



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國際控股有限公司

股份代號：202

年報

2026





目 錄

公司資料	2
管理層報告書	3
董事及高級管理人員簡歷	9
企業管治報告書	11
環境、社會及管治報告	24
董事會報告書	71
獨立核數師報告書	81
綜合損益表	86
綜合損益及其他全面收益表	87
綜合財務狀況表	88
綜合權益變動表	90
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	93
五年財務概要	179
主要物業概覽	180



公司資料

董事會

執行董事

姜孝恒先生(主席)
陳懿先生
王雪女士

獨立非執行董事

何耀瑜先生
高明東先生
吳志彬先生

董事委員會

審核委員會

何耀瑜先生(委員會主席)
高明東先生
吳志彬先生

薪酬委員會

何耀瑜先生(委員會主席)
高明東先生
陳懿先生

提名委員會

高明東先生(委員會主席)
何耀瑜先生
王雪女士

公司秘書

劉志樂先生

上市資料

股份代號：202
每手買賣單位：5,000股

註冊辦事處

香港灣仔
告士打道151號
資本中心
15樓1506室

網站

www.everchina202.com.hk

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

律師

高蓋茨律師事務所
麥家榮律師行

股份過戶登記處

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

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

管理層報告書

本人謹代表潤中國國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，向閣下欣然提呈本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之年度業績。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的收益約為127,329,000港元(二零二五年：108,181,000港元)，較去年增加約18%。年內虧損(包括持續經營及已終止經營業務)約為67,033,000港元(二零二五年：40,238,000港元)，較去年增加約67%。每股基本虧損(包括持續經營及已終止經營業務)為0.919港仙，而去年則為每股基本虧損0.551港仙。

業務回顧

年內，本公司主要從事農業業務及物業投資業務。

農業業務

本集團的農業業務為於玻利維亞從事農業耕作及養牛業務。於二零二六年三月三十一日，本集團於玻利維亞合共經營約17,500公頃農地，賬面值約262,926,000港元(二零二五年三月三十一日：331,303,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團種植大田作物約為18,586,000港元(二零二五年三月三十一日：49,590,000港元)及飼養牛隻3,074頭(二零二五年三月三十一日：3,522頭)，總值約為13,478,000港元(二零二五年三月三十一日：16,927,000港元)。

於本年度，農業業務產生的收益增加23%至約96,399,000港元(二零二五年：78,434,000港元)，佔本集團總收益的76%。銷售農作物之收益約為88,688,000港元(二零二五年：75,221,000港元)，而銷售牛隻之收益為7,711,000港元(二零二五年：3,213,000港元)。此農場的主要作物為大豆及大米。於本年度，已種植大豆約10,400公頃(二零二五年：10,600公頃)。平均產量為每公頃2.4噸(二零二五年：每公頃1.9噸)，穀物產量約為25,000噸(二零二五年：20,200噸)。大豆平均售價約為400美元／公噸(二零二五年：450美元／公噸)。於本年度，該農場改良部分適合種植大米的土壤，成功提高大米產量。該年度內，已種植大米約950公頃(二零二五年：920公頃)。平均產量約為每公頃2.8噸(二零二五年：每公頃0.6噸)，穀物產量約為2,700噸(二零二五年：560噸)。大米平均售價為290美元／公噸(二零二五年：470美元／公噸)。

此分部錄得溢利約8,999,000港元(二零二五年：47,565,000港元)。溢利減少主要由於生物資產公平值變動減銷售成本產生的虧損約11,161,000港元(二零二五年：收益41,167,000港元)。

根據二零二六年五月初的最新預測，包括世界氣象組織在內的國際氣象機構指出，到二零二六年中期，強厄爾尼諾現象出現的可能性很高。預計此現象將主導南美洲的氣候並持續到二零二七年。預計將出現創紀錄的高溫和嚴重的極端天氣事件。我們位於南美洲中部玻利維亞的農場，預計明年的農作物收成將受到重大影響。為維持穩定生產，本集團計劃採取適當措施，包括但不限於增加有機肥料的使用、改善土壤結構、增強土壤吸水和保水能力，以及加強監測和應對系統，以防止可能導致減產的病蟲害爆發。該等措施旨在減輕厄爾尼諾現象對業務營運的影響，穩定收益和現金流量，並最終提升資產價值。

管理層報告書

物業投資業務

本集團於中華人民共和國(中國)之物業投資業務主要包括分別位於北京及上海中心的兩項投資物業(合稱「北京物業」及「上海物業」)。於二零二六年三月三十一日，北京物業價值約397,509,000港元(二零二五年三月三十一日：403,427,000港元)及上海物業價值約248,018,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)。根據所進行的獨立估值，截至二零二六年三月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動虧損約25,060,000港元(二零二五年：66,076,000港元)。投資物業之公平值虧損主要由於中國商用物業需求持續下降所致。年內，來自物業投資業務的租金收入略微增加4%至約30,930,000港元(二零二五年：29,747,000港元)，佔本集團總收益的24%。於二零二六年三月三十一日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達到90%(二零二五年三月三十一日：90%)及89%(二零二五年三月三十一日：89%)。

分部虧損約為5,502,000港元(二零二五年：47,972,000港元)。有關減少主要歸因於本集團投資物業公平值變動產生之虧損較去年同期減少。

展望未來，房地產行業將繼續面臨挑戰和不確定性，租金價格仍受國內經濟環境影響。本集團將盡一切努力維持高出租率以確保租金收入穩定，同時實施成本控制措施以有效降低營運成本及改善現金流量。本集團亦將密切監控市場狀況，且不會排除於必要時和時機適當時變現部分上海物業以增加本集團營運資金的可能性。

重大投資

於一間聯營公司之權益 — 大咖機器人(北京)有限責任公司(「大咖機器人」) 20% 權益

於二零二五年五月二十二日，本公司之間接全資附屬公司北京博雅宏遠諮詢有限公司(「北京博雅」)與一名獨立第三方訂立收購協議，據此，北京博雅將收購大咖機器人20%股權，代價為人民幣200,000元(相當於約216,000港元)。同日，北京博雅與大咖機器人訂立增資協議，據此，北京博雅有條件同意向大咖機器人注資人民幣30,000,000元(相當於約32,400,000港元)，將悉數入賬列作大咖機器人的儲備資本。根據上市規則，該交易構成本公司之須予披露交易。有關詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十二日及二零二五年六月二十日的公佈。大咖機器人為一間於二零二五年五月十六日根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事智能機器人的研發、設計、製造和銷售，以及人工智能硬件的銷售、應用軟件開發和技術服務。大咖機器人於二零二五年八月舉辦的世界人形機器人運動會「醫院場景 — 藥品分揀」競技中斬獲三甲，並於二零二五年十月正式發佈商用級人形機器人X7系列，包括X7 EDU版。X7系列搭載該公司自研的XBrain 2.0商用大模型。由二零二五年五月十六日(註冊成立日期)至二零二六年三月三十一日止期間，大咖機器人的收益約為3,881,000港元，並錄得淨虧損約3,459,000港元。虧損主要由於該公司處於發展初期。本集團本年度分佔大咖機器人虧損約為692,000港元。

管理層報告書

於一間聯營公司之權益 — 上海晶耀庭酒店有限公司(「上海晶耀庭」) 25% 股權

上海晶耀庭為一間於二零二三年六月二十七日根據中國法律成立的有限公司。其於中國上海擁有並經營「上海五角場輝盛名致公寓」服務式公寓，該公寓於二零二五年五月開始營業。其擁有307套精心設計的公寓，從單間到兩居室不等，可滿足不同的居住需求。由二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日止期間，上海晶耀庭的收益約為16,048,000港元，並錄得淨虧損約25,996,000港元。虧損主要是由於服務式公寓的平均入住率未達預期。本集團本年度分佔上海晶耀庭虧損約為6,499,000港元(二零二五年：1,318,000港元)。

前景

美伊衝突推高了生產成本，加劇了通脹壓力。鑑於全球政治格局持續不穩，業務前景依然充滿挑戰和困難。為應對充滿挑戰的環境，本集團將繼續採取審慎方針管理現有業務及投資策略、加強風控力度，為本集團穩健發展保駕護航。

於二零二五年三月二十六日，本集團與上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司就收購位於中國上海市閔行區的物業(「該物業」)訂立臨時協議。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二六年四月三十日之通函。該交易已於二零二六年六月四日舉行的股東大會上獲本公司股東批准。該物業收購完成後，將用作長者服務式公寓，為長者提供優質的日常護理服務。本公司對中國的長者服務式公寓業務持樂觀態度。預期該投資長遠可為本集團帶來經濟效益。

我們相信，隨著上述業務計劃的成功實施，本公司或能產生正經營現金流量並顯著改善其經營表現。

經營業績

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的收益約為127,329,000港元(二零二五年：108,181,000港元)，較去年增加約18%。有關增加乃主要由於農業業務收益增加約23%至約96,399,000港元(二零二五年：78,434,000港元)。農作物銷售收入增加主要是由於銷量較去年增加24%。



管理層報告書

本集團於本年度錄得虧損約67,033,000港元(二零二五年：40,238,000港元)，較去年增加約67%。虧損增加主要由於以下各項的淨影響所致：

- 1) 毛利增加26%至約60,793,000港元(二零二五年：48,259,000港元)，乃由於農業業務收益增加所致；
- 2) 其他收入及收益，淨額減少94%至約1,095,000港元(二零二五年：16,954,000港元)，乃由於年內其他利息收入減少所致；
- 3) 本集團投資物業公平值變動虧損減少62%至約25,060,000港元(二零二五年：66,076,000港元)，乃由於物業市場氣氛略有好轉所致；
- 4) 確認生物資產之公平值變動減銷售成本產生之虧損約11,161,000港元(二零二五年：收益41,167,000港元)；
- 5) 財務成本減少42%至約16,671,000港元(二零二五年：28,820,000港元)，主要由於銀行及其他借貸之利息開支減少所致；及
- 6) 本年度並無已終止經營業務的任何收益(二零二五年：29,329,000港元)。

本公司擁有人應佔年內虧損(包括持續經營及已終止經營業務)約為67,006,000港元(二零二五年：40,211,000港元)。截至二零二六年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損(包括持續經營及已終止經營業務)約為0.919港仙(二零二五年：0.551港仙)。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

年內，本集團一般以內部產生之資源及中國主要往來銀行提供之銀行融資撥付其營運資金。

現金狀況

於二零二六年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為53,009,000港元(二零二五年三月三十一日：約312,618,000港元)。人民幣(「人民幣」)、玻利維亞諾(「玻利維亞諾」)、港元及美元(「美元」)佔比分別為40%、26%、2%及32%(二零二五年三月三十一日：91%、0%、1%及8%)。

於二零二六年三月三十一日，本集團錄得總資產約1,326,084,000港元(二零二五年三月三十一日：1,611,494,000港元)、總負債約346,809,000港元(二零二五年三月三十一日：515,065,000港元)、非控股權益約29,047,000港元(二零二五年三月三十一日：29,074,000港元)及本公司擁有人應佔權益約950,228,000港元(二零二五年三月三十一日：1,067,355,000港元)。本集團於二零二六年三月三十一日之每股資產淨值為0.13港元(二零二五年三月三十一日：0.15港元)。每股資產淨值減少乃由於本年度虧損所致。



管理層報告書

借貸

於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為259,154,000港元(二零二五年三月三十一日：約413,312,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約258,154,000港元(二零二五年三月三十一日：約178,612,000港元)、有抵押其他借貸約零(二零二五年三月三十一日：約233,700,000港元)及無抵押其他借貸約1,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約1,000,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團以人民幣及港元計值之借貸分別為約人民幣227,950,000元(二零二五年三月三十一日：約人民幣165,000,000元)及約1,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約234,700,000港元)及約零(二零二五年三月三十一日：250,000美元)。

資本負債比率

於二零二六年三月三十一日，本集團之資本負債比率(按借貸總額佔權益總額之百分比計算)為0.26(二零二五年三月三十一日：0.38)，而本集團之流動比率為0.53(二零二五年三月三十一日：0.89)。

集團資產抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團賬面值約為115,757,000港元(二零二五年三月三十一日：約145,860,000港元)之永久業權土地乃作為銀行融資的擔保。於二零二六年三月三十一日，本集團賬面值約413,590,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)之投資物業已抵押作本集團銀行借貸之擔保。

重大收購及出售

除本公佈所披露者外，本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度概無重大投資，或重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二五年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二六年三月三十一日，本集團有關向聯營公司出資及收購物業的資本承擔約為324,179,000港元(二零二五年三月三十一日：309,154,000港元)。

外匯風險

本集團之收益及付款主要以港元、人民幣、玻利維亞諾、印尼盾及美元計值。該等差額的影響將轉化為我們於期內對任何特定貨幣波動的風險。

本集團因以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的銷售及採購而產生貨幣風險。儘管本集團並無外匯對沖政策，亦無使用任何金融工具、貨幣借貸或其他對沖工具以減輕該風險，惟管理層密切監察本集團的外匯風險，並可能視乎外幣的情況及趨勢，考慮於日後採納重大的外幣對沖政策及措施。



管理層報告書

人力資源

於二零二六年三月三十一日，本集團聘有約110名(二零二五年三月三十一日：約108名)員工。本集團的政策是支付具競爭力的薪酬待遇，並視乎僱員的表現向彼等發放獎勵，包括薪金及花紅。

致謝

本人藉此機會代表董事會感謝全體股東、客戶、員工及合作夥伴一直以來之支持及鼓勵。

代表董事會

主席

姜孝恒

香港，二零二六年六月二十九日

董事及高級管理人員簡歷

董事

姜孝恒先生，執行董事兼主席

姜孝恒先生，三十六歲，於二零一二年十月加入本集團，擔任本公司投資經理。彼於二零二三年十一月獲委任為執行董事並於二零二五年十二月獲提名為董事會主席。彼在房地產和IT行業的投資方面擁有豐富的經驗。彼就讀於佩柏戴恩大學工商管理學士學位課程。彼曾任職於上海鵬欣(集團)有限公司戰略投資部，擔任投資經理。彼為本公司前主要股東、非執行董事兼主席姜照柏先生(「姜先生」)之子。

陳懿先生，執行董事及行政總裁

陳懿先生，四十三歲，於二零一二年二月加入本公司，出任本公司獨立非執行董事，自二零一四年十月起調任為本公司執行董事並於二零二三年十一月一日起獲委任為本公司行政總裁。彼持有加拿大溫哥華不列顛哥倫比亞大學應用科學(電氣工程專業)學士學位，陳先生熟知金融工具，且於國際資本市場擁有豐富經驗。於是項調任前，陳先生分別於運寶集團有限公司出任投資助理副總裁、於加拿大Kobex Minerals Inc. 及 International Barytex Resources Ltd 出任工程分析師以及於熔盈投資有限公司出任分析師兼助理副總裁。

王雪女士，執行董事

王雪女士，四十二歲，於二零二四年十二月加入本公司出任執行董事。彼現任上海鵬欣(集團)有限公司董事長海外事務助理，該公司由姜先生持有99%股權。王女士於上海財經大學獲得法學與文學雙學士學位。彼在國際投資和運營領域有超15年經驗，於二零一零年至二零一六年任職復星國際有限公司(股份代號：656)旅遊及商業事業部國際投資總監，於二零一七年至二零一九年擔任迷你營代理總經理，於二零二零年至二零二三年任職復星旅遊文化集團(股份代號：1992)副首席人力資源官兼創新及領導力中心總經理。

何耀瑜先生，獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席

何耀瑜先生，七十八歲，於二零零九年四月獲委任為獨立非執行董事。他現時亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。何先生於加拿大康戈迪亞大學(Concordia University)獲得金融及運籌工商管理碩士學位，並為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會之會員。何先生於國際會計師行擁有逾三十年的工作經驗，曾出任安永會計師事務所、羅兵咸永道會計師事務所及安達信會計師事務所合夥人，專注於技術風險、系統與流程管理以及風險諮詢實務。期間何先生向中港兩地多間藍籌公司提供管理及顧問服務。何先生曾出任中國管業集團有限公司(股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。



董事及高級管理人員簡歷

高明東先生，獨立非執行董事及提名委員會主席

高明東先生，六十五歲，於二零零九年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。高先生於一九八六年八月以校外生的身份取得英國倫敦大學法律學士學位，現為香港律師會會員。高先生為高明東律師行之主管律師及在香港擁有逾三十三年執業律師經驗。

除於本公司擔任董事職務外，高先生現時也是中化化肥控股有限公司、正大企業國際有限公司及中薇金融控股有限公司的獨立非執行董事，各公司股份均在聯交所主板上市。

吳志彬先生，獨立非執行董事

吳志彬先生，六十九歲，於二零二一年五月七日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生為香港高等法院律師，現任梁浩然律師事務所有限法律責任合夥之顧問。吳先生持有理學士學位及法律學士學位，並於香港大學取得法律研究院證書。吳先生亦獲委任為開源控股有限公司（股份代號：1215，其股份於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。

公司秘書

劉志樂先生於二零零七年七月加入本公司，出任集團財務總監，並於二零零九年六月獲委任為本公司公司秘書。彼為香港會計師公會之資深會員及澳洲會計師公會會員，並持有商學學士學位，於澳洲 La Trobe University 主修會計學。彼在審核、會計、財務管理及公司秘書方面具備逾三十年專業經驗。加入本公司前，劉先生曾於香港一間國際會計師行審計部任職。彼亦曾擔任多間香港上市公司之經理，負責會計及財務事宜。

企業管治報告書

董事(「董事」)會(「董事會」)向本公司股東(「股東」)欣然呈報本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之企業管治。

企業管治常規

本公司致力維持良好之企業管治準則，並已採用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為本身之企業管治常規守則。董事會及管理層認為良好之企業管治常規乃提升對股東的透明度及問責性之關鍵。

遵守企業管治守則

本公司於整個回顧年度已在適用及允許範圍內遵守企業管治守則所載守則條文，惟下文所披露之偏離情況除外：

- (i) 企業管治守則之守則條文第C.3.3條規定，發行人須有正式的董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。除獨立非執行董事外，所有董事均有正式的委任書。獨立非執行董事於履行彼等作為董事之職責及責任時已遵循由公司註冊處發出之「董事責任指引」及由香港董事學會發出之「董事指南」及「獨立非執行董事指南」中列明之指引。獨立非執行董事清楚了解獨立非執行董事的角色及責任。董事會認為已採取足夠的措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則之守則條文第D.1.4條所規定者寬鬆，因此目前無意就此採取任何措施。
- (ii) 企業管治守則之守則條文第F.2.2條規定，董事會之主席應出席股東週年大會，以於股東週年大會上回答提問。當時的董事會主席姜照柏先生因其他事務在身，未有出席二零二五年股東週年大會。主持於二零二五年九月五日舉行之股東週年大會之本公司執行董事陳懿先生，以及其他出席股東週年大會之董事會成員，均具備足夠才幹於股東週年大會上回答提問，並於股東週年大會上稱職地回答了提問。

雖然有上述偏離情況，本公司認為已採取足夠的措施確保本公司的企業管治常規不比企業管治守則所載者寬鬆。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為本公司董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二六年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。



企業管治報告書

董事會

本公司由高效的董事會領導，董事會負責監察本公司及其附屬公司（「本集團」）業務、戰略性決定及表現，並以本公司最佳利益作出客觀決定。

於本報告日期，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。其按類別劃分的組成詳情如下：

董事姓名	任期 ⁽ⁱ⁾	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
姜孝恒先生(主席)	2.58 年			
陳懿先生(行政總裁)	11.75 年		成員	
王雪女士	1.5 年			成員
獨立非執行董事				
何耀瑜先生	16.17 年	主席	主席	成員
高明東先生	16.17 年	成員	成員	主席
吳志彬先生	5.08 年	成員		

附註：

(i) 任期乃於二零二六年六月二十九日計算，即截至二零二六年三月三十一日止年度的業績公佈日期。

列明董事角色及職能的最新董事名單已刊載於本公司及聯交所網站。

董事的履歷詳情於本年報「董事及高級管理人員簡歷」一節披露。據董事所知，董事會成員之間（尤其是主席與行政總裁之間）並無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

董事會執行董事及獨立非執行董事的組成屬均衡，以便董事會具備高度獨立性，能夠有效地作出獨立判斷。

董事變動

截至二零二六年三月三十一日止年度及直至本報告日期，董事會成員變動如下：

- 周支柱先生辭任本公司執行董事，自二零二六年二月二日起生效；及
- 姜照柏先生辭任本公司非執行董事，自二零二五年十二月五日起生效。

企業管治報告書

董事會會議

於回顧年度，本公司舉行了四次董事會會議及一次股東週年大會。各董事出席董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
姜孝恒先生	4/4	0/1
陳懿先生	4/4	1/1
周支柱先生(於二零二六年二月二日辭任)	4/4	0/1
王雪女士	4/4	0/1
非執行董事		
姜照柏先生(於二零二五年十二月五日辭任)	4/4	0/1
獨立非執行董事		
何耀瑜先生	4/4	1/1
高明東先生	4/4	1/1
吳志彬先生	4/4	1/1

年內，董事會處理之事宜主要包括本集團之整體策略、董事辭任、年度及中期業績、須予披露交易、內部監控及風險管理、企業管治及財務事宜。

通常向全體董事就董事會例會作出最少14日通知(或就所有其他會議則作出合理通知)，使董事有機會在議程內加入其他審議事項。公司秘書協助編製會議議程，並確保遵守一切適用規則及法規。議程及相應董事會文件通常於董事會會議擬定日期最少3日前送交全體董事。全部會議記錄由公司秘書保存，任何董事經合理通知後，可於合理時間內查閱。



企業管治報告書

董事會之責任

董事會負責領導及控制本公司、監察及監督其業務營運、批核策略計劃及監管本公司的表現。董事會委派日常營運工作予管理層，同時保留若干主要事項待其批准。董事會亦負責評估及確定已識別風險的性質和程度，決定如何適當減輕該等風險以達致本集團策略目標，以及確保本集團設立並維持適當和有效的風險管理及內部監控系統。此外，董事會在審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的協助下，監督本集團事務各特定範疇。所有委員會均擁有特定之職能及權力以查核事宜，並向董事會報告其推薦建議。董事會有最終決定權，惟於有關委員會之職權範圍內另行規定者除外。

各名董事及時了解其作為董事的職責以及本公司的運作、業務活動及發展情況。董事亦獲及時告知其根據上市規則以及其他有關法定或監管要求須履行的責任及義務。本公司亦鼓勵其董事參與其他持續專業董事發展計劃。此外，對於因公司活動而引致的針對董事及高級管理人員的法律訴訟，本公司已就董事及高級職員的責任安排投購適當的董事及高級職員責任保險保障。

企業管治職能

董事會共同負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及實施本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況，以及其於企業管治報告書中的披露。

董事委員會的角色及職能詳情載列如下。

主席及行政總裁

由於姜照柏先生於二零二五年十二月五日辭任非執行董事兼董事會主席，姜孝恒先生於同日獲委任為董事會主席。

主席及行政總裁分別由姜孝恒先生及陳懿先生擔任。彼等的角色及職責分開，具有明確的責任分工。姜孝恒先生為董事會主席，負責領導及管理董事會，而陳懿先生作為本公司的行政總裁則負責執行董事會制定的策略和目標，並就本集團的營運向董事會負責。

企業管治報告書

獨立非執行董事之獨立性

遵從上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條，本公司已委任三名獨立非執行董事。董事會認為全體獨立非執行董事均屬有才幹之士，於立法以及會計及財務範疇具備學術及專業資歷，以履行彼等職責，保障股東之權益。其中一名獨立非執行董事何耀瑜先生（「何先生」）於會計及風險諮詢方面擁有逾30年經驗。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認書，而提名委員會亦在董事會架構、規模及組成的年度審閱中審閱獨立非執行董事的獨立性。

董事會已注意到何耀瑜先生（「何先生」）及高明東先生（「高先生」）各自已擔任獨立非執行董事超過九年，彼等之續任須經股東以獨立決議案批准。為此，股東於二零二五年九月五日舉行的本公司股東週年大會上以獨立決議案批准續任何先生及高先生為本公司獨立非執行董事。於評估獨立非執行董事的獨立性時，董事會及提名委員會將考慮個別董事於其服務年期內對董事會的承擔及貢獻所表現出的品格及判斷力，以及其他相關因素。董事會認為，何先生及高先生（不論服務年資長短）一直獨立、客觀及公正地表達其意見，建設性地質疑其他董事的意見，並於有需要時檢驗有關論點。彼等的服務年資亦表明彼等對本公司及其面臨的挑戰有深入的了解，極大地有助於確定長期目標和戰略。董事會信納何先生及高先生儘管服務多年，仍保持獨立，並信納彼等作為董事會成員將繼續作出有效貢獻。

企業管治報告書

董事就職及持續專業發展

每名新任董事於首度獲委任時均會接受正式、全面及特為彼等而設的就職指引，確保彼等對本公司業務及營運有恰當了解，並完全明白彼等作為董事於上市規則及相關法定規定下的責任及義務。

全體董事均會定期獲提供有關本公司表現及財務狀況的最新資料，以讓董事會整體及每名董事履行其職責。此外，本公司會於董事會會議期間向董事會提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展簡報及更新資料，以確保合規並提高彼等對良好企業管治常規的意識。

根據守則C.1原則，全體董事應參與持續專業發展，以發展及更新其知識與技能。根據董事於截至二零二六年三月三十一日止年度提供的記錄，全體董事已參與持續專業發展，以發展及更新其知識與技能。此舉確保彼等對董事會的貢獻在掌握充分資訊的情況下作出並切合所需。培訓乃透過出席外部研討會、參與內部簡報會及自修監管更新資料等方式進行。涵蓋的主題包括強制性範疇，即(i)董事會及董事的職責；(ii)遵守上市規則及香港法律；(iii)企業管治及可持續發展；(iv)風險管理及內部監控；及(v)行業及業務更新。

董事委員會

董事會設有三個委員會(即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)。各委員會於成立時已設有書面職權範圍，訂明其權力、職責及職能，文件可於本公司及聯交所網站閱覽。

薪酬委員會

於本報告日期，薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事何耀瑜先生(薪酬委員會主席)及高明東先生以及一名執行董事陳懿先生。薪酬委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。根據其職權範圍，薪酬委員會之職責包括(其中包括)協助本公司管理制定薪酬政策之正式且透明的程序，就各執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會作出建議，審議及批准上市規則第17章項下股份計劃相關事宜，並確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定其自身薪酬。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站閱覽。

企業管治報告書

概無董事可釐定其本身的薪酬待遇。薪酬委員會將每年至少舉行一次會議，以按照其根據上市規則規定所制訂的職權範圍履行其職責。截至二零二六年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議。於會議上，薪酬委員會已檢討薪酬政策及架構，並就將於股東週年大會上重選的執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／舉行 會議次數
何耀瑜先生(主席)	1/1
陳懿先生	1/1
高明東先生	1/1

董事薪酬須經股東於股東大會上批准。其他酬金則由董事會經參照董事之職務、職責及表現和本集團之業績而釐定。董事薪酬之詳情載於本年報綜合財務報表附註9。截至二零二六年三月三十一日止年度，高級管理層的薪酬區間及相關高級管理層人數載列如下：

年度薪酬	人數
1,000,000 港元以下	4
3,000,000 港元至 4,000,000 港元	1

提名委員會

於本報告日期，提名委員會包括兩名獨立非執行董事高明東先生(提名委員會主席)及何耀瑜先生以及一名執行董事王雪女士。提名委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。根據其職權範圍，提名委員會的職責包括但不限於每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)；檢視及向董事會報告董事會成員的多元化事宜；評核獨立非執行董事的獨立性；根據董事會成員多元化政策及提名政策就董事的委任或重新委任向董事會提出建議及向董事會提交聘用或重聘高級管理人員的建議；以及評估候選人的資格及能力，以確保所有提名均屬公正和具透明度。



企業管治報告書

截至二零二六年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議。於會議上，提名委員會已檢討現時董事會架構、規模及組成，考慮於股東週年大會上膺選連任的退任董事的資格，並審閱於二零二五年九月五日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任董事的重選事宜，以供董事會考慮及批准。提名委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／舉行 會議次數
高明東先生(主席)	1/1
王雪女士	1/1
何耀瑜先生	1/1

董事提名政策

董事會已轉授其甄選及委任董事的責任及權力予本公司提名委員會。

本公司已採納董事提名政策，當中載列有關提名及委任本公司董事的甄選條件及流程以及董事會繼任規劃考慮因素，旨在確保董事會具備對本公司及延續董事會而言屬合適的均衡技能、經驗及多元化視野以及於董事會層面的合適領導。

董事提名政策載列評估擬任候選人對董事會的合適性及潛在貢獻的多項因素，包括但不限於下列各項：

- 品格及誠信；
- 資格，包括與本公司業務和企業策略相關的專業資格、技能、知識和經驗；
- 各方面的多樣性，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事的要求及擬任獨立非執行董事根據上市規則具備的獨立性；及
- 就有足夠時間及相關興趣履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責的承諾。

企業管治報告書

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序。

提名委員會將檢討董事提名政策（如適用），以確保其有效性。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策，旨在載列達致董事會成員多元化的方法。董事會所有委任將以用人唯才為原則，而甄別候選人將以一系列多元化因素為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專門知識、技能、知識及服務年期。目前董事會由多元化董事會成員組成，切合本公司的業務要求。

本公司及提名委員會定期檢討董事會成員多元化政策及監視為執行董事會成員多元化而制定的可計量目標之達標進度。董事會成員多元化政策致力確保董事會成員於切合本公司業務所需之技能、經驗及多元觀點中取得平衡。所有董事會成員的任命將繼續以用人唯才為原則，並適當考慮董事會成員多元化的好處。候選人的選擇將基於一系列的多元化角度，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能和知識。截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司已達成以下已由董事會制定以實施董事會成員多元化政策的可計量目標：

- (a) 確保董事會獨立非執行董事相對執行董事的比例恰當，以維持董事會的獨立性。特別是，獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一；
- (b) 確保至少有兩位董事會成員具備會計或其他專業資格；
- (c) 確保至少三分之一董事會成員擁有學士學位或以上教育水平；
- (d) 確保至少三分之一董事會成員曾於或現於本公司以外的上市公司（包括香港及其他地區）擔任董事職位；
- (e) 確保至少有一位董事會成員為女性；
- (f) 確保董事會具備來自不同文化背景（包括香港及中國）的成員；及
- (g) 確保董事會成員年齡分佈橫跨至少兩個年代。

本公司知悉性別多元化的重要性，並擇優招聘各級員工，不分性別，以確保男性和女性潛在繼任者有加入董事會和高級管理人員的管道。董事會六位董事中有一位女性董事，達到上市規則規定董事會至少有一名女性成員的目標。



企業管治報告書

本集團亦重視員工隊伍的多元化才能及經驗並採取用人唯才方針，以引入各類具有不同背景、文化、才能及性別的人才。截至二零二六年三月三十一日，本集團聘用 110 名僱員（包括高級管理層），男女性別比率為 70:30，員工性別多元化已實現合理平衡。

審核委員會

於本報告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事何耀瑜先生（審核委員會主席）、高明東先生及吳志彬先生。根據其職權範圍，審核委員會須（其中包括）監察與獨立核數師之關係、審閱本集團之中期及年度綜合財務報表、監督法定及上市規定之遵守情況、確保財務人員獲得充足資源、符合資格、擁有足夠經驗及得到足夠培訓課程及預算，以及在有需要時委聘獨立之法律或其他顧問以進行調查。審核委員會之職權範圍可於本公司網站閱覽。

截至二零二六年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會成員於會上主要檢討了本公司外聘核數師的獨立性，並與其討論了有關本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表、截至二零二五年九月三十日止六個月的中期業績，並与管理層分別討論了風險管理及評估、財務控制系統及內部監控系統的有效性。審核委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／舉行 會議次數
何耀瑜先生(主席)	3/3
高明東先生	3/3
吳志彬先生	3/3

審核委員會亦已討論及審閱外聘核數師根據香港審計準則下新增及經修訂的報告準則就截至二零二六年三月三十一日止年度所釐定的關鍵審核事項。

高級管理人員已處理外聘核數師及審核委員會提出的所有問題。審核委員會的工作及結果已向董事會匯報。於本年度內，概無提請高級管理人員及董事會垂注的事項屬重大而須於年報中披露。

問責性及審核

編製財務報表

董事會負責審閱執行委員會所編製截至二零二六年三月三十一日止年度之本公司賬目，並確保該等賬目乃根據所有相關法定規定及適用會計準則編製。董事負責確保選用合適之會計政策並貫徹應用；作出公平合理之判斷及估計；及按持續經營基準編製賬目。

核數師就其申報責任而發出之聲明載於本年報第 81 至 85 頁之獨立核數師報告書。

企業管治報告書

核數師酬金

截至二零二六年三月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）支付的酬金分別為2,050,000港元（二零二五年：2,050,000港元）及200,000港元（二零二五年：200,000港元）。

風險管理與內部監控

董事會負責維持本集團之充足風險管理及內部監控制度，並持續檢討其有效性，而審核委員會則透過年度檢討及評估協助董事會履行其監督職責。風險管理及內部監控系統旨在促進有成效及有效率之經營、保障資產及確保內部及外部報告之質量及遵守適用法律及法規。其亦旨在管理而並非消除不能達致業務目標之風險，且僅能就不出現重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已制定一個清晰界定責任及匯報程序的風險管理架構，以辨認、評估和管理重大風險。本集團的營運單位在日常營運過程中識別潛在風險並採取措施紓緩風險。此外，營運單位管理層進行風險評估，向本公司匯報重大發現及相關應對方案，以監察及確保適當的監控及紓緩措施已實施。

因應本集團之規模及計及成本效益，本集團並無設有內部審核職能。然而，本公司已聘用外部專業顧問履行內部審核職能。外部顧問就本集團的風險管理及內部監控系統是否足夠及具有成效進行獨立檢討，並向審核委員會提交載有審查結果及推薦建議之內部監控審閱報告。審核委員會會一併考慮外部核數師在法定審核過程中識別出的監控事項之後，於定期會議上向董事會報告並發表其意見。本集團在處理事務時恪守香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月刊發的《內幕消息披露指引》。

年內，董事會委聘外部專業顧問檢討及評核本集團之風險管理及內部監控系統的成效。該評核以輪流方式涵蓋本公司及其主要附屬公司的所有重要監控，包括財務監控、運作監控及合規監控等方面。該報告已獲審核委員會通過。董事會連同高級管理層已檢閱、考慮及討論關於內部監控系統之重大審查結果及建議，且認為本集團整體內部監控系統已有效地運作，在檢討過程中，並無發現可能影響股東利益之重大監控失誤或須特別關注之事宜。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員並熟知本公司的日常事務。公司秘書向行政總裁匯報，並負責向董事會提供有關管治事務的意見。截至二零二六年三月三十一日止年度，劉志樂先生為本公司之公司秘書，彼已於截至二零二六年三月三十一日止年度遵照企業管治守則規定接受相關專業培訓。



企業管治報告書

與股東溝通

本公司已採納股東溝通政策，以確保股東能於知情狀況下行使其權力，並改善股東及潛在投資者與本公司的溝通。本公司以股東大會、年報、中期報告、公佈、通函及其網站為溝通工具，向股東通報本集團的重大事宜及最新發展情況。本公司為股東提供聯絡渠道，以便其查詢有關本公司事宜。倘查詢股權，股東亦可以透過該等渠道向本公司作出查詢或直接聯絡本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司查詢。股東週年大會為董事與股東會面的渠道之一，其意見可直接向董事會提出。就各個重大獨立問題而言，將由主席於股東週年大會上提呈獨立決議案，而每項決議案將均以投票表決方式進行。股東週年大會主席確保就投票表決的詳細程序作出解釋，並回答股東的任何問題。股東週年大會通告於股東週年大會舉行前至少20個完整營業日寄送予股東。隨附通函載列各項建議決議案的詳情及上市規則規定的其他相關資料。投票結果於股東週年大會當日分別於聯交所及本公司網站刊登。執行董事、審核委員會及薪酬委員會及提名委員會成員以及外部核數師將出席股東週年大會回答股東的提問，對股東意見取得及形成公平了解。

董事會已審閱股東溝通政策的執行情況，並信納董事會已有效通過可用渠道了解股東的觀點和意見。本公司股東和投資界亦可透過發送電子郵件至本公司 general@everchina202.com.hk 的電子郵件地址與本公司聯絡。

股東權利

召開股東大會及於股東大會上提呈建議

根據細則第62條及香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第566條，持有本公司總投票權至少5%之本公司股東可透過向本公司註冊辦事處遞交書面要求之方式，要求本公司董事會召開股東大會。會議主旨須於相關要求內註明，並經提出該要求之人士認證。根據公司條例第567條，董事須於彼等受到公司條例第566條之規定所規限當日之後21日內召開股東大會，而該股東大會須在發出召開股東大會之通告當日後28日內舉行。

此外，公司條例第615條規定，持有總投票權至少2.5%之本公司股東或至少50名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東可於不少於股東週年大會舉行前六個星期，通過向本公司之註冊辦事處遞交經遞呈要求人士認證之書面通告之方式或以電子形式遞交有關書面通告，要求本公司發出可於該大會上恰當地動議及擬動議之決議案的通告。通告須載有擬於股東週年大會上提呈之建議決議案之詳情、有關建議之理由及建議股東於有關建議內之任何重大權益。

企業管治報告書

向董事會查詢之程序

股東可將向董事會提呈之查詢及關注事項郵寄至公司秘書，地址為香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室。公司秘書負責將有關董事會內部直屬責任之事宜之通訊提交董事會，將有關一般業務事宜之通訊（例如建議及查詢）提交本公司之行政總裁。

股息政策

本公司已就支付股息採納一項股息政策。本公司並無任何預定股息支付比率。視乎本公司及本集團的財務狀況以及股息政策所載條件及因素，董事會可於一個財政年度建議及／或宣派股息且財政年度內的任何末期股息均須待股東批准後方可作實。

舉報政策及反貪污政策

本公司制定了舉報政策，其中載明舉報人針對本公司、其高級職員和僱員的不當行為或錯誤向本公司舉報的程序，包括任何有關財務報告和可疑會計行為的顧慮或投訴；刑事犯罪、非法及／或不道德行為、欺詐、貪污、賄賂和勒索；未能遵守法律或監管義務以及對上述任何問題的掩蓋行為。舉報人的身份及所提出的所有關注事項或違規行為將被視為保密信息，及本公司將盡一切努力確保整個舉報過程也是保密的。

本公司已制定反貪污政策，為反貪污承諾及相關舉報渠道定下基調，該政策適用於本集團所有僱員（包括借調人員）、高級職員及董事以及與本集團有業務往來的外部第三方。本集團致力以誠實及道德的方式經營其所有業務。本集團對賄賂及貪污採取零容忍態度，並承諾無論本集團於何處經營，均以專業態度、公平及誠信地進行所有業務交易及關係，並實施及落實有效的制度來打擊賄賂和貪污。

審核委員會負責監督和管理舉報政策及機制，其將根據調查結果作出進一步行動（如需）的決策。本公司亦致力於確保舉報人不受到傷害或不公正對待。

投資者關係

本公司網站(www.everchina202.com.hk)向股東、其他持份者及投資者提供本公司全面及可取得的消息及資訊。本公司將不時更新網站資料，以知會股東及投資者有關本公司之最新發展情況。

憲章文件

本公司於年內並無對其章程文件作出任何變動。



環境、社會及管治報告

範疇及報告期

此為潤中國際控股有限公司(以下稱為「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，主要強調本集團於環境、社會及管治方面的表現，乃參考香港聯合交易所有限公司的上市規則與指引中附錄C2所載《環境、社會及管治報告指引》作出披露。氣候相關披露符合氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)框架。

本環境、社會及管治報告可在本公司網站www.everchina202.com.hk或聯交所網站www.hkexnews.hk查閱和下載。

除另有指明外，本環境、社會及管治報告涵蓋了本集團自二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日(「報告期」)的三個主要業務(「關鍵業務」)的整體環境及社會績效。三個業務運作如下：

- i. 在玻利維亞多民族國(「玻利維亞」)的Empresa Agropecuaria Novagro S.A.(「Novagro S.A.」)進行大豆和水稻的種植作業，其大豆種植場採用飼用高粱的20%輪作，分別從六月至十月及十一月至三月為止。稻田從八月一直生長到三月。在報告期內，整個農場的土地面積合共為123,857,345平方米及種植面積合共為109,750,000平方米，生產了約28,769,072千克作物(包括25,070,000千克大豆及3,699,072千克水稻)；
- ii. 在玻利維亞的Sociedad Agropecuaria Argotanto S.A.(「Argotanto」)進行養牛作業，該地的土地面積51,257,010平方米，有約2,617隻肉用牛及多隻乳牛，於報告期生產約220,500千克牛肉，(連同Novagro S.A.為「農業業務」)；及
- iii. 位於中國北京市辦事處的物業投資業務(「辦事處」，或「物業投資業務」)，佔地131平方米。

相對先前的報告期，本集團於本報告期的所有其他主要業務維持不變。上述三個業務於報告期為本集團的主要環境、社會及管治關注帶來貢獻，故納入報告範疇。並無對環境及社會造成重大影響的其他業務不納入報告範圍之內。

環境、社會及管治報告

報告原則

本報告乃根據聯交所上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告指引》（「指引」）編製。當中所涵蓋的內容符合強制披露規定及「不遵守就解釋」條文，以及指引所要求的四項報告原則，即重要性、量化、平衡及一致性。

重要性 — 已進行重要性評估，以識別出對投資者及其他持份者構成重大影響的重大環境及社會議題，重要持份者、其參與過程及結果於本報告「持份者參與及重要性」一節呈列。

量化 — 已制定關鍵績效指標（「關鍵績效指標」），關鍵績效指標為可計量且適用於在適當條件下進行有效比較；所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源已在適用情況下予以披露。除另有說明外，所用的標準、方法、假設及／或計算工具，以及所使用的轉換因素的來源均符合香港交易及結算有限公司訂明的「如何編備環境、社會及管治報告」附錄二及附錄三。

平衡 — 本報告以不偏不倚的方式呈報本集團於報告期內的表現，以避免可能會不恰當地影響讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。不得不遺漏的情況已披露遺漏的理由。

一致性 — 已使用一致的披露統計方法及關鍵績效指標的呈報方式，以令有關數據日後可作有意義的比較。

報告語言

本報告以英文及繁體中文版本發佈。如有歧義，請以英文版本為準。

董事會聲明

於二零二五年及二零二六年，全球經濟持續面臨地緣政治緊張局勢、通脹壓力和大宗商品市場波動帶來的不確定性。氣候適應性實踐日益被認為是減輕農業部門系統性風險的關鍵，而本集團相信其正式的環境、社會及管治治理架構有能力應對這些挑戰。在營運層面，特別是通過我們在玻利維亞的Novagro S.A.和Argotanto的農業業務，我們專注於遵守當地勞工、環境及稅務法規，以此作為我們負責任營運的基礎。我們的團隊正開始識別氣候相關的實體及轉型風險，並且我們正在探索未來幾年如何加強可持續農業、用水管理及廢物處理。



環境、社會及管治報告

於本環境、社會及管治報告中，我們重申我們對與本集團相關的環境、社會及管治議題及風險的承諾及意識。我們的本地業務已採納多項符合良好環境及社會管理的實用措施。這些措施包括保護森林(農業業務中至少25%的農場面積被保留為原始森林)、採用輪作以保持土壤肥力、從河流和雨水中為牛隻獲取水源並設計分配系統以盡量減少行走距離和水資源浪費，以及將有害廢物(如廢油和農藥容器)送往持牌回收公司處理。本公司目前正在審閱一份包含符合玻利維亞第004號法律的舉報機制的道德與行為守則。根據國家勞動法，僱員獲提供安全設備及年度體檢，且我們的營運中不使用童工或強制勞工。這些本地化舉措展示了我們對負責任營運的承諾。

我們繼續致力於與持份者保持開放溝通，並遵守所有適用的法律規定。信任、透明、高效及可持續發展乃我們引導本集團各級人員的核心價值。我們已承擔挑戰，將該等理念付諸於每日實踐之中。我們必須繼續竭盡全力，以為我們的投資者、客戶、供應商及社區創造價值，因為我們相信此乃實現本集團可持續發展的途徑。我們決心在現有基礎實踐上再接再厲，並期待在未來的報告中匯報我們的進展。

我們誠邀 閣下閱讀本環境、社會及管治報告，當中載有我們於報告期內為促進可持續發展所作的努力。

可持續發展管治

董事會對本集團的可持續發展策略及報告負全責。本集團的可持續發展計劃乃根據環境、社會及管治報告的結果而制訂，並每年進行檢討及根據需要進行調整，以配合本集團的長期業務策略。是次檢討乃透過各個部門及工作小組定期收集環境、社會及管治資料的方式進行，之後年度概要、分析及績效披露將刊載於環境、社會及管治報告內，而本集團將於必要時調整其策略。

此外，董事會成立環境、社會及管治工作小組以評估及管理環境、社會及管治相關事宜。環境、社會及管治工作小組收集、評估及管理關鍵業務的環境、社會及管治資料，並向董事會報告。此等措施將確保本集團可持續及負責任的增長及營運。

除上述環境、社會及管治方面外，環境、社會及管治工作小組亦負責環境、社會及管治氣候風險的討論，並確保有效的氣候風險管理落實到位。環境、社會及管治工作小組負責每年設定氣候目標供董事會考慮，期間亦會審視本集團於上一財政年度達成目標的進展。有關氣候相關風險及機遇的進一步詳情將於下文「A4. 氣候變化」一節披露。

通過持續致力於可持續發展管治，本集團尋求更好地管理其環境、社會及管治相關風險及未來業務發展事宜。

環境、社會及管治報告

本集團可持續發展使命及願景

本集團注意到氣候轉變直接影響全球生活水平並阻礙社會發展。亦理解整個社會對上市公司的可持續發展表現的期望甚高。因此，本集團致力在對環境的不利影響減至最低的情況下發展業務，以社會及環境影響為核心處理的問題，並與其持份者及社區創造共享的可持續價值。本集團相信堅持該等層面的高標準可有助建設可持續的未來。

因此，當本集團於日後作出投資決定時將更多考慮可持續發展並將執行負責的商業常規。如此，本集團在關注可持續發展的同時，並不會損害發展機遇。本集團致力與所有持份者合作，長遠上為持續及長期的改進而努力。

就農業業務而言，預計氣候轉變可帶來氣候帶的轉移。根據本集團的自身評估，十二月至三月的極端降雨和九月至十一月的乾旱被認為極有可能發生，並預計會對物流、生產和收入產生較高影響。慢性極端天氣和轉向低排放技術的長期成本亦被評為具有高影響，儘管其可能性為中等。本集團正開始通過實際措施應對這些問題，包括為牲畜進行用水管理和飼料多樣化、為農作物進行輪作和基於水庫的灌溉，以及維持至少25%的農業用地為原始森林以保護生物多樣性。此外，農業業務每次研究約10%的農田以監測土壤健康狀況。整體環境、社會及管治監察包括每週跟進電話及本地優先處理緊急政策，如勞工法合規及社會保障。

本集團認識到監測氣候相關發展、在現有監管合規基礎上再接再厲以及逐步加強內部控制的重要性。本集團將繼續關注新興風險與機遇，同時在未來的報告期內努力實現更結構化及文件化的可持續發展方法。

持份者參與及重要性

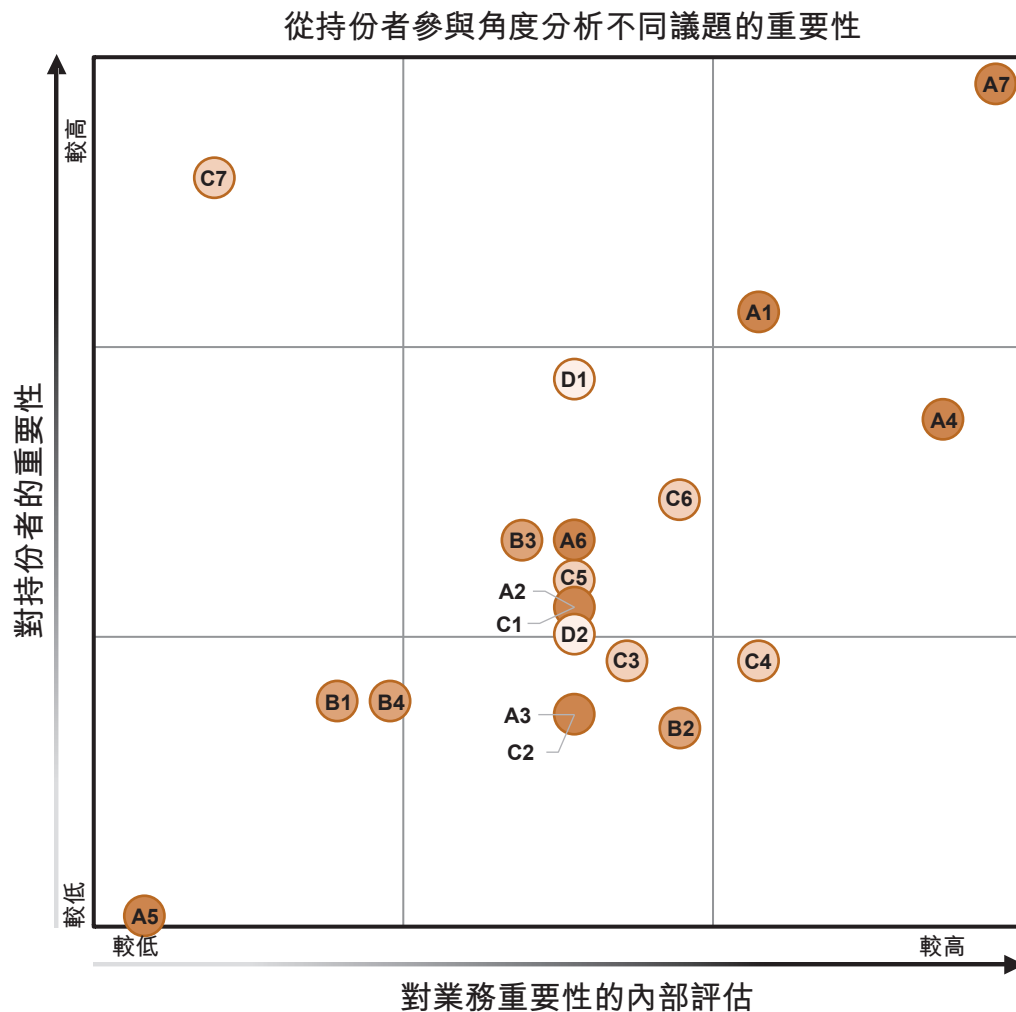
為識別本集團的最重要議題，主要持份者(包括本集團董事、前線僱員、供應商及客戶)已透過溝通渠道，例如調查、會議、聯繫小組、電話會議、電郵及電話，參與定期會面，共同探討及審議關注事項。

除上述外，本集團亦於報告期內將雙重重要性的概念納入其重要性評估流程。雙重重要性包括影響重要性，當中考慮與本集團的營運、產品、服務及價值鏈相關的對人類和環境的實際及潛在正面或負面影響；以及財務重要性，當中考慮在短期、中期及長期內可合理預期會影響本集團財務狀況、表現、現金流量、融資渠道或資本成本的可持續發展相關風險及機遇。根據歐洲可持續發展報告準則(「ESRS」)，此評估應涵蓋本集團自身的營運及其上下游價值鏈。



環境、社會及管治報告

本集團重視其持份者的意見及反饋，因持份者對本集團的業務有重大貢獻。內部及外部持份者一直定期參與活動以分享彼等對本集團業務營運及表現的意見。於報告期內，本集團特地與董事、高級管理層、股東、前線員工、供應商、客戶／顧客及第三方專業人士進行溝通，以取得有關環境、社會及管治重大方面及挑戰的進一步見解。本集團已根據自不同持份者團體收集到的反饋制定重要性矩陣。



環境、社會及管治報告

A. 環境		C. 營運	
能源	A1	供應鏈管理	C1
用水	A2	知識產權	C2
氣體排放	A3	資料保護	C3
廢棄物及污水	A4	客戶服務	C4
其他原材料消耗	A5	產品／服務質量	C5
環保政策	A6	反貪污	C6
氣候變化	A7	社區投資	C7
B. 僱員		D. 其他	
僱傭	B1	食品安全	D1
職業健康及安全	B2	種植／牧場活動	D2
發展及培訓	B3		
勞工標準	B4		

影響評估

除與本集團持份者進行溝通外，董事會及本集團管理層已根據外部專業人士的建議、SASB準則的重要性地圖中「農產品」及「肉類、家禽及乳製品」行業所識別的重要議題，以及ESRS 1 AR 16中的可持續發展事項清單，評估本集團營運可能帶來的實際及潛在影響。該評估亦考慮了已識別影響、依賴性及監管發展的財務影響，評估其在短期、中期及長期內對財務表現、現金流量及資本成本的潛在影響。

根據有關評估，就本集團業務識別的五大重大層面為：

1. 氣候變化
2. 廢棄物及污水
3. 能源
4. 食品安全
5. 反貪污

此外，董事會通過審閱SASB準則及ESRS 1 AR 16，識別出以下重大風險及議題（排名不分先後）：

1. 職業健康及安全
2. 供應鏈管理
3. 其他原材料消耗
4. 環保政策

透過上述方法取得重大議題有助本集團處理其關鍵潛在障礙並為未來挑戰作好準備。以下各節將討論有關如何處理該等關鍵議題的詳情。



環境、社會及管治報告

持份者反饋

本集團歡迎持份者就其環境、社會及管治方針和表現提供意見。如有任何意見或建議，敬請通過電郵至 general@everchina202.com.hk 聯絡本集團。

A. 環境

本集團農業業務及物業投資業務均導致本集團消耗燃料、電力及食水。此外，該等業務亦導致產生排放物、有害及無害廢物以及廢水。具體而言，本集團農業業務對腸道發酵、糞便管理、水稻栽培及肥料使用產生的排放物負責。於報告期內，概無備悉任何違反有關空氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、水源及土地排放以及產生有害及無害廢物且對本集團產生重大影響之法律及法規的情況。下文載列本集團經營所在相關地區的環境法律法規。

中國	玻利維亞
• 環境保護法 • 大氣污染防治法 • 空氣污染管制條例 • 大氣污染防治法 • 大氣污染物排放限值(DB44/27-2001) • 水污染防治法 • 水污染物排放限值(DB44/26-2001) • 固體廢物污染環境防治法 • 噪聲污染環境防治法 • 危險廢物焚燒污染控制標準(GB 18484) • 危險廢物貯存污染控制標準(GB 18597) • 危險廢物填埋污染控制標準(GB 18598)	• 地球母親權利法(Law of the Rights of Mother Earth) • 地球母親與全面發展促進美好生活框架法(Framework Law o Mother Earth and Integral Development for Living Well)

環境、社會及管治報告

A1. 排放

A1.1 氣體排放

於報告期內，氣體排放主要因農業業務需要拖拉機、收割機及煙燻機等農業機械以及公司車輛所致。

總計而言，於報告期內，本集團的農業業務共計排放8.16千克硫氧化物(「硫氧化物」)、90.23千克氮氧化物(「氮氧化物」)及7.91千克顆粒物(「顆粒物」)。與先前報告期相比，硫氧化物總計增加18.53%，氮氧化物總計減少65.10%，顆粒物總計減少72.26%。

整體排放密度為0.47克硫氧化物、5.15克氮氧化物及0.45克顆粒物／公頃(「公頃」)總土地面積或83.28克硫氧化物、920.74克氮氧化物及80.69克顆粒物／本集團員工。

A1.2 溫室氣體排放

於報告期內，本集團的溫室氣體排放源自：

- 範圍1 — 本集團擁有或控制的業務產生的直接排放；
- 範圍2 — 本集團內部消耗的外購或購入的電力、供暖、製冷及蒸汽所產生的「能源間接」排放；及
- 範圍3 — 所有發生在本集團以外的其他間接排放，包括上游及下游排放。

在關鍵業務規模持續逐步擴大的同時，本集團正在建立更好的渠道來收集、追蹤和監控溫室氣體排放總量。為更全面地了解與本集團價值鏈相關的範圍3排放，本集團亦須盡量披露適用於本集團營運的15個範圍3排放報告類別。

本集團已選擇其計量方法、輸入數據及假設以計算溫室氣體排放，乃基於與既定監管框架及權威來源保持一致的原則，以確保一致性、可比性及可靠性。選擇該方法旨在：

1. **遵守監管期望：**本集團主要參考聯交所載列的方法及排放係數，包括主板上市規則附錄C2及其參考文件，以確保遵守當地披露規定，並在適當情況下進行有效比較。



環境、社會及管治報告

2. **利用國際公認標準：**就範圍3排放而言，本集團的報告與《溫室氣體盤查議定書：企業價值鏈（範圍3）核算和報告標準（2011年）》保持一致，該標準為全球公認的價值鏈排放核算框架。本集團亦參考了由溫室氣體盤查議定書發佈的《計算範圍3排放的技術指南（1.0版）》以計算其範圍3溫室氣體排放。
3. **應用可靠及具地理相關性的數據來源：**倘聯交所發佈的係數不可用，本集團會使用其在玻利維亞及中國內地營運地區的特定來源。該等來源包括國際可再生能源機構（「IRENA」）（其提供玻利維亞境內外購電力的排放係數）、中華人民共和國生態環境部（其提供中國國家電網外購電力的排放係數）、聯合國政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）（提供全球變暖潛能值）及國際民用航空組織（「ICAO」）碳排放計算方法（計算商務航空差旅排放）。選擇該等來源乃因其科學可信度、公開可用性及與本集團營運背景的相關性，從而提高其排放清單的準確性。就滅火劑的範圍1排放而言，二氧化碳的100年全球變暖潛能值（「GWP 100」）乃參考IPCC第六次評估報告（「AR6」）作出。

於報告期內，本集團關鍵業務排放8,856.65噸二氧化碳當量（「噸二氧化碳當量」），包括二氧化碳、甲烷、一氧化二氮及氫氟碳化物。溫室氣體的整體排放密度為總土地面積0.51噸二氧化碳當量／公頃或90.37噸二氧化碳當量／本集團僱員。與先前報告期相比，溫室氣體排放總量減少93%。該重大減幅主要由於範圍3溫室氣體排放源的進一步釐清，特別是關於上游及下游運輸和配送所用貨運車輛及船舶的類型，從而實現更佳的會計處理及報告。

表一 溫室氣體排放來源

		二零二五／ 二六年溫室 氣體排放 （噸二氧化碳 當量）	二零二四／ 二五年溫室 氣體排放 （噸二氧化碳 當量）
排放範圍及業務	排放源		
範圍1直接排放		7,980.29	7,648.43
農業業務	移動源柴油燃燒	1,281.48	1,101.72
	移動源汽油燃燒	50.61	21.25
	養牛活動	4,164.33	3,929.77
	農業活動	2,284.48	2,415.53
	製冷劑	211.92	192.69
	通過植樹吸收二氧化碳	(12.54)	(12.54)

環境、社會及管治報告

排放範圍及業務	排放源	二零二五／ 二六年溫室 氣體排放 (噸二氧化碳 當量)	二零二四／ 二五年溫室 氣體排放 (噸二氧化碳 當量)
範圍2 能源間接排放		50.09	49.39
農業業務	外購用電	48.09	47.61
物業投資業務	外購用電	2.00	1.78
範圍3 其他間接排放		826.27	122,395.72
農業業務	類別1：		
	已購貨品及服務	545.33	1,235.77
	類別2：		
	資本財貨	85.76	89.48
	類別3：		
	範圍1或範圍2未涵蓋的燃料及能源相關活動(包括用於處理淡水及污水的電力)	0.43	0.59
	類別4：		
	上游運輸和配送	41.78	286.34
	類別5：		
	營運中產生的廢物(包括紙張廢物處置)	1.30	1.30
	類別6：		
	商務差旅(包括員工航空交通公幹)	3.82	1.12
	類別7：		
	員工通勤	40.27	40.27
	類別9：		
	下游運輸和配送	105.78	120,738.90
物業投資業務	類別6：		
	商務差旅(包括員工航空交通公幹)	1.81	1.96



環境、社會及管治報告

排放範圍及業務	排放源	二零二五／ 二六年溫室 氣體排放 (噸二氧化碳 當量)	二零二四／ 二五年溫室 氣體排放 (噸二氧化碳 當量)
總計		8,856.65	130,093.55
面積密度(千克二氧化碳當量／公頃總面積)		505.76	7,429.06
員工密度(噸二氧化碳當量／本集團員工)		90.37	1,355.14
農業業務		8,852.84	130,089.80
面積密度(千克二氧化碳當量／公頃土地面積)		505.55	7,428.85
員工密度(噸二氧化碳當量／農業僱工)		109.29	1,646.71
物業投資業務		3.81	3.74
面積密度(千克二氧化碳當量／平方米辦公室面積)		29.10	28.59
員工密度(噸二氧化碳當量／辦公室員工)		0.22	0.22

附註：

- 除另有說明外，排放係數乃根據主板上市規則附錄C2及有關文件(包括《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準(二零零四年)》)披露。範圍3排放僅基於參考文件的可用排放係數計算。
- 製冷劑的數量乃根據所有製冷劑消耗設備的製冷劑更換率估計。R-134a、R-404a及R410的GWP 100值乃參考IPCC的AR6作出。
- 經參考主板上市規則附錄C2及香港交易及結算所有限公司所載的參考文件，每棵樹的二氧化碳清除係數為23。
- 根據中華人民共和國生態環境部(二零二五年)：排放係數每兆瓦時0.5777噸二氧化碳當量已用於計算二零二五／二六年中國國家電網的外購用電；排放係數每兆瓦時0.5366噸二氧化碳當量已用於計算二零二四／二五年中國國家電網的外購用電。
- 根據IRENA玻利維亞能源概況(二零二五年)：排放係數每千瓦時0.316千克二氧化碳當量已用於計算二零二五／二六年玻利維亞的發電；排放係數每千瓦時0.299千克二氧化碳當量已用於計算二零二四／二五年玻利維亞的發電。
- 本集團航空交通公幹產生的二氧化碳排放量乃根據ICAO碳排放計算方法報告。
- 尚未收集其他類別範圍3排放的數據，且本集團目前沒有能力收集該等類別的數據；然而，本集團將致力投放資源於適時完成範圍3排放披露。
- 以面積計密度的計算乃基於以下各項：農業土地面積175,114,355平方米，由Novagro S.A.的123,857,345平方米及Argotanto的51,257,010平方米組成；物業投資業務辦公室面積為131平方米；及本集團總面積合共175,130,483平方米。
- 溫室氣體排放總量可能因四捨五入誤差而不等於排放源或小計總量。

環境、社會及管治報告

A1.3 有害廢物

於報告期內，本集團於營運中產生的有害廢物合共9.46噸，與先前報告期一致。產生該廢物的主要原因為農業業務所需的機器及熏蒸。有害廢物的整體密度為總土地面積0.54千克／公頃，或96.53千克／本集團員工。

表二有害廢物源

有害廢物源	二零二五／ 二六年 數量(噸)	二零二四／ 二五年 數量(噸)
農業業務	9.46	9.46
面積密度(千克／公頃土地面積)	0.54	0.54
員工密度(千克／農業僱工)	116.79	119.75
二手農藥桶	4.80	4.80
機器廢油	3.90	3.90
機械舊電池	0.76	0.76
總計	9.46	9.46
面積密度(千克／公頃總面積)	0.54	0.54
員工密度(千克／本集團員工)	96.53	98.54

A1.4 無害廢物

本集團業務於報告期產生合計7.68噸無害廢物，與先前報告期一致。產生的廢物包括農業業務的有機廢物，其主要包括來自食堂的廚餘。整體密度為總土地面積0.44千克／公頃，或78.37千克／本集團員工。

表三無害廢物源

無害廢物源	二零二五／ 二六年 數量(噸)	二零二四／ 二五年 數量(噸)
農業業務	7.68	7.68
面積密度(千克／公頃土地面積)	0.44	0.44
員工密度(千克／農業僱工)	94.81	97.22
有機廢物	7.68	7.68
總計	7.68	7.68
面積密度(千克／公頃總面積)	0.44	0.44
員工密度(千克／本集團員工)	78.37	80.00



環境、社會及管治報告

A1.5 減排措施

本集團致力識別高能耗、資源消耗及環境污染的源頭，旨在及試圖減少其對環境可持續性產生的不良影響。此外，本集團竭力遵守所有適用法律及規例以減少排放。

於Novagro S.A.，該分部負責所有農業業務，在法律要求時不斷種樹以對農場重新排序，以減輕其生產業務所造成的環境影響。同樣地，Argotanto一地根據同一法律會在必要時種樹，並僅以青草而非穀物餵飼牛隻，且不會於牛隻身上使用合成的擬除蟲菊酯及氯氰菊酯，因兩者均為增加甲烷排放量的原因。僅在短暫乾旱期間提供穀物。

本集團設定目標於二零二三／二四年起計十年或於二零三三／三四年前減少10%的整體排放密度。此目標並非採用行業特定的脫碳方法（例如科學碳目標倡議的行業路徑或國際能源署的淨零情境）得出。相反，此目標乃根據最新的國際氣候變化協議，包括限制全球變暖的國際協定《巴黎協定》，以及中國於二零六零年前實現碳中和的國家目標而制定。此目標未經第三方驗證。這是一個總排放減少目標，並未考慮可進一步減少淨影響的潛在抵銷。儘管本集團無需依賴碳信用額來實現其目標，但未來實施該等信用額將進一步減少影響。

本集團在實現其減排目標方面的進展詳情如下。

排放物類型	二零二三／ 二四年數據	二零三三／ 三四年前的 減少目標	二零二五／ 二六年數據	變動 百分比
非溫室氣體廢氣排放 總密度（氮氧化物、 硫氧化物及顆粒物）	18.81 克／ 公頃總面積	-10%	6.07 克／ 公頃總面積	-67.73%
溫室氣體排放總密度 範圍1及範圍2	400.49 千克二氧 化碳當量／ 公頃總面積	-10%	458.58 千克二氧 化碳當量／ 公頃總面積	+14.50%

基於該等結果，本集團已提前實現其長期非溫室氣體排放密度降低目標，但在實現其長期範圍1與範圍2溫室氣體排放密度降低目標方面落後。本集團將繼續密切監察其進展，倘本集團嚴重偏離其設定目標，或會考慮實施進一步的可持續實踐或重新評估其排放密度降低目標。

由於本集團尚未完成範圍3排放的全面披露，當前範圍3排放數據並未反映本集團產生的所有範圍3排放。由於本集團預期適時增加對其他報告類別的範圍3排放的問責，本集團將於有能力收集更詳細的範圍3排放數據時適當界定其範圍3排放密度降低目標。

環境、社會及管治報告

A1.6 處理及減少廢物措施

在廢物管理方面，本集團大力鼓勵適當的廢物分類及回收。在可能的情況下委聘廢物收集商及回收商協助本集團處理廢物。本集團鼓勵節約用紙行動及購買再造墨盒以供補充墨盒，以盡量減少產生廢物量。於報告期，本集團回收合計410千克紙張，減少1.97噸二氧化碳當量溫室氣體。

就特別關注的農業業務而言，Novagro S.A.及Argotanto均委任不同回收商收集無害及有害廢物，如廢舊電池、廢油及農藥塑料桶。該等收集商接受培訓及透過將有害廢物引導至適當的回收地點進行處理，為本集團提供協助。無害廢物會被掩埋在其舊田野中。本集團對農場的塑料收集作出指定，主要包括農用化學品的容器及含有機廢物且無需處理即可掩埋的小型塑料袋。

本集團先前設定目標於二零二四／二五年起計十年或於二零三四／二零三五年前減少10%的整體有害及無害廢物產生密度。本集團在實現其減少廢物產生目標方面的進展詳情如下。

廢物類型	二零二四／ 二五年數據	二零三四／ 三五年前 的減少目標		二零二五／ 二六年數據	變動百分比
整體有害廢物產生密度	0.54 千克／ 公頃總面積	-10%		0.54 千克／ 公頃總面積	-0.00%
整體無害廢物產生密度	0.44 千克／ 公頃總面積	-10%		0.44 千克／ 公頃總面積	-0.00%

基於該等結果，本集團在實現其長期整體有害廢物產生密度降低及整體無害廢物產生密度目標方面略有落後。本集團將繼續密切監察其進展，倘本集團嚴重偏離其設定目標，或會考慮實施進一步的可持續實踐或重新評估其廢物產生密度削減目標。



環境、社會及管治報告

A2. 資源運用

A2.1 能源消耗

報告期內，本集團業務使用能源合計 5,579,538.07 千瓦時，較先前的報告期增加 17.81%。能源消耗密度為 318.62 千瓦時／公頃總面積，或 56,934.06 千瓦時／本集團員工。能源消耗來自本集團兩項業務於各地所用的電力、柴油及汽油。

表四能源消耗用途

能源消耗用途	二零二五／二六年		二零二四／二五年	
	直接消耗 (單位)	消耗量 (千瓦時)	直接消耗 (單位)	消耗量 (千瓦時)
農業業務		5,576,079		4,732,615
面積密度(千瓦時／公頃土地面積)		318.43		270.26
員工密度(千瓦時／農業僱工)		68,840.48		59,906.52
電力	152,200 千瓦時	152,200	156,100 千瓦時	156,100
柴油	489,410 公升	5,238,270	420,250 公升	4,498,034
汽油	19,152 公升	185,609	8,098 公升	78,480
物業投資業務		3,459		3,315
面積密度(千瓦時／平方米辦公室面積)		26.43		25.33
員工密度(千瓦時／辦公室員工)		203.47		195.00
電力	3,459 千瓦時	3,459	3,315 千瓦時	3,315
總計		5,579,538		4,735,930
面積密度(千瓦時／公頃總面積)		318.62		270.45
員工密度(千瓦時／本集團員工)		56,934.06		49,332.60

環境、社會及管治報告

A2.2 用水

於報告期內，本集團的淡水用量為900立方米，與先前的報告期一致。整體用水密度為0.05立方米／公頃土地總面積，或9.18立方米／集團僱員。由於物業投資業務的用水由辦公室的管理公司管理，因此並無有關用水資料。值得注意的是，該處用量微不足道。

表五 用水用途

用水用途	二零二五／ 二六年用量 (立方米)	二零二四／ 二五年用量 (立方米)
農業業務	900	900
面積密度(立方米／公頃土地面積)	0.05	0.05
員工密度(立方米／農業僱工)	11.11	11.39
總計	900	900
面積密度(立方米／公頃總面積)	0.05	0.05
員工密度(立方米／本集團員工)	9.18	9.38

A2.3 能源使用效益措施

本集團每月追蹤記錄能源使用量數據，以了解資源利用情況，識別可節約的機會及範疇並設定減耗目標。

農業業務分部知悉其柴油使用佔其能源使用的一大部分。因此，其會節約使用能源及僅會在必要的情況下消耗能源。

在電力消耗方面，本集團辦公室照明採用低消耗及可回收的節能燈，以減少照明產品的電力消耗，從而減少相關碳排放。本集團亦在多個電源開關附近張貼告示，提醒員工在離開場所或不使用時關閉設備及電源。



環境、社會及管治報告

本集團設定目標於二零二三／二四年起計十年或於二零三三／二零三四年前減少10%的整體能源消耗密度。本集團在實現其減少能源消耗目標方面的進展詳情如下。

能源消耗類型	二零二三／ 二四年數據	二零三一／ 三二年前 的減少目標	二零二五／ 二六年數據	變動百分比
電能消耗總密度	9.47 千瓦時／ 公頃總面積	-10%	8.89 千瓦時／ 公頃總面積	-6.10%
燃料消耗總密度 (汽油及柴油)	286.55 千瓦時／ 公頃總面積	-10%	309.73 千瓦時／ 公頃總面積	+8.09%
整體能源消耗密度	296.01 千瓦時／ 公頃總面積	-10%	318.62 千瓦時／ 公頃總面積	+7.64%

基於該等結果，本集團目前有望實現其長期電能消耗削減目標，但在其燃料消耗削減目標及整體能源消耗削減目標方面落後。本集團將繼續密切監察其進展，倘本集團嚴重偏離其設定目標，或會考慮實施進一步的可持續實踐或重新評估其能耗削減目標。

A2.4 水源及效益措施

本集團農業業務的水源來自市政供水商、地下水及河水。養牛、大豆作物及水稻栽培用水亦倚賴雨水(其數量並無記錄)。本集團設有蓄水池儲存雨水，雨水其後通過引導流向各農場。就大豆作物而言，熏蒸流程用水乃自地下抽取，然後通過低水流系統使用。本集團亦展開項目以有效為牛隻配水，以期達到用水最佳效益。所有地下及地表水的使用均遵從任何指引及規定。

就農業業務及物業投資業務而言，於報告期間概無發現求取水源方面存在任何問題。本集團在可能情況下每月追蹤記錄水使用量數據，以了解資源利用情況，識別可節約的範疇並設定減耗目標。

環境、社會及管治報告

本集團設定目標於二零二三／二四年起計十年或於二零三三／二零三四年前減少10%的整體用水密度。本集團在實現其減少用水目標方面的進展詳情如下。

	二零二三／ 二四年數據	二零三三／ 三四年前 的減少目標	二零二五／ 二六年數據	變動百分比
整體用水產生密度	0.05 立方米／ 公頃總面積	-10%	0.05 立方米／ 公頃總面積	-0.00%

基於該等結果，本集團目前在實現其長期耗水量削減目標方面略有落後。本集團將繼續密切監察其進展，倘本集團嚴重偏離其設定目標，或會考慮實施進一步的可持續實踐或重新評估其耗水量削減目標。

A2.5 包裝材料

於報告期內，本集團的關鍵業務概無使用包裝材料的情況。

A3. 環境及天然資源

A3.1 活動對環境的重大影響

環保政策是從持份者參與過程中識別的最關注的問題之一。本集團積極紓緩其所有業務營運對環境的影響。本集團深知其農業業務會消耗自然資源及對環境造成一定威脅。

生態

由於本集團使用大幅土地開展農業業務，因此意識到土壤的健康乃其就大豆及大米種植業務或養牛作業應注意的最重要方面之一。因此，本集團採取一系列廣泛措施保護土壤並取得平衡。



環境、社會及管治報告

於Novagro S.A.，大豆種植場實行輪作制。Novagro S.A.產量的20%來自大豆生長季節前的玉米及高粱種植場。相信此方法將有助維持土壤肥沃。為保持土壤避免枯竭及侵蝕，Novagro S.A.亦使用壓土機對土壤進行平整及根據土壤所需養分施肥。特別是在雨季前，土壤會被引導及平整使其不會被淹沒及侵蝕。同樣地，在預計乾旱季節來臨時，土壤會被壓以使其更好吸收水分，而高粱種植場會被覆蓋以減少水分蒸發。除上述保護方法外，本集團並有補救措施以防任何意外情況。有關土地土壤的10%會被定期採樣以就其營養成分及健康狀況進行檢查及研究。當發現缺少某種養份時，將會進行施肥。農業業務使用的肥料清單載列於B6.2節的表十二。

Novagro S.A.及Agrotanto的作業均涉及砍伐樹木。雖然如此，本集團謹記保持固定比例的樹木及森林面積不變以維持生物多樣性，目前有關比例為25%。本集團亦注重避免侵入性及確保直徑超過30厘米的樹木不會被砍伐。

在適當時會遵循當局對植樹的規定，以減少對環境及生物多樣性可能造成的傷害。於報告期末，本集團已種植500棵橄欖樹及45棵棕櫚樹。

大氣層

在大氣層方面，本集團知悉養牛會產生大量甲烷。儘管無可避免地會產生溫室氣體，Agrotanto會盡力將所產生溫室氣體量減至最小以盡量減少對大氣的傷害。其實現此目標的主要措施為僅會給牛餵草而避免餵飼穀物，因消化草料會增加腸道發酵產生的甲烷。氯氰菊酯亦會避免用作農藥，因其亦會產生甲烷。

A4. 氣候變化

氣候變化現已成為全球主要議題及挑戰之一，本集團明白氣候變化帶來的風險及威脅。本集團知悉各國已設立不同的減碳目標，並預計將會實施更嚴格的政策，令本集團業務承受政策及法規風險。有鑒於此，本集團亦認同IPCC有關氣候變化的最新科學發現。

根據TCFD關於氣候相關財務披露的建議，本集團應根據管治、戰略、風險管理以及指標和目標四個核心要素披露其氣候相關資料。

環境、社會及管治報告

A4.1 管治

本集團認識到能源消耗、溫室氣體排放及氣候變化是環境保護的重要方面，對其營運有重大影響，因此董事會及高級管理層已成立環境、社會及管治工作小組，就氣候變化可能產生的任何風險或機遇制定對策及策略。

截至報告期末，董事會尚未建立正式程序以評估或發展其成員的氣候相關技能及能力。董事會成員目前接受一般合規培訓，但其中不包括有針對性的氣候相關培訓、持續專業發展課程或由主題專家提供的簡報。氣候相關專業知識並非提名委員會評估董事會候選人時的特定標準。董事會認識到氣候能力在管治層面的重要性，並將通過提供專業學習資源、組織專門的內部培訓以及促進參與外部專業機構提供的氣候專題課程和研討會等方式，不斷加強董事應對複雜氣候挑戰的專業能力。此外，董事會將考慮將氣候相關知識及經驗作為提名委員會未來董事會任命評估標準的一部分。本集團將在未來的環境、社會及管治報告中匯報進展。

於報告期內，董事會並未進行任何以氣候相關因素為主要考慮的重大交易（包括重大投資決策、資本支出批准、併購或重大合約）。儘管如此，由於氣候相關風險管理已納入本集團更廣泛的風險管理體系，董事會在監督戰略決策時會考慮氣候相關的風險和機遇。氣候風險評估的結果，包括優先風險狀況，會與其他企業風險一併呈報予行政領導層及董事會，確保氣候考慮因素能為高層次的戰略決策及整體業務策略提供信息。

有關本集團環境、社會及管治治理的進一步詳情，請參閱「可持續發展管治」一節。



環境、社會及管治報告

A4.2 策略

本集團已識別相關的氣候相關風險，並評估其潛在的財務影響。已識別的氣候風險、其時間跨度、趨勢及對本集團的潛在財務影響列示如下：

氣候風險	時間跨度	可能性	嚴重性	對業務的潛在影響	對價值鏈的潛在影響	
實體風險	急性	短期	高	高	氣候變化導致暴雨等極端天氣事件頻率增加，會淹沒田地和進出道路，延誤種植和收穫；乾旱則會減少灌溉和牛隻用水，降低作物產量和牲畜增重，並增加飼料成本。營運中斷以及圍欄、建築物和設備的損壞會增加維修和保險開支。	洪水或物流路線受阻，擾亂了大豆、水稻和牛隻向加工商或育肥場的交付。倉儲設施可能不堪重負或受損，導致腐敗和質量索賠。
	慢性	長期	中	高	氣溫上升和雨季改變會降低牧場質量，降低作物生產力，並增加牛隻的熱應激，導致死亡率升高、繁殖率降低和獸醫成本增加。持續的用水短缺可能會增加營運成本，並迫使土地使用或畜群管理發生變化。	投入品供應商（農用化學品、燃料、設備）面臨同樣的氣候壓力，導致價格波動和交付延遲。下游客戶（石油工業、肉類加工商）可能會遇到供應不一致的情況，從而削弱商業關係。

環境、社會及管治報告

氣候風險		時間跨度	可能性	嚴重性	對業務的潛在影響	對價值鏈的潛在影響
環境因素	技術	長期	中	高	採用降低排放的技術(例如減少甲烷的飼料添加劑、太陽能水泵、電動農用車輛)需要大量的資本支出。如果沒有集團層面的脫碳目標或專門的研發，營運將面臨不確定的改造費用，並有落後於行業同行的風險。	機械、能源和飼料添加劑的供應商可能會將其自身低碳轉型的成本轉嫁出去，從而增加投入成本。偏遠地區獲得先進技術的機會有限，可能會延遲實施。
	政策及法律	中短期	中	中	玻利維亞可能會加強環境法(更嚴格的森林砍伐控制、用水許可證、碳定價)和強制性氣候報告。合規會增加行政和營運成本，而不合規可能會導致罰款、營運限制或吊銷許可證。	新法規可能會影響到價值鏈，要求供應商滿足可持續性標準或迫使客戶要求認證產品。本集團對外部可持續發展認證的參與有限，可能成為一個障礙。
	市場	長期	低	高	國際農業綜合企業市場越來越青睞可持續認證的大豆和牛肉。若本集團不能證明其低碳或無毀林生產，則可能面臨失去市場份額或面臨石油行業客戶和肉類加工商的價格折扣，從而導致收入下降。	下游客戶可能會轉向符合新興可持續發展標準的供應商，從而減少對未經認證的穀物和牛隻的需求，並可能將本集團排除在優質供應鏈之外。
	聲譽	中期	中	低	如果不透明地解決對甲烷排放、用水和土地管理的擔憂，可能會損害本集團的聲譽。投資者、貨方和當地社區的負面看法可能會影響獲得資本和經營許可。	主要買家(例如國際食品品牌)所承受的聲譽壓力可能會導致他們避免從沒有明確環境、社會及管治資質的農場採購，從而間接限制本集團的市場機會。



環境、社會及管治報告

考慮到上述風險的時間範圍，本集團將其戰略決策分為三個階段：

- **短期(0至3年)：**
本階段重點關注近期可能出現的氣候相關風險和機遇，如即將出台的環境法規對現有運營的影響以及低碳技術的短期應用機會。在這一階段，本集團的戰略規劃將強調優化和調整當前的業務流程，以快速適應短期變化。
- **中期(3至10年)：**
中期重點關注氣候相關因素對本集團業務模式及符合行業趨勢的市場競爭力的影響。例如，行業內低碳轉型的步伐可能會影響本集團的市場份額。戰略規劃將圍繞調整業務布局、開發和應用新技術、增強中期競爭力。本集團將制定以業務類型和碳排放源為重點的中期計劃，進行審查，並在必要時進行修訂。
- **長期(10年以上)：**
長期視角關注全球氣候變化趨勢對本集團可持續發展的影響，如海平面上升對沿海地區項目設施的潛在威脅。戰略規劃將涉及調整戰略方向、開拓新市場以及制定長期低碳發展目標，以確保本集團長期的氣候適應能力。

然而，本集團並不單純視氣候變化為風險。在其農業業務面臨挑戰的同時，本集團也發現了新興的氣候相關機遇，可以支持長期價值創造。例如，本集團目前正與私營公司合作，探討在玻利維亞啟動一個碳項目。此外，本集團認識到，其現有的營運實踐，包括自由放養、草飼牛、無毀林承諾、輪作、雨水收集灌溉，以及將至少25%的農田作為未受破壞的森林進行永久保護，與全球對低碳、無毀林農產品日益增長的需求高度一致。隨著消費者、監管機構和國際買家的氣候意識不斷提高，這些做法可以使本集團的大豆、水稻和牛產品脫穎而出，有可能進入高端市場或獲得可持續發展認證，從而提升品牌價值和定價權。雖然仍在制定正式的戰略，但本集團相信，有效利用這些機會，可以抵銷轉型成本，並加強業務應對氣候相關壓力的能力。

環境、社會及管治報告

考慮到上述機遇的時間範圍，本集團將其戰略思維分為三個階段：

- **短期(0至3年)：**
本集團將評估向買家和持份者傳達其現有可持續實踐(如草飼生產和森林保護)的方案，為未來的生態標籤或認證奠定基礎。這一階段旨在構築內部能力和市場情報，而無需大規模的資本支出。
- **中期(3至10年)：**
本集團計劃為其大豆、水稻和牛肉尋求可靠的可持續發展認證，從而進入更高價值的供應鏈並獲得價格溢價。將逐步引入低碳技術投資，以進一步降低生產的碳強度。
- **長期(10年以上)：**
本集團將探索適合當地條件變化的具有氣候適應性的作物品種和牲畜品種，並可能將綜合土地管理實踐擴展到其他地區。

本集團認為，這些是應對氣候變化帶來的機遇的關鍵步驟。在做出戰略和營運決策時，本集團會將氣候相關的風險和機遇與財務、營運和資本支出等因素一併評估。本集團採用多標準決策框架，其中包括：

- **財務重要性：**不作為的估計成本與緩解或適應所需的投資。
- **營運連續性：**對生產、物流和供應鏈的潛在干擾。
- **資本配置：**優先考慮具有雙重效益的項目(例如，提高能源效率可同時減少排放和營運成本)。

隨著氣候相關的風險和機遇不斷增加，本集團預計未來幾年將穩步增加對氣候適應和緩解措施的資本投資，以減少對本集團的潛在影響。於報告期內，本集團尚未為氣候相關工作分配預算。本集團已就報告期內氣候相關風險及機遇的預期財務影響的披露採用了能力寬免，並將在未來提供可量化的財務資料。



環境、社會及管治報告

為評估本集團應對氣候相關變化、發展和不確定性的戰略，本集團已進行基本的氣候相關情境分析，以評估其氣候適應能力。本集團已考慮聯交所建議的兩種可能情境：

氣候情境	全球平均氣溫上升	主要影響
綠松石	預計到二零六零年上升約1.7°C， 到二一零零年上升約1.8°C	— 對環保和生物基化學品的需求增加 — 可持續解決方案市場的增長 — 加強對循環經濟實踐的關注
棕色	預計到二零六零年上升約2.4°C， 到二一零零年上升約4.4°C	— 監管不合規導致罰款的風險增加 — 極端天氣事件導致供應鏈中斷 — 與碳定價和監管合規相關的營運成本增加

本集團已就報告期內對其戰略和業務模式應對氣候相關變化、發展和不確定性的深入評估和分析通過了能力寬免，並將在未來進行詳細的氣候相關情境分析。

¹ 香港交易所。(二零二一年)。氣候信息披露指引。香港交易及結算所有限公司。

https://www.hkex.com.hk/-/media/HKEX-Market/Listing/Rules-and-Guidance/Environmental-Social-and-Governance/Exchanges-guidance-materials-on-ESG/guidance_climate_disclosures_c.pdf

環境、社會及管治報告

A4.3 風險管理

本集團的風險管理流程旨在以綜合方式識別、評估、優先處理和監控與氣候相關的風險和機遇。以下概述了現有的具體流程和相關政策。

(a) 氣候相關風險的流程

識別：氣候相關風險主要通過現場的直接營運經驗和觀察來識別，而不是通過結構化的公司範圍內的流程。Novagro S.A. 和 Empresa 的管理層依靠他們對當地天氣模式的熟悉、對監管要求的了解以及總部要求的外部審核信息。

通過情境分析幫助識別：本集團進行的氣候相關情境分析直接為其風險識別提供協助。本集團已考慮聯交所建議的兩種可能情境：「綠松石」情境（預計到二一零零年氣溫上升約 1.8°C）和「棕色」情境（預計到二一零零年氣溫上升約 4.4°C）。這些情境結果則用作全面識別本集團營運和價值鏈中的具體、合理風險。

性質、可能性和嚴重性評估：本集團評估每個已識別風險的性質、可能性和嚴重性。環境、社會及管治風險評估乃根據評估每項已識別風險的可能性及影響分為三個級別：高、中及低。該評估結合了定性因素（例如，董事會和環境、社會及管治工作小組的專家判斷、市場情緒分析）以及（在可行的情況下）定量閾值。這些級別定義如下：

風險等級	總體風險水平的定義
高	這一級別的風險可能會產生嚴重後果。很可能對本集團造成一定影響，阻礙本集團實現戰略目標。
中	這一級別的風險可能會產生嚴重後果，但發生的可能性較小。相反，若後果輕微，則發生的概率較高。
低	該級別的風險對本集團實現戰略目標的危害及後果有限，發生概率較低。



環境、社會及管治報告

相對於其他風險的優先級：然後，根據可能性和影響評級，對風險進行優先排序，並將其分為整體風險級別。該優先排序流程已整合到本集團的企業風險管理系統中，其中氣候相關風險與其他戰略、營運和財務風險一起進行排名和上報。優先排序為資源分配和管理層的關注提供信息。本集團已根據TCFD有關氣候相關財務披露的建議所建議的氣候相關風險識別其風險狀況。

氣候風險		總體風險等級	管理方針
物理風險	急性	中	— 就極端天氣事件制定相關應變策略，例如安排非必要僱員居家工作
	慢性		
轉型風險	政策及法律	高	— 委聘專業人士就氣候相關事宜提供意見 — 持續監測最新氣候相關法規與趨勢
	技術	中	— 在業務營運中進一步採用綠色技術及材料
	市場	高	— 多元化供應鏈及客戶群
	聲譽	高	— 持續監測最新氣候相關法規與趨勢

監控：通過持續觀察農業物業的天氣、土壤和水文狀況來監控氣候相關風險。每週的協調電話為營運問題提供了溝通渠道。此外，環境、社會及管治工作小組負責持續監控氣候相關風險。該監控每年至少通過正式會議進行一次，會議期間，團隊會提請注意環境、社會及管治問題，並提供可在整個集團應用的解決方案。監控過程包括審查最新的監管更新、追蹤可能影響供應鏈的天氣模式，以及評估本集團在緩解活動方面的進展，例如能源效益措施和減少包裝材料。該監控的結果直接向董事會報告。

流程變更：於報告期內，本集團用於識別、評估、優先處理和監控氣候相關風險的流程沒有重大變更。本集團保持一致的方法，以確保信息在不同時間的可比性。

環境、社會及管治報告

本集團明白，氣候變化導致的極端天氣事件，如熱帶風暴、暴雨及洪澇，可能會對日常營運造成負面影響。因此，本集團制定了一系列應對極端天氣狀況的行動計劃及應急措施，提高適應氣候變化的能力。這些包括但不限於員工居家工作計劃及極端天氣事件損害保險。

就農業業務而言，本集團預計氣候變化長遠而言將會增加乾旱風險，從而會對水稻及大豆作物產量以及牛隻生產構成不利影響。此外，甲烷排放與牛隻生產的關連可能會導致消費者減少牛肉消費，原因是公眾氣候變化意識不斷增強。該等因素將會極大減少農業業務的產量。

(b) 氣候相關機遇的流程

本集團尚未建立識別、評估或優先處理氣候相關機遇的正式流程。當地業務已認識到潛在的機遇，最顯著的是碳項目探索以及利用現有可持續實踐（草飼牛、零砍伐、輪作、雨水灌溉）進入優質、可持續認證市場的可能性。然而，這些機遇尚未就戰略一致性、財務影響或可行性進行系統性評估。儘管已開始初步進行碳項目討論，但尚未對把握此類機遇的進展進行正式監控。隨著其環境、社會及管治能力的成熟，本集團擬制定更嚴格的方法來識別和管理與氣候相關的機遇。

(c) 融入整體風險管理流程

氣候相關風險管理已納入本集團更廣泛的風險管理體系。上述識別、評估、優先處理和監控氣候相關風險和機遇的流程已完全整合到本集團的整體風險管理框架中。氣候風險評估的結果，包括優先風險狀況，會與其他企業風險一併呈報予行政領導層及董事會，確保氣候考慮因素能為高層次的戰略決策及整體業務策略提供信息。

本集團尚未制定正式的氣候相關轉型計劃。董事會擬在適當時候制定轉型計劃，並將在未來的報告期內披露更多細節。



環境、社會及管治報告

A4.4 指標及目標

為衡量本集團氣候相關風險的級別及影響，本集團會監察指標表現，以確保有效及可量化的評估。本集團定期監察及檢討其範圍1、範圍2、範圍3溫室氣體排放量（以噸二氧化碳當量計算）、溫室氣體排放總量（以噸二氧化碳當量計算）及溫室氣體排放密度（以噸二氧化碳當量／公頃及噸二氧化碳當量／僱員計算）。溫室氣體排放數據及有關目標設定的資料於本報告「A1. 排放」一節列示。

除非另有說明，否則本報告中所有與氣候相關的披露均以綜合後的本集團為基礎呈列，主要業務在玻利維亞和中國內地。由於本集團的業務主要在玻利維亞境內，因此目前未提供按地理區域劃分的氣候相關風險、機遇或財務影響的明細。若未來出現重大的地理差異，本集團將相應地予以披露。

本集團已通過合理的信息寬免，披露易受氣候相關轉型風險和氣候相關實體風險影響的資產或業務活動的金額和百分比。本集團未來將提供上述披露的量化財務信息，包括易受風險影響的資產或業務活動的金額和百分比。

本集團已通過合理的信息寬免，披露與氣候相關機遇相符的資產或業務活動的金額和百分比。本集團未來將提供量化的財務信息，包括與機遇相符的資產或業務活動的金額和百分比。

於報告期內，本集團尚未就氣候相關風險及機遇部署資本支出、融資或投資。

截至報告期末，本集團在決策過程中不採用碳價，本集團亦未將氣候相關考量因素納入其薪酬政策。

本集團尚未在其披露主題中納入行業指標，也未應用跨行業指標。

環境、社會及管治報告

B. 社會

1. 僱傭及勞工常規

B1. 僱傭

本集團嚴格遵守相關法律法規以確保員工權益得到保障。下表載列本集團經營所在相關地區的僱傭法律及法規。

中國	玻利維亞
• 勞動法 • 勞動合同法 • 職工帶薪年休假條例 • 殘疾人保障法 • 工會法 • 社會保險法 • 婦女權益保障法 • 女職工勞動保護特別規定	• 一般勞動法(General Labour Law) • 退休金法(Pensions Law) • 禁止種族歧視和所有類型歧視的第045號法律(Law No.045 against Racism and all Types of Discrimination) • 關於保證婦女生活不受暴力侵害的第348號法律(Law No.348 on the Guarantee for Women of a Life Free of Violence)

本集團亦意識到員工是其業務的核心，因此其高度重視員工的權益。故此，其訂有政策確保員工的權益受到保障及尊重。

僱員待遇及福利

本集團十分重視員工，為彼等提供具競爭力的薪酬及福利，以吸引和挽留人才。本集團為不同職位的僱員設定一套系統化的福利架構，較高級職位的員工可獲的福利會更加優厚。視乎員工的職位及經驗而定，僱員享有不同級別的法定有薪假期、住房公積金及社會保險(包括退休保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)。

農業業務方面，大部分員工享有交通補貼、膳食補貼及住宿。Novagro S.A.並會於每名員工每工作六個月即發放一次獎金。大豆種植及稻田種植以及養牛場均遵守政府規定的所有勞工法律。本集團亦會確保遵守最近實施的有薪病假及安全工作時間法律。

正常工作時間以最高每天八小時及每週四十小時為限。然而，如有需要，本集團與僱員及工會達成協議後，有權延長工作時間。一般超時工作為每日一小時以內，即使在特別情況亦不會超過三小時。加班工資將會根據法定要求發放。本集團確保遵從香港及中國一切適用僱傭及勞工相關法例。本集團於報告期並無就涉及僱傭的法例及法規出現任何重大違規個案。



環境、社會及管治報告

升遷及解僱

本集團主要根據員工於年度表現評估所反映的工作能力、性格、潛能及工作表現提供升遷機會。於評核過程中，經理及團隊成員會共同定出彼等的目標，然後進行自我評價並由合資格的上司審視。至於終止合約，任何一方均可藉發出一個月事先書面通知或代通知金終止合約。

於報告期，概無任何違反有關僱員薪酬及解僱、招聘及升遷、工作時數、休息時間以及其他待遇或福利且對本集團產生重大影響之法律及法規的情況。

平等機會

本集團在招聘、培訓發展、工作晉升、薪酬和福利方面，致力給予員工同等公正機會。員工概不會基於性別、種族背景、宗教、膚色、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、傷殘、懷孕或適用法律禁止的任何其他因素而受到歧視或遭剝奪任何機會。

人權

本集團訂有人權政策，其：

- 支持保障人權，尤其支持對員工及業務夥伴的人權保障；
- 尊重員工在法律許可的範圍內自由自願結社的權利；
- 提供安全健康的工作環境；
- 不會支持強逼及強制性用工或剝削童工；
- 支持消除僱傭歧視並促進工作場所員工多元化；
- 為我們的員工提供報酬和職業發展的工具，注重員工的福祉；
- 提倡公平競爭並且不會支持貪污；
- 遵守適用的法律，誠實、正直地開展業務；及
- 制定和實行公司流程和過程，確保所有業務單位遵守此項政策。

環境、社會及管治報告

僱員關係及溝通渠道

本集團鼓勵僱員使用多種溝通渠道進行橫向及縱向交流(例如電郵、員工福利會議及僱主僱員會議)。本集團亦定期舉辦年會、節日和生日慶祝活動以加強員工歸屬感及提供更多高級管理層及普通員工之間的溝通渠道。倘員工有任何問題，例如有關歧視及騷擾、工作環境的健康及安全或人權，本集團鼓勵員工表達並向其主管、人力資源或管理層其他成員經網上或熱線提出。

B1.1 員工總數

截至二零二六年三月三十一日，本集團共有98名僱員。下文載列按關鍵業務及員工組別劃分的員工人數明細。

表六僱傭數字

員工人數：	二零二六年三月三十一日		二零二五年三月三十一日	
	員工人數	百分比	員工人數	百分比
農業業務				
按僱傭類別				
全職	81	100%	79	100%
兼職	0	0%	0	0%
按性別				
男性	70	86%	60	76%
女性	11	14%	19	24%
按員工類別				
高級管理層	4	5%	5	6%
中級管理層	8	10%	7	9%
前線及其他員工	69	85%	67	85%
按年齡組別				
18-25歲	3	4%	3	4%
26-35歲	20	25%	19	24%
36-45歲	30	37%	30	38%
46-55歲	19	23%	17	21%
56歲或以上	9	11%	10	13%
按地理區域				
玻利維亞	81	100%	79	100%



環境、社會及管治報告

員工人數：

二零二六年三月三十一日
員工人數 百分比

二零二五年三月三十一日
員工人數 百分比

物業投資業務

按僱傭類別

全職

7

42%

7

42%

兼職

10

58%

10

58%

按性別

男性

7

42%

7

42%

女性

10

58%

10

58%

按員工類別

高級管理層

2

12%

2

12%

中級管理層

0

0%

0

0%

前線及其他員工

15

88%

15

88%

按年齡組別

18–25 歲

0

0%

0

0%

26–35 歲

0

0%

0

0%

36–45 歲

4

24%

5

29%

46–55 歲

6

35%

7

42%

56 歲或以上

7

41%

5

29%

按地理區域

中國內地

17

100%

17

100%

環境、社會及管治報告

員工人數：	二零二六年三月三十一日		二零二五年三月三十一日	
	員工人數	百分比	員工人數	百分比
員工總數	98	100%	96	100%
按業務				
農業業務	81	83%	79	82%
物業投資業務	17	17%	17	18%
按僱傭類別				
全職	88	90%	86	90%
兼職	10	10%	10	10%
按性別				
男性	77	79%	67	70%
女性	21	21%	29	30%
按員工類別				
高級管理層	6	6%	7	7%
中級管理層	8	8%	7	7%
前線及其他員工	84	86%	82	86%
按年齡組別				
18-25 歲	3	3%	3	3%
26-35 歲	20	20%	19	20%
36-45 歲	34	35%	35	36%
46-55 歲	23	26%	24	25%
56 歲或以上	11	16%	15	16%
按地理區域				
玻利維亞	81	83%	79	82%
中國內地	17	17%	17	18%



環境、社會及管治報告

B1.2 流失率

於報告期內合共5名僱員離任本集團，整體流失率為5.1%。下文載列按關鍵業務及員工組別劃分的流失率明細。

表七流失率

流失率：	二零二六年		二零二五年	
	三月三十一日		三月三十一日	
	員工人數	流失率	員工人數	流失率
農業業務				
按僱傭類別				
全職	5	6.2%	5	6.3%
兼職	0	不適用	0	不適用
按性別				
男性	4	5.7%	5	8.3%
女性	1	9.1%	0	0.0%
按員工類別				
高級管理層	1	16.7%	0	0.0%
中級管理層	1	12.5%	0	0.0%
前線及其他員工	3	3.6%	5	7.5%
按年齡組別				
18–25 歲	0	0.0%	1	33.3%
26–35 歲	0	0.0%	0	0.0%
36–45 歲	4	13.3%	1	3.3%
46–55 歲	0	0.0%	3	17.6%
56 歲或以上	1	11.1%	0	0.0%
按地理區域				
玻利維亞	5	6.2%	5	6.3%

環境、社會及管治報告

流失率：

	二零二六年 三月三十一日		二零二五年 三月三十一日	
	員工人數	流失率	員工人數	流失率
物業投資業務				
按僱傭類別				
全職	0	0.0%	0	0.0%
兼職	0	0.0%	0	0.0%
按性別				
男性	0	0.0%	0	0.0%
女性	0	0.0%	0	0.0%
按員工類別(百分比)				
高級管理層	0	0.0%	0	0.0%
中級管理層	0	不適用	0	不適用
前線及其他員工	0	0.0%	0	0.0%
按年齡組別(百分比)				
18-25 歲	0	不適用	0	不適用
26-35 歲	0	不適用	0	不適用
36-45 歲	0	0.0%	0	0.0%
46-55 歲	0	0.0%	0	0.0%
56歲或以上	0	0.0%	0	0.0%
按地理區域				
中國內地	0	0.0%	0	0.0%



環境、社會及管治報告

流失率：

	二零二六年 三月三十一日		二零二五年 三月三十一日	
	員工人數	流失率	員工人數	流失率
總計	5	5.1%	5	5.2%
按業務				
農業業務	5	6.2%	5	6.3%
物業投資業務	0	0.0%	0	0.0%
按僱傭類別				
全職	5	5.7%	5	5.8%
兼職	0	0.0%	0	0.0%
按性別				
男性	4	5.2%	5	7.5%
女性	1	4.8%	0	0.0%
按員工類別				
高級管理層	1	16.7%	0	0.0%
中級管理層	1	12.5%	0	0.0%
前線及其他員工	3	3.6%	5	6.1%
按年齡組別				
18–25 歲	0	0.0%	1	33.3%
26–35 歲	0	0.0%	0	0.0%
36–45 歲	4	11.8%	1	2.9%
46–55 歲	0	0.0%	3	12.5%
56 歲或以上	1	6.3%	0	0.0%
按地理區域				
玻利維亞	5	6.2%	5	6.3%
中國內地	0	0.0%	0	0.0%

環境、社會及管治報告

B2. 健康及安全

職業健康及安全是從持份者參與過程中識別為本集團最重要議題的因素。於報告期內，本集團遵守職業健康相關法律法規以避免員工遭受任何健康風險。下文載列本集團經營所在相關地區的職業健康相關法律法規。

中國	玻利維亞
• 勞動法 • 勞動合同法 • 職業病防治法	• 衛生、職業安全和福利法(Law on Hygiene, Occupational Security and Welfare)

B2.1 工傷及工作相關的死亡事故

於報告期內，本集團錄得1宗工傷個案，導致因工傷損失3個工作天。此外，於過往三個報告年度，概無錄得本集團員工的死亡事故。

表八工傷及死亡事故

	二零二五／ 二六年	二零二四／ 二五年	二零二三／ 二四年
工作相關的死亡事故數量	0	0	0
死亡率	0.00%	0.00%	0.00%
致損失>3個工作天的個案	0	0	0
致損失≤3個工作天的工傷個案	1	0	0
工傷致損失工作天	3	0	0



環境、社會及管治報告

B2.2 職業健康及安全措施

本集團訂有下列政策以確保提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害。

於農業業務，本集團會根據員工的職位而提供合適的工作服。除分派保護物品外，本集團亦會安排培訓，倘有任何潛在中毒個案，本集團會立即尋求醫療援助。有關措施簡述如下：

- 向在戶外工作的員工提供驅蚊劑、急救箱、靴子、護目鏡等；
- 可能接觸任何化學或生物製劑(如除草劑或殺蟲劑)的員工會獲提供身體防護物品，以及安全手套和口罩；
- 提供有關熏蒸機正確操作的培訓，以防止因錯誤使用而造成不良後果；及
- 進行化學藥劑中毒等與作業有關的職業病檢測及評估；一旦發現該等疾病症狀，有關員工將被送往專業醫療治理。

於大豆、玉米及大米種植場，Novagro S.A. 亦訂有員工須就使用化肥、除草劑及殺蟲劑遵守的收成前相隔時間指引，以確保員工不會吸入有毒化學品及員工的健康受到保護。一般而言，施肥與收成相隔20至25天，而使用除草劑與收成則相隔6至8天。於未來，農業業務計劃擴大其職業安全措施至有關人機工程學及預防意外策略等方面。

除了在工作場所向急救箱配備充足的急救設備外，本集團亦向僱員提供基本急救培訓課程以確保僱員掌握基本的急救知識及技能。於報告期，概無任何違反有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害且對本集團產生重大影響之相關法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告

B3. 發展及培訓

農業業務為操作熏蒸機的員工安排培訓。有關培訓通常由該等機器的供應商進行。於Novagro S.A.，員工亦獲培訓以了解有關收成及使用殺蟲劑及除草劑的程序以及使用後與收成前須相隔的日數。此外，本集團亦透過工商管理碩士、農業商業文憑及稅務管理文憑，支持其僱員在農業業務方面的持續專業發展。

就物業投資業務而言，本集團組織員工參加北京市財政局提供的會計專業進修課程。

總計而言，於報告期內，24名員工或所有員工中的24.5%接受1,073小時的培訓。每名員工的平均培訓時數（包括並無接受培訓的員工）為10.95小時。下文載列按員工組別劃分的參加培訓百分比及培訓時數明細。

表九受訓員工百分比

	二零二五／二六年	二零二四／二五年
受訓員工人數	24	67
受訓員工百分比(%)	24.5	69.8
…接受培訓的男性員工(%)	20.8	83.6
…接受培訓的女性員工(%)	38.1	37.9
…接受培訓的高級管理層(%)	0.0	42.9
…接受培訓的中級管理層(%)	37.5	100.0
…接受培訓的前線員工(%)	25.0	69.5

表十員工接受的平均培訓時數

	二零二五／二六年	二零二四／二五年
員工接受的培訓總時數	1,073	568
每名員工接受的平均培訓時數	10.95	5.92
…接受培訓的男性員工(小時)	1.06	5.52
…接受培訓的女性員工(小時)	47.19	6.83
…接受培訓的高級管理層(小時)	0.00	1.32
…接受培訓的中級管理層(小時)	5.25	4.86
…接受培訓的前線員工(小時)	12.27	6.40



環境、社會及管治報告

B4. 勞工標準

本集團嚴格遵守適用的法律及法規，不會聘用任何形式的童工或強制勞工。下文載列本集團經營所在相關地區的勞工標準相關法律法規。

中國	玻利維亞
• 勞動法 • 未成年人保護法 • 禁止使用童工規定	• 兒童和青少年法典(Child and Adolescent Code) • 打擊人口販運和走私綜合法(Comprehensive Law against Human Trafficking and Smuggling)

於農業業務，本集團不會使用承包商而是直接招聘所有員工，從而盡量減少出現童工或強制勞工的機會。管理層亦會定期視察農場以確保並無此類員工在場或在農業業務內工作。

根據中國《勞動法》，人力資源部門會檢查求職者身份證及相關證明，確保彼等所提供資料屬準確。

於報告期，概無涉及防止童工及強制勞工且對本集團有重大影響的重大違法違規事項。本集團已制定應急預案以防其營運過程中發現童工或強制勞工，且本集團會對任何違反者予以解僱。

環境、社會及管治報告

2. 營運常規

B5. 供應鏈管理

B5.1 供應商數目

於報告期內，農業業務委聘的378家供應商位於玻利維亞及中國內地。就玻利維亞供應商而言，農業業務主要採購農業和機械的資源，以及有關農業生產的服務。就中國內地供應商而言，農業業務主要採購當地無法採購的農用化學品。物業投資業務並無記錄所委聘供應商的數目。下文載列主要供應商明細。

表十一 主要供應商

供應商所在地區	供應品類型	數量
玻利維亞		373
	行政開支、服務及專業人士	239
	零件及保養	63
	農業化學品(殺蟲劑、殺菌劑、 除草劑、肥料)	24
	次要用品	17
	種子	16
	柴油、汽油、油及潤滑油	14
中國內地		5
	農業化學品(殺蟲劑、殺菌劑、 除草劑、肥料)	5



環境、社會及管治報告

B5.2 委聘供應商的常規

農業業務已制定聘用供應商的採購程序，並優先考慮本地供應商提供材料及服務。

本集團考慮供應商的往績記錄、現行市價及交付時間。同時，供應品的採購由當前存貨及預計使用趨勢決定和調整。此外，本集團透過現場視察密切監察供應商或分包商的業務常規。在現場視察期間觀察到的任何不合規情況將立即報告給管理層。並將實施整改行動計劃，以及時補救已識別的風險。本集團已透過本集團的標準化採購流程聘用多家供應商。在可能的情況下，本集團致力避免過度依賴某一特定供應商，就所提供的各類貨品或服務維持超過一名供應商，以確保供應鏈的穩定性。本集團熱衷於支持本地經濟，因此，本集團超過80%的認可供應商為本地供應商。

B5.3 用於識別供應鏈環境及社會風險的常規

為識別供應鏈環境及社會風險，本集團於挑選供應商時進行現場檢驗及資質審核。此外，本集團組織隨機檢驗及查詢，以檢查整個供應鏈中是否存在任何違反環境或社會責任的情況。在與供應商進行業務往來時，本集團會對所收到的供應產品及服務進行檢查及測試。

B5.4 用於推廣有環保意識的供應商的常規

本集團已開發評級及評分系統以挑選其供應商。所有潛在供應商均須通過篩選過程，包括20個預先設定的標準及要求。供應商名單經常更新，確保供應商的名稱、牌照及證書屬妥當及有效。採購辦公室設備時，本集團優先選擇符合能源效益的設備及裝置。

此外，本集團明白進行採購時考慮供應商環境及社會表現的重要性。因此本集團已建立採購程序以挑選具環保意識的供應商，且目前正在清理及改善現有供應商的質量控制。

環境、社會及管治報告

B6. 產品責任

本集團深知與其所提供產品及服務相關的責任。已設立多項政策及指引，確保產品及服務的質量。於報告期，概無獲悉涉及產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及隱私事宜而對本集團有重大影響的違法違規事項。

B6.1 產品召回

本集團的物業投資業務並無涉及任何運送及召回。

本集團農業業務運送的產品概無因安全及健康原因而須予召回。

B6.2 有關產品及服務的投訴

於報告期間，農業業務收到個別客戶對其交付穀物的質量和狀況（如濕度、雜質或未熟穀物）的意見。本集團會分別審閱每宗個案，並與客戶緊密合作，以確保客戶的反饋將用於改善其營運。於報告期內，本集團並無收到任何來自物業投資業務的投訴記錄。

B6.3 知識產權（「知識產權」）

於報告期內，並無存在嚴重違反知識產權相關法律法規的情況。

B6.4 質量鑒定程序

由於農業業務的產品最終將被人類消耗，Novagro S.A. 及 Argotanto 會極其小心確保其農作物及牛隻的健康與安全，尤其是在使用農藥及藥物方面。雖然玻利維亞政府幾乎並無規範有關農藥及藥物的應用，但該兩個農場均聘有農學家決定所用農業化學品的種類、濃度及數量，以確保農產品的安全。於大豆種植場，於整個生長期間均遵守玻利維亞訂立的指引。農場在使用殺蟲劑及除草劑方面非常謹慎，只會使用合法進口玻利維亞的殺蟲劑及除草劑，並在使用殺蟲劑及除草劑分別20至25日及6至8日後才會收成，以保障消費者安全。於 Argotanto，僅會對牛隻使用合法及授權藥品以防對其健康產生負面影響。有關農業業務所用的經選定農藥清單及用於牛隻的服用及注射藥物清單，請分別參閱表十二及表十三。

養牛場方面，Argotanto 會記錄每批牛隻的情況及詳情。倘屠宰場等養牛場客戶向養牛場告知有關牛隻的問題，養牛場將能夠追蹤及識別涉及的相關牛隻。



環境、社會及管治報告

表十二 農業業務所用農藥的主要類別

所用農藥	應用	總消耗量(千克)
硫酸鉀(肥料)	大豆田	315,000
尿素(肥料)	稻田	136,000
磷酸一銨(肥料)	大豆田	123,900
除草劑	作物田	97,222
殺蟲劑	作物田	35,151
殺菌劑	作物田	22,981

表十三 養牛作業服用／注射藥物

牛隻服用／注射藥物	每劑用量
礦物鹽(必要時補充)	3毫升／小牛
口蹄疫(每年一次疫苗，第一劑)	2,150個單位
口蹄疫(每年一次疫苗，第二劑用於分隔期控制)	2,500個單位
布魯氏菌病控制(一至兩歲小母牛的終生疫苗)	1,500個單位
Rabia疫苗(每年一次疫苗)*	2,150個單位
紫紅色壞疽(每年一次疫苗)	1,500個單位
外在寄生蟲控制(半年劑量)	20毫升
內部寄生蟲控制(半年劑量)	2-20毫升，視乎年齡
針對新生兒腹瀉的抗生素(於分隔期每月一次)	3毫升／小牛

* 法律規定

環境、社會及管治報告

B6.5 資料保護

本集團透過制定技術措施及程序，致力保護客戶及僱員的資料。本集團收集的資料分為三類，即公開資料、保密資料及受限制資料。保密資料離開本集團前應貼上標籤並僅在訂立保密協議的前提下方可如是操作；已列印副本必須於相關任務完成後銷毀，通常採用粉碎方式處理。對受限制資料的獲取僅限於相關人員。受限制資料只應存儲於中央伺服器，而電子副本必須安全處理。

為保護系統免受惡意軟件攻擊，殺毒軟件已啟用並時常更新。防火牆用以攔截無用及預料以外的網絡流量，防止其入侵內網。本集團亦提醒僱員慎用電郵，避免惡意軟件的散播。

本集團定期開展資料私隱培訓及資料保護培訓，確保員工充分了解彼等在該方面的職責。

B6.6 廣告及標籤

本集團已根據中華人民共和國廣告法為中國內地管理團隊進行僱員廣告法培訓。

該廣告法禁止虛假或誤導性的內容。此外，若廣告含有不存在或有關其功能、產地、用途、品質、成份及價格的資料不實的商品或服務，廣告法即視其為具誤導性。廣告法亦禁止使用最高級形容詞如「國家級」、「頂尖」及「最好」等字眼。

在網絡廣告方面，網絡廣告不可干涉用戶正常使用網絡。用戶須就如何關閉「彈出式」廣告獲清晰指示。以電郵等電子方式發送的廣告須含有其發送者的真實身份及該發送者的聯絡方式。此外，10歲以下的孩童不可成為產品或服務的代言人。



環境、社會及管治報告

B7. 反貪污

B7.1 已審結的貪污訴訟案件

本集團符合所有禁止貪污及賄賂的玻利維亞及中國適用法律，包括中華人民共和國刑法、中華人民共和國反洗錢法及中華人民共和國反不正當競爭法。於報告期內，概無對本集團或其僱員發起有關貪污行為的已審結法律案件。

B7.2 預防措施

本集團致力維持高水平的企業道德文化，嚴格禁止一切形式的賄賂及貪污。本集團強調對任何不僅違反香港、中國及玻利維亞相關法律法規，而且嚴重損害本集團商業誠信及聲譽的行為採取零容忍立場。

除內部反貪污管理外，政府及監管機構官員會進行不公佈的視察（即突擊檢查），以調查在反壟斷（如合謀定價）、商業賄賂、虛假廣告、消費者權益保障及刑事罪行（如賄賂、嚴重污染意外）方面可能違反行政或刑事法的事項。已就突擊檢查確立指引，確保員工與官員合作。

B7.3 反貪污培訓

為提高僱員的反貪污意識及水平，本集團於報告期間向董事及其他僱員派發由廉政公署（「廉政公署」）提供的反貪污材料及資料。反貪污議題包括貪污舉報情形、反貪污法律及個案、公平競爭、行為守則、反洗錢等。

B8. 社區投資

本集團致力幫助弱勢社群，並以各種方法團結不同群體。

農業業務熱衷於支持當地社區，因此會不定期為社區年度聚會捐款。並歡迎那些想對玻利維亞的農業產業有更多了解者，過去曾接待大學生參觀並了解該農場。

於報告期內，本集團並無舉辦任何其他社區活動或捐款。然而，本集團未來將尋求機會投資當地社區並與之合作。



董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二六年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務乃投資控股，及主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註36。年內，本集團主要業務的性質並無重大變動。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論，載於本年報第3至8頁「管理層報告書」內。管理層報告書亦構成本董事會報告書一部分。

業績及分配

本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之業績載於年報第86頁之綜合損益表。

董事不建議就截至二零二六年三月三十一日止年度派付股息(二零二五年：無)。

股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於第90頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註30。

可分派儲備

於二零二六年三月三十一日，本公司概無任何可分派儲備。

投資物業

本集團於年內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註16。本集團於二零二六年三月三十一日所持有作投資用途之主要物業詳情載於年報第180頁。

物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

銀行及其他借貸

本集團於二零二六年三月三十一日之銀行及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註26。



董事會報告書

董事

本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

姜孝恒先生(主席)

陳懿先生(行政總裁)

周支柱先生(於二零二六年二月二日辭任)

王雪女士

非執行董事：

姜照柏先生(主席)(於二零二五年十二月五日辭任)

獨立非執行董事：

何耀瑜先生

高明東先生

吳志彬先生

根據組織章程細則第97條，姜孝恒先生及吳志彬先生將於股東週年大會上輪值退任。所有退任董事均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已按照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條的規定，接獲所有獨立非執行董事，分別為何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生的年度獨立身份確認書。於本報告日期，本公司仍認為該等獨立非執行董事具有獨立身份。

董事及高級管理人員履歷

於本年報日期的董事及本集團高級管理人員履歷詳情載於本年報第9至10頁。

董事服務合約

概無董事與本公司或其附屬公司訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註9。

附屬公司之董事

於本年度內及截至本報告日期本集團主要附屬公司之董事名單於本公司網站(www.everchina202.com.hk)「公司資料」項下可供查閱。

董事會報告書

獲准許之彌償條文

為保障本公司董事之利益而制定的獲准許之彌償條文(定義見公司條例第469條)於現時生效及於整個年度有效。本公司已為其董事之法律訴訟風險安排保險計劃，有關保險計劃之覆蓋範圍每年至少檢討一次，確保董事和高級職員面對潛在責任時有足夠保障。

董事於重大合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立於本年度結束時或於年內任何時間生效而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零二六年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置之登記冊所記錄，各董事及本公司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)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	於本公司的 股份數目	持股之概約 百分比
姜孝恒(「姜孝恒先生」)	受控法團權益(附註(1))	2,042,210,000	28%

附註：

- (1) 於二零二六年三月三十一日，於2,042,210,000股股份中，Rich Monitor Limited持有1,133,300,000股股份及鵬欣控股有限公司持有908,910,000股股份。該等公司均由姜孝恒先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司2,042,210,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，概無任何董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。



董事會報告書

董事收購股份或債券的權利

於本年度任何時間，任何董事或彼等各自的配偶或未成年子女（不論親生或領養）並無獲得購買本公司股份或債券而獲益的權利，且彼等亦無行使該等權利，而本公司或任何附屬公司亦無參與任何安排致使董事可於任何其他法團獲得該等權利。

購股權計劃

本公司於二零二一年九月三日舉行的股東週年大會上採納一項購股權計劃（「該計劃」），該計劃自其於二零二一年九月三日生效當日起計十（10）年期間有效，旨在向對本集團作出貢獻的合資格參與者提供獎勵或回報，並使本集團能吸引及挽留具備合適資歷及必要經驗的僱員為本集團效力。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則披露的該計劃主要條款概要如下：

目的

該計劃旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻及不斷致力促進本集團利益之參與者提供獎勵或回報，及／或使本集團能夠招聘及留聘高質素僱員，以及吸引對本集團有價值之人力資源。

合資格參與者

根據該計劃之條款，本公司董事可酌情向本集團任何董事（不論執行或非執行董事及獨立與否）、本集團全職或兼職僱員（「合資格參與者」）授出購股權。

股份數目上限

該計劃的計劃授權限額允許本公司發行最多 729,436,936 份購股權，相當於本公司於該計劃批准日期已發行股本的 10.00%。

每名合資格參與者的權益上限

向關連人士及其聯繫人授出購股權須經獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，如超過本公司已發行股份 0.1% 及總值（按本公司股份於授出日期之收市價計算）超過 5,000,000 港元，須經本公司股東於股東大會上批准。因行使根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股份的 30%。待股東批准後，根據該計劃可授出的購股權所涉及的股份數目上限不得超過於批准日期已發行股份的 10%，或可授予任何合資格參與者的購股權所涉及的股份數目上限不得超過 12 個月期間不時已發行股份的 1%。

董事會報告書

購股權之行使時限

根據該計劃之條款，購股權可在董事會全權酌情釐定之期間內隨時行使，該期間不得超過購股權授出日期起計十年，並受限於其提前終止條文，董事會可對行使購股權作出限制。根據上市規則第十七章，購股權的歸屬期不得少於12個月。

接納要約

授出購股權的要約須於載有授出購股權的函件日期起計28天內供接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元，作為授出購股權的代價。

認購價

任何特定購股權的認購價須為董事於授出有關購股權日期釐定的價格，惟須至少為以下各項中的最高者：(i)本公司股份的面值；(ii)本公司股份於授出日期在聯交所的收市價；及(iii)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在聯交所的平均收市價。

該計劃的剩餘年期

董事有權於二零二一年九月三日起計十年內隨時向任何合資格參與者授出購股權。該計劃將於二零三一年九月二日屆滿。於二零二六年三月三十一日，該計劃的剩餘年期約為五年零五個月。

除該計劃外，本公司於二零二六年三月三十一日並無任何其他購股權計劃。自採納該計劃日期起直至二零二六年三月三十一日，本公司並無根據該計劃授出及尚未行使的購股權。

於二零二六年三月三十一日，按該計劃的計劃授權可供發行以授出購股權的普通股總數為729,436,936股，佔於二零二六年三月三十一日及本年報日期已發行普通股10%。



董事會報告書

主要股東

於二零二六年三月三十一日，就本公司董事所深知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊所須記錄之本公司普通股股份及相關股份中的權益或淡倉：

於股份及相關股份之好倉

於本公司的股份數目

股東姓名／名稱	於本公司的股份數目			持股之概約
	實益擁有人	受控法團權益	總計	百分比
Rich Monitor Limited	1,133,300,000 (附註(1))	—	1,133,300,000	15.54%
鵬欣控股有限公司	908,910,000 (附註(1))	—	908,910,000	12.46%
安盛控股有限公司	1,088,835,000 (附註(2))	—	1,088,835,000	14.93%
湯湧寧	—	1,088,835,000 (附註(2))	1,088,835,000	14.93%

附註：

- (1) Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司由姜孝恒先生（「姜孝恒先生」）全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司2,042,210,000股股份中擁有權益。姜孝恒先生於本公司之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉」一節。
- (2) 於二零二六年三月三十一日，安盛控股有限公司由湯湧寧先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司1,088,835,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士或法團知會，其於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊所須記錄之相當於本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

董事會報告書

關連交易

於二零二五年三月二十六日，本集團與上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司（「上海鵬欣智匯園」）就收購位於中國上海市閔行區的物業訂立臨時協議，代價為人民幣400,000,000元（相當於約428,000,000港元）（「收購事項」）。上海鵬欣智匯園由上海鵬都健康科技發展有限公司全資擁有，而該公司由(i)本公司當時的非執行董事兼主席姜照柏先生（執行董事以及擁有本公司已發行股本約28%權益的主要股東姜孝恒先生的父親）直接擁有約32.3%；(ii)由姜照柏先生之胞弟姜雷先生擁有約44.6%；及(iii)由上海鵬欣資產管理有限公司擁有約23.1%。上海鵬欣資產管理有限公司由(a)姜照柏先生間接擁有99%；及(b)姜雷先生擁有1%。收購事項構成上市規則第14A章所界定之本公司關連交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二六年四月三十日之通函。於二零二六年三月三十一日，本集團已就收購事項向上海鵬欣智匯園支付按金人民幣120,000,000元（相當於約135,900,000港元），詳情於綜合財務報表附註33披露。本公司確認本集團已根據上市規則第14A章遵守有關該交易的適用披露規定。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註33。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註32。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

五年財務概要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載於年度報告第179頁。

主要客戶及供應商

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團最大及五大客戶分別佔本集團總收益的38%及71%，及本集團最大及五大供應商分別佔本集團總採購額的7%及30%。

本公司各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無擁有本集團五大客戶及供應商之任何權益。



董事會報告書

足夠公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於本年度已按照香港聯交所證券上市規則規定維持充足公眾持股量。

企業管治

本公司致力維持高水平企業管治常規。本公司所採納企業管治常規之資料載於第11至23頁之企業管治報告書。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務、經營業績、財務狀況及業務前景均可能因若干與本集團業務直接或間接相關的風險及不明朗因素而受影響。本集團已設立風險管理及內部監控系統，以確保一直識別到主要風險及重大新風險，並能持續監控及管理有關風險。下列主要風險及不明朗因素可能對本集團的業務、經營業績、財務狀況或業務前景有重大影響，惟有關資料絕非詳盡全面。

監管及合規風險

作為於多個國家經營多元業務的上市公司，本集團受中國內地、香港、印尼及玻利維亞的廣泛政府政策及法規監管，當中包括上市規則、香港公司條例，以及不同司法權區與我們不同業務種類有關的法律、稅項、環境及任何其他法定要求。本集團透過經驗豐富的專業人員，加上向外部專家進行諮詢，致力遵守適用於其營運的相關政策、法規及指引。

市場及投資風險

本集團的業務包括但不限於物業投資業務及農業業務，均可能受不同因素的影響，包括政府政策及法規、經濟增長、社會環境、客戶需求等。經濟狀況的不確定因素或會對市場及投資風險造成重大影響。本集團一直留意業務環境的變動，並及時評估對業務的影響，從而為不斷增長構思最佳策略。此外，本集團緊貼其明智的投資策略，並具規劃地擴展其業務規模。本集團將對新業務機遇進行全面之盡職審查，並謹慎篩選適合的投資項目。

環境及氣候風險

倘南美洲各地持續出現惡劣氣候，本集團的農業業務將面臨中度環境及氣候風險。該風險可能對農作物收成造成不利影響，並影響本集團農業經營的營業額。

董事會報告書

業務及營運風險

本集團業務中的明顯風險因素，例如租戶、客戶、買方及戰略業務合作夥伴的違約，以及內部流程、人員及系統的不足或失誤，可能對本集團的經營業績產生不同程度的負面影響。儘管制定了預防措施，但仍可能發生意外事故，故可能令本集團承受財務虧損。

本公司每年聘請外部專業人士檢討本集團的主要業務，並確保所有重大監控(包括財務及營運)均有效運作。本公司亦採取預防及應變措施，以確保本集團之營運免遭重大潛在虧損、損害或影響。本公司已針對事故損失及／或其他危害投購保險，藉以保障本公司之資產免受任何潛在責任之影響。

財務風險

本集團面臨利率、信貸、流動資金、貨幣及其他價格風險，有關風險於本集團日常業務過程中產生。有關風險分析於綜合財務報表的附註35內詳細闡述。本集團密切監控財務風險，並將於適當時候採取措施，透過使用衍生工具(如利率及貨幣掉期)以管理及對沖相應風險。

環境政策及表現

本集團致力保護環境及善用資源。本集團鼓勵員工養成良好習慣、節約資源和能源，建設綠色和舒適之辦公室環境。本集團已採納多項環境政策，包括盡量減少用電及用紙，減少廢物並提倡使用電子通訊和儲存方式。本集團定期檢討上述政策，同時密切監察其成果。有關本集團環境政策及表現之資料載於本年報第24至70頁之「環境、社會及管治報告」。

遵守相關法律及規例

本集團的業務營運主要由本公司在香港、中國、玻利維亞及印尼的附屬公司執行，因此本集團的架構及運作須遵守其設有業務之司法權區一切適用法律及規例。同時，本公司為香港一家上市公司，故本集團亦須遵守香港聯交所上市規則。就董事會及管理層所知悉，本集團於重大方面已遵守對本集團之業務及經營有重大影響的相關法律法規。年內，除第11至23頁之企業管治報告書所披露者外，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。



董事會報告書

與重要利益相關者的關係

人力資源被視為本集團最重要和珍貴的資產。集團為員工提供具競爭力之薪酬組合以吸引及激勵員工。另外，本集團按照市場標準，定期檢討員工薪酬組合並作出必要調整。此外，本集團明白與業務夥伴保持良好關係對於達成其長遠目標十分重要，因此，本集團管理層與彼等一直維持良好溝通、適時交流想法及在適當時候分享業務最新資訊。年內，本集團與其業務夥伴之間並無發生嚴重及重大之爭議。

核數師

截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會屆滿。於應屆股東週年大會上，本公司將提呈一項決議案，續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司下一年度之核數師。

代表董事會

主席

姜孝恒

香港，二零二六年六月二十九日

獨立核數師報告書



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致潤中國國際控股有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第86至178頁所載潤中國國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二六年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)(適用於公眾利益實體的財務報表審核)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不明朗因素

我們謹請垂注綜合財務報表附註2，其顯示 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度產生虧損約67,033,000港元，而於該日， 貴集團擁有流動負債淨額約149,625,000港元。此外， 貴集團的短期銀行及其他借貸約為259,154,000港元。於二零二六年三月三十一日， 貴集團的現金及現金等值物為53,009,000港元，不足以悉數償還於十二個月內到期的銀行及其他借貸。誠如附註2所述，該等事件或情況連同附註2所載其他事項顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們並無就此事項發表非無保留意見。



獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除上文與持續經營有關的重大不明朗因素一節所述事項外，我們已釐定下文所述事項為將於我們的報告中溝通的關鍵審核事項。

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16及附註4之會計政策。

於二零二六年三月三十一日，管理層估計 貴集團之投資物業的公平值約為645,527,000港元，公平值變動產生的虧損約25,060,000港元於截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合損益表中確認。管理層已就 貴集團所有投資物業組合進行獨立外部估值以支持其估計。

估值乃視乎若干關鍵假設，須管理層作出重大判斷，包括復歸收益率及基於現時市況的未來復歸租約所得租金收入。

就對 貴集團投資物業的估值而言，我們執行的程序包括但不限於：

- 評估獨立估值師之資歷、能力及客觀性；
- 根據我們地產行業的知識以及借助我們的核數師估值專家，評估所用之方法及關鍵假設及參數之恰當性；及
- 以抽樣方式檢查所採用的輸入數據的準確程度及相關程度。

我們認為管理層就投資物業估值所用的關鍵假設得到現有理據支持。

獨立核數師報告書

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告（「其他資料」）。

我們對綜合財務報表的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的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，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核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事和管治層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層負責監察 貴集團的財務申報過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們根據香港公司條例第405條僅向 閣下（作為整體）作出報告，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。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審核準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。



獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

根據香港審核準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否存在與可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映相關交易及事項。
- 規劃及執行集團審核，以獲取有關集團內實體或業務單位財務資料的充足適當審核憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審核而進行的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們與管治層就(其中包括)審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷溝通。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜以及為消除威脅採取的行動或防範措施(如適用)與彼等進行溝通。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們從與管治層溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告書的審計項目董事是方家耀(執業證書編號：P08080)。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年六月二十九日



綜合損益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持續經營業務			
收益	7	127,329	108,181
銷售成本		(66,536)	(59,922)
毛利		60,793	48,259
其他收入及收益，淨額	8	1,095	16,954
員工成本	9	(18,592)	(20,153)
行政成本		(35,909)	(33,161)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	17	—	(1,079)
採礦權之已確認減值虧損	19	—	—
其他應收賬款及給予一間聯營公司貸款之 預期信貸虧損撥備淨額		(322)	(8,080)
投資物業之公平值變動產生之虧損	16	(25,060)	(66,076)
出售一間聯營公司權益之虧損	20	(3)	—
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之(虧損)/收益	22	(11,161)	41,167
經營虧損	10	(29,159)	(22,169)
財務成本	11	(16,671)	(28,820)
應佔聯營公司業績	20	(7,631)	(1,315)
持續經營業務除稅前虧損		(53,461)	(52,304)
稅項開支	12	(13,572)	(17,263)
持續經營業務之本年度虧損		(67,033)	(69,567)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度溢利，扣除所得稅	13	—	29,329
本年度虧損		(67,033)	(40,238)
以下各方應佔：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		(67,006)	(69,540)
— 已終止經營業務		—	29,329
		(67,006)	(40,211)
非控股權益			
— 持續經營業務		(27)	(27)
		(67,033)	(40,238)
本公司擁有人應佔每股虧損	14		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		(0.919) 港仙	(0.551) 港仙
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		(0.919) 港仙	(0.953) 港仙

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度虧損	(67,033)	(40,238)
其他全面開支		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(50,121)	(32,110)
本年度全面開支總額	(117,154)	(72,348)
以下各方應佔之全面開支總額：		
本公司擁有人	(117,127)	(72,321)
非控股權益	(27)	(27)
	(117,154)	(72,348)
本公司擁有人應佔全面開支總額：		
持續經營業務	(117,127)	(48,807)
已終止經營業務	—	(23,514)
	(117,127)	(72,321)



綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	645,527	634,690
物業、廠房及設備	17	283,980	352,853
使用權資產	18	776	221
採礦權	19	—	—
於聯營公司之權益	20	92,539	63,761
物業、廠房及設備預付款	23	135,900	128,480
		1,158,722	1,180,005
流動資產			
存貨	21	7,741	7,613
生物資產	22	32,064	66,517
其他應收賬款、按金及預付款	23	74,548	44,741
現金及現金等值物	24	53,009	312,618
		167,362	431,489
總資產		1,326,084	1,611,494
權益及負債			
資本及儲備			
股本	28	2,664,298	2,664,298
儲備		(1,714,070)	(1,596,943)
本公司擁有人應佔權益		950,228	1,067,355
非控股權益		29,047	29,074
總權益		979,275	1,096,429

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債			
租賃負債	18	214	—
遞延稅項負債	27	29,608	29,606
		29,822	29,606
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	25	51,003	65,674
租賃負債	18	593	236
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸	26	259,154	413,312
		316,987	485,459
總負債		346,809	515,065
總權益及負債		1,326,084	1,611,494
流動負債淨額		(149,625)	(53,970)
總資產減流動負債		1,009,097	1,126,035

由董事會於二零二六年六月二十九日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：



姜孝恒
董事



陳懿
董事

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益								非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元		
於二零二四年四月一日	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(4,296)	871	(3,545,916)	1,139,676	29,101	1,168,777
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(40,211)	(40,211)	(27)	(40,238)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(32,110)	-	-	(32,110)	-	(32,110)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(32,110)	-	(40,211)	(72,321)	(27)	(72,348)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(36,406)	871	(3,586,127)	1,067,355	29,074	1,096,429
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(67,006)	(67,006)	(27)	(67,033)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(50,121)	-	-	(50,121)	-	(50,121)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(50,121)	-	(67,006)	(117,127)	(27)	(117,154)
於二零二六年三月三十一日	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(86,527)	871	(3,653,133)	950,228	29,047	979,275

特別儲備

特別儲備指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓於二零零零年七月二十七日刊發之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。

實繳盈餘

根據本公司股東於二零零九年九月十八日舉行之股東特別大會通過之一項特別決議案，且待股本重組之所有先決條件於二零一零年四月九日達成後，(i)透過將本公司每股繳足股本註銷0.09港元，每股股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，(ii)股本削減產生之部分進賬款項用於抵銷本公司之累計虧損及(iii)本公司實繳盈餘內之進賬款項餘額根據本公司之組織章程細則及一切適用法律使用。

資本儲備

資本儲備乃來自一名主要股東的視作出資。

匯兌儲備

匯兌儲備指與本集團海外業務之資產淨值由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣(即港元)有關之匯兌差額，已直接於綜合損益及其他全面收益表中確認及於匯兌儲備中累計。於匯兌儲備累計之有關匯兌差額在出售海外業務時重新分類至綜合損益表。

法定盈餘儲備

法定盈餘儲備指除稅後收益10%的撥款，乃按照適用於本公司於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的會計準則及規定計算。當有關儲備結餘達到本集團註冊資本50%，則可選擇是否進一步撥款。

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	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營業務			
稅前虧損		(53,461)	(52,304)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備折舊	17	6,122	7,938
使用權資產折舊	18	609	663
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	17	–	1,079
採礦權之已確認減值虧損	19	–	–
投資物業之公平值變動產生之虧損	16	25,060	66,076
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之虧損／(收益)	22	11,161	(41,167)
其他應收賬款及給予一間聯營公司貸款之 已確認預期信貸虧損撥備淨額		322	8,080
出售一間聯營公司之虧損		3	–
利息收入		(786)	(833)
財務成本		16,671	28,820
應佔聯營公司業績		7,631	1,315
未計營運資金變動前經營現金流量		13,332	19,667
存貨(增加)／減少		(128)	2,249
其他應收賬款、按金及預付款增加		(30,799)	(32,954)
生物資產減少		9,079	4,975
貿易及其他應付賬款及已收按金減少		(15,726)	(16,007)
經營業務所用現金		(24,242)	(22,070)
已繳利得稅		(13,574)	(17,708)
已收利息		786	833
經營業務所用現金淨額		(37,030)	(38,945)
投資業務			
購入物業、廠房及設備	17	(9,060)	(3,070)
出售物業、廠房及設備之所得款項		21	7,080
出售持作出售資產所得款項		–	384,418
出售一間聯營公司所得款項		548	–
於聯營公司之權益付款		(33,194)	(67,382)
收購物業、廠房及設備之預付款		–	(128,480)
投資業務(所用)／所得現金淨額		(41,685)	192,566



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	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
融資業務			
已付利息		(18,581)	(31,049)
新籌措銀行及其他借貸		69,191	178,147
償還銀行及其他借貸		(235,652)	(10,455)
償還租賃負債		(681)	(720)
融資業務(所用)／所得現金淨額		(185,723)	135,923
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		(264,438)	289,544
於年初之現金及現金等值物		312,618	24,918
匯率變動影響		4,829	(1,844)
於年末之現金及現金等值物		53,009	312,618
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	24	53,009	312,618

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

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

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)農業業務及(ii)物業投資業務。本集團亦從事酒店業務，該等業務已於二零二四年三月三十一日止年度終止（見附註13）。附屬公司的主要業務詳情載於附註36。

本公司董事認為，姜孝恒先生為本公司最終控制方。

綜合財務報表之呈列單位為港元千位（千港元），亦即本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

綜合財務報表乃按所有適用香港財務報告準則會計準則（為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）、香港普遍採納之會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以及香港《公司條例》之適用披露條文編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期將影響主要使用者的決策，即被視為重大資料。

編製符合香港財務報告準則會計準則之綜合財務報表需要管理層於應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計屬重大之範疇載於附註5。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟於各報告期末以公平值計量之投資物業、生物資產及若干金融工具除外，詳情於下列會計政策闡釋。

歷史成本一般以貨物及服務所換取代價公平值為依據。

公平值為於有序交易中，市場參與者間於計量日期出售資產所得款價格，或轉讓債務所付款價格，不論價格可直接觀察或須用其他估值技術估計。估計資產或負債公平值時，本集團考慮市場參與者於計量日期為資產或負債定價時所考慮之資產或負債特性。該等綜合財務報表中用於計量及／或披露之公平值均以此為釐定根據，惟以下除外：香港財務報告準則第2號以股份支付之付款所述以股份支付之付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易、似公平值而非公平值之計量（例如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值）。



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. 編製基準(續)

按公平值交易之金融工具及投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入值計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致初始確認時採用估值方法得出之結果相等於交易價格。

此外，就財務匯報而言，公平值計量按公平值計量之輸入值是否可觀察及輸入值對整體公平值計量是否重要，分為第一、二或三級，說明如下：

- 第一級輸入值為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(無調整)；
- 第二級輸入值為除第一級所包括報價外，資產或負債可直接或間接觀察之輸入值；及
- 第三級輸入值為資產或負債不可觀察輸入值。

持續經營評估

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約67,033,000港元(二零二五年：40,238,000港元)，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為149,625,000港元(二零二五年三月三十一日：53,970,000港元)。此外，本集團有短期銀行及其他借貸約259,154,000港元(二零二五年三月三十一日：413,312,000港元，包括於報告期末前尚未根據預定還款日期償還的其他借貸約233,700,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為53,009,000港元(二零二五年三月三十一日：312,618,000港元)，不足以悉數償還於十二個月內到期的銀行及其他借貸。這表明本集團能否滿足該等流動資金需求取決於其從未來經營及其他來源產生充足現金流入淨額的能力。

該等事實及情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

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. 編製基準 (續)

持續經營評估 (續)

於編製綜合財務報表時，董事已仔細考慮本集團未來的流動資金。本公司董事編製綜合財務報表時採用本公司持續經營基準，並實施以下措施以改善本集團的營運資金及流動資金以及現金流量狀況：

- (1) 於二零二六年三月三十一日，銀行及其他借貸約259,154,000港元將於十二個月內到期償還。本集團將繼續及時與銀行積極磋商，以確保融資及銀行借貸仍然可用。鑑於本集團與銀行的關係及其在重續銀行融資方面的過往成功，董事相信相關貸款人將不會行使其權利，於銀行借貸到期時要求即時償還任何重大借貸；
- (2) 本集團擁有約104,997,000港元的未動用銀行融資，可用作撥付本集團的現有財務責任及營運；
- (3) 管理層現正尋求其他融資安排及籌資替代方案，以進一步支持本集團的資金需求；及
- (4) 本集團將繼續物色潛在買方出售本集團若干商業物業及於聯營公司之投資，以進一步加強其流動資金狀況。

根據管理層編製的現金流量預測，本集團將有足夠營運資金應付其現時需要，且可合理預期本集團得以維持可行的營商模式，並認為本集團將能夠為其業務提供資金並履行其到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何未來負債計提撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二五年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的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） 缺乏可兌換性

於本年度應用該香港財務報告準則會計準則的修訂本，對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現以及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

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以下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之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然資源的電力合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³

¹ 於待定期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列有關財務報表呈列及披露之規定，並將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列（「香港會計準則第1號」）。此項新訂香港財務報告準則會計準則在沿用香港會計準則第1號多項規定的同時，引入新規定，以於損益表呈列特定類別及已界定小計；於財務報表附註提供有關管理層界定的業績計量的披露；以及改善將於財務報表披露的資料的匯總及分拆。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號會計政策、會計估計變更及差錯及香港財務報告準則第7號金融工具：披露。亦對香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利作出輕微修訂。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

3. 應用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(續)

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號規定追溯應用，並附有特定過渡條文。就確認及計量而言，應用新準則預期不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。然而，預期其將影響綜合損益及其他全面收益表的架構及呈列。

4. 重大會計政策資料

附屬公司

附屬公司指本集團通常擁有其超過半數表決權的股權而有權規管其財務及經營政策的所有實體(包括特殊目的實體)。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在表決權的存在及影響。

本集團收購附屬公司如符合資格作為業務合併，會採用收購會計法列賬，惟如該等收購符合資格作為共同控制合併，則採用合併會計法列賬。

根據收購會計法，附屬公司由控制權轉讓予本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日終止綜合入賬。收購成本乃按交易當日所獲資產、所發行權益工具及所產生或承擔負債的公平值計算，所有與收購有關的成本均會支銷。在業務合併過程中所收購可識別資產以及所承擔負債及或然負債，均於收購當日按其公平值初步計量。本集團根據個別收購基準，按非控股權益應佔收購對象資產淨值的比例，確認於收購對象的任何非控股權益。

所轉讓代價、於收購對象的任何非控股權益金額及任何先前於收購對象的股權於收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值的公平值的差額入賬列作商譽。倘該數額低於以議價收購附屬公司資產淨值的公平值，則該差額會直接於綜合損益及其他全面收益表確認。

綜合基準

綜合財務報表載入本公司以及本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司在下列情況下取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 對所參與投資對象之可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力利用其權力影響其回報金額。

倘有事實及情況指出上述三項控制權因素其中一項或以上出現變動，則本集團會重估其是否控制投資對象。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

綜合基準(續)

當本集團獲得一間附屬公司之控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益表內，直至本集團不再控制該附屬公司當日止。

損益及其他全面收入之各項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此引致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於必要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司的非控股權益與本集團權益分開呈列，即呈列所有權權益賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

於附屬公司的權益

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的權益產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收入總額或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

業務合併

業務乃一組綜合活動及資產，其包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻。倘收購過程對持續生產產出的能力至關重要，包括具備執行相關過程所需技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，且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的情況下不可取代，則收購流程被認為是實質性的。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

業務合併(續)

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團向收購對象前擁有人產生之負債及本集團於交換收購對象之控制權發行之股權之總額。有關收購之成本通常於產生時於損益中確認。

所收購的可識別資產及所承擔的負債必須符合財務報告概念框架(「概念框架」)中資產及負債的定義，惟香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的交易及事件除外，於該情況下，本集團應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架以識別其於業務合併中所承擔的負債。或然資產不予確認。

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按其公平值確認，惟以下情況除外：

- 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按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 訂立與收購對象以股份支付之安排有關或本集團以股份支付之安排有關之負債或權益工具以取代收購對象以股份支付之安排，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份支付之付款計量(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)根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款額的現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認和計量，視同所購租賃於收購日期為新租賃，惟以下情況的租賃除外：(a)租期於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值。使用權資產的確認和計量與相關租賃負債的金額相同，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條件。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

業務合併(續)

商譽是以所轉讓之代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額以及收購方先前持有之收購對象股權之公平值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經重估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於所轉讓之代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額以及收購方先前持有之收購對象股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔收購對象可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準乃按逐項交易基礎選擇。其他類型之非控股權益乃按其公平值計量。

商譽

收購業務產生之商譽按成本(於業務收購日期確立)(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，商譽分配到預期從合併之協同效應中獲利之本集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位或單位組別代表為內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試，或於單位出現減值跡象時增加測試次數。就於某報告期內因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回款額少於賬面值，則減值虧損會首先分配以削減商譽的賬面值，其後按各項資產所佔單位(或現金產生單位組別)的賬面值比例分配至其他資產。

倘出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，應佔商譽金額將於釐定出售損益額時予以計入。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

持作出售的非流動資產

倘非流動資產的賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用收回，則分類為持作出售。僅當資產可按其現況即時出售，且僅受出售該資產的一般及慣常條款規限並極有可能出售時，方被視為符合該條件。管理層須致力於出售，預期該出售將於分類日期起計一年內符合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售的非流動資產按其過往賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者計量。

客戶合約收益

本集團於或當履行履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指明確的單一貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，控制權隨時間轉移，收益則可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 於本集團履約時，自本集團之履約產生及提升一項由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

本集團根據以下會計政策確認收益：

(a) 貨品銷售

牛隻及農產品銷售收益在產品控制權轉移時的某一時間點確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉讓時。

(b) 物業租金收入

物業租金收入在租賃期內按直線法確認。

政府補助

政府補助於可合理確定本集團將符合有關補助所附帶條件及將會收取有關補助時方予確認。

作為已產生開支或虧損的補償，或為向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而應收的與收入相關之政府補助，乃於其成為應收款項之期間於損益中確認。該等補助於「其他收入及虧損，淨額」項下呈列。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產用途或提供貨物或服務或作行政用途之有形資產(下述之永久業權土地及在建物業除外)，於綜合財務狀況表內按成本值減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)入賬。

永久業權土地不會折舊，並按成本減其後累計減值虧損計量。

興建中以作生產、供應或行政用途的物業，按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點及條件的直接成本，就合資格資產而言，按照本集團會計政策撥充資本的借貸成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可作擬定用途時開始計提折舊。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(續)

除採礦權外，折舊乃採用直線法，於資產之可使用年期內按以下主要年度折舊率撇銷其成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，並提前將任何估計變動之影響入賬。

樓宇 — 酒店物業	按50年估計可使用年期及於租賃年期內(以較短者為準)
租賃改良工程	於租賃年期內
傢俬及裝置	15%
設備、汽車及其他	5–20%

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時解除確認。物業、廠房及設備項目之任何出售或報廢收益或虧損，乃釐定為資產之銷售所得款項與賬面值之差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。於初步確認時，投資物業乃按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間計入損益。

投資物業於出售或當該投資物業被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算而於終止確認物業期間計入損益。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響乃指參與投資對象之財務及經營政策決策，但非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入該等綜合財務報表內，惟當投資或其部分分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號入賬。並非分類為持作出售的於一間聯營公司之投資的任何保留部分繼續使用權益法入賬。為進行權益入賬所採用聯營公司之財務報表，乃採用與本集團在類似情況下就類似交易及事件所用者一致之會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司之投資初次按成本於綜合財務狀況表內確認及隨後作出調整以確認本集團分佔聯營公司之損益及其他全面收益。聯營公司資產淨值(損益及其他全面收益除外)之變動均不予入賬，除非有關變動導致本集團所持擁有權權益出現變動。當本集團所佔聯營公司虧損超過本集團於該聯營公司權益(其中包括任何實質上構成本集團之聯營公司投資淨額之任何長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅當本集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司支付款項，方會確認額外虧損。

於一間聯營公司之投資由投資對象成為聯營公司當日起使用權益法入賬。於收購於一間聯營公司之投資時，投資成本超出本集團分佔投資對象可識別資產及負債的公平淨值的任何部分確認為商譽，計入該投資的賬面值。本集團分佔可識別資產及負債的公平淨值超出投資成本的任何部分，經重新評估後即時於收購投資期間在損益確認。

本集團評估有否客觀證據表明於一間聯營公司的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，該投資的全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號作為單一資產測試減值，方法為比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值。所確認的任何減值虧損不會被分配至構成該投資賬面值的一部分的任何資產(包括商譽)。倘其後該投資的可收回金額增加，則按照香港會計準則第36號確認撥回該減值虧損。

本集團運用香港財務報告準則第9號(包括減值規定)將聯營公司或合營企業的長期權益入賬，該等權益並無採用權益法核算且構成於被投資方投資淨額的一部分。此外，運用香港財務報告準則第9號將長期權益入賬時，本集團並無計及香港會計準則第28號規定的對其賬面值的調整(即根據香港會計準則第28號分配被投資方虧損或減值評估所產生的長期權益賬面值的調整)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

於一間聯營公司之投資(續)

倘本集團對聯營公司失去重大影響力，其入賬列作出售投資對象的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘本集團保留於前聯營公司的權益，且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則本集團於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時的公平值。聯營公司的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司相關權益的任何所得款項之間的差額計入釐定出售該聯營公司的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司已直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認收益或虧損，其將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團於出售／部分出售有關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，與聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損於綜合財務報表內確認，惟僅以與本集團無關的聯營公司權益為限。

當於一間聯營公司之投資成為於一間合營企業之投資或於一間合營企業之投資成為於一間聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於擁有權權益發生該等變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團減少其於聯營公司的擁有權權益但本集團繼續使用權益法時，倘有關收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團將先前已於其他全面收益確認的與該擁有權權益減少有關的收益或虧損部分重新分類至損益。

當本集團增加其於聯營公司或合營企業的擁有權權益但本集團繼續使用權益法時，倘存在已付代價超逾分佔所收購聯營公司或合營企業額外權益應佔資產淨值賬面值，商譽會於收購日期確認。分佔所收購聯營公司或合營企業額外權益應佔資產淨值賬面值超逾已付代價之任何部分於收購額外權益的期間於損益內確認。

生物資產

生物資產按公平值減銷售成本入賬，任何所產生之收益或虧損均在綜合損益表中確認。銷售成本是直接歸屬於資產處置的增量成本，但不包括財務費用、所得稅及將該資產推出市場所需之成本。

家畜的公平值是按相似年齡、種類及基因特性的家畜之現有市價釐定。飼養成本及其他相關成本(包括飼養育成牛及犏牛所產生的折舊開支、水電成本及消耗物)會被資本化。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

生物資產(續)

農產品初步按公平值減於收成時之銷售成本計量。農產品之公平值按當地市場之市價釐定。公平值減於收成時之銷售成本為進一步加工農產品之成本。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址及成為現狀之其他成本。可變現淨值乃按估計售價減預期出售將產生之任何估計成本計算。作出銷售所需的成本包括銷售直接應佔增量成本及本集團作出銷售須產生的非增量成本。

採礦權

採礦權按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。採礦權以生產單位法根據各有關實體之生產計劃及礦山之探明及概算儲量估計礦山之可使用年期予以攤銷。

勘探與評估開支

勘探與評估資產包括地形及地質勘測、勘探鑽井、取樣及挖溝以及與商業和技術可行性研究相關之活動，以及用於對現有錳礦進一步礦化，以及擴大礦山產量之開支。在取得一個地區之合法勘探權之前所產生之開支於發生時撇銷。在業務合併中獲得之勘探與評估資產以公平值進行初步確認，之後以成本減累計減值列賬。當能夠合理地確信礦產可用於商業生產時，勘探與評估成本根據勘探與評估資產之性質轉撥為有形或無形資產。倘項目在評估階段被放棄，則其所有開支將予撇銷。

物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之減值

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則須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、使用權資產以及採礦權的可收回金額乃個別估計。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準之最小組別現金產生單位。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之減值(續)

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，乃以反映目前市場對金錢時間價值及資產於估計未來現金流量調整前之獨有風險之稅前貼現率貼現估計未來現金流量至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值被削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修訂日期或收購日期(倘適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，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合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

本集團採用可行權宜之計，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行入賬。

短期租賃和低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自初始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權之員工宿舍及複印機租賃。其亦適用於低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃的租賃付款和低價值資產的租賃在租賃期內按直線法或其他系統基準確認為開支。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況之過程中所產生的估計成本。

使用權資產乃按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。

倘本集團可合理確定於租期結束時獲得使用權資產項下相關租用資產之擁有權，使用權資產將自開始日期起至可使用年期結束為止計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團在綜合財務狀況表中單獨列示使用權資產。

租賃負債

於租賃開始日，本集團按當時尚未支付的租賃付款額的現值確認並計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率難以確定，則本集團在租賃開始日使用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上是固定之付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於一項指數或比率之可變租賃付款，並使用開始日期的指數或比率進行初始計量；
- 剩餘價值擔保下預期本集團應支付之金額；
- 本集團如果可合理確定將予行使的購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則為終止租賃而支付之罰款。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債乃透過增計利息及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金費率或有擔保剩餘價值下之預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則為終止租賃而支付之罰款。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃的修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項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
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於某些合約的實際情況顯示出範圍擴大的對應單獨價格及任何適當調整的該對應單獨價格。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團於修訂生效日基於已修訂租賃的租期重新計量租賃負債，並透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

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。當租賃條款將與相關資產擁有權有關的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於本集團的租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(不包括製造商或經銷商出租人所產生者)包括在租賃淨投資的初始計量中。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值，而有關成本按租賃年期以直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業則除外。

源自本集團日常業務的利息及租金收入列為收益。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有常規金融資產買賣均於交易日確認或取消確認。常規買賣為於須市場規管或慣例所設定時限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，惟來自客戶合約的貿易應收賬款初步按照香港財務報告準則第15號計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產或金融負債除外)直接產生的交易成本計入金融資產或金融負債(倘適用)的公平值或自公平值扣除。收購按公平值計入損益表之金融資產或金融負債直接產生的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法指在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率指於初步確認時可將金融資產或金融負債之預期年限或(如適用)更短期間內之估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 以透過收取合約現金流量及出售達成目的而持有資產之業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後會按公平值計入損益表計量，惟於初始確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣用途或收購方於香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列有關股本投資公平值的其後變動。

倘發生以下情況，金融資產分類為持作買賣：

- 收購該資產之主要目的為短期內出售；或
- 該資產初步確認為本集團集中管理之可資識別金融工具組合之一部分，且近期有實質短期獲利模式；或
- 該資產為並非指定作對沖工具亦無實際對沖效果之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團或會不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產為按公平值計入損益表計量。

(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益計量之債務工具／應收賬款採用實際利率法確認。就已購入或已發起信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對金融資產總賬面值使用實際利率予以計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

(ii) 按公平值計入損益表之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益表的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益表的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益」項目內。

金融資產減值

本集團根據金融資產(包括貿易及其他應收賬款以及現金及現金等值物，均須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，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個月內可能發生的違約事件而預期將產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特定因素、整體經濟狀況、以及於報告日期的當前狀況及未來情況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收賬款(並無重大融資成分)確認全期預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，於此情況下本集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，本集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；及
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

本集團定期監察就確定信貸風險曾否顯著增加所用標準之成效，並視適當情況修訂有關標準，以確保其能夠於款項逾期前發現信貸風險顯著增加。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理，本集團認為，倘內部制定或自外部來源取得的資料顯示債務人不可能悉數(不計及本集團所持任何抵押品)償還其債權人(包括本集團)，則視作發生違約事件。

除上述者外，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則違約已經發生，惟本集團擁有合理及有依據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項的可能時，例如對手方被清盤或進入破產程序，或就貿易應收賬款而言，當金額已逾期超過三年(以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。經計及在適當情況下之法律意見後，已撤銷之金融資產可能仍可於本集團收回程序下實施強制執行。撤銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損之幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整之過往數據進行評估。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權之相應違約風險而釐定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計貿易應收賬款的預期信貸虧損，並按無須花費不必要成本或精力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之現金流量之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

就集體評估而言，本集團分組時考慮以下特徵：

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

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的賬面總額計算，除非該金融資產屬於信貸減值。在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認的貿易及其他應收賬款除外。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為金融負債或股本

集團實體所發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為可證明於實體經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。由本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付賬款、已收按金、銀行及其他借貸及租賃負債)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

金融負債的終止確認

僅在本集團的義務已經履行、解除或到期時，本集團才終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。

當金融負債的合約條款被修改時，本集團將考慮所有相關事實和情況(包括定性因素)，評估修改後的條款是否導致對原始條款的實質性修改。如果定性評估不能得出結論，倘根據新條款現金流量的貼現現值包括所付按原實際利率貼現的任何費用(已扣除任何所收費用)與原金融負債剩餘現金流量的貼現現值至少有10%差別，則本集團視該等條款大不相同。因此，該等條款的修改作為終止確認核算入賬，產生的任何成本或費用確認為終止確認核算的損益的一部分。如果有關差別低於10%，則該交換或修改視為非實質性修改。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債的終止確認(續)

對於不會導致終止確認的金融負債的非實質性修改，相關金融負債的賬面值將按以金融負債的原實際利率貼現的修改後的合約現金流量的現值計算。產生的交易成本或費用調整為修改後的金融負債的賬面值，並在剩餘期間內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修改日在損益中確認。

借貸成本

所有借貸成本於其產生期間確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之總和。

即期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所載之稅前溢利／(虧損)有所不同，乃由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本集團之即期稅項負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項確認基準為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。於可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時，一般才會確認遞延稅項資產。若於一項交易中，因業務合併以外原因初步確認資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利、亦不影響會計溢利，且交易時並不同時產生等額的應課稅暫時差額及可扣減暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額乃因商譽的初步確認所產生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司投資相關之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可令暫時差額撥回及暫時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。該等投資及權益之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時差額之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產方予確認。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃基於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期適用之稅率計算。

計量遞延稅項負債及資產時，須反映本集團預期於報告期末收回或償還該資產或負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式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內持有時，有關假設會被推翻，惟永久業權土地始終被假設透過銷售全數收回除外。

為了就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否源自使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃源自租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃負債及相關資產分別應用香港會計準則第12號的規定。本集團以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額為限，確認與租賃負債有關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產及負債在有合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且與由同一稅務機構向同一應課稅實體徵收之所得稅相關，方予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟涉及在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益中或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

現金及現金等值物

現金及現金等值物於綜合財務狀況表呈列，包括：

現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及現金等值物，其包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等值物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且本集團可能須履行該責任及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。

復墾撥備

本集團於相關責任產生期間估計修復營運場所之法律及推定責任之成本，並以估計成本之現值予以記錄。修復活動性質包括拆除和移除建築物、恢復礦山和尾礦壩、拆除經營設施、關閉工廠及廢物站，以及恢復與復墾受影響地區。

通常上述責任於裝置資產或生產場所之土地／環境受到損壞時產生。負債於初步確認時，估計成本之現值應通過增加相關礦產之賬面值予以資本化，惟僅限於相關錳礦投產前所產生之成本。隨時間推移，已貼現負債會隨現值之變動並根據反映現有市場評價及負債特定風險之貼現率而增加。貼現定期撥回並於財務成本中予以確認。額外干擾或復墾成本變動將於產生時確認為相應資產及復墾負債之增加或支出。

對於已關閉之生產場所而言，估計成本之變化在綜合損益表中即時確認。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

外幣

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)進行之交易均按交易日之適用匯率換算為各自之功能貨幣記賬。於各報告期末，以外幣為定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借貸匯兌差額，該等差額於被視為外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額，而其既無計劃結算或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)，並初步於其他全面收益中確認及於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認，並於權益項下之匯兌儲備(非控股權益應佔(如適用))累計。

於出售海外業務時，本公司擁有人就該業務應佔之所有於權益累計之匯兌差額乃重新分類至損益。

此外，就部分出售一間附屬公司惟並未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乃重新計入非控股權益，而並不於損益內確認。至於所有其他部分出售，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

透過收購海外業務而產生商譽以及所收購可識別資產及所承擔負債公平值之調整，被視作海外業務之資產及負債處理，並以各報告期末現行匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

退休福利成本

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為合資格參與香港強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員提供定額供款之強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自損益表扣除。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立管理之基金分開持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團在中國之實體參與由有關政府機關為中國僱員組織之界定供款退休福利計劃(包括住房公積金)，並根據僱員薪金若干百分比按月向該等計劃供款，最高指定限額由有關政府機關規定。根據該等計劃，政府機關承諾向所有現有及日後退休僱員承擔應付之退休福利責任。

除供款外，本集團毋須再承擔其他離職後福利責任。本集團向該等計劃作出之供款於產生時自綜合損益表扣除。

以股份為基礎之付款

以股權結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股權結算以股份為基礎之付款乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

不考慮所有非市場歸屬條件，於授出日期釐定的以股權結算以股份為基礎之付款之公平值乃基於本集團對將會最終歸屬的股本工具的估計，按直線法於歸屬期支銷，而權益(以股份為基礎之付款儲備)則相應增加。於各報告期末，本集團根據對所有非市場歸屬條件的評估，對估計預期將歸屬的股本工具數目作出修訂。修訂原估計之影響(如有)於損益中確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而以股份為基礎之付款儲備亦會作出相應調整。

當購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之付款儲備確認之金額將轉撥至股本。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於以股份為基礎之付款儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

當已授出股份獲歸屬時，先前於以股份為基礎之付款儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

關連人士

倘符合下列各項，則有關人士被視為與本集團有關連：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團控股公司主要管理人員之其中一名成員。
- (b) 倘符合下列任何一項條件，該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為相同第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體乃為報告實體或與報告實體有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。倘本公司本身為該計劃，提供資助之僱主亦與本公司有關連。
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所識別人士可對實體行使重大影響力，或為該實體(或實體之控股公司)之主要管理人員。
 - (viii) 一間實體或其為組成部分之集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

關連人士交易指報告實體與關連人士之間進行資源、服務或責任轉讓，而不論是否收取費用。

該名人士之近親為可能預期於與實體進行交易時影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

分部報告

經營分部按與向主要經營決策者提供內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者負責經營分部之資源分配及表現評估，並已被識別為作出策略決定之最高行政管理層。

5. 主要會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策(於附註4內闡述)時，本公司董事須作出有關未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際業績可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘對會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則對會計估計之修訂於該期間予以確認，或倘修訂影響現時及未來期間，則對會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

投資物業之公平值

投資物業乃根據獨立專業估值師之估值按公平值呈列。釐定公平值涉及有關市場狀況的若干假設，有關資料載於附註16。

本公司董事依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映當前市況。該等假設之變動(包括由於宏觀經濟環境的變化、多國實施的出行限制、國際貿易緊張局勢的複雜性增加、地緣政治、政策方向的變化及／或抵押要求或其他意外事件而導致的任何市場違規、政策、地緣政治及社會變化或其他意外事件之潛在風險)均會令本集團投資物業之公平值發生變化，並對綜合損益及其他全面收益表內呈報之損益金額作出相應調整。

於二零二六年三月三十一日，本集團投資物業之賬面值為645,527,000港元(二零二五年：634,690,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之減值

就本集團之物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權而言，於釐定資產是否減值或以往導致減值之事件是否不再存在時，本集團須在資產減值方面作出判斷，尤其評估：(i)是否曾發生可能影響資產價值之事件或有關影響資產價值之事件是否已不存在；(ii)資產之賬面值能否以可收回金額支持，如為使用價值，則以未來現金流量之淨現值(乃按照持續使用資產或出售時而估計)支持；及(iii)編製現金流量預測時將採用之適當主要假設，是否使用適當比率貼現。更改管理層就用以釐定減值水平而選取之假設(包括現金流量預測之貼現率及增長率假設)可大幅影響減值測試所用之淨現值。

有關物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權減值之詳情分別於附註17、18及19披露。

其他應收賬款之預期信貸虧損撥備

對具有重大結餘及出現信貸減值之其他應收賬款單獨評估預期信貸虧損。

此外，本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計未作個別評估的貿易應收賬款的預期信貸虧損。撥備率以不同應收賬款分組時應收賬款的賬齡為基準，並考慮本集團的歷史違約率以及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期，會重新評估歷史可觀察違約率及考慮前瞻性資料變動。

就其他應收賬款而言，管理層定期根據歷史結算記錄、過往經驗以及定量及定性資料(即合理及有理據支持的前瞻性資料)對其他應收賬款的可收回性進行個別評估。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團其他應收賬款的資料於附註23及35披露。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷 (續)

牛隻的公平值

本集團的牛隻乃按公平值減銷售成本後估值。牛隻的公平值乃按報告期末的市場定價釐定，並參考品種、年齡、生長狀況、所招致成本作出調整，如沒有市場定價，則成本反映牛隻的不同特點及／或生長階段；或在適當情況下按成本釐定。任何估計變動均可能顯著影響牛隻的公平值。獨立合資格專業估值師及管理層定期複核各項假設及估計，以識別牛隻公平值的任何重大變動。所用假設詳情披露於附註22。

農業產品的公平值

本集團的農業產品乃按公平值減銷售成本後估值。農業產品的公平值乃按報告期末的市場定價釐定，並參考品種、年齡、生長狀況、於農業產品的不同特點及／或生長階段所招致成本作出調整；或如沒有市場定價，則以來自農業產品的按現行市場利率貼現的預期現金流量淨額的現值；或在適當情況下按成本釐定。任何估計變動均可能顯著影響農業產品的公平值。獨立合資格專業估值師及管理層定期複核各項假設及估計，以識別農業產品公平值的任何重大變動。所用假設詳情披露於附註22。

6. 分部資料

就管理方面而言，本集團之經營業務為按其業務性質以及所提供產品及服務獨立組織及管理。本集團之各項經營分部代表提供產品及服務之策略業務單位，須受有別於其他經營分部之風險及回報所影響。本集團可呈報經營分部之詳情概要如下：

持續經營業務：

- | | |
|--------|---|
| 農業業務 | — 於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)進行農業耕作、農作物銷售、飼養牛隻及銷售牛隻 |
| 物業投資業務 | — 於中國租賃出租物業 |

除上述可報告分部外，其他經營分部包括資源業務，其中資源業務於過往年度作為獨立分部呈報。該等分部於本年度及過往年度均未達到可報告分部的量化閾值。因此，該等業務歸類為「未分配」。

已終止經營業務：

- | | |
|------|-----------|
| 酒店業務 | — 於中國經營酒店 |
|------|-----------|



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. 分部資料(續)

有關酒店業務的一個經營分部已於截至二零二四年三月三十一日止年度終止經營。所呈報的分部資料並不包括該等已終止經營業務的任何金額，詳情載於附註13。有關上述分部的資料報告如下。

(a) 分部收益及業績

本集團收益及業績(按可呈報及經營分部劃分)分析如下：

持續經營業務：

	分部收益		分部業績	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
農業業務	96,399	78,434	8,999	47,565
物業投資業務	30,930	29,747	(5,502)	(47,972)
總計	127,329	108,181	3,497	(407)
其他收入及收益，淨額			1,095	16,954
未分配開支			(33,751)	(38,716)
經營虧損			(29,159)	(22,169)
財務成本			(16,671)	(28,820)
應佔聯營公司業績			(7,631)	(1,315)
稅前虧損			(53,461)	(52,304)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二六年三月三十一日止年度並無分部間之銷售(二零二五年：無)。

分部業績指自各分部產生之業績，惟並無分配中央行政成本(包括董事薪金)、其他收入及收益，淨額、財務成本及其他應收賬款及給予一間聯營公司的貸款之預期信貸虧損撥備淨額。此乃就分配資源及評估分部表現而向主要營運決策人呈報之計量基準。

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. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分部資產		
持續經營業務：		
農業業務	353,139	463,994
物業投資業務	699,548	819,694
分部資產總計	1,052,687	1,283,688
於聯營公司之權益	92,539	63,761
未予分攤之資產	180,858	264,045
綜合資產總值	1,326,084	1,611,494
分部負債		
持續經營業務：		
農業業務	46,629	43,053
物業投資業務	277,669	194,960
分部負債總計	324,298	238,013
未予分攤之銀行及其他借貸	1,000	234,700
未予分攤之負債	15,274	36,115
應付稅項	6,237	6,237
綜合負債總值	346,809	515,065

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

除若干物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司之權益、若干其他應收賬款、若干預付款、若干按金以及若干現金及現金等值物並非與個別分部有關外，所有資產已分配至可呈報分部。

除若干其他應付賬款、若干其他借貸、租賃負債及應付稅項並非與個別分部有關外，所有負債已分配至可呈報分部。



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. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

計入分部損益或分部資產計量之金額：

截至二零二六年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	農業業務 千港元	物業 投資業務 千港元	未分配 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料				
物業、廠房及設備折舊	5,693	122	307	6,122
使用權資產折舊	—	—	609	609
添置非流動資產(附註)	9,060	—	—	9,060
投資物業之公平值變動產生之虧損	—	25,060	—	25,060
生物資產之公平值變動減銷售成本 產生之虧損	11,161	—	—	11,161
其他應收賬款及給予一間聯營公司的 貸款之預期信貸虧損(撥回)/撥備 淨額	—	(2,962)	3,284	322

附註：添置非流動資產包括物業、廠房及設備，以及使用權資產(不包括生物資產)的添置。

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. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料(續)

計入分部損益或分部資產計量之金額：(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	農業業務 千港元	物業 投資業務 千港元	未分配 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料				
物業、廠房及設備折舊	7,270	364	304	7,938
使用權資產折舊	—	—	663	663
添置非流動資產(附註)	3,068	—	2	3,070
物業、廠房及設備減值	1,079	—	—	1,079
投資物業之公平值變動產生之虧損	—	66,076	—	66,076
生物資產之公平值變動減銷售成本 產生之收益	(41,167)	—	—	(41,167)
其他應收賬款及給予一間聯營公司的 貸款之預期信貸虧損撥備淨額	—	2,910	5,170	8,080

附註：添置非流動資產包括物業、廠房及設備，以及使用權資產(不包括生物資產)的添置。

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. 分部資料(續)

(d) 地區資料

持續經營業務

下表列示有關本集團來自外部客戶之收益及本集團投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產及物業、廠房及設備之預付款(統稱為「指定非流動資產」)按區域分佈的資料。客戶之區域分佈乃按照提供服務或交付貨物之地點區分。指定非流動資產乃按照該資產所在地或其獲分配業務之經營所在地區分地理位置。

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	—	—	1,166	809
中國	30,930	29,747	784,515	766,304
玻利維亞	96,399	78,434	280,500	349,129
印尼	—	—	2	2
	127,329	108,181	1,066,183	1,116,244

附註：指定非流動資產不包括於聯營公司之權益。

(e) 主要客戶資料

持續經營業務：

年內本集團五大客戶應佔總營業額的百分比為71%(二零二五年：70%)。年內最大客戶應佔總營業額的百分比為38%(二零二五年：36%)。

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度佔本集團收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
農業業務 — 客戶A	48,005	38,993
農業業務 — 客戶B	20,782	24,289

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

收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
持續經營業務		
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務收入	96,399	78,434
其他來源之收益		
物業租金收入	30,930	29,747
	127,329	108,181

在香港財務報告準則第15號第121段允許的情況下，並無披露(i)分配至截至報告期末尚未履行或部分尚未履行的履約責任之交易價格總額，及(ii)有關本集團預期確認為收益的時間之資料，因本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

8. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持續經營業務：		
銀行利息收入	786	833
其他利息收入	305	16,107
淨匯兌收益	1	7
雜項收入	3	7
	1,095	16,954

9. 員工成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持續經營業務：		
薪金及津貼(包括董事酬金)	17,046	18,710
退休福利計劃供款	1,546	1,443
	18,592	20,153

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

9. 員工成本 (續)

(a) 董事酬金及主要行政人員薪酬

已付或應付各董事之酬金如下：

	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利 計劃供款		總計	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事								
陳懿	240	240	2,736	3,152	258	45	3,234	3,437
姜孝恒	240	240	650	650	54	54	944	944
周支柱(附註(ii)(iv))	180	210	–	–	–	–	180	210
王雪(附註(i))	240	69	–	–	–	–	240	69
	900	759	3,386	3,802	312	99	4,598	4,660
非執行董事								
姜照柏(附註(iii))	160	240	–	1	–	3	160	244
獨立非執行董事								
何耀瑜	240	240	–	–	–	–	240	240
高明東	240	240	–	–	–	–	240	240
吳志彬	240	240	–	–	–	–	240	240
	720	720	–	–	–	–	720	720
	1,780	1,719	3,386	3,803	312	102	5,478	5,624

附註：

- (i) 王雪女士已於二零二四年十二月十八日獲委任為執行董事。
- (ii) 周支柱先生已於二零二四年五月十七日獲委任為執行董事及聯席行政總裁。
- (iii) 姜照柏先生已於二零二五年十二月五日辭任非執行董事，亦不再擔任本公司主席。
- (iv) 周支柱先生已於二零二六年二月二日辭任執行董事，亦不再擔任本公司聯席行政總裁。

年內，本集團並無向董事支付酬金以吸引彼等加盟本集團、作為加盟本集團時之獎金，或作為離職之賠償。年內，概無董事同意放棄酬金(二零二五年：無)。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

9. 員工成本(續)

(b) 五名最高酬金人士

本集團五名最高酬金人士中，其中二名(二零二五年：兩名)為本公司董事，彼等之酬金載於上文附註9(a)之披露資料內。餘下三名(二零二五年：三名)並非本公司董事或主要行政人員之人士之酬金詳情如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
薪金及津貼	3,725	3,869
退休福利計劃供款	557	564
	4,282	4,433

並非本公司董事或主要行政人員而薪酬在以下範圍內之最高酬金僱員人數如下：

	二零二六年 人數	二零二五年 人數
零至 1,000,000 港元	1	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	—
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	1
	3	3

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. 經營虧損

持續經營業務虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持續經營業務：		
物業、廠房及設備折舊(附註17)	6,122	7,938
使用權資產折舊(附註18)	609	663
核數師酬金	2,250	2,250
其他應收賬款及給予一間聯營公司的貸款之 預期信貸虧損撥備淨額	322	8,080
物業、廠房及設備之已確認減值虧損(附註17)	—	1,079
短期租賃付款	168	193
低價值資產租賃相關開支	25	30
投資物業公平值變動產生之虧損(附註16)	25,060	66,076
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之虧損／(收益)(附註22)	11,161	(41,167)
投資物業租金收入總額(附註7)	(30,930)	(29,747)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	762	850
	(30,168)	(28,897)

11. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持續經營業務：		
利息：		
— 銀行借貸	14,350	618
— 其他借貸	2,233	28,153
— 租賃負債	88	49
	16,671	28,820



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. 稅項開支

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
持續經營業務：		
即期稅項		
— 中國企業所得稅	(1,351)	(10,291)
— 玻利維亞 — 企業稅	(10,064)	(7,146)
— 玻利維亞 — 預扣稅	(2,159)	(271)
	(13,574)	(17,708)
遞延稅項抵免	2	445
	(13,572)	(17,263)

香港利得稅

根據香港利得稅的利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%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以統一稅率16.5%徵稅。因此，合資格集團實體的首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%計算香港利得稅。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制所涉及的金額對綜合財務報表並不重大。兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

由於本集團於兩個年度並無有關香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港的稅項作出撥備。

中國企業所得稅

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本公司所有於中國成立之附屬公司須按各公司應課稅收入的25%或各公司應課稅收入之優惠企業所得稅稅率（按照相關中國所得稅規則及規例釐定）繳納中國企業所得稅。

印尼企業稅

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，根據當地稅務機關於印尼營運之附屬公司之適用企業稅率為22%。由於印尼附屬公司於兩個年度內並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認印尼企業稅。

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. 稅項開支 (續)

玻利維亞企業稅

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%。由於玻利維亞附屬公司於兩個年度擁有估計應課稅溢利，故已確認玻利維亞企業稅。玻利維亞預扣稅為玻利維亞稅務機關對本集團於玻利維亞的附屬公司於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度派發股息按12.5%稅率所徵收之稅項。

根據綜合損益表將稅項開支與稅前虧損進行對賬如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
持續經營業務除稅前虧損	(53,461)	(52,304)
按有關國家之當地適用稅率計算之稅項	(10,510)	(8,075)
不可扣稅支出之稅務影響	21,235	23,064
毋須課稅收入之稅務影響	(3,512)	(5,852)
未確認稅項虧損之稅務影響	4,089	7,855
海外股息預扣稅	2,159	271
過往年度撥備不足	111	—
本年度稅項開支	13,572	17,263



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

13. 已終止經營業務／持作出售資產

已終止經營業務

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團議決終止經營酒店業務分部，因此於截至二零二四年三月三十一日止年度分類為已終止經營業務。

本年度及過往年度的已終止經營業務業績如下：

酒店業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
稅項抵免	—	29,329
本年度溢利	—	29,329

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，酒店業務並無產生或動用任何現金流量。

持作出售資產

於二零二四年一月十日，本公司全資附屬公司來富國際投資有限公司(「來富」)(作為賣方)與上海晶耀庭酒店有限公司(「上海晶耀庭」)訂立出售協議，據此來富有條件同意出售，而上海晶耀庭有條件同意購買本集團的酒店物業(位於中國上海市楊浦區黃興路1729號至1737號)，代價為人民幣360,000,000元，其中包括增值稅約人民幣3,952,000元。酒店物業之出售已於二零二四年四月十一日完成。

於二零二四年三月三十一日，本集團賬面值約391,260,000港元的酒店物業預期將於十二個月內出售，已分類為持作出售資產，並於綜合財務狀況表內單獨呈列。就分部報告而言，酒店物業包括在本集團的酒店業務內。減值約829,000港元已於損益表確認，以將酒店物業之賬面值減少至預期出售所得款項淨額。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

來自持續經營及已終止經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
計算每股基本及攤薄虧損所用之本公司擁有人應佔本年度虧損	(67,006)	(40,211)
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均股數	7,294,369,363	7,294,369,363

由於本公司截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度並無發行在外之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

來自持續經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
本公司擁有人應佔持續經營業務之本年度虧損	(67,006)	(69,540)

來自已終止經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
本公司擁有人應佔已終止經營業務之本年度溢利	—	29,329

15. 股息

本公司董事不建議就截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度派付任何股息。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

16. 投資物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
公平值		
於年初	634,690	718,682
公平值變動	(25,060)	(66,076)
匯兌調整	35,897	(17,916)
於年末	645,527	634,690

附註：

- (a) 本集團根據經營租賃出租多處辦公室及零售單位，租金按月收取。初始租賃期一般為一至十年（二零二五年：一至十年），僅承租人有單方面權利將租期延長至初始期限之後。大部分租賃合約載有承租人可以選擇按照市場條件進行續租的條款。
- (b) 由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而承擔外幣風險。租賃合約並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。
- (c) 本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之投資物業乃按公平值模式計量，並分類及入賬作投資物業。
- (d) 本集團投資物業於二零二六年三月三十一日之公平值，分別按獨立專業估值師 Colliers Appraisal & Advisory Services Co., Ltd 及國際評估有限公司於相關日期所進行估值釐定。該等公司均與本集團概無關連，且擁有相關地區類似物業的近期估值經驗，並均為香港測量師學會成員。估值乃經參考相近地區及條件的類似物業之交易價格市場證據後達致。
- (e) 公平值乃根據市場比較法及／或收入法釐定。市場比較法乃就近期同類物業之市場銷售案例與估值物業進行比較分析，假設各項該等物業可按其現況交吉出售，並經參考相關市場所得可資比較銷售案例。收入法依據所有可出租物業單位之市值租金，並經參考可出租單位以及出租其他鄰近地區之同類物業所得租金進行評估。所採納資本化率乃經參考估值師就當地同類物業觀察得出之收益率，並根據估值師對相關物業特有因素作出調整。年內估值方法概無變動。
- (f) 本集團投資物業按公平值分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
中國之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	645,527	634,690

- (g) 賬面值約413,590,000港元（二零二五年：231,263,000港元）之投資物業已作為取得授予本集團之銀行借貸之抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

附註：(續)

(h) 本集團金額約562,729,000港元(二零二五年：567,210,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。

(i) 公平值計量

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途即為其當前用途。若干投資物業之公平值已作出調整，以剔除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。

於各報告期末，本集團管理人員將(i)核實獨立估值報告之所有主要輸入值；(ii)評估物業估值與上一年度之估值報告相比之變動；及(iii)與獨立估值師討論。

本集團管理人員於各報告期末分析公平值變動。

下表列示有關於香港及中國之投資物業之經常性公平值計量分析。此等公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為不同級別。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二六年三月三十一日				
中國	-	-	645,527	645,527
於二零二五年三月三十一日				
中國	-	-	634,690	634,690

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

以第三級公平值計量之投資物業結餘變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	634,690	718,682
公平值變動	(25,060)	(66,076)
匯兌調整	35,897	(17,916)
於年末	645,527	634,690

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

概況	二零二六年 公平值 千港元	二零二五年 公平值 千港元	估值 技術	重大不可觀察輸入值範圍	單位價格
中國之商務物業	645,527	634,690	結合市場比較法及 收入法	日租金 每平方米人民幣2.72元至 人民幣4.69元 (二零二五年： 人民幣3.26元至 人民幣4.88元)	資本化率 4.5%至5.5% (二零二五年：4.5%至 6.0%) 每個人民幣220,000元 (二零二五年： 人民幣230,000元)

公平值計量與日租金及單位價格成正比及與資本化率成反比。估值師基於被估值的投資物業之風險狀況而估算資本化率。資本化率越高，公平值越低。日租金及單位價格愈高，公平值愈高。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 千港元	酒店物業 千港元	租賃 改良工程 千港元	傢俬及裝置 千港元	設備、汽車 及其他 千港元	總計 千港元
成本						
於二零二四年四月一日	377,159	4,560	26,971	9,720	43,334	461,744
添置	–	–	479	–	2,591	3,070
出售	(5,197)	–	(426)	–	(5,040)	(10,663)
撤銷	–	–	(322)	–	(181)	(503)
匯兌調整	–	(290)	(41)	(235)	(1,350)	(1,916)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	371,962	4,270	26,661	9,485	39,354	451,732
添置	–	–	241	–	8,819	9,060
出售	–	–	–	–	(4,119)	(4,119)
匯兌調整	(76,768)	247	(4,091)	510	(13,864)	(93,966)
於二零二六年三月三十一日	295,194	4,517	22,811	9,995	30,190	362,707
累計折舊及減值						
於二零二四年四月一日	43,102	1,193	18,941	9,525	21,958	94,719
本年度支出	–	107	2,760	47	5,024	7,938
減值	805	–	205	–	69	1,079
出售	(3,248)	–	(333)	–	(2)	(3,583)
撤銷	–	–	(322)	–	(181)	(503)
匯兌調整	–	(204)	(32)	(235)	(300)	(771)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	40,659	1,096	21,219	9,337	26,568	98,879
本年度支出	–	110	2,343	47	3,622	6,122
出售	–	–	–	–	(4,098)	(4,098)
匯兌調整	(8,391)	67	(2,949)	510	(11,413)	(22,176)
於二零二六年三月三十一日	32,268	1,273	20,613	9,894	14,679	78,727
賬面值						
於二零二六年三月三十一日	262,926	3,244	2,198	101	15,511	283,980
於二零二五年三月三十一日	331,303	3,174	5,442	148	12,786	352,853

附註：

(a) 截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團酒店物業乃於中國以中期租賃持有。

(b) 賬面值約為115,757,000港元(二零二五年：145,860,000港元)的永久業權土地已被抵押，作為授予本集團之銀行融資之抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備 (續)

附註：(續)

- (c) 由於農業分部內的部分公司持續虧損，截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團管理層認為出現減值跡象並進行減值評估，永久業權土地及租賃樓宇裝修的可收回金額乃按公平值減銷售成本釐定。可收回金額乃單獨估計。倘類似其他固定資產並無活躍市場之現行價格，本集團考慮資料時會參考獨立估值師根據折舊重置成本(「折舊重置成本」)法進行的估值。折舊重置成本法須評估其他固定資產現行用途的市值及估計其他固定資產的新重置成本，隨後對其作出扣減以就實際損耗及所有形式之陳舊及優化計提撥備。

- (d) 公平值計量

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

概況	二零二六年 公平值 千港元	二零二五年 公平值 千港元	估值技術	重大不可觀察輸入值
玻利維亞之物業、廠房及設備	275,616	348,923	折舊重置成本	二零二六年：每公頃 150 美元至 5,340 美元 (二零二五年：每公頃 150 美元至 5,340 美元)

18. 租賃

(a) 使用權資產

	辦公室物業 千港元
於二零二四年四月一日	884
折舊	(663)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	221
添置(附註)	1,164
折舊	(609)
於二零二六年三月三十一日	776

附註：該金額包括因訂立新租賃而產生的使用權資產。

(b) 應付租賃負債

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
— 一年內	593	236
— 一年以上但不超過兩年	214	—
	807	236



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

18. 租賃(續)

用於租賃負債的加權平均增量借款利率為12%(二零二五年：8%)。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團就其營運租賃一間辦公室。租賃合約按固定租期2年訂立。於釐定租期及評估不可撤回期間的長短時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

截至二零二六年三月三十一日止年度，租賃現金流出總額為約874,000港元(二零二五年：943,000港元)。該金額包括租賃負債的本金及利息部分付款、短期租賃付款及低價值資產。該等金額可於經營或融資現金流量呈列。

19. 採礦權

千港元

成本

於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、二零二五年四月一日及
二零二六年三月三十一日

1,227,344

累計攤銷及減值

於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、二零二五年四月一日及
二零二六年三月三十一日

1,227,344

賬面值

於二零二六年三月三十一日

—

於二零二五年三月三十一日

—

採礦權乃指在印尼東努沙登加拉(Nusantara Tenggara Timur)省古邦(Kupang)市進行採礦活動之權利。

採礦權以生產單位法，根據總探明及概算儲量，基於採礦權具有有限可使用年期20年及有效期於二零三一年十一月十八日屆滿並可選擇續期最多十年(可分兩次延期，每次五年)之假設，予以攤銷，直至所有探明及概算儲量均已採罄。截至二零二四年三月三十一日止年度，管理層認為礦山仍未開展商業生產，因此，並無於該兩個年度計提攤銷撥備。

由於採礦權項下礦產的市場需求疲軟，礦產的市場價格大幅減少，本集團管理層認為出現減值跡象並對採礦權進行減值評估。截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司董事將採礦權的可收回金額與賬面值進行比較，並於綜合損益表中確認減值虧損52,947,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

19. 採礦權 (續)

採礦權之可收回金額由獨立估值師國際評估有限公司進行估算。有關估值採用收入法項下之多期超額收益基準。超額盈利現金流量乃自採礦權預期將產生的收益中扣除銷售成本、經營開支及貢獻資產費用(包括固定資產、營運資金及全體勞工)計算得出。該等現金流量其後按合適貼現率貼現以達致採礦權之公平值。資本加額外溢價之加權平均成本獲採納作為超額盈利現金流量之貼現率。年內估值方法概無變動。管理層於估值中所採納之主要假設概述如下：

	二零二四年
所採納的錳礦石基準價(每噸美元)(附註)	133.15美元
稅前貼現率	15%

附註：

截至二零二四年三月三十一日止年度，所採納錳礦石基準價乃參照南非錳礦石指數(South Africa Manganese Ore Index)而作出估計。已就錳礦石基準價估計假設溢價率。

20. 於聯營公司之權益

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於聯營公司權益之成本	82,084	49,856
應佔收購後業績	(8,946)	(1,315)
匯兌調整	3,537	(415)
	76,675	48,126
貸款予一間聯營公司	19,119	18,075
減：預期信貸虧損撥備	(3,255)	(2,440)
	15,864	15,635
	92,539	63,761

給予一間聯營公司之貸款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	12個月 預期信貸虧損 千港元	全期 預期信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期 預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二五年四月一日	2,440	—	—	2,440
預期信貸虧損撥備	653	—	—	653
匯兌調整	162	—	—	162
於二零二六年三月三十一日	3,255	—	—	3,255

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. 於聯營公司之權益(續)

於報告期末，本集團聯營公司之詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 註冊國家	主要 營業地點	本集團所持 擁有權益比例		本集團 所持投票權比例		主要業務
			二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	
上海鵬錳礦業有限責任公司(「上海鵬錳」)	中國	中國	-	12.5%	-	33%	地質勘察服務
上海晶耀庭	中國	中國	25%	25%	25%	25%	酒店管理及租賃服務
上海鵬源潤新能源 科技有限公司 (「上海鵬源潤」)	中國	中國	63%	63%	34%	34%	開發、建設、營運及 商業化可再生能源 項目
大咖機器人(北京) 有限責任公司	中國	中國	20%	-	20%	-	研究、開發、設計、製造 及銷售智能機器人

附註：

- (i) 由於根據上海鵬錳之組織章程細則本集團擁有委任上海鵬錳三分之一董事的權力，故其可對上海鵬錳行使重大影響力。
- (ii) 表決權比例根據協議規定的協定出資比例釐定。擁有權益比例根據二零二六年及二零二五年三月三十一日的已繳資本釐定。

以下財務資料概要乃指聯營公司根據香港財務報告準則會計準則編製的財務報表所示金額。

上海晶耀庭	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動資產	22,720	50,969
非流動資產	498,889	462,491
流動負債	(89,264)	(85,565)
非流動負債	(269,338)	(250,467)
資產淨值	163,007	179,428

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收益	16,048	2,893
本年度虧損	(25,996)	(5,273)

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. 於聯營公司之權益 (續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於上海晶耀庭之權益的賬面值對賬：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上海晶耀庭之淨資產	163,007	179,428
本集團於上海晶耀庭之擁有權權益比例	25%	25%
本集團應佔上海晶耀庭之淨資產	40,752	44,857
本集團於上海晶耀庭權益之賬面值	40,752	44,857

上海鵬錕	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動資產	—	4,312

	截至三月三十一日止年度 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收益	—	1
本年度溢利	—	24

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於上海鵬錕之權益的賬面值對賬：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上海鵬錕之淨資產	—	4,312
本集團於上海鵬錕之擁有權權益比例	—	12.5%
本集團應佔上海鵬錕之淨資產	—	539
本集團於上海鵬錕權益之賬面值	—	539



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. 於聯營公司之權益(續)

上海鵬源潤	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動資產	5,259	2,406
非流動資產	—	1,927
流動負債	(1,393)	—
資產淨值	3,866	4,333

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	—	—
本年度虧損	(700)	—

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於上海鵬源潤之權益的賬面值對賬：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上海鵬源潤之淨資產	3,866	4,333
本集團於上海鵬源潤之擁有權權益比例	63%	63%
本集團應佔上海鵬源潤之淨資產	2,434	2,730
本集團於上海鵬源潤權益之賬面值	2,434	2,730

大咖機器人(北京)有限責任公司	二零二六年 千港元
流動資產	26,645
非流動資產	6,552
流動負債	(1,654)
資產淨值	31,543

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. 於聯營公司之權益 (續)

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	3,881
本年度虧損	(3,459)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於大咖機器人(北京)有限責任公司之權益的賬面值對賬：

	二零二六年 千港元
大咖機器人(北京)有限責任公司之淨資產	31,543
本集團於大咖機器人(北京)有限責任公司之擁有權權益比例	20%
本集團應佔大咖機器人(北京)有限責任公司之淨資產	6,309
商譽	27,180
本集團於大咖機器人(北京)有限責任公司權益之賬面值	33,489

非個別重大聯營公司之匯總資料

於二零二五年七月，本集團已悉數出售上海鵬錳。該交易導致於損益確認虧損，計算如下。

	千港元
出售所得款項	548
減：上海鵬錳之賬面值	(551)
已確認虧損	(3)

21. 存貨

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
消耗品	7,741	7,613



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

22. 生物資產

生物資產之變動列示如下：

	母牛及 公牛 千港元	育成牛及 犏牛 千港元	大豆 千港元	大米 千港元	玉米 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	7,062	3,603	16,827	2,833	–	30,325
因購買增加	2,787	2,233	3,260	634	441	9,355
因飼養／種植增加 （包括飼養成本及其他）	26	2,702	9,968	1,915	1,584	16,195
因銷售／收成減少	(2,716)	(4,287)	(20,087)	(1,976)	–	(29,066)
因死亡／自然災害減少	(450)	(150)	–	(859)	–	(1,459)
轉撥	728	(728)	–	–	–	–
公平值變動減銷售成本	4,825	1,294	23,457	11,330	261	41,167
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	12,262	4,667	33,425	13,877	2,286	66,517
因購買增加	1,099	374	1,723	462	–	3,658
因飼養／種植增加 （包括飼養成本及其他）	–	2,506	9,091	1,870	–	13,467
因銷售／收成減少	(2,087)	(3,806)	(11,400)	(5,889)	(1,635)	(24,817)
因死亡／自然災害減少	(345)	(96)	(277)	(667)	–	(1,385)
轉撥	1,301	(1,301)	–	–	–	–
公平值變動減銷售成本	423	1,976	(9,296)	(4,127)	(137)	(11,161)
匯兌調整	(2,523)	(972)	(7,142)	(3,064)	(514)	(14,215)
於二零二六年三月三十一日	10,130	3,348	16,124	2,462	–	32,064

生物資產數目列示如下：

	二零二六年	二零二五年
母牛及公牛	1,671	1,726
育成牛及犏牛	1,403	1,796
	3,074	3,522
大豆(公頃)	3,954	4,138
大米(公頃)	557	945
玉米(公頃)	–	520
	4,511	5,603

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

本集團承擔因生物資產價格變動而帶來之公平值風險。本集團預期生物資產之價格於可預見未來將不會大幅下跌，且本公司董事認為概無本集團可訂立之衍生工具或其他合約以管理生物資產價格下跌之風險。

本集團承擔有關生物資產之若干風險及以下經營風險：

(a) 監管及環境風險

本集團須遵守其養牛及種植場業務經營所在地之法律及法規。本集團已建立環保政策及程序，旨在遵守當地環境及其他法律。管理層進行定期檢討以識別環境風險及確保所設制度足以管理該等風險。

(b) 氣候、疾病及其他自然風險

本集團之生物資產承擔氣候變化、疾病及其他自然力量引起損壞之風險。本集團訂有廣泛程序，旨在監管及減輕該等風險，包括定期檢測及疾病控制及開展調查及購買保險。

估值師資格

本集團的生物資產經外聘估值師 Campos & Sistemas (「估值師」) 獨立估值。估值師及其負責此項估值的專業估值師在涉及生物資產及農產品的多項評估委聘工作方面有適當資格及相關經驗。估值師旗下參與此項估值的專業估值師具有物業資產、工業資產及生物資產等不同種類資產的估值經驗。彼等過往曾參與生物資產及農產品的估值。

牛隻價值

本集團目前有一個自行營運的牛隻養殖場，年齡相若或處於相同的生長階段的母牛、公牛、育成牛及犏牛會被關至一個欄舍。就管理而言，牛隻養殖場的管理人員會對養殖期內不時被關入或遷出欄舍的牛隻數目保持適當的倉庫記錄。為促進養殖過程，於一個欄舍內的一組牛隻會被細分為數個大小相近的分組，而各該等分組之間用柵欄相互隔離。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

22. 生物資產(續)

牛隻價值(續)

估值師已對養殖場進行視察，以瞭解(其中包括)養殖場內純種牛隻的品種、所進行的雜交計劃、挑選及淘汰牛隻的參數、養殖牛隻的護理及餵飼計劃，以及養殖場的設施。為確定牛隻數量，估值師已通過實際點算選定牛隻樣本組別檢查我們的財務部編撰的存貨記錄。不同生長階段的牛隻樣本組合(樣本規模不少於總數的25%)已獲選定，而估值師已經採取以下步驟進行選定樣本實際點算：

- 取得反映報告日期牛隻數量的倉庫記錄；
- 實際點算報告日期欄舍內的牛隻；
- 取得有關本年度欄舍內的牛隻數目增減的倉庫記錄；及
- 將結果與本集團編製的盤點記錄進行比較及對賬。

此外，獨立外聘估值師已採納下列主要假設：

- (a) 除玻利維亞稅務局公佈的稅務政策的建議變更外，現行稅法及當前的稅率將不會發生重大變動，而本集團將會遵守所有適用的稅務法律及法規；
- (b) 生物資產乃以均衡的飲食妥為餵飼，故可按正常的生長速度增重，同時獲得適當的獸醫護理；
- (c) 融資的可得性將不會對養殖生物資產構成限制；
- (d) 本集團用於進行其養牛業務的生產設施、系統及技術並無觸犯任何相關法規及法律；
- (e) 本集團已取得於玻利維亞進行養牛業務所需的所有政府許可證及批准或在取得該等許可證及批准方面將不存在障礙；
- (f) 生物資產並不涉及將會降低其於相關估值日期的公平值的任何負債、計息貸款及產權負擔；
- (g) 本集團將會獲得及挽留能夠勝任的管理層、主要人員、營銷及技術員工進行及支持其養牛業務；及
- (h) 估計公平值並不包括對可能影響生物資產公平值的任何特別融資或收入保證、特別稅項考慮或任何其他非一般利益的考慮。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

公平值層級

本集團使用以下層級釐定及披露生物資產的公平值：

- 第一級公平值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量；
- 第二級公平值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入值，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- 第三級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)之估值技術所進行之計量。

於二零二六年三月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
母牛及公牛	—	10,130	—	10,130
育成牛及犏牛	—	3,348	—	3,348
大豆	—	—	16,124	16,124
大米	—	—	2,462	2,462
生物資產總計	—	13,478	18,586	32,064

於二零二五年三月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
母牛及公牛	—	12,262	—	12,262
育成牛及犏牛	—	4,667	—	4,667
大豆	—	—	33,425	33,425
大米	—	—	13,877	13,877
玉米	—	—	2,286	2,286
生物資產總計	—	16,929	49,588	66,517

於本年度及上一年度，第二級與第三級之間並無轉移。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

生物資產的估值方法

i. 估值技術及假設

種類	公平值 層級	估值技術及 主要輸入值	重大可觀察輸入值
母牛及公牛、育成牛及犏牛(附註)	第二級	母牛及公牛、育成牛及犏牛的公平值為參考牛隻類似年紀、重量及性別所定的市價而釐定。	犏牛當前市價介乎每頭338.57美元至455.68美元(二零二五年：每頭296.76美元至612.43美元) 育成牛當前市價每頭741.68美元(二零二五年：介乎每頭506.92美元至551.67美元) 母牛當前市價每頭1,158.14美元(二零二五年：每頭888.25美元至957.24美元) 公牛當前市價介乎每頭817.06美元至1,914.74美元(二零二五年：每頭1,158.84美元至1,735.51美元)

附註：母牛及公牛種類包括小公牛、母牛及公牛。餘下則計入育成牛及犏牛。

所採用之大豆、大米及玉米估值技術為收入法下的折現現金流量法，當中需要評估一系列可變因素，包括折現率、每公頃大豆、大米及玉米產量、大豆、大米及玉米的市場價格及估計大豆、大米及玉米成熟期等。該等可變因素的價值由獨立估值師使用本集團提供的資料、其專有及第三方數據以及根據若干假設釐定。

期內，估值技術並無變動。估值採用之主要假設載列如下：

- 大豆、大米及玉米為多年生作物，每半年收穫一次，作物在種植後正好半年收割；
- 大豆、大米及玉米呈線性成長；及
- 大豆、大米及玉米的經濟期限為半年。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

生物資產的估值方法 (續)

ii. 重大不可觀察輸入值

上述估值模型的主要輸入值包括折現率、每公頃大豆、大米及玉米產量、大豆、大米及玉米的市場價格及估計大豆、大米及玉米成熟期。該等輸入值的數值如下：

- 1) 於截至二零二六年三月三十一日止年度應用的折現率為10% (二零二五年：6%)。
- 2) 估計每公頃大豆、大米及玉米產量指大豆、大米及玉米的收成，預期產量分別為每公頃2.3噸 (二零二五年：每公頃2.4噸)、每公頃3.8噸 (二零二五年：每公頃4.0噸) 及零 (二零二五年：2.3噸)。
- 3) 市價可變因素指本集團所產大豆、大米及玉米的每公頃估計市價。

	二零二六年		二零二五年		
	大豆	大米	大豆	大米	玉米
估計市價 (等於概約)	457 美元 (3,565 港元)	300 美元 (2,340 港元)	550 美元 (4,290 港元)	600 美元 (4,680 港元)	312 美元 (2,434 港元)

大豆、大米及玉米產量受植株年齡、品種、氣候、位置、土壤條件、地形及農業基礎設施影響。

折現率愈高，公平值愈低。估計每公頃作物產量、市價可變因素及大豆、大米及玉米平均成熟度愈高，公平值愈高。

公平值計量乃基於上述生物資產之最高及最佳用途，而並不異於其實際用途。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

23. 其他應收賬款、按金及預付款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他應收賬款及按金(附註(i))	162,319	168,052
減：預期信貸虧損撥備淨額	(162,065)	(157,856)
	254	10,196
預付款(附註(ii))	210,194	163,025
	210,448	173,221
減：非流動部分	(135,900)	(128,480)
	74,548	44,741

附註：

- (i) 於二零二六年三月三十一日，其他應收賬款包括就收購及建造位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付的總額約126,377,000港元(二零二五年：123,285,000港元)。
- (ii) 於二零二六年三月三十一日，預付款包括就收購物業用於長者服務式公寓及為長者提供優質長者護理服務而支付的總額約135,900,000港元(二零二五年：128,480,000港元)。有關詳情載於本公司日期為二零二五年三月二十六日的公告及日期為二零二六年四月三十日之本公司通函。該金額已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類為非流動資產。

本集團之其他應收賬款、按金及預付款以下列貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
港元	2,335	9,465
人民幣(「人民幣」)	197,097	156,083
印尼盾(「印尼盾」)	316	345
玻利維亞諾(「玻利維亞諾」)	10,700	—
美元	—	7,328
	210,448	173,221

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

23. 其他應收賬款、按金及預付款(續)

其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	505	—	153,786	154,291
— 預期信貸虧損撥備淨額	519	—	5,100	5,619
匯兌調整	—	—	(2,054)	(2,054)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	1,024	—	156,832	157,856
— 預期信貸虧損撥備／(撥回)淨額	4,859	—	(5,190)	(331)
匯兌調整	—	—	4,540	4,540
於二零二六年三月三十一日	5,883	—	156,182	162,065

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二五年：60至90日)。本集團並無就該等結餘持有任何其他抵押品或其他信貸加強工具。

減值評估之詳情載於附註35。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

24. 現金及現金等值物

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
現金及銀行結餘	53,009	312,618

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零二六年三月三十一日，以人民幣計值之現金及現金等值物約21,356,000港元(二零二五年：282,434,000港元)位於中國。人民幣並非可自由兌換之貨幣，而資金匯出中國受中國政府實施之外匯管制措施所規限。

25. 貿易及其他應付賬款及已收按金

以下為貿易及其他應付賬款及已收按金的分析：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應付賬款	2,315	3,494
其他應付賬款及已收按金	48,688	62,180
	51,003	65,674

本集團之貿易及其他應付賬款以及已收按金以下列貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
港元	14,798	36,308
人民幣	19,413	18,203
印尼盾	1,536	1,436
玻利維亞諾	15,256	—
美元	—	9,727
	51,003	65,674

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

25. 貿易及其他應付賬款及已收按金 (續)

貿易應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0至30日	2,076	504
31至60日	30	101
超過60日	209	2,889
	2,315	3,494

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二五年：30至60日)。

本集團於二零二六年及二零二五年三月三十一日之其他應付賬款及已收按金(其中包括)如下：

- (i) 應付利息約4,765,000港元(二零二五年：6,763,000港元)；
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約6,002,000港元(二零二五年：5,675,000港元)；
- (iii) 於二零二五年三月三十一日應付本公司一名董事款項約8,813,000港元，乃無抵押、無擔保、免息且須按要求償還予董事；
- (iv) 於二零二五年三月三十一日應付本公司一名股東款項約8,100,000港元，乃無抵押、無擔保、免息及須按要求償還予一名股東；及
- (v) 已收客戶租賃按金約4,489,000港元(二零二五年：4,180,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 銀行及其他借貸

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行借貸，有抵押(附註(i))	258,154	178,612
其他借貸，有抵押(附註(ii))	—	233,700
其他借貸，無抵押(附註(ii))	1,000	1,000
借貸總額	259,154	413,312
須償還賬面值：		
一年內	259,154	412,395
一年以上但不超過兩年期內	—	917
兩年以上但不超過五年期內	—	—
	259,154	413,312
減：		
於流動負債下呈列的需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	(259,154)	(413,312)
非流動負債下呈列的款項	—	—

附註：

- (i) 截至二零二六年三月三十一日止年度，銀行借貸為按要求償還，按固定年利率5.80%計息(二零二五年：每年5.80%至6.00%)。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司已訂立協議以新籌銀行借貸69,191,000港元(二零二五年：178,147,000港元)。賬面值約為258,154,000港元(二零二五年：178,612,000港元)的銀行借貸由本集團賬面值約為115,757,000港元(二零二五年：145,860,000港元)的永久業權土地及賬面值約為413,590,000港元(二零二五年：231,263,000港元)的投資物業作抵押。

- (ii) 截至二零二六年三月三十一日止年度，其他借貸按固定年利率5.25%(二零二五年：年利率5.25%至12%)計息。

截至二零二六年三月三十一日止年度，賬面值1,000,000港元的其他借貸乃無抵押及須按要求償還。

截至二零二五年三月三十一日止年度，(i)賬面值為233,700,000港元的其他借貸由本公司若干附屬公司的股份作抵押，且於報告期末前並無根據預定還款日期償還，於報告期末後，賬面值為233,700,000港元的其他借貸已悉數償還；及(ii)賬面值1,000,000港元的其他借貸乃無抵押及須按要求償還。

- (iii) 本集團之銀行及其他借貸以下列貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
港元	1,000	234,700
美元	—	1,952
人民幣	258,154	176,660
	259,154	413,312

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. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及其變動情況：

	重估投資物業 千港元	收購附屬公司 產生之公平值 調整 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	—	59,381	59,381
計入綜合損益表	—	(29,774)	(29,774)
匯兌調整	—	(1)	(1)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	—	29,606	29,606
計入綜合損益表	—	(2)	(2)
匯兌調整	—	4	4
於二零二六年三月三十一日	—	29,608	29,608

根據中國企業所得稅，自二零零八年一月一日起，對因中國附屬公司賺取的利潤而宣派的股息徵收預扣稅。綜合財務報表概無就源自本集團中國附屬公司所賺取的溢利的暫時差額計提遞延稅項撥備，因為本集團能夠控制暫時差額撥回之時間，而該等差額在可見將來將可能不會撥回。

於報告期末，本集團未動用的稅項虧損約543,069,000港元(二零二五年：505,057,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源無法預測，故並無就約100,916,000港元(二零二五年：93,718,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括虧損約133,056,000港元(二零二五年：122,162,000港元)，到期日處於二零二六年至二零三一年(二零二五年：二零二五年至二零三零年)之間。其他虧損可無限期結轉。

28. 股本

	股份數目		面值	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已發行及繳足普通股：				
於年初及年末	7,294,369,363	7,294,369,363	2,664,298	2,664,298



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

28. 股本(續)

普通股持有人有權享有不時宣派之股息，並可在本公司召開大會上享有一股一票之權利。所有普通股於本公司剩餘資產中享有均等之權益。

29. 購股權

本公司設有一項購股權計劃，藉以向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者給予激勵及獎勵。根據本公司於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納了一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃自二零二一年九月三日起計有效10年。根據購股權計劃，董事會獲授權酌情邀請更廣泛類別之參與者(「參與者」)(定義見本公司於二零二一年七月二十八日發出之通函)，接納可根據計劃之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。

根據新購股權計劃授出之任何購股權所涉股份之認購價將由董事會按其絕對酌情權釐定，惟於任何情況下不得低於下列各項的較高者：(i)股份於授出日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報的收市價；及(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。

購股權授出要約須於載有授出事項之函件日期起計28日內仍可供接納。於接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出購股權之代價，直至本公司收到為止。

授予關連人士及其聯繫人之購股權須獲獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)批准。此外，於任何12個月期間內，向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權，超過本公司已發行股份之0.1%及總值(按授出日期本公司股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲本公司股東於股東大會上批准。

倘截至建議授予有關參與者購股權之日期前任何12個月期間，因行使所有已授出及將予授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而發行及將予發行之股份總數將超過已發行股份總數之1%，則不得向該參與者授出有關購股權，除非建議授出購股權已在股東大會上單獨獲得股東批准，而建議參與者及其緊密聯繫人士(或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人士)於會上放棄投票。

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

於報告期末，根據購股權計劃已授出而未行使的購股權獲行使後可予發行的股份數目為零(二零二五年：零)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

30. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		100	147
使用權資產		776	221
於附屬公司之權益		212,510	452,975
於一間聯營公司之權益		–	539
		213,386	453,882
流動資產			
其他應收賬款、按金及預付款		2,179	9,309
現金及現金等值物		16,813	4,307
		18,992	13,616
總資產		232,378	467,498
權益			
股本	28	2,664,298	2,664,298
儲備	30(b)	(2,855,794)	(2,835,422)
資本虧絀		(191,496)	(171,124)
非流動負債			
租賃負債	18	214	–
		214	–
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金		17,689	38,720
租賃負債	18	593	236
應付附屬公司之款項		404,378	364,966
其他借貸		1,000	234,700
		423,660	638,622
總負債		423,874	638,622
總權益及負債		232,378	467,498
流動負債淨額		(404,668)	(625,006)
總資產減流動負債		(191,282)	(171,124)
負債淨額		(191,496)	(171,124)

由董事會於二零二六年六月二十九日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：



姜孝恒
董事



陳懿
董事



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

30. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本公司儲備變動如下：

	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	1,342,477	(4,134,889)	(2,792,412)
本年度虧損及全面開支總額	—	(43,010)	(43,010)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	1,342,477	(4,177,899)	(2,835,422)
本年度虧損及全面開支總額	—	(20,372)	(20,372)
於二零二六年三月三十一日	1,342,477	(4,198,271)	(2,855,794)

31. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入約為30,930,000港元(二零二五年：29,747,000港元)。持有之物業有一至十年之租戶承諾。

於報告期末，本集團與租戶就以下租賃應收之未貼現租賃付款訂約：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	24,207	25,552
於第二年	18,722	17,631
於第三年	12,795	15,115
於第四年	7,151	12,126
於第五年	5,970	6,760
五年後	14,991	19,817
	83,836	97,001

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

32. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為根據香港僱傭條例僱用之僱員，設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃規定，本集團及其僱員須各自按特定比率向計劃供款，並視乎相關收入水平而定。本集團向強積金計劃作出之供款在有關供款根據強積金計劃規定成為應付時於損益中扣除。截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無強積金計劃及退休福利計劃項下的沒收供款可用於降低現有的供款水平。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，並無任何強積金計劃及退休福利計劃項下的沒收供款可被本集團用來降低未來年度的應付供款。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。
- (c) 根據當地勞工規則及規例，本集團於香港以外僱用之僱員獲適用當地退休福利計劃保障。

33. 重大關連人士交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 主要管理人員之酬金

主要管理人員之酬金（包括支付予本公司董事及高級人員之金額）如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
薪金及其他短期福利	5,166	5,522
退休福利計劃供款	312	102
	5,478	5,624



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. 重大關連人士交易 (續)

(b) 付予一間關聯公司之管理費

管理費包括已付及應付一間關聯公司之款項如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
管理費		
上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)(附註)	259	257

附註：姜照柏先生於上海春川擁有實益權益。

(c) 物業、廠房及設備之預付款

物業、廠房及設備之預付款如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司(附註)	135,900	128,480

附註：姜照柏先生於上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司擁有實益權益。

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. 融資活動產生之負債對賬

下表載列本集團融資活動產生之負債變動詳情。融資活動產生之負債為其現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量之負債：

	租賃負債 (附註18) 千港元	銀行借貸 (附註26) 千港元	其他借貸 (附註26) 千港元	應付利息 (附註25) 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	907	6,166	241,000	9,041	257,114
匯兌調整	—	(1,546)	—	—	(1,546)
利息開支	49	618	—	28,153	28,820
償還租賃負債	(720)	—	—	—	(720)
已付利息	—	(618)	—	(30,431)	(31,049)
新籌措銀行及其他借貸	—	178,147	—	—	178,147
償還銀行及其他借貸	—	(4,155)	(6,300)	—	(10,455)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	236	178,612	234,700	6,763	420,311
匯兌調整	—	12,303	—	—	12,303
利息開支	88	14,350	—	2,233	16,671
訂立新租賃	1,164	—	—	—	1,164
償還租賃負債	(681)	—	—	—	(681)
已付利息	—	(14,350)	—	(4,231)	(18,581)
新籌措銀行及其他借貸	—	69,191	—	—	69,191
償還銀行及其他借貸	—	(1,952)	(233,700)	—	(235,652)
於二零二六年三月三十一日	807	258,154	1,000	4,765	264,726



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括其他應收賬款、現金及現金等值物、貿易及其他應付賬款以及銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情及減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保已及時採取有效之適當措施。

金融工具類別

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	53,263	322,814
金融負債		
攤銷成本	310,964	479,222

財務風險因素

本集團承擔不同種類之財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及定價風險）、信貸風險及流動資金風險，均來自其經營及投資活動。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之未能預計因素，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之財資功能作為中央服務經營管理財務風險，並向本集團提供具成本效益之資金。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於中國、香港及玻利維亞經營業務，而大部分交易以人民幣、港元(「港元」)及美元列賬。因此，本集團承擔人民幣兌港元之外匯風險。由於港元與美元掛鈎，管理層預期有關匯率變動不大並認為有關風險較低。

本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層會監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

敏感度分析

於報告期末，所有其他可變因素保持不變，港元兌人民幣匯率出現合理可能變動5%，人民幣兌港元貶值5%，以下的正數表示稅後虧損及其他權益減少，反之亦然。本集團之稅後虧損及權益將增加約300港元(二零二五年：增加550港元)。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團以外幣計價的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
人民幣	6	11	—	—

(ii) 利率風險

本集團承受與定息銀行及其他借貸(詳情參見附註26)及租賃負債(詳情參見附註18)有關之公平值利率風險。本集團承受與浮息銀行結餘(詳情參見附註24)有關之現金流量利率風險及本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團之港元、人民幣及美元計值借款所產生之借款利率波動。本集團有意按固定利率持有借款。本集團透過根據利率水平及前景評估任何利率波動產生的潛在影響管理其利率風險。管理層將檢討定息借款的比例，並確保其處於合理範圍內。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

管理層認為所承受之利率風險乃屬微不足道，故並無呈列敏感度分析。

(b) 信貸風險

倘交易方於二零二六年及二零二五年三月三十一日無法履行其就各已確認金融資產類別之責任，則本集團之最高信貸風險為有關資產之賬面值。

本集團與信貸質素理想之對手方進行交易，以符合本集團之庫務政策，盡量減低信貸風險。由知名信貸評級機構發出之認可信貸評級，以及對沒有評級之對手方進行財務評審，乃挑選對手方之兩個重要因素。對手方之信貸質素將於交易期內密切監控。本集團定期審視其財務對手方，以減低與各對手方之相關規模及信貸能力有關之集中信貸風險，並確保就無法收回之金額，計提足夠之減值虧損。

此外，本集團根據預期信貸虧損模式按撥備矩陣對貿易應收賬款進行減值評估。

本集團計量貿易應收賬款的虧損撥備按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量，並以撥備矩陣計算。因本集團的過往信貸虧損經驗沒有顯示不同客戶分部有重大差異的虧損形態，故按逾期狀態計算的虧損撥備並無於本集團不同客戶群間進一步區分。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

為盡量減低信貸風險，管理層已委派專責隊伍，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。

與長期逾期且大額或已知破產或對催收無回應的賬目有關的其他應收賬款及給予一間聯營公司的貸款乃單獨評估減值撥備。本集團透過評估債務人的信貸風險特徵、折現率及收回的可能性及考慮現行經濟狀況，確認預期信貸虧損撥備。

就其他應收賬款及給予一間聯營公司的貸款而言，本集團估計預期信貸虧損。於評估其他應收賬款及給予一間聯營公司的貸款之信貸風險自初始確認以來有否大幅增加時，倘借款人在本集團並無追溯權採取行動(如變現抵押品(如持有))之情況下，不大可能向本集團全數支付其信貸責任時，本集團認為發生違約事件。本集團會考慮合理及可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值，除非該等款項之信貸風險自初始確認以來出現大幅增加，於此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。

現金及現金等值物之信貸風險有限，原因是對手方為信貸機構給予高信貸評級的信譽良好銀行。本集團參考外部信貸評級機構發佈的各信貸評級等級的違約概率及違約損失率相關資料評估現金及現金等值物的12個月預期信貸虧損。根據平均虧損率，現金及現金等值物之12個月預期信貸虧損被視為極小，因此並無確認虧損撥備。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零二六年及二零二五年三月三十一日就其他應收賬款及給予一間聯營公司之貸款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

於二零二六年三月三十一日	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
12個月預期信貸虧損	36.55	25,002	9,138
全期預期信貸虧損(信貸減值)	100.00	156,182	156,182
		181,184	165,320

於二零二五年三月三十一日	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
12個月預期信貸虧損	14.46	23,948	3,464
全期預期信貸虧損(信貸減值)	96.70	162,179	156,832
		186,127	160,296

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

本集團透過存置足夠儲備及考慮取得銀行融資，支持本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要，從而管理流動資金風險。此外，本集團之管理層持續監察預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債之到期組合。

下表詳述本集團金融負債於報告期末之餘下合約到期期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括採用合約利率計算之利息付款，或(如為浮動)根據加權平均實際利率)及本集團需要付款之最早日期：

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總合約 未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零二六年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款	–	51,003	–	–	51,003	51,003
銀行及其他借貸	5.25–5.80	274,127	–	–	274,127	259,154
租賃負債	12.42	660	220	–	880	807
		325,790	220	–	326,010	310,964

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	總合約 未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零二五年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款	–	65,674	–	–	65,674	65,674
銀行及其他借貸	5.25–12.00	436,321	–	–	436,321	413,312
租賃負債	8.05	240	–	–	240	236
		502,235	–	–	502,235	479,222



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

須按要求償還之銀行及其他借貸計入上述到期日分析之「按要求或少於一年」時間範圍內。於二零二六年三月三十一日，該等借貸之賬面值總額約達259,154,000港元(二零二五年：413,312,000港元)。經計及本集團之財務狀況後，董事相信貸款人不可能將行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等借貸將於報告日期後一年內(二零二五年：一至兩年內)根據貸款協議及融資函件所載預定還款日期償還。

到期日分析 — 根據預定還款計劃須按要求償還 之銀行及其他借貸

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流出總額 千港元	賬面值 千港元
二零二六年 三月三十一日	274,127	—	—	—	274,127	259,154
二零二五年 三月三十一日	435,361	960	—	—	436,321	413,312

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(d) 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障實體作為持續經營實體經營業務之能力，從而繼續為股東提供回報及為其他持份者提供利益。本集團之整體策略與往年一致。

本集團以經濟狀況轉變管理資本結構及對其作出調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整發行新股之數額或出售資產以削減債項。

本集團以債務淨額除以總權益計算之資本負債比率監察其資本。此比率以銀行及其他借貸及租賃負債減現金及現金等值物除以總權益計算。本集團旨在維持資本負債比率於合理水平。

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行及其他借貸(附註26)	259,154	413,312
租賃負債(附註18)	807	236
減：現金及現金等值物(附註24)	(53,009)	(312,618)
債務淨額	206,952	100,930
總權益	979,275	1,096,429
資本負債比率	21.13%	9.21%

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. 主要附屬公司資料

董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本公司附屬公司。倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為會使資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行繳足 普通股／ 註冊資本 港元 (另述除外)	本公司所持擁有權權益及 投票權百分比				主要業務
			直接	二零二六年	二零二五年	間接	
			%	%	%	%	
國中(天津)水務有限公司 (附註(i))	中國	人民幣 625,000,000元	100	100	—	—	投資控股
上海欣弘投資有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣 465,200,000元	—	—	100	100	物業投資
成信國際有限公司 (附註(iii))	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	1美元	100	100	—	—	投資控股
龍堡物業有限公司 (附註(iii))	香港	100	—	—	100	100	投資控股
恒來投資有限公司 (附註(iii))	香港	100	99	99	1	1	物業投資
External Fame Limited (附註(iii))	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	投資控股
北京龍堡物業管理有限公 司(附註(i))	中國	人民幣 45,000,000元	—	—	100	100	物業投資
北京博雅宏遠物業管理有 限公司(附註(i))	中國	人民幣 20,000,000元	—	—	100	100	物業投資
奧美高資源有限公司 (附註(iii))	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	物業投資
國中企業服務有限公司	香港	10,000	100	100	—	—	公司管理
潤中資源控股有限公司	香港	100	100	100	—	—	投資控股
Universe Glory Limited	英屬處女群島	50,000美元	—	—	100	100	天然資源投資
All Yield Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	—	—	100	100	天然資源投資
PT. Satwa Lestari Permai	印尼	5,000,000,000 印尼盾	—	—	95	95	勘探、開採、加工及 銷售錳資源
潤中酒店投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100	100	—	—	投資控股

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. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行繳足 普通股／ 註冊資本 港元 (另述除外)	本公司所持擁有權權益及 投票權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二六年 %	二零二五年 %	二零二六年 %	二零二五年 %	
來富	香港	10,000	—	—	100	100	酒店投資
天富(上海)酒店管理有限 公司(附註(i))	中國	人民幣 2,000,000元	—	—	100	100	酒店管理
鵬欣農業控股有限公司	英屬處女群島	100美元	100	100	—	—	投資控股
Sociedad Agropecuaria Argotanto S.A.	玻利維亞	12,000 玻利維亞諾	—	—	100	100	飼養及銷售牛隻
Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	玻利維亞	1,327,370美元	—	—	100	100	農業耕作
Agropecuaria Irricobol S.R.L	玻利維亞	10,000 玻利維亞諾	—	—	—	100	飼養及銷售牛隻

附註：

- (i) 根據中國法律註冊為外資企業。
- (ii) 根據中國法律註冊為一人有限責任公司。
- (iii) 以本公司若干附屬公司的股份作抵押。



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. 主要附屬公司資料(續)

下表載列有關本集團擁有重大非控股權益之唯一一間附屬公司PT. Satwa Lestari Permai之資料。PT. Satwa Lestari Permai之財務資料概要載列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非控股權益百分比	5%	5%
流動資產	433	383
非流動資產	2	2
流動負債	(17,685)	(17,110)
負債淨額	(17,250)	(16,725)
本公司擁有人應佔權益	(46,297)	(45,799)
非控股權益	29,047	29,074

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

	截至三月三十一日止年度 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
營業額	—	—
本年度虧損	(526)	(539)
以下各方應佔本年度虧損及全面開支總額：		
本公司擁有人	(499)	(512)
非控股權益	(27)	(27)
	(526)	(539)
經營業務所用現金淨額	(526)	(539)

上述資料為集團內公司間對銷前金額。

37. 資本承擔

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
資本開支：		
已訂約但未撥備	324,179	309,154

38. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表已於二零二六年六月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

截至二零二六年三月三十一日止年度

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	(經重列)				
收益	127,329	108,181	102,484	117,777	149,347
稅前虧損	(53,461)	(52,304)	(274,851)	(244,773)	(250,886)
稅項(開支)/抵免	(13,572)	(17,263)	(1,527)	3,470	12,250
持續經營業務之本年度虧損	(67,033)	(69,567)	(276,378)	(241,303)	(238,636)
已終止經營業務之年內 溢利/(虧損)(扣除所得稅)	–	29,329	(46,144)	43,884	–
本年度虧損	(67,033)	(40,238)	(322,522)	(197,419)	(238,636)
本公司擁有人	(67,006)	(40,211)	(319,846)	(196,544)	(233,386)
非控股權益	(27)	(27)	(2,676)	(875)	(5,250)
本年度虧損	(67,033)	(40,238)	(322,522)	(197,419)	(238,636)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
總資產	1,326,084	1,611,494	1,564,676	2,558,371	2,902,087
總負債	(346,809)	(515,065)	(395,899)	(1,036,655)	(1,055,347)
非控股權益	(29,047)	(29,074)	(29,101)	(31,777)	(32,652)
股東資金	950,228	1,067,355	1,139,676	1,489,939	1,814,088



主要物業概覽

地點	用途	租賃期
投資物業		
中國北京市東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈地庫1層、第1層至第2層 之零售部分，第3層至第12層之 88個寫字樓單位及地庫、第2層及 第3層之164個停車位	出租商務物業	中期租賃
中國上海 虹口區東大名路948號 白金灣廣場第一至三層14個零售單位	出租商務物業	中期租賃
其他物業		
中國上海 楊浦區五角場街道 國順路66弄地庫1層、2層的25個停車位	出租停車位	中期租賃