资源控股
RESOURCES HOLDINGS

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：00618

2024/25
年報

PKU
RESOURCES
北大資源(控股)有限公司
PEKING UNIVERSITY RESOURCES
(HOLDINGS) COMPANY LIMITED

目錄

2	公司概要
3	公司資料
4-5	主席報告
6-27	管理層討論及分析
28-40	企業管治報告
41-109	環境、社會及管治報告
110-114	董事及高級管理人員簡歷
115-124	董事會報告

125-131 獨立核數師報告
132 綜合損益表
133 綜合全面收益表
134-135 綜合財務狀況表
136-137 綜合權益變動表
138-139 綜合現金流量表
140-262 綜合財務報表附註
263-264 投資物業詳情
265 五年財務概要
266 財務摘要

公司概要

公司業務領域

北大資源(控股)有限公司(「北大資源」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)原名方正數碼(控股)有限公司。本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：618.HK)。本集團主要於中國內地(「中國」)、新加坡及香港從事醫療與醫藥零售、線上銷售電子消費品、保健食品及分銷相關產品、物業發展以及物業投資及管理。

本集團以享譽海內外的「葉開泰」品牌於中國經營其零售藥店。於二零二五年三月三十一日，本集團合計運營47家連鎖店、11家中醫診所、3家皮膚診所以及線上藥店。

本集團之電商及分銷業務主要涉及通過抖音及京東等電商平台以及其他分銷商銷售電子消費品、保健食品及其他產品。

於二零二五年三月三十一日，本集團在中國內地7個城市擁有共11個物業發展項目。本集團持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為1.91百萬平方米。

公司資料

董事會

執行董事

黃啓豪先生(*主席*)
王貴武先生(於二零二四年八月三十日退任)
黃柱光先生
侯瑞林先生
夏丁先生(於二零二四年八月三十日獲委任)

獨立非執行董事

錢志浩先生
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

委員會

審核委員會

錢志浩先生(*主席*)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

薪酬委員會

張嘉裕教授(*主席*)(於二零二四年九月三十日獲委任)
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
黃啓豪先生
錢志浩先生

提名委員會

黃啓豪先生(*主席*)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

公司秘書

梁美琼女士

授權代表

黃啓豪先生
黃柱光先生

核數師

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

北京銀行
交通銀行
華夏銀行
星展銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈
23樓2303室

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司主板
股份代號：00618
每手買賣單位：8,000股

公司網址

www.pkurh.com

主席報告

尊敬的各位股東：

回顧二零二四年，全球局勢風雲激蕩，高利率環境與地緣政治衝突交織疊加，世界經濟面臨嚴峻考驗。在這一複雜多變的背景下，得益於政府精準有力的宏觀調控政策支持，中國經濟展現出令人矚目的韌性與活力，國內生產總值穩健增長，居民消費動力持續釋放，為市場發展注入新的動能。然而，本集團在這一年經歷了深刻的洗禮與挑戰。

本報告年度內，受房地產行業深度調整影響，本集團實現營業收入人民幣16.2億元，同時錄得淨虧損人民幣25.2億元。此虧損主要來源於三個方面：一是物業銷售價格持續下滑，導致物業發展業務毛利大幅減少；二是因房地產行業呈現下行態勢，待售物業減值增加；三是由於本集團向其於二零二二年三月二十五日出售的香港琥諮有限公司的附屬公司提供擔保(而該等擔保繼續有效)以及有關訴訟所產生的預期擔保負債及訴訟之撥備的增加。受上述多重因素影響，使本公司擁有人應佔權益由年初的盈餘人民幣10.3億元轉為赤字人民幣12.6億元。面對逆境，本集團管理層憑藉高度的戰略定力與執行力，果斷推進資產結構優化，全面加強現金流管控，為未來發展奠定堅實基礎。

儘管挑戰重重，本集團在業務轉型升級的道路上取得了戰略性突破。我們通過收購武漢葉開泰藥業連鎖有限公司(「葉開泰藥業」)並升級改造傳統藥店，成功打造了「藥店+中醫診療+中藥衍生服務」的「大健康+」創新模式。截至二零二五年三月，本公司已高效運營47家連鎖店、11家專業中醫診所及3家特色皮膚診所，營業額同比增長117.3%。儘管因新設診所前期投入產生階段性微虧，但市場需求的積極增長為未來盈利開闢了廣闊空間。

在電商及分銷業務方面穩中求進，本集團持續深化戰略轉型，從傳統IT分銷商向多元化電商業務發展。我們重點發力電子消費品及保健食品兩大核心電商業務，積極佈局主流電商生態及新興社交內容平台，成功賦能多個知名品牌，開拓線上市場。於本報告年度內，電商與分銷業務營業額增長14.6%，同時著力優化產品結構與庫存管理效能，以提升盈利能力。

特別值得一提的是，本集團在房地產業務轉型方面取得了突破性進展。我們擬與蘇州遨澤企業管理有限公司(「蘇州遨澤」)成立合夥企業，將部分物業發展業務項目注入該合夥企業。此次交易完成後，相關違約貸款及擔保撥備將不再納入本集團的綜合財務報表，本集團的財務狀況將顯著改善；同時，本集團業務亦得以精簡，將不再擁有任何處於開發階段的物業發展項目，使得本集團可以集中資源發展醫療與醫藥零售以及電商等更具盈利前景的業務。

展望未來，本集團將重點推進三大戰略佈局：首先，在醫療健康板塊，我們將持續深化「藥店+中醫診療+中藥衍生服務」的全鏈條服務模式，通過標準化運營和數字化升級打造差異化競爭優勢，培育數智大健康的新質生產力；其次，電商業務將聚焦產品結構優化、數據智能驅動精細化運營、全渠道網絡拓展，並積極開拓跨境電商新藍海；同時，發力特殊機遇投資，依託旗下附屬公司(一間已獲香港證券及期貨事務監察委員會第9類(資產管理)牌照的資產管理公司)，重點發展特殊機遇資產投資業務。此戰略佈局將充分發揮本集團在各業務領域的協同優勢，推動整體業務高質量發展。

在此，我謹代表董事會，向全體員工的不懈努力致以崇高敬意！同時衷心感謝各位股東、業務夥伴的長期信任與支持！讓我們攜手並進，共創美好未來！

主席
黃啓豪
二零二五年六月三十日

管理層討論及分析

市場回顧

於二零二四年，世界經濟維持中低速增長，全球化受阻、地緣政治衝突加劇、產業鏈重構等使經濟面臨的不確定性加大。中國經濟經受住內外部多重困難挑戰帶來的下行壓力，國民經濟運行總體平穩，新質生產力持續發展。一系列增量政策的出台，推動社會信心有效提振、經濟明顯回升。全年國內生產總值按不變價格計算達到人民幣128.2萬億元，比上年增長5.0%；居民人均可支配收入增長5.1%；社會消費品零售總額達人民幣48.8萬億元，比上年增長3.5%。

醫療與醫藥零售

二零二四年初以來，受到整體消費降級的影響，行業利潤均有所下滑。處方藥市場規模小幅下跌，線下市場呈負增長，線上市場保持雙位數增長。二零二四年五月，國家醫保局醫藥價格和招標採購司發佈《關於開展「上網店、查藥價、比數據、抓治理」專項行動的函》，進一步深化醫藥衛生體制改革，加強藥品價格監管，發揮零售藥店、網絡藥店等不同渠道的價格發現功能，推進治理不公平高價、歧視性高價，引導企業自主合理制定價格，促進醫藥行業高質量創新發展。二零二四年六月，國務院辦公廳印發《深化醫藥衛生體制改革2024年重點工作任務》的通知，明確二零二四年醫改重點任務，探索建立醫療、醫保、醫藥統一高效的政策協同、信息聯通和監管聯動機制；國家中醫藥管理局關於印發《中醫藥標準化行動計劃（2024–2026年）》的通知，旨在推動中醫藥標準化高質量發展，助力中醫藥傳承創新發展。二零二四年八月，國務院印發《關於促進服務消費高質量發展的意見》，其中在培育壯大健康新型消費層面，提出推進「互聯網+醫療健康」發展，支持中醫藥老字號大小企業發展，強化零售藥店健康促進、營養保健等功能。二零二四年十月，國家醫保局發佈《國家醫療保障局辦公室關於規範醫保藥品外配處方管理的通知》，通知明確，為更好保障參保人就醫購藥，國家全面部署建立職工醫保門診共濟保障機制、健全完善城鄉居民「兩病」用藥保障機制、支持談判藥品「雙通道」供應，同步加快醫保電子處方中心建設。

藥品零售行業在政策紅利與技術賦能下持續擴容，但仍面臨區域失衡、成本壓力、模式創新等挑戰。一方面隨著國家各級監管逐步升級，藥品零售行業的合規性持續提高，醫保價格監管趨嚴，市場價格透明度越來越高等因素影響，傳統零售行業競爭更加激烈；另一方面政府對中醫藥的支持力度進一步加大，傳統藥店向中醫藥轉型有良好的政策支持。綜合上述因素，零售行業呈現出「藥店+診所」、互聯網+醫療服務的創新實踐趨勢，通過佈局中醫診所、社區診所、體檢中心等店型，逐步形成多業態融合的多元化社區健康服務生態圈模式。藥品零售行業將向更大規模的多元化、生活化方向發展。

電商及分銷業務

近年來，中國消費市場呈現出多元化與理性化的發展態勢，在此背景下，電子商務行業成功邁入高質量發展階段。行業內不斷湧現新業態模式，內容電商、社交電商以及即時零售憑藉創新的運營模式與消費場景，迅速崛起並成為推動行業持續增長的核心力量。從消費群體角度來看，不同類型的消費者展現出差異化的消費偏好。中產階層與年輕消費者更加注重生活品質的提升，追求個性化的消費體驗，對新穎、獨特的產品和服務有著強烈需求；而大眾消費者則更傾向於選擇熟悉的品牌，他們高度關注品牌信譽和產品所帶來的價值感，傾向於購買性價比高且質量可靠的商品。

在行業高速發展的同時，政府積極完善相關配套法規，為行業快速發展提供支持。二零二四年，市場監管總局充分發揮統籌協調職能，大力推進《中華人民共和國電子商務法》、《網絡交易監督管理辦法》及《中華人民共和國消費者權益保護法實施條例》等法律法規的貫徹落實，從多個維度規範電子商務市場，保障消費者和經營者的合法權益。二零二四年十二月，《網絡交易執法協查暫行辦法》的出台，進一步強調完善網絡交易執法協查機制，有效解決跨區域執法難題，為平台經濟的健康發展營造良好的政策環境。

面對外部環境的複雜多變，政府在二零二四年出台持續「以舊換新」激勵政策，推動數字消費經濟發展，促進消費市場的恢復與繁榮。在政策的有力推動下，我國網上零售市場實現持續快速增長。二零二四年，全國網上零售額達到人民幣15.5萬億元，同比增長7.2%，其中全國實物商品網上零售額為人民幣13.1萬億元，增長6.5%。到了二零二五年第一季度，全國網上零售額達到人民幣3.6萬億元，較上年同期增長7.9%，全國實物商品網上零售額為人民幣3.0萬億元，同比增長5.7%。

房地產業務

二零二四年，房地產行業迎來持續加碼的政策支持，市場歷經深度調整後逐步向企穩階段邁進。二零二四年九月二十六日，中央政治局會議首次提出「促進房地產市場止跌回穩」，釋放出本輪下行週期中強勁的穩地產信號。隨後，「四個取消、四個降低、兩個增加」等政策組合拳密集落地，取消限購限售政策、降低首付比例與房貸利率、增加保障性住房供給及城中村改造規模等核心舉措，疊加收儲存量商品房、盤活閒置土地等配套政策的高效推進，市場信心得到顯著提振。進入二零二四年第四季度，市場成交活躍度顯著回升，全年商品房銷售額降幅呈現逐月收窄態勢。

數據層面，二零二四年全國商品房銷售額約9.7萬億元，銷售面積約9.7億平方米，較二零二三年分別下降17.1%和12.9%；房屋新開工面積7.4億平方米，同比降幅達23.0%；房地產開發投資約10.0萬億元，同比下降10.6%。二零二五年一季度，全國商品房銷售金額2.1萬億元，銷售面積2.2億平方米，同比分別減少2.1%和3.0%；房屋新開工面積1.3億平方米，同比下降24.4%；房地產開發投資約2.0萬億元，同比下降9.9%。當前，地產市場仍處於下行築底週期，行業復甦動能有待進一步積蓄。

業務回顧

醫療與醫藥零售

於二零二三年八月，本集團收購武漢葉開泰藥業連鎖有限公司(「葉開泰藥業」)的56%股權；並於二零二三年十一月收購葉開泰藥業剩餘的44%股權股份。本集團對傳統藥店進行升級改造，啟動藥店+中醫門診模式，將部分藥店升級為涵蓋中藥茶飲、中藥膳食等的「藥店+中醫+中藥周邊大健康+」模式。自收購葉開泰藥業以來，共升級藥店+中醫門店9家，並於杭州新設葉開泰國醫館。該醫館將依託葉開泰的品牌優勢，將傳統中醫與現代健康醫療理念相結合，秉承「慢病養護醫養」中西醫結合的「大健康+」服務體系，開設中醫科、皮膚科、兒科、中西醫結合科、內科及外科六大科室。截至二零二五年三月，本集團合共運營47家連鎖店，11家中醫診所，3家皮膚診所以及線上藥店。中醫門診可為顧客提供醫藥以及康復、理療及用藥諮詢等多元化的服務。隨著多個專案的開展，門店客流量及銷售額均大幅提升。

於截至二零二五年三月三十一日止年度(「本報告年度」),本集團之醫療與醫藥零售業務錄得營業額約人民幣190,800,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度:人民幣87,800,000元),較截至二零二四年三月三十一日止年度增加117.3%。分部錄得虧損人民幣100,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度:溢利人民幣3,800,000元)。

於本報告年度,醫療與醫藥零售業務營業額穩健增長,市場需求積極。然而,本年度新增診所的開辦費用導致年度輕微虧損。本集團將聚焦成本控制,優化各項成本驅動因素,力求實現業務可持續盈利。

電商及分銷

自二零二三年起,本集團開啟從傳統IT分銷商向電商平台的戰略轉型,逐步縮減分銷業務規模,將核心資源聚焦於電商領域。重點發力電子消費品及保健食品電商業務,已成功助力九陽、華為、小米、金龍魚、敖東等國內知名品牌開拓線上市場,在實踐中積累了豐富的品牌管理經驗,鍛造出數據洞察、營銷運營及執行落地的核心競爭力。在平台佈局上,集團已全面入駐京東、淘寶、拼多多、唯品會等主流電商生態,構建起多形態貿易模式,實現產品面向消費者的全渠道曝光、推廣與銷售。面對內容營銷浪潮,集團精準把握市場趨勢,深度運營抖音、小紅書、快手、微信視頻號等新興社交內容平台。依託對消費者心理的精準分析,結合強大的數據洞察與用戶畫像能力,定製契合各平台特性及受眾偏好的內容,以場景化敘事搭建消費者與品牌的情感橋樑,實現共鳴傳播,推動品牌影響力爆發式增長。通過電商生態與內容平台的全域聯動,高效促進品牌商業轉化,形成差異化競爭優勢。

於本報告年度,本集團之電商及分銷業務錄得營業額約人民幣711,900,000元,較比較期間增加14.6%(截至二零二四年三月三十一日止年度:人民幣621,400,000元),分部錄得溢利人民幣13,500,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度:人民幣30,800,000元)。

電商及分銷業務通過調整產品結構,引進新的產品線以優化結構,導致分部營業額增加,同時由於初期銷售費用增長,分部錄得溢利較比較期間減少。本集團將持續優化業務與庫存管理,積極應對挑戰,確保健康發展。

房地產業務

物業發展

於本報告年度，本集團物業發展業務之營業額增加8.4%至約人民幣605,200,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣558,200,000元)。分部錄得虧損約人民幣2,184,300,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：虧損約人民幣117,300,000元)。分部虧損乃由於出售物業毛利減少，預期擔保負債撥備增加所致。

於二零二五年三月三十一日，本集團在中國內地7個城市擁有11個物業發展項目，持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為1,914,553平方米。於本報告年度，本集團在行業變化的環境下，積極推進保交付工作，物業已簽約銷售約人民幣627,280,000元，已簽約建築面積(「建築面積」)約84,792平方米，平均售價約為每平方米人民幣7,398元。

項目列表

於二零二五年三月三十一日

項目名稱	項目位置	規劃發展	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益	預期完工年份
頤和翡翠府	雲南玉溪	住宅／商業	456,507	100%	二零二六年(正在建設中)
未名1898	河南開封	住宅／商業	384,569	100%	二零二五年(正在建設中)
580項目	重慶	住宅／商業	434,167	100%	不適用
博雅濱江	廣東佛山	住宅／商業	909,598	51%	已完工
紫境府	重慶	住宅／商業	209,632	100%	已完工
博雅	重慶	住宅／商業	499,947	43%	已完工
江山名門	重慶	住宅／商業	706,601	100%	已完工
悅來	重慶	住宅／商業	425,947	43%	已完工
博雅城市廣場	四川成都	商業／辦公	144,008	25%	已完工
未名府	浙江杭州	住宅／商業	193,736	94%	已完工
山水年華	湖北武漢	住宅／商業	278,437	70%	已完工

附註：就580項目而言，由於該項目仍處於規劃階段，且尚未收到規劃批准或開工建設，因此無法估計其預期完工年份。

於二零二五年五月七日，本公司(作為劣後級有限合夥人)與蘇州遨澤企業管理有限公司(「蘇州遨澤」)(作為普通合夥人)及重慶京嘉匯實業有限公司(「重慶京嘉匯」)(作為優先有限合夥人)訂立合夥協議(「合夥企業」)。本公司以向合夥企業注入安泰國際投資集團(香港)有限公司(「出售公司」)及其附屬公司(「出售集團」)的全部股權之方式完成注資。出售公司的各附屬公司包括上述所有處於開發階段的房地產開發項目。本次交易完成後，本集團將不再擁有任何處於開發階段的房地產開發項目。

物業投資及管理

於本報告年度，物業投資及管理業務之營業額減少36.2%至約人民幣110,600,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣173,600,000元)，分部錄得虧損約人民幣133,000,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：虧損約人民幣29,800,000元)。分部收益減少乃主要由於該分部於截至二零二四年三月三十一日止年度(「比較期間」)錄得銷售物業收益約人民幣67,500,000元。分部虧損乃主要由於本報告年度內投資物業之公平值盈利減少至約人民幣10,700,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣73,700,000元)及已出租建築面積毛利減少所致。

財務回顧

整體表現

於本報告年度，本集團錄得虧損約人民幣2,519,600,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：虧損人民幣750,200,000元)。本報告年度內之虧損乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

a. 本集團之收益增加約人民幣177,500,000元至約人民幣1,618,500,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣1,441,000,000元)，乃由於物業發展業務收益增長人民幣47,000,000元、電商及分銷業務收益增長人民幣90,500,000元，醫療與醫藥零售業務收益增長人民幣103,000,000元以及物業投資與管理業務收益下降約人民幣63,000,000元；

b. 毛利減少約人民幣183,800,000元至虧損約人民幣53,000,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：溢利人民幣130,800,000元)，乃主要由於物業售價下降導致已交付的物業的毛利減少；

c. 由於樓市於二零二四年持續下滑，導致若干物業的可變現淨值大幅減少，因此於本報告年度待售物業淨計提了待售物業減值約人民幣620,500,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣196,000,000元)，相對比較期間確認的待售物業減值增加約人民幣424,500,000元；

d. 錄得其他費用約人民幣1,614,200,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣842,700,000元)，乃主要由於就本集團對香港琥諮有限公司之附屬公司之預期擔保負債計提之撥備(本集團其後於二零二二年三月二十五日出售香港琥諮有限公司，惟擔保繼續生效)以及相關訴訟所致；

e. 本集團於本報告年度內使用更多計息銀行借貸(為於二零二三年十二月新增的貸款)，導致本報告年度內的財務費用增加，同比上漲約人民幣14,300,000元至約人民幣126,700,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣112,400,000元)；及

f. 由於本報告年度內中國企業所得稅及土地增值稅增加，故稅項增加約人民幣55,600,000元至約人民幣63,100,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣7,500,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,339,900,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：虧損約為人民幣785,600,000元)，而本集團非控制性權益應佔虧損為人民幣179,700,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：溢利人民幣35,400,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損約為人民幣85.99分(截至二零二四年三月三十一日止年度：虧損人民幣32.93分)。

流動資金、財務資源及資本承擔

於本報告年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零二五年三月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣1,767,300,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣1,748,100,000元)，其中約人民幣零元(二零二四年三月三十一日：人民幣5,000,000元)按浮動利率計息及人民幣1,767,300,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣1,743,100,000元)按固定利率計息。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託機構貸款、來自北大方正集團有限公司(「北大方正」)之貸款以及來自金融機構之借貸。所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中約人民幣1,566,100,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣636,400,000元)須於一年內償還、約人民幣201,200,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣781,700,000元)須於兩年內償還及約人民幣零元(二零二四年三月三十一日：人民幣330,000,000元)須於三年內償還。本集團之銀行信貸由北大方正及北大資源集團有限公司(各自均為本公司之前控股股東)提供的擔保以及本集團若干持作出售物業、投資物業、本集團若干附屬公司之股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。其他應付款項及應計負債減少8.0%至約人民幣2,188,400,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣2,377,700,000元)，乃由於償還部分其他應付款項所致。

於二零二五年三月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣10,212,800,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣11,522,900,000元)、負債總額約人民幣9,815,700,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣9,015,200,000元)、非控制性權益約人民幣1,653,300,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣1,473,200,000元)及本公司擁有人應佔虧損約人民幣1,256,200,000元(二零二四年三月三十一日：本公司擁有人應佔盈餘約人民幣1,034,500,000元)。本集團於二零二五年三月三十一日之每股資產淨值為人民幣10.6分(二零二四年三月三十一日：人民幣96.8分(經重列))。每股資產淨值減少乃由於本報告年度之虧損所致。

本集團於二零二五年三月三十一日之總現金及現金等值物以及受限制現金約為人民幣661,100,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣904,100,000元)。於二零二五年三月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為4.45(二零二四年三月三十一日：0.70)，而本集團之流動比率則為0.88(二零二四年三月三十一日：1.26)。

於二零二五年三月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣766,000,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣1,655,900,000元)。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

市場風險

本集團的資產主要為發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兑美元及其他貨幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兑換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名且信譽可靠的第三方進行交易。本集團的政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須通過信貸核證程序。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。

流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行以及其他借款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

資產抵押

於二零二五年三月三十一日，約人民幣634,500,000元之持作出售物業(二零二四年三月三十一日：人民幣1,342,000,000元)、約人民幣零元之投資物業(二零二四年三月三十一日：人民幣295,800,000元)、約人民幣48,700,000元之應收賬款(二零二四年三月三十一日：人民幣零元)、約人民幣59,700,000元之銀行存款(二零二四年三月三十一日：人民幣13,900,000元)、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行及其他金融機構，作為獲授一般銀行信貸及貸款之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

(1) 本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債約為人民幣850,200,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣915,300,000元)。根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

本集團認為，在物業買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

(2) 本集團有下文「重大訴訟」所詳述之未了結訴訟。

重大訴訟

於二零二五年三月三十一日，本集團牽涉以下重大法律程序，並已積極回應有關法律程序：

(1) 於二零二一年八月，五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)就本金約為人民幣1,458,500,000元的未償還債務向青海省西寧市中級人民法院提交針對香港琥諮之附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」)以及本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)及重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決(i)東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還借款本金約人民幣1,458,500,000元，連同相關利息及其他成本，及(ii)五礦國際對玉溪潤雅及重慶盈豐提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。

玉溪潤雅已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回玉溪潤雅之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際已向西寧市中級人民法院提起了強制執行申請；五礦國際、東莞億輝、玉溪潤雅及重慶盈豐正就清償該訴訟項下之清償方案積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

(2) 於二零二一年八月，五礦國際就本金為人民幣620,000,000元的未償還信託貸款向青海省西寧市中級人民法院提交針對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「武漢天合」)、北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)(均為香港琥諮之附屬公司)及玉溪潤雅的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還未償還本金人民幣620,000,000元，連同相關利息及其他成本，而五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。武漢天合已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

(3) 西部信託有限公司(「西部信託」)於陝西省西安市中級人民法院對浙江資源提起民事訴訟，內容涉及原告向浙江資源提供的本金總額約人民幣300,000,000元、年利率約10.4%及以杭州餘杭區的一塊土地作抵押的三年期貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣389,400,000元。於二零二二年四月一日，法院作出有利於原告的一審判決，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源及西部信託均向陝西省高級人民法院提出上訴。於二零二三年三月，陝西省高級人民法院作出民事判決書，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。西部信託就生效判決內容向陝西省西安市中級人民法院提交強制執行申請；而浙江資源正就清償該訴訟項下之清償方案積極與西部信託進行協商。

(4) 貴州省貴陽市中級人民法院於二零二三年三月三十一日就一項民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)及重慶盈豐，兩者均為本公司間接附屬公司。根據判決，原告北京德隅源通科技有限公司指控開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一九年自華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)獲本金金額人民幣1,000,000,000元之貸款，由(其中包括)開封博元所持有若干地塊之抵押及重慶盈豐所持開封博元全部股權之股權抵押所擔保。開封博明未能償還貸款及未償還本金為人民幣590,000,000元。華能信託隨後將貸款及抵押物轉讓予原告，原告對眾被告提出訴訟。判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償還原告未償還本金人民幣590,000,000元，連同利息及違約利息；(ii)原告就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；(iii)原告就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金額負有連帶責任。開封博明為香港琥諮之全資擁有附屬公司。於二零二三年八月，貴州省高級人民法院作出民事判決書，維持前述判決。目前，原告已向貴陽市中級人民法院提交了強制執行申請；開封博元、重慶盈豐及開封博明正就清償該訴訟項下之清償方案積極與原告進行協商。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日及日期為二零二三年八月二十一日之公告內。

(5) 北京金融法院於二零二三年十二月二十九日就一項由中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)提起的民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括本公司一家間接全資附屬公司重慶盈豐及本公司若干前附屬公司，即東莞億輝、東莞億達地產有限公司(「東莞億達」)及昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(「昆山高科」)，內容有關東莞億輝及東莞億達欠中國華融的債務(「債務」)。根據判決，法院裁定如下：(i)東莞億輝及東莞億達須共同償還債務本金約人民幣130,700,000元以及重組寬限期補償金(「重組補償金」)和違約罰金予中國華融；(ii)中國華融對拍賣或出售重慶盈豐及昆山高科所持有若干物業的所得收益，享有優先受償權；及(iii)東莞億輝、東莞億達、昆山高科及重慶盈豐須支付中國華融律師費人民幣150,000元。相關各方一直與中國華融就債務和解及該訴訟進行磋商。東莞億輝、東莞億達及中國華融於二零二二年六月三十日訂立了債務和解協議(「債務和解協議」)，於二零二二年十二月二十九日訂立了債務和解協議之補充協議(「第一份補充協議」)以及於二零二三年十二月二十日訂立了債務和解協議之補充協議二(「第二份補充協議」)。根據第二份補充協議，訂約方同意(i)東莞億輝及東莞億達須於每季度償還部分債務本金，而債務的所有未償還本金須於二零二四年十二月二十日前償還；(ii)東莞億輝及東莞億達須於二零二四年十二月二十日前償還有關債務的重組補償金；及(iii)東莞億輝及東莞億達須償還中國華融追討債務所產生的成本。誠如中國法律顧問所告知，儘管已作出判決，但第二份補充協議仍具法律約束力並可於訂約方之間強制執行。該訴訟之詳情載於本公司日期為二零二四年一月十一日之公告。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃(二零二四年三月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求醫療與醫藥零售業務及電商業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

於本報告年度，除以下事項，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項：

1. 於二零二四年八月八日，本公司一間間接全資附屬公司與蘇州遨澤訂立合營協議，成立了一間合營公司。根據合營協議的條款，合營公司的註冊資本為人民幣150,010,000元，由本集團及蘇州遨澤分別注資及持有約99.99%及0.01%。合營公司主要從事中國境內房地產行業的不良資產及醫療行業的投資或合作。請參閱本公司日期為二零二四年八月八日之公告。

2. 於二零二四年五月三十一日，本集團以代價人民幣500,000元收購湖北中樞藥業有限公司(「湖北中樞」)之100%權益。湖北中樞提供中醫診療、中醫養生保健、推拿、針灸及其他特色醫療服務。於完成後，湖北中樞成為本公司之間接全資附屬公司。

3. 於二零二四年五月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售於附屬公司鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)之90%股權，代價為人民幣900,000元。出售事項於二零二四年五月十六日完成。於完成出售事項後，鄂州金豐不再為本公司之附屬公司。

4. 於二零二四年九月十四日，本集團與一名與本集團並無關連之獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於貴州觀恒企業管理有限公司(「貴州觀恒」，為本公司間接全資附屬公司)之100%權益，現金代價約為人民幣500,000元。貴州觀恒主要在中國內地從事物業發展。出售事項已於二零二四年十二月五日完成。於完成出售事項後，貴州觀恒不再為本公司之附屬公司。

5. 於二零二五年三月三日，本集團與一名與本集團並無關連之獨立第三方訂立買賣協議，以按零代價出售本集團於重慶威覺利商業運營管理有限公司(「重慶威覺利」，為本公司間接全資附屬公司)之75%權益。重慶威覺利主要在中國內地從事物業發展。出售事項已於二零二五年三月六日完成。於完成出售事項後，重慶威覺利不再為本公司之附屬公司。

僱員及薪酬政策

本集團於二零二五年三月三十一日擁有約735名(二零二四年三月三十一日：744名)僱員。本報告年度內之僱員人數保持穩定。

本集團根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。

本集團推行購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在向對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。購股權計劃為一項根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第十七章制定的股份獎勵計劃。

於二零二三年八月二十八日，本集團採納一項新的股份計劃(「二零二三年股份計劃」)，自採納日期起計十(10)年期間有效及生效並將於二零三三年八月二十七日失效。二零二三年股份計劃終止後，將不再授出獎勵，惟對於所有已授出但尚未行使之獎勵，二零二三年股份計劃之條文仍具十足效力及效用。

根據二零二三年股份計劃，本公司於計劃期限內可向合資格參與者授出獎勵(於計劃期限內獎勵之性質及金額由董事會釐定)，可採用下列形式：(a)以權利形式歸屬之股份獎勵，可按獎勵股份之發行價或現金實際售價收取由董事會按照計劃之條款全權酌情釐定之數目之獎勵股份(「股份獎勵」)，其以發行新股份及／或以場內交易方式購買現有股份支付；或(b)以權利形式歸屬之購股權，可按照計劃之條款於行使期內按行使價認購董事會可能釐定之數目之獎勵股份(「購股權」)，其以發行新股份支付。

二零二三年股份計劃之目的為確認及鼓勵合資格參與者之貢獻，為合資格參與者提供機會獲取本公司所有權權益，並鼓勵合資格參與者為本公司及股東整體利益努力提升本公司及其股份之價值。

二零二三年股份計劃之合資格參與者包括以下人士：

(1) 僱員參與者：本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)、主要行政人員及僱員(全職或兼職)(包括作為與本公司或其任何附屬公司訂立僱傭合約之獎勵而根據二零二三年股份計劃獲授獎勵之人士)；

(2) 服務提供者參與者：於本集團日常及一般業務過程中向本集團持續及經常性地提供有利於本集團長期發展之服務之任何人士(不論為自然人、公司實體或其他)，包括(a)本集團任何成員公司之服務供應商；及(b)本集團任何成員公司之任何業務領域或業務發展之顧問(專業或其他)或諮詢人，但為免生疑問，不包括(i)就募資、合併或收購提供顧問服務之配售代理或財務顧問；及(ii)提供核證或須公正客觀地履行其服務之核數師或估值師等專業服務提供者；及

(3) 關聯實體參與者：本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事、最高行政人員及僱員。

根據二零二三年股份計劃，將予授出之所有獎勵涉及發行本公司股份不得超過於採納日期已發行股份總數之10%，即912,966,911股股份。服務提供者分項上限佔於二零二三年股份計劃採納日期(即二零二三年八月二十八日)已發行股份總數之1%，即91,296,691股股份。本公司的特別決議案於二零二四年五月六日舉行的股東特別大會上通過，以對本公司進行股本重組。於股本重組後，根據二零二三年股份計劃可供用於日後授出之新股份總數已根據二零二三年股份計劃之條款調整為78,241,727股。請參閱本公司日期均為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，以及本公司日期為二零二四年五月六日及二零二四年五月七日之公告。

於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間內，可向單一合資格參與者授出獎勵所涉及之股份最高數目不得超過已發行股份之1% 。

購股權可於董事會可能釐定的期間內行使，惟該期間不得超過要約日期起計10年。

獎勵之歸屬期不得少於12個月，惟在董事會認為適當且符合二零二三年股份計劃目的之情況下，董事會可酌情向僱員參與者授出較短歸屬期之獎勵。根據二零二三年股份計劃授出之獎勵可能須受歸屬條件之規限，該等條件須於獎勵歸屬前達成。董事會可全權酌情釐定適用於任何獎勵之歸屬條件(如有)，並於授出獎勵之要約函件中訂明該等歸屬條件，有關條件可為基於時間之歸屬條件及／或基於表現之歸屬條件，其要求承授人達致若干表現目標，可能與本集團或其任何業務單位之收入、盈利能力及／或業務目標有關，並根據董事會全權酌情釐定之方法進行評估。

就股份獎勵形式之獎勵而言，獎勵之發行價須為董事會於授出獎勵之要約函件中釐定並已知會承授人之價格，當中已考慮股份之現行收市價、計劃之目的、相關承授人之表現及狀況等因素，董事會可釐定發行價為零代價。

就購股權形式之獎勵而言，行使該等購股權之行使價須為董事會於授出獎勵之要約函件中全權酌情釐定並已知會承授人之價格，惟在任何情況下，行使價最少須為以下三者之較高者：(i)股份於有關獎勵之相關要約日期(須為交易日)在聯交所日報表所報之收市價；(ii)股份於緊接有關獎勵之相關要約日期前五(5)個交易日在聯交所日報表所報之平均收市價；或(iii)股份面值。董事會於行使期內授出之獎勵，可就每段不同期限釐定不同之行使價。

二零二三年股份計劃為一項根據上市規則第十七章制定的股份獎勵計劃。於二零二三年十二月二十九日，本公司根據二零二三年股份計劃之條款向本集團若干僱員授出合共600,000,000份購股權，以認購600,000,000股股份，相關詳情載於本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告。

自採納二零二三年股份計劃以來及直至本年報日期，概無根據二零二三年股份計劃向任何服務提供者參與者授出任何獎勵。經考慮股本重組的影響，於二零二四年四月一日(本報告年度初)，根據二零二三年股份計劃可供用於日後授出之股份總數為78,241,727 股，而根據服務提供者分項上限則為 22,824,172 股。於二零二五年三月三十一日(本報告年度末)，根據二零二三年股份計劃可供用於日後授出之股份數目為78,241,727股，而根據服務提供者分項上限則為22,824,172股。

下表載列於本報告年度內根據購股權計劃授予承授人的尚未行使購股權的詳情及變動：

參與者姓名或類別	所擔任的職位	授出日期	歸屬期	緊接授出日期前股份之收市價	行使期	行使價	於二零二四年四月一日未獲行使	股本重組（附註3）	於本期授出	於本期獲行使	於本報告年度註銷／失效（附註4）	於二零二五年三月三十一日未獲行使	緊接購股權獲行使當日前股份之收市價加權平均數
董事及主要行政人員、主要股東及／或聯營公司													
黃啓豪	本公司執行董事兼主席及本公司多家附屬公司的董事	二零二三年十二月二十九日	自授出日期起至行使期開始止	0.098港元	自歸屬日期(附註1)起至二零二七年十二月三十一日止（包括首尾兩天）	授予時每股股份0.101港元（附註2）	10,300,000	(7,725,000)	-	-	-	2,575,000	-
夏丁	本公司董事、聯席總裁兼常務副總裁及本公司多家附屬公司的總裁					股本重組後每股股份0.404港元（附註3）	23,000,000	(17,250,000)	-	-	-	5,750,000	-
姜曉平	本公司副總裁及本公司多家附屬公司的總裁						22,000,000	(16,500,000)	-	-	-	5,500,000	-
其他僱員							544,700,000	(408,525,000)	-	-	(3,125,000)	133,050,000	-
							600,000,000	(450,000,000)	-	-	(3,125,000)	146,875,000	-

附註：

(1) 授出購股權之歸屬期視乎二零二三年股份計劃之條款及董事會決定而定：(i)三分之一購股權須於二零二四年十二月三十一日予以歸屬及可行使；(ii)三分之一購股權須於二零二五年十二月三十一日予以歸屬及可行使；及(iii)三分之一購股權須於二零二六年十二月三十一日予以歸屬及可行使。

(2) 行使價為每股股份0.101港元，較下列各項高：(i)於授出日期之收市價每股股份0.10港元；(ii)緊接授出日期前五(5)個營業日之平均收市價每股股份0.1002港元；及(iii)每股股份面值0.10港元。

(3) 緊隨股本重組於二零二四年五月八日生效後，二零二三年股份計劃項下已授出尚未行使購股權的行使價調整為每股0.404港元及於行使購股權後發行的新股份數目調整為150,000,000股，可供用於日後授出的新股份總數將根據二零二三年股份計劃的條款調整為78,241,727股，其中可向任何服務提供者參與者授出的購股權上限已由本報告年度初的91,296,691股調整為本報告年度末的22,824,172股。請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，以及二零二四年五月七日之公告，以及本公司日期為二零二四年五月七日以及二零二四年八月二十八日之公告。

(4) 於本報告年度內，共五名二零二三年股份計劃項下合資格承授人離職，彼等合共獲授予但尚未歸屬購股權3,125,000份，根據二零二三年股份計劃的相關條款及條件自動失效。

於本報告年度內，概無購股權或獎勵獲授出、行使或歸屬。於二零二五年三月三十一日，二零二三年股份計劃項下可供用於日後授出的新股份總數為78,241,727股。

本報告年度後事項

除下文披露者外，於本報告年度後及直至本年報日期，並無其他影響本集團的重要事件：

(1) 於二零二五年五月七日，本公司(作為劣後級有限合夥人)與蘇州遨澤(作為普通合夥人)及重慶京嘉匯(作為優先有限合夥人)訂立合夥協議。根據合夥協議，本公司、蘇州遨澤及重慶京嘉匯同意設立合夥企業，總資本承擔為人民幣100,010,000元，乃由以下人士出資：(i)蘇州遨澤為人民幣10,000元；(ii)本公司為人民幣30,000,000元；及(iii)重慶京嘉匯為人民幣70,000,000元。蘇州遨澤及重慶京嘉匯的出資額將以現金支付，本公司向合夥企業注入出售公司的全部股權之方式完成注資。出售集團包括出售公司持有的十六間附屬公司(其中六間從事實質性業務)，主要在中國從事物業發展業務。出售公司的各附屬公司均為中間控股公司或在中國持有物業發展項目的公司。於本公司注資出售公司的全部股權後，本集團無其他處於開發階段的房地產開發項目，出售集團將終止作為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將不再合併至本集團綜合財務報表。請參閱本公司日期為二零二五年五月八日之公告、二零二五年六月二十六日之通函及股東特別大會通告。

以下為出售集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	450
投資物業	11,986
使用權資產	171
遞延税項資產	11,572
非流動資產總值	24,179
流動資產	
待售物業	
－發展中	3,298,197
－已完成	992,535
貿易應收款項及應收票據	315
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,387,885
受限制現金	3,736
現金及現金等值物	98,166
流動資產總值	5,780,834

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
流動負債	
貿易應付款項及應付票據	316,962
其他應付款項及應計負債	1,754,003
撥備	2,835,817
合約負債	763,876
計息銀行及其他借貸	1,461,890
租賃負債	116
應付稅項	488,839
流動負債總值	7,621,503
流動負債淨值	(1,840,669)
資產總值減流動負債	(1,816,490)
非流動負債	
租賃負債	167
遞延稅項負債	56,224
非流動負債總額	56,391
負債淨額	(1,872,881)
權益	
股本	727,330
儲備	(2,915,944)
本公司擁有人應佔權益	(2,188,614)
非控制性權益	315,733
權益總值	(1,872,881)

於出售事項完成後，本集團預期確認收益，主要歸因於負債淨額減少、終止確認非控股權益及本集團向合夥企業作出之視作供款。

業務發展展望

本集團將全力推行中長期發展計劃，以維持令人滿意之業績增長及達到其提高股東價值之目標，並將繼續物色與本集團發展策略一致之良好及具盈利之投資機會。

藥品零售業務

從「十二五」規劃到「十四五」規劃，國家持續出台政策支持連鎖藥店發展，鼓勵企業加強品牌建設，重點推動老字號藥店提升品牌影響力，積極引導行業向連鎖化、專業化、數字化方向邁進。國家對零售藥店的消費定位不斷豐富，尤其強調強化其在健康促進、營養保健等領域的功能，為新消費時代零售藥店的社會職能及未來發展趨勢指明了政策方向。

二零二五年四月，商務部、國家衛生健康委(國家衛健委)等12部門聯合發佈《促進健康消費專項行動方案》，進一步深化藥店健康促進功能。方案提出，要充分發揮行業協會作用，引導零售藥店拓展健康管理、營養諮詢等服務；指導地方將符合條件的醫療服務項目依規納入醫保支付範圍；支持「互聯網+醫療服務模式」創新，依託全國統一醫保信息平台深化醫保電子處方應用，推動電子處方在定點醫藥機構高效流轉，滿足群眾便捷醫藥服務需求；發揮零售藥店執業藥師專業優勢，開展合理用藥指導、慢性病管理等健康知識諮詢宣傳，推廣科學健康消費理念。

葉開泰歷經多年發展積澱，在中醫藥領域積累了深厚資源，行業地位領先，擁有紮實的客戶基礎與良好的區域口碑。近年來，隨著大眾尤其是年輕群體對中醫的認可度顯著提升，傳統中醫養生、理療逐漸成為熱門的健康消費方式。自二零二三年八月起，公司依託葉開泰豐富的中醫藥資源，探索特色化經營路徑，將部分藥店升級為「藥店+中醫診療+中藥衍生服務(如中藥茶飲、養生膳食)」的「大健康+」模式。通過在部分門店開展自製膏方、中藥茶飲製作、養生膳食定製、中藥香牌DIY、漢服文化體驗等特色服務項目，持續提升葉開泰品牌影響力。二零二四年九月三十日，葉開泰國醫館在杭州盛大開業，標誌著百年醫藥品牌葉開泰正式進軍杭州市場。

未來，公司將持續深耕「葉開泰」品牌，傳承老字號口碑，不斷優化藥品質量與服務水平；持續升級「大健康+」模式，推動藥品銷售與中醫診療深度融合，並加速模式在多區域的複製推廣。同時，充分利用微信、抖音、小紅書等新媒體平台，通過公眾號運營、私域流量精細化管理等方式，強化品牌與服務宣傳，擴大線上銷售規模，致力於將葉開泰打造成為集「醫藥+醫療」、「養生+體驗」及「線上+線下」於一體的全方位、多元化大健康服務平台。

電商業務

在政策利好、技術迭代和消費升級的驅動下，中國數字電商市場保持著迅猛增長態勢。歷經多年發展，電子商務行業已從粗放式擴張邁向精細化運營新階段。伴隨「十四五」規劃深入推進，數字經濟建設全面提速，工業互聯網、人工智能等新興技術廣泛應用，為電子商務帶來了前所未有的發展契機。

本集團深耕電商領域多年，現已具備京東、天貓、淘寶、拼多多、唯品會、抖音、小紅書及微信視頻號等主流電商平台的品銷一體化運營能力。同時，積極探索並積累跨平台閉環營銷經驗，打通如小紅書引流至京東／天貓、抖音導流至京東／天貓等鏈路，通過多品類、多品牌的實戰運營，助力客戶實現全平台生意增長。

在服務體系構建上，集團形成了一站式服務能力。前端，憑藉專業團隊完成品牌及產品精準定位，打造獨具特色的品牌主視覺和產品包裝設計，並具備線上全域投放能力；中端，擁有成熟的全平台電商運營體系，確保店舖高效運轉；後端，配備專業客服團隊，保障優質的客戶服務體驗，全方位為客戶提供多維度增值服務。面對消費者需求的分層與多樣化，集團深入探索內容化場景運營，通過強化產品價值定位、優化渠道佈局、提升服務品質，為消費者帶來更優質的購物體驗。

展望未來，集團將牢牢把握電商發展機遇，深耕全渠道營銷，聚焦私域流量精細化運營，強化數據驅動決策機制。同時，積極拓展跨境電商業務，探索新興技術應用場景，並加強與頭部及中小電商運營商合作，共同構建差異化競爭優勢。通過完善供應鏈體系，打造高效運營網絡，集團立志成為品牌商與消費者之間的堅實橋樑，為品牌商提供全方位增值服務，助力其在激烈的市場競爭中脫穎而出。

房地產業務

自二零二二年年初以來，中國房地產市場長期處於低迷狀態，全國物業投資及銷售均持續下滑。儘管中國政府在過往三年已推出一系列需求側支持政策，包括放寬購房限制、降低按揭利率及降低首付要求，但物業銷售並未如預期般復甦。要化解經年積累的行業風險需要一個過程，新刺激政策及措施才能產生效果。

為應對當前行業挑戰，本集團將繼續強調財務安全、革新組織架構和提升管理效能。本集團的首要經營目標是保持經營流動性和化解存量債務。本公司將出售公司的全部股權注入合夥企業後，本集團無其他處於開發階段的房地產開發項目，得以精簡本集團業務，減少本集團未來發展的不明朗因素，集中資源推動本集團在其認為前景更佳、發展機遇更大、盈利能力更強的醫療與醫藥零售及其他輕資產業務領域發展。

資產管理業務

為了實現本集團可持續發展的戰略目標，本集團將逐步投入資源，積極發展新的金融服務業務，包括投資和管理特殊機遇資產等領域。本集團之全資附屬企業北大資源資產管理有限公司(「資產管理公司」)於二零二三年四月已獲得證券及期貨事務監察委員會頒發的第9類(資產管理)牌照，以進行香港法例第571章證券及期貨條例項下界定的受規管資產管理活動。

於二零二三年十二月，資產管理公司獲委託擔任港通特殊資產回報有限合夥基金(「港通基金」)的投資經理，利用本集團在房地產行業的豐富經驗，依託在規劃、設計、施工及管理方面的專業特長，為其附屬的地產開發項目提供管理服務。於二零二四年八月八日，本集團與蘇州遨澤共同設立一間合營公司，將主要從事中國境內房地產行業的不良資產及醫療行業的投資或合作。於二零二五年五月七日，本集團與蘇州遨澤共同設立又一間合營公司，將主要從事本集團部分房地產開發項目的債務重組和開發工作。

在資產管理業務中，本集團將關注多個領域，包括但不限於房地產行業。此外，本集團認為科技投資相關的行業具有巨大的潛力和發展空間，因此也將把目光投向此類相關行業。未來本集團將秉持嚴謹、穩健的投資原則，為股東及客戶創造更大的回報。

股息

於本報告年度內概無派發任何中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：無)及董事會不建議就本報告年度派發任何末期股息(截至二零二四年三月三十一日止年度：無)。於本年報日期，概無任何本公司股東放棄或同意放棄任何股息之安排。

企業管治報告

企業管治常規

本公司堅持致力於維持企業管治之整體水平，並一直明白問責制度及與其股東溝通之重要性。本公司已採納上市規則附錄C1(前稱附錄十四)所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文，作為其本身之企業管治常規守則。董事認為，本公司於報告期內已全面遵守企業管治守則所載之守則條文。

董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納一套標準操守準則，其條款不較上市規則附錄C3(前稱附錄十)所載之標準守則(「標準守則」)載列之規定準則寬鬆。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整個報告期內已遵守有關董事之證券交易之標準守則。

董事會

於二零二五年三月三十一日，本公司董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。據董事所深知，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。於報告期內及直至本年報日期董事會組成載列如下：

執行董事

黃啓豪先生*(主席)*
王貴武先生(於二零二四年八月三十日退任)
黃柱光先生
侯瑞林先生
夏丁先生(於二零二四年八月三十日獲委任)

獨立非執行董事

錢志浩先生
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

每名現任董事之簡歷資料於本年報第110至114頁披露。

董事會負責本集團之策略發展，並制定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監控經營及財務表現以達致本集團之策略目標。本集團業務之日常管理在執行董事之監察下授權予本公司管理層。本集團定期檢討授權之職能及權力，以確保其保持恰當。董事會負責本集團之整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約、董事之委任及退任、薪酬政策及其他重大經營及財務事宜。董事會有責任釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，以確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。董事可適時查閱本集團之相關業務文件及資料。所有董事均可接觸公司秘書，而公司秘書負責確保董事會符合既定程序以及相關規則及規例。董事會／委員會之會議記錄由公司秘書備存，並供董事查閱。所有董事及董事委員會可要求向外部法律顧問及其他專業人士諮詢獨立意見，費用由本集團支付。本集團亦已安排購買適當之董事責任保險，對董事因公司活動所產生之責任提供彌償保障。

董事會於報告期內召開四次定期董事會會議(約每季一次)，並在有需要時另行召開董事會會議。相應通告及董事會會議資料於開會前根據上市規則及企業管治守則發給所有董事。

各董事於報告期內出席董事會會議及股東大會之記錄如下：

董事姓名	出席／合資格出席 董事會會議次數	出席／合資格出席 股東週年大會次數	出席／合資格出席 股東特別大會次數
執行董事			
黃啓豪先生*(主席)*	6/6	1/1	1/1
王貴武先生(於二零二四年八月三十日退任)	1/2	0/1	0/1
黃柱光先生	5/6	0/1	0/1
侯瑞林先生	6/6	0/1	0/1
夏丁先生(於二零二四年八月三十日獲委任)	4/4	不適用	不適用
獨立非執行董事			
錢志浩先生	6/6	1/1	0/1
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)	3/3	1/1	0/1
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)	1/2	0/1	0/1
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)	4/4	不適用	不適用
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)	3/3	不適用	不適用

董事會亦下設三個董事委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。

各新委任之董事均獲提供必要之入職培訓及資料，確保其對本公司之營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下之責任有適當程度之了解。

夏丁先生於二零二四年八月三十日獲委任為執行董事，徐楠女士於二零二四年八月三十日獲委任為獨立非執行董事，以及張嘉裕教授於二零二四年九月三十日獲委任為獨立非執行董事，彼等各自已根據於關鍵時間生效之相關上市規則(相當於上市規則第3.09D條)獲取在董事的聲明及承諾(B表格)中所述之法律意見。彼等已各自了解其作為董事之責任。

董事培訓屬持續過程。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展培訓，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事更新上市規則及其他適用監管規定之最新更新概況，以確保董事遵守良好之企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規之意識。

現任董事應已參與持續專業發展，並已向本公司提供於報告期內彼等所接受培訓的紀錄。各現任董事於報告期內所接受培訓之個人紀錄簡述如下：

董事姓名	有關業務、營運及企業管治事宜之簡報及更新	出席與業務或董事職責有關之講座、研討會或自學材料
執行董事		
黃啓豪先生*(主席)*	✓	✓
王貴武先生(於二零二四年八月三十日退任)	✓	✓
黃柱光先生	✓	✓
侯瑞林先生	✓	✓
夏丁先生(於二零二四年八月三十日獲委任)	✓	✓
獨立非執行董事		
錢志浩先生	✓	✓
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)	✓	✓
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)	✓	✓
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)	✓	✓
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)	✓	✓

董事會負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載的職能。董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律法規規定、標準守則及企業管治守則及本企業管治報告披露之政策及常規。

主席及行政總裁

主席與行政總裁之角色有所區分，並非由同一人兼任。於報告期內，黃啓豪先生擔任董事會主席。主席之主要職責為領導董事會並確保董事會有效地履行職責。於報告期內，石磊先生及夏丁先生均為本公司聯席總裁。聯席總裁負責本集團業務之日常管理。彼等各自之角色及職責均已獲董事會批准並有書面訂明。

非執行董事

於二零二五年三月三十一日，本公司有三名非執行董事，且彼等均具獨立性。各獨立非執行董事已與本公司訂立為期一年之委任函。根據本公司之細則，所有董事(包括非執行董事)之三分之一須於每年之股東週年大會上輪流退任。

於二零二五年三月三十一日，兩名獨立非執行董事均擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.10條之規定。各於二零二五年三月三十一日的獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條就其獨立於本公司作出年度確認，而本公司亦認為彼等具備獨立性。

薪酬委員會

董事會之薪酬委員會於二零零五年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。薪酬委員會之職責包括制定薪酬政策、就全體執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議、就非執行董事之薪酬向董事會提出建議、檢討及批准按表現而釐定之薪酬(包括檢討及批准有關股份計劃之事宜)及確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定本身之薪酬。

於報告期內，薪酬委員會召開兩次會議，以檢討及討論董事之薪酬政策及全體董事之薪酬待遇。本公司之薪酬政策旨在根據業務需要及業內慣例維持一個公平及具競爭力之薪酬待遇。在釐定董事袍金水平時，將考慮市場價格及如各董事之工作量及所要求之承諾等其他因素。概無個別董事參與釐定本身之薪酬。薪酬委員會採納就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議之模式。有關於報告期內各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註10。

於報告期內，薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於報告期內之職位		出席／合資格出席會議次數
張嘉裕教授*(主席)*(於二零二四年九月三十日獲委任)	*(獨立非執行董事)*	不適用
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)	*(獨立非執行董事)*	2/2
黃啓豪先生	*(執行董事)*	2/2
錢志浩先生	*(獨立非執行董事)*	2/2

根據企業管治守則之守則條文第**E.1.5**條，報告期內兩名高級管理人員(董事除外)之薪酬組別如下(彼等之詳情載於年報「董事及高級管理人員簡歷」一節)：

薪酬組別	高級管理人員人數
人民幣零元至人民幣**1,000,000**元	1
人民幣**2,000,000**元至人民幣**3,000,000**元	1

就於二零二三年十二月二十九日授出購股權而言，購股權授出並無附帶表現目標。鑒於**(i)**承授人為本集團之僱員，彼等將直接為本集團之整體業務表現、可持續發展及／或良好的企業管治作出貢獻；**(ii)**該授出為對承授人過往對本集團所作貢獻之認可；及**(iii)**購股權按期歸屬，並受二零二三年股份計劃之條款所規限，該等條款已涵蓋倘承授人不再為本集團僱員而購股權將失效的情況，薪酬委員會認為無附帶表現目標向若干僱員授出購股權具有市場競爭力，且符合二零二三年股份計劃之目的。

提名委員會

董事會之提名委員會於二零一二年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。於二零一八年十二月經董事會修訂及採納之職權範圍可於本公司網站**(www.pkurh.com)**及聯交所網站**(www.hkexnews.hk)**瀏覽。提名委員會之角色及功能包括制定董事提名政策、訂立提名程序，以及甄選及推薦董事候選人所採用之程序及標準。僅具備豐富經驗及才能、可履行受信責任及具備應有技能、謹慎及勤勉之最合適候選人將獲推薦，以供董事會甄選。提名委員會首先考慮有關董事委任，然後將其建議提交董事會予以決定。提名委員會亦負責審閱董事會之架構、人數及成員多元化。

董事會已於二零一三年四月三十日採納董事會成員多元化政策。於設計董事會之構成時，已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。經適當考慮董事會成員多元化之利益，將會按客觀標準考慮候選人。提名委員會負責在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；以及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定之可計量目標和檢討達標進度。

於二零二五年三月三十一日，於組成董事會之七名董事中三名為獨立非執行董事，可藉以對管理流程作出批判性檢討及控制。董事會每年檢討該機制之實施及成效，以確保其獲得獨立觀點及意見。無論就年齡、文化及教育背景、專業知識及技能方面而言，董事會亦屬相當多元化。董事會致力引領向前，並確保董事會能在適合本公司業務所需之技能、經驗及多元化方面取得平衡。本公司於二零二四年八月三十日委任一名女性董事徐楠女士為獨立非執行董事。展望未來，董事會致力維持至少一名女性董事，而最終決定將基於獲選候選人之長處及可為董事會帶來之貢獻。本公司重視在本集團各層級達致性別多元化。下表載列本集團員工之性別比率。

截至二零二五年三月三十一日，匯報範圍[1]內本集團員工細分資料如下：

	截至二零二五年三月三十一日	截至二零二四年三月三十一日	截至二零二三年三月三十一日	截至二零二二年三月三十一日	截至二零二零年十二月三十一日
員工總數	735	744	478	891	1,041
按性別劃分					
男	261	287	241	457	546
女	474	457	237	434	495
按年齡組成劃分					
35歲以下	194	191	184	401	506
35–55歲	474	477	269	468	518
55歲以上	67	76	25	22	17
按地區劃分					
香港	11	10	7	3	0
中國內地	724	733	470	888	0
其他	0	1	1	0	0

董事會於二零一八年十二月二十八日採納本公司之董事提名政策。該政策載有物色及推薦候選人以供董事會選舉之程序、流程及標準。

1 匯報範圍內的員工人數截至二零二五年三月三十一日為735人，按照735人作相關密度計算及披露。截至二零二零年十二月三十一日未統計按地區劃分(香港、中國內地及其他)的員工人數。

甄選準則

在評估及甄選董事候選人時，提名委員會成員或董事會會考慮以下準則：

(a) 性格及誠信；

(b) 資歷，包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、知識及經驗；

(c) 董事會多元化政策及提名委員會為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標；

(d) 願意投入充足時間以履行作為董事會成員及其他董事以及重要職務的職責的程度；

(e) 倘為獨立非執行董事，根據上市規則，候選人是否將被視為獨立；

(f) 倘為重選，將獲重選的董事對本公司的整體貢獻及服務、於董事會的參與程度及表現，以及本節所載的其他準則；及

(g) 本公司業務適用的有關其他方面。

此等準則僅供參考，並不代表已於本文盡列及具決定性。提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

提名程序

(a) 提名委員會及／或董事會物色潛在候選人，包括但不限於內部調升，管理層其他成員及外部招聘機構及／或顧問推薦。提名委員會隨即制訂候選人名單，並同意所提名候選人；

(b) 提名候選人將被要求遞交所需的個人資料、履歷詳情，以及彼等同意獲委任為董事的同意書。提名委員會在認為需要時可要求候選人提供其他資料及文件；

(c) 提名委員會在接獲委任新董事的建議及提名候選人的個人資料(或相關詳情)後，將依據上文所載準則評估有關候選人，以釐定有關候選人是否合資格出任董事；

(d) 就股東於本公司股東大會上提名參選董事的任何人士而言，提名委員會將依據上文所載準則評估該名候選人以釐定該名候選人是否合資格出任董事；

(e) 倘有一位或以上合意的候選人，提名委員會將按照本公司的需求及各候選人的資歷調查(如適用)排序；

(f) 提名委員會的秘書將召開提名委員會會議。如要填補臨時空缺，提名委員會須推薦人選供董事會考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上重選或參選，提名委員會須向董事會提名或推薦人選供其考慮，且董事會將就於股東大會上建議重選或選舉董事向股東作出推薦意見；

(g) 為提供有關董事會所提名於股東大會上參選或重選的候選人的資料，將向股東寄發通函。通函將載有提名候選人的姓名、履歷摘要(包括資歷及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及任何其他資料(按適用法律、規例及規則(包括上市規則)所需提供的資料)；及

(h) 董事會對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最終決定權。

於報告期內，提名委員會已舉行一次會議審閱董事會架構、人數及成員多元化、提名程序及獨立非執行董事的獨立性，並就委任及重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

於報告期內，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於報告期內之職位		出席／合資格出席會議次數
黃啓豪先生*(主席)*	*(執行董事)*	1/1
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)	*(獨立非執行董事)*	不適用
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)	*(獨立非執行董事)*	1/1
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)	*(獨立非執行董事)*	1/1
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)	*(獨立非執行董事)*	不適用

審核委員會

本公司遵守上市規則第3.21條於一九九八年設立董事會之審核委員會，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。於二零一八年十二月經董事會修訂及採納之職權範圍可於本公司網站(www.pkurh.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。於二零二五年三月三十一日，審核委員會僅由獨立非執行董事組成，即錢志浩先生*(主席)*、徐楠女士及張嘉裕教授。大部份委員會成員均擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

審核委員會之主要職責包括就外部核數師之委任、重新委任及撤換向董事會提供建議、批准外部核數師之薪酬及聘用條款、按適用之標準檢討及監察外部核數師是否獨立、客觀及審核程序是否有效、就聘用外部核數師提供非審核服務制定政策並加以執行、監察本公司之財務報表及報告之完整性、監管本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統以及制定及檢討企業管治政策及常規。

於報告期內，審核委員會共召開三次會議。在會議上，審核委員會審閱了獨立核數師有關其審核年度財務報表之報告、審閱了中期財務業績、討論了本集團之內部監控，並會見獨立核數師。

審核委員會成員於報告期內出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於報告期內之職位		出席／合資格出席會議次數
錢志浩先生(*主席*)	*(獨立非執行董事)*	3/3
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)	*(獨立非執行董事)*	2/2
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)	*(獨立非執行董事)*	2/2
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)	*(獨立非執行董事)*	1/1
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)	*(獨立非執行董事)*	1/1

風險管理及內部監控

董事會對本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控制度承擔最終責任，以保障股東及本集團整體利益，並確保嚴格遵守有關法例、規則及規例。審核委員會負責檢討風險管理及內部監控制度之有效性(當中涵蓋所有重大監控措施(包括財務、營運及合規監控))、解決任何重大內部監控缺陷並向董事會匯報。

於報告期內，內部審核部門已檢討本集團於報告期之風險管理及內部監控制度之有效性。內部審核部門根據風險基礎法持續檢討及監控本集團每個業務單位之風險控制措施是否充足，並檢查相關風險管理措施是否已被執行。該等程序包括先確立有否存在相關風險，然後根據下列兩項風險因素評定潛在風險之等級，即風險之嚴重性和發生之可能性。本公司認為其風險管理及內部監控制度屬有效及充足。

內幕消息披露政策

本公司已採納內幕消息政策，為本公司董事、本集團高級職員及所有相關僱員訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見上市規則)(「內幕消息」)。本公司亦已制定集團內部通知政策及程序，就識別及通知內幕消息及須予公佈之交易(定義見上市規則)訂明指引。本公司亦已採納一個企業管理系統，其容許本公司僱員以保密及匿名之方式直接向董事會或審核委員會提出其對可能存在之不當行為之關注。

核數師之酬金

於報告期內，有關本公司核數師中正天恆會計師有限公司提供之審核及其他專業服務之酬金概述如下：

	人民幣千元
審核服務	2,538

董事及核數師於財務報表之責任

本公司董事確認彼等有責任編製本集團於報告期之財務報表。本公司核數師就本集團財務報表之申報責任所作之聲明載於本年報第125至131頁之獨立核數師報告內。除本年報所披露者外，本公司董事並不知悉存在任何有關可能對本公司持續經營能力產生重大疑問的事件或狀況的重大不確定性，因此，本公司董事繼續採納持續經營方式編製綜合財務報表。

公司秘書

梁美琼女士自二零二二年七月十一日起獲委任為本公司之公司秘書。彼負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。於報告期內，彼已進行符合上市規則第3.29條之相關專業培訓。

與股東之溝通

本公司致力維持企業高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解之本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，使股東可在知情情況下行使其權利。董事會已檢討於報告期內實施之股東通訊政策之實行情況及成效，而檢討結果令人滿意。

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)乃與其股東溝通之主要渠道之一。其為股東提供一個就本公司業務表現提問之機會。各項實際獨立之事宜均以獨立決議案在股東週年大會上提呈。根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會之主席(倘適用)出席股東週年大會。倘有關委員會主席未克出席，主席應邀請委員會另一名成員(或如該名成員未能出席，則其正式委任之代表)出席。黃啓豪先生(董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員)及錢志浩先生(獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會各自的成員)已出席於二零二四年八月三十日舉行之本公司股東週年大會。其他董事因有其他業務安排而未能出席該股東週年大會。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決，惟股東大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。投票表決程序之詳情將於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pkurh.com)發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司已設立網站www.pkurh.com。所有財務資料及其他披露資料(包括(其中包括)年報、中期報告、公告、通函、通告及組織章程大綱及經修訂及重述之公司細則)均可於本公司網站瀏覽。

股東可直接向本公司之香港股份過戶登記分處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，或聯絡本公司之香港股份過戶登記分處之客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢有關其股權之事宜。股東亦可將以書面方式提出之查詢發送至本公司香港總辦事處及主要營業地點予董事會或公司秘書。

股東權利

召開股東特別大會

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74條及本公司之細則第62A條之規定，股東特別大會可應本公司一名或多名股東的要求召開，惟於提交要求之日，該一名或多名股東須持有截至當日本公司股本中不少於本公司實繳股本十分之一且附帶於本公司股東大會上按一股一票制投票的權利的股份。有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，以要求董事會召開本公司股東特別大會，藉以處理要求所述的任何事項或決議案。該大會須於遞交有關要求後三個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以相同方式召開大會。

在股東大會提出建議

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第79及第80條，代表不少於本公司全體股東表決權的二十分之一(5%)的股東，或為數不少於100名本公司股東可以請求於本公司任何股東大會上提呈動議任何決議案，費用概由彼等承擔，惟本公司另有議決者除外。提出該呈請的股東須在有關會議舉行前不少於六個星期(如須就要求發出決議案通告)或在有關會議舉行前不少於一個星期(如為任何其他事宜)，將已簽署之請求書並連同一筆足以應付本公司為履行其要求所產生開支的合理款項送交本公司註冊辦事處。

股息政策

本公司已制定股息支付政策，當中列明釐定本公司股息付款時所考慮的因素，包括營運業績、營運資金、財務狀況、未來展望及資本要求，以及任何其他董事會可能不時認為相關之因素。本公司將定期檢討該政策，如需修改，則提交予董事會以供批准。

憲章文件

本公司於報告期內並未對其組織章程大綱及新公司細則作出任何變更。

1. 關於本報告

概述

本環境、社會及管治報告(「本報告」)概述北大資源(控股)有限公司(「本公司」,連同其附屬公司,「本集團」、「資源控股」、「我們」)在環境、社會及管治(「ESG」)上的倡議、計劃及績效,並展示其在可持續發展方面的承諾。本集團秉承可持續發展的ESG管理方針,承諾有效及負責任地處理ESG事務,並以此作為我們商業戰略的一個核心部分,因為我們相信這是讓我們在未來繼續取得成功的關鍵。

報告範圍

本報告主要涵蓋本集團於北京總部、香港辦事處以及中華人民共和國(「中國」)運營的涵蓋於中國多個城市(包括佛山、杭州、成都、玉溪、重慶、武漢及開封等)之醫療與醫藥零售業務、電商及分銷業務和房地產開發及物業投資業務共三大經營範疇。本集團資料收集系統持續完善,可持續發展工作繼續深化,披露範圍符合合規要求。

編製基準

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引(「ESG報告指引」)編製。

匯報原則

在編製本報告過程中,本集團已採用ESG報告指引中的報告原則,如下所示:

匯報原則	含義	我們的回應
重要性	當董事會釐定有關ESG事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時,發行人就應作出匯報。	本集團認為ESG報告對投資者及持份者具有重大影響力。於截至二零二五年三月三十一日止十二個月內我們依據與利益相關方的溝通機制及重要性原則,通過重要性評估識別重大議題,並將已確認的重大議題及相應舉措作為本報告的編製重點。有關進一步詳情,請參閱「與持份者溝通」及「ESG重要範疇評估」章節。
量化	關鍵績效指標應以可計量的方式披露,有關匯報排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的資料,以及所使用的轉換因素的來源應予披露。	本報告以量化方式披露關鍵績效指標,已於披露的數據中加入了補充說明,並已解釋排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的資料以及所使用的轉換因素的來源並於適當情況下作出有效對比。
平衡	ESG報告應當不偏不倚地呈現,避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本報告披露本集團於可持續發展方面所面對的挑戰和作出的努力,客觀地反映本集團的運營情況。

匯報原則	含義	我們的回應
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令ESG資料日後可作有意義的比較。配合董事會報告「業務回顧」部分中有關ESG事宜討論的規定	本ESG報告的報告範圍、編製方法與上年基本一致，並對披露範圍和計算方法發生變化的數據進行了說明。從二零二二年起，本集團財政年度截至日均為次年的三月三十一日，時間跨度為當年四月一日起至次年的三月三十一日止，報告期間為十二個月。因此本報告涉及的數據覆蓋期：二零二四年為自二零二四年四月一日起至二零二五年三月三十一日止，二零二三年為自二零二三年四月一日起至二零二四年三月三十一日止，二零二二年為自二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日止，二零二一年為自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間，統計期15個月，二零二零年為自二零二零年一月一日起至十二月三十一日止。

報告期

本報告詳述本集團於二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日止十二個月(「報告期內」)的ESG方面的活動、挑戰及採取的措施。

資料來源

本集團通過內部機制定期向各業務板塊收集資料。本報告引用的資料主要來源自本集團的統計數據及正式文件。董事會對本報告內容進行監督，確保不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

前瞻性陳述

本報告包含的前瞻性陳述，乃基於本公司及旗下附屬公司的業務和所運營的市場的現行期望、估計、預測、信念及假設，並不能保證未來的表現。我們的表現或會受到市場風險、不明朗因素和超出本公司控制範圍的因素影響。因此，實際結果及回報或會與本報告所作出的假設及所載的陳述有顯著差異。

報告獲取

本報告的電子版本可以於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pkurh.com)下載.

持份者反饋

我們歡迎持份者提供意見及建議。 閣下可就本報告或我們在可持續發展方面的表現提供寶貴意見，並電郵至ir@pkurh.com。

董事會聲明

董事會作為本集團ESG管理的最高決策機構，對本集團的ESG管理方針、策略和報告承擔最終責任。董事會負責決定本集團的風險水平及可承受風險程度，審閱本集團的風險管理及內部監控系統、ESG政策及指引，以確保風險管理、內部監控系統及ESG工作的有效實施。ESG工作小組定期向董事會滙報重大的ESG事宜。

ESG工作小組負責管理ESG的相關事項，定期監察與收集ESG方面的有關資料。ESG工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，協助各業務板塊在運營過程中推進ESG相關政策、開展重要性議題評估，以及編製ESG報告，同時不定期向董事會匯報本集團可能存在的ESG風險及機遇。

基於外部經濟社會宏觀環境和本集團業務發展策略，本集團每年進行一次ESG議題的重要性評估，通過分析、評估、確認、檢討的流程，排列及管理重要的ESG相關事宜(包括對本集團業務的風險)，討論並確定本集團在ESG方面的風險與機遇。董事會審閱並確認重要性議題評估結果，將重點議題的管理與提升作為年度重點工作加以考慮，並監督該等議題的管理與績效。

本集團務求由上而下、由內及外，從管理層、員工至各持份者都秉承本集團的ESG發展理念，將環境及社會責任融入日常工作與生活當中。董事會以為持份者創造長遠價值為重要目標，推動各業務板塊結合各自業務特點及發展策略就ESG重要性議題制定政策、措施及可量化的目標或方向性、前瞻性的聲明，並定期於董事會會議中就目標達成進度進行檢討，通過歷年連續性的數據統計與分析對比，定期總結經驗、內控管理優化、提高成本效益比率等多項目舉措進行針對性改善。

本集團深知根據實際情況制定科學合理的ESG目標，並與本集團的業務可持續發展緊密相關，加強可行性分析與評估，以切實可行的規劃與舉措，不斷提升環境與社會績效，乃是時代發展趨勢，亦符合中國「碳達峰、碳中和」發展戰略，長期而言有利於本集團業務發展進一步降本增效，帶來更高的綜合效益和承擔更大的社會責任。

本集團將通過年度報告詳盡披露本集團對ESG事宜的監管、ESG管理方針及策略、ESG相關目標及進度檢討，以及重點議題的管理進展與成效。

2. 企業管治

2.1 ESG管治架構

本公司在致力為其股東創造價值的同時，亦竭力履行企業社會責任。我們將ESG承諾視為我們企業社會責任的一部分，並承諾將ESG因素納入我們的決策過程。為實現該目標，我們已制定核心管治框架，以確保ESG與我們的戰略增長保持一致，同時倡導將ESG整合至我們的業務運營。我們的ESG管治架構分為兩個部分，即本公司董事會(「董事會」)及ESG工作小組。

董事會

- 監管所有環境、社會及管治事宜
- 提供管理方針和策略
- 審查環境、社會及管治相關目標和指標，檢討進度

ESG工作小組

- 收集、分析ESG數據並評估政策和程序的有效性
- 確保計劃的實施，從而達到ESG目標和指標
- 確保遵守ESG相關法律法規
- 向董事會報告並編製年度ESG報告

董事會對本集團的ESG事宜擁有最終監管責任，其中包括ESG方針、策略和政策。為了能更完善地管理本集團於ESG方面的表現和識別潛在風險，董事會在ESG工作小組的協助下定期進行重要性議題評估，參考不同持份者的意見，以評估及優次排列重要的ESG相關事宜。

2.2 ESG工作小組

董事會和高級管理人員負責確保集團的ESG責任策略以及相關活動(包括氣候相關議題)既切合實際需要又能夠取得成效。ESG工作小組獲董事會授權，負責執行所有關乎本集團ESG責任的日常工作。

本集團的ESG工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，促進董事會對ESG事宜的監督。ESG工作小組負責收集及分析ESG數據，監測及評估本集團的ESG表現，確保遵守ESG相關的法律及法規，並編製ESG報告。

ESG工作小組安排定期會議，評估當前ESG政策及程序的有效性，並制定適當的解決方案，以提高ESG政策的整體績效表現。於會議上，ESG工作小組討論現有及未來計劃，以監測及管理本集團於可持續發展方面的戰路目標和行動舉措，降低潛在的風險，並最大程度地減少其對業務運營的負面影響。本集團透過制定ESG相關的目標和指標，從而減少運營對環境的負面影響。本集團將致力把可持續發展融入業務運營，並履行企業責任。ESG工作小組會定期向董事會匯報，評估內部控制機制的實施及有效性，及檢討既定目標和指標的進度。ESG工作小組亦會參與企業風險管理，協助評估及識別本集團的ESG風險及機遇。

2.3 可持續發展理念與績效亮點

本集團積極履行環境及社會責任，建立可持續發展策略，務求持續降低業務運營對環境及社會的不利影響，期望進一步為持份者創造可持續發展價值。在推動穩健業務增長的同時，本集團將環境及社會責任視為業務運營的核心價值之一，董事會已充分意識到可持續發展對本集團長遠發展的重要性。我們立志成為可持續發展型企業，目標是為社會上各持份者創造長期價值。

我們會積極管理運營所帶來的環境和社會影響，將可持續發展的理念貫穿於各業務板塊之中，務求由上而下、由內及外，從管理層、員工至各持份者都秉承本集團的可持續發展理念，將環境及社會責任融入日常工作與生活當中。本集團計劃逐步提高信息透明度，承擔更大的環境和社會責任，並為下一代打造綠色和可持續的未來。

本集團將環境、員工、顧客、供應鏈及社群定為可持續發展策略的5大核心範疇，印證我們堅定不移地為持份者創造長期價值的承諾。

我們支持聯合國可持續發展目標(SDGs)，積極採取行動，團結各利益相關方，旨在更充分地發揮企業力量應對社會與環境挑戰。我們將其與集團的可持續發展策略配對，並響應聯合國會員國的全球呼籲，致力在二零三零年前消除貧窮、保護地球並確保每個人都能享有和平與繁榮。在聯合國17個可持續發展目標中，我們選定11個與我們的業務最相關的目標，並與5個可持續發展核心範疇進行關係配對。本集團通過與各持份者溝通及提升我們在可持續發展管理方面的內部能力，不斷尋求改善空間並加強可持續發展工作。

11個聯合國可持續發展目標

SDGs	我們的行動
17 促進目標實現的夥伴關係	本集團遵循經濟發展規律，以共創共贏的合作理念，積極探索以促進目標實現的夥伴關係，打造新型業務服務平台，為客戶提供優質的服務，推動上下游供應鏈良好的合作，促進合作夥伴的共同發展。
13 氣候行動	本集團建立氣候變化管理體系與制度，並制定氣候變化管理的目標與規劃，定期進行審視。嚴格管控生產過程中的溫室氣體排放，促成企業低碳轉型，並倡導員工踐行低碳生活。
9 產業、創新與基礎設施	本集團高度重視產品質量保障與服務創新，提供優質的醫療服務與醫藥產品、電子消費品、保健食品和房地產物業管理服務，通過併購醫療與醫藥零售業務，佈局大健康醫療產業，開拓創新經濟增長點。
11 可持續城市及社區	本集團房地產業務遵循法律法規運營，保障業主合法權益，提升物業管理服務水平，打造和諧共生的標兵社區。
12 負責任消費與生產	本集團通過併購發展醫療與醫藥零售業務，強調合規運營和醫藥安全，以及負責任營銷，避免過度營銷，為顧客健康負責，以專業人士和專業準則引導顧客根據自身需求進行合理開展治療項目。
1 無貧困 2 零飢餓 8 體面工作和經濟增長	本集團設有完善的《薪酬管理制度》及《績效考核管理方案》，並每年度檢討及更新，為員工提供具有吸引力的薪酬及福利。本集團積極業務轉型與創新發展，併購醫療與醫藥零售業務，促進業務增長。本集團於專注業務發展外，亦積極參與社會公益活動，促進社區可持續發展。

SDGs	我們的行動
3 良好健康與福祉 5 性別平等 10 減少不平等	本集團致力打造健康與安全的工作環境，為員工提供安全的工作條件與保障措施，保護員工免於職業危害。本集團尊重全體員工，在員工聘用、培訓、工作效能管理、選拔、晉升、薪酬調整時，不因種族、信仰、性別、國籍、性傾向、婚姻狀況及殘疾等差異受到歧視，締造共融及多元化的工作空間。

可持續發展理念

本集團的可持續發展理念將重點關注於穩健運營、創新業務、綠色環保及以人為本。為踐行本集團的可持續發展理念，並為持份者創造長遠價值，我們承諾：

- 踐行良好的道德規範並遵守適用的法律法規，以經營本集團各項業務；
- 把環保教育貫穿本集團，鼓勵持份者為環保出一份力，減低對環境的影響；
- 致力保護本集團員工、客戶的安全和健康；
- 在醫療與醫藥零售業務方面，引進新加坡國際資源，創新醫療服務產品，豐富醫藥產品類別，升級各類服務；
- 在電商及分銷業務方面，調整產品結構和優化服務產品，控制各類經營風險，創新電商平台業務發展；及
- 在房地產業務方面，依託宏觀政策，創新業務模式，推進項目交付和提供優質的物業管理服務，持續為各類客戶提供更多價值。

可持續發展績效亮點

指標	單位	二零二四年	同比變幅
其餘間接溫室氣體排放總量（範圍三）	噸二氧化碳當量	44.40	-29.77%
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	559.65	15.75%
溫室氣體排放總量密度	噸二氧化碳當量／僱員	0.76	16.92%

指標	單位	二零二四年	同比變幅
無害廢棄物排放密度	噸／僱員	0.03	–

指標	單位	二零二四年	同比變幅
能量消耗密度	千個千瓦時／僱員	1.79	32.59%
耗水量密度	立方米／僱員	7.54	-7.82%

指標	單位	二零二四年
氣候變化損失金額	人民幣	0

指標	二零二四年
因工傷死亡及受傷的員工	0員工
工傷率	0%
因工傷損失的工作日數	0天

2.4 ESG評級

本集團不斷優化ESG綜合管理，深入貫徹ESG理念，並努力提升ESG績效，以實現可持續發展目標。本集團的ESG主張與管理實踐獲得多家ESG評級機構的關注，在Wind ESG評級中獲得BBB級，綜合得分行業排名中等水平。

2.5 ESG發展規劃

加入ESG國際組織或行業組織

本集團已意識到加入ESG國際組織或行業組織對企業可持續發展的重要性。本集團從多角度出發，積極尋求多樣化的渠道參與整體的ESG建設，提升集團自身的ESG管理水平，未來將篩選與本集團業務及發展情況相符的ESG國際組織或行業組織並尋求加入，為推進全球可持續發展貢獻力量。

研究績效與薪酬掛鈎

本集團已關注到國際可持續發展準則理事會(International Sustainability Standards Board, ISSB)正在推進ESG績效與薪酬掛鈎，行業領先的頭部企業在積極響應與推行。本集團亦積極研究ESG績效與薪酬掛鈎的可行性，致力於使ESG目標與業務目標、合規目標共同成為本集團發展的考核指標。未來，ESG將成為各業務板塊的價值紐帶，推動本集團完善可持續發展策略，明確各業務板塊的ESG工作目標和實現路徑。

研究ESG報告第三方鑒證

本集團洞悉國內外ESG發展趨勢，結合自身的實際業務，積極參與ESG評級與ESG獎項評比。同時，ESG報告鑒證是ESG報告內容中的重要組成部分，為進一步提升信息透明度，使持份者更好地了解企業ESG進程，未來本集團將加強ESG報告第三方鑒證的研究工作，完善ESG工作流程的標準化、數字化，進一步提高ESG報告的披露質量。

2.6 穩健運營

本集團嚴格遵守對本集團運營有重大影響的法律法規及行業監管要求。相關部門定期審視現行法律法規的更新，進而對本集團的政策作出相應更改，以確保本集團相關的內部監控制度符合相關要求，同時為員工提供合規培訓。同時，針對經營環境變化，本集團根據業務屬性和特點，不斷優化組織架構和人員結構，聚焦業務定位和核心業務資源，整合挖掘發展潛力，增強自身競爭力，以應對外界環境的不確定性。

風控合規管理

本集團已設立風險管理及內部監控組織架構，由董事會、審核委員會及本公司高級管理層組成。董事會對本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控制度承擔最終責任。審核委員會負責評估釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督本集團管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。本集團已制定及採納風險管理政策，以提供有效辨認、評估及管理重大風險的指引。本集團已設立內部審核功能，以協助董事會、審核委員會持續監督本集團風險管理及內部監控系統，識別內部監控設計及運行中的缺陷並提出改進建議。

遵守科學倫理規範

本集團嚴格遵循科學倫理規範，秉持可用、可知、可靠、可控的創新四項原則，積極推動負責任的業務創新，在創新中積極回應現實需求，將科技倫理的要求貫徹創新活動的全過程。本集團定期舉行技術人員培訓，並保持常態化溝通，只有技術人員具有良好的科技倫理意識與素養，才能更好地踐行科技向善。

知識產權和信息保障

知識產權保障

本集團深知知識產權的重要性，並嚴格遵守《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》等法律法規。本集團制定了知識產權管理辦法和流程，加強集團對專利、著作權、商標等知識產權的管理。本集團已規定新公司成立或新產品上市前所用名稱必須篩查商標或專利註冊，遵循知識產權有關規定，及時辦理商標或專利申請，持續跟蹤申請反饋並統一按業務板塊分別存檔有關文件。本集團制定《市場營銷宣傳指南》，除規定所有營銷材料要達到監管要求外，還規定某些可能受到版權或許可限制約束的資料必須得到許可並支付費用後方可複製、分發或使用該資料。

客戶私隱保護

本集團重視客戶信息安全和私隱保護，從信息安全、數據安全等多方面管理集團的運營流程，全方位保障客戶的私隱安全及保障客戶的知情權。本集團嚴格遵守《中華人民共和國個人資訊保護法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《信息安全技術－個人信息安全規範》等相關法律法規。本集團通過加密文件管理系統，規管只有獲授權的員工才可以查閱所收集的個人資料。本集團亦高度關注客戶個人資料收集的處理方法，設有《個人資料收集聲明》，適當地使用客戶信息。

廣告及標籤管理

本集團深知廣告及媒體的重要性，並嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》及國家有關規定，廣告中不得含有風水等封建迷信信息。廣告宣傳項目需位置明確，並提供示意圖，準確、清晰且比例得當。對房源信息宣傳應真實，不得做誤導性宣傳。本集團就此已進行政策規定及管理，以確保廣告數據不存在虛假宣傳，及誤導性或不完整數據，以保障客戶權益不受侵害。

反壟斷與公平競爭

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》及高度重視完善反壟斷與公平競爭合規管理工作，制定及發佈了有關反壟斷與公平競爭合規的制度文件，從合規管理流程的角度建立反壟斷與公平競爭合規管理機制與流程，明確合規管理流程中的各部門職責、完善合規風險評估流程、加強內部流程審核等，並通過定期更新檢討。本集團充分尊重他人知識產權，鼓勵和支持公平競爭，制止不正當競爭行為，盡力維護自身和他人的合法權益不受侵害。本集團向員工開展反壟斷與公平競爭培訓，內容覆蓋反壟斷基本規定、業務合規營運指引、反壟斷經典案例等，積極引導和幫助員工理解及遵守公平競爭原則，並為合法合規開展業務活動提供指南。

ESG風險與機遇

ESG風險處理不當會帶來企業重大財務損失並造成聲譽受損，而提前識別ESG機遇，可幫助本集團增強市場競爭力。根據業務發展特點，本集團對ESG重大風險與機遇展開分析研究，分析篩選出最為重要的六類ESG風險和四類ESG機遇。ESG風險主要集中於氣候變化、產品責任、轉型風險、運營風險、監管披露風險、負面輿情風險。ESG機遇則體現在營收增長機會、成本降低、生產效率提升和負責任投資與資產優化。

3. 與持份者溝通

本集團重視與不同持份者的溝通，並積極了解其對我們業務及ESG事宜的反饋意見，致力將可持續發展融入業務各個層面。為全面了解、回應及處理不同持份者的核心關注點，我們一直通過不同溝通渠道與主要持份者，包括但不限於投資者及股東、客戶、供應商、員工、政府及監管機構和社群、非政府機構(「非政府機構」)及媒體緊密溝通。

通過不同的持份者參與及溝通渠道，我們會將持份者的期望融入本集團的ESG戰略當中。本集團與持份者的溝通渠道及他們相對的期望如下：

持份者	溝通渠道	期望
投資者及股東	• 股東週年大會及其他股東會議 • 財務報告 • 公告及通函	• 遵守相關法律法規 • 及時公佈企業最新信息 • 財務業績 • 企業可持續發展
客戶	• 客戶滿意度調查 • 客戶服務中心 • 客戶經理 • 投訴檢討會議 • 電話熱線 • 社交媒體平台 • 電郵及網站	• 履行產品及服務責任 • 客戶資料保護 • 合規經營
供應商	• 供應商會議及活動 • 供應商現場審計管理	• 公平競爭 • 商業道德與信譽 • 合作共贏
員工	• 員工意見調查 • 員工表達意見的管道(表格、意見箱等) • 工作表現評核 • 內部媒體平台	• 健康與安全 • 平等機會 • 薪酬與福利 • 職業發展
政府及監管機構	• 定期匯報表現 • 書面回應公眾諮詢	• 依法納稅 • 商業道德 • 遵守相關法律法規
社群、非政府機構及媒體	• 公眾及社區活動 • 社區投資計劃 • ESG報告	• 回饋社會 • 環境保護 • 合規經營

本集團致力於與各持份者合作，以改善本集團在ESG方面的表現，並為廣大社區持續創造更大的價值。

4. ESG重要範疇評估

本集團除參考其業務發展策略及行業慣例外，亦依據本集團往年重要範疇評估結果，結合國際報告編寫指南，以及可持續性及行業趨勢，識別本集團重大ESG議題。本集團有關持份者及各主要職能的管理層及員工可協助本集團檢討其運作情況及鑒別相關ESG事宜，並評估相關事宜對本集團業務以及各持份者的重要性。

本集團審閱了重要範疇評估結果，經過本集團業務變動分析及管理層的檢視，在此可持續發展議題庫基礎上，根據二零二四年財政年度的運營重點，共篩選出重要性高的8個環境層面議題和14個社會層面議題，並於本報告中重點加以闡述。本集團將持續定期監察業務營運及ESG表現。

本集團二零二四年財政年度的重要性議題評估流程如下：

第一步－分析

ESG工作小組結合本集團二零二四年財政年度業務運營發展方向及過往年度重要性議題，比較分析同行業的關注方向，同時參考國際報告編寫指南，重新審視並更新本集團的可持續發展議題庫。本集團二零二四年財政年度的可持續發展議題庫共包含10個環境層面議題和16個社會層面議題。

下表列出本集團二零二四年財政年度的可持續發展議題：

環境層面議題	
1. 廢氣排放與管理	2. 廢水排放與管理
3. 水源及用水效益	4. 資源使用
5. 環境與天然資源	6. 綠色建築
7. 氣候變化	8. 環保教育宣傳與實踐
9. 生物多樣性保護	10. 綠色辦公

社會層面議題	
1. 僱傭待遇及福利	2. 勞工標準
3. 健康與安全	4. 產品創新與質量控制
5. 知識產權保護	6. 供應鏈管理
7. 客戶滿意度和私隱	8. 反貪污及廉潔管理
9. 社會發展	10. 發展及培訓
11. 反歧視、多元化及平等機會	12. 運營風險控制與管理
13. 負責任投資	14. 責任營銷
15. 可持續創新發展規劃	16. 健康普及與普惠性

第二步－評估

在審查可持續發展議題庫後，由ESG工作小組牽頭與本集團管理層及各業務板塊負責人進行討論，審視各議題對本集團的重要性，繼而對可持續發展議題庫各議題的重要性作出調整，共得到8個環境層面議題和14個社會層面議題作為二零二四年財政年度重要性高的議題。

第三步－確認

ESG工作小組會把重要性議題評估結果呈交予董事會檢視，由董事會確認二零二四年財政年度重要性高的議題。

第四步－檢討

本集團定期與持份者溝通，檢討重要性高的議題及其相關影響，以確保本集團的可持續發展方向與持份者的期望相符。

本報告將在後續章節針對重要性高的8個環境層面議題和14個社會層面議題，描述本集團於二零二四年財政年度所作出的工作及取得的進展，並在運營中對重要性高的議題加以重視，制定相應的策略方針，完善政策及設定長遠目標，以持續回應持份者的期望，並匯報本集團於ESG方面所作出的貢獻。

下表列出本集團二零二四年財政年度重要性高的議題：

重要性高的議題	層面	本報告的相關章節
1. 廢氣排放與管理	環境	6.1排放物
2. 水源及用水效益	環境	6.1排放物
3. 資源使用	環境	6.2資源使用
4. 綠色建築	環境	6.1排放物
5. 環保教育宣傳與實踐	環境	6.3環境及天然資源
6. 生物多樣性保護	環境	6.2資源使用
7. 綠色辦公	環境	6.3環境及天然資源
8. 氣候變化	環境	6.4氣候變化
9. 僱傭待遇及福利	社會	7.1僱傭
10. 反腐敗	社會	7.8反貪污及廉潔管理
11. 健康及安全	社會	7.2健康與安全
12. 產品創新與質量控制	社會	7.7產品責任
13. 供應鏈管理	社會	7.6供應鏈管理
14. 客戶滿意度和私隱	社會	7.7產品責任
15. 發展及培訓	社會	7.3發展與培訓
16. 反歧視、多元化及平等機會	社會	7.1僱傭
17. 運營風險控制與管理	社會	2.6穩健運營
18. 社會發展	社會	7.9社會公益
19. 負責任投資	社會	5.業務轉型及創新
20. 責任營銷	社會	7.3發展與培訓
21. 可持續創新發展規劃	社會	2.6穩健運營
22. 健康普及與普惠性	社會	7.2健康與安全

5. 業務轉型及創新

本集團創辦於一九七五年，一九九一年在聯交所主板上市，歷經近50年發展，形成醫療及醫藥零售業務、電子消費品、保健食品的線上銷售及相關產品分銷業務、房地產開發與物業投資業務等多元化生態發展格局。本集團以「創造科技、品質、幸福生活」為使命，以「成就企業卓越創造品質生活」為企業願景，以「創新、創造、創享」為企業價值觀，致力於對綠色低碳生態產品的探索與研發，推行輕資產高質量的發展模式，完善產業生態圈整合運營，形成全新戰略格局。面向未來的可持續發展，本集團從文化、科技、智慧、品質、健康、生態等理念切入，與全球資源開放合作，通過業務重組和併購優質項目，以新的使命開創全新業務，堅持創新與可持續發展。

聯合國責任投資原則

本集團業務轉型積極支持並踐行《聯合國責任投資原則》(PRI)責任投資六項原則，在業務轉型併購過程中遵循PRI有關規定。如下表所示：

原則	措施
1. 將ESG問題納入投資分析和決策過程	• 推動ESG相關工具、指標與分析的發展 • 評估內外部投資管理人納入ESG問題的能力 • 將ESG因素納入持續的研究和分析當中 • 鼓勵開展與ESG有關的學術研究、投資人員ESG培訓
2. 成為積極所有者	• 將ESG問題納入管理政策和實踐 • 發展參與管理實踐的能力 • 就ESG問題與專業公司進行接洽 • 推動被投資實體開展並報告ESG相關活動
3. 尋求被投資實體對ESG問題進行合理披露	• 要求被投資實體利用全球報告倡議組織(GRI)、報告指引等工具對ESG問題進行標準報告 • 要求被投資實體將ESG問題納入年度報告披露 • 要求被投資實體遵守ESG相關規範、標準、行為準則

原則		措施
4.	推動投資行業廣泛採納並貫徹落實負責任投資原則	• 相應調整投資監督流程和機制，推動投資管理流程著眼於長期發展 • 向被投資實體表達ESG期望，以及重新評估與未達到ESG要求的被投資實體之間的合作關係 • 支持制定ESG政策、制定負責任投資原則執行監管與促進政策
5.	齊心協力提升負責任投資原則的實施效果	• 支持、參與資源集中的負責任投資信息平台 • 共同協力應對ESG相關新聞與問題 • 支持適當的合作倡議
6.	報告負責任投資原則的實施情況和進展	• 與利益相關方就ESG問題和負責任投資原則進行溝通 • 力求確認負責任投資原則實施的影響，積極披露相關信息提高負責任投資意識

醫療與醫藥零售業務

二零二四年初以來，受到整體消費降級的影響，行業利潤均有所下滑。處方藥市場規模小幅下跌，線下市場呈負增長，線上市場保持雙位數增長。二零二四年五月，國家醫保局醫藥價格和招標採購司發佈《關於開展「上網店、查藥價、比數據、抓治理」專項行動的函》，進一步深化醫藥衛生體制改革，加強藥品價格監管，發揮零售藥店、網絡藥店等不同渠道的價格發現功能，推進治理不公平高價、歧視性高價，引導企業自主合理制定價格，促進醫藥行業高質量創新發展。二零二四年六月，國務院辦公廳印發《深化醫藥衛生體制改革2024年重點工作任務》的通知，明確二零二四年醫改重點任務，探索建立醫療、醫保、醫藥統一高效的政策協同、信息聯通和監管聯動機制；國家中醫藥管理局關於印發《中醫藥標準化行動計劃(2024–2026年)》的通知，旨在推動中醫藥標準化高質量發展，助力中醫藥傳承創新發展。二零二四年八月，國務院印發《關於促進服務消費高質量發展的意見》，其中在培育壯大健康新型消費層面，提出推進「互聯網+醫療健康」發展，支持中醫藥老字號大小企業發展，強化零售藥店健康促進、營養保健等功能。二零二四年十月，國家醫保局發佈《國家醫療保障局辦公室關於規範醫保藥品外配處方管理的通知》，通知明確，為更好保障參保人

就醫購藥，國家全面部署建立職工醫保門診共濟保障機制、健全完善城鄉居民「兩病」用藥保障機制、支持談判藥品「雙通道」供應，同步加快醫保電子處方中心建設。

藥品零售行業在政策紅利與技術賦能下持續擴容，但仍面臨區域失衡、成本壓力、模式創新等挑戰。一方面隨著國家各級監管逐步升級，藥品零售行業的合規性持續提高，醫保價格監管趨嚴，市場價格透明度越來越高等因素影響，傳統零售行業競爭更加激烈；另一方面政府對中醫藥的支持力度進一步加大，傳統藥店向中醫藥轉型有良好的政策支持。綜合上述因素，零售行業呈現出「藥店+診所」、互聯網+醫療服務的創新實踐趨勢，通過佈局中醫診所、社區診所、體檢中心等店型，逐步形成多業態融合的多元化社區健康服務生態圈模式。藥品零售行業將向更大規模的多元化、生活化方向發展。

自從本集團於二零二三年十一月收購武漢葉開泰藥業連鎖有限公司(「葉開泰藥業」)剩餘的44%股權股份，本集團對傳統藥店進行升級改造，啟動藥店+中醫門診模式，將部分藥店升級為涵蓋中藥茶飲、中藥膳食等的「藥店+中醫+中藥周邊大健康+」模式。自收購葉開泰藥業以來，共升級藥店+中醫門店9家，並於杭州新設葉開泰國醫館。該醫館將依託葉開泰的品牌優勢，將傳統中醫與現代健康醫療理念相結合，秉承「慢病養護醫養」中西醫結合的「大健康+」服務體系，開設中醫科、皮膚科、兒科、中西醫結合科、內科及外科六大科室。截至二零二五年三月，本集團合共運營47家連鎖店，11家中醫診所，3家皮膚診所以及線上藥店。中醫門診可為顧客提供醫藥以及康復、理療及用藥諮詢等多元化的服務。隨著多個專案的開展，門店客流量及銷售額均大幅提升。

電商及分銷業務

近年來，中國消費市場呈現出多元化與理性化的發展態勢，在此背景下，電子商務行業成功邁入高質量發展階段。行業內不斷湧現新業態模式，內容電商、社交電商以及即時零售憑藉創新的運營模式與消費場景，迅速崛起並成為推動行業持續增長的核心力量。從消費群體角度來看，不同類型的消費者展現出差異化的消費偏好。中產階層與年輕消費者更加注重生活品質的提升，追求個性化的消費體驗，對新穎、獨特的產品和服務有著強烈需求；而大眾消費者則更傾向於選擇熟悉的品牌，他們高度關注品牌信譽和產品所帶來的價值感，傾向於購買性價比高且質量可靠的商品。

在行業高速發展的同時，政府積極完善相關配套法規，為行業快速發展提供支持。二零二四年，市場監管總局充分發揮統籌協調職能，大力推進《中華人民共和國電子商務法》、《網絡交易監督管理辦法》及《中華人民共和國消費者權益保護法實施條例》等法律法規的貫徹落實，從多個維度規範電子商務市場，保障消費者和經營者的合法權益。二零二四年十二月，《網絡交易執法協查暫行辦法》的出台，進一步強調完善網絡交易執法協查機制，有效解決跨區域執法難題，為平台經濟的健康發展營造良好的政策環境。

面對外部環境的複雜多變，政府在二零二四年出台持續「以舊換新」激勵政策，推動數字消費經濟發展，促進消費市場的恢復與繁榮。在政策的有力推動下，我國網上零售市場實現持續快速增長。

自二零二三年起，本集團開啟從傳統IT分銷商向電商平台的戰略轉型，逐步縮減分銷業務規模，將核心資源聚焦於電商領域。重點發力電子消費品及保健食品電商業務，已成功助力九陽、華為、小米、金龍魚、敖東等國內知名品牌開拓線上市場，在實踐中積累了豐富的品牌管理經驗，鍛造出數據洞察、營銷運營及執行落地的核心競爭力。

在平台佈局上，集團已全面入駐京東、淘寶、拼多多、唯品會等主流電商生態，構建起多形態貿易模式，實現產品面向消費者的全渠道曝光、推廣與銷售。面對內容營銷浪潮，集團精準把握市場趨勢，深度運營抖音、小紅書、快手、微信視頻號等新興社交內容平台。依託對消費者心理的精準分析，結合強大的數據洞察與用戶畫像能力，定製契合各平

台特性及受眾偏好的內容，以場景化敘事搭建消費者與品牌的情感橋樑，實現共鳴傳播，推動品牌影響力爆發式增長。通過電商生態與內容平台的全域聯動，高效促進品牌商業轉化，形成差異化競爭優勢。

房地產業務

二零二四年，房地產行業迎來持續加碼的政策支持，市場歷經深度調整後逐步向企穩階段邁進。二零二四年九月二十六日，中央政治局會議首次提出「促進房地產市場止跌回穩」，釋放出本輪下行週期中強勁的穩地產信號。隨後，「四個取消、四個降低、兩個增加」等政策組合拳密集落地，取消限購限售政策、降低首付比例與房貸利率、增加保障性住房供給及城中村改造規模等核心舉措，疊加收儲存量商品房、盤活閒置土地等配套政策的高效推進，市場信心得到顯著提振。進入二零二四年第四季度，市場成交活躍度顯著回升，全年商品房銷售額降幅呈現逐月收窄態勢。

於二零二五年三月三十一日，本集團在中國內地7個城市擁有11個物業發展項目。於本報告年度，本集團在行業變化的環境下，積極推進保交付工作。

於二零二五年五月七日，本公司(作為劣後級有限合夥人)與蘇州遨澤(作為普通合夥人)及重慶京嘉匯(作為優先有限合夥人)訂立合夥協議。本公司向合夥企業注入出售公司的全部股權之方式完成注資。出售公司的各附屬公司包括所有處於開發階段的房地產開發項目。本次交易完成後，本集團將不再擁有任何處於開發階段的房地產開發項目。

6. 環境

本集團從環境與社會可持續發展的戰略高度，將綠色運營理念貫穿於各個業務板塊，充分考慮各業務板塊對環境與社會造成的影響，努力營造環境友好型社區。本集團充分意識到房地產業務的建造過程會對環境造成一定的潛在影響，因此積極訂立措施以減少建設項目和建造過程對環境的負面影響，踐行綠色發展理念，採用綠色建築作業方式，從設計、建造到運營均納入綠色元素，切實推動資源節約、保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用、高效的生活使用空間，致力於實現與自然和諧共生。同時，本集團深知提升員工的環保意識是環境保護的重要一環，積極於各項目地點及辦公室內推行環保教育，鼓勵全體員工養成良好的環保習慣。

報告期內，本集團並無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反有關空氣及溫室氣體(「溫室氣體」)、排放物、水及土地的排污以及有害及無害廢棄物產生的相關法律及法規的重大事宜。本集團緊貼國際標準，確保策略及措施符合香港特別行政區政府的相關環境法律及法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、香港《廢物處置條例》及香港《水污染管制條例》。

為了應對氣候變化情況，本集團參考氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，加強了氣候變化管理及披露。

環境管理目標

為響應國家「碳達峰碳中和」戰略，本集團環境行動目標強調環境保護對企業社會責任和可持續發展的重要性，積極制定環境指標目標與舉措，並檢討其表現與目標一致性，推進環境保護管理體系的構建、貫徹和實施。

二零三零年財政年度環境目標

集團的目標是超越合規要求，並且實現集團的長期目標，以二零二一年為基準，在二零三零年度或之前實現以下目標：

用電量	用水量	非危險物品	溫室氣體排放
↓5%	↓5%	↓8%	↓10%

透過設定該等目標，為集團業務策略提供指引。達到這些目標所採取的步驟，將在下文詳列。

6.1 排放物

綠色建築

全球的能源使用和溫室氣體排放量中，約三分之一來自建築和建造業。考慮到氣候變化所帶來自然災害會對本集團運營造成影響，我們開始採用綠色建築作業方式，並為我們帶來多重機遇。本集團努力提升可持續發展表現及在建築的整個生命週期中，從設計、建造到運營均納入綠色元素。

本集團大力推廣綠色建築，推動國內綠色低碳建築事業的持續發展，旨在最大限度地節約資源、保護環境和減少污染，實現建築節能減排，為建築領域雙碳目標順利實現貢獻力量，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生。保護建築周邊自然環境及水資源，防止大規模「人工化」，合理利用植物綠化系統的調節作用，增強人與自然的溝通。關注建築的全生命週期，在規劃設計時充分考慮並利用環境因素，確保建造過程中降低能耗和污染，綠色建築在運行中為人們提供健康、舒適、低耗、無害的空間，並將拆除過程對環境的危害降到最低。

廢氣排放

本集團遵循《中華人民共和國大氣污染物綜合排放標準》(GB16297-1996)等相關法律法規，制定了《廢氣管理制度》，遵守運營地適用的各項廢氣相關法律法規及行業標準。本集團完善廢氣管理體系，積極對業務過程中產生的廢氣進行監測、控制及管理，確保廢氣穩定達標排放，保護和改善我們的客戶生活及員工工作的環境及身心健康，防止廢氣污染。技術部負責監督各責任單位對廢氣處理設施運行、維修、保養狀況進行檢查情況，各責任單位負責組織定期監測。

本集團的廢氣排放主要是集團公務車行駛過程中排放的氮氧化物、硫氧化物、可吸入顆粒物、細顆粒物。針對移動排放源廢氣減排，本集團將環保理念融入日常執行中，制定了如下措施並執行：

- 定期對汽車進行保養和維護，保護發動機和底盤等部件的正常工作狀態，有效降低燃料消耗，從而減少碳排放及廢氣排放；
- 用無鉛汽油代替含鉛汽油可以減少汽車尾氣中有毒物質的排放；
- 加強行政管理，淘汰不符合環保要求的舊車，嚴格執行國家質量技術標準，控制燃油標準；及
- 集團更換車輛時，結合國家政策，優先考慮環保的新能源車。

於報告期內，本集團的廢氣排放[1]表現概述如下：

廢氣種類	單位	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
硫氧化物(SO_x)	千克	0.99	0.78	0.60	2.21	0.22
氮氧化物(NO_x)	千克	55.67	107.60	85.63	90.63	84.08
顆粒物(PM)	千克	3.88	9.32	7.51	6.67	8.06

[1] 統計期內廢氣排放主要來源於汽車排放，排放的主要空氣污染物為氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)及顆粒物(PM)。

污水排放

本集團採用「海綿城市」設計理念以更充分利用建築物外的雨水。屋面雨水稍加處理即可直接用於沖洗廁所、灌溉綠地或用作水景，也可直接進入滲透管道或通過土壤經初步滲透後再進入管網。通常屋面雨水收集系統包括收集區域、屋面排水溝和落水管系統、初期雨水分流和濾網過濾系統、儲水設施、輸水系統和處理系統。

此外，建築設計亦包括循環用水設施，從而減低對新鮮自來水的需求及運水所需的能源。本集團的業務活動並無大量用水，因此本集團的業務活動並無產生大量污水排放。由於本集團排放的廢水會經市政污水管網送往地方水質淨化廠處理，因此本集團耗水量即為污水排放量。

有害廢棄物排放

本集團按照《國家危險廢物名錄》和《危險廢物貯存污染控制標準》進行管理，按照用途、來源、性質及危害性進行分類收集與存放，並按照《危險廢物轉移聯單管理辦法》要求，交由合資格機構進行處置。本集團加強員工對於危險廢棄物的認知與防護技能，確保轉置過程中的安全與高效，亦採取防止危險廢棄物泄漏的措施，避免構成污染，並推進減廢目標的達成。同時為降低運營過程中對環境的影響，本集團制定並實施相應的環境評估及預防制度，以更好地識別和規避公司運營中涉及到的作業環境、基礎設施、辦公環境、工程維修材料、清潔用品、綠化原料及可能造成排放物污染的風險。此外，本集團統籌環境管理，監督本集團公司及各部門環境預防、改善措施落實，協助各職能部門開展環境因素識別、評估和改進的工作。

本集團於報告期內產生的廢棄電池185個及廢棄墨盒27個已委託有資質的廢棄物處理公司進行處理(填埋、焚燒或經特殊處理)，經處理後本集團暫無有害廢棄物排放。

無害廢棄物排放

於報告期內，無害廢棄物排放總量較二零二三年下跌約21.21%，無害廢棄物排放密度與二零二三年排放水平相比則持平。對比起二零二一年基準年，無害廢棄物排放已提前達成降低8%的目標。

本集團減少無害廢棄物分三步走，即先避免產生廢物，其次減少廢棄物，最後考慮循環利用。對於無害廢棄物，本集團對其中的可回收物進行分揀回收，以提高資源的利用率並已達到降低污染的效果。本集團亦在物業小區內設置分類回收箱，鼓勵業主積極參與垃圾分類回收。

本集團業務活動產生的無害廢棄物主要為紙張、生活垃圾及廚餘。經收集及分類後，該類廢棄物最終會統一由合資格的廢棄物處理服務供應商進行收集及處理，可循環再造的廢棄物(如紙張等)則會被回收及二次利用。經收集和分類後，對回收的廢紙進行再處理，得到合格的纖維用於生產紙製品的過程。廢紙的回收和利用有利於保護環境，保護森林及節約資源。在處理生活垃圾和廚餘垃圾的過程中，本集團委託的合資格供應商將採用先進的工藝和技術進行處理，以降低垃圾及其衍生物對環境的影響，減少廢物排放，提高資源回收利用率。

為構建綠色環保辦公環境，本集團已制定相關的內部標準及制度，包括《辦公室管理規則》以供員工參考並遵守。集團旗下辦公室亦提供適當設施，並鼓勵員工從源頭分類廢棄物來源及循環再利用廢棄物，力求於運營過程中達致「減少、重用、回收及取代」的目標。與此同時，本集團重視所有在建及已交付的住宅及商業物業區域的綠化建設，通過種植樹木、草坪等方式，不斷提升物業區域的綠化率。

本集團於辦公室內實行減少廢棄物措施，該等減少廢棄物的措施包括：

- 回收快遞包裝並重複使用；
- 垃圾桶塑料袋採取「以倒為主」，減少更換垃圾袋；
- 日常接待時減少一次性茶杯的使用；
- 為員工提供可循環使用的餐具，減少使用即棄食具；
- 在打印機旁設置「二次用紙」收集箱，供員工重複使用；及
- 廢報紙及廢紙放入「回收箱」內進行紙張回收。

於報告期內，本集團的無害廢棄物排放表現概述如下：

指標	單位	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
無害廢棄物排放總量[2]	噸	20.10	25.51	24.72	117.00
無害廢棄物排放密度	噸／僱員	0.03	0.03	0.05	0.13

噪聲控制

本集團的噪聲污染來自房地產業務的建造施工過程。為降低噪聲污染，本集團制定了《噪聲防護管理制度》，針對產生噪聲的區域，根據不同設備的特性，積極從噪聲源和噪聲傳播途徑兩方面著手，採取不同的降噪措施，如加裝隔音板／隔音棉等降噪材料、提高建造施工效率、嚴格控制施工時長和施工時段等。本集團亦定期對項目建設區域的周邊進行噪聲監測，確保建造施工過程中產生的聲量符合相關標準和要求，切實減少及避免噪聲擾民現象。

6.2 資源使用

提升資源使用效率及節省能源消耗，均為本集團重視的環境保護議題。本集團以積極推動有效使用資源為宗旨，即時監察業務運營對環境帶來的潛在影響。為履行企業的環保責任，本集團不時檢討及評估環保計劃的效率及成效，促使集團在環境保護和業務增長之間取得良好平衡。

能源管理

本集團逐步建立能源管理體系與制度，探索能源管理目標與規劃，對能源使用作出嚴格規定，推行節能降耗和提質增效，鼓勵員工積極提出節能降耗的建議，共同協力尋求減少能源使用的機會。

本集團積極響應節能環保倡議，通過圍護結構保溫隔熱體系優化、配置高效節能設備、照明設備升級改造、空調機組維護迭代升級，嚴格執行無紙化辦公，以及合理確定照明、飲

[2] 無害廢棄物主要包括辦公垃圾和廚餘垃圾，二零二零年未統計。

水機、冰箱、展示屏等用電設備的使用量和時間，推廣使用節能型電器、淘汰低效率、高耗能電器等一系列有效舉措，提升節能減排成效。

本集團直接能源消耗主要來自於固定耗電設備及耗油公務車；間接能源消耗主要來自於外購電力。本集團的建築物用電量主要產自空調，因此本集團採用「綠色建築」設計理念以降低耗電量。除此之外，本集團物業管理運營嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》的法規。

於報告期內，本集團的能源總耗量約為1,314.35千個千瓦時，能源消耗密度1.79千個千瓦時／僱員，相比二零二三年分別上升約30.74%及32.59%。

本集團重視節能環保方面的宣傳引導，定期組織員工參加節能環保相關的培訓，並在公司辦公室、各業務區域張貼相關的宣傳材料，培養員工的節能環保意識，號召全體員工積極踐行節能環保理念，踴躍參與集團及社會上的各類節能環保活動。

為了有效控制耗電總量和提升能源的使用效率，本集團實施以下節能措施：

- 積極響應國家的節能號召，加強節能降耗工作；
- 當現行的照明及電力設備的使用壽命結束時，以高能效的產品替代，購買節能電器；
- 採用先進的節電設備及合理的運行控制方式，各部門實行「誰在崗，誰管理」的原則，養成用後關燈的良好習慣；
- 鼓勵僱員多走樓梯及減少使用升降機；
- 使用日光及LED照明；
- 園區內公共照明調整燈具數量，並更換低功率節能燈泡；
- 於辦公時間後關閉照明；
- 設定適當的空調溫度；
- 添置智能電錶以加強能源表現管理，監察辦公室區域的用電情況；

- 根據用電負載調整電力變壓器投入數量，關閉空載變壓器；
- 採用無功補償，提高供配電系統和用電設備的功率；
- 用電話或視頻會議代替長途會議或出差，從而減少商務旅行的碳排放；
- 月度監督能源消耗量並分析，發現能耗異常及時分析；
- 季度能耗執行對目標單位進行提醒與處罰，激勵能耗表現好的單位；及
- 對浪費能源的現象，立即報告、制止及糾正。

通過上述措施，本集團旨在提高員工節能減排意識，有效控制能源消耗總量，提高能源利用效率。

案例：

於二零二四年財政年度，本集團旗下青島威達物業管理有限公司使用如下圖所示的廣告標語，鼓勵節省能源。

於報告期內，本集團的能源用量表現如下：

能源種類	單位	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
直接能源消耗量	千個千瓦時	854.97	570.01	293.00	1,487.00	94.00
間接能源消耗量（電力）	千個千瓦時	459.38	435.28	397.00	1,030.00	216.00
能源消耗總量[3]	千個千瓦時	1,314.35	1,005.29	690.00	2,517.00	310.00
密度	千個千瓦時／僱員	1.79	1.35	1.44	2.83	0.30

用水管理

本集團的用水主要是辦公室生活用水以及房地產建築的用水。本集團管理的供水包括衛生間用水、洗刷用水和保潔用水等。本集團積極踐行水資源管理計劃，積極提倡節約用水並加強水資源回收利用，細化對水資源的管理及利用。報告期內，本集團的用水全部來自於市政用水，並採用「海綿城市」設計概念以利用建築物外的雨水，屋面雨水，稍加處理即可直接用於沖洗廁所、澆灌綠地及用作水景。

為促進可持續發展，本集團設定了到二零三零年耗水量密度下降5%的目標，於二零二四年財政年度，耗水量密度為約7.54立方米／僱員，同比下降約7.82%，相比二零二一年下降約32.44%，已提前實現二零三零年目標。

主要通過以下節水措施達成：

- 加強用水設備管理，定期檢查管線設備，杜絕跑、冒、滴、漏現象，及時維修；
- 選用新型節水設備及產品，辦公場所用量大的水龍頭推崇使用自動啟閉及控制出水口流量的設備；

[3] 能源消耗主要為使用不可再生燃料(直接能源耗量)及消耗外購電力(間接能源耗量)。二零二二年、二零二一年及二零二零年統計期內能源消耗量數據四捨五入保留至個位數。

- 衛生間推崇使用節水龍頭及節水馬桶；
- 辦公區綠化選擇耐旱的植物，澆灌方法選擇微觀或滴灌，澆灌時間夏季選擇下午，冬季選擇上午。綠地澆灌、景觀、沖廁、洗車用水盡量採用中水；及
- 開展定期培訓，提倡和鼓勵員工節水，加強節水宣傳，張貼節水標語。

於報告期內，本集團的耗水量表現如下：

指標	單位	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
耗水總量	立方米	5,545.50	6,083.70	4,731.50	9,946.51	2,362.00
密度	立方米／僱員	7.54	8.18	9.90	11.16	2.30

紙張及包裝材料使用

於二零二四年財政年度，本集團持續深化開展電子化及無紙化辦公，並在辦公用紙節約與回用、廢舊報刊雜誌歸整、快遞包裝物料分類收集等方面，積極為環境保護和節約資源利用作出應有行動。

本公司的年報設有中文及英文版本，按股東選擇的語言版本寄送，並鼓勵股東收取電子版本，以減少紙質版本印刷數量，節約紙張。年報用紙採用源自負責任的森林資源並獲森林管理委員會認證的紙張。

鑑於本集團的業務性質，其不會消耗大量包裝材料，包裝材料使用對本集團並不重要。於報告期內，本集團的包裝消耗量約為97.00噸，每名僱員消耗用量平均約為0.13噸。

生物多樣性保護

本集團致力於降低企業生產與運營對於環境的不利影響，並將生物多樣性保護納入自身的發展戰略中，視為企業環境管理的重要內容，在業務開展過程中積極採取多項措施推動生物多樣性保護。

本集團在選址及生產活動中嚴格貫徹落實綠色發展、生態保護與經濟發展並行的理念。對於生產經營場所周邊的重點生態功能區、生態保護紅線、自然保護地以及其他具有重要生態功能或生態環境敏感脆弱地區進行保護，劃分生物多樣性保護關鍵區域，並避免在此處開展生產活動。通過環保技改及工藝優化，提升資源利用效率，本集團減少對自然資源的消耗及污染物排放，從而降低對生態環境的影響。

6.3 環境及天然資源

本集團積極追求環境保護的最佳實踐，並注重其業務對環境及天然資源的影響以實現可持續發展。除了遵循環境相關法規及國際準則，適切地保護自然環境外，本集團亦採取多項措施以減少對環境的潛在影響，並將節約資源及環保意識灌輸至各僱員的工作及生活中，為所有員工提供環保教育。

員工環保意識

節能環保人人有責。本集團積極倡導節能環保理念，注重對員工的環保教育及培養環保意識，鼓勵員工積極參與社會各類環保公益活動，引導員工將環保意識融入日常工作與生活之中。為達成可持續發展，本集團希望員工能夠落實有關環保生活方式，從而提升員工的環保意識與行動。本集團亦致力宣傳綠色出行。《辦公室管理規則》不但適用於各部門之工作指引，更包含多項綠色辦公措施，以培養員工的減排降碳環保意識。

綠色辦公

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》等法律法規，該等法律法規明確列明有關企業對排放污染物及節能管理的要求。因此，本集團已制定相關的內部標準及制度，包括《辦公室管理規則》以供員工參考並遵守，對辦公場所產生的廢氣、廢水、廢物及溫室氣體排放進行管理，並從用電、用水、用紙、辦公用品和公務車管理等細節處入手，為員工的日常環保提供清晰指引，致力於日常營運過程中推動多項減排及節能項目。

具體綠色辦公措施包括：

- 鼓勵員工在日常營運中實踐節約能源及用水；
- 鼓勵採用自然光，減少使用不必要的照明系統；
- 辦公室長時間離開及會議室使用完畢後，隨手關閉照明燈和空調；
- 辦公設備不使用時及時關閉，包括但不限於電腦、LED顯示屏、打印機、投影儀等，如短時間離開工作崗位設置電腦睡眠狀態；
- 空調系統設定溫度為24–26攝氏度，冬季禁止開暖氣；
- 洗手後隨手關閉水龍頭，減少不必要用水；
- 重新領用辦公用品時應奉行以舊換新的原則；
- 推崇無紙化辦公，減少紙張消耗，盡量使用黑白及雙面或多面打印，以及先打印預覽和按需設置，避免打印份數過量，減少不必要的浪費；
- 在辦公區內提供廢物回收設施，方便員工參與廢物源頭分類處理，以提高回收物的收集量及減少廢棄物的棄置量；及
- 對公業務減少高排量車輛使用，鼓勵員工乘坐公共交通或合理拼車出行。

室內空氣質素管理

由於僱員大部分時間都在辦公室工作，空氣素質成為日益關注的問題。本集團在辦公場所配置室內空氣監測儀，並安裝物聯網監測系統，以實時監測室內空氣素質，通過持續的數據分析及適時調整過濾系統，確保室內空氣全天候保持高標準。對空氣質量異常情況觸動警報，識別和控制污染源。

保持辦公室空氣流通，加強室內通風換氣次數，日常保持全屋通氣或局部排風。在辦公室內放置空氣淨化設備，將污染物、雜質及塵埃顆粒過濾，並定期清潔空調系統，確保辦公室內空氣質量良好。

6.4 氣候變化

本集團意識到氣候變化對世界及企業構成了巨大的威脅，氣候變化在改變和影響全球生態系統與自然環境的同時，也對全球的經濟發展和人類的消費觀念產生了深刻影響，進而影響到企業的發展。

本集團已明確認識到和氣候相關問題的重要性，本集團密切跟蹤氣候變化已經帶來的影響及潛在影響，以及企業治理方案中加入應對氣候變化的戰略，調整集團的業務模式，密切監測氣候變化對我們的業務和運營的潛在影響，建立氣候變化管理體系並致力於管理氣候風險。

氣候變化管理體系

本集團通過建立氣候變化管理體系、設定氣候變化規劃以及設置氣候變化風險控制的短期、中期和長期目標，識別與應對氣候變化風險和機遇，在集團內部搭建多方面的氣候變化管理綜合體系。

本集團董事會作為負責監管氣候變化管理工作的最終決策機構。本集團明確業務單元各部門的職責和協作機制，制定氣候變化管理政策，明確應對氣候變化的各階段目標，同時評估氣候風險並制定氣候變化應對策略；由ESG工作小組分析氣候變化對於本集團的業務發展影響，並負責具體的措施執行，以及評估政策和程序的有效性。

本集團將氣候變化應對融入到企業整體管理策略及ESG策略當中，建立溫室氣體排放管理制度、能源管理制度及供應鏈管理制度，並加強氣候適應的宣傳與培訓，整體提升企業的氣候韌性。

氣候變化管理目標

本集團為氣候變化管理制定了系統性的規劃，設定短期、中期和長期目標，進而指導本集團應對不同階段的氣候風險挑戰，提高企業的可持續發展水平。

短期目標

關注氣候變化給本集團業務帶來的直接影響，避免極端天氣等自然災害帶來的實際損失，防患於未然。同時通過將氣候目標拆分至具體的各環境指標目標，如溫室氣體減排量、能源利用效率和資源消耗量。通過具體的措施執行，提升企業環境績效，為中長期氣候應對奠定基礎。

中期目標

在達成階段性的績效成果之後，更加著力於綠色產品研發與認證，通過創新設計、改革供應鏈等各個領域開展綠色創新，實現溫室氣體排放大幅縮減，樹立企業可持續發展形象，如提升本集團開發項目的綠色建築比例，降低建築開發對環境的不利影響；改進物業管理措施，提升管理過程中的資源使用效率。

長期目標

聚焦於實現企業在氣候變化領域的全面轉型和可持續發展，在達成中期目標的基礎上，通過持續不斷的節能減排和綠色電力項目，進一步提高目標值，並著力於實現企業碳中和及淨零排放，推動循環經濟發展，通過自身的力量推動全社會的氣候轉型。

為應對氣候變化給業務經營與發展帶來的影響，本集團持續完善氣候變化管理體係，更新氣候變化管理制度，以應對氣候變化與極端天氣事件對企業經營的衝擊。本集團積極響應《巴黎協定》，理解「將全球平均氣溫較前工業化時期上升幅度控制在2攝氏度以內，並努力將溫度上升幅度限制在1.5攝氏度以內」對於全球人民的重要意義。本集團從自身業務出發，將「努力將溫度上升幅度限制在1.5攝氏度以內」的目標拆分至具體業務流程中，從資源使用、溫室氣體減排、能源替代及低碳產品研發等多方面出發，設定階段性目標並根據實際進度與氣候變化情況進行修正，以此保證本集團對於緩解氣候變化的積極作用。

根據TCFD制定的報告框架，氣候相關風險有兩大類型，即實體風險和轉型風險。

實體風險

實體風險對公司生產影響體現在企業價值鏈的各個維度上。在極端天氣事件下，本集團的僱員及業務開展將受到影響，企業生產力下降。為了盡量減少潛在的風險和危害，本集團已經制定了應急計劃，包括在惡劣及極端天氣條件下的靈活工作安排和預防措施。針對自然災害等不可抗力因素，本集團制定了緊急疏散和救援方案，以迅速響應並保障員工的安全；本集團加強對工作環境及設備的定期檢查和維護，確保其在惡劣天氣下的正常運行。本集團將繼續完善應急應對計劃，進一步降低我們的辦公運營及應對極端天氣事件的脆弱性。

本集團在各業務板塊運營過程中，始終將天氣變化帶來的極端天氣影響納入考量範疇。在建築項目開發方面，充分考慮極端天氣對於建築外立面及穩定性的影響，致力於開發性能更優越、具有抵抗力的建築；同時，在項目選址階段，本集團充分考慮不同地點的極端天氣風險，優先選擇受極端天氣衝擊更小的地區，以確保項目的長期穩定性。在物業管理過程中，優化工作流程，提升管理效率，同時注重設備的維護與更新，以及加強對於員工的培訓，提升應急響應能力。在醫療與醫藥零售板塊，本集團深知供應鏈的穩定性對業務運營的重要性，因此選擇更加穩定、可持續、受天氣影響較小的供應商，通過與優質供應商建立長期穩定的合作關係，降低極端天氣的影響，確保業務的平穩運行。

為了盡量減少潛在的風險和危害，將實體風險納入戰略決策議題，在重大公司決策中充分考慮潛在的實體風險，重視並加強對實體風險的監測和預警，及時進行氣候風險信息披露，最大程度降低對公司正常生產經營的影響及潛在的負面連鎖反應。

轉型風險

基於中國的「碳達峰碳中和」政策，及當前我國的經濟綠色低碳轉型的現狀，本集團也需盡快轉型，致力於成為更加環保、節能的企業。

為適應國家政策及避免企業的聲譽風險，本集團一直在採取全面的環境保護措施，包括減少溫室氣體排放的措施，並制定了目標，在未來逐步減少本集團的能源消耗和溫室氣體排放。本集團通過採用先進的節能技術及設備，優化管理流程，致力於進一步提高資源使用效率，減少對於環境的影響，緩解氣候變化。

本集團明確識別及管理營運過程中產生的相關氣候變化風險的重要性，並力求在力所能及的範圍內持續減少業務活動的環境影響，維護集團的長期利益。本集團通過加強內部管理和培訓，提高員工對於環保工作的認識和參與度，共同維護集團的長期利益。同時，本集團加強對外宣傳，通過多種渠道和方式，加強對外宣傳的力度和深度，宣導環保及ESG理念，樹立更加可持續發展的企業形象，維護企業的長期聲譽，贏得社會和公眾的認可。

氣候韌性策略

氣候變化對世界及企業構成了巨大的威脅，集團已意識到增強氣候韌性及制定緩解措施的重要性。本集團的策略已參考了TCFD的披露建議。

管治

董事會監督氣候變化管理並檢討氣候策略。與氣候有關的風險及機遇定期向董事會報告。集團定期審視氣候變化政策，並監督短期及長期環境目標，確保企業行為的適應性和前瞻性，緊貼多變的環境規則，以便及時作出調整；在轉型過程中，本集團同樣注重、監督及檢討轉型風險，確保本集團在應對氣候變化過程中能夠穩健前行。

策略

本集團響應香港特別行政區政府制定的《香港氣候行動藍圖2050》，積極研究，為長遠的淨零碳排放承諾制定策略。

機遇

本集團明白氣候變化會為業務帶來不同類型的實體及轉型風險，但同時也會帶來機遇。在不斷增加的市場需求下，本集團需要在新發展項目中加入更多具有氣候抵抗力的元素，並提升現有物業的變現，最終降低營運及維修成本。

指標

本集團重視氣候相關目標，如溫室氣體排放、能源及用水相關目標，追蹤及監測溫室氣體排放及綠色建築認證，以掌握企業的氣候緩解表現，同時也為集團未來的綠色轉型提供了有力的數據支持。

溫室氣體排放

溫室氣體數據的盤查與分析是碳排放管理的第一步。本集團結合主要碳排放來源建立了GHG (Greenhouse Gas)溫室氣體清單，本集團的直接溫室氣體排放(範圍一)主要來源於交通運輸所消耗的汽油及柴油；間接溫室氣體排放(範圍二)主要來源於集團的外購電力；其他間接溫室氣體排放(範圍三)主要來源於產品原料、外購的物流運輸、污水處理和員工差旅與通勤，以及棄置到填堆區的廢紙帶來的碳排放。

從溫室氣體排放清單來看，汽油及柴油、電力消耗是本集團溫室氣體範圍一和範圍二主要的排放源，本ESG報告亦重點披露有關數據及績效對比，範圍三涉及大量外部數據收集及協同困難，目前還無法統計，但本集團正在積極推動相關數據收集可行性和研究其計算方法，未來逐步完善。

為減少溫室氣體排放對環境的影響，本集團嚴格規範各類車輛的非必要使用，以減少燃油消耗及尾氣排放；鼓勵員工增加使用公共交通系統，可以減少人們對私家車的依賴；鼓勵出差過程中使用機場大巴或地鐵等大型運輸交通工具；本集團倡導節約用電，在日常電氣設備如照明、電腦、空調等設備使用過程中，採取切實可行的措施，減少電力消耗；提倡採用線上視頻會議及無紙化辦公，有效降低了其他間接溫室氣體排放。通過相關措施，員工對減少溫室氣體排放的意識得以提高。

於報告期內，本集團溫室氣體排放總量密度上升至約0.76噸二氧化碳當量／僱員，相比於二零二三年上升約16.92%；溫室氣體排放總量較二零二三年上升約15.75%。以二零二一年為基準年，溫室氣體排放量減少10%的目標已提前實現。

於報告期內，本集團的溫室氣體排放表現概述如下：

指標	單位	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
直接溫室氣體排放（範圍一）	噸二氧化碳當量	211.32	155.32	95.89	399.43	25.62
能源間接溫室氣體排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	303.93	264.97	227.55	902.93	191.02
其餘間接溫室氣體排放總量(範圍三)	噸二氧化碳當量	44.40	63.22	485.38	–	16.32
溫室氣體排放總量[4]	噸二氧化碳當量	559.65	483.50	808.82	1,302.36	232.97
溫室氣體排放總量密度[5]	噸二氧化碳當量／僱員[4]	0.76	0.65	1.69	1.46	0.22

7. 社會

人才是企業發展的核心競爭力。本集團重視每一位員工，維護員工的合法權益，完善薪酬分配和績效考核制度，為員工提供多層次的福利保障和職業健康與安全保障，建立開放民主的溝通平台，提升員工幸福感和工作積極性。

7.1 僱傭

本集團秉持以人為本的用人理念，堅信人才是企業成功的重要因素，深信員工是企業可持續發展的重要資產，通過建立完整的員工合法權益保障體系，創造多元、平等和包容的工作環境，使集團與員工共同成長。

4 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照包括但不限於世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、香港聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、二零二四年香港計算所用電力排放因子為0.60公斤二氧化碳／千瓦時，數據源自港燈電力投資的《2024可持續發展報告》；中國大陸計算所用電力排放因子為0.66公斤二氧化碳／千瓦時，數據源自生態環境部《中國區域電網二氧化碳排放因子研究2023報告》。

5 報告期內，本集團報告範圍(包括北京總部及香港和中國大陸廣東、杭州、成都、重慶、貴陽、昆明、武漢及開封等銷售及營運點)的僱員總數為735人，二零二三年為744人，二零二二年為478人，二零二一年為891名，二零二零年為1,041名。有關數據亦用於計算其他密度數據。

本集團嚴格遵守相關法律及法規包括但不限於香港《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《最低工資規定》等，尊重並保障員工各項合法權益。本集團通過制定完善的人力資源管理體系與制度，包括《北大資源(控股)有限公司薪酬管理規則》、《北大資源(控股)有限公司招聘管理規則》、《北大資源(控股)有限公司離職管理規則》、《北大資源(控股)有限公司考勤差假管理規則》、《北大資源(控股)有限公司福利管理規則》及《北大資源(控股)有限公司員工培訓管理規則》，規範管理招聘與解聘、薪酬與晉升、工時與假期等，為員工打造優質的職業發展平台。

本集團定期由行政及人力資源部對制度進行審閱修訂，致力於為員工提供合理公平無歧視的工作氣氛，令員工能夠充滿活力地在企業文化良好的環境下工作，實現員工與集團共同成長發展。本集團以公正合法、平等自願、誠實守信的原則建立勞動關係，按員工類型與每一位員工簽訂實習協議、勞動合同及聘用合同，並與合同到期員工及時進行合同續簽工作。

於報告期內，本集團並無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反有關僱傭的相關法律及法規的重大事宜。

薪酬福利

本集團全力推進科學化、規範化的薪酬管理體系，持續為員工提供富有競爭力的工作條件和薪酬福利待遇，堅持「以市場定薪、以崗位定薪、以績效定薪、以能力定薪」的定薪規則，並通過與績效考評相結合的獎金發放形式激勵員工的工作積極性，綜合從崗位價值、工作績效和技能水平出發，保障全體員工個人價值體現最大化。此外，按時繳納各項社會保險，不斷完善福利保障體系，免除員工的後顧之憂；規範用工管理，提供公眾假期及帶薪年假，並規範落實健康體檢、員工健康檔案、休假等制度。本集團尊重員工的休息和休假的權利，並

設有相關政策以監督及規範員工的工作時間及其享有的各類休息時間和假期的權利。本集團亦按照相關法律法規支付工資、加班補償、以及有薪假期等。本集團充分關愛女員工，積極維護女員工合法權益。集團為女性員工提供產檢假、產假和哺乳假等帶薪假期，並在辦公樓設置育嬰及育兒室，為哺乳期女性員工提供舒適、安全的環境。

為了進一步提升員工的歸屬感與幸福感，本集團通過便利生活、文體活動、福利關懷、心理諮詢等方式多方位提升員工滿意度，紓解員工困頓，平衡員工的工作與生活，助力員工打造積極健康的心態，共建和諧用工環境。

薪金政策－北大資源(控股)有限公司薪酬管理規則

- 薪酬數據及構成可查看人員僅限於負責團隊及部門主管查閱，包括高級職員、人力資源部門及薪金管理人員；
- 具體薪金制度、整體調薪幅度、勞工成本預算及實施方案須向董事會報告以獲得批准；
- 薪酬制度差異化，就不同職位實行年薪及月薪制度或時薪制度；
- 明確薪酬及獎金的構成部分；及
- 明確月薪支付的日期時間節點。

福利政策－北大資源(控股)有限公司福利管理規則

- 本集團按照法律規定提供福利，以促進僱員效率、加強激勵及提升本集團的可持續發展；
- 依法提供社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險、住房公積金、及其他法定福利；
- 設立僱員休息室、育嬰及育兒室，以營造關愛及家庭友善的工作環境；及
- 籌辦各項節日慶祝活動、團隊建設活動及部門交流活動，藉此促進僱員間互動。

招聘、晉升及解聘

本集團圍繞人力資源總整體策略，以吸引、培養和造就一大批多元化、複合型、國際性的高素質專業人才，不斷完善內部人才規劃體系，通過不同招聘渠道，明確招聘需求，開展高效、系統的招聘活動，充實集團人才庫，為集團的發展提供人才保障。集團構建多元化人才引進機制，以實現人才有效供給及人才結構優化。

本集團重視人才價值，充分考慮到員工的個人職業發展，建立了完善的員工職業晉升通道，通過完善績效考核機制，激發員工發展活力。本集團定期對在職的正式員工進行績效考核，並將績效結果應用於調薪、晉升、獎金等方面，以更好地發揮員工主動性，更有效地激勵員工。在年度評選晉升期，全體員工均可通過提名或自薦方式參與，綜合考察價值觀、績效、能力等，確保晉升組織過程公平、公正、公開，結果權威、有效，從而兼顧全體員工的發展以及對優秀人才的激勵保留。

招聘政策－北大資源(控股)有限公司招聘管理規則

- 本集團分析業務發展計劃、外部及其他相關因素、設立相關職位及於每年年末制定來年的招聘計劃，藉此招攬人才以達成企業目標；
- 人力資源部負責制定招聘計劃、審視各部門的僱傭需要，並實施招聘計劃；
- 招聘活動可透過多種方式進行，包括互聯網、培訓生計劃及校園招聘等；
- 清楚列明對候選人的基本要求，包括效率、成本意識及承諾；及
- 人力資源、財務、法律、採購及其他相關職位的候選人將須接受背景調查。

解僱政策－北大資源(控股)有限公司離職管理規則

- 明確規定主動及被動離職的定義，以及其後採取的企業程序；
- 員工離職必須符合法律及法規；
- 離職僱員的主管及人力資源部應與該僱員至少進行一次離職面談；
- 於進行離職面談前，人力資源部員工應安排離職員工填寫離職調查問卷；及
- 面談人員應保留離職面談的書面紀錄。

休假政策－北大資源(控股)有限公司考勤差假管理規則

- 本集團採取以人為本的原則管理僱員的考勤差假；
- 實施每週五天，每天八小時工作制度。特殊崗位僱員(例如前台職員及司機)的工作時間因崗位而另有規定；及
- 僱員有權享有公眾假期及帶薪年假。

反歧視、多元化與平等機會

本集團提供平等機會，致力落實多元化和反歧視的理念，讓不同職位高低，擁有不同性別、種族和年齡的每位員工，都能感受到被尊重。構建公平、尊重的工作環境公平對待每位員工，才能讓他們最大化發揮潛能。為此，本集團致力於創造促進尊重和平等的公平機制與工作環境，堅持公平招聘、公平發展的原則。本集團持續識別和消除導致不平等的障礙，建立制度推動上下之間的雙向變革；同時不斷尋求創造公平工作環境的新做法，根據員工的工作能力與優勢給予資源，確保每個人都有平等機會取得成功。

本集團在招聘人才時避免將不同國籍、種族、宗教信仰、文化背景、性別、年齡、婚姻狀況、身體素質等個人特徵作為甄選的必要因素，以確保員工在招聘及晉升程序、解僱程序、培訓、工作表現考核、薪酬及福利、工作時數、休假及其他假期(包括婚假、恩恤假、產假)等方面享受公平待遇。集團實行男女員工同工同酬，杜絕工作中任何形式的歧視行為。集團鼓勵員工面對不平等對待時向公司內部相關部門進行舉報，舉報信息將由公司獨立開展調查，管理層負責後續跟進並進行處理，使員工的合法權益得到保障。

截至二零二五年三月三十一日，匯報範圍[6]內本集團員工細分資料如下：

	截至二零二五年三月三十一日	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
員工總數	735	744	478	891	1,041
按性別劃分					
男	261	287	241	457	546
女	474	457	237	434	495
按年齡組成劃分					
35歲以下	194	191	184	401	506
35–55歲	474	477	269	468	518
55歲以上	67	76	25	22	17
按地區劃分					
香港	11	10	7	3	0
中國內地	724	733	470	888	0
其他	0	1	1	0	0

6 匯報範圍內的員工人數截至二零二五年三月三十一日為735人，按照735人作相關密度計算及披露。二零二零年未統計按地區劃分(香港、內地及其他)的員工人數。匯報範圍內的所有員工均為全職員工。

報告期內，本集團僱員離職率[7]約為22%。下表所示為性別、年齡及地區劃分的細分離職率：

	統計期	僱員總數 (A)	僱員離職人數(B)	總和 (A+B)	僱員離職率 B/(A+B) x100%
總數	截至二零二五年三月三十一日	735	202	937	22%
	二零二三年	744	149	893	17%
	二零二二年	478	431	909	47%
	二零二一年	891	345	1,236	28%
	二零二零年	1,041	628	1,669	38%
性別					
男	截至二零二五年三月三十一日	261	74	335	22%
	二零二三年	287	70	357	20%
	二零二二年	241	218	459	47%
	二零二一年	457	199	656	30%
	二零二零年	546	423	969	44%
女	截至二零二五年三月三十一日	474	128	602	21%
	二零二三年	457	79	536	15%
	二零二二年	237	213	450	47%
	二零二一年	434	146	580	25%
	二零二零年	495	205	700	29%
年齡組成					
35歲以下	截至二零二五年三月三十一日	194	69	263	26%
	二零二三年	191	42	233	18%
	二零二二年	184	192	376	51%
	二零二一年	401	147	548	27%
35–55歲	截至二零二五年三月三十一日	474	111	585	19%
	二零二三年	477	100	577	17%
	二零二二年	269	226	495	46%
	二零二一年	468	193	661	29%
55歲以上	截至二零二五年三月三十一日	67	22	89	25%
	二零二三年	76	7	83	8%
	二零二二年	25	13	38	34%
	二零二一年	22	5	27	19%

7 僱員離職率的計算方法 = 於報告期內離職的僱員人數／(匯報範圍的總僱員人數 + 報告期內離職的僱員數目) × 100%。二零二零年未統計按年齡組成劃分(35歲以下、35–55歲及55歲以上)，未按地區劃分(內地、香港及其他)的離職率。

地區劃分	統計期	僱員總數 (A)	僱員離職人數(B)	總和 (A+B)	僱員離職率 B/(A+B) x100%
香港	截至二零二五年三月三十一日	11	2	13	15%
	二零二三年	10	3	13	23%
	二零二二年	7	0	7	0%
	二零二一年	3	1	4	25%
中國內地	截至二零二五年三月三十一日	724	200	924	22%
	二零二三年	733	146	879	17%
	二零二二年	470	431	901	48%
	二零二一年	888	344	1,232	28%
其他	截至二零二五年三月三十一日	0	0	0	0%
	二零二三年	1	0	1	0%
	二零二二年	1	0	1	0%
	二零二一年	0	0	0	0%

多元化

董事會多元化

本公司竭力確保董事會成員在技能、經驗及觀點與角度等多元化方面保持適當的平衡，以支持業務策略之執行及令董事會有效率地運作。本公司已制定董事提名政策。提名委員會負責物色具備合適資格可以擔任董事會成員的人士，並可甄選人士參與董事提名。於向董事會提出委任董事(包括獨立非執行董事)的推薦建議時，提名委員會將考慮評估及甄選董事人選的各項準則，包括(其中包括)(i)品格、誠信及聲譽；(ii)與本集團業務及企業戰略相關的資格，包括專業資格、技能、知識及經驗；(iii)願意投入足夠時間履行董事會成員及其他董事職務以及重大承擔的職責；(iv)現任董事職位數目及可能需要有關人選關注的其他承擔；(v)根據上市規則的規定董事會須有獨立非執行董事，且經參考上市規則的規定後有關人選是否會被視為獨立人士；(vi)本公司的董事會多元化政策及董事會就達致董事會多元化所採納的任何可衡量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期；及(vii)對本集團業務而言屬適當的其他方面。

本集團董事會組成為本公司提供了適應其業務要求的技能和經驗的良好平衡及多元化。並且根據本集團業務的具體需要，本公司不時檢討其董事會組成結構。未來，董事會將在確定合適人選後引進一位或以上女性成員。本公司高級管理層已存在一系列女性潛在繼任者，以達致性別多元化。

員工多元化

本集團堅信員工的多元化是保持企業競爭優勢以及激發公司發展活力的重要因素之一。本集團充分認同、接納和重視個體之間的差異，無論是性別、種族、年齡上的多樣性，還是內心的信仰、價值觀、人生閱歷的差異，讓不同背景的員工能夠在企業都能獲得尊重和平等對待，讓員工發揮所長，實現創新創造。本集團相信，員工多元化的視角和風格，使團隊更富有創造力、同理心和責任感，有助於提升產品和對客戶的服務。因此，招聘時不僅考慮人選對集團業務發展的綜合價值，同時將保證集團多元化納入考慮條件，積極倡導員工背景的多元化組成。

本集團建立反歧視與多元化管理體系與制度，本集團主張多元化和包容性的工作環境，讓不同背景的員工能夠在企業共同工作並成長。集團的政策和指引、紀律規則，人權及平等機會政策和規定中，清楚說明集團在承諾無歧視的工作環境下宣揚人權、平等機會和包容的倡導。本集團的僱傭政策表明，禁止對僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭、種族、膚色、國際或宗教、性取向、性別認同或表達形式、退伍軍人等進行歧視和騷擾或報復行為，建立多元、公平、共融的文化與制度。本集團積極推進民主管理，提供多樣化的溝通渠道，吸收多元的意見、觀點和思考方式，建立自由開放的工作氛圍，為不同特質的團隊之間彼此尊重、充分協同創造條件。集團鼓勵員工及時回饋意見，傾聽員工對於集團各個方面的建議，全方面提升員工滿意度。

於二零二四年財政年度，本集團全體員工(包括高級管理層)中女性成員佔比約**64.49%**。本公司以用人唯才為原則，結合本集團業務模式及與時並進的特定需要，充分顧及員工性別多元化之裨益，不時檢討性別比例以達致員工性別多元化方面之良好平衡。

7.2 健康與安全

本集團高度重視工作間的健康、安全和福祉，本集團的職業安全管理系統和政策確保能夠有效管理和降低集團的業務風險。本公司遵守香港法例第**509**章《職業安全及健康條例》及《中華人民共和國勞動法》等法律及法規，致力為員工提供安全舒適的工作環境。本集團認真執行「安全第一、預防為主」的方針，落實安全責任制度，明確各單位在安全管理體系下的職責。本集團定期在營運點進行健康與安全審查和事故調查，以識別、降低現有的和潛在的安全風險。在業務發展過程中，始終貫徹安全優先的原則，通過組織建設、強化員工健康安全意識、建立健康安全體系等舉措，形成健康安全文化。集團長期制定安全培訓計劃，結合線上及線下模式，為員工提供多種形式的安全健康培訓，包括安全施工、安全防護、安全責任、危險源、交通安全、消防火災、應急處置、職業病預防、心理疏導等，強化全員安全意識，提高風險防範能力。

針對工程施工相關人員，集團為他們提供符合國家標準的個人安全防護用品，並結合員工的作業環境，提供有保障的勞動防護用品。

除為員工的潛在工傷購買商業保險及提供相關補償外，本集團亦為每名員工定期安排全面身體檢查，並已組成醫療團隊為有需要的病人服務，創辦員工休息區域，置辦健身器械，我們鼓勵員工積極參與集團組織的安全健康活動以提高他們對工作間健康、安全和福祉的意識和警覺性。

辦公室健康與安全

本集團十分重視員工在辦公室內的健康與安全，並制定相關的政策與措施。本集團在《員工手冊》內描述辦公室工作環境下健康與安全的注意事項，並制定《反吸煙政策》，禁止在辦公室內吸煙。集團通過辦公場所最佳溫度、通風系統、空氣淨化及照明設備，保障員工辦公環境的健康安全水平。同時，本集團保留定期評估記錄，以確保各辦公室及項目妥善遵守內部指引。本集團每年為員工提供身體檢查，不定期舉辦健康講座、安全教育講座、防寒防凍應急預案培訓，以及在辦公室內放置綠色植物，並定期進行辦公室冷氣系統清潔及地毯消毒等工作。本集團亦非常關注員工的心理健康，通過日常溝通，了解員工的心理健康狀況並及時進行相關輔導。除此之外，本集團多個辦公室均租賃位於CBD中心的甲級寫字樓，員工定期參與由寫字樓大廈物業管理公司舉辦的電梯被困模擬演練、消防演習活動及組織消防知識培訓講座，提高員工的消防緊急應變能力。

本集團連續五年(含報告期)實現員工零傷亡。報告期間內，本集團未因工傷損失工作日。

流行病防控與安全

為了提高員工的健康水準，本集團不斷完善疾病防控、傳染病隔離、體檢管理。於二零二四年財政年度，甲流乙流等流行病持續反覆，本集團嚴格落實流行病防控政策的措施與要求，定期對辦公場所進行衛生消殺作業，組織常見職業病的預防講座和職場壓力疏導及女性職場角色轉換講座，並創造條件設置員工休息區域，置辦相關健身器械，鼓勵員工勞逸結合及下班後健身鍛煉，全面保障員工的身心健康與安全。

7.3 發展及培訓

本集團重視人才，以人才為企業可持續發展的重要組成，採用「甄選、聘用、教育、晉升及挽留」之僱傭理念，並致力完善員工培訓體系，通過提供多樣化的培訓內容、合理的激勵措施及晉升通道吸引、激勵和保留寶貴人才，不斷壯大與穩固人才隊伍。

為進一步推進培訓資源的普及性與有效性，本集團通過線上線下結合的形式進行專業培訓，整合培訓資源，解決時空、地域對培訓課程的限制。為保障培訓效果，本集團開展培訓效果評估與反饋，在員工培訓過程中，對其專業能力及工作表現等方面進行考核。

本集團人力資源部門負責每年度更新員工的培訓計劃和策略，建立年度科學、完善的培訓計劃，並考慮不同層級員工的實際需求，不斷擴充、優化課程資源，為不同崗位、不同級別的員工提供多層次、全方位的培訓課程及相應課程的考試，助力員工實現技能提升與自我發展。

培訓包括：

- 新員工培訓：通過企業文化宣導、相關制度學習、高管座談等不同形式，為使新員工全面了解公司歷史、理念以及行為規範，盡快進入工作角色，針對員工個人素質制定成長計劃；
- 在崗培訓：為僱員提供工作技能培訓，並提供課程培訓，提升員工的專業技巧及崗位技能；
- 晉升培訓：為促進員工達到更高一級職位的工作要求而進行的培訓，提供管理類、電腦類、素質提升類等課程，以提高員工勝任工作的能力；
- 資深經理培訓：對資深級中層管理人員進行培訓，旨在提升中層管理隊伍的綜合素質，為精英人員選拔做準備；及
- 中高管研討會：包括戰略轉型、合規和風險管理、創新激勵、行動學習等不同形式，為中高管及核心人員、創新小組人員提供管理思考、業務探索、合規、創新、工作規劃等主題的交流平台。

根據《北大資源(控股)有限公司員工培訓管理規則》，本集團籌辦內部培訓課程。人力資源部門按照下列五項目標安排相關課程：

- 按照業務發展制定培訓目標；
- 重視培訓效率及可行性；
- 培訓資源應分配至目標僱員；
- 培訓開支從特別資金中獨立撥出；及
- 評估培訓成果，以持續改善培訓品質。

案例：

重慶悅睿和置業有限公司於二零二四年財政年度為全體員工安排了消防安全訓練。訓練由重慶利民消防專業人員主講，訓練內容涵蓋火災預防、緊急疏散、滅火器使用實際操作、消防法規等。訓練形式採用理論解說、個案分析、示範、實戰演練等相結合。訓練完全符合《中華人民共和國消防法》關於定期組織員工進行消防演習的要求。

於報告期間，本集團實現總受訓率[8]為約52.52%，總受訓時數為約13,573.5小時，總平均受訓時數約為18.47小時，僱員平均受訓時數[9]如下表所示。下表所示按照年齡及僱員類別劃分的受訓資料：

員工受訓數據	受訓僱員百分比(%)[8]			
統計期	截至二零二五年三月三十一日	二零二三年	二零二二年	二零二一年
僱員性別				
男性	22%	21%	58%	49%
女性	78%	79%	42%	36%
僱員類別				
董事	0.83%	0.63%	2.92%	9.43%
會計財務團隊	9.97%	9.89%	12.87%	45.71%
公司秘書	0.55%	0.63%	0.00%	57.89%
行政管理	5.26%	8.42%	47.37%	47.29%
建造及管理	14.68%	13.26%	33.33%	43.40%
物業開發銷售人員	68.7%	67.16%	3.51%	45.34%

員工受訓數據	僱員平均受訓時數[9]			
統計期	截至二零二五年三月三十一日	二零二三年	二零二二年	二零二一年
僱員性別				
男性	9.10	3.89	17.38	13.18
女性	23.63	8.74	8.69	15.40

8 僱員受訓率的計算方法 = 於報告期內受訓的僱員人數／匯報範圍的總僱員人數 × 100%

按相應類別劃分的僱員受訓率 = 特定類別僱員受訓人數／於報告期內受訓的僱員人數 × 100%

9 僱員平均受訓時數 = 於報告期內總受訓時數／匯報範圍的總僱員人數按相應類別劃分的僱員

平均受訓時數 = 特定類別僱員總受訓時數／特定類別的僱員人數

7.4 吸納和挽留人才

本集團的人力資源部門致力於發掘和發展高水準人才，管理人員根據集團僱傭政策標準評估員工績效及潛力，提供並通過具備市場競爭力的薪酬和全方位的福利體系，吸納和挽留優秀人才，以維持集團的競爭力。

集團為每一位員工提供多種職業發展通道與多樣化的培訓支持，為員工的才能和創意搭建廣闊的展示平台，拓寬員工發展路徑，為員工職業發展提供多種選擇，助力員工全面成長。

本集團通過工作表現評核、晉升及表揚傑出表現的員工，並為他們頒發獎項及發放獎金，以提升員工的工作積極性和歸屬感。集團提倡開放的企業文化，重視員工的心聲，通過線上渠道收集員工建議，並在集團運營過程中考慮員工意見。集團還通過全面專業的健康服務及豐富多彩的文化團建活動，積極打造溫馨舒適的工作氛圍，提升員工幸福感。

本集團在業務轉型升級的過程中，亦注重企業文化的重塑與升級。本集團通過新員工培訓、制度培訓、月度例會、團建活動等形式，讓員工了解本集團的基本情況、企業文化、發展戰略、規章制度等內容，從而使員工理解本集團的核心價值觀，推動對企業文化的認同，提高員工對本集團的向心力及歸屬感。

本集團致力創新發展，積極探索新的業務機會，鼓勵員工積極探究業務創新的方法，通過專家分享、互相交流及創新激勵計劃，啟發員工創新思維，提高員工專業技能，期望為本集團帶來更多的發展機會。

案例：

二零二四年財政年度，重慶悅睿和置業有限公司在婦女節當天為女員工舉辦了「你的微笑最美麗」的心理健康講座，以關懷職場女性。講座圍繞著女性心理健康主題，透過專業講解、案例分析、互動問答等形式，專業主講人系統地講解了女性在不同人生階段常見的心理問題（如職場壓力、家庭關係、情緒管理等）以及如何應對困境。相關知識幫助女性員工辨識心理亞健康訊號，掌握基本的情緒調節技巧，透過心理健康宣講、情緒疏導、團隊建立等形式，實現「關懷女性心理健康，提升員工職場幸福感」的目標。

7.5 勞工準則

防止童工及強制勞工

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和《禁止使用童工規定》等關於保障員工合法權益及嚴禁聘用年齡未滿18周歲者規定的法律法規。在員工入職前，人力資源部門會開展員工背景調查，對不符合聘用準則的員工不予以聘任。入職後，雙方會明確工作崗位、職責、地點及工作時間段，以及對加班事宜達成一致，不強制加班，如業務需要協商加班，則對員工加班行為進行加班費補償，以保障僱員的合法權益。集團承諾不強迫或強制勞動，不在任何情況下違背員工意願而迫使其進行勞動，如發現違反有關勞工準則的法律及法規，我們會視情況嚴重程度對事件責任人進行處罰公示，亦會剖析問題原因，對現有制度或管理辦法存在的問題進行檢視和更新調整。

於報告期內，本集團並無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反有關童工及強制勞工的相關法律及法規的重大事宜。

7.6 供應鏈管理

為確保產品質量，本集團已構建起一套新型且行之有效的供應商管理、篩選、評定級的系統，該系統主要包括三大環節：

供應商評估方面，本集團根據採購管理制度嚴格挑選潛在供應商，並已就挑選供應商設立清晰的供應商評估管理體系，確保材料的質量。採購部會從環境風險、社會風險、產品質量、資格、生產廠房的產能、過去三年的營運指標、現有客戶群、生產工具及設備以及相關工程等多個方面對候選供應商作出全面評估。為了確保集團供應商資源庫的質量和效益，所有供應商在正式入選之前，都需要經過一系列嚴格的篩選和評估程序。這些程序包括邀請招標、比價議標以及直接議標採購等，旨在確保供應商的資質、產品質量、價格競爭力以及服務水平都能滿足本集團的需求。經選定供應商須提交公司管理資料清單。此標準程序能確保經選定供應商必定可符合本集團的質量標準。

採購部將會視察生產廠房，以更深入了解經選定供應商的背景。在供應商資質審核過程中，應保持公開透明，各部門積極配合、全面溝通、信息共享、集體決策、成果公開，杜絕暗箱操作。並且對於此過程中的各類採購文件、包括供應商資格審核、供應商評價、供應商定級、供應商私隱文件及協議合同等，均為公司重要機密不得洩露。在通過兩輪評核及訪談後，合資格供應商方能成功進入本集團的供應鏈。此外，為減低環境及社會風險，供應商須遵守相關法律及法規，包括有關環境的規例或規定以及勞工規則。其後，本集團選擇定期進行質量評核、溝通反饋及其他行動，以檢視供應商名單及審查項目質量，從而確保供應商維持於最佳水平。

供應商評選定級方面，本集團對供應商的材料屬性，環保技術，廠房條件，產品性質、社會形象及可持續發展理念多方面評估供應商的合規性，且對供應商的運營生產數據進行審視，結合集團的可持續發展理念，對供應商進行擇優選擇。優先挑選有明確的可持續發展價值觀、獲可持續發展證書獲獎項、採用可持續發展管理系統獲質量管理體系認證，顧及環境、社會因素的供應商，確保相關採購符合特定的標準。且集團日常重視對供應商的質量管理，重視產品製造過程中對氣候及環境影響的評估，增強供應商的環保行為認知，強調對危險源識別、新能源使用等規定和排污限制，尤其加強對原材料的檢查。

供應商管理方面，本集團每年度更新供應商管理制度與流程，對於供應商管理按類別、分級、所屬企業劃分管理。供應商管理體系圍繞資格審核、履約評估、分級管理及交互溝通共四大管理程序建立，根據供應商履約成果進行分級認定和淘汰。根據項目所需採購，從合格供應商資料庫中挑選供應商，挑選順序為廠商、總代理、有資質代理商及其他。每一家合格供應商均簽署質量協議，通過對供應商的業績監控、過程審核、質量統計等進行日常管理，並重點考慮供應商訂單分配比例和供應商備選梯次，從整體上把控供應鏈的穩定性和安全性，以及供貨質量、價格、售後等環節的綜合效益比。

於二零二四年財政年度，本集團供應商名單上共有880家，均來自中國大陸，淘汰供應商數量為248家。

綠色採購

本集團將可持續發展理念作為重要的考量因素，優先考慮具有可持續發展理念的供應商，高度重視供應鏈合作夥伴在構建綠色供應鏈方面的責任和行動，通過與這些供應商建立長期穩定的合作關係，鼓勵並引導合作供應商踐行環境責任，共同推動行業的綠色發展。本集團通過與供應商分享環保理念和實踐經驗，幫助他們提升環保意識，並在供應商年度檢討中新增綠色供應鏈指標，以考察各供應商在環保、經濟和社會方面的行動以及成效，促進供應鏈企業及其提供的產品符合環境、行業及社會的綠色可持續發展要求，減少對環境的不利影響。

為減少物料運輸過程中產生的溫室氣體排放及能源消耗，本集團政策傾斜於採用本地採購。且採用本地採購，可促進當地經濟發展與人員就業。

供應商認證過程中，重點考慮其是否有綠色材料認證、工廠是否有節能設備、是否有減排設備等。以及本集團優先考慮與我們有相同環保理念的供應商及承辦商，鼓勵合作供應商踐行社會環境責任，我們會優先考慮具可持續發展理念的供應商，如獲頒發環境管理體系認證(ISO14001)、質量管理體系認證(ISO9001)及職業安全健康管理體系認證(OSHMS)、具有國家等級資質和行業資質的供應商將予以優先考慮，確保合作供應商提供的材料、產品和服務滿足國家環保、職業健康安全和可持續發展的要求。

除環境因素外，本集團亦會考慮供貨商是否在健康、安全、強迫勞工及童工等方面符合相關法律法規。本集團要求供應商必須嚴格遵守國家和行業的安全生產標準，確保員工在勞動過程中的身體健康和生命安全，我們期望供應鏈勞動力能夠在安全、健康的工作環境中作業，預防和減少工傷事故的發生。同時，本集團堅決反對任何形式的強迫勞工和童工現象，我們會嚴格核實供應商員工情況，確保無違法用工行為。通過這些篩選措施與流程，降低本集團可能面臨的環境與社會影響。

7.7 產品責任

本集團堅持以客戶需求為導向，以客戶滿意為目標，致力打造具有居住價值、人文價值的居住環境。本集團始終將產品設計質量管控視為設計管理的核心，嚴格遵守《中華人民共和國民法典》、《物業管理條例》和《中華人民共和國消費者權益保護法》有關物業管理活動中應享有的權利、管理規約及業主會議的制定及修改、以及業主委員會成員選舉等對我們的物業管理行業帶有重大影響的法律法規。目的是為

業主提供更加便捷和貼心的服務，從而提升住戶及業主的幸福感和滿意度。

本集團高度重視業主的滿意度和對我們服務的意見回饋。通過客戶滿意度調查和直接聯繫的方式，調查客戶的投訴意見及建議。且集團並制定了面對投訴事件的處理流程，並作出科學、系統性的分析和統計，達到服務質量的預警作用，以助減少和預防投訴，提升客戶滿意度。通過持續改進和優化服務流程，本集團致力於減少和預防投訴的發生，提升客戶的滿意度。本集團相信，只有真正站在客戶的角度，關注他們的需求與改善，才能贏得客戶的信任與支持。

於報告期內，本集團未有收到關於產品及服務的嚴重投訴及因安全或健康原因需回收的產品，對於產品及服務的輕微投訴做到100%回應與解決。

7.8 反貪污及廉潔管理

本集團對任何貪污或欺詐行為持零容忍態度，並嚴格遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》及《中華人民共和國反貪污法》等法律及法規。本集團之法務部設有專門的風險控制崗位負責監督事宜，並設立廉潔規章及規條，涵蓋業務部門之運作以至項目建設管理，包括針對投標、報銷及其他內容的詳細規定。本集團亦定期通過新員工培訓、中高管理層培訓以及專題演講，培訓員工有關反商業賄賂以及廉潔之觀念。本集團致力維持廉潔形象，於報告期內，本集團或其僱員並無提出並已審結的貪污訴訟案件。本集團亦無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反防止賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及貪污腐敗相關的法律法規的重大事宜。

反貪污政策及廉潔管理

本集團高度重視員工誠信，致力於在業務運營中維持道德標準，對貪污、賄賂持零容忍態度。本集團嚴格遵守於反貪污方面對本集團運營有重大影響的法律法規，每年度檢討及更新反貪污有關政策，並按照各業務的行業慣例完善相關制度，貫徹落實廉潔理念，增加對商業夥伴反貪污及賄賂的定期檢索和監察，對於出現重大貪污事件的商業夥伴謹慎合作或暫停合作，以構建風清氣正的工作氛圍和商業夥伴關係。於二零二四年財政年度，本集團並不知悉任何有關本集團或其員工涉及貪污的已確認事件或公開法律訴訟，亦不知悉任何違反有關防

止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規並對本集團運營有重大影響的事件。

反貪污培訓

本集團對各類成員開展反貪污培訓及道德教育，涵蓋財務、信息保密、合規性經營、廉潔從業等宣貫主題，明確集團紅線定位，強化廉潔道德意識，營造陽光工作環境。自二零二零年起，本集團所有員工均需完成不同形式的反貪污培訓，新員工更必須接受與誠信相關的培訓。本集團線上平台提供反貪污培訓課程，並參加由廉政公署出版的《上市公司防貪系統實務指南》材料學習，我們每年舉辦一次反貪污培訓研討會，讓員工重溫集團的道德規範。且員工需完成業務合規和道德標準的考試，再次強調反貪污的重要性，強化員工反貪污意識。

案例：

二零二四年十二月二十七日，佛山北大資源地產有限公司舉辦「引領廉潔文化建設、合規管理與風險防範」培訓，向佛山北大資源地產有限公司全體員工普及反腐敗、賄賂、敲詐勒索、欺詐、洗錢等行為知識和防範措施。

舉報與投訴機制及流程

本集團建立舉報與投訴機制及流程，制定了舉報渠道和處理細則，本集團將以嚴肅及高度保密的形式跟進舉報處理，承諾保護受害人和舉報者，確保舉報得到及時妥當的處理。若員工發現涉嫌違反有關機制的行為，可以選擇實名或匿名舉報，本集團鼓勵舉報者留下姓名及聯繫方式，以便跟進調查及反饋必要的調查進度。

針對任何可疑貪污情況進行調查時，應遵守《北大資源(控股)有限公司舉報管理規則》及《北大資源(控股)有限公司獎勵處罰管理規則》等相關規則。倘任何員工發現或懷疑有任何違反行為守則的情況，可以透過專用信箱、電話、電子信箱或在特定地點於接待時間內作出舉報。所有舉報內容將記錄在談話筆錄中。接獲舉報後，本集團將嚴謹地展開調查，且不會披露舉報人的身份及舉報的內容。本集團將成立一個調查團隊，負責以公平、公正、獨立及高效的方式蒐集相關證據及資料。

7.9 社會公益

本集團多年秉持「向善而行」致力於弘揚公益精神，宣導公益行為，回饋社會。本集團除專注於業務發展外，亦積極參與社會公益活動，向社會傳遞更多的溫暖和關愛。為此，本集團制定社區投資管理制度和政策，在年度經營預算中撥付一定比例金額作為項目資金，規劃年度計劃，並定期檢討該計劃。

本集團多年來積極參與教育、醫療、環保等不同的社會公益事業，積極履行社會責任。開展社區文化和社團組織工作，提升業主文明行為意識，營造鄰裡關愛氛圍，堅持以點滴小善鑄就惠及更廣泛人的社會大愛！在佛山市三水區西南街道總工會指導下，本集團為弘揚勞模精神，共建綠美西南，在過往年度曾在「兩新」林植樹及捐款。

本集團多年來持續關愛社會上有不同需要的群組、深化行業之間的合作交流以及支持文化事業發展。於本報告期內，本集團獲得佛山市三水區房地產行業協會頒發「宜居品質項目」。近年來，本集團進一步關注青年的未來發展，通過提供多元化的交流及實習活動，致力為青年提供多種多樣的發展機會，助力青年為未來成功鋪路。

本集團要求所在區域員工遵守當地法律法規和尊重當地文化與習俗，保障員工工資及福利，並按照法律規定安排節假日，倡導員工平衡工作與生活，鼓勵員工每年健康體檢和加強體育運動，關注自身健康。本集團持續推進節能減排和降本增效，倡議垃圾管理分類和優先綠色出行，以回應持份者關注和促進社區可持續發展。

案例：

二零二五年三月八日，佛山北大資源地產有限公司市場部舉辦社區業主免費按摩理療活動，受到參與活動的業主一致好評。

8. 法例法規列表

於二零二四年財政年度，本公司並無發現任何對本公司有重大影響的違法事件。對本集團於中國大陸及香港的業務運營有重大影響的法律法規如下：

ESG範圍	中國	香港
環境	— 《中華人民共和國環境保護法》 — 《中華人民共和國環境影響評價法》 — 《中華人民共和國環境保護稅法》 — 《中華人民共和國環境保護稅法實施條例》 — 《中華人民共和國大氣污染防治法》 — 《中華人民共和國水污染防治法》 — 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 — 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 — 《中華人民共和國節約能源法》	— 香港法例第311章《空氣污染管制條例》 — 香港法例第354章《廢物處置條例》
僱傭及勞工條例	— 《中華人民共和國勞動法》 — 《中華人民共和國勞動合同法》 — 《中華人民共和國社會保險法》 — 《中華人民共和國未成年人保護法》 — 《禁止使用童工規定》 — 《最低工資規定》	— 香港法例第57章《僱傭條例》 — 香港法例第480章《性別歧視條例》 — 香港法例第487章《殘疾歧視條例》 — 香港法例第602章《種族歧視條例》

ESG範圍	中國	香港
工作健康與安全	— 《中華人民共和國職業病防治法》 — 《中華人民共和國安全生產法》 — 《中華人民共和國消防法》 — 《危險化學品安全管理條例》 — 《特種設備安全監察條例》	— 香港法例第282章《僱員補償條例》 — 香港法例第509章《職業安全及健康條例》
產品責任	— 《中華人民共和國著作權法》 — 《中華人民共和國專利法》 — 《中華人民共和國商標法》 — 《中華人民共和國產品質量法》 — 《中華人民共和國民法典》 — 《中華人民共和國消費者權益保護法》 — 《中華人民共和國廣告法》	— 香港法例第362章《商品説明條例》 — 香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》 — 香港法例第559章《商標條例》 — 香港法例第571章《證券及期貨條例》
反貪污	— 《中華人民共和國反洗錢法》 — 《國家工商行政管理局關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	— 香港法例第201章《防止賄賂條例》 — 香港法例第204章《廉政公署條例》 — 香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》 — 香港法例第622章《公司條例》

9. ESG報告指引內容索引

一般披露及KPIs	描述	本報告有關章節
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	6.1
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據。	6.1
KPI A1.2(二零二五年一月一日廢除)	直接(範圍一)及能源間接(範圍二)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.4(將整體納入氣候變化部分)
KPI A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.1
KPI A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.1
KPI A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	6.1
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	6.1
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	6.2
KPI A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.2
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	6.2
KPI A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	6.2
KPI A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	6.2
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	6.2

一般披露及KPIs	描述	本報告有關章節
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	6.3
KPI A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	6.3
層面A4：氣候變化(二零二五年年一月一日廢除)		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	6.4(將整體納入氣候變化部分)
KPI A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	6.4(將整體納入氣候變化部分)
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	7.1
KPI B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	7.1
KPI B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	7.1

一般披露及KPIs	描述	本報告有關章節
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	7.2
KPI B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	7.2
KPI B2.2	因工傷損失工作日數。	7.2
KPI B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	7.2
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	7.3
KPI B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	7.3
KPI B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	7.3
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	7.5
KPI B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	7.5
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	7.5

一般披露及KPIs	描述	本報告有關章節
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	7.6
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目。	7.6
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	7.6
KPI B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	7.6
KPI B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	7.6
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	2.6, 7.7
KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	7.7
KPI B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	7.7
KPI B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	2.6
KPI B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	7.7
KPI B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	2.6

一般披露及KPIs	描述	本報告有關章節
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	7.9
KPI B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	7.8
KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	7.8
KPI B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	7.8
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	7.9
KPI B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	7.9
KPI B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	7.9

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

黃啓豪先生(「黃先生」)，45歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司執行董事兼主席。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。

黃先生於金融及商業管理方面擁有逾十九年經驗。由二零零五年十一月至二零零六年十二月，黃先生於Carter Holt Harvey New Zealand擔任財務分析師，並由二零零七年二月至二零零九年二月擔任安永會計師事務所審計及保證部門之高級審計師。由二零零九年三月至二零一三年六月，彼為EHM International Ltd (London)之高級經理。二零一三年七月至二零一四年三月，彼為啓晨投資(亞太)有限公司之董事。黃先生自二零一四年三月起擁有諮詢及資產管理行業的經驗，目前為臻一資產管理有限公司諮詢及資產管理之董事及負責人員。黃先生亦自二零一八年三月起擔任國測地理信息科技產業園有限公司副總裁兼主席助理。

黃先生於二零零二年十二月獲得紐西蘭威靈頓維多利亞大學會計及商法及信息系統的商業及行政學士學位。彼亦分別於二零零八年二月及二零一一年一月獲得紐西蘭特許會計師協會的特許會計師專業資格及香港會計師公會的執業會計師資格。

於本年報日期，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，黃先生直接持有6,604,039股(好倉)本公司股份(佔本公司已發行股本約0.24%)，並因其於ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD及Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益被視為持有604,500,000股(好倉)及125,000,000股(淡倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本分別約22.32%及4.57%)。

黃柱光先生(「黃先生」)，62歲，自二零二一年十二月一日以來擔任本公司執行董事。

黃先生於文化產業方面擁有逾三十二年經驗。黃先生為廣東順聯動漫科技有限公司之主席，該公司由黃先生於一九九八年創立，從事生產智能電子玩具。黃先生亦於二零一六年及二零一九年分別創立順聯動漫科技(香港)有限公司及順聯動漫科技越南有限公司。於二零一六年，黃先生創立廣東貫成實業投資有限公司，該公司主要從事產業投資、股權投資及風險資本投資。

黃先生自中國傳媒大學取得工商管理學士學位。

於本年報日期，按證券及期貨條例，黃先生因其於廣東貫成實業投資有限公司之權益被視為持有319,203,743股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本約11.66%)。廣東貫成實業投資有限公司擁有廣東順聯動漫科技有限公司的全部股權，而廣東順聯動漫科技有限公司擁有順聯動漫科技(香港)有限公司全部股權。

侯瑞林先生(「侯先生」)，63歲，自二零二三年八月二十八日以來擔任本公司執行董事。彼於企業管理方面擁有逾二十七年經驗。

侯先生於一九八四年八月至一九九七年五月曾任職於中國人民武裝警察部隊黃金指揮部，彼之最後職務為黃金研究所計算中心總監。彼於一九九七年五月加入北京鑫磊礦業公司，擔任副總經理，並於二零零二年十月離任該公司，彼之最後職務為主席。彼於二零零零年一月至十月曾擔任中信國安盟固利電源公司的董事會及辦公室經理之秘書。侯先生於二零零零年十月至二零零二年十月曾於山東國安信息產業有限公司擔任董事及副總經理，並於二零零二年十一月至二零二二年三月擔任該公司董事及總經理。彼亦於二零零七年八月至二零一二年三月擔任中信國安科技有限公司副總經理，並於二零一五年五月至二零二二年三月擔任北京鴻聯九五信息產業有限公司之副總經理。

侯先生於一九八四年在太原理工大學礦業工程學院取得機械化學士學位。

於本年報日期，按證券及期貨條例，侯先生因其於Wealth Elite Group Investment Limited之權益被視為持有290,307,782股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本約10.61%)。

夏丁先生(「夏先生」)，56歲，自二零二四年八月三十日以來擔任本公司執行董事。彼自二零二三年七月四日以來擔任本公司聯席總裁、自二零二一年十月八日以來擔任本公司常務副總裁，並擔任重慶北大資源投資有限公司總裁。彼擁有三十三年房地產開發、運營及投資的知識及經驗。

彼於一九八九年七月獲得重慶建築工程大學(現已併入重慶大學)工業與民用建築專業學士學位。

於最後實際可行日期，夏先生於9,500,000股(好倉)本公司股份中擁有權益(佔本公司已發行股本約0.35%)。

獨立非執行董事

錢志浩先生(「錢先生」)，42歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司獨立非執行董事。

錢先生在審計、財務管理、企業管治及資本市場營運方面擁有逾十七年經驗。錢先生於羅兵咸永道會計師事務所及畢馬威會計師事務所擔任審計專員達七年。錢先生擁有豐富經驗，擔任多間香港上市公司之高級管理人員。錢先生目前為冠均國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1629)之獨立非執行董事。

錢先生已取得香港大學工商管理碩士學位。彼於二零零九年獲認可為執業會計師。彼亦於二零零九年及二零一零年分別獲得金融風險管理師及特許金融分析師資格。

徐楠女士(「徐女士」)，50歲，自二零二四年八月三十日以來擔任本公司獨立非執行董事。彼於企業管理方面擁有逾二十五年經驗。

徐女士於一九九六年四月至二零零九年九月曾任職於日本株式会社三省堂書店，擔任海外企劃部主管。彼於二零一一年一月至二零一五年十一月擔任馬可波羅(天津)國際貿易有限公司總經理。自二零一五年十二月起，彼擔任北京保利國際拍賣有限公司日本聯絡處之首席代表及法人代表。

徐女士於一九九六年取得日本學習院大學日語及日本文學學士學位。彼於二零一一年取得塔斯馬克倫敦商學院工商管理碩士學位。

張嘉裕教授(「張教授」)，52歲，自二零二四年九月三十日以來擔任本公司獨立非執行董事。

彼於一九九九年十一月取得英國愛丁堡龍比亞大學(前稱龍比亞大學)會計學文學士學位，於二零一四年十一月取得英國伍爾弗漢普頓大學國際公司法和金融法法學碩士學位，於二零一八年十二月取得英國倫敦大學專業會計學理學碩士學位，並於二零二零年九月取得美國William Howard Taft University工商管理博士學位。張教授為香港執業會計師、名譽教授。彼積極參與公共及社區服務，亦擔任斐濟共和國駐香港名譽領事館秘書長。

張教授在監管、企業融資、合規、企業管治及學術領域擁有深厚知識及豐富經驗。彼現時擔任勝龍國際控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1182)、中國紅包控股有限公司(其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8316)及加和國際控股有限公司(其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8513)的獨立非執行董事。彼(i)自二零二一年十一月九日起獲委任為美亞控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1116)的獨立非執行董事；(ii)自二零二一年十一月三十日起調任為美亞控股有限公司的非執行董事；及(iii)自二零二二年四月二十六日起進一步調任為美亞控股有限公司的執行董事。彼自二零二二年十二月十五日起擔任皇冠環球集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：727)的獨立非執行董事，並已辭任，自二零二三年八月一日起生效。

高級管理人員

石磊先生(「石先生」)，51歲，於二零二一年十月八日獲委任為本公司總裁，並於二零二三年七月四日被調任為本公司聯席總裁。石先生於一九九七年獲得清華大學電機工程系及工業工程系雙學士學位，於二零零零年獲得清華大學電機工程碩士學位。石先生於一九九六年當選清華大學學生會主席，於一九九七年擔任清華大學畢業生聯誼會主席。在加入本公司前，彼曾於多間公司任職，包括科爾尼管理顧問公司、渤海產業投資基金、湖南財信金融控股集團及國測地理信息科技產業園有限公司，並擔任南華生物醫藥股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504)之董事。石先生於商業管理及金融行業擁有逾二十三年經驗。

姜曉平先生(「姜先生」)，61歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司副總裁及自二零一零年以來擔任本公司於武漢的多家附屬公司總裁，負責本集團於武漢地區業務的整體運營工作。姜先生於一九八六年獲得西南政法大學法律學學士學位並擁有中國執業律師資格。由一九九六年至二零一零年，姜先生曾任職多間律師事務所以及金融行業公司，歷任法務部經理、總辦會助理總裁及總辦會副總裁職位，負責多家公司的股權投資、公司重組及併購。姜先生於金融及房地產開發領域有逾二十六年工作經驗。

於本年報日期，姜先生於8,500,000股(好倉)本公司股份中擁有權益(佔本公司已發行股本約0.31%)。

董事會報告

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團於報告期之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情，載於綜合財務報表附註1。

業績及股息

本集團於報告期之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於本年報第132至262頁之綜合財務報表。

董事不建議就報告期派付任何股息。

業務回顧

有關本集團於報告期內之業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於本年報第6至27頁之「管理層討論及分析」一節。

本集團之財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註49。

本集團採用主要財務表現指標對其於報告期內之表現分析載於本年報第6至27頁之「管理層討論及分析」及第266頁之「財務摘要」各節。

有關本集團之環境政策、與其僱員、客戶、供應商及其他主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於本年報第41至109頁之「環境、社會及管治報告」一節。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控制性權益概要載於本年報第265頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於報告期內之物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及16。本集團投資物業之進一步詳情載於本年報第263至264頁。

股本及購股權

於報告期內，本公司之股本及購股權變動詳情分別載於綜合財務報表附註35及36。

優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無關於優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

稅項寬免及豁免

本公司並不知悉其股東因持有本公司證券而可享有之任何稅項寬免或豁免。

股東週年大會

應屆股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)將於二零二五年八月二十七日(星期三)舉行。二零二五年股東週年大會通告將按上市規則規定之方式適時刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年八月二十二日(星期五)至二零二五年八月二十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶手續。為符合資格出席二零二五年股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年八月二十一日(星期四)下午四時三十分之前交回本公司之香港股份過戶登記分處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，以辦理股份過戶登記手續。因此，為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期為二零二五年八月二十七日(星期三)。

購買、贖回或出售本公司上市證券及所得款項用途

除下表所披露者外，於本報告年度內並未進行任何購買、贖回或出售其任何上市證券。

有關更多詳情之公告或通函日期	集資活動	認購人	於釐定條款時每股股份之市場價格	總面值	每股股份之認購價格	已籌集所得款項淨額（概約）	所得款項之擬定用途	直至本報告日期所得款項之實際用途
二零二三年十月二十五日及二零二三年十一月二十九日	根據本公司於二零二三年八月二十八日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權發行及配發1,220,000,000股股份	CHEERING NOBLE LIMITED、SEA RAY INVESTMENT GROUP PTE. LTD.、SLEEK CHARM PTE. LTD.及逸星發展股份有限公司	0.113港元（二零二三年十月二十五日）	122,000,000港元	0.10港元	121,500,000港元	一般營運資金	已悉數按擬定用途使用
二零二四年二月九日、二零二四年四月二日及二零二四年五月十日	根據本公司於二零二三年八月二十八日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權發行及配發150,000,000股股份	SEA RAY INVESTMENT GROUP PTE. LTD.及SLEEK CHARM PTE. LTD.	0.063港元（二零二四年二月九日）	15,000,000港元	0.228港元	34,000,000港元	一般營運資金	已悉數按擬定用途使用

先前披露之所得款項擬定用途概無變動。本集團已按所披露之方式及比例逐步動用所得款項。

上市規則項下之持續披露責任

除本年報所披露者外，本公司並無上市規則第13.20、13.21、13.22、14.36B及14A.63條項下之任何其他披露責任。

管理合約

於報告期內，概無訂立或存續與管理或經營本公司全部或任何絕大部份業務有關之合約。

捐贈

於報告期內，本集團作出總額為人民幣2,768.40元之慈善捐款及其他捐贈。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂),本公司之繳入盈餘可供分派或派付股息予股東,惟緊隨該分派或派付後,本公司能夠於其債務到期時償還有關債務。於二零二五年三月三十一日,本公司之可供分派儲備包括繳入盈餘約人民幣1,306,591,000元。本公司之股份溢價賬於二零二五年三月三十一日之結餘約為人民幣11,754,000元,可以繳足紅股方式作出分派。

主要客戶及供應商

於報告期內向本集團五大客戶銷售之總額佔於報告期內銷售總額37.6%,其中包含向最大客戶之銷售額佔17.9%。向本集團五大供應商採購之數額佔於報告期內採購總額之27.1%及其中包含最大供應商採購之數額佔16.7%。

本公司董事或彼等之任何聯繫人或任何本公司股東(就董事所深知擁有本公司股本5%以上)概無於本集團五大供應商及客戶中擁有任何實益權益。

董事

本公司於報告期內及直至本董事會報告日期之董事為:

執行董事

黃啓豪先生*(主席)*
王貴武先生(於二零二四年八月三十日退任)
黃柱光先生
侯瑞林先生
夏丁先生(於二零二四年八月三十日獲委任)

獨立非執行董事

錢志浩先生
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

獨立非執行董事

本公司已接獲其於二零二五年三月三十一日各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書,並於二零二五年三月三十一日認為彼等仍為獨立人士。

董事及高級管理人員簡歷

本公司現任董事及本集團高級管理人員之簡歷詳情載於本年報第110至114頁。

董事資料變動

於報告期內及直至本報告日期，根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段已披露或須予披露之董事資料概無變動。

董事之服務合約

擬在應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂立一年內本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事薪酬

本公司董事之薪酬乃參考市場水平、承擔、貢獻及彼等於本集團內之職務及責任而釐定。

獲准許彌償條文

以董事為受益人之獲准許彌償條文現已生效，且於報告期內一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能會面對之法律訴訟投購及維持適當保險。

董事之交易、安排或合約權益

報告期內概無董事或與董事有關連之實體在對本集團業務屬重大而本公司或本公司任何附屬公司為訂約方之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股本、相關股份及債券中擁有，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

		所持普通股數目、身份及權益性質			佔本公司
		直接	透過		已發行股本
董事姓名	附註	實益擁有	受控制法團	總數	之百分比
黃啓豪先生	1	6,604,039（好倉）	604,500,000（好倉）	611,104,039（好倉）	22.32（好倉）
			125,000,000（淡倉）	125,000,000（淡倉）	4.57（淡倉）

董事姓名	附註	所持普通股數目、身份及權益性質 直接 實益擁有	透過 受控制法團	總數	佔本公司 已發行股本 之百分比
黃柱光先生	2	–	319,203,743 （好倉）	319,203,743 （好倉）	11.66
侯瑞林先生	3	–	290,307,782 （好倉）	290,307,782 （好倉）	10.61
夏丁先生	4	9,500,000 （好倉）	–	9,500,000 （好倉）	0.35
姜曉平先生	5	8,500,000 （好倉）	–	8,500,000 （好倉）	0.31

附註：

1. 黃啓豪先生於611,104,039股股份（好倉）及125,000,000股股份（淡倉）中擁有權益，當中包括彼直接擁有之6,604,039股股份（好倉）、透過其於ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD及Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益擁有之604,500,000股股份（好倉）及透過其於Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益擁有之125,000,000股股份（淡倉）。

2. 黃柱光先生透過其於順聯動漫科技（香港）有限公司之權益擁有319,203,743股股份之權益。

3. 侯瑞林先生透過其於Wealth Elite Group Investment Limited之權益擁有290,307,782股股份（好倉）之權益。

4. 夏丁先生直接擁有9,500,000股股份。

5. 姜曉平先生直接擁有8,500,000股股份。

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中登記擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

於報告期內，概無本公司董事於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益（不包括本公司董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司權益之業務）。

主要股東及其他人士之股份權益

於二零二五年三月三十一日，據本公司董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本5%或以上之權益記錄如下：

			好倉		淡倉	
名稱／姓名	附註	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比
黃啓豪先生	1	透過受控制法團	604,500,000	22.08	125,000,000	4.57
		直接實益擁有	6,604,039	0.24	–	–
ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD	2	直接實益擁有	479,500,000	17.52	–	–
順聯動漫科技(香港)有限公司（「順聯」）	3	直接實益擁有	319,203,743	11.66	–	–
廣東順聯動漫科技有限公司（「廣東順聯」）	4	透過受控制法團	319,203,743	11.66	–	–
廣東貫成實業投資有限公司（「廣東貫成」）	5	透過受控制法團	319,203,743	11.66	–	–
黃柱光先生	6	透過受控制法團	319,203,743	11.66	–	–
Wealth Elite Group Investment Limited	7	直接實益擁有	290,307,782	10.61	–	–
侯瑞林先生	8	透過受控制法團	290,307,782	10.61	–	–

名稱／姓名	附註	身份及權益性質	好倉 所持普通股數目	好倉 佔本公司已發行股本之百分比	淡倉 所持普通股數目	淡倉 佔本公司已發行股本之百分比
Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.	9	直接實益擁有	175,000,000	6.39	–	–
Rainbow Sail Investment Group Limited	10	透過受控制法團	175,000,000	6.39	–	–
伍文波先生	11	透過受控制法團	175,000,000	6.39	–	–
Sleek Charm Pte. Ltd.	12	直接實益擁有	175,000,000	6.39	–	–
Sleek Charm Limited	13	透過受控制法團	175,000,000	6.39	–	–
陳夢怡女士	14	透過受控制法團	175,000,000	6.39	–	–

附註：

1. 按證券及期貨條例，黃啓豪先生直接持有6,604,039股本公司股份以及因其於ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD及Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益被視為持有604,500,000股本公司股份之權益。按證券及期貨條例，彼因其於Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益被視為持有125,000,000股本公司股份之淡倉。

2. ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD於479,500,000股本公司股份中擁有權益。

3. 順聯於319,203,743股本公司股份中擁有權益。

4. 按證券及期貨條例，廣東順聯因其於順聯之權益被視為持有319,203,743股本公司股份之權益。

5. 按證券及期貨條例，廣東貫成因其於廣東順聯之權益被視為持有319,203,743股本公司股份之權益。

6. 按證券及期貨條例，黃柱光先生因其於廣東貫成之權益被視為持有319,203,743股本公司股份之權益。

7. Wealth Elite Group Investment Limited於290,307,782股本公司股份中擁有權益。

8. 按證券及期貨條例，侯瑞林先生因其於Wealth Elite Group Investment Limited之權益被視為持有290,307,782股本公司股份之權益。

9. Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.於175,000,000股本公司股份中擁有權益。

10. 按證券及期貨條例，Rainbow Sail Investment Group Limited因其於Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。

11. 按證券及期貨條例，伍文波先生因其於Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.及Rainbow Sail Investment Group Limited之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。

12. Sleek Charm Pte. Ltd.於175,000,000股本公司股份中擁有權益。

13. 按證券及期貨條例，Sleek Charm Limited因其於Sleek Charm Pte. Ltd.之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。

14. 按證券及期貨條例，陳夢怡女士因其於Sleek Charm Pte. Ltd.及Sleek Charm Limited之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二五年三月三十一日，除本公司董事(其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)以外，概無其他人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

股本重組

本公司的特別決議案於二零二四年五月六日舉行的股東特別大會上通過，以對本公司進行股本重組：(i)將股本中每四(4)股每股面值0.10港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.40港元的合併股份；(ii)緊隨股份合併後，本公司註銷了每股已發行合併股份的實繳股本0.39港元，使每股已發行新股份的面值由0.40港元削減至0.01港元；(iii)每股法定但未發行合併股份分拆為四十(40)股法定但未發行新股份，每股面值為0.01港元。於二零二四年五月八日完成股本重組後，本公司法定股本為1,500,000,000港元，分為150,000,000,000股每股面值0.01港元的新股份，其中：已發行並繳足2,587,417,279股新股份，而147,412,582,721股新股份尚未發行。請參閱本公司日期均為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，以及本公司日期為二零二四年五月六日及二零二四年五月七日之公告。

關連交易及持續關連交易

於報告期內，本集團並無訂立任何須遵守上市規則第十四A章項下之任何申報、公告或獨立股東批准規定之關連交易或持續關連交易。

於本報告綜合財務報表附註44所披露之若干關連人士交易亦構成本公司之關連交易或持續關連交易，惟根據上市規則第14A.76及14A.95條，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之規定。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料，以及據董事所知悉，於本年報日期，本公司最少25%已發行股本總額由公眾人士持有。

核數師

於二零二二年三月一日舉行之本公司股東週年大會結束後，安永會計師事務所於其任期屆滿後退任本公司核數師。自二零二二年三月一日起，中正天恆會計師有限公司於安永會計師事務所退任後獲委任為本公司核數師。除上文所述者外，本公司核數師於過往三個年度內概無任何變動。

本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由中正天恆會計師有限公司審核。中正天恆會計師有限公司將於二零二五年股東週年大會上退任，且符合資格並願意於二零二五年股東週年大會上膺選連任。

審核委員會

董事會之審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策、會計準則及實務，以及本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年報、綜合財務報表及業績。

代表董事會

主席
黃啓豪

香港
二零二五年六月三十日

獨立核數師報告

CCTH CPA LIMITED
中正天恆會計師有限公司

致北大資源(控股)有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第132至262頁之北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，該等財務報表包括於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，綜合財務報表已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真實而公允地反映　貴集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則下之責任乃於我們的報告內核數師對審核綜合財務報表之責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則(「守則」)，我們乃獨立於　貴集團，而我們已根據該等規定及守則履行我方的其他道德責任。我們認為我們所獲得之審核憑證能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

務請注意綜合財務報表附註2，當中指出截至二零二五年三月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損淨額約人民幣2,519,612,000元。於二零二五年三月三十一日之流動負債超出流動資產約人民幣1,130,447,000元，其中計息銀行及其他借貸約人民幣510,354,000元已違約，於二零二五年三月三十一日，其現金及現金等值物則僅為人民幣601,400,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2所載述其他事項顯示存在重大不確定性，或對 貴集團持續經營能力產生疑慮。我們就此事項發表無保留意見。

強調事項

務請注意綜合財務報表附註52，當中描述有關於於二零二五年三月三十一日後出售若干附屬公司對 貴集團的估計財務影響。我們就此事項發表無保留意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。我們在審計整體綜合財務報表及就此出具意見時處理該等事項，惟我們不會對該等事項發表單獨之意見。除有關持續經營的重大不確定性一節所述之事項外，我們認為下述事宜為將於本報告中討論之關鍵審計事項。我們對下文各事項在審計中之處理方式之描述亦以此為背景。

我們已履行本報告中核數師對審核綜合財務報表之責任一節闡述之責任，包括與該等事項有關之責任。因此，我們之審計包括執行為應對評估綜合財務報表之重大錯誤陳述風險而設計之程序。審計程序(包括處理以下事項所執行之程序)之結果，為我們對隨附之綜合財務報表所發表之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項(續)

評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註22及23。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
於二零二五年三月三十一日，貴集團之發展中待售物業及已完成待售物業分別約為人民幣3,298,197,000元及人民幣2,577,405,000元。發展中待售物業及已完成待售物業之賬面值按成本和可變現淨值(「可變現淨值」)兩者中較低者列賬。 釐定發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值涉及對售價、可變銷售支出及(就發展中待售物業而言)完成成本之關鍵會計估計。該等判斷及估計受高度估計不確定性所規限。由於所用重大假設之不確定性，與評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值有關之固有風險被認為相對較高。 我們關注這一方面，是由於評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值涉及管理層作出重大判斷及估計。	我們就評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值所進行之程序包括： — 我們了解管理層評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值之程序，並透過考慮估計不確定性之程度、複雜性、主觀性以及其他固有風險因素，評估重大錯誤陳述之固有風險； — 我們了解、評估及測試評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值之相關內部監控； — 我們以抽樣方式將相關之發展中待售物業及已完成待售物業於二零二五年三月三十一日之結餘與管理層於上一年度作出之可變現淨值評估結果進行比較，以重新考慮管理層於過往作出之可變現淨值評估之準確性，以及可變現淨值評估方法之可靠性及恰當性；及 — 我們評估管理層就評估存貨可變現淨值所採用之估值方法，並將估值中採用之主要估計及假設(包括與平均淨售價有關者)與市場可得數據及　貴集團制定之銷售預算計劃進行比較。

關鍵審計事項(續)

投資物業之公平值

請參閱綜合財務報表附註16。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
於二零二五年三月三十一日， 貴集團之投資物業按公平值人民幣1,423,234,000元列賬。 貴集團所有投資物業均按公平值列賬。公平值估值是由外部專業估值師(「估值師」)基於直接比較法進行，涉及管理層對不可觀察輸入數據作出重大判斷。估值所用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註16披露。 我們關注投資物業之公平值並視其為關鍵審計事項，是由於有關賬面值對整體綜合財務報表而言屬重大，加上釐定公平值涉及重大判斷。	我們就投資物業之公平值所進行之程序包括： – 我們了解管理層對釐定投資物業估值所作之監控及程序，並透過考慮估計不確定性之程度及釐定公平值涉及之判斷，評估重大錯誤陳述之固有風險； – 我們評估估值師之資歷、能力及客觀性，並了解估值師之工作範圍； – 我們了解估值師採用之估值程序及方法，以評估其是否符合行業規範；及 – 我們向估值師作出諮詢，以評估管理層及估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性，並透過以抽樣方式將數據來源與(如相關)類似之可比較物業之公開可得資料及我們對房地產行業之理解作出比較，從而核實有關來源之準確性。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此出具之核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就我們對綜合財務報表之審計而言，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們所執行之工作，倘我們得出之結論為此其他資料存在重大錯誤陳述，我們須予報告有關事實。我們於此方面並無需報告之事項。

董事及管治層對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公司條例之披露規定編製並真實而公平地呈報綜合財務報表，而就董事釐定為必須的有關內部監控而言，旨在使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力、披露(倘適用)有關持續經營之事項，以及採用持續經營基準進行會計計算，除非 貴公司董事有意清盤 貴集團或停止經營或現實中並無其他選擇惟有如此。

管治層負責監督 貴集團之財務報告程序。

核數師對審核綜合財務報表之責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。根據百慕達公司法第90條及我們之委聘條款，我們僅向 閣下(作為整體)報告我們之意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高水平之保證，但不能擔保按照香港審計準則進行之審計總能發現所存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大。

核數師對審核綜合財務報表之責任(續)

作為根據香港審計準則進行之審計之一部分，我們於整個審計過程中運用了專業判斷及保持專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。

- 了解與審計相關之內部監控，以設計在有關情況下屬適當之審計程序，但目的並非對　貴集團內部監控之有效性發表意見。

- 評估董事所採用之會計政策之恰當性及董事所作會計估計和相關披露之合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與可能導致對　貴集團持續經營能力產生重大疑慮之事件或情況有關之重大不確定性。如果我們得出之結論為存在重大不確定性，則我們必須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露，或假如有關披露不足，則須修訂我們之意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期所取得之審計憑證作出。然而，未來事件或情況可能導致　貴集團不能再持續經營。

- 評估綜合財務報表之整體列報方式、結構和內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事件。

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務資料的充足和適當的審計憑證，以對集團財務報表形成意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

我們就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現與治理層溝通，當中包括我們在審計中識別之內部監控之任何重大缺陷。

我們亦會向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及在適用情況下採取之消除威脅之行動及防範措施。

核數師對審核綜合財務報表之責任(續)

從與治理層溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
香港，二零二五年六月三十日

石汶熹
執業證書編號：**P07274**

香港
新界葵涌
葵昌路51號
九龍貿易中心
第2座15樓1510–1517室

綜合損益表
截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
收益	7	**1,618,544**	1,440,982
銷售成本		**(1,671,550)**	(1,310,193)
(毛損)／毛利		**(53,006)**	130,789
其他盈利及虧損，淨額	7	**326,874**	515,933
銷售及分銷費用		**(121,756)**	(68,041)
行政費用		**(233,687)**	(166,637)
確認存貨減值，淨額		**(7,459)**	(1,674)
確認待售物業減值，淨額			
－發展中		**(208,125)**	(167,883)
－已完成		**(412,352)**	(28,166)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損		**(5,500)**	(2,000)
其他費用	8	**(1,614,239)**	(842,654)
應佔一家合營公司業績		**(537)**	–
財務費用	9	**(126,749)**	(112,434)
除税前虧損	8	**(2,456,536)**	(742,767)
税項	12	**(63,076)**	(7,475)
年內虧損		**(2,519,612)**	(750,242)
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		**(2,339,899)**	(785,629)
非控制性權益		**(179,713)**	35,387
		(2,519,612)	(750,242)
		人民幣分	人民幣分 (經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	14	**(85.99)**	(32.93)

綜合全面收益表
截至二零二五年三月三十一日止年度

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
年內虧損	**(2,519,612)**	(750,242)
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益之項目：		
換算非中國內地實體業務之匯兑差額	**20,146**	19,649
	20,146	19,649
將不會於其後期間重新分類至損益之項目：		
換算本公司財務報表之匯兑差額	**41,936**	74,679
	41,936	74,679
年內其他全面收益，扣除税項	**62,082**	94,328
年內全面虧損總額	**(2,457,530)**	(655,914)
以下人士應佔全面(虧損)／收益總額：		
本公司擁有人	**(2,277,817)**	(691,301)
非控制性權益	**(179,713)**	35,387
	(2,457,530)	(655,914)

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 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	**57,382**	53,718
投資物業	16	**1,423,234**	1,387,261
使用權資產	17(a)	**19,967**	17,814
其他無形資產	18	**15,364**	13,839
於一家合營公司之投資	19	**149,463**	–
按公平值計入損益之金融資產	20	**89,700**	94,200
商譽	21	**38,597**	38,597
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	**70,192**	170,454
遞延税項資產	34	**69,405**	55,048
非流動資產總值		**1,933,304**	1,830,931
流動資產			
待售物業			
－發展中	22	**3,298,197**	3,689,574
－已完成	23	**2,577,405**	3,732,430
存貨	24	**141,984**	89,555
貿易應收款項及應收票據	25	**190,656**	224,598
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	**1,410,164**	1,051,808
受限制現金	27	**59,736**	13,856
現金及現金等值物	28	**601,400**	890,197
流動資產總值		**8,279,542**	9,692,018
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	29	**938,115**	1,285,623
其他應付款項及應計負債	30	**2,188,408**	2,377,655
撥備	31	**2,835,817**	1,328,338
合約負債	32	**858,830**	896,949
計息銀行及其他借貸	33	**1,566,119**	636,377
租賃負債	17(b)	**12,124**	9,761
應付税項		**1,010,576**	1,141,813
流動負債總值		**9,409,989**	7,676,516
流動(負債)／資產淨值		**(1,130,447)**	2,015,502
資產總值減流動負債		**802,857**	3,846,433

續／...

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 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	33	**201,140**	1,111,680
租賃負債	17(b)	**8,314**	8,624
遞延稅項負債	34	**196,301**	218,387
非流動負債總額		**405,755**	1,338,691
資產淨值		**397,102**	2,507,742
權益			
股本	35	**24,853**	898,647
儲備	37	**(1,281,059)**	135,857
本公司擁有人應佔權益		**(1,256,206)**	1,034,504
非控制性權益		**1,653,308**	1,473,238
權益總值		**397,102**	2,507,742

於第132至262頁之綜合財務報表已於二零二五年六月三十日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
黃啓豪

董事
黃柱光

綜合權益變動表
截至二零二五年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	非控制性權益儲備 人民幣千元	匯兑波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	一般儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零二三年四月一日	787,555	11,754*	–*	(238,675)*	1,297,299*	(134,812)*	(37,226)*	557,240*	620,035*	(1,401,676)*	1,461,494	1,074,063	2,535,557
年內(虧損)/溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(785,629)	(785,629)	35,387	(750,242)
年內其他全面收益：													
換算非中國內地實體業務之匯兑差額	–	–	–	–	–	–	19,649	–	–	–	19,649	–	19,649
換算本公司財務報表之匯兑差額	–	–	–	–	–	–	74,679	–	–	–	74,679	–	74,679
年內全面收益/(虧損)總額	–	–	–	–	–	–	94,328	–	–	(785,629)	(691,301)	35,387	(655,914)
確認以權益結算以股份為基礎之付款	–	–	5,466	–	–	–	–	–	–	–	5,466	–	5,466
發行股份：													
– 認購	111,092	–	–	–	–	–	–	31,006	–	–	142,098	–	142,098
出售附屬公司(附註46)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	228,610	228,610
收購額外附屬公司及一家聯營公司權益	–	–	–	–	–	116,747	–	–	–	–	116,747	142,678	259,425
派付予非控股股東之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(7,500)	(7,500)
於二零二四年三月三十一日	898,647	11,754*	5,466*	(238,675)*	1,297,299*	(18,065)*	57,102*	588,246*	620,035*	(2,187,305)*	1,034,504	1,473,238	2,507,742

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	非控制性權益儲備 人民幣千元	匯兑波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	一般儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零二四年四月一日	898,647	11,754*	5,466*	(238,675)*	1,297,299*	(18,065)*	57,102*	588,246*	620,035*	(2,187,305)*	1,034,504	1,473,238	2,507,742
年內虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(2,339,899)	(2,339,899)	(179,713)	(2,519,612)
年內其他全面收益：													
換算非中國內地實體業務之匯兑差額	–	–	–	–	–	–	20,146	–	–	–	20,146	–	20,146
換算本公司財務報表之匯兑差額	–	–	–	–	–	–	41,936	–	–	–	41,936	–	41,936
年內全面收益／(虧損)總額	–	–	–	–	–	–	62,082	–	–	(2,339,899)	(2,277,817)	(179,713)	(2,457,530)
確認以權益結算以股份為基礎之付款	–	–	19,012	–	–	–	–	–	–	–	19,012	–	19,012
股本削減	(875,156)	–	–	–	–	–	–	–	875,156	–	–	–	–
股份認購	1,362	–	–	–	–	–	–	–	(1,362)	–	–	–	–
出售附屬公司(附註46)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10,015	10,015
出售一家附屬公司之權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	313,915	313,915
轉撥	–	–	–	–	–	(32,293)	–	–	–	–	(32,293)	36,203	3,910
派付予非控股股東之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(350)	(350)
撥入法定盈餘公積	–	–	–	–	388	–	–	–	–	–	388	–	388
於二零二五年三月三十一日	24,853	11,754*	24,478*	(238,675)*	1,297,687*	(50,358)*	119,184*	588,246*	1,493,829*	(4,527,204)*	(1,256,206)	1,653,308	397,102

* 呈列於綜合財務狀況表內之綜合儲備虧絀人民幣1,281,059,000元(二零二四年三月三十一日：盈餘人民幣135,857,000元)為上述標有星號(*)之儲備之總和。

綜合現金流量表
截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除税前虧損		**(2,456,536)**	(742,767)
經以下各項調整：			
財務費用	9	**126,749**	112,434
銀行利息收入	7	**(5,234)**	(6,341)
投資物業之公平值虧損／(盈利)，淨額	7	**71,068**	(9,417)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損		**5,500**	2,000
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	7	**(81,782)**	(64,250)
出售附屬公司之盈利	7	**(65,194)**	(1,202,668)
豁免其他應付款項之盈利	7	**(175,784)**	–
物業、廠房及設備折舊	8	**7,892**	5,330
使用權資產折舊	8	**15,090**	17,890
其他無形資產攤銷	8	**63**	–
出售物業、廠房及設備之虧損	7	**507**	27
出售投資物業之盈利	7	**(59,141)**	(673)
租賃修訂之盈利		**(2)**	–
確認貿易應收款項及應收票據之減值虧損，淨額	7	**1,309**	1,852
確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產之減值虧損，淨額	7	**11,027**	28,799
確認存貨減值，淨額		**7,459**	1,674
確認發展中待售物業減值，淨額		**208,125**	167,883
確認已完成待售物業減值，淨額		**412,352**	28,166
應佔一家合營公司業績		**537**	–
以股份為基礎之付款開支		**19,012**	5,466
無法收回之應收款項之虧損	7	**–**	430,742
收回地塊之虧損	7	**–**	336,594
		(1,956,983)	(887,259)
待售物業(增加)／減少			
－發展中		**(135,226)**	(56,396)
－已完成		**796,434**	829,327
存貨(增加)／減少		**(58,418)**	21,652
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)		**93,142**	(140,420)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		**(723,952)**	(1,037,825)
受限制現金(增加)／減少		**(45,880)**	15,976
貿易應付款項及應付票據減少		**(22,329)**	(44,242)
其他應付款項及應計負債增加		**870,580**	696,104
撥備增加		**1,507,479**	744,065
合約負債減少		**(30,330)**	(6,228)
匯率變動影響，淨值		**62,080**	94,333
經營業務所得現金		**356,597**	229,087
已收利息		**5,234**	6,341
已付利息		**(297,211)**	(328,662)
已付中國內地之企業所得税		**(19,585)**	(7,605)
已付土地增值税		**(76,052)**	(25,983)
經營活動所用現金流量淨額		**(31,017)**	(126,822)

續／...

綜合現金流量表
截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購置物業、廠房及設備	15	**(17,191)**	(11,274)
購置投資物業	16	**(24,802)**	–
購置其他無形資產	18	**(1,588)**	–
出售物業、廠房及設備以及投資物業之所得款項		**17,083**	5,008
向於一家合營公司之權益注資		**(150,000)**	–
收購附屬公司之現金流入／(流出)	45	**292**	(75,295)
出售附屬公司之現金流出	46	**(625)**	(43,117)
投資活動所用現金流量淨額		**(176,831)**	(124,678)
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他借貸之所得款項		**242,345**	359,700
償還銀行及其他借貸		**(306,746)**	(35,000)
租賃付款之本金部分		**(15,073)**	(16,844)
發行股份		**–**	142,098
已付非控股股東之股息		**(350)**	(7,500)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		**(79,824)**	442,454
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		**(287,672)**	190,954
年初現金及現金等值物		**890,197**	696,114
匯率變動影響，淨值		**(1,125)**	3,129
年終現金及現金等值物		**601,400**	890,197
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	28	**601,400**	890,197
於綜合財務狀況表及綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物		**601,400**	890,197

1. 一般資料

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303室。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)主要於中國內地(「中國」)、新加坡及香港從事醫療與醫藥零售、電商與設備及信息產品分銷、物業發展以及物業投資及管理。

本公司董事認為，本公司並無控股方。

2. 綜合財務報表編製基準

本公司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編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料將會影響主要使用者作出的決策，則視之為重大資料。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

持續經營基準

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣2,519,612,000元。於二零二五年三月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣1,130,447,000元，其中約人民幣510,354,000元的計息銀行及其他借貸出現違約(「違約貸款」)。因此，貸款人有權要求即時償還於二零二五年三月三十一日的全部未償還結餘。於二零二五年三月三十一日，本集團的現金及現金等值物僅為人民幣601,400,000元。

鑒於該等情況，董事在評估本集團是否將有充足財務資源以於二零二五年三月三十一日後至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可獲得之融資來源。本集團已經或將會採取若干措施及計劃，以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

(a) 本集團已與蘇州遨澤企業管理有限公司(「蘇州遨澤」)及重慶京嘉匯實業有限公司(「重慶京嘉匯」)訂立合夥協議(「合夥企業」)，向合夥企業注入從事本集團物業發展業務的安泰國際投資集團(香港)有限公司(「出售公司」)及其附屬公司(「出售集團」)的全部股權(「出售事項」)。出售事項完成後，違約貸款及出售集團之撥備將不再合併至本集團綜合財務報表，而此舉將會令本集團財務狀況明顯改善；

2. 綜合財務報表編製基準(續)

持續經營基準(續)

(b) 此外，為滿足流動資金需求，本集團已積極與貸款人及供應商協商延長貸款及應付款項之償還限期，並實施各項策略以於該等綜合財務報表日期起未來十二個月產生正經營現金流量。該等策略包括提升本集團醫療與醫藥零售及電商業務之收入、擴大線上銷售電子消費品、保健食品及分銷相關產品以及加大收回尚未償還之貿易應收款項之力度。

經計及上述計劃及措施，董事認為本集團將有充足營運資金以撥付其於該等綜合財務報表日期起至少未來十二個月內之營運所需並履行償還到期的財務責任。因此，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

儘管上文所述，董事能否實現其計劃及措施仍然存在重大不確定性，乃由於持續經營將取決於本集團通過成功達成下列條件產生充足融資及經營現金流量的能力：

(a) 成功完成出售事項；及

(b) 成功延長貸款及應付款項期限。

倘本集團未能落實上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生任何進一步金融負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及金融資產於各報告期末按公平值計量(如以下會計政策所闡釋)。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計一項資產或一項負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期對該資產或負債進行定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團亦會考慮該等特點。於該等綜合財務報表內作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內的以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

2. 綜合財務報表編製基準(續)

編製基準(續)

就按公平值進行交易的金融工具及投資物業以及將於隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，有關估值方法將予以調整，以使於首次確認時的估值方法結果相等於交易價格。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性分類為第一級、第二級或第三級，敘述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

就按經常性基準於綜合財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類(根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性)確定是否發生不同等級轉移。

3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時已首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團二零二四年四月一日開始之年度期間強制生效之下列香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	*售後租回的租賃負債*
香港會計準則第1號(修訂本)	*負債分類為流動或非流動*(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	*附帶契諾的非流動負債*(「二零二二年修訂本」)
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*

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂本並無對本集團在本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本(續)

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本(續)

應用香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)供應商融資安排之影響

本集團於本年度首次應用有關修訂。有關修訂於香港會計準則第7號現金流量表加入一項披露目標，訂明實體須披露有關供應商融資安排的資料，使財務報表使用者能夠評估該等安排對實體負債及現金流量的影響。

此外，香港財務報告準則第7號金融工具：披露已通過加入供應商融資安排而作出修訂，以作為規定內一個例舉，披露實體流動資金集中風險相關資料。

根據過渡條文，於實體首次應用有關修訂的年度報告期間初始，實體毋須披露於首個應用年度之年度報告期間開始前所呈列之任何報告期間之比較資料，以及上述香港會計準則第7: 44(b)(ii)及(b)(iii)條規定之資料。

於本年度應用有關修訂對綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本：

香港財務報告準則第18號	*財務報表的呈列及披露*[3]
香港財務報告準則第19號	*無公眾問責性的附屬公司：披露*[3]
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)	*金融工具的分類及計量(修訂本)*[2]
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)	*涉及依賴自然能源生產電力的合約*[2]
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公司之間之資產出售或注資*[4]
香港會計準則第21號(修訂本)	*缺乏可兌換性*[1]
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	*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)*[2]

1 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效
2 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效
3 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效
4 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

除下文所述之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本外，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修訂本於可預見之未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本(續)

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號財務報表的呈列及披露載有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。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及定義的小計；在綜合財務報表附註中披露管理層界定的績效指標；以及改進綜合財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號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，並允許提前採用。預期應用新訂準則將影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

4. 重大會計政策資料

4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體(包括結構性實體)及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下因素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他投票權持有人所持有投票權之規模及分散程度；

4. 重大會計政策資料(續)

4.1 綜合基準(續)

- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 表明本集團當前擁有或沒有能力於需要作出決定時掌控相關業務之任何其他事實及情況(包括過往股東大會之投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合全面收益表／綜合損益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之各項目歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之非控制性權益與本集團於當中之權益分開呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時擁有權權益。

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司中不會導致本集團失去對附屬公司之控制權之權益變動作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控制性權益已作調整以反映其在附屬公司之相對權益變動，包括根據本集團與非控制性權益按權益比例重新分配本集團與非控制性權益之間之相關儲備。

非控制性權益與所支付或收取之代價之公平值之間之任何差額於調整後會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

4. 重大會計政策資料(續)

4.1 綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動(續)

當本集團失去附屬公司之控制權時，該附屬公司之資產及負債以及非控制性權益(如有)會被終止確認。收益或虧損會於損益中確認，並以下列兩項之差額計算(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額及(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值。與該附屬公司相關而先前於其他全面收入確認之所有金額會猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或按適用香港財務報告準則會計準則指明／允許的方式轉移至權益之另一分類)。於失去控制權之日，前附屬公司內任何保留投資之公平值會被視作以初始確認之公平值，在香港財務報告準則第9號金融工具項下作其後之會計處理，或如適用，被視作初始確認聯營公司或合營公司之投資成本。

業務合併或資產收購

可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，以允許對一組已收購活動及資產是否不屬於一項業務進行簡化評估。倘所收購總資產的公平值幾乎全部集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等值物、遞延稅項資產和因遞延稅項負債影響而產生之商譽。倘符合集中度測試，則確定該組活動及資產不屬於一項業務及毋須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購並不構成一項業務之一組資產及負債時，本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，首先按各自之公平值將購買價分配至其後按公平值模型計量之投資物業及金融資產／金融負債，購買價餘額其後按其於購買日之相對公平值分配至其他可識別資產及負債。有關交易並不會導致出現商譽或議價收購收益。

業務合併

業務為一組綜合之活動及資產，當中包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻。倘收購過程對持續生產產出之能力至關重要，包括具備執行有關過程所必需之技能、知識或經驗之組織勞動力，或對持續生產產出之能力有重大貢獻，則被認為屬實質性及被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲之情況下不可取代。

收購業務乃以購買法入賬。業務合併所轉讓之代價按公平值計量，而計算方法為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股權之總和。收購相關成本一般於產生時於損益中確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.1 綜合基準(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

就收購日期為二零二二年一月一日或之後之業務合併而言，所收購可識別資產及所承擔負債必須符合於二零一八年六月頒佈的《財務報告概念框架2018》(「概念框架」)內資產及負債之定義，惟香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21規定範圍內的交易及事件除外，於該情況下，本集團採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21，取代利用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債。或然資產不予確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排有關之負債或股本工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認及計量，猶如所收購之租賃在收購日期為新租賃一樣，惟(a)租賃期限在收購日期12個月內終止；或(b)該項相關資產之價值為低之租賃則除外。使用權資產之確認及計量與相關租賃負債之金額相同，並進行調整以反映與市場條款相比租賃之有利或不利條款。

商譽乃以所轉讓之代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債之淨值超出所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司之資產淨值之非控制性權益，可初步按非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或公平值計量。

4. 重大會計政策資料(續)

4.2 商譽

收購業務所產生之商譽按於收購業務當日確認之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽被分配至預期會受惠於合併協同效益之本集團現金產生單位(或現金產生單位組別)，其代表商譽受內部管理監察時之最低層面，並且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或者有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期間因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期間末之前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則會先將減值虧損分配到任何商譽以減低其賬面值，其後以該單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內任何現金產生單位時，釐定出售之損益金額計入應佔之商譽金額。倘本集團出售現金產生單位內之業務(或現金產生單位組別內現金產生單位)，出售商譽之金額按出售業務(或現金產生單位)及保留之現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計算。

本集團就收購聯營公司產生之商譽之政策載述如下。

4.3 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力即參與投資對象之財政及營運政策決定之權力，惟並無控制或共同控制該等政策。

合營公司為合營安排，據此，對有關安排擁有共同控制權之人士有權享有合營安排之資產淨值。共同控制權乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權之人士一致同意時方存在。

聯營公司及合營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法計入綜合財務報表。聯營公司及合營公司以權益會計法入賬所用之財務報表採用與本集團於類似狀況之類似交易及事件之統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司之投資於綜合財務狀況表按成本初步確認，並於其後作出調整，以確認本集團應佔該聯營公司或合營公司損益及其他全面收入。當本集團應佔聯營公司或合營公司之虧損超出其於該聯營公司或合營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部份之任何長期權益)時，本集團則終止確認其應佔之進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方予確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.3 於聯營公司及合營公司之投資(續)

於聯營公司或合營公司之投資由投資對象成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。在收購於一間聯營公司或合營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔該投資對象之可識別資產及負債之公平淨值之任何部份將確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本之任何部份，經重新評估後於收購投資期間於損益中即時確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營公司之權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產，透過比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認之減值虧損不會分配至構成投資賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回於該項投資之可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力或對合營公司擁有共同控制權時，會入賬列作出售於投資對象之全部權益，所產生之收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司或合營公司之權益，且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產時，本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值將被視為於初步確認時之公平值。聯營公司或合營公司之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營公司相關權益之任何所得款項之公平值之間之差額乃計入釐定出售聯營公司或合營公司之收益或虧損。此外，本集團將先前於其他全面收入確認有關該聯營公司或合營公司之所有金額按倘該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所要求之相同基準入賬。因此，倘該聯營公司或合營公司先前於其他全面收入確認之收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團於出售／部分出售相關聯營公司或合營公司後將該收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與本集團一間聯營公司或合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益乃於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以於該聯營公司或合營公司中與本集團無關之權益為限。

4. 重大會計政策資料(續)

4.4 來自客戶合約之收益

本集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，控制權隨時間轉移，而收益則經參考完全達成相關履約責任之進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 於履約時，本集團之履約創建或增強客戶控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取迄今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權之時間點確認。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額將按本集團將有權就將商品或服務轉讓予客戶所獲得者進行估計。可變代價於合約開始時估計並受其約束，直至有關可變代價的不確定性於其後獲解決時，已確認累計收益金額中將很大可能不會撥回大額收益為止。

倘合約包括融資組成部分，而該部分就轉讓商品或服務予客戶而為客戶提供超過一年的重大財務利益，則收益按應收款項現值(採用將於本集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率貼現)計量。倘合約包括為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資組成部分，則根據該合約確認的收益包括合約負債按實際利率法附加的利息費用。對於自客戶付款的時間至轉讓該承諾商品或服務的時間之間的期間為一年或以下的合約，交易價格不會因重大融資組成部分的影響而使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

4. 重大會計政策資料(續)

4.4 來自客戶合約之收益(續)

(a) 銷售商品

來自銷售商品之收益於資產之控制權轉讓至客戶時(通常於交付商品時)確認。就提供客戶於指定期限內享有退貨權利之合約而言，採用預期價值法估計將不予退回的貨品，原因是該方法可更好地預測本集團將有權獲得的可變代價金額。本集團應用香港財務報告準則第15號有關限制估計可變代價的規定以釐定可計入交易價格之可變代價金額。就預期將予退回的貨品而言，本集團將確認退款負債而非收益。就自客戶收回產品的權利而言，本集團亦確認退貨權資產(以及對銷售成本作出的相應調整)。

(b) 銷售物業

物業銷售之收益於交付物業時確認。對於客戶就商品或物業付款的時間與本集團向客戶轉讓該承諾商品或物業的時間之間的期間至少為多於一年的合約而言，將考慮融資組成部分的影響。本集團將會根據客戶付款與向客戶交付物業之間的時間長短及現行市場利率就已收取的長期墊款累計合約負債。

(c) 物業管理服務

提供物業管理服務之收益於提供相關服務及有權開具發票之會計期間確認。

(d) 醫療與醫藥零售

提供醫療服務之收益於提供該等服務及有權開具發票時隨時間確認。銷售藥品之收益於向客戶交付相關藥品時予以確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.4 來自客戶合約之收益(續)

存有重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(不論明示或暗示)就轉讓商品或服務予客戶而為客戶或本集團提供重大財務利益，則本集團將就貨幣時間價值之影響而調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資組成部分。不論融資承諾乃於合約明示或由合約訂約方協定之支付條款暗示，重大融資組成部分均有可能存在。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團應用可行權宜方法不就任何重大融資組成部分調整交易價格。

就本集團於轉讓相關貨品或服務(其中本集團已就重大融資組成部分調整已承諾之代價金額)前已自客戶收取之預付款項，本集團應用將於本集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率。於收取預付款項至轉讓相關貨品及服務期間之相關利息開支按與其他借貸成本相同的基準入賬列作來自收益合約之利息。

政府補助

當有合理把握可獲得政府補助及達成所有附帶條件後，政府補助將按公平值確認。倘補助金涉及費用項目，則須有系統地於擬補助之成本支銷之期間確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會計入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益表，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益表。

4. 重大會計政策資料(續)

4.5 退款負債

倘本集團預期將退回部分或全部自客戶收取之代價，則本集團確認退款負債。

附有退貨權的銷售

就附有退回不同產品權利的產品銷售而言，本集團確認以下各項：

(a) 按本集團預期有權收取之代價金額確認已轉讓產品之收益(因此，將不會就預期退回之產品確認收益)；

(b) 退款負債；及

(c) 就其自客戶收回產品的權利確認資產(以及對銷售成本作出的相應調整)，並呈列為退貨權資產。

4.6 合約成本

除撥充資本作為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產之成本外，倘滿足下列全部標準，則為履行與客戶之合約而產生之成本撥充資本作為資產：

(a) 該等成本直接與一項合約或實體能夠具體識別之預期合約有關。

(b) 該等成本產生或增加將用於滿足(或持續滿足)未來履約義務的實體資源。

(c) 預期該等成本可被收回。撥充資本的合約成本按系統基準按照與向客戶轉讓資產相關貨品或服務一致之模式攤銷並於損益扣除。其他合約成本於產生時支銷。

4. 重大會計政策資料(續)

4.7 租賃

租賃之定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。

就於香港財務報告準則第16號首次應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始、修改日期或收購日期(倘適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。作為可行權宜方法，具有類似特徵的租賃於本集團合理預期其對綜合財務報表的影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

對於包含一個租賃組成部分及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之總獨立價格將合約中之代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對於開始日期起計租期為12個月或以下且並不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。對於低價值資產租賃，本集團亦應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法或另外的系統基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 任何於開始日期或之前作出之租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 任何由本集團產生之初步直接成本；及
- 本集團拆除及移走相關資產、恢復相關資產所處地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所要求的狀況將產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整(除本集團因與新冠肺炎相關之租金寬免應用可行權宜方法而作出之租賃負債調整外)。

4. 重大會計政策資料(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團合理確定於租期結束時會獲取相關租賃資產所有權之使用權資產按開始日期至可使用年期結束計提折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法折舊。

可退還租賃按金

已付之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款之現值時，倘租賃內含利率無法輕易確定，則本集團應用於租賃開始日期之增幅借貸比率進行計算。

租賃付款包括：

- 定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率之可變租賃付款，初步按開始日期之指數或比率計算；
- 預期本集團根據剩餘價值擔保應付之金額；
- 在本集團合理確定行使購買選擇權時，有關購買選擇權之行使價；及
- 在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，租賃負債按利息增加及租賃付款調整。

4. 重大會計政策資料(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

本集團在下列情況下重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整):

- 租期發生變化或行使購買選擇權之評估發生變化,在該等情況下,相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。

- 租賃付款因市場租金檢討後市場租金費率變動╱有擔保剩餘價值下預期付款變動而有所改變,在該等情況下,相關租賃負債以初始貼現率貼現經修訂之租賃付款重新計量。

租賃修訂

倘存在下列情形,本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬:

- 該修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍;及

- 租賃代價增加,增加的金額相當於擴大範圍後的單獨價格,加上為反映特定合約的情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言,本集團根據經修訂租賃之租期,採用於修訂生效日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現,重新計量租賃負債,並扣減任何應收租賃優惠。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整,將租賃負債的重新計量入賬。當經修改之合約包含一個租賃組成部分及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分時,本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之總獨立價格將經修改合約中之代價分配至各租賃組成部分。

4. 重大會計政策資料(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

因利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變更

就因利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變更而言，本集團採用可行權宜方法，按不變之貼現率貼現經修訂之租賃付款以重新計量租賃負債，除非租賃付款變動是由於浮動利率變動所致。在該情況下，本集團會使用反映利率變動之經修訂貼現率並對相關使用權資產作出相應調整。當且僅當符合以下兩項條件時，方須根據利率基準改革的規定修改租賃：

- 該修訂為利率基準改革直接引致之必要修訂；及
- 釐定租賃付款之新基準在經濟上相當於先前基準(即緊接修訂前之基準)。

與新冠肺炎相關之租金寬免

就直接因新冠肺炎疫情而產生之租金寬免而言，本集團已選擇在滿足下列所有條件時應用可行權宜方法不評估有關變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款之變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於緊接變動前之租賃代價；
- 租賃付款之任何減免僅對原到期日為二零二二年六月三十日或之前之付款造成影響；及
- 租賃之其他條款及條件概無重大變動。

倘變動並非租賃修訂，應用可行權宜方法之承租人須按應用香港財務報告準則第16號就變動入賬之相同方式就租金寬免導致之租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款乃作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債將作調整以反映獲寬免或豁免之金額，並於該事件發生期間在損益中確認相應調整。

4. 重大會計政策資料(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益中確認。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，而該等成本於租期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業除外。取決於指數或比率之經營租賃之可變租賃付款將予以估算並計入於租期內按直線法確認之租賃付款總額。並非取決於指數或比率之可變租賃付款則於產生時確認為收入。當租賃合約載有特定條款，規定倘相關資產(或其任何部份)受本集團及承租人無法控制的不利事件影響，以致相關資產不適合或不能使用時，可減租或暫停支付租金，則因該特定條款而產生的相關減租或暫停支付租金會作為原租賃之一部份入賬，而非作為租賃修訂入賬。有關減租或暫停支付租金在出現觸發該等付款之事件或條件之期間於損益中確認。

於本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

分配代價至合約組成部分

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相對獨立的銷售價格從租賃組成部分區分出來。

可退還租賃按金

已收取之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

租約之代價變動(並非原條款及條件)將作為租賃修訂入賬，包括透過寬免或減少租金提供之租賃優惠。

4. 重大會計政策資料(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃修訂(續)

經營租賃

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬列作新租賃，並將與原有租賃有關之任何預付或應計租賃付款視為新租賃之租賃付款部分。

就本集團合法地免除承租人支付特定已識別租賃付款義務之租金寬免而言，其中部分租賃付款根據合約已到期但尚未支付，而其中部分根據合約尚未到期，本集團將已確認之部分作為經營租賃應收款項入賬(即根據合約已到期但尚未支付之租賃付款)，方法為透過應用香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損及終止確認之規定，並於修訂生效日期對本集團尚未確認之已寬免租賃付款(即根據合約尚未到期之租賃付款)應用租賃修訂要求。

因利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變更

就不作為單獨租賃入賬之融資租賃而言，在利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變動之情況下，本集團採用同樣適用於金融工具的會計政策(附註4.20)。

4.8 外幣

該等財務報表以本集團之呈列貨幣人民幣呈列。本公司之功能貨幣為港元，惟本公司之財務報表採用人民幣作為呈列貨幣，以便與本集團之呈列貨幣一致。本集團內各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體之財務報表所包括項目按該功能貨幣計量。本集團實體錄得之外幣交易初步按其各自於交易日期之現行功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末通行之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目所產生之差額於損益表確認。

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之現行匯率確認。於報告期間末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之現行匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

4. 重大會計政策資料(續)

4.8 外幣(續)

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兑差額乃於產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生(因此構成海外業務投資淨額之一部分)之貨幣項目之匯兑差額，該等匯兑差額初步於其他全面收益內確認，並於出售或部分出售本集團於聯營公司之權益時自權益重新分類至損益除外。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債均按各報告期間末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非該期間之匯率出現重大波幅，於此情況下，則採用交易日期之匯率。所產生之匯兑差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兑波動儲備項下權益內累計(歸屬於非控制性權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權，或部分出售包括海外業務之合營安排或聯營公司之權益(其保留權益成為金融資產))時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兑差額重新分類至損益。

此外，就部分出售附屬公司且不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兑差額重新歸屬於非控制性權益且不會於損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或合營安排不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兑差額重新分類至損益。

因收購海外業務而產生之所收購可識別資產之商譽及公平值調整被視作該海外業務之資產及負債，並按各報告期間末之現行匯率換算。所產生之匯兑差額於其他全面收益內確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.9 借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大概達致其擬定用途或銷售為止。

任何於相關資產達致其擬定用途或銷售後仍未償還之特定借貸會計入用作計算一般借貸資本化比率之一般借貸池。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

4.10 僱員福利

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款乃於僱員提供服務並因而享有供款權利時確認為開支。

本集團按照強制性公積金計劃條例為香港合資格參與強制性公積金計劃之僱員實行了界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強制性公積金計劃」)。供款按照僱員基本工資之一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃之規定在需要支付時在綜合損益及其他全面收益表中扣除。強制性公積金計劃之資產由與本集團資產分開之獨立管理基金持有。本集團之僱主供款支付給強制性公積金計劃後完全歸屬僱員。

中國僱員之退休福利乃透過界定供款計劃提供。本集團須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。本集團須按其薪酬成本之若干百分比向統一養老金計劃供款。根據該統一養老金計劃之規定，供款在需要支付時在綜合損益及其他全面收益表中扣除。本集團並無法定或推定責任於支付定額供款後繳付進一步供款。

4. 重大會計政策資料(續)

4.11 以股份為基礎之付款

為了激勵和獎勵為本集團運營作出貢獻之合資格參與者，本公司設立股份計劃。本集團之僱員(包括董事)通過以股份為基礎之付款之方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為股本工具(「以權益結算之交易」)之代價。

與僱員進行之以權益結算之交易成本，參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部估值師採用二項式定價模式確定，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註36。

在滿足業績及／或服務條件之期間，應於僱員福利開支項下確認以權益結算之交易費用，連同於股本之相關增加。歸屬日之前，於每一報告期間末為以權益結算之交易確認之累計費用反映了歸屬期已屆滿之部分以及本集團對最終給予之股本工具數量之最佳估計。期間內於損益表扣除或計入代表了期初和期末確認之累計費用之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，只要其他所有業績及／或服務條件得以滿足，交易均視作已賦權。

如果修改了以權益結算之獎勵之條款，且倘若符合獎勵之原有條款，則起碼要按照未修改條款之情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎之付款之總公平值之修改，或在修改日對僱員有利之變更，都要確認費用。

如果取消了以權益結算之獎勵，則於取消日視之為已賦權，並立即確認該獎勵尚未確認之任何費用。其中包括無法達成本集團或僱員可控制之非歸屬條件時之任何獎勵，但是，如果是新獎勵替代被取消之獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消之獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵之修改。

未行使購股權之攤薄效應通過每股盈利計算中之額外股份之攤薄反映出來。

4. 重大會計政策資料(續)

4.12 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利／(虧損)，此乃由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支，以及毋須課稅或不可抵扣之項目所致。本集團之即期稅項負債乃於報告期間末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣之暫時性差異確認，惟限於很可能將有可用應課稅溢利可用於抵銷該等可抵扣之暫時性差異。倘暫時性差異並不影響應課稅溢利或會計溢利，並於交易時並無產生同等應課稅及可抵扣之暫時性差異，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司之投資以及合營公司之權益相關之應課稅暫時性差異而確認，惟倘本集團能夠控制暫時性差異轉回且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可抵扣之暫時性差異所產生之遞延稅項資產僅會在可能有充足之應課稅溢利以抵銷動用暫時性差異之利益且預期將於可預見之未來轉回時予以確認。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應課稅溢利以允許收回全部或部分資產，應減少該項資產之賬面值。

遞延稅項資產及負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期間末預期將收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設將透過銷售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及於目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻，惟永久業權土地除外，永久業權土地一向被假定為可透過銷售全數收回。

4. 重大會計政策資料(續)

4.12 稅項(續)

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體於其所得稅申報中所使用或擬使用之不確定稅務處理。如屬可能，則即期及遞延稅項之釐定乃與所得稅申報中之稅務處理一致。如相關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則使用最可能之金額或預期價值來反映各種不確定性之影響。

4.13 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途之有形資產(下文所述之永久業權土地及在建物業除外)。物業、廠房及設備於綜合財務狀況表按成本或公平值減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

永久業權土地並不計提折舊，並按成本減其後累計減值虧損計量。

興建中的樓宇(作生產、供應或行政用途)按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定之方式經營所需之位置及狀況而直接產生之任何成本(包括測試相關資產是否正常運行之成本)，以及就合資格資產而言，根據本集團之會計政策撥作資本之借貸成本。該等資產按其他物業資產之相同基準，在其可作擬定用途時開始折舊。

4. 重大會計政策資料(續)

4.13 物業、廠房及設備(續)

當本集團就包括租賃土地及樓宇部分之物業之擁有權權益付款時，全部代價按初步確認時之相對公平值之比例於租賃土地與樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法可靠地於相關租賃土地之非租賃樓宇部分及未分割權益間分配時，全部物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃使用直線法於資產(永久業權土地及在建物業除外)之估計可使用年限內撇銷其成本或估值減其殘值後確認。估計可使用年限、殘值及折舊方法於各報告期間末審閱，任何估計變動之影響乃按前瞻基準入賬如下：

樓宇	4¾%
傢俬、裝置及辦公室設備	12½%至33⅓%
汽車	10%至25%
租賃物業裝修	按租期或33⅓%，以較短者為準

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益內確認。

4.14 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃進行分租之租賃物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值計量，並作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損於變動產生之期間計入損益。

就在建投資物業產生之建築成本會撥充資本作為在建投資物業賬面值之一部分。

4. 重大會計政策資料(續)

4.15 無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產

獨立收購且具有有限使用年限之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損／重估金額(即其於重估日期之公平值減其後累計攤銷及任何累計減值虧損)列賬。具有有限使用年限之無形資產攤銷於其估計使用年限內按直線法確認。估計使用年限及攤銷方法於各報告期間末審閱，任何估計變動之影響乃按前瞻基準入賬。獨立收購且具有無限使用年限之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產與商譽分開確認，並按其於收購日期之公平值初步確認，而有關公平值則被視為其成本。

於初步確認後，於業務合併中收購且具有有限使用年限之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報，基準與獨立收購之無形資產相同。於業務合併中收購且具有無限使用年限之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

品牌

於業務合併中收購且具有無限使用年限之品牌按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

電腦軟件

已購電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，並採用直線法於其估計使用期限兩至五年內攤銷。

無形資產於出售或預期使用或出售亦不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之盈利及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算，並於終止確認資產時於損益內確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.16 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值

於報告期間末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產及具有有限使用年限之無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時，倘可設立合理及一致之分配基準，則企業資產分配至相關現金產生單位，否則分配至現金產生單位內可設立合理及一致分配基準之最小組別。可收回金額乃按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，採用反映當前市場對貨幣時間價值和資產(或現金產生單位)於估計未來現金流量調整前之特定風險之稅前折現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理及一致基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產而言，本集團將一個現金產生單位組別之賬面值(包括已分配至該現金產生單位組別之企業資產或部分企業資產之賬面值)與該現金產生單位組別之可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位或現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會扣減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零之最高者。以其他方式分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別之其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟所增加之賬面值不得超出資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.17 存貨

存貨按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減去所有估計完工成本及進行銷售所需之成本。進行銷售所需之成本包括可直接歸屬於銷售之增量成本及本集團進行銷售時須承擔之非增量成本。

4.18 發展中／已完成待售物業

擬於完成發展後出售之發展中及已完成待售物業被分類為流動資產。除根據有關使用權資產之會計政策按成本模式計量之租賃土地部份外，發展中／已完成待售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按特定識別基準(包括所產生相關發展開支及(如適用)資本化借貸成本之分配)釐定。可變現淨值指有關物業之估計售價減估計竣工成本以及進行銷售所需之成本。進行銷售所需之成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團進行銷售必定產生之非增量成本。

發展中待售物業於竣工後轉移至已完成待售物業。

當持有物業之用途發生改變，以賺取租金或／及資本增值，而非於日常業務過程中出售時，本集團將物業由存貨轉至投資物業。於轉撥日期之物業公平值與其先前賬面值之間之任何差額於損益中確認。

4.19 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任(法定或推定)，而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，則本集團將確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期間末對履行現時責任所需代價之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定因素。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響屬重大)。

倘清償撥備所需之部分或全部經濟利益預期將可自第三方收回，則在實質上肯定將收到償款且應收款項金額能可靠計量之情況下，應收款項方會確認為資產。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時確認。金融資產之所有一般買賣乃按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指須按市場規定或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約所產生之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產或金融負債除外)直接應計之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之直接應計交易成本即時於損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

於本集團日常業務過程中產生之股息收入將計入其他收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 金融資產按以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初步確認金融資產時，倘股本投資並非持作交易用途，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資之其後公平值變動。

倘屬以下情況，金融資產為持作買賣：

- 收購金融資產之主要目的為於近期出售；或
- 於初步確認時，金融資產構成本集團合併管理之已識別金融工具組合之一部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 為未被指定且可有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收入計量之債務工具／應收款項使用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產之總賬面值計算，其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後已出現信貸減值之金融資產而言，利息收入透過自下一報告期間起將實際利率應用於金融資產之攤銷成本確認。倘已信貸減值金融工具之信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，則利息收入透過自釐定該資產不再信貸減值後之報告期間初起將實際利率應用於金融資產之總賬面值確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資其後按公平值計量，而公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收入確認及於按公平值計入其他全面收入儲備累計；且毋須予以減值評估。該累計收益或虧損不會於出售股本投資時重新分類至損益，並將轉撥至累計虧損。

該等股本工具投資產生之股息於本集團收取股息之權利確立時於損益確認，除非能明確顯示股息乃用作填補部分投資成本。股息計入損益之其他收入之項目內。

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量或指定為按公平值計入其他全面收入之條件之金融資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產於各報告期末按公平值計量，當中任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他盈利及虧損，淨額」之項目內。

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及其他資產、受限制現金以及現金及現金等值物)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

年限內預期信貸虧損指於有關工具預期年期內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預期產生之該部分年限內預期信貸虧損。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗完成評估，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及於報告日期當前狀況及日後狀況預測之評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項及應收票據確認年限內預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則本集團確認年限內預期信貸虧損。對於是否應以年限內預期信貸虧損確認乃根據自初步確認以來出現違約之可能性或風險顯著上升而評估。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，本集團考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 會導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預測重大不利變化。

不論上述評估結果，本集團假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理並具理據支持之資料顯示情況並非如此，則作別論。

本集團定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加之標準之效力，並作出合適修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前識別信貸風險大幅上升。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，當內部制訂或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本集團持有之任何抵押品)時，本集團認為發生違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團擁有合理並具理據支持之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在發生一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

(a) 發行人或借款人之重大財務困難；

(b) 違反合約(如違約或逾期事件)；

(c) 借款人之貸款人因借款人財務困難相關之經濟或合約理由而向借款人提供優惠(在其他情況下貸款人將不予考慮)；

(d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；

(e) 因財務困難導致金融資產失去活躍市場；或

(f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

(iv) 撇銷政策

當資料顯示對手方處於嚴重財務困境及無實際收回可能時(如對手方被頒令清盤或進入破產程序時，或就貿易應收款項而言，當有關金額逾期超過兩年時(以較早者為準))，則本集團會撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撇銷之金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回均在損益中確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃指違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據過往數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生相關違約之風險為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回之現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

若干貿易應收款項之年限內預期信貸虧損乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準作出考量。

就集體評估而言，本集團訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組之方法，以確保各組別之組成部分仍然具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認／修訂金融資產

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當本集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，本集團方會終止確認有關金融資產。倘本集團並無轉讓，亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，本集團則會確認其於該資產之保留權益及與其可能須支付金額有關之負債。倘本集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團則繼續確認該金融資產並同時就已收所得款項確認有抵押借貸。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益中確認。

於終止確認本集團已在初步確認時選擇按公平值計入其他全面收入計量之股本工具投資時，先前於按公平值計入其他全面收入儲備中累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留虧損內。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘下權益之合約。本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

本集團於當中並無合約義務交付現金或其他金融資產或本集團於當中能全權酌情無限期延遲支付分派及贖回本金金額之永續工具分類為股本工具。

購回之本公司自身股本工具直接於權益中確認及扣除。概無就購入、出售、發行或註銷本公司自身之股本工具而於損益中確認收益或虧損。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計負債、計息銀行及其他借貸以及租賃負債)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息開支之方法。實際利率乃透過金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

終止確認金融負債

當且僅當本集團之義務已經履行、解除或屆滿時,本集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額乃在損益中確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.20 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

因利率基準改革引致釐定合約現金流量之基準變更

就因利率基準改革引致釐定採用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流量之基準變更而言，本集團採用可行權宜方法，透過更新實際利率將該等變更入賬，而該實際利率之變動通常不會對相關金融資產或金融負債之賬面值構成重大影響。

當且僅當符合以下兩項條件時，方須根據利率基準改革的規定對釐定合約現金流量之基準作出變更：

- 該變更為利率基準改革直接引致之必要變更；及
- 釐定合約現金流量之新基準在經濟上相當於先前基準(即緊接變更前之基準)。

除根據利率基準改革的規定須對釐定合約現金流量之基準作出之變動外，就對金融資產或金融負債作出之其他變動而言，本集團首先透過更新實際利率對根據利率基準改革須作出之變動應用可行權宜方法。對於可行權宜方法並不適用之其他變動，本集團其後就修訂金融資產或金融負債應用香港財務報告準則第9號之適用規定。

金融資產及金融負債之對銷

當且僅當本集團現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額於綜合財務狀況表內呈列。

5. 重大會計判斷及估計

於應用本集團之會計政策(於附註4描述)時，本公司董事需就未能從其他來源輕易取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出，實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(若修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若修訂影響當期及未來期間)予以確認。

判斷

應用本集團之會計政策時，除涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響最大之判斷：

投資物業及持作出售物業之劃分

本集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或為資本增值或為兩者兼得而持有之物業。於決定物業是否指定為投資物業抑或持作出售物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建物業會作為發展中待售物業入賬。於竣工後，發展中待售物業會轉撥至已完成待售物業，並按成本列值。倘在建物業擬於落成後為賺取租金及／或為資本增值而持有，則該等物業會作為投資物業入賬。

估計之不確定性

下文描述於報告期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度之資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

5. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

投資物業公平值估計

倘類似物業並無活躍市場之現行價格，則本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

(a) 不同性質、狀況或地區之物業的活躍市場現行價格，並經調整以反映有關差異；及

(b) 根據未來現金流量之可靠估計預測，並以任何現有租約及其他合約之條款及(倘可行)外部證據(例如相同地區及狀況之類似物業的現行市價)支持，以及利用反映市場目前對現金流量金額及時間不確定因素之評估的貼現率計算的貼現現金流量。

於二零二五年三月三十一日，投資物業賬面值為人民幣1,423,234,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣1,387,261,000元)。公平值計量及敏感度分析所用之主要假設等進一步詳情於綜合財務報表附註16披露。

發展中及已完成待售物業之可變現淨值

本集團根據其對發展中及已完成待售物業所進行之變現能力評估，並根據過往經驗及當時市況估計之竣工成本及銷售淨值，將發展中及已完成待售物業撇減至可變現淨值。倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將減少，並可能導致發展中物業及持作出售物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現之事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原估計有所差異，將於相關估計有所變動之期間對發展中及已完成待售物業之賬面值進行調整。

貿易應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團就貿易應收款項採用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃根據就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算得出。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將通過調整矩陣，基於前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期將於未來一年內惡化並可能導致違約數量增加，則過往違約率將予以調整。在各報告日期，過往觀察違約率均已獲更新，且已分析前瞻性估計的變動。

5. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

貿易應收款項之預期信貸虧損撥備(續)

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測經濟狀況極為敏感。此外，本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必能代表客戶未來之實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損之資料於綜合財務報表附註25披露。

按公平值計入損益之金融資產之公平值

於二零二五年三月三十一日，本集團分類至按公平值計入損益之金融資產之非上市權益之賬面值約人民幣89,700,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣94,200,000元)乃按公平值計量，有關公平值乃基於重大不可觀察輸入數據使用估值技術釐定。在建立相關估值技術及其相關輸入數據上需要作出判斷及估計。與該等因素有關之假設出現變動可導致該等工具之公平值出現重大調整。有關詳情載於綜合財務報表附註20。

商譽及具有無限使用年限之無形資產之估計減值

釐定商譽及具有無限使用年限之無形資產是否出現減值時須估計已獲分配商譽及具有無限使用年限之無形資產之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額，即使用價值或公平值減出售成本兩者中之較高值。於計算使用價值時，本集團須估計預期自現金產生單位(或現金產生單位組別)產生之未來現金流量及合適之貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或事實及情況有變而導致須下調未來現金流量或上調貼現率，則可能產生重大減值虧損或進一步減值虧損。

於二零二五年三月三十一日，商譽及其他無形資產之賬面值分別為人民幣38,597,000元及人民幣15,364,000元。有關計算可收回金額之詳情於綜合財務報表附註21及18披露。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅法及法規所載規定的理解所作之最佳估計計提。實際土地增值稅負債須待本集團物業發展項目竣工後由地方稅務機關釐定。本集團尚未就其物業發展項目與地方稅務機關最終確定土地增值稅的退稅及付款。當最終結果確定時，其可能與初步入賬之金額不同，而任何差異將會影響土地增值稅確認期間的即期所得稅開支及土地增值稅撥備。

6. 經營分部資料

本公司執行董事(「執行董事」)被視為主要營運決策者。執行董事審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。營運分部乃根據該等報告而釐定。

出於管理目的，本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單元，並擁有以下四個可呈報經營分部：

(a) 醫療與醫藥零售分部提供中醫藥零售及諮詢服務；

(b) 電商及分銷分部在線上銷售電子消費品、保健食品及分銷相關產品；

(c) 物業發展分部銷售物業；及

(d) 物業投資及管理分部租賃物業及提供物業管理服務。

執行董事單獨監控本集團經營分部之業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可呈報分部溢利／虧損作出評估，即計量經調整除稅前(虧損)／溢利。經調整除稅前(虧損)／溢利之計量與本集團除稅前虧損一致，惟利息收入、非租賃相關的財務費用以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

由於受限制現金、現金及現金等值物、遞延稅項資產以及其他未分配總辦事處及企業資產乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借貸、應付所得稅、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

6. 經營分部資料(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	醫療與醫藥零售 人民幣千元	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益、其他盈利及虧損，淨額(附註7)					
來自外部客戶之收益*	190,761	711,857	605,232	110,694	1,618,544
其他盈利及虧損，淨額	330	38	356,555	(35,283)	321,640
	191,091	711,895	961,787	75,411	1,940,184
分部(虧損)／溢利	(122)	13,521	(2,184,256)	(132,979)	(2,303,836)
銀行利息收入					5,234
企業及未分配費用					(31,185)
財務費用					(126,749)
除稅前虧損					(2,456,536)
分部資產	312,370	1,919,430	5,649,597	5,974,499	13,855,896
撇銷分部間應收款項					(4,463,289)
企業及其他未分配資產					820,239
資產總值					10,212,846
分部負債	453,371	963,998	5,890,254	3,997,274	11,304,897
撇銷分部間應付款項					(4,463,289)
企業及其他未分配負債					2,974,136
負債總值					9,815,744

6. 經營分部資料(續)

	醫療與醫藥零售 人民幣千元	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料					
(確認)/撥回貿易應收款項及應收票據減值,淨額	(701)	(1,547)	–	939	(1,309)
確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產淨額減值,淨額	(2,835)	(44)	(2,986)	(5,162)	(11,027)
確認存貨減值,淨額	–	(7,459)	–	–	(7,459)
確認待售物業減值,淨額					
–發展中	–	–	(208,125)	–	(208,125)
–已完成	–	–	(412,352)	–	(412,352)
出售物業、廠房及設備之虧損	–	–	–	(507)	(507)
投資物業之公平值虧損,淨額	–	–	(14)	(71,054)	(71,068)
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	–	–	–	81,782	81,782
折舊	12,480	1,288	3,752	5,462	22,982
攤銷	63	–	–	–	63
資本開支#	6,079	11	10	35,893	41,993
其他費用					
–拖欠貸款之罰金	–	–	42,087	–	42,087
–稅項滯納金	–	–	37,760	–	37,760
–預期擔保負債撥備	–	–	1,675,687	–	1,675,687
–訴訟撥備	–	–	(168,208)	–	(168,208)

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售。

\# 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

6. 經營分部資料(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	醫療與醫藥零售 人民幣千元	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益、其他盈利及虧損，淨額(附註7)					
來自外部客戶之收益*	87,812	621,395	558,202	173,573	1,440,982
其他盈利及虧損，淨額	395	377	223,010	285,810	509,592
	88,207	621,772	781,212	459,383	1,950,574
分部溢利／(虧損)	3,798	30,785	(117,302)	(29,759)	(112,478)
銀行利息收入					6,341
企業及未分配費用					(524,196)
財務費用					(112,434)
除税前虧損					(742,767)
分部資產	383,257	4,310,439	14,691,294	11,474,486	30,859,476
撇銷分部間應收款項					(22,451,581)
企業及其他未分配資產					3,115,054
資產總值					11,522,949
分部負債	297,718	2,022,438	11,638,803	9,348,419	23,307,378
撇銷分部間應付款項					(22,451,581)
企業及其他未分配負債					8,159,410
負債總值					9,015,207

6. 經營分部資料(續)

	醫療與醫藥零售 人民幣千元	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料					
(確認)/撥回貿易應收款項及應收票據減值,淨額	(344)	1,130	18	(2,656)	(1,852)
撥回/(確認)計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產減值,淨額	1,490	458	(31,645)	898	(28,799)
確認存貨減值,淨額	–	(1,674)	–	–	(1,674)
確認待售物業減值,淨額					
–發展中	–	–	(167,883)	–	(167,883)
–已完成	–	–	(28,166)	–	(28,166)
出售物業、廠房及設備之虧損	–	–	(27)	–	(27)
投資物業之公平值盈利,淨額	–	–	–	9,417	9,417
折舊	15,729	465	3,577	3,449	23,220
資本開支#	1,606	94	726	9,400	11,826
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	–	–	–	64,250	64,250
其他費用					
–拖欠貸款之罰金	–	–	35,360	–	35,360
–稅項滯納金	–	–	61,018	–	61,018
–預期擔保負債撥備	–	–	290,574	–	290,574
–訴訟撥備	–	–	453,491	–	453,491

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售。

\# 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

6. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	醫療與醫藥零售	電商與分銷	物業發展	物業投資及管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二五年三月三十一日止年度					
中國內地	**177,097**	**711,857**	**605,232**	**110,694**	**1,604,880**
新加坡	**13,664**	**–**	**–**	**–**	**13,664**
	190,761	**711,857**	**605,232**	**110,694**	**1,618,544**
截至二零二四年三月三十一日止年度					
中國內地	78,674	621,395	558,202	173,573	1,431,844
新加坡	9,138	–	–	–	9,138
	87,812	621,395	558,202	173,573	1,440,982

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

(b) 非流動資產

	二零二五年三月三十一日	二零二四年三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
中國內地	**1,717,487**	1,625,950
香港	**1,424**	1,338
新加坡	**1,327**	1,959
	1,720,238	1,629,247

上述非流動資產資料乃以資產(不包括金融工具、遞延稅項資產、商譽及其他無形資產)之位置為基準。

6. 經營分部資料(續)

有關主要客戶資料

來自相應年度貢獻本集團收益總額10%以上之客戶之收益如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶A－來自電商及分銷之收益	**290,483**	402,819

7. 收益、其他盈利及虧損，淨額

本集團收益之分析如下：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
來自客戶合約之收益		
醫療及諮詢服務	**15,774**	9,353
醫藥零售收入	**174,987**	78,459
銷售物業	**605,232**	625,720
銷售設備及信息產品	**711,857**	621,395
物業管理服務	**21,207**	17,744
	1,529,057	1,352,671
來自其他來源之收益		
租金收入總額	**89,487**	88,311
	1,618,544	1,440,982
確認收益的時間		
於某時間點	**1,492,076**	1,325,574
隨時間	**36,981**	27,097
	1,529,057	1,352,671

7. 收益、其他盈利及虧損，淨額(續)

有關本集團來自客戶合約之收益之履約責任之資料概述如下：

銷售物業

當相關物業建設完成及根據銷售協議向客戶交付物業時，即屬達成履約責任。客戶通常須預先支付款項，而餘額將不遲於物業交付日期支付，或於部分情況下，在按個別情況釐定之物業交付後協定期間內支付。

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格金額如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
預期將確認為收益之金額		
一年內	**87,043**	624,737
第二年	**671,287**	149,031
	758,330	773,768

上述披露之金額不包括受限制可變代價。

銷售設備及信息產品

履約責任於交付商品後達成，而付款一般自交付起計三至六個月內到期，惟新客戶一般須預先付款。若干合約為客戶提供可引發可變代價之退貨權，惟受約束條件所限制。

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格金額如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
預期將確認為收益之金額		
一年內	**27,152**	2,395
第二年	**383**	–
	27,535	2,395

7. 收益、其他盈利及虧損，淨額(續)

其他盈利及虧損，淨額分析如下：

	附註	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
其他收入			
管理及諮詢服務費收入		**21,266**	6,528
銀行利息收入		**5,234**	6,341
政府補助(附註(i))		**337**	124
其他		**2,515**	23,749
		29,352	36,742
盈利及虧損			
出售附屬公司之盈利	46	**65,194**	1,202,668
豁免其他應付款項之盈利	40	**175,784**	–
出售物業、廠房及設備之虧損	15	**(507)**	(27)
出售投資物業之盈利	16	**59,141**	673
確認貿易應收款項及應收票據之減值虧損，淨額	25	**(1,309)**	(1,852)
確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產之減值虧損，淨額	26	**(11,027)**	(28,799)
無法收回之應收款項之虧損		**–**	(430,742)
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	16	**81,782**	64,250
投資物業之公平值(虧損)／盈利，淨額	16	**(71,068)**	9,417
收回地塊之虧損(附註(ii))		**–**	(336,594)
其他		**(468)**	197
		297,522	479,191
		326,874	515,933

附註：

(i) 本公司附屬公司經營所在之中國若干地區的投資獲授多項政府補助。該等補助並無任何尚未符合之條件或或有事項。

(ii) 根據本公司日期為二零二三年九月二十五日之公告，本公司一家間接附屬公司擁有的兩幅地塊被開封市自然資源和規劃局無償收回，因此，於截至二零二四年三月三十一日止年度的損益中確認收回虧損人民幣336,594,000元。

8. 除税前虧損

本集團之除税前虧損已扣除／(計入)：

	附註	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
出售存貨成本		**775,972**	794,349
出售物業成本		**895,578**	515,844
銷售成本		**1,671,550**	1,310,193
核數師酬金		**2,538**	2,474
物業、廠房及設備折舊	15	**7,892**	5,330
使用權資產折舊	17(a)	**15,090**	17,890
其他無形資產攤銷	18	**63**	–
其他費用(附註(i))			
－拖欠貸款之罰金		**42,087**	35,360
－税項滯納金		**37,760**	61,018
－預期擔保負債撥備	31	**1,675,687**	290,574
－訴訟撥備	31	**(168,208)**	453,491
－其他		**26,913**	2,211
		1,614,239	842,654
未計入租賃負債計量的租賃付款	17(c)	**1,051**	2,608
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(iii))：			
工資及薪酬		**91,947**	112,296
以股份為基礎之付款		**19,012**	5,466
退休金計劃供款(附註(ii))		**13,129**	16,884
		124,088	134,646

附註：

(i) 該等項目計入綜合損益表之「其他費用」。

(ii) 於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款。

(iii) 上表所示僱員福利開支並不包括計入發展中待售物業之僱員工資及薪酬以及僱員退休金計劃供款，分別約為人民幣1,118,000元(二零二四年：人民幣1,348,000元)及人民幣172,000元(二零二四年：人民幣513,000元)。

9. 財務費用

財務費用之分析如下：

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
計息銀行及其他借貸利息	**126,888**	111,049
來自租賃合約之利息費用	**1,296**	2,463
利息費用總額	**128,184**	113,512
減：資本化利息	**(1,435)**	(1,078)
	126,749	112,434

10. 董事及主要行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事及主要行政人員酬金如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪酬、津貼及實物利益 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	以權益結算以股份為基礎之付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事及主要行政人員	**–***	**1,771**	**–**	**–**	**676**	**2,447**
獨立非執行董事	**408**	**–**	**–**	**–**	**–**	**408**
	408	**1,771**	**–**	**–**	**676**	**2,855**

* 少於人民幣1,000元。

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪酬、津貼及實物利益 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	以權益結算以股份為基礎之付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事及主要行政人員	–	2,228	1,750	–	563	4,541
獨立非執行董事	441	–	–	–	–	441
	441	2,228	1,750	–	563	4,982

(a) 執行董事及主要行政人員

	袍金 人民幣千元	薪酬、津貼及實物利益 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	以權益結算以股份為基礎之付款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
截至二零二五年三月三十一日止年度						
執行董事：						
黃啓豪先生	–*	1,012	–	–	209	1,221
王貴武先生	–*	–	–	–	–	–*
黃柱光先生	–*	–	–	–	–	–*
侯瑞林先生(附註(ii))	–*	–	–	–	–	–*
夏丁先生(附註(iii))	–	759	–	–	467	1,226
	–*	1,771	–	–	676	2,447
聯席主要行政人員：						
石磊先生	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–
	–*	1,771	–	–	676	2,447

* 少於人民幣1,000元。

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

(a) 執行董事及主要行政人員(續)

	袍金 人民幣千元	薪酬、津貼及實物利益 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	以權益結算以股份為基礎之付款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
截至二零二四年三月三十一日止年度						
執行董事：						
黃啓豪先生	–	1,570	660	–	174	2,404
王貴武先生	–	–	–	–	–	–
黃柱光先生	–	–	–	–	–	–
郭朗華先生(附註(i))	–	–	–	–	–	–
侯瑞林先生(附註(ii))	–	–	–	–	–	–
	–	1,570	660	–	174	2,404
聯席主要行政人員：						
石磊先生	–	–	–	–	–	–
夏丁先生(附註(iii))	–	658	1,090	–	389	2,137
	–	658	1,090	–	389	2,137
	–	2,228	1,750	–	563	4,541

(b) 獨立非執行董事

已支付獨立非執行董事之袍金如下：

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
錢志浩先生	**133**	147
鍾衛民先生(附註(iv))	**66**	147
華一春先生(附註(v))	**66**	147
徐楠女士(附註(vi))	**77**	–
張嘉裕教授(附註(vii))	**66**	–
	408	441

於報告期內，並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金。

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

報告期內並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二四年：無)。

附註：

(i) 郭朗華先生於二零二三年八月二十八日退任執行董事。

(ii) 侯瑞林先生於二零二三年八月二十八日獲委任為執行董事。

(iii) 夏丁先生於二零二三年七月四日獲委任為聯席主要行政人員，並於二零二四年八月三十日獲委任為執行董事。

(iv) 鍾衛民先生於二零二四年九月三十日辭任獨立非執行董事。

(v) 華一春先生於二零二四年九月三十日辭任獨立非執行董事。

(vi) 徐楠女士於二零二四年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。

(vii) 張嘉裕教授於二零二四年九月三十日獲委任為獨立非執行董事。

11. 五名最高薪僱員

於年內，五名最高薪僱員並不包括董事及主要行政人員(二零二四年：包括一名董事及一名主要行政人員)，彼等之酬金於附註10披露。其餘五名(二零二四年：其餘三名)人士(非本公司董事或主要行政人員)之酬金如下：

	截至二零二五年三月三十一日止年度人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	**3,349**	2,725
表現相關花紅	**4,929**	3,500
退休金計劃供款	**167**	128
以權益結算以股份為基礎之付款	**2,038**	1,116
	10,483	7,469

最高薪僱員(非本公司董事或主要行政人員)之人數及酬金範圍如下：

	僱員人數	
	截至二零二五年三月三十一日止年度	截至二零二四年三月三十一日止年度
1,000,001港元至1,500,000港元	**–**	–
1,500,001港元至2,000,000港元	**1**	–
2,000,001港元至2,500,000港元	**2**	1
2,500,001港元至3,000,000港元	**2**	1
3,000,001港元至3,500,000港元	**–**	1
3,500,001港元至4,000,000港元	**–**	–
4,000,001港元至4,500,000港元	**–**	–
4,500,001港元至5,000,000港元	**–**	–
5,000,001港元至5,500,000港元	**–**	–
	5	3

12. 稅項

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	–	132
中國企業所得稅	2,492	(790)
中國土地增值稅	72,325	3,567
	74,817	2,909
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	24,702	–
遞延稅項支出(附註34)	(36,443)	4,566
	63,076	7,475

香港利得稅

根據香港利得稅之利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元(「港元」)溢利將按8.25%稅率徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。因此，合資格實體首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%稅率計提香港利得稅，而2,000,000港元以上的估計應課稅溢利稅率則為16.5%。

新加坡企業所得稅

新加坡企業所得稅乃根據於年內本集團的新加坡附屬公司之應課稅溢利按稅率17%計算。由於於兩個年度內均無須繳納新加坡企業所得稅之應課稅溢利，故並無就新加坡稅項計提撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據於兩個報告期內本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%計提撥備。

中國土地增值稅

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例》及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由一九九四年一月一日起於中國生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支(包括借貸成本及所有物業發展開支)所得款項。

12. 稅項(續)

以適用於本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算之除稅前虧損之稅務開支與根據實際稅率計算之稅務開支之調節，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之調節如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	香港及新加坡		中國內地		合計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	(31,822)		(2,424,714)		(2,456,536)	
按法定稅率計算之稅項	(5,263)	16.5	(606,178)	25.0	(611,441)	24.9
毋須納稅之收入	(588)	1.8	(2,493)	0.1	(3,081)	0.1
不可扣稅之開支	271	(0.8)	21,783	(0.9)	22,054	(0.9)
動用以往未確認之稅項虧損	–	–	(1,325)	0.1	(1,325)	0.1
未確認之稅項虧損	5,581	(17.5)	314,357	(13.0)	319,938	(13.0)
未確認之暫時性差異	–	–	131,834	(5.4)	131,834	(5.4)
過往年度撥備不足	–	–	24,702	(1.0)	24,702	(1.0)
土地增值稅	–	–	72,325	(3.0)	72,325	(2.9)
土地增值稅之稅務影響	–	–	(18,081)	0.7	(18,081)	0.7
其他	(1)	–	–	–	(1)	–
以本集團實際稅率計算之稅項支出	–	–	(63,076)	2.6	(63,076)	2.6

截至二零二四年三月三十一日止年度

	香港及新加坡		中國內地		合計	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	(104,466)		(638,301)		(742,767)	
按法定稅率計算之稅項	(17,461)	16.7	(159,575)	25.0	(177,036)	23.8
毋須納稅之收入	(373)	0.4	(40,800)	6.4	(41,173)	5.5
不可扣稅之開支	14,065	(13.5)	87,465	(13.7)	101,530	(13.7)
動用以往未確認之稅項虧損	–	–	(6,744)	1.1	(6,744)	0.9
未確認之稅項虧損	4,041	(3.9)	36,305	(5.7)	40,346	(5.4)
未確認之暫時性差異	–	–	88,016	(13.8)	88,016	(11.8)
土地增值稅	–	–	3,567	(0.6)	3,567	(0.5)
土地增值稅之稅務影響	–	–	(892)	0.1	(892)	0.1
其他	(139)	0.1	–	–	(139)	–
以本集團實際稅率計算之稅項支出	133	(0.1)	7,342	(1.2)	7,475	(1.0)

13. 股息

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二四年三月三十一日止年度：無)。

14. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至二零二五年三月三十一日止年度	截至二零二四年三月三十一日止年度(經重列)
用於計算每股基本虧損之盈利		
本公司擁有人應佔年內虧損(人民幣千元)	**(2,339,899)**	(785,629)
用於計算每股基本虧損之股份數目		
年內普通股之加權平均數(千股)	**2,720,979**	2,385,751

自二零二三年四月一日起，用於計算每股基本虧損之普通股之加權平均數已就股份合併進行追溯調整。

14. 每股虧損(續)

(b) 每股攤薄虧損

本公司擁有人應佔每股攤薄虧損乃根據以下數據計算：

(i) 用於計算每股攤薄虧損之虧損

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔年內虧損	**(2,339,899)**	(785,629)

(ii) 普通股之加權平均數

	截至二零二五年三月三十一日止年度 千股	截至二零二四年三月三十一日止年度 千股 (經重列)
用於計算每股基本虧損之普通股之加權平均數	**2,720,979**	2,385,751
攤薄影響—購股權(附註)	**350,727**	357,914
用於計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	**3,071,706**	2,743,665

自二零二三年四月一日起，用於計算每股基本虧損之普通股之加權平均數已就股份合併進行追溯調整。

附註：計算每股攤薄虧損(二零二四年：虧損)並無假設本公司尚未行使之購股權已獲轉換，原因是其假設行使將導致每股虧損減少(二零二四年：每股虧損減少)。

15. 物業、廠房及設備

截至二零二五年三月三十一日止年度

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置及辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年四月一日					
原值	55,472	14,147	13,363	18,243	101,225
累計折舊	(19,438)	(11,424)	(11,977)	(4,668)	(47,507)
賬面淨值	36,034	2,723	1,386	13,575	53,718
於二零二四年四月一日之賬面淨值	36,034	2,723	1,386	13,575	53,718
添置，按成本	–	1,261	353	15,577	17,191
出售	(6,199)	(56)	(55)	–	(6,310)
收購附屬公司(附註45)	–	32	5	657	694
出售附屬公司(附註46)	–	(23)	–	–	(23)
年內扣除折舊	(2,597)	(1,142)	(579)	(3,574)	(7,892)
匯兑調整	–	4	–	–	4
於二零二五年三月三十一日之賬面淨值	27,238	2,799	1,110	26,235	57,382
於二零二五年三月三十一日					
原值	48,652	15,741	12,913	34,477	111,783
累計折舊	(21,414)	(12,942)	(11,803)	(8,242)	(54,401)
賬面淨值	27,238	2,799	1,110	26,235	57,382

15. 物業、廠房及設備(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置及辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年四月一日					
原值	82,537	10,914	16,043	4,107	113,601
累計折舊	(19,495)	(10,487)	(13,368)	(4,107)	(47,457)
賬面淨值	63,042	427	2,675	–	66,144
於二零二三年四月一日之賬面淨值	63,042	427	2,675	–	66,144
添置，按成本	5,968	2,640	3	2,663	11,274
轉撥至投資物業(附註16)	(22,940)	–	–	–	(22,940)
出售	–	(2)	(25)	–	(27)
收購附屬公司(附註45)	–	787	–	11,473	12,260
出售附屬公司(附註46)	(6,891)	(60)	(717)	–	(7,668)
年內扣除折舊	(3,145)	(1,074)	(550)	(561)	(5,330)
匯兑調整	–	5	–	–	5
於二零二四年三月三十一日之賬面淨值	36,034	2,723	1,386	13,575	53,718
於二零二四年三月三十一日					
原值	55,472	14,147	13,363	18,243	101,225
累計折舊	(19,438)	(11,424)	(11,977)	(4,668)	(47,507)
賬面淨值	36,034	2,723	1,386	13,575	53,718

於二零二五年三月三十一日，本集團其中一幢樓宇(賬面總值約為人民幣21,454,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣23,456,000元))並未獲發以本集團相關附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

報告期內，本集團出售其若干物業、廠房及設備，總代價為人民幣5,803,000元，其中人民幣15,000元為現金及人民幣5,788,000元為應收代價(二零二四年三月三十一日：人民幣零元)，並導致該年度於損益中確認出售虧損人民幣507,000元(二零二四年三月三十一日：虧損人民幣27,000元)。

15. 物業、廠房及設備(續)

減值評估

於截至二零二五年三月三十一日止年度，由於本集團錄得虧損，且本集團管理層認為出現減值跡象，因此對醫療分部內武漢葉開泰藥業連鎖有限公司(「葉開泰藥業」)之相關現金產生單位(「現金產生單位」)之若干物業、廠房及設備、使用權資產以及其他具有有限使用年限之無形資產(賬面總值分別約為人民幣12,825,000元、人民幣10,815,000元及人民幣142,000元)進行減損評估。房地產開發分部內自有物業(賬面值約為人民幣21,741,000元)之可收回金額乃個別估計。

葉開泰藥業現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該計算乃於二零二五年三月三十一日採用基於本集團管理層批准之五年期財務預算之現金流量預測及12.0%(二零二四年：13.1%)之貼現率作出。所使用之10.0%(二零二四年：6.0%至7.0%)年增長率乃基於行業之增長預測作出，且不超過相關行業之平均長期增長率。5年期後之現金流量以3.0%(二零二四年：3.0%)之增長率推算。計算使用價值之另一個主要假設為預算毛利率，該假設乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。

本集團按公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高值估計自有物業的可收回金額。相關資產的賬面值並無超過按公平值減出售成本或使用價值計算的可收回金額，故此並無確認減值。

16. 投資物業

	附註	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
於年初之公平值		**1,387,261**	1,230,559
轉撥自已完成待售物業	23	**167,372**	96,750
轉撥自物業、廠房及設備	15	**–**	22,940
年內添置		**24,802**	–
年內出售		**(53,209)**	(36,655)
出售附屬公司	46	**(113,706)**	–
投資物業公平值變動之盈利淨額	7	**10,714**	73,667
於年末之公平值		**1,423,234**	1,387,261

本集團之投資物業包括位於中國內地之商業物業。於二零二五年三月三十一日，本集團公平值約為人民幣1,423,234,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣1,387,261,000元)之投資物業乃經參考由獨立專業合資格估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司進行之估值而估計得出。本集團之管理層會每年決定所委任之外部估值師，以負責本集團物業之外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。於就年度財務報告進行估值時，本集團之管理層會與所選定之估值師討論估值假設及估值結果。

16. 投資物業(續)

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團賬面總值為人民幣167,372,000元的若干已完成持作出售物業已轉撥至投資物業。就轉撥至投資物業之物業而言，本集團作為出租人於年內訂立租賃協議，租期介乎3至15年。

於年內，本集團出售賬面總值人民幣53,209,000元的投資物業，總代價人民幣112,350,000元，其中人民幣17,068,000元為現金及人民幣95,282,000元為應收代價，因而導致於該年度損益內確認出售投資物業之盈利人民幣59,141,000元(二零二四年三月三十一日：盈利人民幣673,000元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面值為人民幣零元(二零二四年三月三十一日：人民幣7,630,000元)之投資物業並未獲發以本集團相關附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

於二零二五年三月三十一日，本集團總賬面值為人民幣零元之若干投資物業已抵押予金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註33)(二零二四年三月三十一日：人民幣295,800,000元)。

投資物業按經營租賃出租予第三方，其進一步詳情載於綜合財務報表附註17。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第263至264頁。

公平值層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量層級：

	於二零二五年三月三十一日進行之公平值計量			
經常性公平值計量：	於活躍市場的報價(第一級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據(第二級) 人民幣千元	重大不可觀察輸入數據(第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
商業物業	–	–	1,423,234	1,423,234

	於二零二四年三月三十一日進行之公平值計量			
經常性公平值計量：	於活躍市場的報價(第一級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據(第二級) 人民幣千元	重大不可觀察輸入數據(第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
商業物業	–	–	1,387,261	1,387,261

16. 投資物業(續)

公平值層級(續)

報告期內，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級(二零二四年三月三十一日：無)。

分類至公平值層級第三級內的公平值計量的調節：

	商業物業 人民幣千元
於二零二三年四月一日之賬面值	1,230,559
轉撥自已完成待售物業	96,750
轉撥自物業、廠房及設備	22,940
出售	(36,655)
於損益中的其他盈利及虧損，淨額確認的公平值變動盈利淨額	73,667
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日之賬面值	1,387,261
轉撥自已完成待售物業	167,372
添置	24,802
出售	(53,209)
出售附屬公司(附註46)	(113,706)
於損益中的其他盈利及虧損，淨額確認的公平值變動盈利淨額	10,714
於二零二五年三月三十一日之賬面值	1,423,234

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

	估值方法	**重大不可觀察輸入數據**	**範圍** **截至二零二五年三月三十一日止年度**	截至二零二四年三月三十一日止年度
商業物業	市場法	市場單價調整(每平方米)	**-35%至20%**	-32%至1%

16. 投資物業(續)

公平值層級(續)

根據市場法，公平值乃根據可比較物業之單價估計，並作出若干調整以反映位置、周邊、環境、設施等差異。類似面積、特徵及位置的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自之所有利弊，以公平比較資本價值。於比較該等可比較物業與標的物業時，會分析物理位置及經濟特徵等重要標準。

市場單價調整乃參考標的物業與可比較物業在建築設施、面積及可比較物業年期方面的差異後釐定。

倘可比較物業之單價單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加(減少)。倘單價下調大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。

17. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有用於其營運之多個樓宇及零售店舖之租賃合約。本集團已提前作出一次性付款以從業主取得租賃土地，租期為35至42年，而根據該等土地租賃之條款，將不會作出任何持續付款。樓宇及零售店舖租賃之租期一般為1至5年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	樓宇及零售店舖 人民幣千元
於二零二三年四月一日	2,773
添置	22,408
收購附屬公司(附註45)	10,563
年內扣除折舊	(17,890)
匯兑調整	(40)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	17,814
添置	16,917
收購附屬公司(附註45)	395
年內扣除折舊	(15,090)
修訂租賃期限	(86)
匯兑調整	17
於二零二五年三月三十一日	19,967

17. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
年初之賬面值	**18,385**	3,236
來自新租賃之租賃負債	**16,810**	21,740
收購附屬公司(附註45)	**385**	10,283
年內已確認利息增幅	**1,296**	2,463
付款	**(16,369)**	(19,307)
修訂租賃期限	**(88)**	–
匯兑調整	**19**	(30)
年終之賬面值	**20,438**	18,385
應付租賃負債		
— 一年內	**12,124**	9,761
— 一年以上	**8,314**	8,624
	20,438	18,385
分析為：		
流動部分	**12,124**	9,761
非流動部分	**8,314**	8,624
	20,438	18,385

租賃負債適用的加權平均增量借款利率介乎每年2.50%至10.00%(二零二四年三月三十一日：2.5%至10.00%)，而租賃負債以港元、新加坡元及人民幣計值。

(c) 於損益確認之租賃相關款項如下：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
租賃負債之利息	**1,296**	2,463
使用權資產之折舊費用	**15,090**	17,890
租賃修訂之盈利	**(2)**	–
與短期租賃及餘下租期於年末或之前結束的其他租賃有關之開支(計入行政費用)	**1,051**	2,608
於損益確認之款項總額	**17,435**	22,961

(d) 租賃之現金流出總值於綜合財務報表附註40(c)披露。

17. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16),當中包括位於中國內地之商業物業。租賃條款一般要求租戶支付擔保按金。本集團年內確認之租金收入為人民幣89,487,000元(二零二四年:人民幣155,829,000元),有關詳情載於綜合財務報表附註7。

於報告期末,本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間應收其租戶之未貼現租賃款項如下:

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
一年內	**84,697**	44,087
一年後但兩年內	**76,261**	44,973
兩年後但三年內	**65,098**	46,552
三年後但四年內	**55,783**	47,941
四年後但五年內	**47,844**	47,979
五年後	**439,149**	515,927
	768,832	747,459

18. 其他無形資產

	品牌名稱 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二五年三月三十一日			
於二零二四年四月一日	**13,839**	**–**	**13,839**
累計攤銷	**–**	**–**	**–**
賬面淨值	**13,839**	**–**	**13,839**
於二零二四年四月一日之賬面淨值	**13,839**	**–**	**13,839**
添置	**–**	**1,588**	**1,588**
年內計提攤銷	**–**	**(63)**	**(63)**
於二零二五年三月三十一日之賬面淨值	**13,839**	**1,525**	**15,364**
於二零二五年三月三十一日：			
原值	**13,839**	**1,588**	**15,427**
累計攤銷	**–**	**(63)**	**(63)**
賬面淨值	**13,839**	**1,525**	**15,364**
二零二四年三月三十一日			
於二零二三年四月一日	–	–	–
累計攤銷	–	–	–
賬面淨值	–	–	–
於二零二三年四月一日之賬面淨值	–	–	–
收購附屬公司(附註45)	13,839	–	13,839
於二零二四年三月三十一日之賬面淨值	13,839	–	13,839
於二零二四年三月三十一日：			
原值	13,839	–	13,839
累計攤銷	–	–	–
賬面淨值	13,839	–	13,839

附註： 無形資產(品牌名稱)乃因收購具無限可使用年期之附屬公司而產生。本集團全部電腦軟件均向第三方收購，使用年限為三至五年。

19. 於一家合營公司之投資

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
分佔資產淨值	**149,463**	–

本集團合營公司之詳情如下：

		百分比						
	註冊成立／	擁有權		投票權		溢利分成		
	登記及	於二零二五年	於二零二四年	於二零二五年	於二零二四年	於二零二五年	於二零二四年	
名稱	營業地點	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	主要業務
蘇州遨澤壹號投資合夥企業（有限合夥）（「蘇州遨澤壹號合夥企業」）	中國內地	75%（附註）	–	33.33%（附註）	–	75%（附註）	–	投資房地產行業及醫療產業

附註：於二零二四年八月八日，本集團（作為有限合夥人）與一名獨立第三方（「蘇州遨澤」，作為普通合夥人）訂立協議，據此，本集團為合營公司蘇州遨澤壹號投資合夥企業（有限合夥）（「蘇州遨澤壹號合夥企業」）出資99.99%股權，並將由本集團以現金出資約人民幣150,000,000元。本集團與蘇州遨澤其後於二零二四年八月十五日與另一名獨立第三方（「武漢乾合」）訂立補充協議，據此，武漢乾合將以現金出資約人民幣50,000,000元。根據該等協議，本集團、蘇州遨澤及武漢乾合成立營運委員會，以共同管理蘇州遨澤壹號合夥企業，而本集團之股權更新為約75%。溢利分成比例與擁有權權益比例一致。所有訂約方（包括普通及有限合夥人）將以平等投票權共同決定有關蘇州遨澤壹號合夥企業的重大事宜。經考慮本集團並無足夠的主導性投票權單方面指示蘇州遨澤壹號合夥企業之相關活動，對蘇州遨澤壹號合夥企業亦無重大影響力，因此，該合夥企業被分類為本集團之合營公司。

合營公司之財務資料

有關合營公司之財務資料於下文載列。以下財務資料為按照香港財務報告準則會計準則編製之合營公司財務報表所示之金額。

合營公司於該等綜合財務報表中採用權益法入賬。

19. 於一家合營公司之投資(續)

合營公司之財務資料(續)

蘇州遨澤壹號合夥企業

	二零二五年三月三十一日 人民幣千元
流動資產	**154,294**
非流動資產	**–**
流動負債	**–**
非流動負債	**–**
上述資產及負債金額包括下列各項： 現金及現金等值物	**2,125**
流動金融負債(不包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計負債以及撥備)	**–**
非流動金融負債(不包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計負債以及撥備)	**–**

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元
收益	**–**
年內虧損及其他全面虧損	**(716)**
上述年內虧損包括下列各項： 折舊及攤銷	**–**
利息收入	**9**
利息開支	**–**
稅項	**–**

19. 於一家合營公司之投資(續)

合營公司之財務資料(續)

蘇州遨澤壹號合夥企業(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之於蘇州遨澤壹號合夥企業之投資之賬面值之對賬：

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元
蘇州遨澤壹號合夥企業之資產淨值	**154,294**
本集團於蘇州遨澤壹號合夥企業之擁有權權益比例	**75%**
	115,721
商譽	**33,742**
本集團於蘇州遨澤壹號合夥企業之權益之賬面值	**149,463**

20. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年三月三十一日 人民幣千元	二零二四年三月三十一日 人民幣千元
非上市股本投資		
於重慶方源盈潤置業有限公司(「方源盈潤」)之股本投資(附註(i))	**89,700**	94,200
於鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)之股權(附註(ii))	**–**	–
	89,700	94,200

附註：

(i) 於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日之非上市股本投資為本集團於方源盈潤(一間於中國內地註冊成立之實體，主要從事物業發展)之約14.49%股權。

(ii) 於二零二五年三月三十一日之非上市股本投資為本集團於鄂州金豐(一家於中國內地註冊成立並主要從事物業發展之實體)之約10%股權。鄂州金豐原為本集團之一間附屬公司，於二零二四年五月十六日，本集團出售90%股權予一名獨立第三方。於出售完成後，鄂州金豐不再為本公司之附屬公司，而餘下股權人民幣1,000,000元於同日被視為按公平值計入損益之金融資產。詳情請參閱綜合財務報表附註46。

於二零二五年三月三十一日，本集團非上市股本投資之公平值估計為人民幣89,700,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣94,200,000元)，乃按方源盈潤及鄂州金豐之資產於該日之估計市值計量。本集團於方源盈潤14.49%股權及鄂州金豐之投資之公平值變動虧損人民幣4,500,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣2,000,000元)及人民幣1,000,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣零元)相應於損益扣除。

有關公平值計量之詳情載於綜合財務報表附註48。

21. 商譽

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於四月一日		
成本	**38,597**	–
累計減值虧損	**–**	–
賬面淨值	**38,597**	–
於四月一日之賬面淨值	**38,597**	–
收購一間附屬公司(附註45)	**–**	38,597
於三月三十一日之賬面淨值	**38,597**	38,597
於三月三十一日		
成本	**38,597**	38,597
累計減值虧損	**–**	–
賬面淨值	**38,597**	38,597

商譽及其他具無限可使用年期之無形資產之減值測試

就減值測試而言，商譽及其他具無限可使用年期之無形資產(載於綜合財務報表附註21及18)已分配至醫療與醫藥零售現金產生單位(「現金產生單位」)。

醫療與醫藥零售現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該計算使用基於管理層批准之五年期財務預算之現金流量預測及12.0%(二零二四年：13.1%)之貼現率作出。該10.0%(二零二四年：6.0%至7.0%)之增長率乃基於相關行業之增長預測作出，且不超過醫療與醫藥零售行業的平均長期增長率。計算使用價值之其他主要假設涉及現金流入／流出之估計，包括預算銷售額及毛利率，有關估計乃根據過往表現及管理層對市場發展之預期作出。可收回金額大幅高於商譽及品牌名稱之賬面值。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致減值。

22. 發展中待售物業

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
位於中國內地之物業		
－按成本扣除減值	**3,298,197**	3,689,574

年內變動如下：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
於年初	**3,689,574**	5,456,655
添置，按成本	**136,661**	56,396
收回地塊(附註)	**–**	(336,594)
轉撥至已完成持作出售物業	**(256,466)**	(1,319,000)
確認減值虧損	**(208,125)**	(167,883)
出售附屬公司(附註46)	**(63,447)**	–
於年末	**3,298,197**	3,689,574
預期將於正常營運週期內完成之發展中物業：		
－一年內	**1,004,000**	1,709,759
－一年後	**2,294,197**	1,979,815
	3,298,197	3,689,574

附註：於二零二三年九月二十五日，本公司附屬公司開封博元房地產開發有限公司之賬面值人民幣336,594,000元之兩幅地塊已由開封市自然資源和規劃局(Kaifeng Municipal Planning and Natural Resources Bureau)收回，且毋須提供任何補償。

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

23. 已完成待售物業

本集團之所有已完成待售物業均位於中國內地及按成本扣除減值列賬(如有)。

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣634,501,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣1,341,992,000元)之若干已完成待售物業已抵押予銀行及金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註33)。

24. 存貨

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
設備及信息產品	**107,786**	59,060
醫療產品	**34,198**	30,495
	141,984	89,555

25. 貿易應收款項及應收票據

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	**195,496**	228,152
貿易應收款項之減值虧損	**(4,840)**	(3,554)
	190,656	224,598

於二零二五年三月三十一日，賬面總值為人民幣48,697,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣零元)之若干貿易應收款項已抵押予金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註33)。

25. 貿易應收款項及應收票據(續)

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項按照有關合約條款結算。信貸期一般為三至六個月。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項為免息。

經扣除虧損撥備之按發票日期貿易應收款項(減已確認虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	**100,119**	116,266
7至12個月	**47,642**	40,631
13至24個月	**42,895**	67,651
	190,656	224,548

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
於年初	**3,554**	2,127
確認減值虧損淨額(附註7)	**1,309**	1,852
出售附屬公司(附註46)	**(23)**	(425)
於年末	**4,840**	3,554

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果及於報告日期可得的有關過往事件、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

25. 貿易應收款項及應收票據(續)

下表載列有關本集團採用撥備矩陣計量貿易應收款項之信貸風險之資料：

於二零二五年三月三十一日

		逾期		
	即期	少於1年	1至2年	總計
預期信貸虧損率	**2.16%**	**2.38%**	**3.32%**	**2.48%**
總賬面值(人民幣千元)	**102,325**	**48,803**	**44,368**	**195,496**
預期信貸虧損(人民幣千元)	**2,205**	**1,161**	**1,474**	**4,840**

於二零二四年三月三十一日

		逾期		
	即期	少於1年	1至2年	總計
預期信貸虧損率	1.95%	1.00%	0.59%	1.56%
總賬面值(人民幣千元)	135,000	89,724	3,378	228,102
預期信貸虧損(人民幣千元)	2,639	895	20	3,554

26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
存貨預付款項		**148,467**	140,532
其他預付款項	(a)	**206,622**	205,936
按金及其他應收款項		**312,488**	243,293
維修資金應收款項		**16,659**	16,569
應收非控股股東之款項	(b)	**196,337**	196,337
應收前集團公司之款項	(c)	**635,394**	447,343
		1,515,967	1,250,010
減：已確認減值虧損	(d)	**(35,611)**	(27,748)
		1,480,356	1,222,262
分析為：			
流動部分		**1,410,164**	1,051,808
非流動部分		**70,192**	170,454
		1,480,356	1,222,262

附註：

(a) 其他預付款項包括就向前附屬公司收購投資物業所支付之部分款項人民幣68,720,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣169,431,000元)及尚未轉讓之物業控制權。

(b) 應收非控股股東之款項並無抵押、不計息且須按要求償還。

(c) 應收前集團公司之款項並無抵押、不計息且須按要求償還。

(d) 已確認存款及其他應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
於年初	**27,748**	8,461
確認減值虧損淨額(附註7)	**11,027**	28,799
出售附屬公司(附註46)	**(3,164)**	(9,512)
於年末	**35,611**	27,748

27. 受限制現金

於二零二五年三月三十一日，本集團銀行存款總額人民幣59,678,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣10,000,000元)及人民幣58,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣3,856,000元)已分別抵押予銀行作為本集團借貸之擔保及作為銀行授予本集團物業買家之若干按揭貸款之保證金。受限制現金存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

28. 現金及現金等值物

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	**601,400**	890,197

於二零二五年三月三十一日，本集團因涉及訴訟案件導致若干銀行賬戶被凍結，凍結金額為人民幣35,107,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣13,856,000元)。該等銀行賬戶被凍結乃由於原告就強制執行令採取資產保全措施所致，且概不能排除法院勒令強制過戶之可能性。

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘約為人民幣509,021,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣749,829,000元)。人民幣不可自由兑換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兑換成其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款期限為三個月，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

29. 貿易應付款項及應付票據

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	**938,115**	1,285,623

於二零二五年三月三十一日，按發票日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	**103,716**	506,005
超過6個月	**834,399**	779,618
	938,115	1,285,623

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

30. 其他應付款項及應計負債

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	**1,529,008**	1,961,050
其他應付稅項及增值稅	**20,887**	15,753
應計負債	**1,120**	3,127
應計員工成本	**20,186**	25,124
罰款撥備(附註(i))	**75,771**	70,724
應付非控股股東款項(附註(ii))	**539,051**	299,533
派付予非控股股東之股息	**2,385**	2,344
	2,188,408	2,377,655

附註：

(i) 借貸逾期罰款及逾期稅項罰款有關之撥備。

(ii) 結餘為免息及須於一年內償還。

其他應付款項平均期限少於一年。

31. 撥備

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
於年初	**1,328,338**	584,273
年內撥備(附註(i)、(ii)及(iii))	**1,507,479**	744,065
於年末	**2,835,817**	1,328,338

附註：

(i) 於二零一八年五月，本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)簽立擔保，據此，玉溪潤雅就五礦國際信託有限公司(「五礦國際」，一間中國金融機構)為前附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」，香港琥諮有限公司(「香港琥諮」)之附屬公司)提供之貸款人民幣1,458,500,000元提供以五礦國際為受益人之擔保。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團綜合財務報表中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琥諮之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

經考慮東莞億輝之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公平值，並根據最終法院命令，本集團管理層估計，於二零二五年三月三十一日應付款項總額約為人民幣2,135,083,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣739,909,000元)。預期擔保負債撥備人民幣1,769,029,000元(二零二四年：人民幣94,574,000元)及訴訟撥回人民幣373,855,000元(二零二四年：撥備人民幣356,331,000元)已在本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

(ii) 於二零一九年四月，開封博元就貸款人向前附屬公司開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」，香港琥諮有限公司(「香港琥諮」)之附屬公司)提供之貸款人民幣1,000,000,000元抵押若干地塊，據此，開封博元以華能貴誠信託有限公司(「華能貴誠信託」，一間中國金融機構)為受益人提供擔保，而有關貸款其後轉讓予北京德隅源通科技有限公司。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團綜合財務報表中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琥諮之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

經考慮開封博明之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公平值，並根據最終法院命令，本集團管理層估計，於二零二五年三月三十一日應付款項總額約為人民幣624,807,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣588,429,000元)。撥回預期擔保負債人民幣52,757,000元(二零二四年：人民幣196,000,000元)及訴訟撥備人民幣89,135,000元(二零二四年：人民幣97,160,000元)已在本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

(iii) 於二零一九年九月，重慶盈豐就貸款人向前附屬公司東莞億達地產有限公司(「東莞億達」，香港琥諮有限公司(「香港琥諮」)之附屬公司)提供之貸款人民幣118,000,000元抵押若干物業，據此，重慶盈豐以中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(一間中國金融機構)為受益人提供擔保。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團綜合財務報表中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琥諮之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

經考慮東莞億達及另一名擔保人昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(「昆山高科」)之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公平值，並根據最終法院命令，本集團管理層估計，於二零二五年三月三十一日應付款項總額約為人民幣75,927,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣零元)。撥回預期擔保負債人民幣40,585,000元(二零二四年：人民幣零元)及訴訟撥備人民幣116,512,000元(二零二四年：人民幣零元)已在本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

32. 合約負債

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
客戶墊款	**858,830**	896,949

附註：

合約負債之變動如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
年初	**896,949**	1,171,845
年內客戶墊款增加	**727,958**	698,422
收購附屬公司(附註45)	**20**	1,210
出售附屬公司(附註46)	**(7,809)**	(269,878)
計入年初合約負債結餘之已確認收益	**(150,853)**	(169,899)
年內滿足履約義務確認之收益	**(606,386)**	(525,905)
向客戶退款	**(1,049)**	(8,846)
於年末	**858,830**	896,949

合約負債詳情如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
來自以下各項之客戶墊款：		
銷售產品	**31,663**	879
銷售物業	**795,495**	878,657
租賃物業	**31,672**	17,413
合約負債總額	**858,830**	896,949

合約負債包括交付信息產品及物業之墊款及自客戶收取墊款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約產生的重大融資成分。

33. 計息銀行及其他借貸

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
應償還銀行借貸：		
一年內或按要求	**44,000**	70,000
應償還其他借貸：		
一年內或按要求	**1,522,119**	566,377
一年以上之期間內	**201,140**	1,111,680
	1,723,259	1,678,057
銀行及其他借貸總值	**1,767,259**	1,748,057
減：一年內到期及已計入流動負債之銀行及其他借貸	**(1,566,119)**	(636,377)
非一年內到期及已計入非流動負債之銀行及其他借貸	**201,140**	1,111,680

附註：

(a) 銀行及其他借貸之詳情如下：

	於二零二五年三月三十一日尚未償還			於二零二四年三月三十一日尚未償還		
	實際利率%	到期日	人民幣千元	實際利率%	到期日	人民幣千元
銀行貸款－有抵押	3.4%至3.9%	二零二五年	**44,000**	3.9%至4.6%	二零二四年	65,000
銀行貸款－有抵押[@]			**–**	最優惠貸款利率（「最優惠貸款利率」）-5基點	二零二四年	5,000
			44,000			70,000
其他貸款－有抵押[#]	9.7%至11.0%	二零二五年至二零二六年	**933,720**	9.7%至11.0%	二零二四年至二零二五年	126,210
其他貸款－有抵押[#]	10.4%	按要求	**436,573**	10.4%	按要求	379,802
其他貸款－有抵押[#]			**–**	9.7%至11.0%	二零二五年至二零二六年	881,980
其他貸款－有抵押[^]	7.8%	按要求	**14,510**	7.8%	按要求	3,120
其他貸款－有抵押[^]	7.8%	二零二六年	**201,140**	7.8%	二零二六年	180,000
其他貸款－無抵押[#]	10.0%	按要求	**3,280**	10.0%	按要求	3,281
其他貸款－無抵押[*]	4.7%	按要求	**55,991**	4.7%	按要求	53,964
其他貸款－無抵押[#]	2.8%	二零二六年	**49,700**	2.8%	二零二六年	49,700
其他貸款－無抵押[#]	3.4%至5.0%	二零二五年至二零二六年	**28,345**			–
			1,723,259			1,678,057
			1,767,259			1,748,057

33. 計息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

(a) 銀行及其他借貸之詳情如下:(續)

@ 該等結餘指按浮動利率計息之貸款。

該等其他借貸來自金融機構。

* 於二零二五年三月三十一日之借貸人民幣55,991,000元(二零二四年三月三十一日:人民幣53,964,000元)來自前股東北大方正集團有限公司(「北大方正」)。

^ 結餘包括於二零二六年十二月十三日到期之本金人民幣201,140,000元(二零二四年三月三十一日:人民幣180,000,000元)及須按要求償還之違約利息約人民幣14,510,000元(二零二四年三月三十一日:人民幣3,120,000元)。

於二零二五年三月三十一日,銀行及其他借貸之違約及其他利息約人民幣403,177,000元(二零二四年三月三十一日:人民幣318,784,000元)已累計。

(b) 本集團之銀行及其他借貸以人民幣計值。

(c) 於報告期末,本集團若干銀行及其他借貸乃以本集團下列資產抵押作擔保:

	附註	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
已完成待售物業	23	**634,501**	1,341,992
投資物業	16	**–**	295,800
貿易應收款項	25	**48,697**	–
受限制現金	27	**59,678**	10,000
		742,876	1,647,792

此外,(i)本集團若干銀行及其他借貸乃以本集團若干附屬公司及前同系附屬公司之股權以及本集團若干發展中待售物業及已完成待售物業產生之回報轉讓抵押作擔保;及(ii)前股東、北大方正、北大資源集團有限公司(「資源集團」)及香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)已提供企業貸款擔保人民幣850,508,000元(二零二四年三月三十一日:人民幣465,094,000元)。

33. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(d) 於年內，就於二零二五年三月三十一日賬面值約人民幣510,354,000元(二零二四年：人民幣437,047,000元)之其他借貸遭受違約。本公司之董事通知貸款人並開始與相關貸款人重新協商借貸條款。於二零二五年三月三十一日，該等談判尚未完成。由於貸款人尚未同意於報告期末放棄其要求即時付款之權利，該借貸於二零二五年三月三十一日分類為流動負債。直至批准該等綜合財務報表當日，談判仍在進行中。本公司董事相信彼等與貸款人的談判最終將取得圓滿成果。在任何情況下，倘貸款人要求即時償還借貸，本公司董事相信可獲得充足的替代資金來源，以確保不會對本集團之持續經營構成威脅。

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元	因收購附屬公司導致之公平值調整 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	311,930	(114,103)	197,827
自損益扣除之遞延稅項(附註12)	16,165	–	16,165
收購附屬公司(附註45)	–	(4,471)	(4,471)
出售附屬公司(附註46)	8,866	–	8,866
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	336,961	(118,574)	218,387
計入損益之遞延稅項(附註12)	(22,086)	–	(22,086)
於二零二五年三月三十一日	314,875	(118,574)	196,301

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	減值	土地增值稅撥備	預收款項之重大融資部分	集團內公司間交易產生的未變現溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	(11,409)	30,392	(5,667)	30,469	43,785
自損益(扣除)/計入之遞延稅項(附註12)	(3,064)	4,943	–	9,720	11,599
出售附屬公司(附註46)	–	–	–	(336)	(336)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	(14,473)	35,335	(5,667)	39,853	55,048
計入損益之遞延稅項(附註12)	7,583	6,769	–	5	14,357
於二零二五年三月三十一日	(6,890)	42,104	(5,667)	39,858	69,405

為供呈列用途，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中予以抵銷。下表為本集團為財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

	截至二零二五年三月三十一日止年度	截至二零二四年三月三十一日止年度
	人民幣千元	人民幣千元
已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值	**69,405**	55,048
已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	**(196,301)**	(218,387)
	(126,896)	(163,339)

34. 遞延税項(續)

遞延税項資產(續)

概無就下列項目確認遞延税項資產：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
税項虧損	**1,227,319**	177,750
可抵扣之暫時性差異	**7,459**	607,044
	1,234,778	784,794

本集團在香港產生之税項虧損人民幣67,974,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣34,155,000元)可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課税溢利。

本集團亦於中國內地產生之税項虧損人民幣1,159,345,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣143,595,000元)，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課税溢利。

由於本公司認為不可能有應課税溢利可用於抵銷可動用税項虧損，故並未就該等虧損確認遞延税項資產。

根據中國企業所得税法，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息須繳納10%之預扣税。是項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生之盈利。倘中國內地與有關境外投資者所屬司法權區之間訂有税務協定，則或可按較低預扣税率繳税。就本集團而言，適用税率為10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司於二零零八年一月一日以後產生之盈利所分派之股息繳納預扣税。

於二零二五年三月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣税之未匯出盈利之應付預扣税確認遞延税項。董事認為，由於本集團能控制有關股息的宣派，該等附屬公司在可預見未來不太可能向海外股東分派有關盈利。於二零二五年三月三十一日，有關於中國內地附屬公司之投資之暫時性差異(並無就此確認遞延税項負債)總額合共約為人民幣2,543,946,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣2,303,946,000元)。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得税之後果。

35. 股本

每股面值0.01港元之普通股（二零二四年：每股0.10港元）	股份數目		股本	
	二零二五年三月三十一日	二零二四年三月三十一日	二零二五年三月三十一日	二零二四年三月三十一日
	千股	千股	千港元	千港元
法定股本				
於年初	**15,000,000**	15,000,000	**1,500,000**	1,500,000
股本重組(附註(ii)、(iii))	**135,000,000**	–	**–**	–
於年末	**150,000,000**	15,000,000	**1,500,000**	1,500,000

	股份數目		股本			
	二零二五年三月三十一日	二零二四年三月三十一日	二零二五年三月三十一日 千港元	二零二五年三月三十一日 人民幣千元（等值）	二零二四年三月三十一日 千港元	二零二四年三月三十一日 人民幣千元（等值）
已發行及繳足股本						
於年初	**10,349,669,116**	9,129,669,116	**1,034,967**	**898,647**	912,967	787,555
發行股份(附註(i))	**–**	1,220,000,000	**–**	**–**	122,000	111,092
股份合併(附註(ii))	**(7,762,251,837)**	–	**–**	**–**	–	–
股本削減(附註(ii))	**–**	–	**(1,009,093)**	**(875,156)**	–	–
股份認購(附註(iii))	**150,000,000**	–	**1,500**	**1,362**	–	–
於年末	**2,737,417,279**	10,349,669,116	**27,374**	**24,853**	1,034,967	898,647

附註：

(i) 於二零二三年十一月二十九日，本公司已根據日期為二零二三年十月二十五日之認購協議按每股0.10港元之價格發行1,220,000,000股股份。

(ii) 於二零二四年五月八日，本公司將每四股每股面值0.10港元的已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.40港元的合併股份(「股份合併」)。

(iii) 於二零二四年五月八日，緊隨股份合併生效後，本公司的已發行股本將通過以下方式削減：(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0.39港元，以致於緊隨股本削減後每股已發行新股份的面值將由0.40港元削減至0.01港元，而因股本削減而產生的進賬款額將轉移至公司法所界定的本公司實繳盈餘賬。

(iv) 於二零二四年五月十日，本公司已根據一般授權認購協議向一般授權認購人發行及配發合共150,000,000股每股面值0.01港元的新股份(「股份認購」)。

36. 股份計劃

(a) 二零二三年股份計劃

於二零二三年八月二十八日，本集團採納一項新的股份計劃(「二零二三年股份計劃」)，自採納日期起計十(10)年期間有效及生效。該計劃之合資格參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司之任何董事(不論是執行或非執行，包括任何獨立非執行董事)、主要行政人員及僱員(全職或兼職)；(ii)於本集團日常及一般業務過程中向本集團持續及經常性地提供有利於本集團長期發展之服務之任何人士或實體；及(iii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事、最高行政人員及僱員。

根據二零二三年股份計劃，將予授出之所有獎勵涉及發行本公司股份不得超過於採納日期已發行股份總數之10%，即912,966,911股股份。誠如本公司日期為二零二四年五月七日的公告所披露，由於本公司日期分別為二零二四年二月五日及二零二四年三月二十八日的公告及通函所披露的股本重組(「股本重組」)，二零二三年股份計劃項下可供用於日後授出的股份總數根據二零二三年股份計劃的條款由312,966,911股調整為78,241,727股，佔本公司於本報告日期已發行股份約2.86%。於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間內，可向單一合資格參與者授出獎勵所涉及之股份最高數目不得超過已發行股份之1%。購股權可於董事會可能釐定的期間內行使，惟該期間不得超過要約日期起計10年。二零二三年股份計劃項下獎勵之歸屬期一般不得少於12個月，惟在二零二三年股份計劃所規定之特定情況下可縮短已授出獎勵之歸屬期。

於二零二三年十二月二十九日，本公司根據二零二三年股份計劃之條款向本集團若干僱員授出合共600,000,000份購股權，以認購600,000,000股股份。

當承授人簽署一式兩份之要約函件(其中包括購股權接納表格)以及支付象徵式代價共1港元時，授出購股權要約視為已獲接納。

購股權之行使價可由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

行使價每股股份0.101港元，並須遵守以下歸屬條款：(i)三分之一購股權須於二零二四年十二月三十一日予以歸屬及可行使；(ii)三分之一購股權須於二零二五年十二月三十一日予以歸屬及可行使；及(iii)三分之一購股權須於二零二六年十二月三十一日予以歸屬及可行使。誠如本公司日期為二零二四年五月七日的公告所披露，由於股本重組，每股股份行使價調整為每股股份0.404港元。

36. 股份計劃(續)

(a) 二零二三年股份計劃(續)

由於股本重組於二零二四年五月八日生效，二零二三年股份計劃項下尚未行使購股權的行使價調整為每股0.404港元，而於行使時的新股份數目設定為150,000,000股。可供用於日後授出的新股份總數調整為78,241,727股，其中授予任何服務提供者參與者的上限為22,824,172股。有關進一步詳情，請參閱日期為二零二四年三月二十八日的通函及股東特別大會通告，以及日期為二零二四年五月七日及二零二四年八月二十八日的公告。

採用二項式期權定價模式估計得出之購股權於授出日期之公平值為39,712,000港元(相等於人民幣36,003,000元)，並根據歸屬期部分確認為兩個年度之以權益結算以股份為基礎之付款。

計算購股權公平值時所使用之變數及假設乃以董事之最佳估計為依據。購股權價值隨若干主觀假設之變數不同而變化。

模式所用輸入數據	於二零二三年十二月二十九日授出之購股權
無風險息率	3.46%
預期波幅	100.1%
派息率	0%
購股權預期年期(年)	4
本公司股份之股價(每股港元)	0.1

37. 儲備

本集團於本期間及過往年度之儲備金額及儲備變動乃於綜合財務報表之綜合權益變動表內呈列。

繳入盈餘指所收購附屬公司股份之面值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部分。

合併儲備包括本公司分佔所收購附屬公司繳足股本面值超出本公司收購共同控制附屬公司成本之部分；及視作向最終控股公司控制之公司作出之分派。

非控制性權益儲備產生自未喪失控制權之附屬公司擁有權權益之變動。

根據中國有關法規，本集團各中國附屬公司均須將除税後溢利(按中國會計準則及法規釐定)不少於10%撥往一般儲備(其使用受到限制)，直至該儲備達至註冊資本之50%為止。每年轉撥之各筆款額須由有關中國附屬公司之董事會根據其組織章程細則批准。

38. 附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股本／註冊股本	本公司所佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			於二零二五年三月三十一日	於二零二四年三月三十一日	於二零二五年三月三十一日	於二零二四年三月三十一日	
			%	%	%	%	
詠勤有限公司(「詠勤」)	英屬處女群島／香港	2港元	**100**	100	**–**	–	物業投資
北京德方世紀信息技術有限公司@	中國／中國內地	18,180,000美元	**–**	–	**55**	55	分銷信息產品
重慶雅源恒輝信息技術有限公司(「雅源恒輝」)#	中國／中國內地	人民幣2,000,000,000元	**–**	–	**100**	100	集團內公司間資金
重慶盈豐地產有限公司#	中國／中國內地	人民幣80,000,000元	**–**	–	**100**	100	物業發展
重慶盈普投資有限公司^(附註(i))	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	**–**	–	**43**	70	物業投資
重慶悅豐地產有限公司^(附註(i))	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	**–**	–	**43**	70	物業發展
佛山北大資源地產有限公司@	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	**–**	–	**51**	51	物業發展
開封博元房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	**–**	–	**100**	100	物業發展
浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)#	中國／中國內地	人民幣1,114,558,000元	**–**	–	**94**	91	物業發展
成都方正遠誠信息科技有限公司(「方正遠誠」)(附註(i))	中國/ 中國內地	人民幣100,000,000元	**–**	–	**25**	25	物業發展
武漢錦悅祥商貿有限公司#	中國／中國內地	人民幣1,000,000元	**–**	–	**100**	100	商業管理
武漢合良投資發展有限公司^	中國／中國內地	人民幣2,000,000元	**–**	–	**100**	100	資本管理

38. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/登記及營業地點	已發行普通股本/註冊股本	本公司所佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			於二零二五年三月三十一日	於二零二四年三月三十一日	於二零二五年三月三十一日	於二零二四年三月三十一日	
			%	%	%	%	
武漢天合錦程房地產發展有限公司^	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	70	70	物業發展
鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)^*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	-	-	100	物業發展
北京睿和世紀信息技術有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	-	100	100	分銷信息產品
玉溪潤雅置業有限公司^	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	-	100	100	物業發展
武漢葉開泰藥業連鎖有限公司(「葉開泰藥業」)	中國/中國內地	人民幣72,321,000元	100	100	100	100	醫療與醫藥零售
湖北中樞藥業有限公司(「湖北中樞」)	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	100	-	100	-	醫療與醫藥零售

根據中國法例註冊為外商獨資企業

^ 根據中國法例註冊為有限責任公司

@ 根據中國法例註冊為中外合營公司

* 於二零二五年出售

附註(i): 儘管本集團於該等附屬公司擁有少於50%之所有權，惟本公司董事根據本集團之絕對持股規模及其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度得出結論認為，本集團擁有足夠之支配性表決權以指導該等附屬公司之相關活動。

上述公司之英文名稱乃自彼等各自之中文名稱翻譯得來並僅供參考，原因是該等實體並無註冊英文名稱。

於報告期末，概無附屬公司發行任何債券。

上表載列董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部分資產淨值之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之詳情將會令資料過於冗長。

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司

擁有重大非控制性權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及主要營業地點	非控制性權益所持擁有權權益及投票權比例		分配至非控制性權益之(虧損)／溢利		累計非控制性權益	
		二零二五年三月三十一日	二零二四年三月三十一日	截至二零二五年三月三十一日止年度	截至二零二四年三月三十一日止年度	二零二五年三月三十一日	二零二四年三月三十一日
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
北京德方世紀信息技術有限公司(附註a)	中國內地	**45.00%**	45.00%	**(9)**	57	**128,548**	96,252
重慶盈普投資有限公司(附註b)	中國內地	**56.71%**	30.00%	**5,122**	310	**85,954**	42,742
成都方正遠誠信息科技有限公司(附註c)	中國內地	**75.01%**	75.01%	**29,815**	17,196	**412,433**	457,112
佛山北大資源地產有限公司(附註d)	中國內地	**49.00%**	49.00%	**(4,200)**	339	**352,402**	356,486
武漢天合錦程房地產發展有限公司(附註e)	中國內地	**30.00%**	30.00%	**(13,657)**	(5,172)	**83,160**	96,811
擁有非控制性權益之個別非重大附屬公司						**590,811**	423,835
						1,653,308	1,473,238

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：

(a) 北京德方世紀信息技術有限公司

	二零二五年 三月三十一日	二零二四年 三月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	**45.00**	45.00
分配至非控制性權益之年內(虧損)／溢利(人民幣千元)	**(9)**	57
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	**128,548**	96,252

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	**–**	–
成本、開支及其他收入淨額總額	**(21)**	127
年內(虧損)／溢利及年內全面(虧損)／收益總額	**(21)**	127
分配至非控制性權益之年內(虧損)／溢利	**(9)**	57
流動資產	**175,662**	125,380
非流動資產	**110,000**	110,000
流動負債	**–**	(21,487)
資產淨值	**285,662**	213,893
分配至非控制性權益之資產淨值	**128,548**	96,252
經營活動所用現金流量淨額	**(60)**	(36,907)
現金及現金等值物減少淨額	**(60)**	(36,907)

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(b) 重慶盈普投資有限公司

	二零二五年 三月三十一日	二零二四年 三月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	**56.71**	30.00
分配至非控制性權益之年內溢利(人民幣千元)	**5,122**	310
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	**85,954**	42,742

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	**2,722**	27,470
成本、開支及其他收入淨額總額	**6,309**	(26,436)
年內溢利及年內全面收益總額	**9,031**	1,034
分配至非控制性權益之年內溢利	**5,122**	310
流動資產	**211,005**	201,885
非流動資產	**9,238**	9,208
流動負債	**(68,676)**	(68,621)
資產淨額	**151,567**	142,472
分配至非控制性權益之資產淨額	**85,954**	42,742
經營活動所用現金流量淨額	**(1,959)**	(901)
投資活動所得現金流量淨額	**30**	–
現金及現金等值物減少淨額	**(1,929)**	(901)

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(c) 成都方正遠誠信息科技有限公司

	二零二五年 三月三十一日	二零二四年 三月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	**75.01**	75.01
分配至非控制性權益之年內溢利(人民幣千元)	**29,815**	17,196
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	**412,433**	457,112

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	**36,908**	104,720
成本、開支及其他收入淨額總額	**2,840**	(81,795)
年內溢利及年內全面收益總額	**39,748**	22,925
分配至非控制性權益之年內溢利	**29,815**	17,196
流動資產	**28,305**	80,255
非流動資產	**730,937**	804,499
流動負債	**(209,404)**	(255,358)
非流動負債	**–**	(19,994)
資產淨額	**549,838**	609,402
分配至非控制性權益之資產淨額	**412,433**	457,112
經營活動所得現金流量淨額	**5,337**	3,747
融資活動所用現金流量淨額	**(9,011)**	–
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	**(3,674)**	3,747

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(d) 佛山北大資源地產有限公司

	二零二五年 三月三十一日	二零二四年 三月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	**49.00**	49.00
分配至非控制性權益之年內(虧損)／溢利(人民幣千元)	**(4,200)**	339
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	**352,402**	356,486

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	**56,655**	118,729
成本、開支及其他收入淨額總額	**(65,226)**	(118,037)
年內(虧損)／溢利及年內全面(虧損)／收益總額	**(8,571)**	692
分配至非控制性權益之年內(虧損)／溢利	**(4,200)**	339
流動資產	**1,304,798**	1,406,604
非流動資產	**54,627**	55,641
流動負債	**(640,237)**	(734,722)
資產淨值	**719,188**	727,523
分配至非控制性權益之資產淨值	**352,402**	356,486
經營活動所得現金流量淨額	**604**	–
投資活動所用現金流量淨額	**(1,014)**	(28,953)
現金及現金等值物減少淨額	**(410)**	(28,953)

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(e) 武漢天合錦程房地產發展有限公司

	二零二五年 三月三十一日	二零二四年 三月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	**30.00**	30.00
分配至非控制性權益之年內虧損(人民幣千元)	**(13,657)**	(5,172)
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	**83,160**	96,811

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	**–**	35,873
成本、開支及其他收入淨額總額	**(45,523)**	(53,112)
年內虧損及年內全面虧損總額	**(45,523)**	(17,239)
分配至非控制性權益之年內虧損	**(13,657)**	(5,172)
流動資產	**190,991**	190,990
非流動資產	**308,757**	308,758
流動負債	**(222,549)**	(177,044)
資產淨值	**277,199**	322,704
分配至非控制性權益之資產淨值	**83,160**	96,811
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	**1**	(308,752)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	**(1)**	308,753
現金及現金等值物增加淨額	**–**	1

40. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

(i) 出售附屬公司

年內，產生自出售附屬公司的代價包括應收款項、透過抵銷現有結餘之方式結算及零代價形式。有關此等出售之進一步詳情載於綜合財務報表附註46。

(ii) 豁免其他應付款項

年內，確認盈利約人民幣175,784,000元，來自有關出售一家附屬公司之權益的豁免其他應付款項。

(iii) 租賃資產

於報告期內，本集團就樓宇及零售店舖租賃安排以非現金交易增加之使用權資產及租賃負債分別為人民幣16,917,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣22,408,000元)及人民幣16,810,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣21,740,000元)。

(b) 融資活動產生之負債變動

截至二零二五年三月三十一日止年度

	計息銀行及其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年四月一日	1,748,057	18,385	1,766,442
融資現金流量之變動	(64,401)	(15,073)	(79,474)
新租賃	–	16,810	16,810
收購附屬公司(附註45)	6,000	385	6,385
利息開支	126,888	1,296	128,184
分類為經營現金流量之已付利息	(295,915)	(1,296)	(297,211)
修訂	–	(88)	(88)
其他變動	246,630	–	246,630
匯兑調整	–	19	19
於二零二五年三月三十一日	1,767,259	20,438	1,787,697

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債變動(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	計息銀行及其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年四月一日	2,339,620	3,236	2,342,856
融資現金流量之變動	324,700	(16,844)	307,856
新租賃	–	21,740	21,740
收購附屬公司(附註45)	35,000	10,283	45,283
利息開支	111,049	2,463	113,512
分類為經營現金流量之已付利息	(327,277)	(2,463)	(329,740)
出售附屬公司(附註46)	(735,035)	–	(735,035)
匯兑調整	–	(30)	(30)
於二零二四年三月三十一日	1,748,057	18,385	1,766,442

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
計入經營活動	**2,347**	7,534
計入融資活動	**15,073**	16,844
	17,420	24,378

41. 或然負債

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末擁有之或然負債如下：

(a) 本集團擁有於綜合財務報表附註51所詳述之待決訴訟；及

(b) 本集團以若干銀行為受益人就本集團物業買家獲該等銀行授予之按揭約人民幣850,206,000元(二零二四年：人民幣915,300,000元)提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項(如有)，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，樓宇所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。本公司董事認為，倘買家未能支付款項，有關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

42. 資產抵押

本集團就其銀行及其他借款抵押之資產之詳情載於綜合財務報表附註33。

43. 承擔

本集團於報告期末就本集團之發展物業有以下承擔：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
已訂約：		
發展中物業	**765,995**	1,655,872

44. 關連人士交易

(a) 除此等綜合財務報表其他部分披露之關連人士交易及結餘外，本集團於本年度與關連人士進行之重大交易如下：

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
與前同系附屬公司交易：		
租金開支	**253**	774

附註：該等交易乃根據當事各方互相協定之條款及條件進行。

(b) 本集團主要管理人員(包括本公司董事及主要行政人員)之薪酬：

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	**3,995**	3,177
花紅	**3,700**	3,550
退休福利	**82**	40
以權益結算以股份為基礎之付款	**2,014**	935
已付主要管理人員之薪酬總額	**9,791**	7,702

有關董事及主要行政人員薪酬之進一步詳情載於綜合財務報表附註10。

45. 收購附屬公司

於報告期內，本集團收購若干附屬公司，重大收購詳情如下：

(i) 截至二零二五年三月三十一日止年度

於二零二四年五月三十一日，本集團收購湖北中樞的100%權益，代價為人民幣500,000元。湖北中樞提供中醫診療、中醫養生保健、推拿、針灸及其他特色醫療服務，而本集團收購湖北中樞的目的為擴大本集團的相關業務。該收購事項已以購買法按收購業務入賬。

於收購日期收購的資產及確認的負債

	湖北中樞 人民幣千元
資產	
物業、廠房及設備	694
使用權資產	395
存貨	1,470
貿易應收款項及應收票據	7,419
預付款項、其他應收款項及其他資產	6,832
可收回稅項	207
現金及現金等值物	292
資產總值	17,309
負債	
貿易應付款項	5,227
其他應付款項及應計負債	5,177
合約負債	20
計息銀行及其他借貸	6,000
租賃負債	385
負債總值	16,809
所收購可識別資產淨值總值	500

45. 收購附屬公司(續)

(i) 截至二零二五年三月三十一日止年度(續)

於收購日期收購的資產及確認的負債(續)

於收購日期，公平值為人民幣7,419,000元之所收購貿易應收款項及應收票據之總合約金額為人民幣7,419,000元。預期該等應收款項之合約現金流量均可收回。

收購事項產生之商譽

	人民幣千元
所轉讓之代價	500
減：所收購可識別資產淨值已確認金額	(500)
收購事項產生之商譽	–

有關收購事項之現金流入淨額如下：

	湖北中樞 人民幣千元
以現金支付之代價	–
所收購現金及銀行結餘	292
現金流入淨額	292

該收購事項並無訂立或然安排。

(ii) 截至二零二四年三月三十一日止年度

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團收購葉開泰藥業的全部100%股權，代價為人民幣81,000,000元。該收購事項已於二零二三年八月十六日完成。葉開泰藥業提供中醫診療、中醫養生保健、推拿、針灸及其他特色醫療服務，而本集團收購葉開泰藥業的目的為擴展至新市場。該收購事項已以購買法按收購業務入賬。

45. 收購附屬公司(續)

(ii) 截至二零二四年三月三十一日止年度(續)

於收購日期收購的資產及確認的負債

	人民幣千元
資產	
物業、廠房及設備	12,260
使用權資產	10,563
其他無形資產	13,839
存貨	21,300
貿易應收款項	9,256
預付款項、其他應收款項及其他資產	47,497
可收回稅項	736
現金及現金等值物	5,705
資產總值	121,156
負債	
貿易應付款項	16,462
其他應付款項及應計負債	11,327
合約負債	1,210
計息銀行及其他借貸	35,000
遞延稅項負債	4,471
租賃負債	10,283
負債總值	78,753
所收購可識別資產淨值總值	42,403

於收購日期，公平值為人民幣56,753,000元之所收購貿易及其他應收款項之總合約金額為56,753,000元。預期該等應收款項之合約現金流量均可收回。

收購事項產生之商譽

	人民幣千元
所轉讓之代價	81,000
減：所收購可識別資產淨值已確認金額	(42,403)
收購事項產生之商譽	38,597

45. 收購附屬公司(續)

(ii) 截至二零二四年三月三十一日止年度(續)

收購事項產生之商譽(續)

預期合併葉開泰藥業與本集團業務會產生協同效益，故收購葉開泰藥業將產生商譽。該等收益不會與商譽分開確認，原因是其不合符可識別無形資產之確認標準。

預期收購事項產生之商譽概不可扣税。

有關收購葉開泰藥業之現金流出淨額如下：

	人民幣千元
以現金支付之代價	81,000
所收購現金及銀行結餘	(5,705)
現金流出淨額	75,295

該收購事項並無訂立或然安排。

46. 出售附屬公司

於報告期間，本集團已出售以下若干附屬公司：

(I) 截至二零二五年三月三十一日止年度

(a) 年內，本集團與與本集團並無關連之獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，以出售本集團於本公司之間接全資附屬公司鄂州金豐之90%權益，代價約為人民幣900,000元。鄂州金豐主要於中國內地從事物業發展。出售事項於二零二四年五月十六日完成。

(b) 年內，本集團與與本集團並無關連之獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，以出售本集團於本公司之間接全資附屬公司貴州觀恒企業管理有限公司(「貴州觀恒」)之100%權益，現金代價約為人民幣500,000元。貴州觀恒主要於中國內地從事物業發展。出售事項於二零二四年十二月五日完成。

(c) 年內，本集團與與本集團並無關連之獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，無償出售本集團於本公司之間接全資附屬公司重慶威覺利商業運營管理有限公司(「重慶威覺利」)之75%權益。重慶威覺利主要於中國內地從事物業發展。出售事項於二零二五年三月六日完成。

46. 出售附屬公司(續)

(I) 截至二零二五年三月三十一日止年度(續)

出售附屬公司之資產及負債以及出售收益之分析如下：

有關已失去控制權之附屬公司資產及負債之分析：

	鄂州金豐 人民幣千元	貴州觀恒 人民幣千元	重慶威覺利 人民幣千元	總計 人民幣千元
所出售資產及負債				
物業、廠房及設備	23	–	–	23
投資物業	–	66,000	47,706	113,706
發展中待售物業	63,447	–	–	63,447
已完成待售物業	35,333	–	–	35,333
貿易應收款項及應收票據	557	715	42	1,314
預付款項、其他應收款項及其他資產	–	–	15,695	15,695
應收本集團款項	603,655	–	–	603,655
現金及現金等值物	543	498	84	1,125
貿易應付款項及應付票據	(330,406)	–	–	(330,406)
其他應付款項及應計負債	(288,592)	(24,576)	(70,411)	(383,579)
合約負債	(7,809)	–	–	(7,809)
應付稅項	(185,306)	(7)	–	(185,313)
所出售(負債)／資產淨額	(108,555)	42,630	(6,884)	(72,809)
出售附屬公司收益／(虧損)				
出售代價	900*	500	–	1,400
確認按公平值計入損益之金融資產	1,000	–	–	1,000
非控制性權益	–	–	(10,015)	(10,015)
所出售負債／(資產)淨額	108,555	(42,630)	6,884	72,809
出售附屬公司收益／(虧損)	110,455	(42,130)	(3,131)	65,194
出售收取之現金	–	500	–	500
減：所出售銀行結餘及現金	(543)	(498)	(84)	(1,125)
出售附屬公司產生之現金(流出)／流入淨額	(543)	2	(84)	(625)

* 代價乃從欠付買方之現有結餘中抵銷。

46. 出售附屬公司(續)

(II) 截至二零二四年三月三十一日止年度

(a) 年內，本集團與與本集團並無關連之第三方訂立買賣協議，以出售(i)於本公司之直接全資附屬公司香港天合控股有限公司之100%股權，及(ii)於本公司之間接非全資附屬公司天合地產發展有限公司之全部股權，現金代價約為1,000,000港元(相等於約人民幣881,000元)。香港天合控股有限公司及天合地產發展有限公司(統稱「天合集團」)主要於中國內地從事物業發展。出售事項於二零二三年四月三十日完成。

(b) 年內，本集團與與本集團並無關連之第三方訂立買賣協議，以出售(i)本集團於本公司之間接全資附屬公司重慶悅盈雅企業管理有限公司之100%權益及(ii)本集團於本公司之間接擁有附屬公司貴陽恆隆置業有限公司之權益及(iii)本集團於本公司之間接擁有附屬公司貴陽盈晟房地產開發有限公司之70%權益，現金代價約為人民幣1,000,000元。重慶悅盈雅企業管理有限公司、貴陽恆隆置業有限公司及貴陽盈晟房地產開發有限公司(統稱「重慶悅盈雅集團」)主要於中國內地從事物業發展。出售事項於二零二三年四月三十日完成。

46. 出售附屬公司(續)

(II) 截至二零二四年三月三十一日止年度(續)

出售附屬公司之資產及負債以及出售收益／虧損之分析如下：

有關已失去控制權之附屬公司資產及負債之分析：

	天合集團 人民幣千元	重慶悅盈雅集團 人民幣千元	非重大附屬公司 人民幣千元	總計 人民幣千元
所出售資產及負債				
物業、廠房及設備	38	7,630	–	7,668
遞延稅項資產	–	336	–	336
已完成待售物業	82,400	306,735	–	389,135
貿易應收款項	2,960	2,640	–	5,600
預付款項、其他應收款項及其他資產	379,551	44,583	11	424,145
應收本集團款項	257,591	–	80,040	337,631
現金及現金等值物	446	44,552	–*	44,998
貿易應付款項	(348,286)	(351,919)	–	(700,205)
其他應付款項及應計負債	(127,893)	(102,933)	(80,000)	(310,826)
合約負債	(6,558)	(263,320)	–	(269,878)
應付本集團款項	–	(106,729)	–	(106,729)
計息銀行及其他借貸	(735,035)	–	–	(735,035)
應付稅項	(432,231)	(75,140)	–	(507,371)
遞延稅項負債	–	(8,866)	–	(8,866)
所出售(負債)／資產淨額	(927,017)	(502,431)	51	(1,429,397)
出售附屬公司收益／(虧損)				
出售代價	881	1,000	–	1,881
非控股權益	(110,188)	(118,422)	–	(228,610)
所出售負債／(資產)淨額	927,017	502,431	(51)	1,429,397
出售附屬公司收益／(虧損)	817,710	385,009	(51)	1,202,668
出售產生之現金流出淨額				
出售收取之現金	881	1,000	–	1,881
減：所出售銀行結餘及現金	(446)	(44,552)	–*	(44,998)
出售附屬公司產生之現金流入／(流出)淨額	435	(43,552)	–*	(43,117)

* 少於人民幣1,000元。

47. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各金融工具類別之賬面值如下：

金融資產

於二零二五年三月三十一日

	按公平值計入損益之金融資產 人民幣千元	按攤銷成本列賬之金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產	**89,700**	**–**	**89,700**
按攤銷成本列賬之金融資產			
貿易應收款項及應收票據	**–**	**190,656**	**190,656**
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產	**–**	**1,125,267**	**1,125,267**
受限制現金	**–**	**59,736**	**59,736**
現金及現金等值物	**–**	**601,400**	**601,400**
	89,700	**1,977,059**	**2,066,759**

於二零二四年三月三十一日

	按公平值計入損益之金融資產 人民幣千元	按攤銷成本列賬之金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產	94,200	–	94,200
按攤銷成本列賬之金融資產			
貿易應收款項及應收票據	–	224,598	224,598
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產	–	875,794	875,794
受限制現金	–	13,856	13,856
現金及現金等值物	–	890,197	890,197
	94,200	2,004,445	2,098,645

47. 按類別劃分之金融工具(續)

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	**938,115**	1,285,623
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	**2,188,408**	2,377,655
租賃負債	**20,438**	18,385
計息銀行及其他借貸	**1,767,259**	1,748,057
	4,914,220	5,429,720

48. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團按公平值計量之金融資產指分類至按公平值計入損益之金融資產之非上市權益。公平值計量之詳情載於綜合財務報表附註20。

管理層已評估現金及現金等值物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計負債之金融負債、計息銀行及其他借貸以及租賃負債等本集團按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若，乃由於彼等之於短期內到期或按浮動利率計息所致。

本集團管理層負責釐定計量金融工具公平值之政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具價值變動，並釐定估值所用之主要輸入數據。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清倉銷售)下可交易之金額入賬。

48. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表顯示本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量採用以下基準			
	於活躍市場的報價(第一級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據(第二級) 人民幣千元	重大不可觀察輸入數據(第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年三月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	**–**	**–**	**89,700**	**89,700**
於二零二四年三月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	–	–	94,200	94,200

金融資產	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍	
	二零二五年三月三十一日 人民幣千元	二零二四年三月三十一日 人民幣千元				截至二零二五年三月三十一日止年度	截至二零二四年三月三十一日止年度
按公平值計入損益之金融資產	**89,700**	96,200	第三級	資產基礎估值法－已於此方法中採納於估值日期之資產淨值及估計重置成本	就金融資產持有之物業之市場單價調整(每平方米)(附註)	**-2%至0%**	-6%至-2%

附註：單獨使用之市場單價調整略微增加將導致按公平值計入損益之金融資產公平值計量有所增加，反之亦然。於所有其他變量保持不變之情況下，市場單價調整每增加100個基點，將導致按公平值計入損益之金融資產賬面值增加人民幣1,500,000元(二零二四年：人民幣800,000元)。

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

年內，金融資產及金融負債之第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉入或轉出第三級(二零二四年三月三十一日：無)。

49. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他借貸以及現金及現金等值物。此等金融工具之主要目的是為本集團之經營業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項及應付票據等，均直接來自其經營業務。

本集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧年度內亦如是。

本集團金融工具帶來之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

利率風險

本集團承擔之市場利率變動風險主要涉及本集團以浮動利率計息之計息銀行及其他借貸。本集團計息銀行及其他借貸之實際利率及償還條款於綜合財務報表附註33披露。

下表列示於所有其他變量保持不變之情況下，本集團之除稅前(通過對浮息借貸之影響)及未計權益資本化前之虧損對利率可能產生之合理變動之敏感度。

	基點增加／(減少)	**除稅前虧損(增加)／減少**	除稅前虧損(增加)／減少
	%	**二零二五年三月三十一日人民幣千元**	二零二四年三月三十一日人民幣千元
人民幣	100	**(50)**	(50)
人民幣	(100)	**50**	50

49. 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險

下表顯示於報告期末本集團除税前虧損(因貨幣資產及負債公平值變動所致者)及本集團權益之其他組成部分在所有其他可變因素保持不變之情況下對美元及港元匯率之合理潛在變動之敏感度。

	匯率上升／(下降) %	除税前虧損(增加)／減少 二零二五年三月三十一日 人民幣千元	除税前虧損(增加)／減少 二零二四年三月三十一日 人民幣千元
倘港元兑美元貶值	5	**138,555**	139,721
倘港元兑美元增值	(5)	**(138,555)**	(139,721)

信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為，所有有意按信貸期進行買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續基準進行監控。

最大風險及年結階段

下表顯示基於本集團信貸政策之信貸質素及最大信貸風險，此乃主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)及於報告期末之年結階段分類。所呈列之金額為金融資產之賬面總值。

49. 金融風險管理目標及政策(續)

最大風險及年結階段(續)

於二零二五年三月三十一日

	12個月預期信貸虧損	年限內預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據*	–	–	–	195,496	195,496
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產					
－正常**	376,151	784,727	–	–	1,160,878
－可疑**	–	–	–	–	–
受限制現金					
－尚未逾期	59,736	–	–	–	59,736
現金及現金等值物					
－尚未逾期	601,400	–	–	–	601,400
	1,037,287	784,727	–	195,496	2,017,510

於二零二四年三月三十一日

	12個月預期信貸虧損	年限內預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據*	–	–	–	228,152	228,152
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產					
－正常**	267,003	636,539	–	–	903,542
－可疑**	–	–	–	–	–
受限制現金					
－尚未逾期	13,856	–	–	–	13,856
現金及現金等值物					
－尚未逾期	890,197	–	–	–	890,197
	1,171,056	636,539	–	228,152	2,035,747

* 就本集團採用簡化方式作出減值之貿易應收款項及應收票據而言，基於撥備矩陣所得資料於綜合財務報表附註25披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產在尚未逾期(預期信貸虧損第二階段項下金額除外)，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認後信貸風險顯著增加時，其信貸質素被視為「正常」。計入預期信貸虧損第二階段之金額已逾期，惟並未出現信貸減值，則被視為可收回。否則，金融資產之信貸質素被視為「可疑」。

49. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產(如貿易應收款項及應收票據)之到期情況及經營業務之預測現金流量。

本集團旨在透過使用銀行及其他借貸平衡資金之延續性和靈活性。

本集團於報告期末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下:

二零二五年三月三十一日

	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	**938,115**	**–**	**938,115**	**938,115**
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	**2,188,408**	**–**	**2,188,408**	**2,188,408**
租賃負債	**12,516**	**8,518**	**21,034**	**20,438**
計息銀行及其他借貸	**1,643,298**	**228,282**	**1,871,580**	**1,767,259**
	4,782,337	**236,800**	**5,019,137**	**4,914,220**

二零二四年三月三十一日

	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,285,623	–	1,285,623	1,285,623
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	2,377,655	–	2,377,655	2,377,655
租賃負債	10,479	8,849	19,328	18,385
計息銀行及其他借貸	687,284	1,157,460	1,844,744	1,748,057
	4,361,041	1,166,309	5,527,350	5,429,720

49. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力繼續按持續經營方式營運並維持穩健之資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特徵之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還資本予股東或發行新股。截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或資本管理流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率監控資本，負債權益比率按計息銀行及其他借貸總額除以母公司擁有人應佔權益總值計算。報告期末之負債權益比率如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
計息銀行及其他借貸	**1,767,259**	1,748,057
本公司擁有人應佔權益總值	**(1,256,206)**	1,034,504
負債權益比率	**不適用**	1.69

50. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	**85**	141
使用權資產	**502**	1,338
非流動資產總值	**587**	1,479
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	**441**	889
現金及現金等值物	**23,626**	133,665
流動資產總值	**24,067**	134,554
流動負債		
其他應付款項及應計負債	**19,691**	89,337
租賃負債	**586**	830
流動負債總值	**20,277**	90,167
流動資產淨值	**3,790**	44,387
資產總值減流動負債	**4,377**	45,866
非流動負債		
租賃負債	**–**	576
資產淨值	**4,377**	45,290
權益		
股本	**24,853**	898,647
儲備(附註)	**(20,476)**	(853,357)
權益總值	**4,377**	45,290

本公司之財務狀況表已於二零二五年六月三十日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
黃啓豪

董事
黃柱光

50. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	匯兑波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	11,754	–	1,306,591	(171,273)	(2,022,123)	(875,051)
確認以權益結算以股份為基礎之付款	–	5,466	–	–	–	5,466
年內虧損	–	–	–	–	(42,411)	(42,411)
年內其他全面虧損						
換算本公司財務報表之匯兑差額	–	–	–	58,639	–	58,639
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	11,754	5,466	1,306,591	(112,634)	(2,064,534)	(853,357)
確認以權益結算以股份為基礎之付款	–	19,012	–	–	–	19,012
年內溢利	–	–	–	–	820,754	820,754
年內其他全面收益						
換算本公司財務報表之匯兑差額	–	–	–	(6,885)	–	(6,885)
於二零二五年三月三十一日	11,754	24,478	1,306,591	(119,519)	(1,243,780)	(20,476)

本公司之繳入盈餘指所收購之附屬公司股份之公平值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部分。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司在若干情況下可自繳入盈餘向其股東作出分派。

51. 訴訟

於二零二五年三月三十一日，本集團牽涉以下重大法律程序，並已積極回應有關法律程序：

(1) 於二零二一年八月，五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)就本金約為人民幣1,458,513,000元的未償還債務向青海省西寧市中級人民法院提交針對香港琥諮之附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」)以及本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)及重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決(i)東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還借款本金約人民幣1,458,513,000元，連同相關利息及其他成本，及(ii)五礦國際對玉溪潤雅及重慶盈豐提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。

玉溪潤雅已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回玉溪潤雅之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際已向西寧市中級人民法院提起了強制執行申請；五礦國際、東莞億輝、玉溪潤雅及重慶盈豐正就清償該訴訟項下之清償方案積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

51. 訴訟(續)

(2) 於二零二一年八月，五礦國際就本金為人民幣620,000,000元的未償還信託貸款向青海省西寧市中級人民法院提交針對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「武漢天合」)、北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)(均為香港琥諮之附屬公司)及玉溪潤雅的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還未償還本金人民幣620,000,000元，連同相關利息及其他成本，而五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。武漢天合已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

(3) 西部信託有限公司(「西部信託」)於陝西省西安市中級人民法院對浙江資源提起民事訴訟，內容涉及原告向浙江資源提供的本金額約人民幣300,000,000元、年利率約10.4%及以杭州餘杭區的一塊土地作抵押的三年期貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣389,400,000元。於二零二二年四月一日，法院作出有利於原告的一審判決，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源及西部信託均向陝西省高級人民法院提出上訴。於二零二三年三月，陝西省高級人民法院作出民事判決書，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。目前，西部信託就生效判決內容向陝西省西安市中級人民法院提交強制執行申請；而浙江資源正就清償該訴訟項下之清償方案積極與西部信託進行協商。

51. 訴訟(續)

(4) 貴州省貴陽市中級人民法院於二零二三年三月三十一日就一項民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)及重慶盈豐，兩者均為本公司間接附屬公司。根據判決，原告北京德隅源通科技有限公司指控開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一九年自華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)獲本金金額人民幣1,000,000,000元之貸款，由(其中包括)開封博元所持有若干地塊之抵押及重慶盈豐所持開封博元全部股權之股權抵押所擔保。開封博明未能償還貸款及未償還本金為人民幣590,000,000元。華能信託隨後將貸款及抵押物轉讓予原告，原告對眾被告提出訴訟。判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償還原告未償還本金人民幣590,000,000元，連同利息及違約利息；(ii)原告就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；(iii)原告就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金額負有連帶責任。開封博明為香港琥諮之全資擁有附屬公司。於二零二三年八月，貴州省高級人民法院作出民事判決書，維持前述判決。目前，原告已向貴陽市中級人民法院提交了強制執行申請；開封博元、重慶盈豐及開封博明正就清償該訴訟項下之清償方案積極與原告進行協商。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日及日期為二零二三年八月二十一日之公告內。

51. 訴訟(續)

(5) 北京金融法院於二零二三年十二月二十九日就一項由中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國華融」)提起的民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括本公司一家間接全資附屬公司重慶盈豐及本公司若干前附屬公司，即東莞億輝、東莞億達地產有限公司(「東莞億達」)及昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(「昆山高科」)，內容有關東莞億輝及東莞億達欠中國華融的債務(「債務」)。根據判決，法院裁定如下：(i)東莞億輝及東莞億達須共同償還債務本金約人民幣130,700,000元以及重組寬限期補償金(「重組補償金」)和違約罰金予中國華融；(ii)中國華融對拍賣或出售重慶盈豐及昆山高科所持有若干物業的所得收益，享有優先受償權；及(iii)東莞億輝、東莞億達、昆山高科及重慶盈豐須支付中國華融律師費人民幣150,000元。相關各方一直與中國華融就債務和解及該訴訟進行磋商。東莞億輝、東莞億達及中國華融於二零二二年六月三十日訂立了債務和解協議(「債務和解協議」)，於二零二二年十二月二十九日訂立了債務和解協議之補充協議(「第一份補充協議」)以及於二零二三年十二月二十日訂立了債務和解協議之補充協議二(「第二份補充協議」)。根據第二份補充協議，訂約方同意(i)東莞億輝及東莞億達須於每季度償還部分債務本金，而債務的所有未償還本金須於二零二四年十二月二十日前償還；(ii)東莞億輝及東莞億達須於二零二四年十二月二十日前償還有關債務的重組補償金；及(iii)東莞億輝及東莞億達須償還中國華融追討債務所產生的成本。誠如中國法律顧問所告知，儘管已作出判決，但第二份補充協議仍具法律約束力並可於訂約方之間強制執行。該訴訟之詳情載於本公司日期為二零二四年一月十一日之公告。

52. 報告期後事項

除於該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末後發生之重大事項如下：

於二零二五年五月七日，本公司(作為劣後級有限合夥人)與蘇州遨澤(作為普通合夥人)及重慶京嘉匯(作為優先有限合夥人)訂立合夥協議。根據合夥協議，本公司、蘇州遨澤及重慶京嘉匯同意設立合夥企業，總資本承擔為人民幣100,010,000元，乃由以下人士出資：(i)蘇州遨澤為人民幣10,000元；(ii)本公司為人民幣30,000,000元；及(iii)重慶京嘉匯為人民幣70,000,000元。蘇州遨澤及重慶京嘉匯的出資額將以現金支付，本公司向合夥企業注入出售公司的全部股權之方式完成注資。出售集團包括出售公司持有的十六間附屬公司(其中六間從事實質性業務)，主要在中國從事物業發展業務。出售公司的各附屬公司均為中間控股公司或在中國持有物業發展項目的公司。於本公司注資出售公司的全部股權後，本集團無其他處於開發階段的房地產開發項目，出售集團將終止作為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將不再合併至本集團綜合財務報表。請參閱本公司日期為二零二五年五月八日之公告、二零二五年六月二十六日之通函及股東特別大會通告。

以下為出售集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	**450**
投資物業	**11,986**
使用權資產	**171**
遞延稅項資產	**11,572**
非流動資產總值	**24,179**
流動資產	
待售物業	
－發展中	**3,298,197**
－已完成	**992,535**
貿易應收款項及應收票據	**315**
預付款項、其他應收款項及其他資產	**1,387,885**
受限制現金	**3,736**
現金及現金等值物	**98,166**
流動資產總值	**5,780,834**

52. 報告期後事項(續)

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
流動負債	
貿易應付款項及應付票據	**316,962**
其他應付款項及應計負債	**1,754,003**
撥備	**2,835,817**
合約負債	**763,876**
計息銀行及其他借貸	**1,461,890**
租賃負債	**116**
應付稅項	**488,839**
流動負債總值	**7,621,503**
流動負債淨值	**(1,840,669)**
資產總值減流動負債	**(1,816,490)**
非流動負債	
租賃負債	**167**
遞延稅項負債	**56,224**
非流動負債總額	**56,391**
負債淨額	**(1,872,881)**
權益	
股本	**727,330**
儲備	**(2,915,944)**
本公司擁有人應佔權益	**(2,188,614)**
非控制性權益	**315,733**
權益總值	**(1,872,881)**

於出售事項完成後，本集團預期確認收益，主要歸因於負債淨額減少、終止確認非控股權益及本集團向合夥企業作出之視作供款。

投資物業詳情
二零二五年三月三十一日

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
位於中國四川省成都市 高新區新裕路467號 博雅城市廣場分佈 多個樓層的多個商業單位	商業	長期租約	25
位於中國浙江省杭州市 餘杭區五常街道 未尚名府 21、22幢商街	商業	中期租約	100
位於中國四川省成都市 高新區新裕路467號 博雅城市廣場分佈 多個樓層的多個辦公單位	商業	中期租約	49
位於中國重慶市 九龍坡區大渡口組團 燕楠分佈多個樓層的 多個商業單位	商業	中期租約	62
位於中國四川省成都市 雙流區西安路四段69號 公園1898分佈多個樓層的 多個商業單位	商業	中期租約	62

投資物業詳情

二零二五年三月三十一日

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
位於中國四川省成都市雙流區航都大街二段756號商業燕楠國際分佈多個樓層的多個辦公單位	商業	中期租約	62

五年財務概要
二零二五年三月三十一日

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要(乃摘錄自已刊發之經審核財務報表)載列如下。

業績

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零二三年三月三十一日止年度 人民幣千元	於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間 人民幣千元	截至二零二零年十二月三十一日止年度 人民幣千元
收益	**1,618,544**	1,440,982	5,174,870	11,799,624	9,085,402
本公司擁有人應佔年／期內(虧損)／溢利	**(2,339,899)**	(785,629)	966,690	1,509,499	(2,025,393)

資產、負債及非控制性權益

	於二零二五年三月三十一日 人民幣千元	於二零二四年三月三十一日 人民幣千元	於二零二三年三月三十一日 人民幣千元	於二零二二年三月三十一日 人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	**10,212,846**	11,522,949	12,648,625	18,267,389	38,190,572
負債總值	**(9,815,744)**	(9,015,207)	(10,113,068)	(15,878,852)	(38,898,530)
非控制性權益	**(1,653,308)**	(1,473,238)	(1,074,063)	(2,850,618)	(1,136,177)
	(1,256,206)	1,034,504	1,461,494	(462,081)	(1,844,135)

財務摘要
二零二五年三月三十一日

	截至二零二五年三月三十一日止年度 人民幣百萬元	截至二零二四年三月三十一日止年度 人民幣百萬元	+/(-)變動
財務業績			
收益	**1,619**	1,441	12.35%
毛(損)／利率	**(3.27)%**	9.08%	
年內虧損	**(2,520)**	(750)	236.00%
主要財務指標			
現金及現金等值物	**601**	890	(32.47%)
流動(負債)／資產淨值	**(1,130)**	2,016	(156.05%)
資產總值	**10,213**	11,523	(11.37%)
負債總值	**9,816**	9,015	8.89%
計息銀行及其他借貸	**1,767**	1,748	1.09%
權益總值	**397**	2,508	(84.17%)
流動比率(倍)	**0.88**	1.26	
產權比率	**4.45**	0.70	
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)(經重列)	**(85.99)**	(32.93)	