



资源控股

RESOURCES HOLDINGS

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00618

PKU RESOURCES

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



2025/26
年報



目錄

2	公司概要
3	公司資料
4-5	主席報告
6-24	管理層討論及分析
25-37	企業管治報告
38-126	環境、社會及管治報告
127-131	董事及高級管理人員簡歷
132-141	董事會報告



142-148	獨立核數師報告
149	綜合損益表
150	綜合全面收益表
151-152	綜合財務狀況表
153-154	綜合權益變動表
155-156	綜合現金流量表
157	綜合財務報表附註
278	投資物業詳情
279	五年財務概要
280	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、電商及分銷、物業開發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。於二零二六年三月三十一日，本集團合計運營38家零售藥局、15家中醫診所、1家美容診所、1家皮膚科診所以及線上藥店。

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。

本集團之物業投資業務主要是出租本集團以前年度已完工之未售物業。同時，本集團透過持有香港證券及期貨事務監察委員會第9類(資產管理)牌照之附屬公司從事特殊機遇資產管理業務。

公司資料

董事會

執行董事

黃啓豪先生(主席)
黃柱光先生
侯瑞林先生
夏丁先生

獨立非執行董事

錢志浩先生
徐楠女士
張嘉裕教授

委員會

審核委員會

錢志浩先生(主席)
徐楠女士
張嘉裕教授

薪酬委員會

張嘉裕教授(主席)
黃啓豪先生
錢志浩先生

提名委員會

黃啓豪先生(主席)
徐楠女士
張嘉裕教授

公司秘書

梁美琮女士(於二零二六年一月三十日辭任)
張佳博女士(於二零二六年一月三十日獲委任)

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

Ocorian Services (Bermuda) Limited
Victoria Place
5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
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：

回顧二零二五年，全球經濟處於弱復甦週期，國際貿易摩擦、地緣政治衝突、通脹反復以及持續高利息等多重因素疊加，使全球經濟的不確定性進一步增加。面對外部複雜嚴峻的挑戰，中國經濟展現出強勁的韌性，宏觀政策持續穩增長、促轉型，加速產業新舊動能迭代，為企業結構優化與高質量發展提供了穩定的政策支撐與市場環境。

於本報告年度內，本集團完成關鍵戰略調整。二零二五年八月，本集團與兩名獨立第三方成立合夥企業，並注入部分物業發展項目。通過本次重組，原有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，歷史風險得到有效出清，財務結構實現實質性優化。本集團實現整體收益約人民幣**15.5**億元，同比減少**4.1%**；得益於風險資產剝離與業務結構優化，集團成功扭虧為盈，錄得溢利約人民幣**16.5**億元，整體財務穩健性顯著提升。本次交易後，本集團不再擁有任何處於開發階段的物業發展項目，得以集中資源發展醫療與醫藥零售以及電商及分銷等更具盈利前景的核心業務。

電商與分銷業務作為本集團核心增長引擎，本報告年度實現收益人民幣**9.4**億元，同比增長**31.5%**，分部經營溢利大幅提升至人民幣**0.3**億元，增長動能強勁。目前，本集團已構建覆蓋主流電商平台及抖音、小紅書等內容渠道的全域營銷體系，形成成熟的全鏈路運營能力，為華為、九陽、金龍魚等多家知名品牌提供一站式電商分銷及數字化運營服務，行業服務能力與市場認可度持續提升。

主席報告

本集團之醫療與醫藥零售業務依託百年老字號品牌「葉開泰」的深厚品牌底蘊，持續打造「實體藥店+中醫特色診療」差異化經營模式，推動藥品零售、中醫診療與健康服務深度融合。於本報告年度內，本集團於武漢市新增一家葉開泰中醫診所及零售藥店綜合體，完善區域線下佈局；同時，持續推進門店結構優化，關停整合低效門店，聚焦優質門店提效增收，整體運營質量穩步改善。受行業競爭加劇、前期商譽減值損失計提影響，本報告年度醫療與醫藥零售板塊實現收益人民幣1.6億元，同比下降18.7%，分部經營虧損人民幣0.5億元。為扭轉階段性經營壓力，本集團加快數字化轉型，搭建一體化線上「葉開泰健康」服務平台，大力發展O2O即時醫藥配送、線上醫藥零售等數字化業務，以線上流量賦能線下實體終端，推動線上線下一體化融合，致力修復板塊盈利能力。

房地產業務方面，本集團堅定推進戰略性收縮和存量優化。於本報告年度內，物業發展業務實現營業額約人民幣3.8億元，同比下降37.7%；物業投資及管理業務實現營業額約人民幣0.8億元，同比減少25.0%。目前，本集團已無在建房地產開發項目，全面轉入存量資產運營階段，後續本集團將有序推進已竣工物業資產的出租和出售，盤活存量資產，回籠經營性現金流，為核心主業發展提供資金支持；同時，依託旗下附屬公司持有香港證券及期貨事務監察委員會第9類（資產管理）牌照的附屬公司，穩健佈局特殊機遇資產投資業務，培育多元化收益來源，豐富集團盈利結構。

展望未來，本集團將緊抓國家「十五五」規劃關於數字經濟、大健康產業的戰略佈局機遇，秉持「穩健經營、創新發展」的理念，持續深化業務結構升級。電商分銷板塊將持續完善全渠道體系，深化數字化與供應鏈升級，積極佈局跨境電商新業態，培育長期增長引擎；醫療與醫藥零售板塊將加速落地「藥店+中醫診療+數字健康」融合模式，強化品牌勢能與服務能力，實現穩健復蘇增長；物業投資及管理板塊將發揮持牌機構專業優勢，審慎開展特殊資產投資，構建多元、穩健的收益體系。

在此，我謹代表董事會，向全體員工一年來的辛勤耕耘致以誠摯謝意，也衷心感謝各位股東、合作夥伴長久以來的信任與支持。集團將牢牢把握行業政策機遇，聚焦核心主業穩健經營，持續提升綜合核心競爭力，為全體股東創造長期穩定回報。

主席

黃啟豪

二零二六年六月三十日



管理層討論 及分析

市場回顧

回顧二零二五年，全球經濟依然在複雜的環境中艱難復甦，高利息環境持續，縱使貿易關稅爭議稍為暫緩，多地的地緣政治衝突不止，加上二零二六年中東發生的戰爭，油價上漲，通脹擔憂重燃使全球經濟的不確定性進一步增加。面對外部複雜嚴峻的挑戰。中國經濟展現出強勁的韌性，政府精準施策，實施更加積極有為的宏觀政策，加快推進新舊動能轉換。全年國內生產總值按不變價格計算達到人民幣**134.6**萬億元，比上年增長**5.0%**；居民人均可支配收入增長**5.0%**；社會消費品零售總額達人民幣**50.1**萬億元，比上年增長**3.7%**。

醫療與醫藥零售

二零二五年是醫藥零售行業政策強監管、模式深轉型的關鍵之年，醫保與藥監政策全面收緊，合規成本顯著抬升，行業在關店潮中加速出清、集中度持續提升，藥店由藥品零售向健康服務轉型。自二零二四年第三季度全國零售藥店數量達到其歷史峰值後，門店總量連續多個季度出現負增長，行業正式進入「有序出清」的新階段。

一系列重磅政策的出台與落地，引導著零售藥店行業的轉型升級。二零二五年三月，國家醫保局等四部門聯合發佈《關於加強藥品追溯碼在醫療保障和工傷保險領域採集應用的通知》，明確藥品追溯碼「無碼不付」剛性落地，自二零二五年七月一日起醫保定點藥店必須掃碼銷售，未掃碼暫停醫保結算，二零二五年底前完成未賦碼藥品清理。二零二五年四月，商務部、國家衛生健康委、國家藥監局等部門聯合印發《促進健康消費專項行動方案》，首次系統規劃健康消費領域的發展路徑，將零售藥店定位為「健康促進核心場景」，引導零售藥店拓展健康促進、營養保健等功能；指導地方按程序將符合條件的醫療服務項目納入本地區醫保支付範圍；支持「互聯網+」醫療服務模式創新，依託全國統一的醫保信息平台，深化醫保電子處方應用，推動電子處方在定點醫藥機構順暢流轉，滿足便捷醫藥服務需求。發揮零售藥店執業藥師優勢，開展合理用藥、慢性病管理等健康知識諮詢和宣傳，推廣健康消費理念。二零二六年一月，商務部、國家衛生健康委等部門聯合印發《關於促進藥品零售行業高質量發展的意見》，提出五方面共十八項舉措，明確推動藥店從傳統的「藥品銷售終端」向「社區健康驛站」轉型，鼓勵零售藥店依法開展兼併重組，推動批零一體化發展。國家級

管理層討論及分析

行業高質量發展政策出台，推動藥品零售行業專業化、集約化、數字化、規範化發展，為行業轉型升級提供政策指引。二零二六年一月，修訂《中華人民共和國藥品管理法實施條例》，進一步完善了藥品網絡銷售管理制度，壓實藥品網絡交易第三方平台提供者責任，明確禁止網絡銷售的藥品範圍。鼓勵通過信息化手段實現處方外流。

在此行業背景下，醫藥電商(O2O/B2C)保持高速增長態勢，已成為行業發展中不可忽視的核心渠道；消費者需求亦從單一購藥向用藥指導、疾病科普、健康管理等多元化服務延伸，「線上+線下融合、藥店+醫療服務聯動」的全渠道佈局已成為藥品零售行業發展的主流方向。儘管當前藥品零售行業面臨客流下滑、利潤壓縮等多重挑戰，但處方外流進程加速、數字化轉型持續深化、下沉市場開拓空間廣闊等發展機遇同樣顯著。未來，我國藥品零售行業將朝著全渠道深度融合、專業化服務升級、多元化經營拓展及市場集中度提升的方向持續推進。

電商及分銷業務

二零二五年以來，在商務部等國家主管部門的統籌指導與政策推動下，我國電子商務行業持續保持健康發展態勢。該行業不僅已成為拉動消費市場增長的核心動力源，更在培育新質生產力、推動數字經濟與實體經濟深度融合進程中發揮關鍵支撐作用。

根據國家統計局官方發佈數據，二零二五年全國社會消費品零售總額累計達人民幣**50.1**萬億元，同比增長**3.7%**；其中，網上零售額突破人民幣**16.0**萬億元，同比增幅達**8.6%**；實物商品網上零售額達到人民幣**13.1**萬億元，增長**5.2%**，佔社會消費品零售總額的比重為**26.1%**。二零二六年第一季度，全國網上商品和服務零售額達到人民幣**5.0**萬億元，較上年同期增長**8.0%**，全國商品網上零售額為人民幣**3.2**萬億元，同比增長**7.5%**。細分領域來看，品質商品消費中，品質家電、定制化服務等品類增長勢頭顯著；線上服務消費中，線上醫療、知識付費服務等細分賽道增速領先於電商行業整體水平。與此同時，人工智能技術在精準推薦算法、智能客服系統等場景的深度應用，以及大數據技術在供應鏈庫存動態優化、需求預測等環節的實踐落地，從運營效率提升、用戶體驗優化、成本控制強化等多維度，為電商行業持續增長構建了堅實基礎。

在電商行業高速發展的進程中，配套法規體系同步推進迭代完善，為行業規範發展提供制度保障。國家市場監督管理總局持續推進《中華人民共和國電子商務法》、《網絡交易監督管理辦法》的執行，確保監管工作有法可依、有章可循；同時，正式出台《中華人民共和國消費者權益保護法實施條例》，將此前規範性文件《網絡直播營銷管理辦法》中「主播真實信息公示」、「直播內容合規審核」等核心監管要求上升為法定責任。針對行業內存在的數據安全風險、直播虛假宣

管理層討論及分析

傳、消費者權益侵害等突出問題，監管部門進一步加大數據安全、直播電商、平台責任等領域的監管力度，有序推進各細分領域行業標準的制定與修訂工作，明確行業經營的合規邊界與底線要求。

具體監管舉措層面，二零二五年一月《網絡交易執法協查暫行辦法》正式施行，通過明確執法協查的適用範圍、操作流程及數據標準，進一步打通國家與地方市場監管部門、監管部門與平台企業之間的協同協作通道，顯著提升跨區域、跨平台執法檢查的效率與精準度，完善「政府監管+平台自治」的協同治理模式；二零二五年四月《網絡交易合規數據報送管理暫行辦法》印發並實施，明確平台企業需報送的交易流水、投訴處理數據、商家資質信息等內容範圍及時間限制，推動監管模式從傳統「事後追責」向「事前預警、事中管控、事後溯源」的穿透式監管轉變，有效提升網絡交易監管的整體效能與風險防控能力。二零二五年十二月，國家市場監督管理總局聯同國家互聯網信息辦公室發佈了《網絡交易平台規則監督管理辦法》，要求明確平台企業責任，將平台規則制定進一步透明化，約束平台權利及強化商家經營自主權。對平台制定和修改規則的要求做出了詳細規定，包括設置公示期、公開徵求意見、設置過渡期、重大事項溝通協商等環節，保障平台內商家消費者等相關主體的參與和知情權。

當前，監管部門在持續深化日常執法檢查工作的同時，建立「平台先行調解+行政投訴處理」的消費糾紛多元化解機制，有效維護消費者與合規經營商家的合法權益；各大電商平台亦主動履行其責任，更新完善平台運營規則，發佈違規行為處罰清單、商家合規經營指引等細則文件，引導平台內商家規範經營行為。最終形成「監管部門引導、平台企業落實、行業協會自律」的協同治理格局，共同推動電商行業向更高效率、更優秩序、更可持續的高質量發展方向邁進。

房地產業務

中國房地產市場整體雖然保持穩定，但依然面臨多重壓力，尤其民營房企融資難、銷售難的問題依然存在。二零二五年以來，政府持續推出系列支援政策，包括將穩樓市納入提振消費政策框架中、取消限購、降低了購房首付比例及房貸利率，提高住房公積金貸款額度，房企融資白名單擴容，中國人民銀行降息降準等，多部門協同落實房地產政策組合拳，足見政府支持整體經濟及房地產行業的持續堅定決心。惟市場信心依然不足，預見未來一段時間內，整體房地產行業仍有待復甦，形勢仍然不容樂觀。中國房地產行業的修復仍需要一個緩慢而長期的過程。

數據層面，二零二五年全國新建商品房銷售額約人民幣8.4萬億元，銷售面積約8.8億平方米，較二零二四年分別下降12.6%和8.7%；房屋新開工面積5.9億平方米，同比降幅達20.0%；房地產開發投資約人民幣8.3萬億元，同比下降17.2%。二零二六年一季度，全國新建商品房銷售金額人民幣1.7萬億元，銷售面積2.0億平方米，同比分別減少16.7%和10.4%；房屋新開工面積1.0億平方米，同比下降20.3%；房地產開發投資約人民幣1.8萬億元，同比下降11.2%。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

本集團於中國境內以享譽國內外之「葉開泰」品牌經營零售藥房業務。葉開泰持續深化其「藥店+中醫」的門店運營模式，著力強化藥品零售與醫療服務的深度融合。本集團於武漢市新增1家葉開泰傳統中醫診所及零售藥店綜合體；同時，聚焦現有門店運營效率提升與盈利能力優化，對部分低效門店實施關停處理。截至二零二六年三月三十一日，本集團共運營零售藥店38家、傳統中醫診所15家、美容診所1家、皮膚病診所1家及線上藥店，並進一步加大線上業務資源投入，全面佈局其醫藥電商(B2C)及O2O即時配送業務板塊。

二零二五年十月，葉開泰正式推出「葉開泰健康」數字應用程式平台。該平台以人工智能與大數據技術的深度融合為其核心支撐，構建起覆蓋「智能問診—辨證薦藥—健康管理—藥品配送」的全鏈路服務體系，通過人工智能工具、會員體系及微信私域流量運營，有效提升用戶複購率，實現市場差異化競爭。此外，本集團於阿拉伯聯合大公國迪拜設立了Resohealth FZCO(「ResoHealth」)，依託自身產業資源優勢及全球優質醫療資源，將葉開泰400年「治未病」傳統理念與現代人工智能科技深度融合，自主研發LetsGo數字健康平台，為全球用戶提供覆蓋預防、篩查、管理、干預的全鏈條健

管理層討論及分析

康服務。**ResoHealth**公司聚焦企業健康管理市場，通過人工智能驅動的健康服務、合規高效的數據架構及深度落地的合作夥伴網絡，為僱主、保險公司及醫療機構提供可量化、可持續的健康解決方案，助力迪拜乃至中東地區醫療體系向「價值醫療」範式轉型。

於截至二零二六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**155,100,000元**（截至二零二五年三月三十一日止年度：人民幣**190,800,000元**），較截至二零二五年三月三十一日止年度減少**18.71%**。分部錄得虧損人民幣**54,700,000元**（截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損人民幣**100,000元**）。

於本報告年度，行業政策變革與消費習慣迭代雙重擠壓下，傳統線下醫藥門店固定成本高、客流持續流失，本集團關停了部分低效門店，導致本報告年度營業額減少和虧損的增加；另外，根據減值測試的結果，本報告年度確認醫療及醫藥零售相關的商譽減值虧損約人民幣**38,600,000元**，導致分部虧損的進一步增加。公司搶抓「互聯網+藥品流通」發展機遇，重點佈局培育**O2O**即時送藥、**B2C**線上醫藥電商數字化業態，打通線上引流、線下履約、遠程藥事服務融合鏈路，以線上增量業務彌補線下存量業務盈利缺口，實現渠道結構迭代升級，塑造全渠道協同發展新優勢。

電商及分銷

二零二五年以來，我國消費市場呈現明顯復蘇向好態勢，政策紅利持續釋放並推動消費結構優化升級，新興消費模式與消費領域不斷湧現。作為本集團之核心業務板塊，公司聚焦電子消費品及保健食品電商業務領域，為九陽、華為、小米、金龍魚、敖東等國內知名品牌提供線上市場拓展服務，助力品牌方提升線上渠道滲透率與市場份額。平台佈局方面，本集團已實現對京東、淘寶、拼多多、唯品會等主流綜合電商平台的全面入駐，構建「品牌自營+渠道分銷+平台合作」的多形態貿易模式，達成產品面向終端消費者的全渠道曝光、精準推廣與高效銷售閉環。面對內容營銷成為行業主流趨勢的市場環境，本集團精準把握流量生態變化，對抖音、小紅書、快手、微信視頻號等新興社交內容平台開展深度運營。依託對消費者需求與消費心理的精準洞察，結合大數據驅動的用戶畫像分析能力，定制符合各平台生態特性及目標受眾偏好的內容素材，通過場景化敘事手法，本集團構建消費者與品牌之間的情感連接，實現品牌價值的共鳴式傳播，推動合作品牌影響力的爆發式增長。本集團在長期業務實踐中積累了豐富的品牌全生命週期管理經驗，逐步形成數據洞察、營銷策劃、運營執行、效果複盤的核心競爭力，通過電商生態與內容平台的全域聯動，持續增強業務增長的韌性與穩定性，實現營收規模的大幅提升。

管理層討論及分析

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936,100,000元，較比較期間增加31.50%（截至二零二五年三月三十一日止年度：人民幣711,900,000元），分部錄得溢利人民幣29,600,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：人民幣13,500,000元）。

本集團電商及分銷業務營業額及溢利實現顯著增長，得益於消費市場回暖、全域線上渠道佈局完善及產品線持續豐富，依託全域內容營銷賦能帶動銷售規模穩步提升。集團後續將優化運營及庫存管理，嚴控營運成本，依託全域電商運營優勢穩固發展根基，推動業務長遠穩健發展。

房地產業務

物業發展

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）設立合夥企業（「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。出售集團包括出售公司及由出售公司持有的16間附屬公司（其中6間在中國從事物業發展業務）。本次交易於二零二五年八月十一日完成後，本集團將不再擁有任何處於開發階段的房地產開發項目。於本報告年度，物業已簽約銷售約人民幣4.20億元，已簽約建築面積（「建築面積」）約8.50萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣5,084.51元。於二零二六年三月三十一日，本集團仍持作出售物業面積合計約為28.43萬平方米。

於本報告年度，本集團物業發展業務之營業額減少37.7%至約人民幣377,300,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：人民幣605,200,000元）。分部錄得溢利約人民幣2,211,800,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損約人民幣2,184,300,000元）。於本報告年度分部營業額減少乃主要是由於物業發展項目之已交付面積減少所致。分部溢利乃由於處置出售集團收益所致。

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25.02%至約人民幣83,000,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：人民幣110,700,000元），分部錄得虧損約人民幣440,600,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損約人民幣133,000,000元）。分部營業額的減少乃由於處置出售集團和本報告年度出售部分投資物業導致出租面積的減少所致。分部虧損乃主要由於本報告年度內投資物業之公平值虧損擴大至約人民幣206,600,000元（截至二零二五年三月三十一日止年度：公平值盈利約人民幣10,700,000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，本集團錄得溢利約人民幣1,645,000,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損約人民幣2,519,600,000元)。本報告年度內業績扭虧為盈主要得益於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 本集團年內收益同比微降4.14%至約人民幣1,551,500,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：約人民幣1,618,500,000元)。收益結構呈現分化態勢：電商及分銷業務憑藉新增電商平台及產品線佈局，實現收益同比增長約人民幣224,235,000元。與此同時，部分板塊收益有所回落：醫療與醫藥零售業務因關停部分低效門店，收益減少約人民幣35,695,000元；物業發展業務受處置出售集團及交付面積下降影響，收益減少約人民幣227,887,000元；物業投資與管理業務收益小幅減少約人民幣27,664,000元；
- b. 受益於業務結構持續優化、高毛利業務佔比提升，本集團整體毛利大幅改善，錄得毛利約人民幣115,138,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損約人民幣53,000,000元)，毛利同比增長約人民幣168,144,000元，有效對沖了物業發展業務規模收縮帶來的經營壓力；
- c. 本集團本年度銷售及分銷費用及行政費用合計同比下降27.00%，至約人民幣259,501,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：約人民幣355,441,000元)，費用顯著下降，主要由於本集團於二零二五年七月處置出售集團，精簡組織架構，並落地嚴格的成本管控措施，整體運營效率持續提升；
- d. 本集團於本年度內處置出售集團、若干從事物業發展及物業投資與管理業務的附屬公司股權，確認相關出售收益，推動年內其他收益及盈利總額達約人民幣2,163,300,000元；
- e. 本年度其他費用及虧損大幅收窄至約人民幣173,900,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：約人民幣1,614,239,000元)，該項變動主要由於處置出售集團後，針對香港琥諮有限公司之附屬公司預期擔保負債所計提的撥備相應減少所致(本集團於二零二二年三月二十五日出售香港琥諮有限公司，惟相關擔保責任持續有效)；
- f. 繼於二零二五年八月處置出售集團後，本集團有息金融債務規模顯著縮減，財務費用同比減少38.06%，至約人民幣78,510,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：約人民幣126,749,000元)；及

管理層討論及分析

- g. 本年度境內企業所得稅及土地增值稅支出減少，集團稅項支出同比減少約人民幣64,247,000元，年內錄得所得稅收益約人民幣1,171,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：所得稅費用約人民幣63,076,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,783,484,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損約為人民幣2,339,899,000元)，而本集團非控制性權益應佔虧損為人民幣138,474,000元(截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損約人民幣179,713,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利約為人民幣65.15分(截至二零二五年三月三十一日止年度：虧損人民幣85.99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。於二零二六年三月三十一日，本集團定息計息之銀行及其他借貸約為人民幣129,100,000元(二零二五年三月三十一日：約人民幣1,767,300,000元)。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託機構貸款以及來自其他機構之借貸。所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中約人民幣51,700,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,566,100,000元)須於一年內償還、約人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣201,200,000元)須於兩年內償還及約人民幣77,400,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣零元)須於三年內償還。本集團之銀行信貸及其他借貸由本集團若干持作出售物業、本集團若干附屬公司之應收款項以及本集團若干附屬公司之股權作抵押。其他應付款項及應計負債減少55.23%至約人民幣979,700,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣2,188,400,000元)，乃由於處置出售集團所致。

於二零二六年三月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣3,849,400,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣10,212,800,000元)、負債總額約人民幣2,074,200,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣9,815,700,000元)、非控制性權益約人民幣1,185,500,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,653,300,000元)及本公司擁有人應佔權益約人民幣589,700,000元(二零二五年三月三十一日：本公司擁有人應佔虧損約人民幣1,256,200,000元)。本集團於二零二六年三月三十一日之每股資產淨值為人民幣64.85分(二零二五年三月三十一日：人民幣10.6分)。每股資產淨值增加乃由於本報告年度之扭虧為盈所致。

本集團於二零二六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306,500,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣661,100,000元)。於二零二六年三月三十一日，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0.07(二零二五年三月三十一日：4.45)，而本集團之流動比率則為1.33(二零二五年三月三十一日：0.88)。

於二零二六年三月三十一日，處置出售集團後，本集團再無就發展中物業已訂約但未撥備之任何資本承擔(二零二五年三月三十一日：人民幣766,000,000元)。

財務政策

本集團實行保守之財務政策，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、新加坡元(「新加坡元」)及美元(「美元」)持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣、新加坡元及美元計值之短期存款。

市場風險

本集團的資產主要為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。所有計息銀行及其他借貸均按固定利率計息，存續期內利息支出穩定，市場利率波動不會直接影響利息成本。

外匯風險

本集團主要於中國內地、新加坡及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。新加坡業務方面，大部份交易以新加坡元計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌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。外幣兌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

於二零二六年三月三十一日，約人民幣263,300,000元之持作出售物業(二零二五年三月三十一日：人民幣634,500,000元)、約人民幣52,700,000元之應收賬款(二零二五年三月三十一日：人民幣48,700,000元)、約人民幣4,500,000元之銀行存款(二零二五年三月三十一日：人民幣59,700,000元)以及若干附屬公司之股權已抵押予銀行及其他機構，作為獲授一般銀行信貸及貸款之擔保。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (1) 本集團有下文「重大訴訟」所詳述之未了結訴訟。
- (2) 於處置出售集團後本集團再無就任何本集團物業買家獲任何銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債(二零二五年三月三十一日：人民幣850,200,000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。由於該項出售，目前並無任何此類擔保尚未履行，且於本報告年度內本集團之經審核年度綜合財務資料中並無確認任何撥備(二零二五年三月三十一日：無)。

重大訴訟

於二零二六年三月三十一日，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) 深圳平安匯通投資管理有限公司(「平安匯通」)與本集團之附屬公司佛山北大資源地產有限公司(「佛山北大」)不當得利糾紛一案，廣東省高級人民法院已於二零二三年十二月十八日作出有利於佛山北大的(2022)粵民終1901號民事判決。平安匯通不服前述判決，向最高人民法院申請再審，請求撤銷前述判決並改判佛山北大：(1)向平安匯通返還佛山北大已收取的購房尾款人民幣186,996,470元；(2)支付上述款項自二零一九年十二月九日至返還日止，按年利率8%計算的利息；(3)支付平安匯通本案的律師代理費人民幣450,000元；及(4)承擔本案一、二審訴訟費用。二零二五年三月三十一日最高人民法院裁定由其對本案提審(「再審案」)。目前，本案尚在審理中。二零二五年九月九日，平安匯通向佛山市三水區人民法院提起訴訟(「新訴訟」)，請求判令佛山北大追還額外的購房尾款人民幣24,358,271元及相應的利息。佛山市三水區人民法院於二零二六年四月十四日裁定，因與新訴訟有關聯的再審案尚未審結，中止新訴訟。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二六年三月三十一日，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（二零二五年三月三十一日：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) 年內，本公司與兩名與本集團並無關連之獨立第三方訂立合夥協議，據此，本公司同意與該兩名獨立第三方成立合夥企業（「合夥企業」），並向合夥企業出資人民幣30,000,000元。有關出資應透過向合夥企業注入本公司直接全資附屬公司安泰國際投資集團（香港）有限公司（「安泰」）的全部股權之方式結清。因此，合夥企業的成立及本公司向合夥企業作出的出資，導致本公司出售其於安泰及其附屬公司（「安泰集團」）的股權。安泰集團由安泰及安泰所持有的16間附屬公司組成，包括：(i)北京德悅合項目管理有限公司；(ii)重慶世騰置業有限公司；(iii)重慶雅源恒輝信息技術有限公司；(iv)重慶盈豐地產有限公司；(v)重慶源創目標置業有限公司；(vi)重慶悅睿和置業有限公司；(vii)香港資源盈悅有限公司；(viii)香港盈豐控股有限公司；(ix)開封博元房地產開發有限公司；(x)東原資源（香港）有限公司；(xi)武漢錦祥資產管理有限公司；(xii)武漢天合錦程房地產發展有限公司；(xiii)蕪湖信盈投資合夥企業（有限合夥）（「蕪湖信盈」）；(xiv)玉溪鴻悅商業運營管理有限公司；(xv)玉溪潤雅置業有限公司；及(xvi)浙江北大資源地產有限公司。安泰集團主要於中國內地從事物業發展業務。該項出售已於二零二五年八月十一日完成。
- (2) 年內，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，出售本集團於本公司間接全資附屬公司—杭州領航星企業管理有限公司（「杭州領航星」）之100%權益，代價約為人民幣1,000,000元。杭州領航星主要於中國內地從事物業投資與管理。該項出售已於二零二五年九月十九日完成。
- (3) 年內，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，出售本集團於本公司間接非全資附屬公司—重慶悅豐地產有限公司（「重慶悅豐」）之70%權益，代價約為人民幣430,000元。重慶悅豐主要於中國內地從事物業發展。該項出售已於二零二五年十二月二十二日完成。

管理層討論及分析

- (4) 年內，本集團與一名與本集團並無關連的獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，以無償方式出售本集團於本公司間接全資附屬公司一天津睿和升項目管理有限公司(「天津睿和升」)的100%權益。天津睿和升主要於中國內地從事物業投資與管理。該項出售事項已於二零二六年三月二十六日完成。

僱員及薪酬政策

本集團於二零二六年三月三十一日擁有約512名(二零二五年三月三十一日：735名)僱員。本報告年度內之僱員人數減少主要由於處置出售集團所致。

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。

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。

管理層討論及分析

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、主要行政人員及僱員。

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。

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。

管理層討論及分析

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。

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(「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，而根據服務提供者分項上限為**22,824,172**股。

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。於二零二五年四月一日(報告期初)，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**81,366,727**股，而根據服務提供者分項上限則為**22,824,172**股。

管理層討論及分析

下表載列於本報告年度內根據二零二三年股份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	於二零二五年 四月一日 未獲行使	於本期 授出	於本期 獲行使	於本報告年度 註銷/失效 (附註4)	於二零二六年 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)	2,575,000	-	-	-	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)	5,750,000	-	-	-	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						5,500,000	-	-	-	5,500,000	-
其他僱員							133,050,000	-	-	(12,300,000)	120,750,000	-
							146,875,000	-	-	(12,300,000)	134,575,000	-

附註：

- 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。
- 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。
- 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股份數目調整為150,000,000股，可供用於日後授出的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調整為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。

管理層討論及分析

- (4) 於本報告年度內，二零二三年股份計劃項下若干合資格承授人離職，彼等合共獲授予但尚未歸屬購股權12,300,000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，概無購股權或獎勵獲授出、行使或歸屬。於二零二六年三月三十一日，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93,666,727股，其中向服務提供者參與者授出的股份上限為22,824,172股。

本報告年度後事項

於本報告年度後及直至本年報日期，並無任何影響本集團的重要事件。

業務發展前景

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

於二零二六年三月，《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃綱要》(以下簡稱「十五五規劃」)正式公佈。十五五規劃是從二零二六年到二零三零年實施的國家經濟和社會發展規劃綱要。十五五規劃立足新發展階段，以新質生產力為引領，圍繞數字經濟賦能、健康中國建設、消費擴容提質、產業升級四大核心，對本集團所從事的電商及醫藥零售行業釋放系統性政策紅利，推動兩大行業從規模擴張向高質量、規範化、融合化轉型，重塑行業發展格局。

十五五規劃錨定「加快建設健康中國」，健全醫療、醫保、醫藥協同治理機制，推動創新藥、醫療器械發展，深化分級診療與全民健康數智化建設。醫藥零售行業從「藥品銷售終端」升級為居民健康管理核心入口，慢病管理、用藥指導、遠程問診、健康諮詢等服務成為核心競爭力，行業價值從「賣藥」向「健康服務」延伸。十五五規劃明確深化醫保支付改革、推動處方外流，賦予定點零售藥店與基層醫療機構等等的門診統籌待遇，將大量處方藥／慢病用藥從醫院分流至零售端，為行業帶來增量市場，推動藥店從「OTC為主」向「處方藥+健康服務」雙模式轉型。

本集團將打破傳統藥店的經營思維框架，以人工智能賦能業務核心價值為目標，運用創新思維為廣大消費者提供優質健康服務。重點推進醫療資源整合與特色診所開設工作，深化數字電商業務合作，加速數智醫療業務出海進程，同步推進組織能效升級，通過「管理+業務」雙輪驅動重塑人才結構，提升醫療服務質量，積極向高效化、全面化、數字化的大健康產業方向穩步推進。

在後續經營過程中，本集團將在嚴格遵守合規經營相關要求的前提下，運用各類智能技術開展精細化管理工作。通過優化供應鏈體系、加快庫存周轉效率、以數字化工具提升運營效率，以精細化管理控制運營成本，加強人員專業培訓、提升服務水平與服務意識等多種方式實現降本增效，以專業服務贏得用戶信任。

電商業務

十五五規劃明確「促進實體經濟與數字經濟深度融合」，將電子商務納入數字經濟核心板塊，強化AI、大數據、雲計算等技術在電商領域的規模化應用，推動電商向智能化、綠色化、全球化轉型；同時提出「大力提振消費、建設強大國內市場」，鼓勵電商深耕民生消費、國貨振興、智慧商圈等領域。一方面，支持電商平台拓展下沉市場、農村電商，打通城鄉消費鏈路；另一方面，推動「老字號」「國潮品牌」在線化，培育新型消費場景，疊加低空物流、實時零售等新業態扶持，持續擴大電商內需市場規模，為行業增長注入持久動力。

本集團深耕電商領域多年，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「品牌建設+產品銷售」一體化運營能力。同時，積極探索跨平台閉環營銷模式並積累實踐經驗，成功打通「小紅書內容種草引流至京東／天貓轉化」、「抖音直播帶貨導流至京東／天貓複購」等營銷鏈路，通過多品類、多品牌的實戰運營，助力客戶實現全平台生意規模的持續增長。

服務體系構建方面，本集團已形成覆蓋「前端策劃—中端運營—後端服務」的一站式服務能力。前端環節，依託專業品牌策劃團隊完成品牌定位與產品核心價值提煉，打造具有差異化競爭力的品牌主視覺與產品包裝設計，並具備在線全域媒體投放與流量運營能力；中端環節，擁有成熟的全平台電商運營體系，涵蓋店鋪日常運營、產品上架管理、活動策劃執行、數據分析優化等模塊，確保店鋪高效運轉；後端環節，配備專業客戶服務團隊，提供7×24小時諮詢響應、售後問題處理等服務，保障優質客戶體驗，全方位為合作客戶提供多維度增值服務。面對消費者需求分層化、個性化趨勢日益明顯的市場環境，本集團將深化內容化場景運營模式探索，通過強化產品價值定位、優化渠道佈局結構、提升服務質量標準，為消費者提供更優質、更精准的購物體驗。

管理層討論及分析

展望未來，本集團將牢牢把握電商行業高質量發展機遇，深耕全渠道營銷領域，聚焦私域流量精細化運營，強化數據驅動的經營決策機制，提升業務運營效率與市場競爭力。同時，充分結合本集團之醫療資源優勢，在鞏固電子消費品業務競爭優勢的基礎上，積極拓展健康食品、保健用品、醫療輔助器具等健康類產品銷售業務，並根據市場需求與自身能力，適時推進自有品牌健康產品的研發與佈局工作，構建「電商運營+健康產品」的雙業務增長引擎。

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（截至二零二五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，本公司於本報告年度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本報告年度已遵守有關董事之證券交易之標準守則。

董事會

於二零二六年三月三十一日，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)。各董事的任期年限及目前任期詳情如下：

董事姓名	首次委任年份	任期年限	最新重選 連任年份 ¹	目前任期(年) ²
執行董事				
黃啓豪先生(主席)	二零二一年	5	二零二四年	2
黃柱光先生	二零二一年	5	二零二四年	2
侯瑞林先生	二零二三年	3	二零二五年	1
夏丁先生	二零二四年	2	二零二四年	2
獨立非執行董事				
錢志浩先生	二零二一年	5	二零二五年	1
徐楠女士	二零二四年	2	二零二四年	2
張嘉裕教授	二零二四年	2	二零二五年	1

附註：

1. 自首次委任為本公司董事當日起至二零二六年三月三十一日止
2. 自首次委任當日或有關董事獲重選連任的最近一次股東週年大會(「股東週年大會」)當日起至預計於二零二六年舉行的應屆股東週年大會當日止

每名現任董事之簡歷資料於本年報第127至130頁披露。

企業管治報告

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。

董事會於本報告年度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。

各董事於本報告年度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
黃柱光先生	6/6	1/1	1/1
侯瑞林先生	6/6	1/1	1/1
夏丁先生	6/6	1/1	1/1
獨立非執行董事			
錢志浩先生	6/6	1/1	1/1
徐楠女士	6/6	1/1	1/1
張嘉裕教授	6/6	1/1	1/1

企業管治報告

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。

於本報告年度，全體董事均已遵守上市規則第3.09F及3.09G條項下的持續專業發展規定。全體董事均無須遵守上市規則第3.09H條規定的「首次擔任董事」的最低培訓時數規定。

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

董事姓名	時數	主題	形式
執行董事			
黃啓豪先生(主席)	4	企業管治準則及上市規則的更新資料	自習
黃柱光先生	4	企業管治準則及上市規則的更新資料	自習
侯瑞林先生	4	企業管治準則及上市規則的更新資料	自習
夏丁先生	4	企業管治準則及上市規則的更新資料	自習
獨立非執行董事			
錢志浩先生	4	企業管治準則及上市規則的更新資料	自習
徐楠女士	4	企業管治準則及上市規則的更新資料	自習
張嘉裕教授	4	企業管治準則及上市規則的更新資料	自習

企業管治報告

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。於本報告年度，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。於本報告年度，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

於二零二六年三月三十一日，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。

於二零二六年三月三十一日，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。各於二零二六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。

於本報告年度，薪酬委員會召開一次會議，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。有關於本報告年度各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註10。

企業管治報告

於本報告年度，薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於本報告年度之職位		出席／合資格出席會議次數
張嘉裕教授(主席)	(獨立非執行董事)	1/1
黃啓豪先生	(執行董事)	1/1
錢志浩先生	(獨立非執行董事)	1/1

根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，本報告年度兩名高級管理人員(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

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。

於二零二六年三月三十一日，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。

企業管治報告

本集團明白員工多元化對本集團整體的重要性，並已制定員工多元化政策，旨在為員工創造多元、包容及支持性的工作環境，尊重個人差異，確保所有員工均受到尊重。本集團持續監測在促進員工隊伍中的性別賦權、性別平等及性別多元化方面取得的進展。

截至二零二六年三月三十一日，匯報範圍¹內本集團員工細分資料如下：

	截至 二零二六年 三月三十一日	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
員工總數	512	735	744	478	891
按性別劃分					
男	161	261	287	241	457
女	351	474	457	237	434
按年齡組成劃分					
35歲以下	219	194	191	184	401
35-55歲	267	474	477	269	468
55歲以上	26	67	76	25	22
按地區劃分					
香港	10	11	10	7	3
中國內地	501	723	733	470	888
其他	1	1	1	1	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二零二六年三月三十一日為512人，按照512人作相關密度計算及披露。

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。

於本報告年度，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。

董事的時間投入及貢獻

提名委員會每年對董事的時間投入及貢獻進行全面評估，並對全體董事採用一套統一的標準。評估不僅基於出席率，亦考慮其貢獻的品質及成效。

評估因素包括(如適用)：

- 董事確認投入足夠的時間及精力處理本公司事務
- 專業資格及工作經驗
- 上市公司董事職務及其他重要外部時間承擔
- 會議出席及準備程度
- 參與董事會及委員會會議的情況及貢獻品質
- 熟悉本集團的業務及策略目標
- 參與持續專業發展，以掌握與董事職責相關的最新知識
- 誠信、獨立性以及遵守本公司管治及文化期望

根據上述評估，提名委員會認為，考慮到董事所承擔的職責以及本公司的業務及管治需求，董事整體已投入足夠的時間及精力處理本公司事務，並在年內為董事會的有效運作作出充分貢獻。

於本報告年度，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於本報告年度之職位		出席／合資格出席會議次數
黃啓豪先生(主席)	(執行董事)	1/1
徐楠女士	(獨立非執行董事)	1/1
張嘉裕教授	(獨立非執行董事)	1/1

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。於二零二六年三月三十一日，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。

企業管治報告

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。

於本報告年度，審核委員會共召開兩次會議。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。

審核委員會成員於本報告年度出席會議之記錄如下：

成員姓名及其於本報告年度之職位		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)	2/2
徐楠女士	(獨立非執行董事)	2/2
張嘉裕教授	(獨立非執行董事)	2/2

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。

於本報告年度，內部審核部門已檢討本集團於本報告年度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。董事會確認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

於本報告年度，有關本公司核數師中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	1,907

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本報告年度之財務報表。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142至148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

張佳博女士自二零二六年一月三十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。於本報告年度，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。董事會已檢討於本報告年度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。全體董事均已出席於二零二五年八月二十七日舉行之本公司股東週年大會。

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。

考慮到本公司的財務狀況及為了維持充足的現金儲備以滿足營運資金要求及未來增長，董事會不建議於本報告年度派付任何末期股息。

憲章文件

本公司於本報告年度並未對其組織章程大綱及新公司細則作出任何變更。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

概述

本《環境、社會及管治報告》(下稱「本報告」)載述北大資源(控股)有限公司(「北大資源」或「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」、「我們」)各項環境、社會及管治(下稱「ESG」)舉措、規劃及營運表現,並體現本集團對可持續發展的承諾。

本集團秉持可持續ESG發展管理方針,致力高效、負責地處理各項ESG事務。該理念為本集團營運策略核心組成部分,我們相信此舉是集團日後持續穩健發展的關鍵。

報告範圍

本報告披露範圍以本集團三大核心營運板塊為主:醫療與醫藥零售業務、全渠道電商及房地產開發及物業投資業務。上述業務由集團北京總部、香港分

辦事處、星加坡、迪拜、以及內地多個城市(佛山、杭州、成都、重慶及武漢)統一管理營運。為進一步推進可持續發展規劃,本集團持續升級數據收集體系,並維持完全符合監管規定的報告披露邊界。

本集團已於2025年8月完成合夥資產注入交易,悉數出售所有經營在建地產開發項目的附屬公司;地產開發業務自此不再納入集團營運組合。集團將全部核心資金、營運人力及ESG預算資源重新分配至百年葉開泰一體化大健康零售及電商業務。

編製基準

本報告依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》編製。

報告原則

編製本報告期間,本集團採納《ESG報告指引》載列各項披露原則,詳見下表:

披露原則	釋義	本集團對應舉措
重大性	董事會認定、對投資者及其他持份者具備足夠重要性,發行人須予以披露的ESG議題判定門檻。	本集團高度重視本ESG報告對投資者及廣大持份者的深遠影響。透過標準化持份者溝通機制,並嚴格遵循重大性原則,集團於2026年3月31日止12個月內開展正式重大性評估,篩選並確認各項可持續風險與發展機遇。經識別的重大議題及配套管理舉措為本報告核心撰寫重點,詳細內容載於《持份者溝通》及《ESG重大性評估》章節。
量化	關鍵績效指標須以可量化形式披露;須披露排放、能源耗用數據適用標準、計算方法、假設、計算工具及換算系數來源。	本報告所有關鍵績效指標均採量化表述;各項披露數據輔以補充備註列明適用標準、量測流程、核心假設、計算工具及能源、碳排放換算系數來源。在維持統一評估基準的前提下,所列指標可實現具參考價值、有效的跨年度數據對比。

披露原則	釋義	本集團對應舉措
平衡性	ESG報告須客觀持平，不得透過內容挑選、遺漏或特殊呈現方式不當影響讀者判斷。	本報告同時披露集團可持續發展過程面對的挑戰，以及對應的改善與發展舉措，客觀均衡地呈現整體營運狀況。
一致性	發行人須採用統一披露及統計方式，方便日後ESG數據對比，並配合董事報告《業務回顧》章節一併闡述ESG相關事宜。	本報告披露範圍及編製方式與上一財政年度大致維持一致；若披露範圍、數據計算方式出現變動，將另行解釋。自2022財政年度起，本集團財政年度結算日均為翌年3月31日，每個財政年度覆蓋4月1日至翌年3月31日共12個月。因此本報告數據對應：2025年度（2025年4月1日-2026年3月31日）、2024年度（2024年4月1日-2025年3月31日）、2023年度（2023年4月1日-2024年3月31日）、2021年度（2021年1月1日-2022年3月31日，15個月）
本報告嚴格遵守港交所《上市規則》附錄C2之平衡性披露原則，客觀陳述本集團可持續管治之現有成效、營運約束及階段性局限，並非只側重披露正面成果，務求如實反映全集團ESG管理真實發展狀況。現階段集團環境及可持續數據體系、內部管治架構存在四項客觀局限，各項均制訂分年度優化改善方案，詳述如下：		類尚未全盤量化。受限於中小上游供應商未有標準碳盤點制度、跨地區數據整合成本偏高。 二、TCFD氣候場景分析欠缺財務量化數據現有氣候風險場景分析只以文字定性描述對營業收入、營運成本帶來的影響，未有提供資本開支、潛在碳稅開支等具體數值區間。 三、管理層薪酬與ESG表現掛鉤機制尚在研議階段現行績效制度未納入氣候及可持續發展相關量化KPI作獎金計算權重。 四、海外營運實體區域ESG數據收集體系持續優化新加坡MyDoc、迪拜ResoHealth兩個海外業務主體之專屬數據統計標準、數據採集流程仍需調校，統一跨地區披露口徑。
一、範圍三溫室氣體盤點覆蓋範圍未臻完備本年度僅完整核算中藥跨區物流、電商包裝、員工通勤三項高比重範圍三排放類別；上游藥材種植、新加坡MyDoc及迪拜ResoHealth海外數據中心能耗、外判冷鏈運輸等其餘15項價值鏈分		

針對上述各項階段性不足，董事會設立跟進機制，交由跨職能ESG專責工作小組統籌推動制度升級、數據體系完善，逐年縮減披露缺口，持續提升報告內容完備性及數據可比性，務求完全符合港交所、國際可持續準則理事會(ISSB)之強制量化披露規定。

報告期間

本報告詳述本集團於2025年4月1日至2026年3月31日(下稱「報告期間」)12個月內，各項ESG相關營運活動、面臨挑戰及配套執行舉措。

資訊來源

本集團透過內部常設機制，定期收集各業務板塊營運資訊。本報告引述資料主要取自集團內部統計數據及正式文件。董事會監控本報告全部內容，確保不存在虛假陳述、誤導性聲明或重大遺漏。

前瞻性聲明

本報告載有若干前瞻性陳述，全部基於本公司及其附屬公司當前營運預期、估計、預測、判斷及營運假設，同時參考集團所處市場環境。有關陳述不構成對未來營運業績之保證。本集團營運表現承受市場風險、不明朗因素及不受集團控制的外部變數影響，因此實際經營成果及回報，或與本報告內預測、前瞻性表述存在重大差異。

報告取覽渠道

本報告電子版可於香港交易所網站(www.hkexnews.hk)及本公司官方網站(www.pkurh.com)下載。

持份者反饋渠道

本集團歡迎各持份者提供意見及建議，閣下可透過電郵ir@pkurh.com，就本報告或集團可持續表達寶貴看法。

董事會聲明

董事會為本集團ESG管治最高決策機構，全權承擔制訂集團ESG管理架構、可持續發展策略及本份ESG報告所有披露內容之最終法定責任。董事會確認本報告所有資訊真實、準確、完整，不存在虛假陳述、重大遺漏或具誤導性之表述，董事會就此承擔最終監督責任。董事有權界定集團整體風險偏好及風險容忍門檻，並定期檢視全集團企業風險管理、內控機制及標準ESG政策指引；上述監管安排旨在確保各項風險緩釋方案、內控流程及可持續相關舉措全面、有效落地執行。專責ESG工作小組定期向董事會匯報所有重大ESG風險、發展機遇及正在推進的可持續工作成果。

為落實常態化監督機制，董事會每年召開不少於兩場ESG及氣候變化專題董事會會，各季度常務董事會均設固定ESG專項議程，持續跟蹤TCFD氣候管治、溫室氣體盤點、業務可持續營運等各項工作進度。

董事會已完整審閱本年度全套重大性評估執行流程、各類持份者諮詢記錄、議題財務及非財務影響評分矩陣、高／中／低重大議題分級清單，確認本年度重大議題識別、篩分流程客觀完備，所有高度重大議題已於本報告充分披露。

環境、社會及管治專責(ESG)小組負責集團跨職能環境、社會及管治相關事務之日常統籌管理，獲授權持續監察、整理及整合全集團ESG數據。該專責小組由集團各職能部門高級核心代表組成，協助各業務板塊落實制度化ESG政策、執行年度重大性評估工作，並編製年度ESG披露文件，將有關工作納入常規營運流程。專責小組會就集團各營運據點面對之新出現重大ESG風險及尚未發掘之可持續發展機遇，向董事會適時提交專項報告作提示。

透過議題篩選、分析評估、跨持份者驗證、影響力分級之標準流程，集團對所有重大ESG議題分類並劃分優先次序(包含可能對核心營運造成重大干擾的可持續風險)，從而系統識別、研討並量化核心ESG風險與機遇。所有重大性評估結果均須交由董事會正式審核及確認。董事會將優先處理之重大ESG議題的管治及持續改善列為年度核心監督重點，並持續監控對應改善、發展舉措的執行情況與績效追蹤。

本集團採取自上而下、覆蓋全集團的理念推廣模式，致力將整體可持續發展理念滲透至各級管理層、前線員工及外部持份者，要求環境保護、社會責任融入日常營運流程及企業對外交流活動。董事會視為全體持份者創造長遠可持續價值為不可動搖的戰略目標，並指示各業務板塊針對重大ESG議題制訂專屬政策、可執行配套措施、可量化績效KPI及前瞻性發展目標，並配合各板獨特營運特點與增長策略調整內容。所有既定ESG目標、氣候減碳路線圖及TCFD相關執行進度，均於董事會季度常會定期正式檢討。為推動針對性、持續的表現提升，集團設立多套標準改善機制：多個年度數據對比與趨勢分析、過往可持續舉措落地後定期成效回顧、內部管治與內控流程持續優化、資金與營運成本效益長期調整。

本集團充分認知，制訂科學、切合營運實際的ESG目標，是企業長遠可持續發展不可或缺的基礎。因此集團加強各項舉措落地前的可行性測試與影響評估，持續提升環境及社會層面整體表現。上述可持續發展工作契合全行業全球可持續大趨勢，同時配合中國內地「雙碳」(碳達峰、碳中和)國家戰略目標。長遠而言，本次可持續轉型將進一步釋放全集團各業務的成本優化、營運效益提升空間，帶來更高綜合營運回報，同時協助集團履行更廣泛的企業社會責任承諾。

有關集團完整ESG管治架構、標準可持續管理體系、已設立ESG目標及氣候相關跟蹤機制、全部重大議題管治路徑與可量化成果，將於集團年度報告及本ESG報告完整詳細披露。

2. 企業管治

2.1 ESG管治架構

本公司在為股東創造可持續價值的同時，同步履行企業社會責任。我們將ESG問責視為企業社會責任不可或缺的支柱，並致力將ESG考量納入企業各層級決策流程。為落實上述承諾，本集團搭建完善整體管治架構，令ESG監督與長遠企業增長策略保持一致，同時推動ESG重點全面融入日常營運。集團設兩層ESG管治架構，分別為本公司董事會(「董事會」)及ESG工作小組。

董事會

- 全面承擔全集團所有ESG事務最終監督責任，包含各項重大可持續風險與發展機遇
- 制訂、批核並指導集團統一ESG管理架構及長遠可持續發展策略
- 審核並批准所有正式ESG目標、關鍵績效指標及執行路線圖，定期檢視落地進度

ESG工作小組

- 收集並分析ESG數據，評估各項政策及流程執行成效
- 確保各項規劃落地執行，達成ESG目標與指標
- 監督全集團遵從ESG相關法律法規
- 向董事會匯報工作，並編製年度ESG報告

董事會對集團所有ESG事務(包含ESG方針、策略、政策)承擔最終監督責任。為更妥善管理集團ESG表現、識別潛在風險，董事會在ESG工作小組協助下，定期開展重大性評估，參考各持份者意見，對核心ESG議題進行評估並劃分處理優先次序。

2.2 ESG工作小組

董事會及高層管理層共同承擔責任，確保集團ESG策略、可持續舉措、氣候相關管治架構務實制訂並有效執行。ESG工作小組獲董事會正式授權，作為專責執行機構，統籌監督全集團所有ESG日常執行工作。

ESG工作小組由集團各個部門跨職能核心代表組成，為董事會提供營運支援，監督所有重大ESG事務。工作小組核心職責包含：系統收集、分析全集團ESG數據；持續追蹤、量化評估企業可持續表現；全面遵從所有適用ESG法定監管規定；全程統籌年度ESG報告的編製與發佈。

工作小組定期召開常會，檢視現有ESG政策、流程的營運成效，並制訂針對性改善方案，提升集團整體可持續表現。會議期間，成員討論各項可持續發展戰略目標的執行進度、前瞻監控路線圖、營運風險及尚未發掘的可持續發展機遇。透過制訂標準化ESG目標及可量化KPI

以縮減集團環境足跡，本集團致力將可持續發展原則融入所有核心營運流程，全面履行企業社會責任承諾。

ESG工作小組定期向董事會提交兩大監控範疇正式報告：第一，評估內部ESG監控機制的完備程度與執行成效；第二，全面檢視所有已批可持續目標的推進進度。與此同時，工作小組完全納入全集團企業風險管理體系，協助各業務板塊識別、篩選、評估重大ESG風險及潛在可持續發展機遇。

2.3 可持續發展理念及年度表現亮點

本集團在推進針對性可持續發展策略的同時，主動履行環境及社會責任；各項舉措旨在持續減低營運產生的環境、社會外部影響，最終目標為全體持份者創造長遠可持續價值。集團在穩健拓展業務的同時，將環境、社會責任作為核心營運價值；董事會充分認知，完善的可持續營運模式是集團長遠營運抗風險能力及持續經營的根基。我們期望發展為全面踐行可持續理念的企業，致力為全社會各持份者創造共同價值。

本集團主動管理價值鏈帶來的環境、社會足跡，並將可持續發展原則系統融入每一個業務板塊。集團採取自上而下、全集團覆蓋的傳達模式，推動高層管理、前線員工及外部合作持份者全面內化企業可持續核心價值。鼓勵全體員工將環保、社會責任融入日常工作流程及對外接觸持份者的工作當中。集團將逐步提升ESG數據及營運表現的透明度，同時加大環境、社會層面投入，與各界共建綠色、循環、可持續的長遠發展基礎，惠及後世。

本集團完整可持續發展架構以五大戰略支柱為核心：環境管治、員工福祉、客戶關懷、負責任供應鏈、社區。此五大支柱體系，體現本集團為所有持份者創造長遠均衡價值的堅定決心。

本集團搭建完備、分層的可持續管治體系，參照港交所附錄C2《ESG報告指引》、香港財務報告準則可持續披露準則(HKFRS S1、S2)及聯合國2030可持續發展議程(SDGs)制訂規範。除對應常見可持續發展目標外，集團全面遵從香港上市最新可持續披露監管要求，採用與國際可持續準則委員會(ISSB)接軌的披露規範，統一ESG管治、氣候風險管理及價值鏈影響的披露標準。本集團主動聯合內部團隊與外部持份者，共同應對重大環境、社會挑戰，將負責任營運模式融入日常營運與戰略規劃。聯合國17項可持續發展目標中，集團篩選出10項與自身營運相關之目標，並正式對應至五大可持續支柱落地執行。透過持續與持份者溝通，並持續提升內部ESG管理能力，集團系統識別營運表現差距、優化可持續營運模式，鞏固長遠的持份價值創造機制。

本集團應對監管要求舉措：

核心可持續架構	發布機構及		集團落地與五大支柱整合	集團實務舉措
	2026適用版本	對齊核心目標		
港交所附錄C2 ESG 報告指引	香港聯合交易所 (2026最新氣候披露規則)	作為香港上市公司ESG披露基礎監管規範，統一環境、社會、管治關鍵績效指標、合規監督及氣候強制披露要求。	全面規範本報告披露範圍、數據計算標準，確保符合上市規則並實現年度可比披露；覆蓋五大可持續支柱。	每年開展ESG數據核實與差距檢視，依港交所最新規定更新內部ESG管理手冊，完成年度全部強制披露內容。
FRS S1 & S2 (ISSB 接軌可持續披露準則) HKFRS S1 & S2	香港會計師公會 (2026強制執行)	以投資者視角規範可持續財務相關披露，標準化氣候風險分析、範圍一、範圍二及範圍三排放披露，與國際ISSB基準接軌。	強化集團董事層氣候風險管治，優化內控與所有ESG議題的董事匯報機制，配套氣候數據標準披露。	制訂統一溫室氣體盤點核算流程；每年開展氣候相關風險情景分析及財務影響評估；優化範圍一、範圍二及範圍三排放監測體系；定期向董事會匯報可持續發展相關財務風險及管控成效。
聯合國2030可持續發展議程	聯合國《2026年全球可持續發展基準》	為全球具包容性、均衡及長遠可持續發展提供整體策略藍圖，引領企業履行社會責任及全行業可持續轉型。	本集團將10項重大可持續發展目標(SDG)精準對應五大核心範疇(環境、僱員、客戶、供應鏈、社區)，作為集團長遠可持續發展投資、社會貢獻及綠色發展布局之指引。	開展節能減排改造項目；推行僱員福利及人才培育計劃；落實負責任供應鏈管理與綠色採購；舉辦社區公益及低碳科普活動；優化面向客戶之綠色服務體驗，履行配合可持續發展目標之相關承諾。

10個聯合國可持續發展目標

SDGs	我們的行動
SDG 3良好健康與福祉	本集團核心業務涵蓋葉開泰中醫藥零售、線下中醫門診、全渠道醫藥電商及遠程慢性疾病健康管理，直接向大眾提供專業醫療、養生及健康護理服務，是支撐社會公共健康與民生福祉的核心業務板塊。
SDG 5性別平等	集團落實董事會及管理層多元共融政策，建立女性高潛人才儲備梯隊，嚴格執行同工同酬、反歧視機制及彈性育兒假期制度，於招聘、晉升及日常管理全面實踐性別平等。
SDG 7可負擔的潔淨能源	集團持續推動物業及辦公場所節能升級，包括光伏設備部署、LED節能改造、冷鏈及辦公設備能耗優化，穩步提升可再生能源使用比例，推動潔淨能源普及應用。
SDG 8體面工作及經濟增長	集團搭建全週期人才培育與發展體系，提供具市場競爭力的薪酬福利與安全職場環境，堅持平等就業與體面勞動標準；透過大健康及電商業務穩定拓展，帶動可持續就業及高質量經濟增長。
SDG 9工業、創新及基礎建設	集團積極推動數碼化轉型，搭建智慧藥房、線上健康服務平台、全渠道電商配送系統及智慧物業管理體系，以科技創新優化營運效率，建構智能化、高韌性的服務基礎設施。
SDG 10減少不平等	集團推行包容就業政策，開放弱勢群體實習及就業機會，同時推出普惠平價中醫藥健康服務及產品，降低基層民眾獲取優質健康資源的門檻，紓緩社會資源分配差距。

SDGs	我們的行動
SDG 11可持續城市及社區	針對所持商業及辦公物業持續開展節能改造、環境綠化及優化公共空間管理，並定期舉辦社區健康義診、健康講座及公益活動，建設安全、舒適、低碳的可持續社區環境。
SDG 12負責任消費及生產	集團推行綠色營運及減廢管理，逐步替換可降解醫藥及電商包裝材料、落實包裝回收機制、推動中藥渣資源循環利用，嚴控一次性耗材使用，踐行可持續生產與綠色消費模式。
SDG 13氣候行動	集團全面落地TCFD氣候管治框架，開展範圍一、二、三溫室氣體盤點與氣候風險評估，推動配送車輛電動化、場所減碳改造，制定長期減碳路線圖及淨零轉型規劃，積極應對氣候變化挑戰。
SDG 17促進目標實現的夥伴關係	集團與中藥供應基地、物流合作夥伴、物業管理機構及醫療服務機構深度合作，共建可持續供應鏈與公益合作網絡，透過產業夥伴協力落實各項可持續發展舉措。



可持續發展理念

為全面落地穩健營運、創新發展、綠色管治、以人為本四大可持續核心原則，本集團訂立以下營運及社會承諾，各項舉措分屬四大原則管轄範疇，全方位落地執行：

一、穩健營運

所有業務嚴格遵從適用法律、法規及專業操守標準，維持完善企業管治與內控體系，搭建透明、合規、負責任的營運生態。

房地產業務方面，本集團已於2025年8月悉數出售所有地產開發資產，不再開展新建地產工程；後續僅聚焦存量已託管落成物業，透過規範化物業管理實現長期穩健綠色營運，守住合規經營底線。

二、創新發展

以新加坡MyDoc遠程醫療平台、迪拜ResoHealth及自主LetsGo數碼健康平台為基礎整合跨區醫療藥品資源，深化國內藥企合作研發特色藥品，搭建人工智能精準慢性疾病管理體系，開拓葉開泰全國藥房網絡與線上醫保覆蓋；同步規範全渠道醫療服務標準，以數碼醫療創新落實可持續增長。

電商分銷板塊緊跟市場趨勢動態迭代產品與服務，完善全週期風險管控體系，透過平台數碼創新驅動業務高質量、可持續發展，以產業創新釋放長遠營運價值。

三、綠色管治

將環保意識、低碳教育納入制度化管理，引導內部團隊、上下游合作夥伴落地各項減碳舉措，持續壓縮全集團營運環境足跡；存量託管物業重點推廣節能改造、綠化營運等環保工程，將低碳理念貫穿存量資產全生命週期管理，對認TCFD氣候管治與集團減碳路線圖執行各項綠色轉型舉措。

四、以人為本

優先保障僱員、客戶的健康安全及各項合法權益，搭建完備職安健管理體系與客戶服務保障機制，全面維護全體持份者核心權益；透過普惠中醫藥服務、社區健康活動、平等僱傭等舉措，落實包容、惠民的可持續發展內涵。

為確保集團ESG管治體系架構統一、且符合監管披露一致性原則，本集團將四大可持續核心原則、五大可持續戰略支柱、年度雙重重大性評估機制及TCFD氣候管治框架全面對接並深度融合。本集團「穩健營運、創新發展、綠色管治、以人為本」四大核心原則，作為全集團ESG管理制度、議題篩選及策略制訂的頂層指導準則。

年度透過雙重重大性評估識別的各項重大環境、社會及氣候議題，均按照四大核心原則完成風險分級、優次排序與策略匹配，並對應落實至環境管治、僱員福祉、客戶關懷、負責任供應鏈、社區發展五大戰略支柱執行落地。

於氣候管治層面，本集團以「綠色管治」作為TCFD氣候治理體系的核心基石，統籌氣候風險監督、場景分析、溫室氣體盤點及長遠減碳路線落地；以「穩健營運」強化氣候相關合規監控與內控體系建

設；以「創新發展」推動數碼低碳轉型，挖掘氣候變化帶來的可持續商機；以「以人為本」守護職場安全、僱員健康及社區氣候適配與韌性發展。

透過上述一體化管治邏輯，集團實現ESG策略、日常營運舉措、重大性評估結果與氣候管控機制全方位對接，確保報告各章披露內容前後一致、標準統一、具備可追溯性及可比性，全面契合港交所附錄C2、HKFRS S1/S2、ISSB及TCFD國際披露規範。

可持續發展績效亮點

指標	單位	2025	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	64.04	44.23%
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	456.11	-18.5%
溫室氣體排放總量密度	噸二氧化碳當量／僱員	0.89	17.1%

指標	單位	2025	同比變幅
無害廢棄物排放密度	噸／僱員	0.03	-

指標	單位	2025	同比變幅
能量消耗密度	千個千瓦時／僱員	1.89	5.5%
耗水量密度	立方米／僱員	10.59	40.5%

指標	單位	2025	2024
氣候變化損失金額	人民幣		0

指標	2025
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 day

2.4 環境、社會及管治評級

為踐行可持續發展營運目標，本集團持續優化全域ESG管治架構，落地各項永續經營舉措，不斷改善集團整體ESG綜合表現。本公司獲得Wind ESG BBB綜合評級，反映集團ESG內控體系運作平穩，整體表現處於行業中等區間。本集團將持續完善各項ESG執行措施，進一步夯實自身可持續發展實力。

2.5 環境、社會及管治發展規劃

參與國際及行業ESG專業機構

本集團深知，積極參與國際及行業權威ESG專業組織，對提升企業可持續發展水平及行業影響力至關重要。2025–2026財政年度，本集團採取多元化、主動布局策略，融入主流ESG行業生態體系，參照國際先進可持續發展營運模式，持續完善全鏈條ESG管理體系。未來，本集團將挑選與藥品零售、電商分銷及房地產投資等核心業務板塊相契合的權威ESG組織加入，透過行業交流及合作項目，助力全行業可持續發展與全球ESG管治體系完善。

研訂與ESG表現掛鉤之薪酬機制

國際可持續準則理事會(ISSB)推動全球ESG管治標準升級，現時行業領先的上市公司已普遍推行與ESG表現掛鉤之薪酬架構。配合2025–2026財政年度管治優化目標，本集團已深入研究將ESG指標納入企業激勵及考評體系之可行性。集團致力將ESG策略目標與營運發展、合規要求全面對接，制訂科學、可量化之ESG評核指標。日後，ESG價值管理將貫穿各業務板塊，持續優化集團可持續發展策略，並為各營運分部訂定專屬ESG目標及執行路線圖。

ESG報告第三方核證研究工作

為緊跟海內外ESG披露發展趨勢，同時配合港交所收緊之可持續發展監管規定，本集團結合自身營運特點，積極參與各項權威ESG評級及行業基準對標工作。集團認同第三方核證為規範ESG披露之核心環節，並於2025–2026財政年度重點開展相關研究及前期部署。本集團將進一步推動ESG工作流程標準化、數碼化及體系化管理，循序推進ESG報告獨立第三方核證安排，提升可持續發展資訊披露之可信性、透明度及可比性，讓持份者全面、準確掌握集團ESG工作推進進度

2.6 穩健營運

本集團嚴格遵守穩健經營、規範管治之可持續發展理念，嚴格遵守對營運存在重大影響之國家法律、行業規章及香港上市規則。集團各職能部門實時跟蹤、定期檢視監管政策修訂動向，持續更新內部管理制度與企業規章，確保全面契合最新合規要求。集團定期開展針對性員工合規培訓，鞏固員工法律意識及營運規範操作水平。因應市場及經營環境不斷變化，集團結合藥品零售、電商分銷及房地產業務自身特點，進一步優化組織架構與人力配置。

透過聚焦核心業務定位、整合優質產業資源、挖掘營運增長潛力及推行精細化精益管理模式，集團於外部市場充滿不確定性的複雜環境下，有效提升營運抗風險能力與核心競爭力。

風險管控及合規管理

本集團設立分級、標準化之風險管理及內部監控體系，搭建由董事會、審計委員會及高級管理層構成之清晰管治架構。根據港交所企業管治規定，董事會就建立及維持一套行之有效的全集團風險管理及內部監控系統承擔最終責任。審計委員會結合集團策略發展目標，獨立評估風險偏好及風險承受水平，並監督風險

管理與內部監控機制全流程之制訂、執行、監察及優化工作。集團制訂全面風險管理政策，規範對重大營運、財務、合規及ESG相關風險之系統化識別、評估及緩釋工作。集團設立獨立內部審計職能，持續監察內部監控成效，識別營運管控漏洞並提出針對性改善建議，於本報告年度實現風險整改閉環管理及管控體系升級。

嚴格遵守科研倫理規範

本集團嚴格遵循國家科技倫理準則，秉持實用、可追溯、可靠及可控之創新準則。本報告年度，集團進一步推動負責任科技及業務創新，將科技倫理審查機制貫穿醫藥零售服務、數碼電商平台及智慧物管業務之完整創新週期。集團定期為技術及營運團隊舉辦專業培訓及一對一技術交流，加深團隊對科技倫理及行業守則之認知。集團倡導「科技向善」發展理念，確保所有創新業務舉措均符合倫理標準、切合市場實際需求，創造具社會責任之產業價值。

知識產權及資訊保障

知識產權保障

本集團充分認知識產權之策略價值，嚴格遵守《中華人民共和國商標法》《著作權法》《專利法》及相關監管規定，建立一套覆蓋專利申請、商標註冊、版權登記及日常維護之標準化全流程知識產權管理體系。本報告年度，集團全面推行新產品線、新項目品牌及服務商標上市前知識產權審查機制，於各業務板塊落實標準化註冊、申請進度跟進及文件存檔工作。集團根據修訂後之市場推廣指引，對所有市場推廣物料開展嚴格審核，排查監管合規及版權風險。任何涉及第三方版權或授權資源之內容，必須取得正式授權並完成相關費用結算後，方可使用、複製或分發，全面保障本集團及第三方之合法知識產權。

客戶私隱保障

客戶資訊安全與私隱保障為本集團社會責任核心工作。集團嚴格執行《中華人民共和國個人資訊保護法》《消費者權益保護法》及國家個人資訊安全規範，搭建全方位客戶數據保障體系。本財政年度，集團升級加密文件管理系統，細化數據存取權限管控，僅授權指定人員方可查閱個人資料。集團進一步規範客戶資訊收集、儲存、處理及傳送全流程，公開發布標

準化《個人資訊收集聲明》，確保客戶個人數據之使用具透明度、合法性及合規性。透過持續動態監察數據處理行為，有效防範資訊外洩、竄改及未經授權使用情況，充分保障客戶合法資訊私隱權益。

廣告及標示管理

本集團嚴格遵從《中華人民共和國廣告法》及房地產行業監管要求，並於年內進一步升級廣告合規管理體系。集團明確禁止所有宣傳物料載有虛假、誤導或風水等封建迷信內容；所有商業廣告及物業宣傳資料須準確標註項目位置、規範繪製規模示意圖，產品資訊客觀真實。集團實施廣告發布前審核、發布後合規巡查雙重審查機制，嚴禁虛假宣傳、數據缺漏及誤導表述。透過嚴謹管理機制，切實保障消費者權益，維持集團可信市場品牌形象。

反壟斷及公平競爭

本集團秉持公平市場競爭原則，嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》。因應年內行業反壟斷監管政策更新趨勢，集團優化內部反壟斷及公平競爭合規體系，完善制度流程，釐清各部門問責機制，提升全流程合規風險評估、預警及內部審計程序，杜絕壟斷行為及不

公平市場競爭舉措。集團充分尊重其他市場參與者之合法知識產權及市場權益，致力維持健康產業競爭生態。與此同時，集團定期為員工開辦反壟斷政策、業務合規指引及行業典型案例專項培訓，引導全體員工於日常營運中規範業務操作，嚴格遵守公平競爭守則。

可持續供應鏈合規管理

作為本年度重點升級管治範疇，本集團正式建立覆蓋藥品零售、商品分銷及房地產配套服務上下游產業鏈之全生命週期可持續供應鏈管理體系。集團制訂統一供應商准入標準，納入ESG評核指標，對所有合作供應商及合作夥伴開展入場資格審查、年度ESG表現評估及定期實地合規巡查。集團優先與符合環保規例、勞工安全標準及公平貿易原則之供應商合作，逐步淘汰高風險及不合規供應商，優化整體供應鏈生態。為強化產業鏈可持續管治，集團定期向供應商開展ESG交流及培訓，傳達集團綠色採購、安全生產及負責任營運之要求。透過與產業夥伴協同優化，有效緩解供應鏈營運及

ESG風險，實現產業鏈協同可持續發展，夯實核心業務穩健高質量發展基礎。

ESG風險與機遇

年內，因應ISSB及港交所更新之披露標準，本集團進一步升級雙重重大性評估體系。集團清晰認知，ESG風險管理不善或會引致營運不確定性、財務損失及聲譽損害；而主動把握ESG機遇則可有效推動業務轉型、提升市場競爭力。集團結合藥品零售、電商分銷及房地產板塊營運特點，深入篩選及系統分析各項重大ESG因素，劃分六大核心ESG風險類別，包括氣候變化實體風險及轉型風險、產品安全及責任風險、產業政策轉型風險、日常營運合規風險、監管披露標準升級風險、輿論聲譽風險；同時識別四大主要ESG發展機遇，分別為透過綠色業務布局拓展可持續收益、透過節能增效優化營運成本、透過數碼化及精細管理提升組織生產力、透過負責任投資及低碳資產升級實現資產增值。本集團將持續動態更新ESG風險及機遇矩陣，制訂針對性應對策略，把風險防範及機遇挖掘融入日常營運管理，支持企業長遠可持續發展。

3. 與持份者之溝通

本集團高度重視全方位持份者溝通工作，主動收集各界持份者就集團營運及ESG表現提出之意見，將可持續發展理念全面融入日常營運當中。為有系統地識別、回應及處理不同持份者群體之核心關注議題，集團持續與各主要持份者維持有效溝通，當中包括投資者及股東、客戶、供應商、僱員、政府及監管機構、本地社區、非政府組織及傳媒。透過多元化、針對性之溝通渠道，集團加強互動對話，優化持份者訴求處理機制，致力推動兼顧多方權益、具可持續性及社會責任之企業發展。

本集團透過各類持份者參與及溝通渠道，將持份者之期望納入集團ESG策略規劃。集團與各持份者之溝通渠道，以及彼等相對應之期望載列如下：

持份者	溝通渠道	持份者期望
投資者及股東	- 股東週年大會及其他股東大會 - 財務報告 - 公告及通函	- 遵守相關法律及監管規定 - 適時披露公司最新資訊 - 穩健財務表現 - 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 - 服務熱線 - 社交媒體平台 - 電郵及官方網站	- 履行產品及服務責任 - 保障客戶資訊私隱 - 合規營運
供應商	- 供應商會議及交流活動 - 供應商實地審核及日常管理	- 公平競爭環境 - 嚴格遵守商業道德、維持良好信譽 - 合作共贏
僱員	- 僱員意見調查 - 僱員意見反饋渠道（意見表、意見箱等） - 工作表現評核 - 內部媒體平台	- 職業健康及安全保障 - 平等就業機會 - 薪酬福利 - 事業發展
政府及監管機構	- 定期提交營運情況報告 - 就公眾諮詢作出書面回應	- 依法繳納稅款 - 嚴格遵守商業操守 - 全面遵守相關法律及監管條例
社區、非政府組織及傳媒	- ESG報告 - 公眾及社區活動 - 社區投入計劃 - 環境、社會及管治報告	- 回饋社會 - 環境保護 - 合規營運

本集團致力深化與各持份者之長遠合作關係，持續提升環境、社會及管治(ESG)管理表現，為廣大社群及社會創造可持續的長遠共同價值。本集團落實年度與持份者定時溝通機制。本年度透過上述多渠道互動，系統收集並歸納各持份者核心關注議題，包括氣候減碳管控、數碼醫療服務質素、數據私隱保障、職安健管理及供應鏈ESG規範等重點範疇。

所有持份者反饋已全數納入本年度雙重重大性評估流程，作為集團ESG重大議題篩選、風險排序及策略調整的核心依據，並對應導入本集團四大可持續核心原則與五大戰略支柱落地執行。同時，持份者對於氣候治理的相關訴求亦同步納入TCFD管治體系優化參考，持續閉環更新集團減碳路線、營運管控標準及服務體系，確保ESG策略緊貼持份者需求、監管要求及市場趨勢，實現可持續管治的動態優化與透明披露。

4. ESG重大性評估

本集團除參照自身業務發展策略及行業常規外，亦參考國際披露準則、可持續發展及行業發展趨勢，結合上一年度重大性評估結果識別集團重大ESG議題。本集團各持份者、管理層及主要職能部門員工均協助集團檢視營運情況、辨識相關ESG議題，並評估各議題對集團業務及持份者之重要程度。

集團檢視本年度重大性評估結果，透過分析業務變化及管理層審核，按2025財政年度營運重點，自可持續發展議題庫中篩選出8項環境範疇議題及14項社會範疇議題列為高度重大議題，並於本報告內詳細闡述。集團將持續定期監察日常營運及ESG表現。

2025財政年度集團重大性評估流程載列如下：

第一步：議題分析

ESG專責小組結合集團2025財政年度營運狀況、發展方向及過往年度重大議題，重新檢視並更新集團可持續發展議題庫；同時對比同業企業關注重點，參考國際披露指引開展對照分析。配合集團2025財政年度營運管理重心，本年度可持續發展議題庫共設11項環境議題、10項社會議題。

下表列出本集團二零二五年財政年度的可持續發展議題：

環境層面議題	
1. 廢氣排放管理	2. 污水排放管理
3. 有害廢棄物管理	4. 無害廢棄物管理
5. 噪音管控	6. 能源管理
7. 生物多樣性保護	8. 環境與自然資源
9. 資源使用	10. 氣候變化
11. 綠色建築	

社會層面議題	
1. 僱傭	2. 反歧視、多元共融及平等就業機會
3. 職業健康及安全	4. 人才發展及培訓
5. 勞工標準	6. 供應鏈管理
7. 產品責任	8. 反貪腐及誠信管理
9. 慈善公益	10. 責任營銷

第二步：評估

完成議題庫篩選後，ESG專責小組組織集團高級管理層及各業務板塊負責人員深入研討。與會人員結合集團營運策略及持份者關注事項，共同覆核並重新調校各項可持續發展議題之重大等級。經全面評估後，確認本年度評估週期內8項環境議題及14項社會議題屬高度重大議題。

第三步：董事會確認

ESG專責小組向董事會呈交重大性評估結果，由董事會審閱並確認本年度各項高度重大議題。

第四步：重大議題評估

集團持續推行具系統性的持份者溝通機制，藉此評估各項優先ESG議題帶來的影響及重大性，確保可持續發展藍圖能夠貼合持份者訴求與市場永續發展趨勢。本報告詳細闡述集團於本年度識別出8項重大環境議題及14項重大社會議題所對應的實務工作、營運成果及持續推進進度。展望未來，集團會針對全部高重大性ESG議題訂定專屬營運策略、優化內部管理制度，並設立長遠可持續發展目標，重點強化相關範疇管治。透過架構完善的ESG管治體系及持續的營運優化舉措，集團積極回應持份者不斷變化的訴求，並對外透明披露各項永續經營工作及績效表現。

下表載列2025財政年度對本集團具高度重要性之各項議題：

高度重要性議題	層面	本報告的相關章節
1. 廢氣排放管理	環境	6.1 排放物
2. 風險管控及合規管理	管治	2.6 穩健營運
3. 反歧視	社會	7.1 僱傭
4. 客戶滿意度	社會	7.7 產品責任
5. 員工環保意識培育	環境	6.3 環境與自然資源
6. 產品創新與品質管制	社會	7.7 產品責任
7. 員工多元化	社會	7.1 僱傭
8. 綠色辦公	環境	6.3 環境與自然資源
9. 氣候變化	環境	6.4 氣候變化
10. 僱傭待遇及福利	社會	7.1 僱傭
11. 反貪腐	社會	7.8 反貪腐及誠信管理
12. 健康及安全	社會	7.2 職業健康及安全
13. 用水管理	環境	6.2 資源使用
14. 供應鏈管理	社會	7.6 供應鏈管理
15. 人才發展及培訓	社會	7.3 人才發展及培訓
16. 綠色建築	環境	6.1 排放物
17. 資源使用	環境	6.2 資源使用
18. 社會發展	社會	7.9 慈善公益
19. 負責任投資	社會	2.6 穩健營運
20. 生物多樣性保護	環境	6.2 資源使用
21. 可持續創新發展規劃	管治	2.6 穩健營運
22. 健康普及與普惠性	社會	7.2 職業健康及安全

5. 業務轉型與創新

本集團本次由重資產開發全面轉型輕資產大健康與數碼電商之長遠策略，嚴格依據2.3節「穩健營運、創新發展、綠色管治、以人為本」四大可持續核心原則制訂，並全面對接第4章所列出氣候變化、產品質量、普惠醫療、供應鏈管理等全部高重要性議題。

本章各業務板塊推行之可持續營運、投資及轉型舉措，均對應報告內22項高重要性ESG議題精準落地：醫藥零售板塊聚焦氣候變化、產品質控、普惠健康服務、供應鏈管理及綠色營運；全域電商板塊對接責任營銷、合規風控、客戶私隱保障及資源高效使用；存量物業板塊落實綠色建築、排放管控、生物多樣性保護及社區可持續發展。各板塊ESG管控措施與年度成效，全面匹配集團四大可持續原則及TCFD氣候管治邏輯，確保全報告披露邏輯連貫、口徑統一，符合港交所附錄C2及ISSB一致性披露要求。

本章分醫藥零售、全域電商、存量物業三大板塊，結合聯合國負責任投資原則(PRI)、TCFD氣候管治框架、港交所附錄C2及ISSB披露規範，完整披露各業務板塊政策環境、年度可持續營運舉措、ESG投資落地成效及未來可持續發展路線圖，所有轉型配套ESG管控機制同步納入全集團風險與內控體系(詳見2.6穩健營運章節)。

本集團自1991年於香港聯合交易所主板上市，歷經數十年穩健發展及多輪策略調整。本報告年度，集團推動深度業務重組與產業升級，由傳統多元化營運模式，轉型為以科技驅動、聚焦健康、輕資產運作之高質量發展格局。繼悉數出售內地房地產開發項目後，集團優化業務組合，集中資源布局兩大高增長核心賽道，分別為醫療與醫藥零售業務及全渠道電商房地產開發。

本集團秉持「以科技締造優質健康生活」之企業使命、「追求卓越、締造精緻生活體驗」之企業願景，以及「創新、共創、共進」之核心價值，將2025財政年度策略發展重心落實於數碼智慧健康生態圈。集團積極研發綠色低碳、以用戶需求為核心之智慧健康產品，全面推行營運轉型策略，強化各產業板塊協同一體化營運，構建符合新時代要求之可持續發展策略體系。

為支撐長遠可持續增長，集團整合全球產業資源，以科技、數碼智能、優質服務、健康管理及生態發展為核心，大力推動技術創新與商業模式迭代。憑藉自主研發之人工智能醫療平台及海外ResoHealth

品牌布局，推出创新型數碼醫療服務及跨境健康解決方案。透過針對性業務優化、優質資產併購及全球市場拓展，集團培育具創新性、高價值及可持續性之全新業務增長引擎，持續提升產業競爭力，為各持份者及社會各界帶來長遠穩定回報。

聯合國負責任投資原則

本公司於2025財政年度策略轉型、輕資產資產組合優化及跨產業併購活動中，全面支持並落實六項聯合國負責任投資原則(PRI)。集團將PRI相關要求融入醫療健康、數碼分銷、物業投資板塊之投資篩選、盡職調查、投後管治及退出管理全生命週期。下表載列本財政年度集團按各業務板塊劃分、具體落地之PRI執行舉措。

原則	執行舉措
1. 將ESG問題納入投資分析和決策過程	- 針對醫療資產資產、物業及電商，推出定製化ESG評分工具作為篩選標準 - 開展合作前，評估內部資產管理團隊及外部基金合作夥伴的ESG盡職調查執行能力 - 將氣候風險、產品安全及勞工管治指標納入收購前可行性評估範疇 - 為投資、併購及資產管理團隊開展全集團層面的聯合國負責任投資原則(PRI)與ESG投資專業培訓
2. 成為積極股東	- 於資產管理協議及合營合約內制訂規範化ESG監督條款 - 設立專責ESG對接團隊，定期與被投附屬公司及投資組合合作夥伴展開溝通對話 - 與專業ESG顧問機構合作，每年對各被投經營實體開展實地ESG審計 - 規定各被投資產每年提交ESG績效報告，並配套制訂持續改善路線圖
3. 尋求被投資實體對ESG問題進行合理披露	- 要求所有被投資實體企業採用符合GRI標準的統一ESG披露模板 - 明確規定所有附屬公司及合營企業之年報須設置強制性ESG披露專章 - 核驗被投企業是否符合港交所ESG上市規則、國際可持續準則理事會(ISSB)標準及國家雙碳監管規範

原則	執行舉措
4. 推動投資行業廣泛採納並貫徹落實負責任投資原則	• 2025–2026財年投資組合重組期間，優化投資監控流程，將長遠可持續價值置於短期回報之上 • 向所有合作夥伴清晰傳達統一的ESG投資期望門檻；對持續未能通過ESG合規審核的資產終止合作關係 • 參與香港綠色金融工作小組，為本地可持續投資政策制訂提供行業意見
5. 齊心協力提升負責任投資原則的實施效果	• 加入跨行業負責任投資資訊平台，分享大健康及物業範疇之ESG優秀營運範例 • 共同協力應對ESG相關新聞與問題 • 參與低碳資產轉型聯合計劃，以及醫藥零售業務的負責任供應鏈建設項目
6. 報告負責任投資原則的實施情況和進展	• 透過年度ESG報告及投資者簡報會，向投資者、監管機構及各持份者披露落實聯合國負責任投資原則(PRI)的工作進展 • 持續追蹤投資組合可量化ESG成果，包括減碳成效、規範化醫療服務覆蓋率等指標

醫藥零售行業業務

自2025年起，受國家多輪醫療監管升級、數碼醫療扶持政策帶動，處方藥市場呈現明顯結構分化格局：傳統單體實體藥房同質化競爭加劇，營業收入增長放緩；而受「互聯網+醫療健康」國家政策支持，全渠道醫藥電商維持雙位數增長。

國家醫保局在2024年《關於開展「上網店，查藥價，比數據，抓治理」專項行動的函》監管基礎上，於2025年上線全國統一線上藥品價格動態監控平台，重點整治差別定價、藥價虛高問題，引導醫藥經營主體合理定價，推動行業高質量創新發展。國務院

辦公室在《深化醫藥衛生體制改革2024年重點工作任務》基礎上，印發覆蓋2025至2026財年的新一輪醫改實施部署，持續優化醫、保、藥三方聯合監管機制。相關政策明確加快全國電子處方流通樞紐建設、擴大國家談判藥品雙渠道供應覆蓋範圍、完善職工門診互助醫療保障、細化城鄉居民慢性疾病用藥保障機制。

國家中醫藥管理局於本報告年度全面落地《中醫藥標準化行動計劃(2024–2026年)》，出台數碼中醫診療配套技術規範，推動中醫藥標準化傳承與創新發展；2026年中，國家衛健委、國家藥監局就《中藥飲片追溯編碼管理規定》公開徵求意見，要求所有中藥

飲片設置唯一追溯編碼，實現全供應鏈全生命週期溯源，亦是本集團線下中醫門診、零售藥房必須遵從的核心合規要求。

國務院2024年頒布的《關於促進服務消費高質量發展的意見》為本報告期核心政策支撐文件，鼓勵「互聯網+醫療健康」模式創新，針對葉開泰等中華老字號中醫藥品牌給予定向政策扶持，拓寬零售藥房開展健康管理、營養護理服務的經營範圍。

2026年1月，九大部委聯合印發《關於促進藥品零售行業高質量發展的意見》，成為重塑行業發展定位的標誌性政策，明確將藥房轉型為社區綜合健康服務站點，規範遠程線上藥師處方審核流程，支持藥房場內開展中醫文化體驗服務，推動藥房發展融入「15分鐘便民生活圈」建設。新版《2025年國家基本醫療保險藥品目錄》正式落地執行，擴充慢性疾病、罕見病藥品保障品類，為連鎖藥房帶來全新發展空間。

受各層次利好產業政策、數碼技術迭代雙重驅動，醫藥零售整體市場規模持續擴張，但行業同時面臨區域市場成熟度失衡、綜合營運成本上行、經營模式強制轉型等顯著挑戰。監管層實行全方位嚴格監管：醫保價格稽查門檻提升、市場價格監管全面數

碼化，傳統線下藥房競爭白熱化。與此同時，國家全方位扶持中醫藥產業，為藥房升級為一體化中醫健康服務綜合體締造良好政策及市場環境。

全行業經營主體加速落地兩大創新營運模式：「藥房+院內中醫診療」及「互聯網+全生命週期醫療服務」。市場參與者透過自設中醫門診、基層社區醫療站、體檢中心搭建閉環式社區健康生態，帶動行業向規模化連鎖經營、服務多元化、全生命週期健康消費方向發展。

本集團已於2023年11月完成收購武漢葉開泰藥業連鎖有限公司剩餘44%股權，實現全資持有。回顧本報告年度，集團針對傳統單體藥房推行系統化升級改造，全面複製「藥房+中醫門診」複合營運模式，將多間門店重塑為一站式「大健康+」綜合服務據點，整合專業中醫診治、養生藥茶、藥膳調理等多元化配套服務。年內合共完成9間藥房之中醫綜合門店升級工程，另於杭州開設旗艦葉開泰中醫醫院。憑藉葉開泰百年老字號品牌積澱，醫院融合傳統中醫學術體系與現代精準醫療方案，提供中西結合慢性疾病管理服務，設六大核心臨床科室，涵蓋中醫全科、皮膚科、兒科、中西醫結合科、內科及外科。

集團現時營運**38**間連鎖零售藥房、**15**間中醫門診、**1**間皮膚專科門診，並搭載功能完備之自營線上藥房數碼平台；集團同步優化門店組合，循序裁撤營運表現未達預期之線下據點，持續提升整體營運效率。旗下線下中醫門診提供各項合規醫療服務，包括中藥配劑、復康理療、一對一專業藥事諮詢。隨多元健康服務板塊落地，各門店到店客流及核心營業收入均錄得明顯增長。

為建構「國內+海外」雙軌大健康產業布局，集團分別於新加坡及迪拜布局跨境數碼醫療資產：新加坡方面，本集團為當地先驅遠程醫療平台**MyDoc**聯合創辦方，打通東南亞遠程問診、跨境藥品供應鏈資源；迪拜方面，集團設立**Resohealth FZCO**作為中東業務主體，透過自主研發之**Lets Go**數碼健康平台輸出葉開泰預防型中醫養生理念，面向跨國企業提供員工整體健康管理方案。本報告年度，集團獨家推出葉開泰健康微信小程序，為符合國家電子處方流通規範之專屬數碼渠道，一站式支援線上中醫諮詢、電子處方配對、定製養生藥材訂購，完全契合九大部委**2026**年頒布文件有關遠程藥師標準化審核之監管要求。

集團與醫療科技合作商簽訂技術協作協議，部署人工智能輔助慢性疾病管理系統服務社區居民，響應國家推廣智慧基層醫療之政策導向。配合雙碳目標及綠色營運監管規定，集團制訂統一標準化綠色藥房營運守則，涵蓋三大核心範疇：門店全面更換低耗**LED**照明、逐步替換全線可降解醫藥包裝、推行中藥原材料本地集中採購，減少長途跨區物流帶來之碳排放。

展望下一財政年度，集團緊扣國家「**15**分鐘社區生活圈」政策導向，制訂一、二線城市新增中醫門診擴張藍圖，拓闊普惠便民中醫服務覆蓋範圍。集團持續擴充線下中醫服務網絡、迭代優化線上數碼醫療服務渠道，把握國家連輪扶持藥品零售、中醫藥產業之政策紅利，穩步推進輕資產大健康轉型長遠發展規劃。

電商及分銷業務

行業發展格局及最新監管政策框架

2025–2026財年期間，國內電商行業全面邁入高質量發展階段。即時零售、內容電商、社交電商依託場景化消費場景與靈活營運模式，成為帶動全行業增長的核心引擎。市場消費需求呈清晰分化特徵：中產及年輕消費者側重生活品質升級與個性化購物體驗，對特色細分品類需求強勁；大眾主流消費者則具品牌偏好，高度重視品牌信譽、產品品質穩定性及產品性價比。

伴隨數碼零售規模持續擴張，監管部門陸續出台全套更新監管規則，規範平台全價值鏈營運，以《中華人民共和國電子商務法》《中華人民共和國消費者權益保護法實施條例》作為上位法律基礎。本報告年度新施行、與業務直接相關的核心監管文件如下：

1. 《網絡交易監督管理辦法》配套細則，強化大數據差別定價、演算法推薦行為監管；
2. 市監總局、國家網信辦2025年12月頒布《直播電商監督管理辦法》，2026年2月1日正式生效，明確平台、運營主體、主播、MCN機構四方責任邊界，規範直播營銷宣傳、交易數據存檔及虛假宣傳等行為；
3. 《直播電商經營者落實食品安全主體責任監督管理規定》，2026年3月20日施行，專門針對食品、健康產品線上銷售設定合規標準，直接適用本集團健康食品電商板塊；
4. 《互聯網平台價格行為規則》2026年4月10日生效，嚴禁價格欺詐、不當競價行為，提升線上交易價格透明度；
5. 行業標準SB/T 10375–2025《零售企業資訊化水平評價指標》2026年1月實施，引導零售企業數碼化轉型與智慧供應鏈升級。

與此同時，國家多輪促進內循環、提振消費政策持續落地，為網上零售交易額穩定增長提供政策支撐。全行業發展邏輯由粗放流量競爭，轉向品牌精細運營、供應鏈可控、消費者權益全面保障的可持續發展路線。

集團電商及分銷業務戰略布局

集團自2023年起落地核心戰略轉型，逐步裁撤低毛利傳統資訊產品線下分銷業務，集中資源深耕兩大高增長垂直電賽道：消費電子、健康食品全域品牌代運營。區別於單純平台轉售模式，集團為九陽、華為、小米、益海嘉里、敖東等國內知名品牌提供一站式全生命週期線上增長服務。經多年行業沉澱，集團具備成熟的品牌全週期運營能力，構建三大核心競爭壁壘：大數據消費洞察、整合式內容營銷、端到端落地執行，成為各大品牌首選線上合作運營商。

集團已建立完善的全域渠道矩陣布局，一方面於京東、淘寶、拼多多、唯品會等主流綜合電商平台實現常駐化運營，搭建涵蓋品牌官店、渠道分銷及平台特賣的多元營運體系，有效實現產品全域曝光、精準流量引流及高效銷售轉化。另一方面，集團緊跟全行業內容營銷發展趨勢，積極深耕抖音、小紅書、快手及微信視頻號等新興社交流量平台，以自

主搭建的用戶畫像數據庫為基礎，針對不同平台的生態屬性定制場景化內容素材，透過生活化場景敘述建立品牌與終端消費者的情感連結，持續提升合作品牌的市場認知度與流量轉化效率。透過傳統綜合電商與新興內容社交渠道的深度協同聯動，集團塑造出獨特的行業差異化競爭優勢，全面提升合作品牌的商業化運營效益。

於本報告年度，電商分部持續優化產品結構，積極拓展健康食品、智能小家電等高增長細分賽道。與此同時，為全面配合2026年度直播電商及線上食品銷售的最新監管要求，集團主動優化及升級內部合規管理體系，建立直播內容事前審核機制、健康食品資質歸檔管理制度以及全量線上交易數據不少於三年的存檔機制，整套內控管理措施全面契合《直播電商監督管理辦法》及國家線上食品安全監管標準，有效防範數碼零售營運過程中的各類合規風險。

展望未來，面對行業競爭持續加劇、消費者需求快速迭代、監管制度日趨嚴謹的市場格局，集團將於下一財政年度持續推動業務全方位升級發展。集團將進一步深化庫存管理，實現銷售數據前置研判與庫存資源動態調配，有效降低滯銷及斷貨風險、提升供應鏈整體營運韌性；同時持續加大健康食品及養生消費品的線上運營投入，打通電商板塊與葉開

泰大健康零售業務的客群與流量資源，構建「醫藥零售+健康電商」協同發展的產業生態。此外，集團將緊跟《電子商務法》修訂草案的最新監管導向，持續優化數據合規、演算法營銷、直播宣傳等各項內控流程，確保集團數碼分銷業務能夠維持長期穩健、高質量的可持續發展態勢。

地產業務

報告年度，中央持續出台升級版樓市穩定政策，推進行業轉向全新可持續發展模式。依據九大部委2025年發布優化住房供應結構相關文件，監管重點圍繞商品房去庫存、城中村改造、擴充保障性住房供應及嚴控樓盤交付風險；各地因城調整限購、按揭政策並盤活閒置土地，逐步修復市場信心，縮窄住宅成交跌幅。

順應國家去槓桿導向及集團整體戰略轉型，本集團年內全面退出重資產房地產開發業務。集團於2025年5月7日披露，並在同年8月11日完成交割，全盤出售旗下持有所有內地在建地產項目的平台公司

100%股權，徹底不再持有任何處於施工階段的開發物業。其後集團在2025年9月進一步出售多間非核心地產附屬公司，優化資產組合，完整退出重資產開發賽道。

重組完成後，集團地產相關業務僅保留輕資產物業投資及專業物業管理。自有物管品牌「偉達服務」持續拓展長三角、華北市場，新增多個住宅、產業園服務合約。響應國家推進15分鐘便民生活圈、完善社區綜合配套服務之政策方向，集團計劃打通物管板塊與葉開泰大健康產業體系的業務協同，建立獨具競爭特色的一站式社區綜合服務實力。

展望未來，集團將把絕大部分資金與人力資源調配至藥品零售、中醫醫療及全域電商三大核心增長板塊。輕資產物業管理業務維持低風險穩定營運，作為持續性收入補充；集團不再新增任何房地產開發投資，持續深耕以大健康為核心的輕資產可持續發展路線。

6. 環境

本章涵蓋排放物管控、資源高效利用及自然生態保護在內的全體環境管理舉措，均以第2.3節「穩健營運、創新發展、綠色管治、以人為本」四大可持續核心原則作為頂層指引，當中「綠色管治」為全章環境工作的核心執行綱領，其餘三項原則分別配套落實環境合規風控、低碳技術創新、員工及社區環保相關工作。

本章所討論之廢氣排放管理、水源及用水效益、綠色建築、資源使用、環保教育宣傳、生物多樣性保護等高優先級議題，全部對應第四章選出的高重要性環境議題。

本集團已於2025年8月悉數出售所有地產開發資產，自此徹底消除工程建設帶來的污染及碳排放來源；現階段環保管理重心集中管控藥店門店、電商倉儲配送以及已託管住宅、商業物業的營運環境影響。集團就存量物業落實制度化綠色建築營運標準，將低碳設計理念融入設施日常保養工作，多管齊下推動節能、治污及減廢工作，提供健康、節能的辦公及居住空間，實現企業營運與自然生態協調共存。集團視員工環保意識培養為生態管治的基礎支柱，於各零售點、倉庫及辦公場所定期舉辦線下環保培訓及數碼化低碳宣傳活動，讓全體員工養成恆常綠色工作習慣。

本報告期內，本集團並無發生任何有關溫室氣體、廢氣排放、污水排放、土地污染，以及危險及非危廢處置的重大環保法規違規個案。本集團全面更新內部環境管理制度，對照最新版港交所《上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》、與ISSB接軌的HKFRS S2強制氣候披露標準，同時遵守中港兩地跨區監管框架，包括內地《環境保護法》、《水污染防治法》、《固體廢物污染環境防治法》、國家雙碳戰略及綠色零售相關政策，以及香港《廢物處置條例》、《水污染管制條例》。本財政年度，集團亦將醫療廢物處理、電商包裝循環經濟等行業專屬監管規範納入內部合規檢查清單。

因應全球低碳轉型步伐加快，以及聯交所由2025年起收緊強制氣候相關披露要求，本集團依據氣候相關財務披露工作小組(TCFD)四大核心支柱，全面重整氣候風險及機遇管治架構。集團搭建實時數據追蹤機制，量化並監控範圍一及範圍二溫室氣體排放，同時於本年度擴充範圍三碳排放核算範圍，納入中草藥原料運輸、電商配送車隊及一次性包裝廢料等數據。所有氣候適應及減碳路線圖均納入集團中長期ESG策略藍圖，提升整體營運氣候抗逆力，同時推行各行業專屬綠色升級措施：為所有葉開泰藥店更換節能LED燈具、研究推行本地採購中草藥方案，減少長途物流帶來的碳足跡。

環境管理目標

配合國家「雙碳」(碳達峰、碳中和)戰略目標，集團將生態環境管治納入企業社會責任核心及長遠可持續發展規劃。就此，集團針對藥店、電商倉儲及物業管理營運，制訂本年度可量化環境績效目標及配套執行措施。集團定期對照減碳、節能、廢物回收基準檢視執行情況，建立閉環監督機制，完善企業環境管理體系從制定、落地到執行的全流程管控。配合國家「碳達峰、碳中和」雙碳戰略目標以及香港《2050氣候行動藍圖》，本集團將生態環境管治全面納入核心企業社會責任與長遠輕資產發展規劃，作為環境管理工作的核心立足點。繼2025年8月悉數出售所有地產開發項目後，集團重新制訂專屬三大

營運板塊的量化環保績效指標，分別對應葉開泰醫藥連鎖門店、全渠道電商倉儲物流以及託管商住物業。集團出台分階段、可量化的中長期環保目標，並配套對應落地執行方案，覆蓋能源耗用密度削減、溫室氣體減排、包裝廢棄物減量及雨水循環設施升級等範疇。本集團每季度跨部門對既定環保基準開展成效檢討，每年就綠色營運推進情況作差距分析，搭建一套橫跨目標制訂、現場落地、定期審計、整改跟進的完整閉環監督機制，持續優化企業環境管理體系全週期執行成效。本報告年度亦推出多項板塊專屬全新環保舉措，包括所有線下藥店完成節能設備改造、研究推行本地中草藥採購機制以減少跨區物流產生的碳足跡。

2030財政年度環境目標

以2021年為基準年，集團致力超越法定合規要求，務求於2030年或之前達成以下長遠環境目標：

用電量	用水量	非危險物品	溫室氣體排放
↓ 5%	↓ 5%	↓ 8%	↓ 10%

本集團以此類目標為指引，擬定相對應之營運策略，達成各項目標所需執行之措施詳述如下。

6.1 排放物

綠色建築

建築及建造行業約佔全球能源消耗及溫室氣體排放總量的三分之一。本集團雖於報告年度內悉數退出所有在建房地產開發項目，但旗下物業管理仍持續管理大量已落成營運物業。考慮到氣候相關實體風險或對物業日常營運造成影響，集團將綠色低碳理念全面融入所有託管物業的全生命週期管理，持續深化節能增效及營運優化空間。

為配合國家「雙碳」政策及香港長遠氣候目標，集團持續推動綠色物業營運及低碳資產管理。在全面退出重資產地產開發業務後，集團專注於現有已落成住宅及商業物業組合，並訂立可量化的環境績效指標，提升資源使用效率、減少污染物排放，實現託管資產能耗與碳排放按年遞減，助力行業邁向碳達峰及碳中和目標。於現有物業翻新及設施升級過程中，集團採取生態優先的設計原則，平衡住戶居住需求與自然生態保護，為使用者及租戶打造舒適、健康且節能的室內及公共空間。

在日常物業服務營運中，集團秉持資源節約理念，保護項目水資源及原生綠化景觀，嚴控大範圍硬地建設及非必要土地改造工程。集團對所有託管樓宇實施全生命週期環境管治機制，於翻新設計審核階段納入低碳考量、為公共設施設立節能減排營運標準，並於小型維修工程中採用環保施工標準，減少短期污染及碳足跡。展望2025–2026年度，集團計劃為全線物業資產搭建分級綠色資產評估體系，優先針對高能耗物業實施節能改造，並積極研究在合適的商業物業屋頂部署分佈式光伏系統，以降低市電依賴並減少範圍二溫室氣體排放。

廢氣排放管理

集團全面遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》、國家標準GB16297-1996《大氣污染物綜合排放標準》，以及年內全國強制執行之GB18352.6-2016國六b機動車排放標準，並按照各地跨區域環保監管要求，制訂集團統一《廢氣管理制度》。本報告期內該制度已完成升級，加強日常營運產生空氣污染物的實時監測、源頭管控及全生命周期管理，確保廢氣持續合規排放，保障員工及客戶身心健康，改善室內外營運環境，降低業務活動帶來的空氣污染風險。集團技術部負責所有廢氣處理設施的定期檢查、保養及營運審計，各業務單位則為污染物日常監測與數據存檔的第一責任方。

集團廢氣排放主要來自營運車隊，排放物包括氮氧化物、硫氧化物、可吸入懸浮粒子及細微

懸浮粒子。為減少移動源廢氣排放，集團將環保理念融入日常營運，落實以下管控措施：

- 定期對車輛進行系統保養維修，確保引擎、底盤及廢氣後處理裝置維持最佳狀態，減低燃油消耗及對應碳排放量與污染物排放；
- 規定全部營運車隊僅可使用合規無鉛汽油，依國家成品油品質管控規範，減少尾氣有毒物質釋放；
- 加強車輛全流程管理，淘汰未達國六b排放標準的高排放舊車，嚴格執行國家燃油品質及機動車技術監督規範；
- 車隊更新及增購計劃優先選用零排放新能源客車及物流車，配合國家雙碳及綠色運輸扶持政策；
- 配套補充管理措施：所有重型營運車輛安裝車載診斷系統(OBD)遠程廢氣監控終端，每季度實施路邊廢氣抽檢，並將車隊減碳減污指標納入集團年度環境績效考評體系。

本報告期內集團廢氣排放表現概述如下：

廢氣種類	單位	2025	2024	2023	2022	2021
硫氧化物(SO _x)	千克	0.95	0.99	0.78	0.6	2.21
氮氧化物(NO _x)	千克	29.38	55.67	107.60	85.63	90.63
懸浮粒子(PM)	千克	4.06	3.88	9.32	7.51	6.67

污水排放管理

集團嚴格遵守《中華人民共和國水污染防治法》、《城鎮排水與污水處理條例》，以及2026年3月實施修訂新版GB18918-2002《城鎮污水處理廠污染物排放標準》，並將「海綿城市」建設理念融入旗下所有管理住宅小區、商業廣場及辦公物業營運，最大化雨水循環利用，減少自來水耗用。

配合國家海綿城市「滲、滯、蓄、淨、用、排」建設原則，集團研究在託管建築配套雨水收集回用方案；收集之雨水經簡化淨化處理後，可用於沖廁、景觀綠化等非飲用水用途。多餘雨水透過滲透設施與生態綠化緩衝帶實現自然下滲，剩餘水量再接入市政管網，降低地表徑流帶來的面源污染。

集團計劃於管理物業設置場內中水循環設備，降低自來水消耗量及水輸送能耗。由於集團年內已全面退出重資產房地產開發項目，醫藥零售、電商分銷及輕資產物業管理等核心業務取水規模偏低，亦無大量工業廢水產生。門店、辦公室及住宅產生之生活污水全數接入市政排污管網，統一輸送至指定城市污水處理廠集中淨化。集團內部環境數據統計以淡水總消耗量為基準，折算污水等效排放量。

本報告期內，物業管理團隊每季度對雨水回收及中水設備開展常規檢查，優化過濾、儲存設備保養週期，並將節水、減污指標納入年度環境績效考評體系。集團同時安排員工雨水循環及節水專項培訓，推動各營運場所養成低耗水營運模式。

¹ 統計期間之主要排放源為營運車輛廢氣，主要空氣污染物包括氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)及懸浮粒子(PM)。

有害廢棄物管理

集團嚴格遵守2025年新版《國家危險廢物名錄》、國家危廢暫存規範及2025年1月生效之香港《廢物處置條例》修訂條文。藥房、維修車間、辦公及託管物業產生的危險廢物按風險分類，存放於合規專屬防滲區域。

集團依國家危廢電子台賬要求，為過期藥品、醫療殘渣、廢電池、廢墨盒建立完整追溯記錄；僅委聘持證第三方機構進行回收、焚燒或安全處置，並定期覆核合作商資質以管控合規風險。

集團向前線員工開展環保指引，涵蓋廢物分類、標準處理流程及化學品洩漏應急方案，危廢貯存區配備洩漏處理物資，防範水土污染。危廢源頭減量為2025–2026財年重點環保方向，集團規劃選用低毒耗材、可重裝物料以減少一次性廢棄物，並研究在藥店設置藥品回收渠道，減少家庭藥品廢棄物。

集團建立全週期環境風險排查機制，覆蓋門店營運、物業翻新、化學品存放、辦公耗材及景觀農藥使用；定期開展跨部門現場巡查，識別污染風險並推動整改，構建環境管理閉環監督機制。

本報告年度，廢鋰電池及廢墨盒均交由合資格環保商資源化無害處理，集團所有危險廢物均經專業處置，並無殘餘物直接排入自然環境。

無害廢棄物管理

年內，集團處置的非危險廢物總量相較2024年基準數據按年減少約47.79%，單位廢物產生強度維持與2024年持平。集團已提前達成以2021年為基準年設定的8%非危險廢物減量目標，在循環經濟承諾上取得實質成效。

本集實施「源頭預防、廢物減量、高值回收」三層級廢物循環管治架構，全面遵從內地2026年新版《生活垃圾分類管理辦法》以及香港政府都市減廢路線圖規範。葉開泰各藥房門店、電商倉庫、全線託管商住小區均鋪設標準化分類回收站，配備顏色區分、清晰標示的分類回收桶，引導員工、商戶及居民正確分揀廢物。報告期內，集團持續舉辦線下零廢生活工作坊、線上數碼環保宣傳專欄、小區實地分類教學等常態化活動，提升公眾參與度。本財政年度全

新上線實時廢物數碼監控平台，自動記錄各營運點每日廢物產生量、回收佔比、分流數據，透過數據優化廢物處理調度，針對回收成效偏低的場所及時制訂改善方案。

集團產生的主要無害廢物包含辦公紙張、藥品包裝廢料、電商紙箱、日常家居垃圾，以及藥房服務區、倉庫食堂、物業公共設施產生的餐廚殘渣。所有廢物均先於場內完成分揀，再移交具官方營運資質的廢物處理商集中處置。廢紙、快遞瓦楞紙箱、紙質藥品包裝會單獨存儲，運送至認證回收廠進行紙漿再造，有效減少原生林木砍伐需求，緩解森林生態壓力。於本年度集團研究於線下藥房與實體門店設置包裝回收渠道，引導顧客歸還空藥盒與快遞紙箱以提升資源循環比例。餐廚有機廢棄物交由合作商採用低碳厭氧發酵工藝處理，轉化為可利用生物資源；集團計劃在託管住宅園區配套堆肥設施，將發酵有機肥用於小區景觀綠化養護，搭建社區有機廢物循環利用模式。

為將循環經濟習慣融入企業日常營運，本集團全面修訂《辦公可持續管理手冊》，參照國家循環經濟政策新增詳細減廢、耗材替換條文。所有辦公地點均設多類別專屬分類回收區，要求各部門日常運作嚴格遵循「減少、重用、循環、替換」四大循環營運原則。集團已於全部藥房櫃檯、辦公茶水間全面淘汰一次性塑膠杯、即棄餐具、單次塑膠藥袋，更換為耐用可重複使用餐具及合資可降解包裝物料，實現廢物源頭根本削減。配合減廢管控工作，集團持續推動所有已落成託管物業生態升級，逐年擴大本土樹木、草坪綠化面積，持續提升商住小區綠化覆蓋率，強化碳匯能力，抵銷廢物處理過程產生的剩餘碳足跡。

集團於旗下所有辦公場所推行全套源頭減廢政策，打造循環辦公模式，日常核心執行措施如下：

- 收集電商及行政營運產生的完好快遞紙箱與包裝物料，供內部二次使用；
- 安排垃圾桶每日定時清潔，延長塑膠垃圾袋使用壽命，減少垃圾袋耗用；
- 取消接待訪客使用一次性水杯，改用可重複使用玻璃及不鏽鋼水杯；
- 員工茶水間配備耐用可重複餐具，減少依賴一次性餐具及餐盒；
- 打印設備旁設專屬廢紙回收箱，員工可利用打印紙空白背面草擬文稿、記錄筆記；
- 報廢報章、雜誌及辦公用紙集中投放至專用回收桶，統一回收紙類資源。

本報告期內集團非危險廢物排放表現概述如下：

指標	單位	2025	2024	2023	2022
無害廢棄物排放總量 ²	噸	13.6	20.1	25.51	24.72
無害廢棄物排放密度	噸／僱員	0.03	0.03	0.03	0.05

噪音管控

過往集團主要噪音來源為物業建築工程；雖然集團年內已悉數退出開發項目，但物業維修、倉庫設備運作及藥店翻新工程仍會產生營運噪音。集團於所有易產生噪音的場所執行正式《噪音防治管理制度》，針對不同設備採用「源頭減噪+傳播阻隔」雙重管控思路。減噪措施包括安裝吸音板及隔音填充材料、優化營運效率以縮短設備運行時長，並對高噪音維修及翻新工程實施施工時段限制。集團定期對周邊環境進行噪音抽樣檢測，確保噪音水平維持於法定標準之內，避免對附近居民及辦公租戶造成滋擾。

6.2 資源使用

提升資源利用效率、控制能源消耗是集團環境管理核心工作。集團致力推行資源循環管理，計劃建立實時監控機制，追蹤各項營運活動產生的環境足跡。為履行環境相關企業社會責任，集團定期檢視及評估各項環保舉措成效，透過持續滾動式檢討機制，在業務穩健拓展與嚴謹生態管治之間維持可持續平衡。

能源管理

集團逐步搭建能源管理制度及配套政策，制訂能源管理目標與實施規劃；同時嚴格規範能源使用，推動節能、降耗、提質、增效，鼓勵員工主動提出節能減耗方案，合力挖掘能源減耗空間。

配合國家節能低碳政策，集團研究全方位能源優化路徑，涵蓋建築圍護結構節能升級、高效節能設備替換、照明與空調系統保養優化、推廣電子化辦公減少紙張耗用等方向。集團規範各類辦公及營運電器使用安排，採購優先選用高能效等級器具，循序替換高能耗舊設備，持續推進節能減碳工作。長遠規劃方面，集團擬於藥店、倉庫及託管物業安裝智能用電監測裝置，實時掌握用電數據、識別異常耗電環節；並研究在合適商業物業天台配置太陽能發電設施，降低市政電力依賴。

集團直接能源消耗主要來自固定用電設備及營運車輛燃油；間接能源消耗則以外購電力為主。空調為旗下物業最大用電來源，因此集團採用綠色建築設計理念以降低耗電量。此外，集團物業管理營運全面遵從《中華人民共和國節約能源法》相關規定。

本報告期內，集團總能源消耗約**970.77**千千瓦時，能源消耗強度為**1.89**千千瓦時／員工，分別較2024年下跌約**26.14%**及增加**5.5%**。

為控制整體用電規模、提升綜合能源效益，集團於辦公室、藥店、物流倉庫及管理物業全面推行標準化節能措施，詳列如下：

- 積極響應國家節能及雙碳戰略，加大源頭減量力度，杜絕不必要電力浪費；
- 照明及電器設備達使用年限時，全數更換為一級能效產品，新採購設備優先選用低功率型號；
- 配置先進節能硬件配合科學運行調度，各部門推行「誰在崗，誰管理」問責機制，養成閒置燈具及設備即時關機習慣；
- 鼓勵員工多使用樓梯，減少電梯頻繁運行帶來的電力消耗；
- 充分利用天然採光，將傳統照明設備全面改造為低碳LED燈具；
- 優化商業及產業園公共照明布局，移除多餘燈點，其餘燈具更換為低瓦數節能燈泡；
- 非營業時段及休息日全面關閉非必要照明；
- 夏、冬季嚴格將空調溫度維持於國家推薦節能區間；
- 所有辦公區域安裝物聯網智能電表，實現精細化能源管理及實時耗電追蹤；
- 根據實際負荷波動優化變壓器配置，關閉閒置空載變壓器，消除待機電力損耗；
- 安裝無功補償裝置，提升配電網及電器設備運行效率；

環境、社會及管治報告

- 透過線上視像會議、電話會議替代長途實地拜訪及面對面會議，減少出行碳排放；
- 每月統計分析能源消耗數據，一旦發現用電量異常飆升即時排查整改；
- 每季下達能源消耗配額目標，對超標部門發出改善提示，對節能成效突出團隊予以獎勵；

- 建立能源浪費零容忍機制，員工發現閒置運行耗電設備須即時關閉並上報，以便及時整改。

透過上述各項措施，集團旨在提升全體員工節能減碳意識，有效管控整體能源消耗，全面提升能源使用效益。

本報告期內，集團能源消耗表現載列如下：

能源種類	單位	2025	2024	2023	2022	2021
直接能源消耗量	千個千瓦時	529.90	854.97	570.01	293.00	1,487.00
間接能源消耗量(電力)	千個千瓦時	440.87	459.38	435.28	397.00	1,030.00
能源消耗總量 ⁵	千個千瓦時	970.77	1,314.35	1,005.29	690.00	2,517.00
密度	千個千瓦時／ 僱員	1.89	1.79	1.35	1.44	2.83

³ 能源消耗主要涵蓋不可再生燃料耗用(直接能源消耗)及外購電力耗用(間接能源消耗)。2021年、2022年及2023年統計期之能源消耗數據均四捨五入至整數。

用水管理

集團用水主要為辦公日常及物業服務場景之生活用水；因已全面退出房地產開發業務，工程施工用水已不再產生。集團管理範圍內的水資源主要供辦公樓、住宅小區及商業物業的廁所沖洗、日常清潔及環境衛生使用。集團嚴格執行精細化水資源管理方案，以節水為優先方向，優化日常用水流程，提升水資源循環再用效率，減少用水浪費。本報告期內，集團所有用水均取自市政公共供水系統，並無自行抽取地下水。集團秉持「海綿城市」低碳設計理念，並計劃於各管理樓宇配套完整屋頂雨水收集及簡易淨化系統。回收雨水全部用於非飲用水用途，包括景觀綠化灌溉、水景補水及廁所沖廁，有效減低對市政自來水的依賴，實現天然水資源高效循環利用。

為推動可持續發展，集團訂立**2030**年前用水密度下降**5%**的目標。**2025**財政年度，用水密度約為**10.59**立方米／員工，按年增加約**40.5%**，較**2021**年基準值下降約**5.1%**，已提前達成**2030**年減水目標。

有關目標主要透過以下節水措施實現：

- 加強供水設施管理，定期檢查管線，及時現場維修，杜絕溢水、滴水及滲漏造成的水資源浪費；
- 於高用水區域安裝先進節水設備，包括感應式及限流水龍頭，實現智能化精準控水；
- 所有公共洗手間配置節水水龍頭及低衝量馬桶，有效減少日常衛生用水；
- 選用耐旱景觀植物，採用高效滴灌／微噴灌溉系統並分季錯峰澆水，優先使用回收雨水進行灌溉、沖廁及車輛清洗；
- 定期開展節水培訓及場內宣傳，張貼節水提示標語，提升員工及住客節水意識；
- 每月監測用水數據、定期開展營運檢討，發現用水異常即時整改，落實水資源精細化管理。

本報告期內集團用水表現載列如下：

指標	單位	2025	2024	2023	2022	2021
耗水總量	立方米	5,426.0	5,545.5	6,083.7	4,731.50	9,946.51
密度	立方米／僱員	10.59	7.54	8.18	9.90	11.16

紙張及包裝物料耗用

2025財政年度，集團於全線辦公室、零售門店及倉庫進一步加快數碼化、無紙化辦公升級。集團推行多項節約資源專項措施，包括強制雙面打印、閒置紙張回收、廢報章雜誌分類再用，以及規範物流快遞包裝回收流程。透過內部審批流程、營運文件及會議記錄全面數碼化，大幅削減多餘紙張耗用，減少辦公固體廢物產生，提升整體資源使用效益。

集團刊發中英雙語年報，股東可按自身意願選擇文件語言。配合低碳營運策略，集團積極鼓勵投資者訂閱電子版報告及線上閱讀，減少紙張浪費。印製年報所使用之紙張均採用森林管理委員會(FSC)認證物料，取自可持續經營林區，符合綠色出版及負責任環境管治要求，契合集團可持續營運定位。

集團現時採取輕資產業務布局，不涉及工程建設及生產環節，因此包裝物料耗用規模細微，對整體營運不構成重大影響。本報告期內，集團包裝物料總耗用為84公噸，人均耗用0.16公噸。針對醫藥零售及電商倉儲場景的包裝需求，集團持續優化包裝結構，逐步淘汰一次性塑膠包裝，優先選用環保、可循環及可降解包裝物料，並建立包裝分類回收機制，實現包裝資源源頭減量與循環利用。

生物多樣性保護

集團致力減低日常營運及設施管理對生態造成的負面影響，將生物多樣性保護納入環境管理體系及可持續發展路線圖之核心環節，並於物業服務、商業營運、零售管理等輕資產業務板塊持續落實各項生態保護實務措施。

集團嚴格遵守生態保育、綠色營運與經濟可持續增長平衡發展原則，所有營運布局及日常管理均嚴格避開生態保護紅線、重點生態功能區、自然保護區及周邊生態敏感地帶，不允許於生態脆弱區域開展高影響工程或具破壞性營運活動。為進一步降低對環境的干擾，集團優化日常營運流程，採用低碳、低干擾管理標準，提升資源效益、減少資源耗用及污染物排放。除被動防護外，集團主動提升場內生態多樣性：社區綠化優先選用本土植物品種、清除外來入侵植被，並於景觀保養中減少化學農藥與化肥使用，有效守護本地棲息環境，維持區域生物多樣性穩定。

6.3 環境與自然資源

集團主動採納業界領先的環境管治最佳實務，重點監控並減緩日常營運對自然環境及資源存量造成的影響，實現長遠可持續發展。集團嚴格遵守國內環保監管規定及國際生態保育標準，持續推行針對性營運優化措施，盡量減低物業管理、醫藥零售及商業服務各項業務產生的環境足跡。除建立制度化環境管理體系外，

集團透過定期為全體員工開展環保認知培訓、資源節約教育，將綠色低碳理念融入企業文化，樹立全公司環保意識，引導員工於工作及生活中養成環保習慣，為集團可持續環境管治筑牢內部根基。

企業環保文化與員工環保意識培育

集團將節能減碳視為員工基礎環保責任，納入內部管理框架，對標國家環保宣導指引與香港綠色辦公營運規範。集團規劃多元化環保知識推廣渠道，引導員工樹立可持續營運觀念；同時鼓勵員工參與社區環保相關公益活動，連結職場減碳實務與公眾生態保育工作，推進零售、物流、物業板塊中長期減碳規劃落地。

為推動環保理念轉化為營運成果，集團研究優化辦公環境管理指引，制訂節能、減紙、節水相關操作標準，並探索綠色通勤激勵、場地單車配套等低碳配套安排。集團建立常態化綠色營運檢視機制，梳理各單位環保執行情況，總結優秀可持續操作範例作跨部門參考，營造全公司節能減廢的營運氛圍。

長遠規劃方面，集團計劃搭建跨營運點環保成效對照機制，跟蹤各藥房、倉庫及物業團隊能源耗用與廢物產生指標，並研究配置專項資金用於環保設施升級，逐步推動各營運場地綠色轉型。

綠色辦公與低碳管理

為全面落實2026年中共中央辦公廳、國務院印發《關於更高水平更高質量做好節能降碳工作的意見》，同時嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》《固體廢物污染環境防治法》及最新國家公共機構節能規範，本集團全面升級覆蓋總部辦公室、葉開泰藥房門店、電商倉庫、物業辦公場所的一體化綠色辦公管治體系。在原有《辦公管理規則》基礎上，集團計劃在現有《辦公管理規則》基礎上編製《綠色辦公低碳營運指引》，研究為零售與辦公場景設置階段性節能、節水、減廢績效目標，並規範企業車輛低碳調度、數碼無紙化推進相關執行準則

相關指引涵蓋用電優化、用水管控、廢物分類、環保耗材採購四大模塊，並搭建完整內控流程以規範日常營運產生的範圍一、範圍二溫室氣體排放管理。集團參照ISO50001能源管理體系要求優化內部管理制度，規劃部署能耗監測設備以跟蹤用電數據、識別異常耗用；

同時大力推動內部審批、會議、營運文件電子化，並研究選用可FSC認證紙張用於必要印刷，促進林木資源負責任利用。

集團建立綠色營運成效常態化檢視機制，將各部門節能減廢推進情況納入板塊ESG評估範疇，並探索配套激勵安排以鼓勵團隊達成減碳目標。集團制訂辦公空調節能溫度指引，研究安裝感應照明、配套電動車充電設施等節能配套，並引導全營運場地減少一次性塑膠製品使用。

立足本集團醫藥零售、全渠道電商為核心的輕資產業務佈局，標準化綠色辦公管理制度從源頭系統管控辦公場所污水、固廢及溫室氣體排放，將制度化低碳習慣融入日常營運，穩步推進集團中長期雙碳實施路線落地。

具體綠色辦公與低碳營運管理措施如下：

- 樹立全公司節約資源意識，鼓勵主動節約用水用電，杜絕辦公資源閒置浪費；
- 優化照明使用，充分利用天然採光，關閉多餘或閒置照明設備以降低耗電；
- 規範設備能源管理，非辦公時段及無人辦公時關閉燈光、空調、電腦及打印機，短暫離開則啟用設備休眠模式；

- 科學管控暖通空調系統，夏季空調溫度維持24至26攝氏度，冬季減少不必要室內供暖；
- 透過辦公耗材以舊換新機制、無紙化流程推廣綠色辦公，打印前預覽並實行雙面打印，減少紙張消耗；
- 嚴格執行節水規範，使用完水龍頭即時關閉，減少日常生活用水浪費；
- 場內實施廢物分類回收，提升可回收物料回收率，減少整體廢物處置量；
- 優先採用遠程會議減少出行碳排放，外勤鼓勵乘坐公共交通及拼車出行；
- 運用智能能源監測系統，定期開展部門綠色辦公檢查，持續優化辦公場所能源及資源使用效率。

室內空氣質素管理

辦公室為員工主要工作場所，因此室內空氣質素是集團職業健康及環境管理的重點工作。集團於各辦公樓配置專業室內空氣質素監測儀，搭建物聯網智能實時監控系統，全天候追蹤室內各項空氣指標。透過持續數據追蹤、定期分析，針對通風及過濾系統作出優化，維持穩定優質的室內空氣環境。該智能系統可於空氣質素出現異常時自動發出警示，及時識別、排查並有效管控潛在室內污染源。

為維持良好室內空氣流通，集團執行標準化日常通風管理，封閉辦公區定時全面換氣及局部定向排風；公共區域及員工辦公室配備專業空氣淨化設備，過濾微塵、雜質及空氣污染物。與此同時，集團定期對中央空調及通風系統進行深度清潔保養，減少細菌及灰塵積聚，長期為全體員工提供健康、潔淨舒適的室內空氣環境。

6.4 氣候變化

隨全球氣候風險加劇，聯交所自2025財年起強制發行人依氣候相關財務披露工作小組(TCFD)四大支柱披露氣候管治、業務策略、風險管控及量化指標目標。本集團業務橫跨內地藥房、全渠道電商、新加坡MyDoc遠程醫療、迪拜ResoHealth中東數碼健康及存量物業管理，冷鏈藥品運輸、跨區藥材供應、跨境物流、商業物業設施均暴露於實體及轉型氣候風險。本節完整按照管治、策略、風險管理、指標與目標四大模塊披露全集團氣候相關管治、風險機遇、場景評估、碳數據盤點及減碳路線，同步說明現階段數據局限與逐年完善計劃，符合附錄C2「遵守或解釋」披露原則。

管治

董事會承擔全集團氣候相關風險、可持續發展機遇監督之最終責任，將氣候議題納入董事會每年不少於兩次專項審議議程，每財年獨立審閱氣候風險評估報告、減碳目標執行進度及價值鏈碳足跡改善方案。

董事會下設跨職能ESG專責工作小組作氣候議題執行主體，成員涵財務、採購、藥品營運、海外業務、物業管理、合規各部高級管理人員，專責職責包含：

- 每年更新雙重重大性氣候議題評估清單，覆蓋內地、東南亞、中東全營運點；
- 統籌範圍一、二、三溫室氣體數據收集、核算與年度披露；
- 推進藥房節能改造、本地中藥採購、跨境低碳物流、海外平台碳管控各項減碳舉措；
- 定期向董事會提交季度氣候風險跟進報告，同步匯報新加坡遠程醫療、迪拜平台價值鏈碳管理進展。

管理層績效評估框架現正研製氣候相關量化考核指標，後續將溫室氣體減排、綠色供應鏈覆蓋率納入高級管理層年度獎金權重，透過激勵機制強化全層氣候管治問責。董事會定期檢視ESG小組執行成效，若氣候重大風險出現管控缺口，要求各部制訂閉環整改時限並跟蹤落地。全體董事及ESG團隊每年參加氣候風險、ISSB披露標準專業培訓，持續提升氣候議題專業判斷能力。

策略

本集團以輕資產大健康為核心，業務覆蓋內地葉開泰藥房、電商冷鏈配送、新加坡MyDoc跨境遠程醫療、迪拜Reso企業健康服務、存量物業五大板塊，短、中、長期均面對氣候實體風險與低碳轉型風險，同時衍生綠色醫療、跨境數碼健康等可持續商機。

(一) 重大氣候風險定性識別

實體氣候風險

短期極端天氣(颱風、特大水災、持續高溫)：干擾內地中藥產區採購、長途藥品冷鏈運輸，導致藥材短缺、冷藏藥品變質；新加坡、迪拜高溫天氣提升當地數碼醫療配套設施能耗；商住物業排水系統受暴雨衝擊，影響門店營運與客戶服務。

長期氣候趨勢：持續升溫拉高全線冷鏈、門店空調能耗，增加營運電力成本；乾旱影響中草藥種植產量，推高上游採購定價。

轉型風險

內地、香港、新加坡、中東陸續收緊碳稅、邊境碳調控(CBAM)、環保包裝、物流排放監管；電動配送車替換、藥房節能設備升級產生資本開支；供應商未達

低碳標準將面臨淘汰，影響藥材供應穩定性；跨境醫療數據中心能耗規管收窄推高MyDoc、Reso平台營運成本。

(二) 氣候相關商業機遇

低碳醫療服務發展方向

配合國家中醫綠色發展政策，規劃搭建具氣候韌性的本地中草藥採購供應鏈，研發採用可降解包裝的綠色養生產品；探索遠程診療服務以降低患者往返帶來的碳足跡，並研究推出低碳養生諮詢服務，迎合具環保意識客群需求，提升可持續產品營收佔比。新加坡MyDoc遠程問診減少患者跨城就業通勤碳足跡，契合東南亞低碳消費趨勢；迪拜Reso面向跨國企業提供低碳員工健康管理方案，匹配中東企業ESG採購需求。

全渠道電商低碳增長動力

順應消費者低碳購物趨勢，優化商品結構，引入一級節能家電、有機環保健康食品與零廢日用品；規劃優化末端物流車隊結構、設置門店包裝回收渠道，探索低碳線上營銷模式，拓展高毛利可持續零售收入來源。

品牌及持份者增值機遇

透過體系化氣候管治優化集團綠色品牌形象，改善ESG評級表現，契合機構投資者氣候披露要求，強化監管、消費者與社區各界信任；集團計劃舉辦中醫環保、零廢棄生活等社區公眾宣導活動，拓寬品牌影響力與客戶長期忠誠度。

(三) TCFD標準雙場景定性財務衝擊分析

依TCFD及HKFRS S2要求，本集團研究採兩套權重場景開展營運韌性評估：

1.5℃有序低碳轉型場景：全球嚴格執行減碳政策、各國逐步落地碳定價、醫藥物流強制電動化。潛在財務影響：短期產生配送車替換、藥房LED改造、包裝物料更換資本支出；長遠本地中藥採購、遠程醫療業務增長抵銷低碳改造成本，碳相關監管罰款風險大幅下降。新加坡MyDoc跨境低碳服務需求提升，迪拜企業客戶綠色採購訂單增長。

高排放極端天氣基線場景(RCP8.5)：氣候調控政策執行力度有限，極端水災、高溫頻發。潛在財務影響：冷鏈、門店能源成本持續上漲；中藥產區災害引致採購成本波動；藥品損耗、門店停業造成營業收入下滑；跨境物流碳關稅逐步增加海外業務運營開支。

兩套場景均覆內地零售、新加坡MyDoc、迪拜Reso三大營運區域，針對冷鏈供應鏈、藥房門店、海外數碼平台、物業資產分別推演營收、成本、資產潛在影響，作為集團中長期業務調整、資本投放參考。

（四）跨區域業務氣候韌性規劃

針對新加坡MyDoc、迪拜Reso海外板塊單獨制訂低碳營運方案：遠程醫療平台優化伺服器節能配置，推動本地醫藥採購縮短跨境運輸里程；內地同步擴大中藥本地基地合作，分區多元採購降低單一地區氣候災害斷鏈風險。

風險管理

本集團將氣候風險完整納入集團企業風險管理(ERM)體系，建立「識別→評級→緩釋→監控→整改」閉環流程，區分實體風險、轉型風險兩大類別分級管控。

氣候風險識別機制

每年由ESG小組聯合採購、物流、海外業務團隊開展全營運點風險盤點，覆內地所有葉開泰門店、電商倉、新加坡MyDoc數據中心、迪拜辦公及託管物業，更新氣候風險登記冊，標註高／中／低重大等級。高重大風險(冷鏈中藥供應、跨境物流碳關)納入董事會年度重點監控清單。

分級評估標準

從財務影響幅度、發生概率、持續時長三維度打分，劃分三級風險：

高風險制訂12個月內整改路線圖；

中等風險兩年內逐步緩釋；

低風險常態跟蹤。

風險緩釋配套舉措

實體風險緩釋：全國藥房冷鏈配備備用恆溫設施、多地分散中藥供應基地；物業優化排水、隔熱系統；新加坡、迪拜數據中心配備高效製冷設備抵禦高溫。

轉型風險緩解：分階段替換燃油配送車；與上游藥廠簽訂綠色供應框架；線上遠程醫療(MyDoc/Reso)作為長遠低碳增長渠道；提前跟進內地、香港、中東碳政策更新，調整採購與物流模式。

常態監控與整改跟進

ESG小組每季度復核氣候風險登記冊更新情況，高風險項目按月跟進整改進度，未按時完成部門納入內控檢討；所有氣候風險、整改成效同步併入年度ESG報告披露。

指標與目標

分階段量化減碳目標

短期目標

集團將前線氣候風險防範、碳數據基礎體系建設列為優先方向，重點降低極端天氣引致冷鏈、配送中斷的營運影響；各項節能、減碳、減廢指標將分解至各營運點並明確管理問責。集團研究優化藥品恆溫儲存配套與中草藥多元供應基地佈局，降低單一地區氣候災害帶來的

供應鏈斷鏈風險；短期內推進範圍一、範圍二碳排放數碼化管理，並逐步開展物流、包裝類別之範圍三碳核算。

中期目標

在完善短期風險防控與碳數據基建基礎上，集團戰略重心將轉向價值鏈減碳與低碳服務發展，規劃探索電動配送車隊、本地採購優化中藥供應鏈綠色水平、存量物業節能升級等路徑。中期階段計劃擴大範圍三碳排放核算覆蓋範圍，涵蓋藥材種植、長途運輸、一次性包裝、員工通勤等環節；並研究將供應商氣候ESG表現納入合作商評估角度。集團亦探討將減碳績效納入管理層考核參考指標，激勵團隊推進中期減碳目標落地。

長期目標

集團長遠氣候發展方向為逐步降低自身可控資產(範圍一、二)營運碳排放，並透過高質量碳匯項目中和難以直接削減的剩餘範圍三排放。長遠戰略持續推動零售與物流循環經濟發展，包括可降解包裝推廣、中藥廢料資源化回收、合適商業物業配套屋頂光伏設施等；同時依托

資產管理業務，優先配置具氣候韌性的健康、綠色消費領域投資，並與同行開展低碳轉型交流協作，帶動行業整體氣候治理提升。

溫室氣體排放

本集團溫室氣體盤點依WRI/WBCSD《溫室氣體議定書》、港交所附錄C2環境KPI指引，劃分範圍一、範圍二、範圍三：

範圍一：營運車隊、配送貨車直接燃油排放；

範圍二：藥房門店、電商倉庫、總部及物業公共區域外購電力產生排放（每年更新內地、香港電網排放因子計算，排放因子：《關於發布2024年電力碳足跡因子數據的公告》官方數據；香港電力採港燈2025可持續報告）；

範圍三：中藥跨區物流、員工通勤、醫藥／電商及包裝廢料。

2025–2026財政年度，集團優化碳數據收集流程，改善傳統分散手動記錄模式，提升碳數據準確性與可追溯性。受第三方供應商數據取得

限制，全集團15類範圍三完整量化需分多年推進；本報告年度優先梳理物流、包裝、藥材運輸等高重大範圍三板塊數據，其餘價值鏈環節之數據完善時間規劃載於指標備註。年度碳強度同比波動主要受兩項核心因素影響：業務架構調整（全面退出高碳地產開發工程業務）、內部綠色營運優化（電動車替換、本地藥材採購、環保包裝替換等）。後續財政年度，集團計劃優化供應商ESG合作條款，引導核心上下游合作夥伴提供規範碳數據，循序擴大範圍三披露覆蓋範圍。

為持續減低年內碳足跡，集團推行精細化低碳營運管理措施：規範營運車輛使用制度，減少多餘燃油消耗及尾氣排放；推廣綠色通勤、低碳公務出行，鼓勵員工乘坐公共交通、地鐵及接駁車；全面推行全場景節能，優化照明、空調及辦公設備運行時段，擴大無紙化辦公、線上遠程會議覆蓋。上述低碳升級舉措有效壓抑整體溫室氣體排放，同時強化全體員工低碳意識與可持續營運能力。

本報告期內集團範圍三溫室氣體排放總量為**64.04噸**二氧化碳當量，主要涵蓋中草藥跨區物流、醫藥及電商包裝廢料核算類別。依範圍三價值鏈**15大**範圍三分類標準，其餘包括上游原材料種植、員工通勤、外判冷鏈運輸、廢棄物處置等多個類別暫未完成全面量化盤點，受限於中小上游供應商未建制碳核算體系、跨地域數據統籌成本較高等客觀因素。集團已制訂分年度數據完善路徑：下一財年優先向核心藥材供應商索取碳排放基礎數據，循序拓寬範圍三核算覆蓋類別，最終實現完整**15大**價值鏈板塊碳盤點。

本年範圍三排放量同比上升，主要源於年度中藥採購規模及跨城配送里程有所增長；集團同步推進本地中藥採購、可降解包裝替換等舉措，長遠壓縮價值鏈碳足跡。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。

本報告期內，集團整體溫室氣體排放強度上升至約**0.89噸**二氧化碳當量／員工，較**2024**年上升約**17.1%**；總溫室氣體排放量較**2021**年下降約**65.00%**。以**2021**年為基準年設定的**10%**溫室氣體減排目標已提前達標。

本報告期內集團溫室氣體排放表現概述如下：

指標	單位	2025	2024	2023	2022	2021
直接溫室氣體排放 (範圍一)	噸二氧化碳當量	136.53	211.32	155.32	95.89	399.43
能源間接溫室氣體 排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	255.54	303.93	264.97	227.55	902.93
其餘間接溫室氣體 排放(範圍三)	噸二氧化碳當量	64.04	44.40	63.22	485.38	—
溫室氣體排放總量 ⁴	噸二氧化碳當量	456.11	559.65	483.50	808.82	1302.36
溫室氣體排放總量 密度 ⁵	噸二氧化碳當 量／僱員 ⁴	0.89	0.76	0.65	1.69	1.46

7. 社會

人才為本集團經營醫藥零售、全渠道電商及資產管理業務最重要的無形資產與核心競爭優勢。本集團參照港交所最新人力資本披露要求、多元共融管理標準(ISO 30415)及聯合國可持續發展目標(SDG 8)，建構以人為本的全週期人力資源管理體系，於招聘、晉升、薪酬及績效管理各個環節嚴格遵守平等就業及反歧視原則，並積極研究納入多元共融相關績效層面，持續優化企業治理架構。集團持續

檢視並完善員工激勵與福利體系，積極探索將員工及團隊之環境、社會層面的ESG表現納入績效評核框架，引導團隊共建可持續經營理念。在全面遵從法定僱傭保障的基礎上，集團持續升級員工福祉機制，包括拓展彈性工作安排、優化親職假期政策、提供年度全面體檢資助、設立員工困難關懷及支援機制等。與此同時，集團積極籌備保密心理諮詢服務及多元化員工紓壓活動，全方位關顧員工身心健康，建構關懷共融的職場生態。

⁴ 溫室氣體排放數據以二氧化碳當量列示，核算依據包括但不限於世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會發布之《溫室氣體議定書：企業會計與報告標準》，以及香港聯合交易所刊發之《如何編製環境、社會及管治報告—附錄2：環境關鍵績效指標披露指引》。2025年度溫室氣體排放核算所採用電力排放因子：香港地區為每千瓦時0.59千克二氧化碳，數據取自港燈電力投資發布之《2025年可持續發展報告》；中國內地地區為每千瓦時0.58千克二氧化碳，數據來源為生態環境部印發之《關於發布2024年電力碳足跡因子數據的公告》。

⁵ 本報告期內，本集團披露範圍內合計僱用512名員工(2024年：735名員工；2023年：744名員工；2022年：478名員工；2021年：891名員工)，披露範圍涵蓋北京總部，以及星加坡、迪拜、香港、內地廣東、杭州、成都、重慶、貴陽、昆明及武漢各地銷售點與營運場所。本員工數據亦用作計算其他密度指標。

因應醫藥、電商及資管板塊的行業人才需求與長遠人力布局，集團針對藥劑師、中醫師、電商營運、投資分析等專業崗位，建立分層、分級的職業晉升與系統培育體系，為具潛質的在職人員提供專業證書資助、跨部門輪調機會及管理繼任培訓，穩固集團專業人才儲備，應對行業人才缺口。此外，集團搭建多元雙向溝通渠道，透過員工大會、匿名意見箱等方式恆常收集員工聲音，並設立意見登記、專項回覆、持續整改的閉環跟進機制，確保員工訴求得以有效處理。本集團透過制度化、體系化的人力管理舉措，營造包容、平等、積極的企業文化，有效穩定人才團隊、降低人員流失，持續提升集團整體營運效率與可持續發展能力。

7.1 僱傭

集團堅持以人為本的僱傭理念，視人才為企業可持續發展根本動力，將全體員工定位為核心戰略資產。集團致力建立完善員工權益保障制度，營造多元、平等、共融的職場生態，實現企業與員工同步成長、價值共增。

集團嚴格遵守香港《僱傭條例》、內地《勞動法》《勞動合同法》《安全生產法》《職業病防治法》及各地最低工資規例等適用勞動法規，充分尊重及維護員工法定合法權益。為規範人力資源全流程管理，集團制訂一套完整內部管理制度，

包括《薪酬管理規章》《招聘管理規章》《離職管理規章》《考勤休假管理規章》《福利管理規章》及《員工培訓管理規章》。整套制度全面規管招聘解聘、薪酬發放、職業晉升、工時休假及日常員工管理，構建標準化、體系化人力資源管理機制。

行政及人力資源團隊定期檢視、動態修訂內部政策制度，持續優化職場管理機制，維持公平合理、無歧視的工作環境。集團遵循合法、公平、自願、誠信原則建立規範勞動關係，依據員工聘用類型與全體人員簽訂正式實習協議及勞動合同，到期合約及時完成續簽，規範勞資關係管理。

本報告期內，集團並無發生牽涉僱傭相關法律、法規及制度要求的重大違規事項，不會對營運及企業聲譽造成重大負面影響。

薪酬及福利

集團建立體系化薪酬管理機制，提供具市場競爭力的整體薪酬福利組合。薪酬架構綜合參考市場薪酬水平、崗位職級、個人績效表現及專業能力訂定，依崗位貢獻、工作成果與專業技術發放績效獎勵，客觀反映員工個人價值。集團按時足額繳納各項法定社會保險，持續豐富多層級員工福利；規範休假管理，提供法定公眾假期、有薪年假，組織年度員工體檢並建立員工健康記錄；嚴格依循各地勞工規章制訂清晰工時與休息安排，明確底薪、加班薪酬及各類法定有薪假期。

集團設立專項女性員工保障機制，保障女性法定權益，提供全薪產前檢查假、產假及哺乳假；各辦公場所配置專屬哺乳室，為哺乳期員工提供私密衛生的哺餵空間。年內新增彈性工作安排作為補充福利，支援有家庭照顧責任的員工及遠程營運需求，平衡工作與生活。

為提升員工忠誠度、幸福感及工作滿意度，集團全年籌辦康體、文娛及團建體育活動，同步提供定期困難補助及免費保密心理輔導服務。全方位支援措施有助舒緩職場壓力、維持員工心理健康，於各業務板塊營造包容和諧企業文化。

薪酬政策

- 薪酬數據及薪金細節嚴格保密，僅授權高級管理層、部門主管及人力資源薪資崗員工可查閱；
- 所有薪酬制度修訂、全公司調薪方案及人力成本預算，實施前須提交董事會審批；
- 集團採用差異化薪酬模式，依據不同崗位職責分設年薪、月薪及時薪制度；
- 基本薪金及績效獎金構成於內部標準政策清晰界定；
- 嚴格遵從固定發薪周期，確保員工薪金準時、定期發放；
- 核心員工實行績效掛鉤獎金考核機制，將員工薪酬與集團長遠可持續發展掛鉤。

福利政策

- 集團提供法定福利，提升員工投入度、工作效率及集團可持續發展能力；
- 全員購買法定五險一金，涵蓋基本養老、醫療、失業、工傷、生育保險及住房公積金；
- 各營運地點設置員工休息室及母嬰室，打造溫馨友善職場環境；
- 定期舉辦節慶活動、團建及跨部門交流活動，加強內部溝通；
- 發放年度體檢補助，提供免費保密心理輔導，守護員工身心健康。

招聘、晉升及解僱

配合集團長遠人力資源戰略，集團致力招募、培育一批多元化、綜合能力強、具環球視野的專業人才。集團優化整體人才規劃體系，精準評估人力需求，透過多渠道平台開展規範招聘，拓寬人才儲備，為業務拓展提供充足人力支撐；搭建全方位人才引進機制，保障穩定人才供給，優化整體員工能力結構。

集團重視釋放員工潛力及長遠職業發展，為全體人員制訂清晰分級職業發展通道，並以標準化定期績效評核作為核心評估依據。考核結果為調薪、內部晉升、績效獎金分配的重要參考，激發員工工作動力及生產力。全體員工均可透過主管推薦或自薦參加年度晉升評審，評核標準涵蓋個人價值觀、工作表現及專業能力，維持公平、透明、可信的晉升機制，既助力員工個人發展，亦強化集團吸引及留存核心人才的實力。

集團推出內部人才流動計劃，符合資格員工可申請跨部門、跨業務調崗，打破部門壁壘，讓內部高潛力員工獲得多場景能力歷煉。

招聘政策

- 年度人才招聘規劃配合企業戰略目標，年末結合業務發展藍圖及外部市場環境確定崗位配置，制訂下一年度正式招聘計劃；
- 人力資源部負責編製整體招聘方案，核實各部門人力需求，跟進招聘全流程落地；

- 開拓多條招聘渠道擴大人才來源，包括網上招聘平台、管理培訓生計劃及校園招聘；
- 制訂統一應聘者能力標準，將執行力、成本意識及責任感列為核心篩選準則；
- 人力、財務、法務、採購等關鍵崗位應聘者須完成強制背景調查，降低營運風險；
- 管理崗及核心技術崗採用標準化勝任力面試，面試評分標準對應長遠業務能力要求，實現更客觀人才篩選。

解僱及離職政策

- 集團清晰界定自願離職及非自願離職場景，各類情形均設標準完整工作交接及離職行政流程；
- 所有員工離職程序嚴格遵循內地及香港勞工法例，全面符合法定規範；
- 直屬主管聯同人力資源人員與每位離職員工開展正式離職面談；
- 離職面談前，人力資源部發放標準化離職意見問卷供離職人員填寫；

- 人力資源部整理所有離職面談完整書面記錄並存檔，作為內部政策優化參考；
- 集團每季度整合分析離職反饋數據，識別職場痛點，主動調整人才留存及管理措施。

休假政策

- 秉持以人為本管理原則，集團規範考勤休假全流程管理，保障員工休息權利，同時維持營運秩序；
- 集團實行標準五天八小時工作制；前線接待、司機等特殊崗位可依營運需求及崗位職責，獨自制訂彈性、崗位專屬工時安排；
- 全體員工依法享有法定公眾假期及全薪年假，符合各地勞工規例；
- 集團豐富休假福利，提供法定婚假、喪假及病假，配套標準審批流程，實現人性化、公平透明休假管理。

反歧視、多元共融及平等就業機會

本集團嚴格遵守香港各項反歧視條例、內地勞動法規，並全面遵循多元共融管理國際標準(ISO30415)，將「零歧視、平等機會」納為覆蓋員工全職業週期的人力資源核心管治準則。集團訂立性別配比、年齡分佈、殘疾人士聘用等可量化之多元發展關鍵指標，每年為全體管理人員及招聘團隊提供多元共融專題培訓，杜絕主觀偏見干擾各項人事決策，從制度層面築牢平等就業的管理基礎。本集團所有招聘、薪酬核定、職位晉升及管理繼任安排，均以員工專業能力、工作表現及發展潛能為唯一客觀評核標準，不會因性別、年齡、婚姻狀況、身體機能、種族及宗教信仰等因素作出差別對待。集團於全部業務板塊及職位崗位嚴格落實同工同酬原則，同時針對兼職員工、懷孕僱員及承擔家庭照顧責任的員工設立彈性職業發展機制，全面消除制度性發展壁壘，保障不同群體的職業發展權益。集團設多渠道保密投訴機制供員工舉報歧視或不公對待，所有投訴交由獨立跨部小組跟進，避開直屬管理層干預，配套標準調查時限、整改閉環記錄，同時保障舉報人身份保密。集團每年開展多元共融差距檢討，主動優化內部人事制度；亦針對弱勢群體推出專屬實習計劃拓闊人才吸納渠道，搭建無偏見、平等包容的職場環境。

集團建立多渠道保密投訴機制，開放予全體員工舉報職場歧視及不公對待個案。所有投訴均由獨立跨部門專責小組跟進處理，隔離直屬管理層干預，設立標準調查時限與整改閉環機制，並嚴格保障舉報人私隱及身份保密。與此同時，集團每年開展多元共融成效檢討與差距分析，持續優化內部人事管理制度；亦針對弱勢社群推出專屬實習計劃，拓闊多元人才招聘渠道，構建公平無偏見、包容共融的專業職場環境。

本集團透過體系化、常態化的多元共融管理舉措，持續優化招聘及內部晉升機制的性別平衡比例，為基層員工及少數群體提供平等的發展支援與晉升機會，穩步構建、鞏固公平、多元、共融、平等的可持續企業生態。

截至2026年3月31日，本集團披露範圍內⁶員工分佈情況載列如下：

	截至 二零二六年 三月三十一日	截至 二零二五年 三月三十一日	2024	2023	2022
員工總數	512	735	744	478	891
按性別劃分					
男	161	261	287	241	457
女	351	474	457	237	434
按年齡組成劃分					
35歲以下	219	194	191	184	401
35-55歲	267	474	477	269	468
55歲以上	26	67	76	25	22
按地區劃分					
香港	10	11	10	7	3
中國內地	501	723	733	470	888
其他	1	1	1	1	0

⁶ 截至2026年3月31日，披露範圍內員工人數為512人，該數據用於相關強度指標之計算及披露。披露範圍內所有員工均為全職員工。

環境、社會及管治報告

本報告期內，集團員工流失率⁷約為22%。下表按性別、年齡及地區劃分列示流失率明細：

		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%
統計期					
總數	截至二零二六年三月三十一日	512	143	655	22%
	2024	735	202	937	22%
	2023	744	149	893	17%
	2022	478	431	909	47%
	2021	891	345	1,236	28%
按性別劃分					
男	截至二零二六年三月三十一日	161	50	211	24%
	2024	261	74	335	22%
	2023	287	70	357	20%
	2022	241	218	459	47%
	2021	457	199	656	30%
女	截至二零二六年三月三十一日	351	93	444	21%
	2024	474	128	602	21%
	2023	457	79	536	15%
	2022	237	213	450	47%
	2021	434	146	580	25%
按年齡組成劃分					
35歲以下	截至二零二六年三月三十一日	219	57	276	21%
	2024	194	69	263	26%
	2023	191	42	233	18%
	2022	184	192	376	51%
35-55歲	截至二零二六年三月三十一日	267	80	347	23%
	2024	474	111	585	19%
	2023	477	100	577	17%
	2022	269	226	495	46%
55歲以上	截至二零二六年三月三十一日	26	6	32	19%
	2024	67	22	89	25%
	2023	76	7	83	8%
	2022	25	13	38	34%

⁷ 員工流失率計算公式 = 本報告期內離職人數 ÷ (披露範圍內員工總人數 + 本報告期內離職人數) × 100%

		僱員總數 (A)	僱員 離職人數 (B)	總和 (A+B)	僱員離職率 $B / (A+B) \times 100\%$
統計期					
按地區劃分					
香港	截至二零二六年三月三十一日	10	2	12	17%
	2024	11	2	13	15%
	2023	10	3	13	23%
	2022	7	0	7	0%
中國內地	截至二零二六年三月三十一日	501	141	642	22%
	2024	724	200	924	22%
	2023	733	146	879	17%
	2022	470	431	901	48%
其他	截至二零二六年三月三十一日	1	0	1	0%
	2024	1	0	1	0%
	2023	1	0	1	0%
	2022	1	0	1	0%

多元共融

董事會多元化

本集團維持架構均衡、背景多元的董事會班子，各董事具互補專業知識、跨行業營運經驗及客觀獨立監督視角，為完善企業管治、科學戰略決策、嚴謹風險管控奠定穩固基礎。集團制訂書面正式董事提名政策，授權提名委員會按照上市規則要求，統一負責全流程執行董事及獨立非執行董事候選人的篩選、評估及候選名單擬定工作。委員會審核潛在董事人選時採用全方位評估矩陣，涵蓋七大核心準則：（一）個人誠信、操守紀律及市場聲譽；（二）對應本集團輕資產醫藥零售、電商及資產管理發展路線的專業知識與行業資歷；（三）可投入充足時間出席董事會、專責委員會及實地營運會議，不會因其他職務造成時間衝突；（四）現任外部董事職務及第三方公職，識別潛在利益競爭或日程衝突；（五）完全符合港交所獨立性規定，核實獨立非執行董事資格；（六）配合集團正式董事會多元政策，達成性別、年齡區間、學術範疇、文化背景、族裔、專業領域、董事任期等全方位可量化多元標準；（七）匹配集團業務佈局迭代及氣候管治需求的獨特行業經驗。

現屆董事會成員背景分佈均衡，專業能力互補，完全契合集團現階段中長期發展規劃。提名委員會每年就董事會架構缺口開展正式檢討，因應企業戰略調整、新興氣候風險、行業監管更新調整提名優先方向。為系統提升董事會層面性別多元度，集團已於內部搭建覆蓋醫藥營運、數碼電商、投資管理的高潛質女性高層繼任人才儲備庫，為日後委任合資格女性董事建立可持續人才供應渠道。未來，集團將推出年度固定量化多元指標，涵蓋性別配比、年齡分佈、專業背景均衡度，並將多元成效檢討納入提名委員會年度工作報告，持續優化董事會包容化架構，強化董事會全方位、具前瞻視野的整體決策能力。

員工多元化

集團視員工團隊多元化為核心競爭力，亦是企業可持續增長的根本動力。我們充分認同、接納並重視全體員工的個體差異，不論性別、種族、年齡、個人信念、價值觀及人生經歷。集團確保所有不同背景員工均獲平等、尊重對待，讓每位員工發揮獨特優勢，推動創新、為業務創造價值。多元的員工觀點與工作模式豐

富團隊創造力、同理心及責任意識，協助集團持續優化產品及客戶服務。因此，集團招聘人才時，以整體綜合能力及與企業發展的契合度作為評核標準，同時主動推動團隊多元，搭建全方位、共融的員工團隊。

集團制訂完善反歧視及多元管理制度，營造和諧包容的職場，讓不同背景人才得以成長、發揮所長。內部指引、《員工操守守則》、《人權及平等機會政策》及相關營運規範，正式確立集團維護人權、平等僱傭、打造無歧視共融工作環境的承諾。集團嚴格執行統一僱傭管治，嚴禁任何基於年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭狀況、種族、膚色、國籍、宗教、性取向、性別認同及退伍軍人身分的歧視、職場騷擾及報復行為，培育多元、公平、包容的企業文化。

集團透過多元溝通渠道推行開放民主的職場管理，充分接納不同意見與思維模式，營造自由、開放、協作的工作氛圍，促進不同團隊互相尊重、高效協同。集團鼓勵員工適時反饋意見，積極收集員工對各項營運及管理事務的建議，全面提升員工投入度及職場滿意度。

集團將定期為全體員工及管理層開展多元包容培訓，並持續進行職場包容度評估，逐步消除潛在職場偏見，構建更公平、多元、以人為本的人才生態。

2025財政年度，女性員工(含高級管理層)佔集團總員工約**68.55%**。集團堅持人才導向，結合自身營運模式及最新業務需求，充分考慮員工性別多元化帶來的裨益，不時檢視男女員工比例，維持均衡的員工性別多元結構。

7.2 職業健康及安全

職業安全健康與全方位員工福祉為本集團人力管治最高優先級工作。集團參照香港《職業安全及健康條例》(第509章)、內地《安全生產法》及國家職業病防治最新監管規定，搭建全週期分級職安健管控體系，堅持「安全第一、預防為主」核心管理方針，全面覆蓋藥房門店、電商倉庫、物業服務點及集團辦公場所。集團推行逐級傳遞的安全問責架構，明確部門主管、場地負責人、前線組長分層安全監督職責，落實全鏈路風險管控責任。

為系統消除潛在職場危害，集團建立閉環風險管理流程，包含日常實地安全巡檢、季度跨部門職安健審計、職業危害分級跟蹤，以及針對所有工傷、險肇事故的標準化正式調查機制。培訓課程，內容涵蓋防火應急疏散、藥房冷鏈設備安全、防護裝備規範使用、物流交通風險管控、職業病篩查及保密心理輔導。全營運點每季度輪流舉辦火災、水災、突發醫療事件複合應急演練，鞏固員工應急處置能力。

針對高暴露風險前線崗位，集團按工作場景配備合資格專用個人防護裝備，並定期抽查防護用品使用合規情況，杜絕勞動保護缺失問題。除法定強制工傷保險及額外商業意外保障外，全體全職及合約員工均可參與年度全面體檢，體檢指標異常員工獲得專屬健康跟進支援。集團同步升級場地福祉配套，設置員工休息區、健身區、常備急救用品，舒緩員工工作壓力。

集團全新推行職業風險分級預警機制，按嚴重程度劃分實體及心理類職業危害，針對高風險營運區域啟動專項改善方案；所有工傷發生率、培訓完成率、隱患消除進度等職安健表現

指標，均納入各部門年度ESG考核分數，將恆常安全與健康意識深度融入日常營運流程。

辦公室健康與安全

集團高度重視辦公室員工健康安全，制訂相關政策及配套措施。《員工手冊》列明辦公環境健康安全注意事項，並制訂《禁煙政策》，全面禁止辦公室吸煙。集團透過調控室內適宜溫度、優化通風系統、空氣淨化設備及照明配置，維持員工辦公環境健康安全水平；同時留存定期檢視記錄，確保所有辦公地點及項目嚴格遵守內部指引。集團為員工安排年度全面體檢，不時舉辦健康講座、安全教育講座及防寒防中暑應急培訓；辦公室擺放綠化植物，定期清洗空調系統及消毒地毯。集團亦十分關注員工心理健康，透過日常溝通掌握員工心理狀態，適時提供相關輔導支援。此外，集團多個辦公室設於核心商業區甲級寫字樓，員工定期參與物業管理公司舉辦的電梯困因模擬演習、防火演習及消防安全講座，提升處理火災突發事故的應對能力。

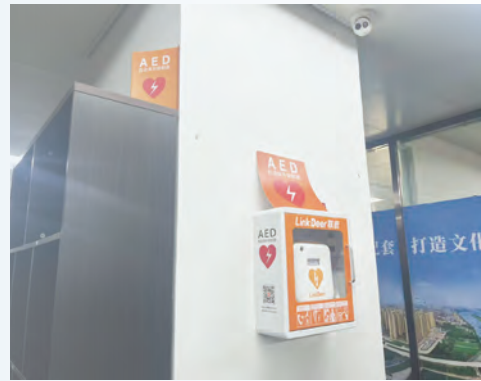
集團將員工職場健康安全列為重點，制訂全套標準化管理政策及預防措施，於《員工手冊》清晰列明辦公健康安全指引，並執行正式《禁煙政策》，所有辦公室範圍全面禁止室內吸煙。為維持健康舒適工作環境，集團精準調控室內溫度、配置高效通風及空氣淨化設備、規範辦公照明標準；定期開展職場檢視及合規記錄存檔，確保各辦公地點、項目持續執行內部安全指引。集團為全體員工提供年度全面體檢，定期舉辦健康講座、安全教育課程及防暑防寒應急訓練；優化室內辦公環境，定期保養空調系統、消毒地毯及升級室內綠化布置。集團亦重視員工精神健康，透過常態化互動溝通跟進員工心理狀況，適時提供輔導支援。集團大部分辦公室位於核心商業區甲級商廈，員工定期參與物業安排的應急演練，包括防火疏散演習及電梯困困模擬訓練，強化場地應急處理能力及消防安全意識。本集團將辦公室職業安全與室內健康管理列為職場管治的核心基礎工作，嚴格按照最新室內職業健康規範及企業安全合規要求，建立全面、標準化的辦公環境管理制度。集團於《員工手冊》清晰訂立辦公室健康安全守則，並實施正式《反吸煙政策》，全面禁止所有辦公室室內吸煙，徹底杜絕二手煙危害，確保職場環境衛生安全。為維持優質室內環境質素，集團對辦公室溫度、通風系統、空氣淨化設備及照明系統實施動態優化管理，持續打造舒適、衛生及符合人體工學的工作空間。同時，集團設立恆常化環境檢測與合規記錄機制，定期檢視各辦公地點及項目場區，確保內部健康安全規範於所有營運點全面落實、執行一致。除硬體環境管控外，本集團建立涵蓋員

工身體健康、安全認知及心理福祉的全方位健康保障體系。集團為全體員工安排年度全面體檢，實現職業健康風險早發現、早預警、早介入。集團亦定期舉辦職安健講座、季節性防寒防災教育及突發事故應急培訓，強化員工安全意識與現場應急處置能力。辦公環境實施恆常優化保養，包括定期冷氣系統深層清潔、地毯全面消毒及室內綠化佈局升級，持續提升室內空氣質素、抑制細菌滋生。在心理健康方面，集團透過日常溝通機制及持續性心理關懷跟進，動態掌握員工情緒狀態，適時提供壓力疏導及輔導支援，有效紓緩職場壓力與心理負擔。

本集團大部分辦公地點位於核心商業區甲級商業大廈，具備專業物業管理及完善應急配套設施。集團積極配合大廈物業管理，安排員工定期參與火災疏散演習、電梯困困模擬訓練等標準化應急演練，持續提升團隊應急處理及自救能力。本年度，集團進一步優化室內管治體系，全新推行「室內環境質素定期檢測機制」，針對空氣質素、環境噪音、光照亮度等指標進行專業檢測，確保各項數據完全符合職場環境標準。在嚴謹安全管理制度以外，集團持續推出多元化職場紓壓活動及柔性福祉計劃，建構以員工為本、安全整潔、健康友善的高質素辦公生態。集團連續五年（含本報告期）實現員工工傷及死亡零記錄；本報告期內，並無因工傷損失任何工作日。

案例：

本集團於辦公室場所裝設自動體外心臟除顫儀(AED)，場內設置專屬標示，確保突發心臟不適等緊急情況下，員工可快速定位及取用急救設備。



防疫及安全管理

為持續提升整體員工健康水平，集團優化疾病預防、傳染病監測及常規醫療管理體系。2025財政年度，季節性病原(H3N2甲型流感、諾如病毒腸胃炎、夏季常見蚊媒傳染病)持續帶來辦公場所公共衛生風險。集團嚴格遵從政府最新防疫指引，於所有辦公及營運場所執行嚴格衛生管理及定期消毒；舉辦專屬健康講座，內容涵蓋職業病預防、職場壓力管理及女性員工身心調適。持續升級員工休息區及康體設施，鼓勵員工平衡工作與生活、恆常運動，全面守護員工身心健康。

集團設立季節性傳染病預警機制，定期評估室內病原風險，派發季節健康防護物資，為全體員工提供分級、前置化防疫及個人健康保障。

7.3 人才發展及培訓

本集團視人才培育為支撐企業長遠可持續發展及組織增長的核心戰略舉措，貫徹覆蓋招聘、任用、培訓、晉升及人才留存的全週期人力發展模式，配合業務轉型與行業能力升級趨勢，搭建體系化、分層化的員工培訓與職業發展架構。透過多元培訓體系、科學激勵機制及清晰的階梯式職業晉升路徑，本集團有效吸納、激勵及留存專業人才，穩固高素質人力團隊根基，持續提升企業整體營運實力與核心競爭力。

為提升培訓覆蓋度與實效性，打破時間及地域限制，集團實施線上線下一體化的複合培訓模式，整合內部高層帶教、外部行業專家授課、專業資格認證課程及職場實務工作坊等優質資源，搭建靈活多元、可持續的員工學習生態。集團落實標準化培訓閉環考核機制，涵蓋課後成效評估、專業能力測評、崗位表現跟進及員工意見收集，透過全流程監管確保培訓成果有效落地，轉化為員工實務工作能力，為日常營運賦能。

人力資源部每年開展員工能力差距分析與培訓戰略檢討，結合企業發展重心與各崗位能力要求，動態優化年度培訓規劃與課程體系，針對前線營運人員、後勤職能人員、專業技術人才及管理團隊，定制分級分類的專屬培訓課程。同時，集團推行制度化梯隊人才培育計劃，為基層員工、核心骨幹及高潛儲備管理人員制定差異化培養方案，搭配內部導師制度、崗位輪調及跨部門歷練機制，完善內部人才接替體系，實現員工個人成長與企業高質量可持續發展的雙向共贏。

培訓課程分類如下：

- 新入職導向培訓：提供系統化入職課程，涵蓋企業文化、內部制度及管理層經驗分享；配套專屬成長計劃，協助新員工理解集團價值觀及操守守則，快速適應崗位、融入團隊。
- 在職技能培訓：為現職員工定期開展專業技術及資格課程，持續提升崗位熟練度及營運能力。
- 晉升發展培訓：為高潛力員工提供管理、數碼技能、質素提升專屬課程，協助搭建高階能力，達成更高職級崗位要求。
- 高級管理培訓：為中高層管理人員安排專項培訓，強化綜合領導力及戰略思維，建立穩健管理人才儲備。
- 中高層專題研討會：定期舉辦戰略轉型、合規風險管理、創新及團隊激勵專題研討，讓核心管理層及骨幹員工交流經驗，優化業務及管治模式。

- 專項特訓：引入場景化實務培訓及閉環培訓成效評核機制，提升培訓落地效果，讓員工能力發展匹配集團業務增長需求。

集團統一開展內部培訓課程，人力資源部按五大目標規劃課程：

- 培訓目標與企業發展戰略掛鉤

- 提供務實、重成效的培訓內容
- 針對指定員工群體分配培訓資源
- 設立專項預算全額承擔培訓開支
- 定期檢討培訓成效，持續優化課程質素

案例：

青島威達物業管理有限公司開展紅十字會心肺復甦術及自動體外心臟除顫儀急救系統化培訓課程，透過專業應急救護知識教，強化前線物業團隊應急處置綜合素養，落實以全周期人才培育夯實安全營運、服務客戶之人力發展方針。



環境、社會及管治報告

本報告期內，集團整體培訓參與率⁸約為63.67%，總培訓時數約9,318小時，員工平均培訓時數約18.20小時。員工平均培訓時數⁹載列於下表，下表同時按年齡及員工類別劃分展示培訓數據：

員工受訓數據	受訓僱員百分比(%) ⁸			
	截至	截至		
	二零二六年	二零二五年	2023	2022
統計期	三月三十一日	三月三十一日		
僱員性別				
男性	22%	20%	21%	58%
女性	78%	80%	79%	42%
僱員類別				
董事	1.32%	0.83%	0.63%	2.92%
會計財務團隊	11.87%	9.97%	9.89%	12.87%
公司秘書	0.68%	0.55%	0.63%	0.00%
行政管理	4.31%	5.26%	8.42%	47.37%
建造及管理	6.82%	14.68%	13.26%	33.33%
銷售人員	75.00%	68.7%	67.16%	3.51%

員工受訓數據	僱員平均受訓時數 ⁹			
	截至	截至		
	二零二六年	二零二五年	2023	2022
統計期	三月三十一日	三月三十一日		
僱員性別				
男性	8.12	7.64	3.89	17.38
女性	21.0	23.2	8.74	8.69

⁸ 員工培訓參與率計算公式＝本報告期內接受培訓員工人數÷披露範圍內員工總人數×100%

各類別員工培訓參與率＝特定類別接受培訓員工人數÷本報告期內接受培訓員工人數×100%

⁹ 員工平均培訓時數＝本報告期內總培訓時數÷披露範圍內員工總人數

各類別員工平均培訓時數＝特定類別員工總培訓時數÷特定類別員工人數

7.4 人才引育、職業發展、企業文化及創新激勵

本集團實施精準引才、系統育才、長遠留才的戰略性人才管理模式，配合港交所最新人力資本披露規範，規劃建立全面員工評估框架，綜合參考工作表現與發展潛力開展持續能力檢視。集團提供市場具競爭力的薪酬架構、績效掛鉤獎勵及全方位福利保障，構建高吸引力的人才留存體系，穩定專業人才團隊，為企業轉型及長遠發展提供堅實人力支撐。

為實現員工多元發展，集團規劃搭建「專業技術線+管理晉升線」雙軌職業發展通道，打破單一晉升模式，為不同崗位、不同潛質的員工提供個人化成長平台。集團提供全面培訓資源、崗位輪調機制及跨部門項目歷練機會，讓員工充分發揮專業優勢與創新能力。透過制度化定期績效評核，集團對表現傑出的員工給予升職調崗、績效花紅及榮譽表彰，有效激勵員工士氣，提升團隊歸屬感與投入度。

集團秉持開放包容、協作共進的企業文化，透過數碼溝通渠道及恆常員工交流會，主動收集前線意見與員工反饋，將員工建議納入營運優化及制度更新流程。配合完善的職業健康保障體系，集團持續舉辦多元化職場福祉活動及團隊建設項目，豐富員工工作與生活平衡，構建積極、和諧、友善的職場生態。

在業務持續升級與戰略轉型過程中，集團持續推動企業文化迭代更新。透過新員工入職培訓、制度政策講座、月度戰略分享及集體活動，讓全體員工深入理解集團發展定位、營運策略及合規要求，強化員工對企業核心價值的認同，提升整體團隊凝聚力與忠誠度。與此同時，集團規劃營造創新導向的工作氛圍，研究搭建專業交流平台與創新激勵配套，鼓勵員工提出營運優化方案與改善舉措，釋放團隊創造潛力。

為搭建可持續人才梯隊與管理繼任儲備，集團規劃建立跨部門人員流動安排及高潛員工培育框架，結合內部資深管理人員經驗分享、體系

化專業能力培訓、外部行業交流資源，循序培育核心骨幹與後備管理人才，提升長遠人才留存成效，實現員工個人成長與企業高質量增長雙向共贏。

案例：

集團舉辦「BOYA杯2025打工人解壓運動會」，透過體育活動營造融洽共融之企業文化，以人文關懷激發團隊創新活力，凝聚同心協作之內生動力，驅動業務持續高質量增長。



7.5 勞工標準

杜絕童工及強制勞動

本集團嚴格遵循國際勞工組織(ILO)勞工公約、港交所ESG上市規則B4勞工準則及內地《勞動法》《勞動合同法》及禁止童工相關法規，對童工、強制勞動、債務勞役及非自願勞動剝削實施零容忍管治。集團執行嚴格的入職盡職審查機制，對所有應徵人員進行身份核實、年齡驗證及資格篩查，確保不聘用任何未達法定就業年齡人士。所有正式勞動合同均清晰列明標準工時、崗位職責、工作地點及自願加班原則，全面禁止強制性加班安排。因營運需要產生的加班工作均以員工自願為前提，並按照法定標準足額發放加班薪酬，充分保障員工合法勞動權益。

本集團嚴格遵守全員自願就業原則，嚴格禁止任何形式的強制勞動、束縛勞動及職場脅迫安排。為落實全流程風險防控，集團建立覆蓋招聘管理、日常考勤監督、勞工常規審計的標準

化合規檢視機制，定期向基層主管及管理人員開展勞工準則合規培訓，強化前線合規意識與執行力度。集團設立獨立匿名舉報渠道，供員工申報疑似童工及強制勞動風險。一旦發現任何不合規情況，集團即時開展根源調查、落實問責處理、優化內部管理制度及營運流程，閉環整改制度漏洞，持續提升集團勞工標準管治的規範性與穩健性。

本報告期內，並無錄得任何涉及童工、強迫勞動的重大事故或嚴重違規事項。

7.6 供應鏈管理

全流程標準化供應商管治體系

為穩固產品品質，配合港交所持續提升可持續披露監管要求，從源頭管控上游環境、社會及管治(ESG)相關風險，集團規劃搭建覆蓋供應商准入篩選、綜合評估及分級跟進的全週期管理架構，研究引入數碼化工具優化供應商資訊統籌。

潛在合作供應商納入合格供應商庫前，均須完成完整盡職調查流程，採購團隊綜合審核產品資質、產能、營運基礎條件、廠房配套，同步評估碳排放管理、污染物管控、職安健及勞工管理等ESG層面，並安排實地走訪與合作溝通環節；重要供應商資格審核採多職能團隊聯合檢視模式，維持審核流程客觀透明。供應商資質文件、年度評估記錄、合作協議等資料均妥善歸檔留存並設存取權限管理，僅通過綜合資格檢視的合作方可納入集團供應鏈體系。

所有合作供應商須遵守國家環保、職業安全及勞動相關法律規範，降低供應鏈連帶ESG風險。供應商完成准入後，集團持續開展品質抽檢、定期營運溝通及年度資格復核，維持高標準上游合作生態。

ESG可持續導向供應商分級評價機制

集團將可持續發展理念嵌入年度供應商評分體系，綜合營運與永續雙重層面開展分級評核，評估指標涵蓋原材料屬性、低碳生產工藝、廠房環保配套、產品生態表現、企業社會形象及長遠永續經營承諾。

集團將可持續發展理念納入供應商年度檢視框架，綜合營運表現與永續發展兩大層面開展分層評估，評估參考層面涵蓋原材料環保屬性、低碳生產配套、廠房治污設施、產品環境表現及長遠永續經營承諾。集團優先考慮持有品質管理體系認證證書(ISO9001)、環境管理體系認證(ISO14001)、職業安全衛生管理系統(ISO45001)及綠色工廠資格的合作方。規劃完善永續評分參考指標，關注生產環節碳管理、節能設備運用、排污管控及原材料入廠檢驗機制，引導供應商提升綠色營運水平；具完善環保管理體系與權威永續認證的夥伴，於採購合作遴選中作優先考量，參照國家綠色供應鏈相關規範持續優化採購標準。

分類動態供應商全生命週期管理

集團定期檢討供應商管理流程與資訊管理工具，按供應商類型、年度綜合表現開展分層風險監控，核心管理環節涵蓋資格准入審核、年度績效檢視、分層表現跟進及常態化ESG溝通。

集團依年度綜合表現檢視供應商合作資格，採購遴選時優先考量資質完備的一級授權合作夥伴；所有入庫供應商須簽署具約束力的品質及永續承諾文件。日常透過訂單分配管理、階段性營運檢視、品質數據匯總跟蹤上游表現，整體維持供應鏈穩定交貨、品質與綜合服務水平。

綠色採購執行框架

以國家雙碳低碳政策、港交所氣候相關披露指引為導向，集團將可持續發展考量納入採購決策，與產業夥伴協同打造低碳上游產業生態。集團與優質供應商維持長期合作關係，引導合作夥伴落實環保責任，分享集團內部綠色營運經驗，提升上下游整體永續治理能力；年度供應商復核環節規劃增設永續表現檢視維度，量化跟蹤供應商環境、社會層面執行情況，推動上游營運契合行業綠色規範，壓縮供應鏈整體環境足跡。

配合國家雙碳戰略、減低物料運輸帶來的溫室氣體排放與能源耗用，集團規劃優化本地化採購佈局，縮短長距離物流運輸里程、降低範圍三碳排放，同時帶動區域產業與本地就業發展。供應商資格審核階段，原材料環保證明、廠房節能治污配套均納入綜合評估參考；與集團永續理念一致、持有完整ISO管理體系認證的合作方，於投標遴選中獲優先考量，確保貨品及服務契合國家污染防治、職安健與綠色製造相關規範。

除環境層面管控外，集團強化上游社會層面合規管理，參照國家勞動法律及國際社會責任標準規範供應商用工條件。要求供應商搭建規範工廠安全營運機制、保障員工職業健康、減少工傷風險；集團對童工、強制勞動維持零容忍立場，規劃定期開展上游勞動合規檢視，防範違規用工風險。整套供應商篩選、檢視、分層管理架構，旨在從源頭前瞻性管控全供應鏈重大環境及社會風險。

於二零二五年財政年度本集團供應商名單上共有559家均來自中國大陸，淘汰供應商數量為162家。

7.7 產品責任

集團全面遵循適用監管法律規範，包括《中華人民共和國民法典》《消費者權益保護法》及實施條例、《藥品管理法》、2026年《處方藥網絡零售合規指南》《網絡交易監督管理辦法》、全國藥品全鏈追溯相關管理規則，以及2025年修訂版《物業管理條例》。藥品及電商零售板塊嚴格落實網售藥品監管要求，所有線上藥房執行實名購藥規範，全部處方審核工作由駐場執業藥師親自完成，嚴格遵循監管指引，不依賴人工智能代為審方；線上及線下銷售渠道清晰區分標註處方藥與非處方藥，展示用藥風險提示，針對未成年人購藥設置安全警示機制，杜絕消費者不當購藥風險。物業管理業務嚴格遵守住宅安全、公共設施維護、物業收費公示、社區公共收益管理相關規則，規範日常消防值班、安保巡邏、設備保養及公共區域衛生管服務，全方位保障業主及住戶合法權益。

為提升客戶與住戶滿意度、落實ESG持份者溝通披露要求，集團搭建覆蓋三大業務的多渠道即時意見反饋渠道，包含線上電商門店、線下連鎖藥房、客戶服務熱線、線下顧客滿意度調研、線上評論收集、物業社區服務前台、業主社群及專屬管家投訴通道。集團建立適用各業務線的標準化投訴處理流程，確保於規定期限內及時受理、核實事實、提供對應補救方案，並完成個案跟進回訪。集團定期匯總各板塊服務反饋數據，識別重複發生的服務痛點，持續優化前線標準作業流程，提升服務可信度與消費者、住戶信賴度。

集團持續優化各環節內部營運規範，涵蓋商品准入篩選、線上客戶服務指引、線下中醫診療流程、多層次售後保障機制，以及社區安全管理、設備維護、養生配套服務等物業營運標準，致力提供安全可追溯、便捷規範的藥品健康零售及社區物業服務。配合全國藥品全鏈追

溯監管要求，集團規劃搭建統一數碼藥品追溯管理工具，覆蓋線下藥房與線上電商渠道，實現售出藥品批次、效期、來源資訊可查；同時計劃完善線上服務品質實時監控機制，搭配專業藥師諮詢、慢性疾病健康跟進等增值服務。物業管理方面，集團制訂火災、水管滲漏、公共設施故障等突發場景標準應急處置流程，定期開展社區安全巡查與住戶健康科普講座，持續規範零售與社區營運操作，強化服務對象安全保障。

本報告期內，集團未發生任何涉及產品安全、物業社區服務的重大消費／住戶投訴，亦無因品質或健康風險觸發的產品強制召回個案；透過官方渠道接獲的全部輕微消費查詢、藥房投訴、電商反饋及住宅物業服務糾紛均達100%及時處置完結，所有處理回訪記錄依市場監管、物業投訴存檔雙重規範完整歸檔留存。

7.8 反貪腐及誠信管理

集團對電商及醫藥零售業務中所有形式貪腐、商業賄賂及欺詐行為採取零容忍立場，嚴格遵守香港《防止賄賂條例》(第201章)、《中華人民共和國反貪污法》及其他適用全國、地區的誠信及商業合規監管要求。

集團法律部統籌全集團反貪腐風險監控工作，規劃搭建完整誠信管理內部指引體系，覆蓋日常營運、採購招標、費用報銷、項目管理全流程，並針對藥品零售、線上電商交易等高風險環節制訂專項合規操作標準，透過規範化條款約束各部門及員工營運行為，堵塞合規漏洞。

集團定期開展系統化誠信合規宣導培訓，納入新員工入職引導、中高層管理能力發展課程及專項合規講座，課程內容涵蓋反商業賄賂、廉潔營運與職業操守規範，持續強化全員守法誠信意識，營造廉潔從業企業文化。

集團堅持透明、合規、誠信經營，維持正直可信的企業形象。針對線上商家合作、藥品採購、零售銷售返利、平台營運等高風險環節定期開展貪腐風險梳理排查，設立匿名誠信舉報渠道；計劃定期針對高風險業務鏈開展合規專項審計，搭建覆蓋雙核心業務、具備風險識別預警機制的完整反貪腐管治架構。

本報告期內，並無錄得任何涉及集團或員工、已判決的貪腐相關訴訟，集團內亦無發生涉及賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢或其他貪腐行為的重大違規事項。

反貪腐政策及誠信管理

集團將商業誠信作為營運首要準則，所有業務活動嚴格遵守嚴格道德標準，對任何形式貪腐與商業賄賂維持零容忍態度。全面遵守適用於醫藥零售、電商業務的各項反貪腐法律法規，每年檢討並優化反貪腐內部政策；結合兩大板塊行業營運特點迭代內部管治制度，將誠信合規要求融入日常管理與全部商業活動。

除內部員工管控外，集團對上游藥廠、供應商、電商合作商家等全部第三方合作夥伴開展誠信風險篩查與持續跟蹤監督。商業合作開展前完成充分盡職調查，若合作第三方發生重大貪腐違規事件，將暫停或終止合作關係。集團規劃搭建分層合作夥伴誠信評估框架，將反貪腐合規表現納入供應商、平台商家年度綜合檢視維度；針對藥品採購、平台商家管理團隊定期開展反欺詐、反賄賂合規宣導，為兩大核心業務搭建全價值鏈預防式標準化誠信管理機制。

本報告期內，並無確認的貪腐事故、相關公開訴訟或員工紀律處分個案；集團所有營運環節均未發現涉及賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢的重大違規行為。

反貪腐培訓

集團為各級、各部門員工提供系統化反貪腐培訓及道德操守教育，課程涵蓋財務合規、機密資訊管理、標準營運合規及商業誠信，清晰列明集團不可逾越的合規紅線，強化員工誠信觀念，打造適合電商及醫藥零售業務、開放透明的職場文化。集團自2020年起於全公司推行強制反貪腐課程，為各層級、各部門員工提供系統化商業道德與反貪腐合規教育，課程覆蓋財務合規、機密資訊管理、標準營運操守及商業誠信規範，清晰列明集團不可逾越的合規紅線，樹立結合電商、醫藥零售業務的透明職場文化。

集團規劃完善常態化反貪腐培訓體系，新入職員工須完成對應誠信入職課程；同步優化內部線上學習資源，參考香港上市公司防貪相關指引設計數碼化合規課件，對接香港上市企業標準強化廉潔經營認知。集團計劃定期舉辦全員商業道德專題交流會，重溫企業操守守則；針對藥品採購、平台商家合作、市場推廣返利、財務結算等高風險崗位團隊開設定制化反貪腐交流工作坊，結合零售及線上交易行業典型合規案例，提升前線及管理層風險識別與防範能力。

舉報及投訴機制與流程

集團已設立標準化、具保密性的舉報及投訴處理機制，配套清晰營運流程及專屬舉報渠道。集團嚴格保障舉報人的私隱及合法權益，以及時、客觀公正、高度保密的原則處理所有舉報個案。員工可就懷疑違反內部制度及監管規定的事項，透過實名或匿名方式提交舉報；集團鼓勵實名舉報，以便開展精準調查、高效跟進個案及正式回覆處理進度。

所有懷疑違規及違反誠信操守的事項，均按照集團內部舉報及獎懲管理制度處理。舉報人可透過專屬熱線、電郵及指定線下渠道提交舉報，所有投訴均妥善記錄並存檔。相關個案接收後，由獨立調查團隊秉持公平、客觀、講求證據的原則開展調查，全程嚴格保密舉報人身分及舉報內容。集團升級舉報管理體系，開設專屬線上舉報平台，提供24小時智能個案分類、實時進度查詢及閉環個案監督功能，進一步提升集團投訴調查管治架構的處理效率、透明度及資安保障。

7.9 慈善公益

多年來，集團以「取之社會、回饋社會」為核心公益理念，搭建覆蓋教育、基層醫療、低碳環保三大範疇的常態化企業社會責任，旗下各地地產、大健康、產業園、物業管理公司因地制宜於當地舉辦慈善項目，透過場地開放、資金投放、專業服務、義工團隊等多元形式履行企業責任，2025至2026年度持續推動民生改善與城市可持續發展。

集團子公司佛山北大資源地產，紮根三水西南街道開展全維度社區公益。教育層面，聯同文鋒西社區關工委舉辦「與棋有約•書香伴成長」贈書活動，向基層學童捐贈三百餘冊讀物；長期營運北大書院與佛山聯合圖書館體驗館，每年舉辦二十場免費親子、科普講座，同時出資興建區內公立普惠幼兒園，補充學前教育配套。醫療方面，開放營銷中心聯合醫院舉辦大型免費義診，服務居民逾四百人次，恆常開設長者慢性疾病管理講座，並組織義工探訪獨居

及殘疾家庭，派送健康物資。環保範疇則推動濱江植樹、全社區垃圾分類宣傳，項目採用雨水回收、節能照明等低碳設施，定期清理北江沿岸生態帶，落實河濱保育工作。

集團各板塊子公司同步開展跨區域慈善布局。

大健康板塊葉開泰ResoHealth憑藉中醫資源，於內地及迪拜提供免費人工智能體檢與養生講座；

重慶北大資源地產持續向鄉村小學捐贈教學設備，推動零塑社區改造；

全國北大科技園免費開放科普實驗室，為初創弱勢企業提供租金寬免；

商業物業板塊開放商場空間作公益活動場地，推行減塑及廢舊回收計劃。

未來集團將持續擴大慈善覆蓋範圍，恆常化教育助學、醫療便民、環保保育各類活動，以多

元產業實力持續回饋社會，彰顯上市企業長遠之社會承擔。

案例：

書香潤童心，履責顯擔當—佛山北大資源地產有限公司舉辦社區青少年贈書慈善活動。年內，本集團聯同三水區西南街道文鋒西社區關心下一代工作委員會，於旗下博雅濱江項目營銷中心(設有佛山聯合圖書館體驗館)策辦「與棋有約·書香伴成長」愛心贈書慈善活動



8. 法例法規列表

於二零二五年財政年度，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範疇	中國內地適用法律、法規、 行業規範及技術標準	香港適用條例、監管文件 及國際通用框架
環境範疇	- 1.《中華人民共和國環境保護法》 - 2.《中華人民共和國環境影響評價法》 - 3.《中華人民共和國環境保護稅法》 - 4.《環境保護稅法實施條例》 - 5.《中華人民共和國大氣污染防治法》 - 6.《中華人民共和國水污染防治法》 - 7.《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 - 8.《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 - 9.《中華人民共和國節約能源法》 - 10.《醫療廢物管理條例》 - 11.《揮發性有機物污染防治管理辦法》 - 12.《國家危險廢物目錄(2025修訂版)》 - 13. GB 16297-1996《大氣污染物綜合排放標準》 - 14. GB 18352.6-2016《國六b機動車排放標準》 - 15. GB 18918-2002《城鎮污水處理廠污染物排放標準(2026修訂)》 - 16. 國家雙碳戰略、循環經濟相關政策 - 17.《關於發布2024年電力碳足跡因子數據的公告》	- 1.《空氣污染管制條例》(第311章) - 2.《廢物處置條例》(第354章，2025年修訂) - 3.《噪音管制條例》(第400章) - 4.《電器電子產品廢物規例》(第311A章) - 5.《香港氣候行動藍圖2050》 - 6.港燈2025可持續報告(電力排放因子參考文件) - 7.港交所《上市規則》附錄C2 2025年強制氣候披露制度 - 8. WRI/WBCSD《溫室氣體議定書》 - 9. HKFRS S1、HKFRS S2(國際可持續準則理事會ISSB對接會計準則) - 10. TCFD氣候相關財務披露工作小組建議框架

ESG範疇	中國內地適用法律、法規、 行業規範及技術標準	香港適用條例、監管文件 及國際通用框架
僱傭及勞工標準	1.《中華人民共和國勞動法》 2.《中華人民共和國勞動合同法》 3.《中華人民共和國社會保險法》 4.《中華人民共和國未成年人保護法》 5.《禁止使用童工規定》 6.《最低工資規定》 7.《中華人民共和國婦女權益保障法》 8.《女職工勞動保護特別規定》 9.國際勞工組織(ILO)核心勞工公約(供應鏈管理適用)	1.《僱傭條例》(第57章) 2.《性別歧視條例》(第480章) 3.《殘疾歧視條例》(第487章) 4.《種族歧視條例》(第602章) 5.《最低工資條例》(第608章) 6.《強制性公積金計劃條例》(第485章) 7. ISO30415多元共融管理標準
職業安全健康	1.《中華人民共和國安全生產法》 2.《中華人民共和國職業病防治法》 3.《中華人民共和國消防法》 4.《危險化學品安全管理條例》 5.《特種設備安全監察條例》	1.《職業安全及健康條例》(第509章) 2.《僱員補償條例》(第282章) 3.《危險品條例》(第295章) 4. ISO45001職安健管理體系標準

ESG範疇	中國內地適用法律、法規、 行業規範及技術標準	香港適用條例、監管文件 及國際通用框架
產品責任及 數據私隱	- 1.《中華人民共和國民法典》 - 2.《中華人民共和國消費者權益保護法》 及其實施條例 - 3.《中華人民共和國藥品管理法》 - 4.《網上處方藥零售合規指引(2026年)》 - 5.《網絡交易監督管理辦法》 - 6.《中華人民共和國電子商務法》 - 7.《中華人民共和國廣告法》 - 8.《中華人民共和國專利法》 - 9.《中華人民共和國著作權法》 - 10.《中華人民共和國商標法》 - 11.《中華人民共和國數據安全法》 - 12.《中華人民共和國個人信息保護法》 - 13.《中華人民共和國網絡安全法》 - 14.《中華人民共和國反不正當競爭法》 - 15.《物業管理條例》	- 1.《商品說明條例》(第362章) - 2.《個人資料(私隱)條例》(第486章) - 3.《商標條例》(第559章) - 4.《證券及期貨條例》(第571章) - 5.港交所發行人產品風險披露監管要求

ESG範疇	中國內地適用法律、法規、 行業規範及技術標準	香港適用條例、監管文件 及國際通用框架
反貪污及商業操守	1.《中華人民共和國反貪污法》 2.《中華人民共和國反不正當競爭法》 3.《國家工商總局關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 4.《中華人民共和國反洗錢法》	1.《防止賄賂條例》(第201章) 2.《廉政公署條例》(第204章) 3.《打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集條例》(第615章) 4.《公司條例》(第622章) 5. 廉政公署上市公司反貪指引
企業管治、氣候及 跨範疇披露規範 (橫跨全ESG範疇)	國家碳達峰碳中和相關政策；《中醫藥標準化行動方案(2024-2026年)》；國家醫保局網上藥品監管政策	1.香港聯合交易所主板《上市規則》 2.附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(2025年更新版) 3. HKFRS S1、HKFRS S2 4. ISSB國際可持續披露準則 5. TCFD四大支柱氣候披露框架 6.聯合國2030可持續發展目標(篩選11項重大目標對應集團業務) 7.聯合國負責任投資原則(UN PRI)

9. ESG報告指引內容索引

通用披露及 關鍵績效指標	對應內容說明	本報告 對應章節
A1排放物		
一般披露	披露與空氣、溫室氣體排放、污水及土地排放、有害及無害廢棄物產生相關，對發行人有重大影響之政策及相關法律法規遵守情況	6.1排放物
KPI A1.1	各類排放物及其數據	6.1排放物
KPI A1.2	範圍一直接溫室氣體、範圍二能源間接溫室氣體排放量(噸)及適用情況(2025年1月起廢除)下排放密度(如每單位產量、每設施)	6.4氣候變化、溫室氣體排放專節
KPI A1.3	有害廢棄物總產生量(噸)及適用情況下排放密度	6.1排放物
KPI A1.4	無害廢棄物總產生量(噸)及適用情況下排放密度	6.1排放物
KPI A1.5	已設定排放減排目標及達標執行措施說明	6.1排放物
KPI A1.6	有害及無害廢棄物處理方式、減量目標及配套舉措說明	6.1排放物
A2資源使用		
一般披露	有關能源、水及其他原材料高效使用政策	6.2資源使用
KPI A2.1	直接及間接能源總消耗量(千個千瓦時)、分類統計及耗用密度	6.2資源使用
KPI A2.2	總用水量及用水密度	6.2資源使用
KPI A2.3	能源效益目標及配套執行措施說明	6.2資源使用
KPI A2.4	水源供應穩定性、用水效益目標及配套舉措說明	6.2資源使用
KPI A2.5	製成品包裝物料總耗用噸數(適用時列明單位產品耗用)	6.2資源使用

通用披露及 關鍵績效指標	對應內容說明	本報告 對應章節
A3環境及自然資源		
一般披露	盡量減低業務對環境及自然資源重大影響之相關政策	6.3環境與 自然資源
KPI A3.1	營運對環境、自然資源之重大影響及對應管控措施說明	6.3環境與 自然資源
A4氣候變化(2025年1月起廢除舊獨立範疇，併入TCFD專章)		
一般披露	識別及緩解已發生、潛在重大氣候相關風險之政策	6.4氣候變化
KPI A4.1	重大氣候相關風險、潛在營運影響及配套管理舉措說明	6.4氣候變化
B1僱傭		
一般披露	薪酬、解僱、招聘晉升、工時休假、平等機會、多元共融、反歧視及福利相關政策，以及對本集團有重大影響之法律法規遵行情況	7.1僱傭
KPI B1.1	按性別、僱傭類型、年齡、地區劃分員工總數	7.1僱傭
KPI B1.2	按性別、年齡、地區劃分員工流失率	7.1僱傭
B2健康與安全		
一般披露	提供安全工作環境、保障僱員免受職業危害之相關政策及重大法規遵行情況	7.2職業健康 及安全
KPI B2.1	過去三年(含報告年度)工傷死亡人數及事故率	7.2職業健康 及安全
KPI B2.2	工傷導致損失工作日數	7.2職業健康 及安全
KPI B2.3	職安健管控措施、執行及監督機制說明	7.2職業健康 及安全

通用披露及 關鍵績效指標	對應內容說明	本報告 對應章節
B3發展及培訓		
一般披露	提升員工知識技能之培訓政策及各類培訓活動說明	7.3人才發展 及培訓
KPI B3.1	按性別、崗位層級劃分受訓員工佔比	7.3人才發展 及培訓
KPI B3.2	按性別、崗位層級劃分員工平均受訓時數	7.3人才發展 及培訓
B4勞工標準		
一般披露	杜絕童工、強制勞動相關政策及重大監管規定遵行情況	7.5勞工標準
KPI B4.1	檢視僱傭流程、防範童工及強制勞動之管控措施說明	7.5勞工標準
KPI B4.2	發現童工／強制勞動個案後之整改處置流程說明	7.5勞工標準
B5供應鏈管理		
一般披露	管控供應鏈環境及社會風險相關政策	7.6供應鏈 管理
KPI B5.1	按地區劃分供應商數量	7.6供應鏈 管理
KPI B5.2	供應商溝通、管理執行模式及監督機制說明	7.6供應鏈 管理
KPI B5.3	供應鏈環境、社會風險識別及管控執行機制說明	7.6供應鏈 管理
KPI B5.4	採購環節優先選用環保產品／服務之配套舉措及監督機制	7.6供應鏈 管理

通用披露及 關鍵績效指標	對應內容說明	本報告 對應章節
B6產品責任		
一般披露	產品服務安全、廣告標籤、消費者私隱、投訴補償相關政策及重大法規遵行情況	2.6穩健營運、7.7產品責任
KPI B6.1	因安全衛生問題召回產品佔總銷售產品比例	7.7產品責任
KPI B6.2	產品及服務相關投訴總數及處理機制說明	7.7產品責任
KPI B6.3	知識產權維護相關營運規範說明	2.6穩健營運
KPI B6.4	產品品質檢驗及召回流程說明	7.7產品責任
KPI B6.5	客戶數據私隱保護政策及落地監督機制	2.6穩健營運
B7反貪腐		
一般披露	防賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關政策及重大法規遵行情況	7.8反貪腐及誠信管理
KPI B7.1	報告期內已完結貪腐相關訴訟個案及處理結果	7.8反貪腐及誠信管理
KPI B7.2	預防貪腐措施、舉報渠道及監督執行機制說明	7.8反貪腐及誠信管理
KPI B7.3	董事及全員反貪腐培訓安排說明	7.8反貪腐及誠信管理
B8社區參與		
一般披露	與營運所在地社區溝通、回應社區需求之相關政策	7.9慈善公益
KPI B8.1	公益投入重點範疇(教育、醫療、環保等)	7.9慈善公益
KPI B8.2	各公益範疇投入資金、人力等資源說明	7.9慈善公益

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

黃啓豪先生(「黃先生」)，46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」)，63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。

董事及高級管理人員簡歷

侯瑞林先生(「侯先生」)，64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」)，57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。

於本年報日期，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**」)，43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**」)，51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。

董事及高級管理人員簡歷

張嘉裕教授(「張教授」)，54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。

張教授擁有在公共會計師事務所及商界不同行業逾30年之商業及專業經驗。彼為具備國際經驗的資深行政人員，擔任多家本地及海外商業實體的董事會成員。彼在監管、企業融資、合規、企業管治與學術領域，累積了實務經驗及灼見，立足環球視野，佈局全球網絡。

張教授獲頒授菲律賓共和國黎刹騎士爵級司令勳銜。彼積極參與公共及社會服務，對經濟和教育發展貢獻尤深。彼多年來竭誠服務社會及熱心公益事務。

張教授為博士後研究員及榮譽教授。彼持有工商管理學博士學位、教育學碩士學位、法學碩士學位、專業會計學碩士學位及會計學學士學位。彼為中國西南石油大學客座教授。彼為香港執業會計師。

張教授現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。彼現任慧源同創科技集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1116)的執行董事。彼曾經分別於二零二二年十二月至二零二三年七月出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)及二零二五年六月至二零二五年十月出任港龍中國地產集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：6968)的獨立非執行董事。彼曾經由二零二四年九月至二零二五年四月出任Primega Group Holdings Limited(其股份於美國納斯達克上市，股份代號：PGHL)的獨立董事。

高級管理人員

石磊先生(「石先生」)，52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，他曾於多間公司任職，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」)，62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本報告年度之經審核財務報表。

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

本集團於本報告年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於本年報第149至277頁之綜合財務報表。

董事不建議就本報告年度派付任何股息。

業務回顧

有關本集團於本報告年度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24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50。

本集團採用主要財務表現指標對其於本報告年度之表現分析載於本年報第6至24頁之「管理層討論及分析」及第280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38至126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279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

本集團於本報告年度之物業、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278頁。

股本及購股權

於本報告年度，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36及37。

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（「二零二六年股東週年大會」）將於二零二六年九月十八日（星期五）舉行。二零二六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

本公司將於二零二六年九月十五日（星期二）至二零二六年九月十八日（星期五）（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。為符合資格出席二零二六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二零二六年九月十四日（星期一）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二零二六年九月十八日（星期五）。

購買、贖回或出售本公司上市證券及所得款項用途

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。

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

於本報告年度，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

於本報告年度，本集團並無作出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。於二零二六年三月三十一日，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二零二六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

於本報告年度向本集團五大客戶銷售之總額佔於本報告年度銷售總額20.7%，其中包含向最大客戶之銷售額佔9.3%。向本集團五大供應商採購之數額佔於本報告年度採購總額之50.3%及其中包含最大供應商採購之數額佔19.0%。

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。

董事會報告

董事

本公司於本報告年度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)

黃柱光先生

侯瑞林先生

夏丁先生

獨立非執行董事

錢志浩先生

徐楠女士

張嘉裕教授

獨立非執行董事

本公司已接獲其於二零二六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，並於二零二六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127至131頁。

董事資料變動

於本報告年度及直至本報告日期，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。

董事會報告

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，且於本報告年度一直有效。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

本報告年度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

於二零二六年三月三十一日，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：

董事姓名	附註	所持普通股數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行股本 之百分比
		直接 實益擁有	透過 受控制法團	總數	
黃啓豪先生	1	6,604,039	604,500,000	611,104,039	22.32
		(好倉)	(好倉)	(好倉)	(好倉)
			125,000,000	125,000,000	4.57
			(淡倉)	(淡倉)	(淡倉)
黃柱光先生	2	—	319,203,743	319,203,743	11.66
			(好倉)	(好倉)	
侯瑞林先生	3	—	290,307,782	290,307,782	10.61
			(好倉)	(好倉)	
夏丁先生	4	9,500,000	—	9,500,000	0.35
		(好倉)		(好倉)	
姜曉平先生	5	8,500,000	—	8,500,000	0.31
		(好倉)		(好倉)	

董事會報告

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，於二零二六年三月三十一日，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

於本報告年度，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

於二零二六年三月三十一日，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：

名稱／姓名	附註	身份及權益性質	所持普通股數目	好倉	所持普通股數目	淡倉
				佔本公司已發行股本之百分比		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	-	-

董事會報告

名稱／姓名	附註	身份及權益性質	所持普通股數目	好倉	所持普通股數目	淡倉
				佔本公司已發行股本之百分比		佔本公司已發行股本之百分比
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	—	—
廣東貴成實業投資有限公司 (「廣東貴成」)	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	—	—
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	—	—

董事會報告

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。

董事會報告

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二六年三月三十一日，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。

關連交易及持續關連交易

於本報告年度，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45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十四A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

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。本公司核數師於過往三個年度內概無任何變動。

本公司截至二零二六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二零二六年股東週年大會上退任，且符合資格並願意於二零二六年股東週年大會上膺選連任。



董事會報告

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，以及本集團截至二零二六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

黃啟豪

香港

二零二六年六月三十日

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149至277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二零二六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 貴集團於二零二六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」)，適用於審核公眾利益實體財務報表的規定，我們乃獨立於 貴集團。我們亦已根據該等規定及守則履行我們的其他道德責任。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。

獨立核數師報告

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。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)

評估已完成待售物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註24。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
於二零二六年三月三十一日，貴集團之已完成待售物業約為人民幣925,960,000元。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。 釐定已完成待售物業之可變現淨值涉及對售價和可變銷售支出之關鍵會計估計。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、主觀性以及其它固有風險因素，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已完成待售物業於二零二六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
於二零二六年三月三十一日，貴集團之投資物業按公平值人民幣810,769,000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，二零二六年六月三十日

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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	7	1,551,533	1,618,544
銷售成本		(1,436,395)	(1,671,550)
毛利／(毛損)		115,138	(53,006)
其他盈利及虧損，淨額	7	2,163,278	326,874
銷售及分銷費用		(122,877)	(121,756)
行政費用		(136,624)	(233,687)
確認使用權資產減值，淨額		(369)	—
確認其他無形資產減值，淨額		(604)	—
確認商譽減值，淨額		(38,597)	—
確認存貨減值，淨額		(8,662)	(7,459)
確認待售物業減值，淨額			
—發展中		—	(208,125)
—已完成		(17,819)	(412,352)
確認於一家聯營公司之投資減值，淨額		(30,000)	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損		(22,400)	(5,500)
其他費用	8	(173,915)	(1,614,239)
應佔一家合營公司及一家聯營公司之業績		(4,200)	(537)
財務費用	9	(78,510)	(126,749)
除稅前溢利／(虧損)	8	1,643,839	(2,456,536)
稅項	12	1,171	(63,076)
年內溢利／(虧損)		1,645,010	(2,519,612)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		1,783,484	(2,339,899)
非控制性權益		(138,474)	(179,713)
		1,645,010	(2,519,612)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)		人民幣分	人民幣分
基本及攤薄	14	65.15	(85.99)

綜合全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
年內溢利／(虧損)	1,645,010	(2,519,612)
其他全面收益		
於其後可能重新分類至損益之項目：		
換算由非中國內地實體業務產生之匯兌差額	41,545	20,146
因出售海外業務而重新分類匯兌波動儲備	114,258	—
	155,803	20,146
將不會於其後重新分類至損益之項目：		
換算由本公司財務報表產生之匯兌差額	(101,882)	41,936
	(101,882)	41,936
年內其他全面收益，扣除稅項	53,912	62,082
年內全面收益／(虧損)總額	1,698,931	(2,457,530)
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	1,837,405	(2,277,817)
非控制性權益	(138,474)	(179,713)
	1,698,931	(2,457,530)

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	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	15	45,709	57,382
投資物業	16	810,769	1,423,234
使用權資產	17(a)	13,256	19,967
其他無形資產	18	15,331	15,364
於一家合營公司之投資	19	145,264	149,463
於一家聯營公司之投資	20	—	—
按公平值計入損益之金融資產	21	67,300	89,700
商譽	22	—	38,597
預付款項、其他應收款項及其他資產	27	173,418	70,192
遞延稅項資產	35	70,606	69,405
非流動資產總值		1,341,653	1,933,304
流動資產			
待售物業			
— 發展中	23	—	3,298,197
— 已完成	24	925,960	2,577,405
存貨	25	199,684	141,984
貿易應收款項及應收票據	26	186,110	190,656
預付款項、其他應收款項及其他資產	27	889,463	1,410,164
受限制現金	28	4,500	59,736
現金及現金等值物	29	301,993	601,400
流動資產總值		2,507,710	8,279,542
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	30	482,956	938,115
其他應付款項及應計負債	31	979,663	2,188,408
撥備	32	—	2,835,817
合約負債	33	54,389	858,830
計息銀行及其他借貸	34	51,661	1,566,119
租賃負債	17(b)	7,904	12,124
應付稅項		308,712	1,010,576
流動負債總值		1,885,285	9,409,989
流動資產／(負債)淨值		622,425	(1,130,447)
資產總值減流動負債		1,964,078	802,857

續／...

綜合財務狀況表
於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 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	34	77,398	201,140
租賃負債	17(b)	5,379	8,314
遞延稅項負債	35	106,106	196,301
非流動負債總額		188,883	405,755
資產淨值		1,775,195	397,102
權益			
股本	36	24,853	24,853
儲備	38	564,830	(1,281,059)
本公司擁有人應佔權益／(虧損)		589,683	(1,256,206)
非控制性權益		1,185,512	1,653,308
權益總值		1,775,195	397,102

於第149至277頁之綜合財務報表已於二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控制性 權益	權益總值
	股本	股份 溢價賬	購股權儲備	合併儲備	繳入盈餘	非控制性 權益儲備	匯兌波動 儲備	其他儲備	一般儲備	累計虧損	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	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	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：													
換算由非中國內地實體													
業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	20,146	-	-	-	20,146	-	20,146
換算由本公司財務報表													
產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	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)
撥入法定盈餘儲備	-	-	-	-	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

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控制性 權益	權益總值 人民幣千元
	股本	股份 溢價賬	購股權儲備	合併儲備	滙入盈餘	非控制性 權益儲備	匯兌波動 儲備	其他儲備	一般儲備	累計虧損	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	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	人民幣千元		
於二零二五年四月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,783,484	1,783,484	(138,474)	1,645,010
年內其他全面收益：													
換算由非中國內地實體 業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	41,545	-	-	-	41,545	-	41,545
因出售海外業務而重新 分類匯兌波動儲備	-	-	-	-	-	-	114,258	-	-	-	114,258	-	114,258
換算由本公司財務報表 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(101,882)	-	-	-	(101,882)	-	(101,882)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	53,921	-	-	1,783,484	1,837,405	(138,474)	1,698,931
確認以權益結算以股份為 基礎之付款	-	-	8,484	-	-	-	-	-	-	-	8,484	-	8,484
出售附屬公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(329,322)	(329,322)
於二零二六年三月三十一日	24,853	11,754*	32,962*	(238,675)*	1,297,687*	(50,358)*	173,105*	588,246*	1,493,829*	(2,743,720)*	589,683	1,185,512	1,775,195

* 呈列於綜合財務狀況表內之綜合儲備盈餘人民幣564,830,000元(二零二五年三月三十一日：虧絀人民幣1,281,059,000元)為上述標有星號(*)之儲備之總和。

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		1,643,839	(2,456,536)
經以下各項調整：			
財務費用	9	78,510	126,749
銀行利息收入	7	(2,780)	(5,234)
投資物業之公平值虧損，淨額	7	206,617	71,068
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損		22,400	5,500
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	7	—	(81,782)
出售附屬公司之盈利	7	(2,265,688)	(65,194)
豁免其他應付款項之盈利	7	(230)	(175,784)
物業、廠房及設備折舊	8	10,768	7,892
使用權資產折舊	8	13,041	15,090
其他無形資產攤銷	8	318	63
出售物業、廠房及設備之(盈利)／虧損	7	(40)	507
出售投資物業之盈利	7	(99,961)	(59,141)
租賃修訂之虧損／(盈利)		21	(2)
(撥回)／確認貿易應收款項及應收票據減值，淨額	7	(1,081)	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減值，淨額	7	8,495	11,027
確認使用權資產減值，淨額		369	—
確認其他無形資產減值，淨額		604	—
確認商譽減值，淨額		38,597	—
確認存貨減值，淨額		8,662	7,459
確認發展中待售物業減值，淨額		—	208,125
確認已完成待售物業減值，淨額		17,819	412,352
確認於一家聯營公司之投資減值，淨額		30,000	—
應佔一家合營公司及一家聯營公司之業績		4,200	537
以股份為基礎之付款開支		8,484	19,012
		(277,036)	(1,956,983)
待售物業減少／(增加)		—	(135,226)
—發展中		433,721	796,434
—已完成		(66,362)	(58,418)
存貨增加		(199)	93,142
貿易應收款項及應收票據(增加)／減少		(1,048,715)	(723,952)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		16,143	(45,880)
受限制現金減少／(增加)		(164,811)	(22,329)
貿易應付款項及應付票據減少		1,272,060	870,580
其他應付款項及應計負債增加		152,581	1,507,479
撥備增加		(29,718)	(30,330)
合約負債減少		(60,227)	62,080
匯率變動影響，淨值		227,437	356,597
已收利息		2,780	5,234
已付利息		(1,177)	(297,211)
已付中國內地之企業所得稅		(8,767)	(19,585)
已付土地增值稅		(4,867)	(76,052)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		215,406	(31,017)

續／...

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 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	(6,101)	(17,191)
購置投資物業	16	(16,044)	(24,802)
購置其他無形資產	18	(889)	(1,588)
出售物業、廠房及設備以及投資物業之所得款項		78,146	17,083
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	46	–	292
出售附屬公司之現金流出	47	(104,180)	(625)
投資活動所用現金流量淨額		(49,068)	(176,831)
融資活動所得現金流量			
新增銀行及其他借貸之所得款項		123,280	242,345
償還銀行及其他借貸		(567,870)	(306,746)
租賃付款之本金部分		(13,696)	(15,073)
已付非控股股東之股息		–	(350)
融資活動所用現金流量淨額		(458,286)	(79,824)
現金及現金等值物減少淨額		(291,948)	(287,672)
年初現金及現金等值物		601,400	890,197
匯率變動影響，淨值		(7,459)	(1,125)
年終現金及現金等值物		301,993	601,400
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	29	301,993	601,400
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		301,993	601,400

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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、電商與分銷、物業發展以及物業投資及管理。

董事認為，本公司並無控股股東。

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」)及香港公司條例的披露要求所規定的適用披露事項。

編製基準

本集團於編製其綜合財務報表時繼續採用持續經營基準。為改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量，董事已採取以下措施：

- (a) 本集團將繼續積極推廣及出售其持作出售之已竣工物業，並預期於預測期間內變現該等物業之大部分；
- (b) 本集團將繼續透過其現有業務(包括醫療及藥品零售、電商及相關業務)產生正數的經營現金流量；
- (c) 本集團將繼續實施措施以加強營運資金管理，包括加快尚未收取應收款項之回收及控制經營開支；及
- (d) 本集團將於必要時，繼續與相關貸款人磋商現有借款(包括違約借款)之償還或續期安排。

綜合財務報表並不包括倘本集團未能獲得足夠未來資金所導致之任何調整。倘本集團未能持續按持續經營基準營運，則須作出調整，以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額，並就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 綜合財務報表編製基準(續)

編製基準(續)

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(如以下所載會計政策所闡釋)。

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。

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，本集團透過於各報告期末重新評估分類(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於二零二五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：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可轉換性

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。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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

香港財務報告準則第18號

財務報表的呈列及披露²

香港財務報告準則第19號及其修訂本

無公眾問責性的附屬公司：披露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)

金融工具的分類及計量(修訂本)¹

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則
第7號(修訂本)

涉及依賴自然能源生產電力的合約¹

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³

香港會計準則第21號(修訂本)

換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣²

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)¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

³ 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及經修訂香港財務報告準則會計準則(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，並允許提前應用。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；
- 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。

4. 重大會計政策資料(續)

4.1 綜合基準(續)

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。

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。

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)

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。

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。

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)

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。

(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) 醫療服務與醫藥零售

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兌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)之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌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。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兌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兌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兌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兌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。所產生之匯兌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37。

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) 撤銷政策

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))，則本集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤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。撤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。

於二零二六年三月三十一日，投資物業賬面值為人民幣810,769,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,423,234,000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26披露。

按公平值計入損益之金融資產之公平值

於二零二六年三月三十一日，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**67,300,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣**89,700,000**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21。

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。

於二零二六年三月三十一日，商譽及其他無形資產之賬面值分別為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣**38,597,000**元)及人民幣**15,331,000**元(二零二五年三月三十一日：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22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

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溢利／（虧損）。經調整除稅前溢利／（虧損）之計量與本集團除稅前溢利／（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、應付稅項、遞延稅項負債以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)
截至二零二六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*	155,066	936,092	377,345	83,030	1,551,533
其他盈利及虧損，淨額	701	8,703	2,112,443	38,651	2,160,498
	155,767	944,795	2,489,788	121,681	3,712,031
分部(虧損)/溢利	(54,661)	29,562	2,211,757	(440,588)	1,746,070
銀行利息收入					2,780
企業及未分配費用					(26,501)
財務費用					(78,510)
除稅前溢利					1,643,839
分部資產	273,313	583,518	3,290,957	1,626,360	5,774,148
撇銷分部間應收款項					(2,369,185)
企業及其他未分配資產					444,400
資產總值					3,849,363
分部負債	83,424	159,423	3,154,928	501,700	3,899,475
撇銷分部間應付款項					(2,369,185)
企業及其他未分配負債					543,878
負債總值					2,074,168

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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					
撥回／(確認)貿易應收款項及應收票據 減值，淨額	246	912	-	(77)	1,081
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	488	(4,694)	3,045	(7,334)	(8,495)
確認使用權資產減值，淨額	(369)	-	-	-	(369)
確認其他無形資產減值，淨額	(604)	-	-	-	(604)
確認商譽減值，淨額	(38,597)	-	-	-	(38,597)
確認存貨減值，淨額	-	(8,662)	-	-	(8,662)
確認待售物業減值，淨額					
— 發展中	-	-	-	-	-
— 已完成	-	-	(17,819)	-	(17,819)
確認於一家聯營公司之投資減值，淨額	-	-	(30,000)	-	(30,000)
出售物業、廠房及設備之盈利	-	-	-	40	40
投資物業之公平值虧損，淨額	-	-	-	(206,617)	(206,617)
折舊	11,240	1,903	2,174	8,492	23,809
攤銷	318	-	-	-	318
資本開支 [#]	4,579	132	5	17,429	22,145
其他費用					
— 拖欠貸款之罰金	-	-	7,694	-	7,694
— 稅項滯納金	-	-	9,134	-	9,134
— 訴訟撥備	-	-	152,581	-	152,581

* 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

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	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
截至二零二六年三月三十一日止年度					
中國內地	139,413	936,092	377,345	83,030	1,535,880
新加坡	15,653	-	-	-	15,653
	155,066	936,092	377,345	83,030	1,551,533
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

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

(b) 非流動資產

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
中國內地	1,182,983	1,717,487
香港	2,219	1,424
新加坡	3,214	1,327
	1,188,416	1,720,238

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：

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
客戶A—來自電商及分銷之收益	311,259	290,483
客戶B—來自電商及分銷之收益	268,062	不適用(附註)

附註：該客戶並無佔本集團截至二零二五年三月三十一日止年度收益總額的10%以上。

7. 收益、其他盈利及虧損，淨額

本集團收益之分析如下：

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 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	19,976	15,774
醫藥零售收入	135,090	174,987
銷售物業	377,345	605,232
銷售設備及信息產品	936,092	711,857
物業管理服務	13,314	21,207
	1,481,817	1,529,057
來自其他來源之收益		
租金收入總額	69,716	89,487
	1,551,533	1,618,544
確認收益的時間		
於某時間點	1,448,527	1,492,076
隨時間	33,290	36,981
	1,481,817	1,529,057

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。

於二零二六年三月三十一日及二零二五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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 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	24,624	87,043
第二年	—	671,287
	24,624	758,330

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。

於二零二六年三月三十一日及二零二五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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 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	27,454	27,152
第二年	2,310	383
	29,764	27,535

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 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		23,092	21,266
銀行利息收入		2,780	5,234
政府補助(附註(i))		715	337
其他		281	2,515
		26,868	29,352
盈利及虧損			
出售附屬公司之盈利	47	2,265,688	65,194
豁免其他應付款項之盈利	41	230	175,784
出售物業、廠房及設備之盈利／(虧損)	15	40	(507)
出售投資物業之盈利	16	99,961	59,141
撥回／(確認)貿易應收款項及應收票據			
減值，淨額	26	1,081	(1,309)
確認計入預付款項、其他應收款項及其他			
資產之金融資產減值，淨額	27	(8,495)	(11,027)
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	16	—	81,782
投資物業之公平值虧損，淨額	16	(206,617)	(71,068)
其他		(15,478)	(468)
		2,136,410	297,522
		2,163,278	326,874

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有事項。

8. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
出售存貨成本		953,542	775,972
出售物業成本		482,853	895,578
銷售成本		1,436,395	1,671,550
核數師酬金		1,907	2,538
物業、廠房及設備折舊	15	10,768	7,892
使用權資產折舊	17(a)	13,041	15,090
其他無形資產攤銷	18	318	63
其他費用(附註(i))			
— 拖欠貸款之罰金		7,694	42,087
— 稅項滯納金		9,134	37,760
— 預期擔保負債撥備	32	—	1,675,687
— 訴訟撥備	32	152,581	(168,208)
— 其他		4,506	26,913
		173,915	1,614,239
未計入租賃負債計量的租賃付款	17(c)	2,548	1,051
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(iii))：			
— 工資及薪酬		89,676	91,947
— 以股份為基礎之付款		8,484	19,012
— 退休金計劃供款(附註(ii))		9,648	13,129
		107,808	124,088

附註：

- (i) 該等項目計入綜合損益表之「其他費用」。
- (ii) 於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日，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248,000元(二零二五年：人民幣1,118,000元)及人民幣41,000元(二零二五年：人民幣172,000元)。

9. 財務費用

財務費用之分析如下：

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 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	77,784	126,888
來自租賃合約之利息費用	726	1,296
利息費用總額	78,510	128,184
減：資本化利息	—	(1,435)
	78,510	126,749

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：

截至二零二六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	—*	1,748	—	32	667	2,447
獨立非執行董事	432	—	—	—	—	432
	432	1,748	—	32	667	2,879

10. 董事及主要行政人員酬金(續)
截至二零二五年三月三十一日止年度

	袍金	薪酬、津貼及 實物利益	表現相關 花紅	退休金 計劃供款	以權益結算 以股份為基礎 之付款	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	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。

(a) 執行董事及主要行政人員

	袍金	薪酬、津貼及 實物利益	表現相關 花紅	退休金 計劃供款	以權益結算 以股份為基礎 之付款	酬金總額
	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	人民幣千元
截至二零二六年三月三十一日止年度						
執行董事：						
黃啓豪先生	-*	999	-	16	206	1,221
王貴武先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-
黃柱光先生	-*	-	-	-	-	-*
侯瑞林先生	-*	-	-	-	-	-*
夏丁先生(附註(ii))	-*	749	-	16	461	1,226
	-*	1,748	-	32	667	2,447
聯席主要行政人員：						
石磊先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-*	1,748	-	32	667	2,447

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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	薪酬、津貼及 實物利益	表現相關 花紅	退休金 計劃供款	以權益結算 以股份為基礎 之付款	酬金總額
	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	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(附註(ii))	-*	-	-	-	-	-*
黃柱光先生	-*	-	-	-	-	-*
侯瑞林先生	-*	-	-	-	-	-*
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)

(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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
錢志浩先生	144	133
鍾衛民先生(附註(iii))	—	66
華一春先生(附註(iv))	—	66
徐楠女士(附註(v))	144	77
張嘉裕教授(附註(vi))	144	66
	432	408

於報告期內，並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金。

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(二零二五年：無)。

附註：

- (i) 王貴武先生於二零二四年八月三十日辭任執行董事。
- (ii) 夏丁先生於二零二四年八月三十日獲委任為執行董事。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 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(二零二五年：不包括董事及主要行政人員)，彼等之酬金於綜合財務報表附註10披露。五名(二零二五年：全體五名)人士(非本公司董事或主要行政人員)之酬金如下：

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	1,899	3,349
表現相關花紅	5,540	4,929
退休金計劃供款	123	167
以權益結算以股份為基礎之付款	1,822	2,038
	9,384	10,483

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 二零二六年 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
1,000,001港元至1,500,000港元	1	–
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	2
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	–	–
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	5

12. 稅項

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	88	—
中國企業所得稅	35,455	2,492
新加坡企業所得稅	135	—
中國土地增值稅	10,087	72,325
	45,765	74,817
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	—	24,702
遞延稅項抵免(附註35)	(46,936)	(36,443)
	(1,171)	63,076

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。由於於過往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。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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：

截至二零二六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	%
除稅前溢利	(650,516)		2,294,355		1,643,839	
按法定稅率計算之稅項	(107,300)	16.5	573,590	25.0	466,290	28.4
毋須納稅之收入	(788)	0.1	(864,243)	(37.7)	(865,031)	(52.6)
不可扣稅之開支	104,747	(16.1)	77,393	3.4	182,140	11.1
動用以往未確認之稅項虧損	(256)	—	(26,030)	(1.1)	(26,286)	(1.6)
未確認之稅項虧損	3,802	(0.6)	123,379	5.4	127,181	7.7
未確認之暫時性差異	—	—	109,328	4.8	109,328	6.7
過往年度撥備不足	—	—	—	—	—	—
土地增值稅	—	—	10,087	0.4	10,087	0.6
土地增值稅之稅務影響	—	—	(2,522)	(0.1)	(2,522)	(0.2)
其他	(16)	—	—	—	(16)	—
以本集團實際稅率計算之稅項抵免	189	—	982	—	1,171	0.1

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

13. 股息

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二五年三月三十一日止年度：無)。

14. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至 二零二六年 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
用於計算每股基本盈利／(虧損)之盈利／(虧損)		
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)(人民幣千元)	1,783,484	(2,339,899)
用於計算每股基本盈利／(虧損)股份數目		
年內普通股之加權平均數(千股)	2,737,417	2,720,979

14. 每股盈利／(虧損)(續)**(b) 每股攤薄盈利／(虧損)**

本公司擁有人應佔每股攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

(i) 用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之盈利／(虧損)

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司擁有人 應佔年內溢利／(虧損)	1,783,484	(2,339,899)

(ii) 普通股之加權平均數

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 千股	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 千股
用於計算每股基本盈利／(虧損)之普通股之加權平均數	2,737,417	2,720,979
攤薄影響—購股權(附註)	—	350,727
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股之加權平均數	2,737,417	3,071,706

附註：就二零二六年而言，購股權的行使價高於年內股份的平均市價，因此，本公司已發行的購股權具反攤薄效應，未納入每股攤薄虧損的計算。就二零二五年而言，假設行使購股權將導致每股虧損減少。

15. 物業、廠房及設備

截至二零二六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
於二零二五年四月一日					
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
於二零二五年四月一日之賬面淨值	27,238	2,799	1,110	26,235	57,382
添置，按成本	–	1,263	30	4,808	6,101
出售	–	(302)	–	–	(302)
出售附屬公司(附註47)	(5,539)	(331)	(231)	(600)	(6,701)
年內扣除折舊	(2,246)	(872)	(425)	(7,225)	(10,768)
匯兌調整	–	(4)	–	1	(3)
於二零二六年三月三十一日之賬面淨值	19,453	2,553	484	23,219	45,709
於二零二六年三月三十一日					
原值	42,137	14,255	7,889	37,655	101,936
累計折舊	(22,684)	(11,702)	(7,405)	(14,436)	(56,227)
賬面淨值	19,453	2,553	484	23,219	45,709

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

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46)	–	32	5	657	694
出售附屬公司(附註47)	–	(23)	–	–	(23)
年內扣除折舊	(2,597)	(1,142)	(579)	(3,574)	(7,892)
匯兌調整	–	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

於二零二六年三月三十一日，本集團其中一幢樓宇(賬面總值約為人民幣19,453,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣21,454,000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，總代價為現金人民幣342,000元(二零二五年三月三十一日：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)，並導致該年度於損益中確認出售盈利人民幣40,000元(二零二五年三月三十一日：虧損人民幣507,000元)。

15. 物業、廠房及設備(續)

減值評估

截至二零二六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」)的若干物業、廠房及設備、使用權資產以及其他具有有限使用年限的無形資產進行減值評估，減值後賬面總值分別約為人民幣11,158,000元、人民幣8,579,000元及人民幣14,056,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣12,825,000元、人民幣10,815,000元及人民幣142,000元)。根據使用價值計算及分配，已就商譽、物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產的賬面值分別確認減值虧損人民幣38,597,000元、人民幣零元、人民幣369,000元及人民幣604,000元(二零二五年：人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元)。房地產開發分部內自有物業賬面值約為人民幣19,731,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣21,740,000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。該計算乃於二零二六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14.1%(二零二五年：12.0%)之貼現率作出。所使用之10.0%至23.0%(二零二五年：10.0%)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%(二零二五年：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

		二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
	附註		
於年初之公平值		1,423,234	1,387,261
轉撥自己完成待售物業	24	18,480	167,372
年內添置		16,044	24,802
年內出售		(104,207)	(53,209)
出售附屬公司	47	(336,165)	(113,706)
投資物業公平值變動之(虧損)/盈利淨額	7	(206,617)	10,714
於年末之公平值		810,769	1,423,234

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業包括位於中國內地之商業物業。於二零二六年三月三十一日，本集團公平值約為人民幣**810,769,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣**1,423,234,000**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。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團賬面總值為人民幣**18,480,000**元(二零二五年：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該等年度訂立租賃協議，租期介乎**3至15**年。

於年內，本集團出售賬面總值人民幣**104,207,000**元(二零二五年：人民幣**53,209,000**元)的投資物業，總代價人民幣**204,168,000**元(二零二五年：人民幣**112,350,000**元)，其中人民幣**77,804,000**元(二零二五年：人民幣**17,068,000**元)為現金及人民幣**126,364,000**元(二零二五年：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**99,961,000**元(二零二五年：盈利人民幣**59,141,000**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**278**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：

	於二零二六年三月三十一日 進行之公平值計量			
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	810,769	810,769

16. 投資物業(續)
公平值層級(續)

	於二零二五年三月三十一日 進行之公平值計量			總計 人民幣千元
	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	
	經常性公平值計量：			
商業物業	-	-	1,423,234	1,423,234

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(二零二五年三月三十一日：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
於二零二四年四月一日之賬面值	1,387,261
轉撥自己完成待售物業	167,372
添置	24,802
出售	(53,209)
出售附屬公司(附註47)	(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及二零二五年四月一日之賬面值	1,423,234
轉撥自己完成待售物業	18,480
添置	16,044
出售	(104,207)
出售附屬公司(附註47)	(336,165)
於損益中的其他盈利及虧損，淨額確認的公平值變動虧損淨額	(206,617)
於二零二六年三月三十一日之賬面值	810,769

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 二零二六年 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
商業物業	市場法	市場單價調整(每平方米)	-30%至10%
			-35%至20%

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
於二零二四年四月一日	17,814
添置	16,917
收購附屬公司(附註46)	395
年內扣除折舊	(15,090)
修訂租賃期限	(86)
匯兌調整	17
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	19,967
添置	9,295
出售附屬公司(附註47)	(1,607)
年內扣除折舊	(13,041)
修訂租賃期限	(869)
匯兌調整	(120)
年內已確認減值	(369)
於二零二六年三月三十一日	13,256

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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
年初之賬面值	20,438	18,385
來自新租賃之租賃負債	9,076	16,810
收購附屬公司(附註46)	—	385
出售附屬公司(附註47)	(1,674)	—
年內已確認利息增幅	726	1,296
付款	(14,422)	(16,369)
修訂租賃期限	(848)	(88)
匯兌調整	(13)	19
年終之賬面值	13,283	20,438
應付租賃負債		
— 一年內	7,904	12,124
— 一年以上	5,379	8,314
	13,283	20,438
分析為：		
流動部分	7,904	12,124
非流動部分	5,379	8,314
	13,283	20,438

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%(二零二五年三月三十一日：2.50%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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
租賃負債之利息	726	1,296
使用權資產之折舊費用	13,041	15,090
租賃修訂之虧損／(收益)	21	(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)	2,548	1,051
於損益確認之款項總額	16,336	17,435

(d) 租賃之現金流出總值於綜合財務報表附註41(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**69,716,000**元(二零二五年：人民幣**89,487,000**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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
一年內	58,962	84,697
一年後但兩年內	50,756	76,261
兩年後但三年內	42,303	65,098
三年後但四年內	38,845	55,783
四年後但五年內	37,104	47,844
五年後	432,806	439,149
	660,776	768,832

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
二零二六年三月三十一日			
於二零二五年四月一日	13,839	1,588	15,427
累計攤銷	—	(63)	(63)
賬面淨值	13,839	1,525	15,364
於二零二五年四月一日之賬面淨值	13,839	1,525	15,364
添置	—	889	889
年內計提攤銷	—	(318)	(318)
年內已確認減值	(544)	(60)	(604)
於二零二六年三月三十一日之賬面淨值	13,295	2,036	15,331
於二零二六年三月三十一日：			
原值	13,839	2,477	16,316
累計攤銷	—	(381)	(381)
累計減值	(544)	(60)	(604)
賬面淨值	13,295	2,036	15,331
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

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

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
分佔資產淨值	145,264	149,463

本集團合營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及 營業地點	百分比						主要業務
		擁有權		投票權		溢利分成		
		於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日	
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	99.99% (附註)	75% (附註)	50% (附註)	33.33% (附註)	99.99% (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，本公司一間間接全資附屬公司與蘇州遨澤訂立合營協議，內容有關成立合營公司。根據合營協議之條款，合營公司之註冊資本為人民幣150,010,000元，其中本集團初始以現金出資人民幣150,000,000元，持有約99.99%權益，而蘇州遨澤則以現金出資人民幣10,000元，持有約0.01%權益。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%。於二零二五年七月二日，武漢乾合退出合營公司，導致本集團之持股比例由約75%變更為約99.99%，而其投票權則由33.3%變更為50%。於合營公司成立後，其財務業績將不會併入本公司之財務報表。合營公司之成立及其後股權變動之詳情載於本公司日期為二零二四年八月八日及二零二五年七月二日之公告。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

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
流動資產	49,583	154,294
非流動資產	140,000	—
流動負債	(44,550)	—
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	11,043	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)	—	—
	截至二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	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	(4,261)	(716)
上述年內虧損包括下列各項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	4	9
利息開支	—	—
稅項	—	—

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

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：

	截至二零二六年 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	145,033
本集團於蘇州遨澤壹號合夥企業之擁有權權益比例	99.99%
商譽	145,018
本集團於蘇州遨澤壹號合夥企業之權益之賬面值	246
應佔一家合營公司虧損	145,264
	(4,199)

20. 於一家聯營公司之投資

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
分佔資產淨值	-	-

本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及 營業地點	百分比						主要業務
		擁有權		投票權		溢利分成		
		於二零二六年	於二零二五年	於二零二六年	於二零二五年	於二零二六年	於二零二五年	
		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	
蘇州遨澤貳號投資合夥企業(有 限合夥)(「蘇州遨澤貳號合 夥企業」)	中國內地	30% (附註)	-	30% (附註)	-	30% (附註)	-	投資房地產行業及醫療產業

附註：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，內容有關設立合夥企業。根據合夥協議的條款，合夥企業的總資本承擔為人民幣100,010,000元，分別由蘇州遨澤、本公司及重慶京嘉匯出資人民幣10,000元、人民幣30,000,000元及人民幣70,000,000元。蘇州遨澤及重慶京嘉匯的出資將以現金支付，本公司則應以將出售公司全部股權注入合夥企業的方式出資。出售集團包括出售公司及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)，主要於中國內地從事物業發展業務。於本公司完成注資後，出售集團將不再為本公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再併入本集團的綜合財務報表。該項交易已於二零二五年八月十一日完成，有關合夥企業的詳情載於本公司日期為二零二五年六月二十六日之通函。

20. 於一家聯營公司之投資(續)

聯營公司之財務資料

有關聯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聯營公司財務報表所示之金額。

聯營公司於該等綜合財務報表中採用權益法入賬。

蘇州遨澤貳號合夥企業

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元
流動資產	45
非流動資產	30,000
流動負債	(46,050)
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	45
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)	—
	截至二零二六年 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	(5)
上述年內虧損包括下列各項： 折舊及攤銷	—
利息收入	—*
利息開支	(1)
稅項	—

* 少於人民幣1,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

20. 於一家聯營公司之投資(續)

聯營公司之財務資料(續)

蘇州遨澤貳號合夥企業(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貳號合夥企業之投資之賬面值之對賬：

	截至二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
蘇州遨澤貳號合夥企業之負債淨值	(16,005)
本集團於蘇州遨澤貳號合夥企業之擁有權權益比例	30%
	(4,801)
本集團於蘇州遨澤貳號合夥企業之權益之賬面值	-
應佔一家聯營公司之業績	(1)
年內確認減值	(29,999)

21. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 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(ii))	67,300	89,700
於鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)之股權(附註(ii))	-	-
	67,300	89,700

附註：

- (i) 於二零二六年三月三十一日及二零二五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) 於二零二六年三月三十一日及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47。

於二零二六年三月三十一日，本集團非上市股本投資之公平值估計為人民幣67,300,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣89,700,000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約人民幣22,400,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣4,500,000元)及人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,000,000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49。

22. 商譽

	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
於四月一日		
成本	38,597	38,597
累計減值虧損	—	—
賬面淨值	38,597	38,597
於四月一日之賬面淨值	38,597	38,597
年內確認減值虧損	(38,597)	—
於三月三十一日之賬面淨值	—	38,597
於三月三十一日		
成本	38,597	38,597
累計減值虧損	(38,597)	—
賬面淨值	—	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22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14.1%(二零二五年：12.0%)之貼現率作出。該10.0%至23.0%(二零二五年：10.0%)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。根據使用價值計算及分配結果，已就商譽的賬面值確認減值虧損人民幣38,597,000元(二零二五年：人民幣零元)。

23. 發展中待售物業

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 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

年內變動如下：

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
於年初	3,298,197	3,689,574
添置，按成本	—	136,661
轉撥至已完成持作出售物業	—	(256,466)
確認減值虧損	—	(208,125)
出售附屬公司(附註47)	(3,298,197)	(63,447)
於年末	—	3,298,197
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
— 一年後	—	2,294,197
	—	3,298,197

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

24. 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)。

於二零二六年三月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣**263,309,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣**634,501,000**元)之若干已完成待售物業已抵押予銀行及其他機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註34)。

25. 存貨

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
設備及信息產品	176,918	107,786
醫療產品	22,766	34,198
	199,684	141,984

26. 貿易應收款項及應收票據

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	189,629	195,496
確認減值虧損	(3,519)	(4,840)
	186,110	190,656

於二零二六年三月三十一日，賬面總值為人民幣**52,678,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣**48,697,000**元)之若干貿易應收款項已抵押予其他機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註34)。

26. 貿易應收款項及應收票據(續)

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶通常須預先付款。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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	115,716	100,119
7至12個月	27,500	47,642
13至24個月	42,894	42,895
	186,110	190,656

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
於年初	4,840	3,554
(撥回)/確認減值虧損淨額(附註7)	(1,081)	1,309
出售附屬公司(附註47)	(240)	(23)
於年末	3,519	4,840

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。

26. 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：

於二零二六年三月三十一日

	逾期			總計
	即期	少於1年	1至2年	
預期信貸虧損率	1.47%	2.23%	2.64%	1.86%
總賬面值(人民幣千元)	117,445	28,128	44,056	189,629
預期信貸虧損(人民幣千元)	1,730	628	1,161	3,519

於二零二五年三月三十一日

	逾期			總計
	即期	少於1年	1至2年	
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

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

27. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
存貨預付款項		142,262	148,467
其他預付款項	(a)	146,404	206,622
按金及其他應收款項		150,886	312,488
維修資金應收款項		3,917	16,659
應收非控股股東之款項	(b)	193,429	196,337
應收前集團公司之款項	(c)	446,020	635,394
		1,082,918	1,515,967
減：已確認減值虧損	(d)	(20,037)	(35,611)
		1,062,881	1,480,356
分析為：			
流動部分		889,463	1,410,164
非流動部分		173,418	70,192
		1,062,881	1,480,356

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零元(二零二五年三月三十一日：人民幣68,720,000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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
於年初	35,611	27,748
確認減值虧損淨額(附註7)	8,495	11,027
出售附屬公司(附註47)	(24,069)	(3,164)
於年末	20,037	35,611

28. 受限制現金

於二零二六年三月三十一日，本集團銀行存款總額人民幣**4,500,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣**59,678,000**元)及人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣**58,000**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。

29. 現金及現金等值物

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	301,993	601,400

於二零二六年三月三十一日，本集團因涉及訴訟案件導致若干銀行賬戶被凍結，凍結金額為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣**35,107,000**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**150,847,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣**509,021,000**元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。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兌換成其他貨幣。

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。

30. 貿易應付款項及應付票據

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	482,956	938,115

於二零二六年三月三十一日及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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	40,470	103,716
超過6個月	442,486	834,399
	482,956	938,115

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

31. 其他應付款項及應計負債

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	942,474	1,529,008
其他應付稅項及增值稅	20,260	20,887
應計負債	752	1,120
應計員工成本	4,754	20,186
罰款撥備(附註(i))	43	75,771
應付非控股股東款項(附註(ii))	9,098	539,051
派付予非控股股東之股息	2,282	2,385
	979,663	2,188,408

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。

32. 撥備

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
於年初	2,835,817	1,328,338
年內撥備(附註(i)、(ii)及(iii))	152,581	1,507,479
出售附屬公司(附註47)	(2,988,398)	—
於年末	—	2,835,817

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。

由於出售附屬公司(於綜合財務報表附註47披露)，本集團已於年內將所有相關應付款項及撥備終止確認。因此，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，於二零二六年三月三十一日應付款項總額約為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣2,135,083,000元)。預期擔保負債撥備人民幣零元(二零二五年：人民幣1,769,029,000元)及訴訟撥備撥回人民幣123,936,000元(二零二五年：撥備人民幣373,855,000元)已在本集團截至二零二六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。

由於出售附屬公司(於綜合財務報表附註47披露)，本集團已於年內將所有相關應付款項及撥備終止確認。因此，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，於二零二六年三月三十一日應付款項總額約為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣624,807,000元)。撥回預期擔保負債人民幣零元(二零二五年：人民幣52,757,000元)及訴訟撥備人民幣28,645,000元(二零二五年：人民幣89,135,000元)已在本集團截至二零二六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。

由於出售附屬公司(於綜合財務報表附註47披露)，本集團已於年內將所有相關應付款項及撥備終止確認。因此，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，於二零二六年三月三十一日應付款項總額約為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣75,927,000元)。撥回預期擔保負債人民幣零元(二零二五年：人民幣40,585,000元)及訴訟撥備人民幣零元(二零二五年：人民幣116,512,000元)已在本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

33. 合約負債

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
客戶墊款	54,389	858,830

附註：

合約負債之變動如下：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
年初	858,830	896,949
年內客戶墊款增加	359,282	727,958
收購附屬公司(附註46)	—	20
出售附屬公司(附註47)	(774,723)	(7,809)
計入年初合約負債結餘之已確認收益	(94,378)	(150,853)
年內滿足履約義務確認之收益	(294,382)	(606,386)
向客戶退款	(240)	(1,049)
於年末	54,389	858,830

合約負債詳情如下：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 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	29,981	31,663
銷售物業	21,962	795,495
租賃物業	2,446	31,672
合約負債總額	54,389	858,830

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。

34. 計息銀行及其他借貸

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 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	18,000	44,000
應償還其他借貸：		
一年內或按要求	33,661	1,522,119
一年以上之期間內	77,398	201,140
	111,059	1,723,259
銀行及其他借貸總值	129,059	1,767,259
減：一年內到期及已計入流動負債之銀行及其他借貸	(51,661)	(1,566,119)
非一年內到期及已計入非流動負債之銀行及其他借貸	77,398	201,140

附註：

(a) 銀行及其他借貸之詳情如下：

	於二零二六年三月三十一日尚未償還			於二零二五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	3.5	二零二六年	13,000	3.4-3.9	二零二五年	44,000
銀行貸款－無抵押	3.0	二零二六年至 二零二七年	5,000	-		-
			18,000			44,000
其他貸款－有抵押 ^{a, **}	5.0	二零二八年	77,398	9.7-11.0	二零二五年至 二零二六年	933,720
其他貸款－有抵押 ^a	-	-	-	10.4	按要求	436,573
其他貸款－有抵押 ^a	4.3	二零二六年	5,000	-	-	-
其他貸款－有抵押 ^a	-	-	-	7.8	按要求	14,510
其他貸款－有抵押 ^a	-	-	-	7.8	二零二六年	201,140
其他貸款－無抵押 ^a	10.0	按要求	3,280	10.0	按要求	3,280
其他貸款－無抵押 ^a	-	-	-	4.7	按要求	55,991
其他貸款－無抵押 ^a	-	-	-	2.8	二零二六年	49,700
其他貸款－無抵押 ^a	3.5-5.0	二零二六年	25,381	3.4-5.0	二零二五年至 二零二六年	28,345
			111,059			1,723,259
			129,059			1,767,259

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

34. 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)

該等其他借貸來自金融機構。

於二零二六年三月三十一日，其他借款金額為人民幣**77,398,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣零元)，並以本集團若干附屬公司之股權設立股份押記作為抵押。

* 於二零二六年三月三十一日之借貸人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣**55,991,000**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零元(二零二五年三月三十一日：人民幣**201,140,000**元)及須按要求償還之違約利息約人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣**14,510,000**元)。

於二零二六年三月三十一日，銀行及其他借貸之違約及其他利息約人民幣**3,280,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣**403,177,000**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	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
已完成待售物業	24	263,309	634,501
貿易應收款項	26	52,678	48,697
受限制現金	28	4,500	59,678
		320,487	742,876

此外，(i)於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日，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；(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零元(二零二五年三月三十一日：人民幣**850,508,000**元)；及(iii)若干前附屬公司已於截至二零二六年三月三十一日止年度內出售，乃以本集團已完成待售物業的質押作抵押，有關資產於二零二六年三月三十一日為人民幣**263,309,000**元(二零二五年三月三十一日：人民幣零元)。

34. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (d) 於年內，就於二零二六年三月三十一日賬面值約人民幣3,280,000元(二零二五年：人民幣510,354,000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。於二零二六年三月三十一日，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，該借貸於二零二六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。

35. 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及二零二五年四月一日	314,875	(118,574)	196,301
計入損益之遞延稅項(附註12)	(34,162)	—	(34,162)
出售附屬公司(附註47)	(56,033)	—	(56,033)
於二零二六年三月三十一日	224,680	(118,574)	106,106

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	減值 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	預收 款項之重大 融資部分 人民幣千元	集團內公司間 交易產生的 未變現溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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及二零二五年四月一日	(6,890)	42,104	(5,667)	39,858	69,405
計入損益之遞延稅項(附註12)	12,809	(30)	-	(5)	12,774
出售附屬公司(附註47)	-	-	-	(11,573)	(11,573)
於二零二六年三月三十一日	5,919	42,074	(5,667)	28,280	70,606

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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 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	70,606	69,405
已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	(106,106)	(196,301)
	(35,500)	(126,896)

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

概無就下列項目確認遞延稅項資產：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
稅項虧損	585,186	1,227,319
可抵扣之暫時性差異	7,294	7,459
	592,480	1,234,778

本集團在香港產生之稅項虧損人民幣89,509,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣67,974,000元)可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。

本集團亦於中國內地產生之稅項虧損人民幣495,677,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,159,345,000元)，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅溢利。

由於本公司認為不可能有應課稅溢利可用於抵銷可動用稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，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%之預扣稅。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稅務協定，則或可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為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稅。

於二零二六年三月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利之應付預扣稅確認遞延稅項。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。於二零二六年三月三十一日，有關於中國內地附屬公司之投資之暫時性差異(並無就此確認遞延稅項負債)總額合共約為人民幣49,563,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣2,543,946,000元)。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

36. 股本

每股面值0.01港元之普通股 (二零二五年：每股0.01港元)	股份數目		股本	
	二零二六年 三月三十一日 千股	二零二五年 三月三十一日 千股	二零二六年 三月三十一日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
法定股本				
於年初	150,000,000	15,000,000	1,500,000	1,500,000
股本重組(附註(i)、(ii)、(iii))	—	135,000,000	—	—
於年末	150,000,000	150,000,000	1,500,000	1,500,000

	股份數目				股本	
	二零二六年 三月三十一日	二零二五年 三月三十一日	二零二六年 三月三十一日 千港元	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元 (等值)	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)
已發行及繳足股本						
於年初	2,737,417,279	10,349,669,116	27,374	24,853	1,034,967	898,647
股份合併(附註(i))	—	(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	2,737,417,279	27,374	24,853	27,374	24,853

附註：

- (i) 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」)。
- (ii) 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。
- (iii) 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」)。

37. 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。

37. 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

38. 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稅後溢利(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。

39. 附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情如下：

本公司所佔股權百分比							
名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行普通股本／ 註冊股本	直接		間接		主要業務
			於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 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	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	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	43	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	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	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	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

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

39. 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		
			於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 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	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	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	-	-	94	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	-	-	73	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

* 於二零二六年出售

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。

40. 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	
		二零二六年	二零二五年	截至二零二六年	截至二零二五年	二零二六年	二零二五年
		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
		止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度
		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	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%	(25)	(9)	128,456	128,548
重慶盈普投資有限公司(附註b)	中國內地	56.71%	56.71%	(11,599)	5,122	32,366	85,954
成都方正遠誠信息科技有限(附註c)	中國內地	75.01%	75.01%	18,634	29,815	410,858	412,433
佛山北大資源地產有限公司(附註d)	中國內地	49.00%	49.00%	17,983	(4,200)	115,052	352,402
武漢天合錦程房地產發展有限公司(附註e)	中國內地	-	30.00%	-	(13,657)	-	83,160
擁有非控制性權益之個別非重大附屬公司						498,780	590,811
						1,185,512	1,653,308

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

40. 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

	二零二六年 三月三十一日	二零二五年 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(人民幣千元)	(25)	(9)
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	128,456	128,548

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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二五年 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	(55)	(21)
年內虧損及年內全面虧損總額	(55)	(21)
分配至非控制性權益之年內虧損	(25)	(9)
流動資產	185,436	175,662
非流動資產	100,022	110,000
資產淨值	285,458	285,662
分配至非控制性權益之資產淨值	128,456	128,548
經營活動所用現金流量淨額	(4,457)	(60)
投資活動所用現金流量淨額	(28)	—
現金及現金等值物減少淨額	(4,485)	(60)

40. 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

	二零二六年 三月三十一日	二零二五年 三月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	56.71	56.71
分配至非控制性權益之年內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(11,599)	5,122
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	32,366	85,954

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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	40,756	2,722
成本、開支及其他收入淨額總額	(61,210)	6,309
年內(虧損)/溢利及年內全面(虧損)/收益總額	(20,454)	9,031
分配至非控制性權益之年內(虧損)/溢利	(11,599)	5,122
流動資產	109,530	211,005
非流動資產	9,998	9,238
流動負債	(62,455)	(68,676)
資產淨額	57,073	151,567
分配至非控制性權益之資產淨額	32,366	85,954
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	2,246	(1,959)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(5)	30
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	2,241	(1,929)

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

40. 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

	二零二六年 三月三十一日	二零二五年 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)	18,634	29,815
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	410,858	412,433

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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	39,055	36,908
成本、開支及其他收入淨額總額	(14,213)	2,840
年內溢利及年內全面收益總額	24,842	39,748
分配至非控制性權益之年內溢利	18,634	29,815
流動資產	103,511	28,305
非流動資產	657,588	730,937
流動負債	(193,367)	(209,404)
非流動負債	(19,994)	—
資產淨額	547,738	549,838
分配至非控制性權益之資產淨額	410,858	412,433
經營活動所得現金流量淨額	2,001	5,337
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	5,806	(9,011)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	7,807	(3,674)

40. 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

	二零二六年 三月三十一日	二零二五年 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溢利／(虧損)(人民幣千元)	17,983	(4,200)
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	115,052	352,402

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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	有關截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	40,707	56,655
成本、開支及其他收入淨額總額	(4,007)	(65,226)
年內溢利／(虧損)及年內全面收益／(虧損)總額	36,700	(8,571)
分配至非控制性權益之年內溢利／(虧損)	17,983	(4,200)
流動資產	797,575	1,304,798
非流動資產	52,617	54,627
流動負債	(615,392)	(640,237)
資產淨值	234,800	719,188
分配至非控制性權益之資產淨值	115,052	352,402
經營活動所得現金流量淨額	1,467	604
投資活動所用現金流量淨額	-	(1,014)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	1,467	(410)

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

40. 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
非控制性權益所持股權百分比(%)	30.00
分配至非控制性權益之年內虧損(人民幣千元)	(13,657)
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	83,160

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
收益	-
成本、開支及其他收入淨額總額	(45,523)
年內虧損及年內全面虧損總額	(45,523)
分配至非控制性權益之年內虧損	(13,657)
流動資產	190,991
非流動資產	308,757
流動負債	(222,549)
資產淨值	277,199
分配至非控制性權益之資產淨值	83,160
經營活動所得現金流量淨額	1
投資活動所用現金流量淨額	(1)
現金及現金等值物增加淨額	-

該附屬公司於截至二零二六年三月三十一日止年度內出售，詳情載於綜合財務報表附註47。

41. 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47。

(ii) 豁免其他應付款項

年內，確認盈利約人民幣230,000元(二零二五年：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9,295,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣16,917,000元)及人民幣9,076,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣16,810,000元)。

(b) 融資活動產生之負債變動

截至二零二六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
於二零二五年四月一日	1,767,259	20,438	1,787,697
融資現金流量之變動	(444,590)	(13,696)	(458,286)
新租賃	–	9,076	9,076
出售附屬公司(附註47)	(1,270,943)	(1,674)	(1,272,617)
利息開支	77,784	726	78,510
分類為經營現金流量之已付利息	(451)	(726)	(1,177)
修訂	–	(848)	(848)
匯兌調整	–	(13)	(13)
於二零二六年三月三十一日	129,059	13,283	142,342

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

41. 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46)	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
匯兌調整	–	19	19
於二零二五年三月三十一日	1,767,259	20,438	1,787,697

(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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
計入經營活動	3,274	2,347
計入融資活動	13,696	15,073
	16,970	17,420

42. 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52所詳述之待決訴訟；及
- (b) 於處置出售集團後，本集團再無主要就任何本集團物業買家獲任何銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債(二零二五年三月三十一日：人民幣850,200,000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。由於處置出售集團，目前並無此類擔保尚未履行，且於報告年度內本集團之經審核年度綜合財務資料中並無確認撥備(二零二五年十二月三十一日：無)。

43. 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34。

44. 承擔

本集團於報告期末就本集團之發展物業有以下承擔：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
已訂約： 發展中物業	—	765,995

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

45. 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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 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	145	253

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 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	3,042	3,995
花紅	4,376	3,700
退休福利	63	82
以權益結算以股份為基礎之付款	1,989	2,014
已付主要管理人員之薪酬總額	9,470	9,791

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。

46. 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

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。

46. 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)

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。

47. 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) 截至二零二六年三月三十一日止年度

- (a) 年內，本公司與兩名獨立第三方訂立合夥協議，據此，本公司同意與該兩名獨立第三方成立合夥企業（「合夥企業」），並向合夥企業出資人民幣30,000,000元。有關出資應透過向合夥企業注入本公司直接全資附屬公司安泰國際投資集團（香港）有限公司（「安泰」）的全部股權之方式結清。因此，合夥企業的成立及本公司向合夥企業作出的出資，導致本公司出售其於安泰及其16間附屬公司（統稱「安泰集團」），包括：(i)北京德悅合項目管理有限公司；(ii)重慶世騰置業有限公司；(iii)重慶雅源恒輝信息技術有限公司；(iv)重慶盈豐地產有限公司；(v)重慶源創目標置業有限公司；(vi)重慶悅睿和置業有限公司；(vii)香港資源盈悅有限公司；(viii)香港盈豐控股有限公司；(ix)開封博元房地產開發有限公司；(x)東原資源（香港）有限公司；(xi)武漢錦祥資產管理有限公司；(xii)武漢天合錦程房地產發展有限公司；(xiii)蕪湖信盈投資合夥企業（有限合夥）（「蕪湖信盈」）；(xiv)玉溪鴻悅商業運營管理有限公司；(xv)玉溪潤雅置業有限公司；及(xvi)浙江北大資源地產有限公司。安泰集團主要於中國內地從事物業發展。該項出售已於二零二五年八月十一日完成。
- (b) 年內，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於本公司間接全資附屬公司杭州領航星企業管理有限公司（「杭州領航星」）之100%權益，代價約為人民幣1,000,000元。杭州領航星主要於中國內地從事物業投資與管理。該項出售已於二零二五年九月十九日完成。
- (c) 年內，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於本公司間接非全資附屬公司重慶悅豐地產有限公司（「重慶悅豐」）之70%權益，代價約為人民幣430,000元。重慶悅豐主要於中國內地從事物業發展。該項出售已於二零二五年十二月二十二日完成。
- (d) 年內，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以零代價方式出售本集團於本公司間接全資附屬公司天津睿和升項目管理有限公司（「天津睿和升」）的100%權益。天津睿和升主要於中國內地從事物業投資與管理。該項出售事項已於二零二六年三月二十六日完成。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

47. 出售附屬公司(續)

(i) 截至二零二六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：

	安泰集團 人民幣千元	杭州領航星 人民幣千元	重慶悅豐 人民幣千元	天津睿和升 人民幣千元	其他 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	437	-	3	79	6,182	6,701
投資物業	11,986	202,606	2,180	-	119,393	336,165
使用權資產	138	-	162	-	1,307	1,607
遞延稅項資產	11,573	-	-	-	-	11,573
發展中待售物業	3,298,197	-	-	-	-	3,298,197
已完成待售物業	912,904	-	137,459	119,778	11,284	1,181,425
貿易應收款項及應收票據	314	-	-	-	5,512	5,826
預付款項、其他應收款項及其他資產	679,706	15,000	47,296	4,318	26,921	773,241
應收本集團款項	508,921	43,950	19,345	6,888	232,974	812,078
可收回稅項	-	4,845	-	-	-	4,845
受限制現金	39,039	-	54	-	-	39,093
現金及現金等值物	28,557	1,117	3	1,663	34,277	65,617
貿易應付款項及應付票據	(289,415)	-	(882)	(51)	-	(290,348)
其他應付款項及應計負債	(1,454,215)	(224,806)	(66,455)	(23,877)	(5,963)	(1,775,316)
應付本集團款項	(259,472)	-	-	(125,119)	(270,070)	(654,661)
撥備	(2,988,398)	-	-	-	-	(2,988,398)
合約負債	(764,456)	-	(530)	(350)	(9,387)	(774,723)
計息銀行及其他借款	(1,256,543)	-	(14,400)	-	-	(1,270,943)
租賃負債	(224)	-	(190)	-	(1,260)	(1,674)
應付稅項	(479,319)	-	(249,372)	-	-	(728,691)
遞延稅項負債	(39,278)	-	-	-	(16,755)	(56,033)
所出售(負債)/資產淨額	(2,039,548)	42,712	(125,327)	(16,671)	134,415	(2,004,419)
出售附屬公司收益/(虧損)						
出售代價	30,000	1,000	430	-	14,775	46,205
釋放匯兌波動儲備	(114,258)	-	-	-	-	(114,258)
非控制性權益	301,093	-	49,575	-	(21,346)	329,322
所出售負債/(資產)淨額	2,039,548	(42,712)	125,327	16,671	(134,415)	2,004,419
出售附屬公司收益/(虧損)	2,256,383	(41,712)	175,332	16,671	(140,986)	2,265,688
出售收取之現金	-	-	430	-	100	530
減：所出售銀行結餘及現金	(67,596)	(1,117)	(57)	(1,663)	(34,277)	(104,710)
出售附屬公司產生之現金(流出)/流入淨額	(67,596)	(1,117)	373	(1,663)	(34,177)	(104,180)

* 代價乃從欠付買方之現有結餘中抵銷。

47. 出售附屬公司(續)

(II) 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。

47. 出售附屬公司(續)**(II) 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。

48. 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

於二零二六年三月三十一日

	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	67,300	–	67,300
按攤銷成本列賬之金融資產			
貿易應收款項及應收票據	–	186,110	186,110
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產	–	774,215	774,215
受限制現金	–	4,500	4,500
現金及現金等值物	–	301,993	301,993
	67,300	1,266,818	1,334,118

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

48. 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	
	二零二六年	二零二五年
	三月三十一日	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	482,956	938,115
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	979,663	2,188,408
租賃負債	13,283	20,438
計息銀行及其他借貸	129,059	1,767,259
	1,604,961	4,914,220

49. 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21。

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。

49. 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			總計 人民幣千元		
		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			
於二零二六年三月三十一日							
按公平值計入損益之金融資產		—	—	67,300	67,300		
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		
金融資產	於以下日期之公平值		估值方法及 公平值層級	重大不可觀察 輸入數據	範圍		
					截至	截至	
	二零二六年 三月 三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月 三十一日 人民幣千元			二零二六年 三月三十一日 止年度	二零二五年 三月三十一日 止年度	
按公平值計入損益之 金融資產	67,300	89,700	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)	-30%至5%	-2%至0%

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22,400,000元(二零二五年：人民幣1,500,000元)。

於二零二六年三月三十一日及二零二五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(二零二五年三月三十一日：無)。

50. 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

本集團面臨以固定利率計息的計息銀行及其他借貸的公平值利率風險。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34披露。

外幣風險

下表顯示於報告期末本集團除稅前虧損(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) %	除稅前虧損 (增加)／減少 二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	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
倘港元兌美元貶值	5	61,544	138,555
倘港元兌美元增值	(5)	(61,544)	(138,555)

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。

50. 金融風險管理目標及政策(續)

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。

於二零二六年三月三十一日

	12個月預期	年限內預期信貸虧損			總計
	信貸虧損				
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	
	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*	-	-	-	189,629	189,629
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常**	329,688	464,564	-	-	794,252
— 可疑**	-	-	-	-	-
受限制現金					
— 尚未逾期	4,500	-	-	-	4,500
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	301,993	-	-	-	301,993
	636,181	464,564	-	189,629	1,290,374

50. 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		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	
	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

* 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26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」。

50. 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：

二零二六年三月三十一日

	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	482,956	—	482,956	482,956
計入其他應付款項及應計負債之 金融負債	979,663	—	979,663	979,663
租賃負債	8,218	5,407	13,625	13,283
計息銀行及其他借貸	52,858	82,906	135,764	129,059
	1,523,695	88,313	1,612,008	1,604,961

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

50. 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。截至二零二六年三月三十一日及二零二五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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
計息銀行及其他借貸	129,059	1,767,259
本公司擁有人應佔權益總值	589,683	(1,256,206)
負債權益比率	21.89%	不適用

51. 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：

	二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	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	42	85
使用權資產	1,324	502
非流動資產總值	1,366	587
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	547	441
現金及現金等值物	1,182	23,626
流動資產總值	1,729	24,067
流動負債		
其他應付款項及應計負債	18,699	19,691
租賃負債	827	586
流動負債總值	19,526	20,277
流動(負債)/資產淨值	(17,797)	3,790
資產總值減流動負債	(16,431)	4,377
非流動負債		
租賃負債	494	–
(負債)/資產淨值	(16,925)	4,377
權益		
股本	24,853	24,853
儲備(附註)	(41,778)	(20,476)
權益總值	(16,925)	4,377

本公司之財務狀況表已於二零二六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

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

51. 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	購股權儲備	繳入盈餘	匯兌波動 儲備	累計虧損	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	人民幣千元
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兌差額	-	-	-	(6,885)	-	(6,885)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	11,754	24,478	1,306,591	(119,519)	(1,243,780)	(20,476)
確認以權益結算以股份為基礎之付款	-	8,484	-	-	-	8,484
年內溢利	-	-	-	-	54,908	54,908
年內其他全面收益						
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	(84,694)	-	(84,694)
於二零二六年三月三十一日	11,754	32,962	1,306,591	(204,213)	(1,188,872)	(41,778)

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。

52. 訴訟

於二零二六年三月三十一日，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) 深圳平安匯通投資管理有限公司(「平安匯通」)與本集團之附屬公司佛山北大資源地產有限公司(「佛山北大」)不當得利糾紛一案，廣東省高級人民法院已於二零二三年十二月十八日作出有利於佛山北大的(2022)粵民終1901號民事判決。平安匯通不服前述判決，向最高人民法院申請再審。平安匯通請求撤銷該判決，並頒令佛山北大：(1)向平安匯通返還佛山北大已收取以購買該物業的尾款人民幣186,996,470元；(2)支付上述款項自二零一九年十二月九日至還款日期止，按年利率8%計算的利息；(3)支付平安匯通本案的律師代理費人民幣450,000元；及(4)承擔本案一、二審訴訟費用。於二零二五年三月三十一日，最高人民法院裁定對該案進行重審(「再審案」)。目前，本案尚在審理中。於二零二五年九月九日，平安匯通向佛山市三水區人民法院提起另一項訴訟(「新訴訟」)，請求判令佛山北大返還額外的未付購房尾款人民幣24,358,271元連同相應的利息。佛山市三水區人民法院於二零二六年四月十四日裁定，因與新訴訟有關聯的再審案尚未審結，中止新訴訟。

53. 報告期後事項

於本報告年度後及直至本報告日期，並無任何影響本集團的重大事項。

投資物業詳情

二零二六年三月三十一日

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
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

二零二六年三月三十一日

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要(乃摘錄自己刊發之經審核財務報表)載列如下。

業績

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	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
收益	1,551,533	1,618,544	1,440,982	5,174,870	11,799,624
本公司擁有人應佔 年／期內溢利／(虧損)	1,783,484	(2,339,899)	(785,629)	966,690	1,509,499

資產、負債及非控制性權益

	於二零二六年 三月三十一日 人民幣千元	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
資產總值	3,849,363	10,212,846	11,522,949	12,648,625	18,267,389
負債總值	(2,074,168)	(9,815,744)	(9,015,207)	(10,113,068)	(15,878,852)
非控制性權益	(1,185,512)	(1,653,308)	(1,473,238)	(1,074,063)	(2,850,618)
	589,683	(1,256,206)	1,034,504	1,461,494	(462,081)

財務摘要
二零二六年三月三十一日

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣百萬元	+ / (-) 變動
財務業績			
收益	1,552	1,619	(4.14)%
毛利／(毛損)率	7.42%	(3.27)%	
年內溢利／(虧損)	1,645	(2,520)	165.28%
主要財務指標			
現金及現金等值物	302	601	(49.75)%
流動資產／(負債)淨值	622	(1,130)	155.04%
資產總值	3,849	10,213	(62.31)%
負債總值	2,074	9,816	(78.87)%
計息銀行及其他借貸	129	1,767	(92.70)%
權益總值	1,775	397	347.10%
流動比率(倍)	1.33	0.88	
產權比率	0.07	4.45	
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	65.15	(85.99)	