大連創和」)於大連從事開發城市用地作住宅用途，並計劃於中國大連金州新區金石灘北部區開發55幢樓宇，其中第一期(「一期」)為21幢樓宇，第二期(「二期」)為34幢樓宇。

一期「心田佳苑」已於二零一九年三月竣工，並確認為本集團持作出售之已落成物業。一期共有21幢樓宇，總可售面積約為42,540平方米，包括四幢小高層、九幢洋房及八幢聯排別墅。大連創和於二零一九年四月開始向買家交付物業。於本年度，約181平方米的物業已完成交付並錄得約1,186,000港元(二零二四年：1,788,000港元)的收入。由於中國物業市場萎靡，客戶行為已發生改變。彼等趨於保守並對物業投資採取觀望態度，嚴重影響物業銷售。因此，本年度來自物業銷售的收入有所減少。

直至二零二五年三月三十一日，一期的總可售面積合共約81%已交付給買家。於二零二五年三月三十一日，大連創和有合約金額約人民幣37,597,000元的銷售合約，總可售面積約5,027平方米，預期將於不久將來交付予買家。由於房地產市場行情不佳，短期內出售大連物業一期所有待售單位具有挑戰性。然而，大連創和的管理層密切監察物業市場狀況，並盡全力推廣及售賣餘下待售單位。

本集團參照獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了持作出售之已落成物業於二零二五年三月三十一日的市場價值。於本年度，就持作出售的已落成物業作出減值虧損撥備約2,725,000港元(二零二四年：回撥減值虧損約270,000港元)。有關減值評估的詳情載於公告附註17。

二期獲確認為本集團的發展中物業。本集團計劃開發34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。二期之開發處於初步階段。由於(i)COVID-19疫情自二零二零年初起爆發；(ii)若干中國物業發展商自二零二一年中起遇上債務危機；及(iii)中國物業市場萎靡，故二期的開發已延期並改期進行。

於二零二二年一月二十七日，大連創和收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，據此，二期土地被認定為處於閒置狀態。因此，二期土地可能存在被中國政府機關無償收回的風險。大連創和的管理層正積極與中國政府機關進行協商及溝通，以解除閒置狀態的認定，及避免被中國政府機關無償收回土地。

直至本公告日期，儘管有閒置土地認定書，惟二期土地的合法所有權仍由本公司控制。中國政府機關並未採取進一步行動，而本公司並不知悉任何確實的收回時間表。

董事會已審閱並重新考慮二期的發展計劃。近年建築材料成本不斷上升導致開發成本增加。然而，由於自二零二一年中起若干中國物業發展商遇上債務危機及中國物業市場萎靡，故大連物業的售價有所下跌。由此，開發二期的預期利潤率大幅下降。因此，董事會認為於現有市場情況下開發二期土地並不符合本公司及其股東的整體最佳利益。儘管如此，管理層仍正盡力避免土地被中國政府機關無償收回。與此同時，本集團正物色買家收購二期土地。然而，本集團仍未能尋得及確認買家。

然而，鑒於物業發展為可回報率高的業務，本公司並無計劃停止進行有關業務。相反，本公司一向為市場機遇隨時出現作好準備，以繼續進行其物業發展業務。有見中國物業市場的近期市況、經濟充滿不確定性及全球通脹導致建造成本不斷上升，本公司在其物業發展業務上暫時採取保守的方針。

物業投資

北京物業

本集團於二零一七年二月二十八日訂立收購協議，以代價約人民幣220,000,000元（可調整）購買(a)建築總面積為8,335平方米的辦公室物業及(b)位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期建築總面積為3,100平方米的地下停車場。本集團根據收購協議列明的付款條款以按金形式支付代價人民幣200,000,000元。

由於新冠疫情爆發，建築工程曾暫時停工，故賣方未能根據協定計劃向買方交付物業。本集團就物業交付出現重大延誤向賣方採取法律行動。由於賣方於二零二三年仍未交付物業，賣方向本集團承諾退還全部按金。由於賣方陷入財務困難，賣方承諾(i)將通過向本集團轉移其所持有的若干北京物業的形式退還按金及(ii)向本集團支付額外現金補償人民幣8,000,000元。於二零二四年三月三十一日，賣方已向本集團全數支付現金補償人民幣8,000,000元，並轉移代價總額約為人民幣44,381,600元的四項物業。

於二零二三年六月二十五日及二零二三年七月十三日，已轉移至本集團的四項物業由已付按金重新分類為本集團的投資物業。該等物業目前出租予租戶以賺取租金收入。於本年度，本集團錄得來自該等物業的租金收入約453,000港元（二零二四年：518,000港元）。

本集團參考獨立合資格估值師使用市場法出具之估值報告，評核了已轉移給本集團及建議轉移給本集團作為退款的物業於二零二五年三月三十一日的市場價值。於本年度，確認來自己轉移物業(獲確認為本集團的投資物業)的公平值變動的虧損為約21,029,000港元(二零二四年：384,000港元)。有關該等投資物業的公平值評估詳情載列於公告附註13。此外，於本年度，確認就北京物業的餘下已付按金作出的減值虧損撥備為約43,103,000港元(二零二四年：已付按金的減值虧損回撥約74,832,000港元)。有關已付按金的減值評估詳情載列於公告附註19。

直至本公告日期，賣方已向本集團進一步轉移代價總額約為人民幣80,482,620元的兩項物業以及以現金形式退還總計人民幣16,000,000元(人民幣11,170,000元作為部分定金的退還和人民幣4,830,000元作為延遲退款的現金補償)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年四月二十九日及二零二五年五月十五日的該等公告。預期將於二零二五年轉移剩餘物業作為按金的退款。

鑑於賣方積極清償其債務，本集團暫時不採取進一步行動起訴賣方。儘管本集團保留起訴賣方的所有權利，但為了盡可能減少損失，中國律師及本集團正在並將繼續跟進及密切留意退款進程。

浙江物業

本集團持有位於中國浙江省金華蘭溪市上華街道沈村的一幅工業用地(土地面積約為31,950平方米)及一幢雙層工業建築(總建築面積約45,330平方米)，連同另一幅總土地面積約74,960平方米的土地之土地使用權。

工業用地及建築目前出租予租戶以賺取租金收入。本集團於本年度錄得租金收入約5,227,000港元(二零二四年：4,394,000港元)，收入增加主要由於續租合約租金上升及租戶重組改善所致。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了浙江物業於二零二五年三月三十一日之市場價值。於本年度，確認來自浙江物業的公平值變動的收益約109,000港元(二零二四年：公平值變動的虧損11,689,000港元)。有關公平值評估的詳情載於公告附註13。

蘇州物業

本集團持有位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄6號的總建築面積約14,798平方米的若干建築物，連同總土地面積約20,841平方米的土地的土地使用權。

蘇州物業包括一間經營集旅遊、度假及會議於一體的蘇州園林式酒店。本集團現正出租蘇州物業以賺取租金收入，而租戶則於蘇州物業經營(其中包括)商務會所、特色商務精品酒店、餐廳、商店及辦公室等。於本年度，本集團錄得租金及管理費收入約7,555,000港元(二零二四年：7,410,000港元)。

儘管中國的後疫情經濟環境曾對旅遊業及商務活動造成衝擊，導致往年部分租戶退租，但本年度租賃情況已趨於穩定。本集團一直維持平穩的出租率及租金水準，反映市場適應力有所改善及租戶維繫策略屬有效。

本集團現正盡最大努力為蘇州物業的空置單位物色並招攬新租戶。本公司深信，一旦市場狀況改善，旅遊物業的需求將會增加，而蘇州物業的出租率將會隨之提高。本公司擬採取更積極的方式來吸引新租戶，包括但不限於(i)對可供租賃的物業進行更積極的營銷；(ii)為潛在租戶提供更具競爭力的租賃組合；及(iii)聘請更多的物業經紀以獲取潛在租戶。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了蘇州物業於二零二五年三月三十一日之市場價值。於本年度，確認來自蘇州物業的公平值變動的虧損約295,053,000港元(二零二四年：55,139,000港元)。有關公平值評估的詳情載於公告附註13。

鹽田物業(已終止業務)

- (A) 於二零一四年六月二十四日，本集團訂立一份收購協議，並於二零一五年四月十五日訂立補充協議、於二零一六年七月十二日訂立第二份補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第三份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第四份補充協議，以代價約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)購買該物業。

該物業包括位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園(前稱為「金馬訊息物流園」)(「金馬創新產業園」)46個單位，總建築面積約為8,699平方米。

於二零二五年三月三十一日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方(本公司之一間間接全資附屬公司，「金馬產業園之買方」)發出有關房產證當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (B) 於二零一五年五月十五日，本集團訂立第二份收購協議，並於二零一六年七月十二日訂立補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第二份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第三份補充協議，以代價約人民幣65,100,000元(相當於約81,400,000港元)再購額外物業。該物業包括金馬創新產業園30個單位，總建築面積約為5,400平方米。

於二零二五年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (C) 於二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議及於二零一八年五月三日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣101,600,000元(相當於約122,000,000港元)再購額外物業。該收購物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公室及倉貯用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米。

於二零二五年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

就上述鹽田物業(A)、(B)及(C)而言，於本公告日期，賣方尚未以金馬產業園之買方名義登記該等物業業權。中國政府機關尚未發出該房產證的批准。於二零二一年四月，本公司接獲賣方第二份信函，要求延長有關處理房產證事宜的最後限期至二零二一年十二月三十一日。然而，由於COVID-19疫情持續，故房產證於經延長的最後限期前尚未完成登記。本公司已委聘一間中國律師事務所與賣方磋商，以解決此事宜。

鑒於鹽田物業業權存有缺陷，該等物業無法為本集團帶來任何收入或溢利，而本集團在繼續持有及維護該等物業時須支出若干成本。

於二零二三年四月二十七日，本集團訂立一項買賣協議，出售Century Strong Limited之全部已發行股本及Century Strong Limited及其附屬公司（「出售集團」）獲墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。Century Strong Limited之全資附屬公司持有金馬創新產業園之命名權及廣告權及鹽田物業(A)、(B)及(C)。出售事項根據上市規則構成一項非常重大出售交易，並於二零二三年七月十二日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。出售事項預期將於二零二五年年初完成。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年五月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月二十三日的通函。

於二零二五年三月三十一日，出售集團按相當於出售代價的公平值人民幣150,000,000元列賬。

鑒於買方擁有的資產、其業務的規模及多元化及經管理層針對買方提供的房地產所有權證書所代表的物業的估計價值作出評估後，管理層與買方一致認為買方提供的資產證明的總價值估計不低於出售事項代價，並認為買方有能力完成此出售交易。因此，於二零二五年三月三十一日，概無任何出售集團的減值跡象，且出售集團的公平值維持不變。上述金額減少乃主要由於人民幣貶值產生的匯兌差異，其已於其他全面收益中獲確認。

環境政策及表現

本集團致力促進經營所在地區之環境及社區之長期可持續發展。作為負責任之企業，本集團在所有重大方面遵守有關環保、健康及安全、工地狀況及僱傭之一切相關法律及法規。本集團亦已採納有效措施達致資源有效利用、節約能源及減少廢物。

遵守法律及法規

於本年度內，本集團概無任何嚴重違反任何相關法律及法規之事件。

與供應商、客戶及其他持份者之關係

於本年度內，本集團與其主要持份者(包括僱員、客戶、供應商、銀行、監管機構及股東)之間概無發生任何重大糾紛。本集團將繼續確保與各主要持份者進行有效溝通及保持良好關係。

展望

儘管本集團於本年度面臨對COVID-19疫情後影響以及中國房地產市場下行及經濟低迷帶來的挑戰，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，並相信中國水產品及物業的需求將保持穩定及具可持續性。本集團將繼續加強於其核心業務(即水業務、物業發展、採礦業務及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。

本集團已完成收購九源及金豪。該等收購事項為本集團於中國投資並參與自然資源產業提供絕佳機會，並與本集團成為自然資源行業市場參與者的發展目標相一致。本集團期望採礦業務將很快帶來貢獻。

本集團將繼續致力促進其業務及資產組合多元化，以分散現有業務的風險。除其現有核心業務外，本集團正積極研究拓展至能源相關業務的可行性。管理層對隨時出現的其他商機一直保持開放態度。

董事於重大交易、安排或合約及關連人士交易之權益

概無董事於本公司在年內或年底訂立與本集團業務有重大關係之任何交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大實益權益。董事會並不知悉任何本年度之關聯方交易會構成上市規則第14A章項下之本公司不獲豁免關連交易或持續關連交易。

重大投資

除本公告其他章節所披露者外，本集團於本年度並無重大投資。

股息

董事會不建議派付本年度之末期股息(二零二四年：無)。

本集團之集資活動

於二零一八年八月三日配售股份

於二零一八年八月三日，根據特別授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後)約為316,500,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期分別為二零一八年四月十七日及二零一八年八月三日之該等公告以及本公司日期為二零一八年六月五日之通函內。

直至二零二五年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之 原先分配		所得款項淨額之 實際用途		所得款項淨額之 實際分配		於 直至二零二五年 二零二五年 三月 三十一日 所得款項 淨額之餘額
	百萬元	淨額百分比	百萬元	淨額百分比	百萬元	淨額百分比	百萬元
湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	34.1	21.9
潛在業務或公司收購	213.0	67.3%	收購瀋陽物業	213.0	67.3%	213.0	-
本集團之營運資金	47.5	15.0%	本集團之營運資金	47.5	15.0%	47.5	-
	<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>		<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>294.6</u>	<u>21.9</u>

於本年度，所得款項淨額約15,900,000港元已用於湖南新田生產設施的資本開支。由於過去幾年新冠疫情突然爆發而疫後經濟復蘇速度不及預期，中國經濟的發展勢頭受阻。由於中國經濟及市場氣氛可能需時復蘇，湖南新田目前已調低其原定生產規模。本集團往後根據中國經濟的復蘇速度及產品需求可能擴大生產規模。因此，於二零二四年三月三十一日未動用所得款項淨額為約21,900,000港元(二零二三年：37,800,000港元)，預期將於二零三一年第一季度前用於湖南新田生產設施的擴建。然而，倘市場氣氛不利於該等資本投資，動用日期可能獲進一步修訂。

為了更好利用本公司的資源，董事會可能臨時重新分配上述未動用所得款項淨額作其他用途。然而，一旦產品預期需求超過我們的產能，董事會將會將未動用所得款項淨額約21,900,000港元撥回湖南新田生產設施的資本開支。

於二零二二年七月二十九日配售股份

於二零二二年七月二十九日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後，並按配售價每股0.03港元計算)約為29,510,000港元。淨配售價約為每股0.0295港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二二年七月五日及二零二二年七月二十九日之該等公告。股份於配售協議日期的收市價為0.03港元。

直至二零二五年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至 二零二五年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日
	百萬港元	佔所得款項 淨額百分比	已使用 百萬港元	所得款項 淨額之餘額 百萬港元
本集團之營運資金	19.51	66.1%	19.51	-
潛在投資	10.00	33.9%	10.00	-
	<u>29.51</u>	<u>100.0%</u>	<u>29.51</u>	<u>-</u>

於本年度，所得款項淨額約9,960,000港元已用作潛在投資。於二零二五年三月三十一日，所得款項淨額已悉數動用(二零二三年：未動用所得款項淨額約9,960,000港元作潛在投資用途)。

於二零二三年三月三十一日配售股份

於二零二三年三月三十一日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後，並按配售價每股0.146港元計算)約為11,000,000港元。淨配售價約為每股0.142港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二三年三月十六日及二零二三年三月三十一日之該等公告。股份於配售協議日期的收市價為0.177港元。

直至二零二五年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至 二零二五年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日
	百萬元	佔所得款項 淨額百分比	已使用 百萬元	所得款項 淨額之餘額 百萬元
本集團之營運資金	<u>11.0</u>	<u>100%</u>	<u>11.0</u>	<u>-</u>

於本年度，所得款項淨額約11,000,000港元已用作本集團營運資金。於二零二四年三月三十一日，所得款項淨額已悉數動用(二零二三年：未動用所得款項淨額約11,000,000港元作本集團營運資金用途)。

於二零二四年五月二十日配售股份

於二零二四年五月二十日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後，並按配售價每股0.105港元計算)約為19,000,000港元。淨配售價約為每股0.101港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二四年四月二十五日及二零二四年五月二十日之該等公告。股份於配售協議日期的收市價為0.12港元。

直至二零二五年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至 二零二五年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日
	百萬元	佔所得款項 淨額百分比	已使用 百萬元	所得款項 淨額之餘額 百萬元
本集團之營運資金	<u>19.0</u>	<u>100%</u>	<u>19.0</u>	<u>-</u>

於本年度，所得款項淨額約19,000,000港元已用作本集團營運資金。於二零二五年三月三十一日，所得款項淨額已悉數動用。

資本架構

於二零二五年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為935,872,000港元(二零二四年：1,343,790,000港元)。該減少乃由於本公司擁有人應佔虧損。於本年度內，本集團資本架構概無其他重大變動。

流動資金及財務資源

於本年度，本集團的流動資金主要用於投資開發物業業務、採礦業務及水業務以及其營運，而該等資金以股東注資、借款及經營產生的現金相結合的方式撥付。

於二零二五年三月三十一日，本集團總借款包括來自獨立第三方的往來款約13,350,000港元(二零二四年：3,861,000港元)及有抵押銀行借款約8,669,000港元(二零二四年：8,825,000港元)。來自獨立第三方的往來款按年利率7%至10%計息並須於一年內償還。有抵押銀行借款按年利率4.615%計息並須於二零二六年九月十九日償還。

於二零二五年三月三十一日，本集團之資產總值約為1,388,147,000港元(二零二四年：1,954,633,000港元)，乃透過流動負債約224,857,000港元(二零二四年：271,104,000港元)、非流動負債約8,669,000港元(二零二四年：8,825,000港元)、非控股權益約83,073,000港元(二零二四年：117,414,000港元)及股東權益約935,872,000港元(二零二四年：1,343,790,000港元)提供資金。

於二零二五年三月三十一日，本集團之流動比率約為1.22(二零二四年：1.03)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二五年三月三十一日，本集團之資產負債比率約為0.024(二零二四年：0.009)。資產負債比率乃按借款總額除以總權益計算。

重大收購或出售

本集團於本年度並無重大收購或出售。

結算日後事項

於二零二五年六月十日，配售代理根據本公司於二零二四年八月二十八日舉行的股東週年大會上以普通決議案的形式授予董事的一般授權，向不少於六名承配人以配售價每股配售股份0.1港元成功配售共計170,100,000股本公司新股份。於完成上述配售新股份後，本公司已發行股份總數由1,313,763,360股股份增加至1,483,863,360股股份。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二五年五月二十日，二零二五年六月四日及二零二五年六月十日之該等公告。

於二零二五年六月二十五日，本公司舉行股東特別大會，並通過一項普通決議案批准股本重組，當中涉及股份合併、股本削減及拆細。

(1) 股份合併

股份合併涉及將本公司股本中每十(10)股每股面值0.1港元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一股每股面值1.00港元之合併股份。股份合併於二零二五年六月二十七日生效，且本公司已發行股份總數變為148,386,336股。

(2) 股本削減

股本削減涉及每股已發行合併股份的面值由1.00港元減少至0.01港元，方式為(a)剔除從股份合併中產生本公司已發行股本中的任何零碎合併股份，以便將合併股份總數目向下湊整至最接近整數；及(b)註銷本公司每股已發行合併股份的繳足股本0.99港元，使每股已發行新股份將被視為本公司股本中一(1)股每股面值0.01港元的繳足股份。

(3) 拆細

拆細涉及每股法定但未發行合併股份拆細為一百(100)股每股面值0.01港元之法定但未發行新股份。

有關股本重組的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二日及二零二五年六月四日之公告以及本公司日期為二零二五年六月九日之通函。

除上述及公告附註28的披露事項外，董事會並不知悉二零二五年三月三十一日後至本公告日期發生任何重大事件須於本公告披露。

匯率波動風險

相關集團實體就本集團經營活動以外幣計值的貨幣資產及負債令本集團主要面臨人民幣匯率波動帶來之風險。

本集團現時並無就消除貨幣風險設定任何外幣對沖政策。然而，管理層會不時密切監察相關的外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團在香港及中國共聘用73名(二零二四年：66名)僱員。本年度的總員工成本(員工薪金、董事酬金及其他員工成本)約為11,907,000港元(二零二四年：11,938,000港元)。薪酬待遇一般參考市場狀況及個人表現而釐定。除強制性公積金及法定退休福利外，本集團亦提供醫療福利及就僱員參加各種培訓及持續教育計劃提供津貼。

資本承擔及或然負債

除公告附註27的披露事項外，本集團於二零二五年三月三十一日並無其他資本承擔及或然負債。

財務擔保合約

除公告附註25所披露者外，本集團於二零二五年三月三十一日概無其他財務擔保合約。

本集團資產抵押

除公告附註23的披露事項外，本集團於二零二五年三月三十一日並無其他資產抵押。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則(「該守則」)。於本年度，本公司已遵守該守則之所有適用條文，惟下文所述之偏離情況除外：

守則條文第C.1.8條

根據守則條文第C.1.8條，本公司應就董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司投購的董事及高級人員責任保險已經於二零一八年五月二十日到期。由於本公司尚未與保險公司就新保單的條款及保費達成共識，故自二零一八年五月二十一日起就董事可能會面對的法律行動尚未有任何保障範圍。本公司於本年度已與多間保險公司及經紀洽談並將繼續與彼等洽談，以為董事及高級人員安排適合的保障範圍。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之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，所有董事確認彼等於整個本年度已全面遵守標準守則所載列之規定標準。

審閱年度財務報表

本公司之核數師已同意本集團本年度的初步年度業績公告中所列數字。

審核委員會

本公司已根據上市規則及該守則成立審核委員會。審核委員會由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已與本集團管理層審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並討論有關審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱中期及全年財務報表。

刊登年度業績及年報

本年度業績公告可於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)以及本公司網站(www.zhongjiagx.com)瀏覽。年報將寄發予股東，亦將於上述網站可供閱覽。

承董事會命
中加國信控股股份有限公司
主席
歐陽艷玲

香港，二零二五年六月二十六日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事歐陽艷玲女士、李玉國先生、劉恩賜先生、李曉明先生及陳偉峰先生；三名非執行董事陳東堯先生、楊小強先生及黃逸林先生；及四名獨立非執行董事巴俊宇先生、梁金祥博士、黃嵩先生及徐興鵠先生。