

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



資源控股
RESOURCES HOLDINGS

Peking University Resources (Holdings) Company Limited
北大資源(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00618)

**截至二零二四年三月三十一日止年度之
全年業績公佈**

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績及財務狀況，連同截至二零二三年三月三十一日止年度之比較數字。

綜合損益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	5	1,440,982	5,174,870
銷售成本		<u>(1,310,193)</u>	<u>(4,414,062)</u>
毛利		130,789	760,808
其他盈利及虧損，淨額	5	515,933	1,992,732
銷售及分銷費用		(68,041)	(104,617)
行政費用		(166,637)	(209,728)
(確認)／撥回存貨減值，淨額		(1,674)	15,249
(確認)／撥回待售物業減值，淨額			
—發展中		(167,883)	46,061
—已完成		(28,166)	27,094
按公平值計入損益之金融資產之公 平值虧損		(2,000)	(17,618)
其他費用		(842,654)	(646,963)
財務費用	6	<u>(112,434)</u>	<u>(266,479)</u>
除稅前(虧損)／溢利	7	(742,767)	1,596,539
所得稅費用	8	<u>(7,475)</u>	<u>(577,684)</u>
年內(虧損)／溢利		<u><u>(750,242)</u></u>	<u><u>1,018,855</u></u>
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(785,629)	966,690
非控制性權益		<u>35,387</u>	<u>52,165</u>
		<u><u>(750,242)</u></u>	<u><u>1,018,855</u></u>
		人民幣分	人民幣分
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利	9		
基本及攤薄		<u><u>(8.24)</u></u>	<u><u>13.71</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(750,242)</u>	<u>1,018,855</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益之項目：		
換算非中國內地實體業務之匯兌差額	<u>19,649</u>	<u>9,679</u>
	<u>19,649</u>	<u>9,679</u>
將不會於其後期間重新分類至損益之項目：		
換算本公司財務報表之匯兌差額	<u>74,679</u>	<u>136,250</u>
	<u>74,679</u>	<u>136,250</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>94,328</u>	<u>145,929</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u><u>(655,914)</u></u>	<u><u>1,164,784</u></u>
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	<u>(691,301)</u>	<u>1,112,619</u>
非控制性權益	<u>35,387</u>	<u>52,165</u>
	<u><u>(655,914)</u></u>	<u><u>1,164,784</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		53,718	66,144
投資物業		1,387,261	1,230,559
使用權資產		17,814	2,773
其他無形資產		13,839	-
於一家聯營公司之投資		-	30,000
按公平值計入損益之金融資產		94,200	96,200
商譽		38,597	-
預付款項、其他應收款項及其他資產		170,454	169,492
遞延稅項資產		55,048	43,785
		<u>1,830,931</u>	<u>1,638,953</u>
非流動資產總值			
流動資產			
待售物業			
—發展中		3,689,574	5,456,655
—已完成		3,732,430	3,756,808
存貨		89,555	91,581
貿易應收款項及應收票據	11	224,598	82,374
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,051,808	896,308
受限制現金		13,856	29,832
現金及現金等值物		890,197	696,114
		<u>9,692,018</u>	<u>11,009,672</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	1,285,623	2,013,608
其他應付款項及應計負債		2,377,655	2,087,780
撥備		1,328,338	584,273
合約負債		896,949	1,171,845
計息銀行及其他借貸		636,377	1,745,916
租賃負債		9,761	1,729
應付所得稅		1,141,813	1,714,879
		<u>7,676,516</u>	<u>9,320,030</u>
流動負債總值			
流動資產淨值		<u>2,015,502</u>	<u>1,689,642</u>
資產總值減流動負債		<u>3,846,433</u>	<u>3,328,595</u>

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	1,111,680	593,704
租賃負債	8,624	1,507
遞延稅項負債	218,387	197,827
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,338,691	793,038
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	2,507,742	2,535,557
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
股本	898,647	787,555
儲備	135,857	673,939
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	1,034,504	1,461,494
非控制性權益	1,473,238	1,074,063
	<hr/>	<hr/>
權益總值	2,507,742	2,535,557
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

1. 一般資料

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

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

本公司董事認為，本公司並無控股方。

2. 綜合財務報表編製基準

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

持續經營基準

於二零二四年三月三十一日，本集團之流動負債為人民幣7,676,516,000元，其中計息銀行及其他借貸人民幣437,047,000元於報告日期已到期但尚未償還，而其現金及現金等值物則為人民幣890,197,000元。

此外，考慮到中國物業市場之需求減少，本集團預期將需要更長時間方能透過銷售其物業產生現金。因此，本集團擬尋求外部融資以償付其負債及履行責任。

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

- (a) 本公司董事重新評估本集團旗下附屬公司的表現，及時出售表現欠佳的資產，優化本集團整體資源配置。於報告期之後，本公司已將鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州」)的90%股權出售。出售事項於二零二四年五月十六日完成，於完成後，鄂州不再為本集團的附屬公司。於二零二四年三月三十一日，鄂州的流動負債約為人民幣672,280,000元。

- (b) 本集團已自一名第三方獲得人民幣35,000,000元的新財務融資。此項融資在本集團有財務需要時可予提取。於二零二四年三月三十一日，本集團的未動用貸款融資約為人民幣179,000,000元。
- (c) 於報告期之後，本集團已成功與多名貸款方協商延長其他應付款項人民幣321,443,000元的償還年期。還款期已獲延長至報告期後十八個月。
- (d) 透過實施各項策略增加本集團來自醫療與醫藥零售以及電商及信息產品分銷的收入，以產生額外經營現金流入，並投放更多精力收回尚未償還的貿易應收款項，本集團於未來十八個月持續產生正經營現金流量。
- (e) 本集團管理層已編製業務策略計劃，並已交由本公司董事會審閱。業務策略計劃主要專注於以下方面：

(i) 加快預售本集團之合適物業

本集團根據各個物業發展項目各自的產品結構因地制宜地制定銷售策略，並積極回應市場需求，以加快發展中物業及已落成物業的預售及銷售。此外，本集團加強與合作銀行的溝通和協調，以加快獲取預售及銷售發展中物業及已落成物業的所得款項。

(ii) 實施成本控制措施

本集團為物業發展項目各個階段制定及緊密監察預算成本，並採納成本管理系统以實時管理及控制成本。本集團已達成產品標準化，並採納透明招標制度作統一購買及分包，透過標準程序及文件釐定合理及具競爭力的競標價。營銷費用的架構於各階段調整，以改善於發展中及已落成物業的預售及銷售過程中的成本效益比率。本集團亦收緊對日常行政及其他經營開支的成本控制，務求改善本集團的營運資金及現金流量狀況。

透過採取上述業務策略計劃，本集團預期可減輕其負債並產生正現金流量，以履行其於報告期後未來十二個月的財務責任。

經計及上述計劃及措施，董事認為本集團將有充足營運資金以撥付其於二零二四年三月三十一日後至少未來十八個月內之營運所需並履行償還到期的財務責任。因此，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

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

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時已首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團二零二三年四月一日開始之年度期間強制生效之下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括 二零二零年六月及二零二一年 十二月的香港財務報告準則第17號 (修訂本))	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本

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

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)會計政策披露之影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號財務報表的呈報已作修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表而作出之決定，則有關會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可能因相關交易、其他事件或狀況的性質而屬重大，即使其金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或狀況有關之會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重大性判斷(「實務公告」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬重大。實務公告已增加指引及實例。

根據該等修訂本所載的指引，屬於標準化資料的會計政策資料或僅重覆或概述香港財務報告準則會計準則規定的資料，被視為非重大會計政策資料，且不再於綜合財務報表附註披露，以免掩蓋於綜合財務報表附註披露的重大會計政策資料。

香港會計準則第8號(修訂本)會計估計之定義

該等修訂本將會計估計界定為「財務報表內存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表項目以涉及計量不確定性的方式進行計量，即會計政策可能要求有關項目按無法直接觀察得到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。在此情況下，實體制定會計估計，以達成會計政策載列的目標。制定會計估計涉及使用基於最新可得的可靠資料所作出的判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念予以保留，惟有進一步澄清。

因應用香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)－長期服務金(「長服金」)對沖機制之會計影響發出之指引而導致之會計政策變動

本集團擁有若干於香港運營之附屬公司，該等公司有責任在特定情況下向僱員支付長服金。與此同時，本集團向受託人作出強制性強積金供款，該受託人管理專為每名員工之退休福利而設以信託形式持有之資產。僱傭條例(第57章)容許以僱主之強積金供款所衍生之僱員累積退休權益來抵銷長服金。於二零二二年六月，香港特別行政區政府於憲報刊登《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，取消使用僱主強制性強積金供款所衍生之累積權益來抵銷遣散費及長服金之安排(「取消機制」)。取消機制將於二零二五年五月一月(「過渡日期」)正式生效。此外，根據修訂條例，於計算過渡日期前之僱傭期間相關之長服金部分時，會採用緊接過渡日期(而非終止僱傭日期)前之最後一個月薪金。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發「香港取消強積金－長服金對沖機制之會計影響」，就對沖機制之會計方法及取消香港強積金－長服金對沖機制所造成之影響提供指引。有鑒於此，本集團已追溯實施香港會計師公會就長服金責任發佈之指引，以便就對沖機制及取消機制之影響提供更可靠及更恰當之資料。

本集團將已歸屬於僱員並可用於抵銷僱員長服金權益之僱主強積金供款所產生之累計權益視為該僱員對長服金之視作供款。一直以來，本集團採用香港會計準則第19號第93(b)段中之實際權宜方法，將視作僱員供款作為提供相關服務期間服務成本之扣減入賬。

根據香港會計師公會之指引，由於取消機制，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於過渡日期後之強制性僱主強積金供款仍可用作抵銷過渡前之長服金責任。因此，將該等供款視為「與服務年數無關」屬不恰當，而香港會計準則第19號第93(b)段中之實際權宜方法亦不再適用。相反，該等視作供款應與應用香港會計準則第19號第93(a)段之長服金權益總額一樣歸入服務期間。因此，本集團已評估有關服務成本、利息費用及截至二零二三年十二月三十一日止年度精算假設變動產生之重新計量影響之於損益中之累計追補調整，並對長服金責任作出相應調整。累計追補調整按於頒佈日期(二零二二年六月十六日)長服金負債於取消機制生效前根據香港會計準則第19號第93(b)段計算之賬面值與長服金負債於取消機制生效後根據香港會計準則第19號第93(a)段計算之賬面值之間的差額計算得出。

於本年度應用該等修訂本並無對本集團之綜合財務報表造成任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可預見之未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

4. 經營分部資料

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

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團新收購一家從事醫療與醫藥零售的企業。

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

- (a) 醫療與醫藥零售分部提供中醫藥零售及諮詢服務；
- (b) 電商及分銷分部在線上銷售設備及分銷信息產品；
- (c) 物業發展分部銷售物業；及
- (d) 物業投資及管理分部租賃物業及提供物業管理服務。

執行董事單獨監控本集團經營分部之業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可呈報分部溢利／虧損作出評估，即計量經調整除稅前(虧損)／溢利。經調整除稅前(虧損)／溢利之計量與本集團除稅前(虧損)／溢利一致，惟利息收入、非租賃相關的財務費用以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

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

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

截至二零二四年三月三十一日止年度

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

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

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售。

資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

截至二零二三年三月三十一日止年度

	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益、其他盈利及虧損，淨額				
來自外部客戶之收益*	1,907,221	3,219,727	47,922	5,174,870
其他盈利及虧損，淨額	<u>40,923</u>	<u>733,460</u>	<u>1,212,885</u>	<u>1,987,268</u>
	<u>1,948,144</u>	<u>3,953,187</u>	<u>1,260,807</u>	7,162,138
分部(虧損)/溢利	(55,430)	1,851,919	84,959	1,881,448
銀行利息收入				5,464
企業及未分配費用				(23,894)
財務費用				<u>(266,479)</u>
除稅前溢利				<u>1,596,539</u>
分部資產	1,698,856	9,759,191	4,952,407	16,410,454
撇銷分部間應收款項				(4,531,560)
企業及其他未分配資產				<u>769,731</u>
資產總值				<u>12,648,625</u>
分部負債	1,282,898	8,854,337	675,079	10,812,314
撇銷分部間應付款項				(4,531,560)
企業及其他未分配負債				<u>3,832,314</u>
負債總值				<u>10,113,068</u>

	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料				
撥回／(確認)貿易應收款項減值，淨額 (確認)／撥回計入預付款項、其他應收 款項及其他資產之金融資產減值， 淨額	22,816	(490)	(3)	22,323
撥回存貨減值，淨額	15,249	–	–	15,249
待售物業減值，淨額				
–發展中	–	46,061	–	46,061
–已完成	–	27,094	–	27,094
出售物業、廠房及設備之盈利／(虧損)	9	(8)	87	88
投資物業之公平值盈利，淨額	–	–	356,815	356,815
折舊及攤銷	1,219	5,519	234	6,972
資本開支 [#]	19	280	63,456	63,755
由已完成待售物業轉撥至投資物業之 公平值盈利	–	–	99,597	99,597
其他費用				
–拖欠貸款之罰金	–	158,027	–	158,027
–已售出發展物業延遲交付之違約 罰金	–	25,018	–	25,018
–稅項滯納金	–	80,968	–	80,968
–預期擔保負債撥備	–	37,746	–	37,746
–訴訟撥備	–	330,965	–	330,965

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售。

資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	醫療與 醫藥零售 人民幣千元	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二四年 三月三十一日止年度					
中國內地	78,674	621,395	558,202	173,573	1,431,844
新加坡	9,138	-	-	-	9,138
	<u>87,812</u>	<u>621,395</u>	<u>558,202</u>	<u>173,573</u>	<u>1,440,982</u>
截至二零二三年 三月三十一日止年度					
中國內地	-	1,907,221	3,219,727	47,922	5,174,870

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

(b) 非流動資產

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
中國內地	1,625,950	1,498,762
香港	1,338	206
新加坡	1,959	-
	<u>1,629,247</u>	<u>1,498,968</u>

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

有關主要客戶資料

於截至二零二四年三月三十一日止年度，並無來自外部客戶的銷售收益佔本集團收益總額10%或以上(二零二三年三月三十一日：無)。

5. 收益、其他盈利及虧損，淨額

本集團收益之分析如下：

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
<i>來自客戶合約之收益</i>		
醫療及諮詢服務	9,353	—
醫藥零售收入	78,459	—
銷售物業	558,202	3,219,727
銷售設備及信息產品	621,395	1,907,221
物業管理服務	17,744	10,609
	<u>1,285,153</u>	<u>5,137,557</u>
<i>來自其他來源之收益</i>		
租金收入總額	155,829	37,313
	<u>1,440,982</u>	<u>5,174,870</u>
<i>確認收益的時間</i>		
於某時間點	1,258,056	5,126,948
隨時間	27,097	10,609
	<u>1,285,153</u>	<u>5,137,557</u>

有關本集團來自客戶合約之收益之履約責任之資料概述如下：

銷售物業

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

於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格金額如下：

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
預期將確認為收益之金額		
一年內	624,737	614,789
第二年	149,031	494,958
	<u>773,768</u>	<u>1,109,747</u>

上述披露之金額不包括受限制可變代價。

銷售設備及信息產品

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

於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格金額如下：

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
預期於一年內確認為收益之金額	<u>2,395</u>	<u>836</u>

其他盈利及虧損，淨額分析如下：

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務費收入	6,528	8,420
其他服務收入	-	1,242
佣金收入	-	3,574
銀行利息收入	6,341	5,464
政府補助(附註(i))	124	33
其他	23,749	20,364
	<u>36,742</u>	<u>39,097</u>
盈利及虧損		
出售附屬公司之盈利	1,202,668	306,469
出售物業、廠房及設備之(虧損)/盈利	(27)	88
出售使用權資產之盈利	-	164
出售投資物業之盈利	673	-
(確認)/撥回貿易應收款項之減值虧損，淨額	(1,852)	22,323
(確認)/撥回計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產之減值虧損，淨額	(28,799)	381,955
無法收回之應收款項之虧損	(430,742)	-
視作出售金融工具之盈利(附註(ii))	-	667,680
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值 盈利	64,250	99,597
投資物業之公平值盈利，淨額	9,417	356,815
債務重組盈利(附註(iii))	-	82,373
其他應付款項獲豁免之盈利	-	36,166
收回地塊之虧損(附註(iv))	(336,594)	-
其他	197	5
	<u>479,191</u>	<u>1,953,635</u>
	<u><u>515,933</u></u>	<u><u>1,992,732</u></u>

附註：

- (i) 本公司附屬公司經營所在之中國若干地區的投資獲授多項政府補助。該等補助並無任何尚未符合之條件或或有事項。
- (ii) 於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團終止確認了應收前附屬公司的多筆款項，金額為人民幣1,300,320,000元，並於綜合損益表中確認了視作出售金融工具的盈利人民幣667,680,000元。

- (iii) 於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團與兩間金融機構訂立了執行和解協議，據此轉讓與本集團授出的貸款有關的債權人權利及其他附帶的擔保權利人民幣795,325,000元(包括本金人民幣570,000,000元及應付利息人民幣225,325,000元)，而本期間確認的債務重組盈利為人民幣82,373,000元，乃按本集團確認的未償還本金及應付利息總額與本集團根據執行和解協議將予結算的未償還款項總額之間之差額計算得出。
- (iv) 根據本公司日期為二零二三年九月二十五日之公告，本公司一家間接附屬公司擁有的兩幅地塊被開封市自然資源和規劃局無償收回，因此，於截至二零二四年三月三十一日止年度的損益中確認收回虧損人民幣336,594,000元。

6. 財務費用

財務費用之分析如下：

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
計息銀行及其他借貸利息	111,049	272,297
來自收益合約之利息費用	-	40,313
貼現票據利息	-	157
來自租賃合約之利息費用	2,463	638
	<hr/>	<hr/>
利息費用總額	113,512	313,405
減：資本化利息	(1,078)	(46,926)
	<hr/>	<hr/>
	112,434	266,479
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
出售存貨成本	794,349	1,876,937
出售物業成本	<u>515,844</u>	<u>2,537,125</u>
銷售成本	1,310,193	4,414,062
核數師酬金	2,474	2,493
物業、廠房及設備折舊	5,330	4,684
減：發展中物業資本化折舊	-	(9)
	5,330	4,675
使用權資產折舊	17,890	1,895
其他無形資產攤銷	-	393
其他費用(附註(i))		
—拖欠貸款之罰金	35,360	158,027
—已售出發展物業延遲交付之違約罰金	-	25,018
—稅項滯納金	61,018	80,968
—預期擔保負債撥備	290,574	37,746
—訴訟撥備	453,491	330,965
—其他	<u>2,211</u>	<u>14,239</u>
	842,654	646,963
未計入租賃負債計量的租賃付款	2,608	836
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(iii))：		
—工資及薪酬	112,296	138,955
—以股份為基礎之付款	5,466	-
—退休金計劃供款(附註(ii))	<u>16,884</u>	<u>11,034</u>
	134,646	149,989

附註：

- (i) 該等項目計入綜合損益表之「其他費用」。
- (ii) 於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款。
- (iii) 上表所示僱員福利開支並不包括計入發展中待售物業之僱員工資及薪酬以及僱員退休金計劃供款，分別約為人民幣1,348,000元(二零二三年：人民幣17,114,000元)及人民幣513,000元(二零二三年：人民幣1,165,000元)。

8. 所得稅費用

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
撥備：		
— 香港利得稅	132	—
— 中國企業所得稅	(790)	211,015
— 中國土地增值稅	3,567	226,300
	<u>2,909</u>	<u>437,315</u>
遞延稅項支出	<u>4,566</u>	<u>140,369</u>
	<u><u>7,475</u></u>	<u><u>577,684</u></u>

香港利得稅

根據於二零一八年三月二十一日生效之利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元（「港元」）溢利將按8.25%稅率徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。本公司董事認為，由於集團實體在該兩個年度並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故實施利得稅兩級制所涉金額對本集團而言並不重大。

新加坡企業所得稅

新加坡企業所得稅乃根據於年內本集團的新加坡附屬公司之應課稅溢利按稅率17%計算。由於於兩個年度內均無須繳納新加坡企業所得稅之應課稅溢利，故並無就新加坡稅項計提撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據於兩個報告期內本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%計提撥備。

中國土地增值稅

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例》及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由一九九四年一月一日起於中國生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支（包括借貸成本及所有物業發展開支）所得款項。

9. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度
用於計算每股基本(虧損)/盈利之盈利		
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(785,629)</u>	<u>966,690</u>
用於計算每股基本(虧損)/盈利之股份數目		
年內普通股之加權平均數(千股)	<u>9,543,002</u>	<u>7,049,110</u>

用於計算每股基本虧損之普通股之加權平均數已就二零二三年十一月二十九日之股份認購進行調整。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

(i) 用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
計算每股基本及攤薄虧損/(盈利)之本公司 擁有人應佔年內(虧損)/溢利	<u>(785,629)</u>	<u>966,690</u>

(ii) 普通股之加權平均數

	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千股	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 千股
用於計算每股基本(虧損)/盈利之普通股之 加權平均數	<u>9,543,002</u>	<u>7,049,110</u>
攤薄影響—購股權(附註)	<u>357,914</u>	<u>2,261</u>
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股之 加權平均數	<u>9,900,916</u>	<u>7,051,371</u>

附註：計算每股攤薄虧損(二零二三年：盈利)並無假設本公司尚未行使之購股權已獲轉換，原因是其假設行使將導致每股虧損減少(二零二三年：每股盈利增加)。

10. 股息

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二三年三月三十一日止年度：無)。

11. 貿易應收款項及應收票據

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	228,152	84,501
貿易應收款項之減值虧損	(3,554)	(2,127)
	<u>224,598</u>	<u>82,374</u>

於二零二四年三月三十一日，賬面總值為人民幣零元(二零二三年三月三十一日：人民幣32,104,000元)之若干貿易應收款項已抵押予金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保。

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項按照有關合約條款結算。信貸期一般為三至六個月。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項為免息。

經扣除虧損撥備之按發票日期貿易應收款項(減已確認虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	116,266	70,547
7至12個月	40,631	11,827
13至24個月	67,651	—
	<u>224,548</u>	<u>82,374</u>

12. 貿易應付款項及應付票據

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	<u>1,285,623</u>	<u>2,013,608</u>

於報告期間末，按發票日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	506,005	897,454
超過6個月	<u>779,618</u>	<u>1,116,154</u>
	<u>1,285,623</u>	<u>2,013,608</u>

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

以下為截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告摘要：

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零二四年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

意見的基礎

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

有關持續經營的重大不確定性

務請注意綜合財務報表附註2，當中指出於二零二四年三月三十一日， 貴集團之流動負債為人民幣7,676,516,000元，其中計息銀行及其他借貸人民幣437,047,000元於報告日期已到期但尚未償還，而其現金及現金等值物則為人民幣890,197,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2所載述其他事項顯示存在重大不確定性，或對 貴集團持續經營能力產生疑慮。鑒於綜合財務報表附註2所詳述之所有措施及安排，董事認為 貴集團將能夠為其未來營運資金及財務要求撥付資金。我們並無就此事項表示不發表意見。

管理層討論及分析

市場回顧

於二零二三年，全球經濟在通脹、加息、地緣政治沖突加劇等因素綜合影響下，使全球供應鏈及經濟的不確定性添加，復蘇依然緩慢。中國經濟持續修復，居民收入保持平穩增長，消費支出加快恢復。全年國內生產總值按不變價格計算達到人民幣126萬億元，比上年增長5.2%；全國規模以上工業增加值比上年增長4.6%，固定資產投資比上年增長3.0%；居民人均可支配收入增長6.1%；社會消費品零售總額達人民幣47.1萬億元，比上年增長7.2%。

醫療與醫藥零售

隨著醫改政策的不斷深入，公立醫院「藥品零差價」、「帶量採購」等政策穩步推進，「醫藥分開」、「處方外流」的趨勢更加明顯並不斷提速，這些因素均促使藥品零售行業規模必將進一步擴大。未來醫療機構的主要盈利來源將從醫藥銷售向醫療服務轉變，推動醫藥銷售的主陣地從醫院、門診等醫療機構逐漸轉向零售藥店。零售藥店未來市場發展空間巨大。

新冠疫期之後，人們的生活觀念逐步轉變，防病治病的意識普遍增強；越來越多的居民由被動就醫變為主動預防，並進行健康投資。伴隨著各項消費刺激政策的跟進，養生、保健、預防疾病等產品服務的需求不斷擴大。二零二三年一季度，藥品零售行業快速步入正軌，整體業務穩步增長。

二零二三年二月十五日，國家醫療保障局發佈《關於進一步做好定點零售藥店納入門診統籌管理的通知》，提到要高度重視定點零售藥店納入門診統籌工作，強調積極支持定點零售藥店開通門診統籌服務，明確要完善定點零售藥店門診統籌支付政策。

近年來的藥品零售行業政策提升了零售藥店的競爭力，促進零售藥店企業的規模化和集中化。現在，部分藥品零售上市公司運營的門店數量均已過萬。隨著零售行業集中度進一步提升，如何在規模不斷擴張的情況下把控各門店醫藥服務質量，是所有藥品零售企業共同面臨的挑戰。

電商及分銷業務

近年來，隨著社會經濟的持續發展，中國電子商務市場重心從以增量為主轉為增量與存量並重的階段，加速新發展模式探索。一方面，隨著消費者對質量、個性化和便捷性的追求，電子商務行業將迎來更多的創新和變革。例如，智能化、物聯網、5G等技術的普及，將為電商行業帶來更多的商業機會。另一方面，隨著競爭的加劇和市場的變化，電子商務行業也面臨更多的挑戰。基於貨架式購物模式的傳統電商平台在用戶規模、GMV等方面面臨著增長放緩的壓力，基於內容驅動購物需求的社交內容平台處於快速發展階段。

於二零二三年，中國經濟持續修復，數字化轉型加速和新興技術崛起等因素使中國電子商務市場實現了較快增長。於二零二三年，全國網上零售額人民幣15.4萬億元，比上年增長11.0%，其中：全國實物商品互聯網銷售額人民幣13.0萬億元，同比增長8.4%，佔社會消費品零售總額的比重為27.6%；於二零二四年第一季度，全國網上零售額人民幣3.3萬億元，比上年增長12.4%，其中：全國實物商品互聯網銷售額人民幣2.8萬億元，同比增長11.6%，佔社會消費品零售總額的比重為23.3%。

房地產業務

於二零二三年，中國房地產市場維持底部震盪格局，房地產政策也在持續適時調整優化。各地圍繞供需兩端政策的放鬆力度明顯加大，供給端重點著眼於保交樓、防風險以及房企合理融資需求等方面給予支持；需求端首套房「認房不認貸」、降首付、降房貸利率、降稅費等政策逐步落地，核心城市限購、限貸、限售亦逐步放鬆。政策的實施具有一定的脈衝效應，但尚未扭轉行業下行趨勢。二零二三年，全國商品房銷售額約人民幣11.7萬億元，商品房銷售面積約11.2億平方米，與二零二二年比較，分別下降6.5%和8.5%；全國房屋新開工面積9.5億平方米，同比下降20.4%；房地產開發投資約人民幣11.1萬億元，較二零二二年下降9.6%。

於二零二四年第一季度，全國商品房銷售面積2.3億平方米，銷售金額人民幣2.1萬億元，同比分別減少19.4%和27.6%；全國房屋新開工面積1.7億平方米，同比下降27.8%；房地產開發投資約人民幣2.2萬億元，同比下降9.5%。截至當前，地產市場仍處於下行築底趨勢中。

業務回顧

醫療與醫藥零售

於二零二三年八月，本集團收購武漢葉開泰藥業連鎖有限公司（「葉開泰藥業」）的55.56%股權；並於二零二三年十一月收購葉開泰藥業剩餘的44.44%股權股份。葉開泰藥業以享譽海內外的「葉開泰」品牌於中國經營其零售藥店，延續傳統古訓「修合無人見，存心有天知」。葉開泰品牌擁有近400年的歷史，被公認為中國四大藥店品牌（與「北京同仁堂」、「杭州胡慶餘堂」及「廣州陳李濟」並列）之一。葉開泰於一九九四年獲中國國內貿易部（現商務部）認定為「中華老字號」。葉開泰藥業於二零一四年獲武漢市政府授予「武漢市著名商標」稱號，在中國武漢市具有影響力及聲譽。

葉開泰藥業在中國武漢的九個行政區經營56家連鎖店，五家中醫診所，已成立線上藥店。葉開泰藥業提供中醫診療、中醫養生保健、推拿、針灸及其他特色醫療服務。葉開泰藥業利用信息技術開展線上遠程處方審核、用藥指導、定制健康管理計劃及醫療大數據查詢等服務。通過開展B2C及O2O等線上多渠道營銷，葉開泰藥業正對其零售藥店進行改革，並致力成為中西醫藥資源的綜合平台。自併購日至二零二四年三月三十一日期間，本集團之醫療與醫藥零售業務錄得營業額約人民幣87,800,000元，分部錄得溢利人民幣3,800,000元。

管理層認為中國零售藥店市場具有巨大的發展潛力及空間，而收購事項使本集團能夠將業務擴展至醫藥零售市場，以創造新的收入來源並使本集團收入來源多元化，實現本集團可持續發展的戰略目標。

電商及分銷

於本報告年度，本集團之電商及分銷業務錄得營業額約人民幣621,400,000元，較比較期間減少67.4%(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣1,907,200,000元)，分部錄得溢利人民幣30,800,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：虧損人民幣55,400,000元)。

分銷業務原主要專注於分銷信息產品，本報告年度主要由於受到債權人及本公司前控股股東北大方正集團有限公司(「北大方正」)向本集團提起多項訴訟影響，本報告年度本集團傳統IT分銷商逐步成功向電商平台轉型，逐漸壓縮分銷業務規模，將主要資源集中於電商業務的發展。

房地產業務

物業發展

於本報告年度，本集團物業發展業務之營業額減少82.7%至約人民幣558,200,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣3,219,700,000元)。分部錄得虧損約人民幣117,300,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：溢利約人民幣1,851,900,000元)。分部營業額減少乃主要是由於物業發展項目之已交付面積減少所致。分部溢利減少乃由於出售物業毛利減少所致。

於二零二四年三月三十一日，本集團在中國內地8個城市擁有12個物業發展項目，持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為2,686,000平方米。於報告年度，本集團在疫情持續和行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。於本報告年度，物業已簽約銷售約人民幣441,700,000元，已簽約建築面積(「建築面積」)約57,000平方米，平均售價約為每平方米人民幣7,760元。

列表

於二零二四年三月三十一日

項目名稱	項目位置	規劃發展	規劃建築 面積 (平方米)	所佔權益	預期完工 年份
頤和翡翠府	雲南玉溪	住宅／商業	456,507	100%	二零二六年
博雅濱江	廣東佛山	住宅／商業	909,598	51%	二零二四年
未名1898	河南開封	住宅／商業	384,569	100%	二零二四年
紫境府	重慶	住宅／商業	209,632	100%	已完工
博雅	重慶	住宅／商業	499,947	70%	已完工
江山名門	重慶	住宅／商業	706,601	100%	已完工
悅來	重慶	住宅／商業	425,947	70%	已完工
博雅城市廣場	四川成都	商業／辦公	144,008	51%	已完工
未名府	浙江杭州	住宅／商業	193,736	100%	已完工
山水年華	湖北武漢	住宅／商業	278,437	70%	已完工
580項目	重慶	住宅／商業	613,530	100%	不適用
蓮湖錦城	湖北鄂州	住宅／商業	394,175	90%	不適用

附註：就若干項目而言，其各自並無預期完工年份，由於該等項目尚未動工或有待竣工驗收，因此無法估計其各自的預期完工年份。

本集團將進一步推進深耕區域物業開發業務擴展，積極推進項目交付。面對內外部環境的變化，本集團審慎應對，積極控制風險，從而保持自身業務運營穩定，穩步推進地產項目交付工作。

物業投資及管理

於本報告年度，物業投資及管理業務之營業額增加262.4%至約人民幣173,600,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣47,900,000元)，分部錄得虧損約人民幣29,800,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：溢利人民幣85,000,000元)。分部收益增加乃主要由於本報告年度內已出租建築面積增加所致。分部表現由盈轉虧乃主要由於本報告年度內投資物業之公平值盈利減少至約人民幣73,700,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣456,400,000元)。

財務回顧

整體表現

於本報告年度，本集團之收益減少72.2%至約人民幣1,441,000,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣5,174,900,000元)，乃主要由於債權人及與本公司前控股股東北大方正向本集團提起多項訴訟導致信息產品的銷量大減減少人民幣1,285,800,000元，以及物業發展項目之已交付面積減少導致物業發展業務收益減少人民幣2,661,500,000元所致。本集團於本報告年度錄得虧損約人民幣750,200,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：溢利人民幣1,018,900,000元)。本報告年度內之虧損乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 毛利減少約人民幣630,000,000元至約人民幣130,800,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣760,800,000元)，乃主要由於已交付的物業的毛利減少，以及物業發展項目的已交付面積減少之綜合影響所致；
- b. 由於本集團於報告年度因出售香港天合控股有限公司(「香港天合」)連同其附屬公司和重慶悅盈雅企業管理有限公司(「重慶悅盈雅」)連同其附屬公司而錄得盈利約人民幣1,202,700,000元，惟就政府當局收回本集團土地但並無作出補償而錄得虧損約人民幣336,600,000元，以及就金融資產(包括其他應收款項及其他資產)減值而錄得虧損約人民幣459,500,000元，故其他盈利及虧損減少約人民幣1,476,800,000元至約人民幣515,900,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣1,992,700,000元)。於比較期間，本集團因出售方正數碼國際有限公司(「方正數碼」)而僅錄得盈利約人民幣306,500,000元，及就視作出售金融工具之盈利錄得盈利約人民幣667,700,000元，以及就確認其他應收款項及其他資產之減值虧損錄得盈利約人民幣382,000,000元；

- c. 由於管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少約人民幣79,600,000元至約人民幣234,700,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣314,300,000元)；
- d. 由於樓市於二零二三年急劇下滑，導致若干物業的可變現淨值大幅減少，因此於報告年度待售物業淨計提了待售物業減值約人民幣196,000,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：待售物業減值撥回約人民幣73,200,000元)，相對比較期間確認的待售物業減值增加約人民幣269,200,000元；
- e. 由於就本集團對香港琥諮有限公司之附屬公司之預期擔保負債計提之撥備(本集團其後於二零二二年三月二十五日出售香港琥諮有限公司，惟擔保繼續生效)以及相關訴訟，故其他費用淨額增加約人民幣195,700,000元至約人民幣842,700,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣647,000,000元)；
- f. 由於本集團於二零二三年五月出售香港天合後計息融資負債減少，故財務費用減少約人民幣154,100,000元至約人民幣112,400,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣266,500,000元)；及
- g. 由於本報告年度內中國企業所得稅及土地增值稅減少，故所得稅費用減少約人民幣570,200,000元至約人民幣7,500,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣577,700,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣785,600,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：溢利人民幣966,700,000元)，而本集團非控制性權益應佔溢利為人民幣35,400,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣52,200,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損約為人民幣8.24分(截至二零二三年三月三十一日止年度：溢利人民幣13.71分)。

電商及分銷分部產生之收益會計處理之調整

茲提述本公司於二零二三年十一月三十日刊發之截至二零二三年九月三十日止六個月(「二零二三年中期」)之未經審核綜合業績(「二零二三年中期業績」)及本公司於二零二三年十二月二十一日刊發之中期報告(「二零二三年中期報告」)。

於本報告年度，本集團開始從事精礦貿易（「貿易業務」），該業務乃納入電商及分銷分部。於二零二三年中期，本集團出售精礦人民幣509,900,000元，成本為人民幣509,600,000元，有關金額已於二零二三年中期之綜合損益表分別列示為收益及銷售成本，並於二零二三年中期業績及二零二三年中期報告內披露。

於審核本集團之財務報表期間，本集團之管理層已進一步審閱精礦貿易之性質，並與本集團核數師中正天恆會計師有限公司（「核數師」）進行商討。本集團與核數師均同意，基於相關交易流程，且根據相關香港財務報告準則，應採納淨額法確認相關交易之收入。

經考慮核數師之意見後，董事會（包括審核委員會）議決採納淨額法確認本集團於本報告年度之貿易業務交易收入。因此，本公告所披露本集團於本報告年度之貿易業務交易收入乃採納淨額法呈列，並於損益中確認為其他盈利及虧損，淨額。

就二零二三年中期而言，倘採納淨額法確認本集團於二零二三年中期之貿易業務交易收益，於二零二三年中期綜合損益表內之若干項目將有所調整（「調整」）：(i) 收益將減少約人民幣509,900,000元至約人民幣763,100,000元（於調整前：約人民幣1,273,000,000元）；(ii) 銷售成本將減少約人民幣509,600,000元至約人民幣709,400,000元（於調整前：約人民幣1,219,000,000元）；(iii) 毛利將減少約人民幣300,000元至約人民幣53,700,000元（於調整前：約人民幣54,000,000元）；及(iv) 其他盈利及虧損，淨額將增加約人民幣300,000元至約人民幣1,673,700,000元（於調整前：約人民幣1,673,400,000元）。

下表載列調整對二零二三年中期綜合損益表造成之影響：

受影響項目	調整前金額 人民幣千元 (未經審核)	調整金額 人民幣千元 (未經審核)	調整後金額 人民幣千元 (未經審核)
收益	1,272,964	(509,871)	763,093
銷售成本	(1,218,962)	509,614	(709,348)
毛利	54,002	(257)	53,745
其他盈利及虧損，淨額	1,673,487	257	1,673,744
除稅前溢利	182,246	–	182,246
期內溢利	166,054	–	166,054

除上述者外，調整並無對本公司於二零二三年中期之綜合財務報表造成其他影響。

流動資金、財務資源及資本承擔

於本報告年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零二四年三月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣1,748,100,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣2,339,600,000元)，其中約人民幣5,000,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣0元)按浮動利率計息及人民幣1,743,100,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣2,339,600,000元)按固定利率計息。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託機構貸款、來自北大方正之貸款以及來自金融機構之借貸。所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中約人民幣636,400,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣1,745,900,000元)須於一年內償還、約人民幣781,700,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣293,000,000元)須於兩年內償還及約人民幣330,000,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣300,700,000元)須於三年內償還。本集團之銀行信貸由北大方正及北大資源集團有限公司(各自均為本公司之前控股股東)提供的擔保以及本集團若干持作出售物業、投資物業、本集團若干附屬公司之股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。其他應付款項及應計負債增加13.9%至約人民幣2,377,700,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣2,087,800,000元)，乃由於收購新附屬公司所致。

於二零二四年三月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣11,522,900,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣12,648,600,000元)、負債總額約人民幣9,015,200,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣10,113,100,000元)、非控制性權益約人民幣1,473,200,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣1,074,100,000元)及本公司擁有人應佔權益約人民幣1,034,500,000元(二零二三年三月三十一日：約人民幣1,461,500,000元)。由盈轉虧乃由於本報告年度之虧損所致。本集團於二零二四年三月三十一日之每股資產淨值為人民幣24.2分(二零二三年三月三十一日：人民幣27.8分)。每股資產淨值減少乃由於本報告年度之虧損所致。

本集團於二零二四年三月三十一日之總現金及現金等值物以及受限制現金約為人民幣904,100,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣725,900,000元)。於二零二四年三月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為0.70(二零二三年三月三十一日：0.92)，而本集團之流動比率則為1.26(二零二三年三月三十一日：1.18)。

於二零二四年三月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣1,655,900,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣2,133,200,000元)。

財務政策

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

市場風險

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

利率風險

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

外匯風險

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

信貸風險

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

流動資金風險

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

資產抵押

於二零二四年三月三十一日，約人民幣零元之發展中物業(二零二三年三月三十一日：人民幣848,200,000元)、約人民幣1,342,000,000元之持作出售物業(二零二三年三月三十一日：人民幣298,000,000元)、約人民幣295,800,000元之投資物業(二零二三年三月三十一日：人民幣295,800,000元)、約人民幣零元之應收賬款(二零二三年三月三十一日：人民幣32,100,000元)、約人民幣13,900,000元之銀行存款(二零二三年三月三十一日：人民幣29,800,000元)、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行及其他金融機構，作為獲授一般銀行信貸及貸款之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (1) 本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債約為人民幣915,300,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣1,339,700,000元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

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

- (2) 本集團有下文「重大訴訟」所詳述之未了結訴訟。

重大訴訟

於二零二四年三月三十一日，本集團牽涉以下重大法律程序，並已積極回應有關法律程序：

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

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

- (2) 於二零二一年八月，五礦國際就本金為人民幣620,000,000元的未償還信託貸款向青海省西寧市中級人民法院提交針對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「武漢天合」)、北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)(均為香港琥諮之附屬公司)及玉溪潤雅的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還未償還本金人民幣620,000,000元，連同相關利息及其他成本，而五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。武漢天合已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。
- (3) 中國建築第八工程局有限公司向浙江省杭州市中級人民法院提交針對浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)的民事起訴狀，內容有關浙江資源一項物業發展項目之未償還建築項目款項連同利息及罰款約人民幣105,300,000元。於二零二四年一月三十一日，浙江省杭州市中級人民法院作出民事判決，裁定(其中包括)浙江資源須向原告支付約人民幣50,100,000元。於最後實際可行日期，浙江資源已向浙江省高級人民法院提起上訴。

- (4) 西部信託有限公司(「西部信託」)於陝西省西安市中級人民法院對浙江資源提起民事訴訟，內容涉及原告向浙江資源提供的本金總額約人民幣300,000,000元、年利率約10.4%及以杭州餘杭區的一塊土地作抵押的三年期貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣389,400,000元。於二零二二年四月一日，法院作出有利於原告的一審判決，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源及西部信託均向陝西省高級人民法院提出上訴。於二零二三年三月，陝西省高級人民法院作出民事判決書，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。目前，西部信託就生效判決內容向陝西省西安市中級人民法院申請執行；而浙江資源正就清償該訴訟項下之清償方案積極與西部信託進行協商。
- (5) 貴州省貴陽市中級人民法院於二零二三年三月三十一日就一項民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)及重慶盈豐，兩者均為本公司間接附屬公司。根據判決，原告北京德隅源通科技有限公司指控開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一九年自華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)獲本金金額人民幣1,000,000,000元之貸款，由(其中包括)開封博元所持有若干地塊之抵押及重慶盈豐所持開封博元全部股權之股權抵押所擔保。開封博明未能償還貸款及未償還本金為人民幣590,000,000元。華能信託隨後將貸款及抵押物轉讓予原告，原告對眾被告提出訴訟。判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償還原告未償還本金人民幣590,000,000元，連同利息及違約利息；(ii)原告就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；(iii)原告就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金額負有連帶責任。開封博明為香港琥諮之全資擁有附屬公司。於二零二三年八月，貴州省高級人民法院作

出民事判決書，維持前述判決。目前，原告已向貴陽市中級人民法院提交了強制執行申請；開封博元、重慶盈豐及開封博明正就清償該訴訟項下之清償方案積極與原告進行協商。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日及日期為二零二三年八月二十一日之公告內。

- (6) 中信信託有限責任公司(「中信信託」)向北京金融法院提交針對香港天合控股有限公司(「香港天合」)、天合地產發展有限公司(「天合地產」)及本公司間接附屬公司鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)(作為被告)的民事起訴狀，內容有關(i)未償還債務約人民幣1,050,000,000元(當中包括計至二零二一年十一月十日的相關利息)；及(ii)中信信託對拍賣或出售香港天合所持有天合地產的90%股權及鄂州金豐所持有若干物業的土地使用權所得收益，享有優先受償權。於二零二三年八月，法院組織開庭審理並追加蘇州豐羽泰投資有限公司、宜昌富盛房地產開發有限公司(各自均為本公司之前控股股東北大資源集團有限公司之附屬企業)作為被告，延期至二零二三年十一月開庭審理。本集團已於二零二三年五月十九日出售香港天合及天合地產的全部權益(「出售事項」)。有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年五月十一日及二零二三年六月二日的公告。於出售事項完成後，香港天合及天合地產不再為本集團的一部分，因此香港天合及天合地產於該訴訟項下的責任及負債已自本集團的綜合財務報表中剔除。於二零二三年十二月二十八日，法院已就該訴訟作出民事判決，裁定(其中包括)(i)香港天合須償還中信信託約人民幣735,800,000元的未償還本金及利息(計至二零二零年四月六日)，以及逾期利息及違約賠償金；(ii)香港天合須支付中信信託的律師費人民幣150,000元；(iii)天合地產須就(i)及(ii)所述香港天合應付款項承擔連帶責任；及(iv)中信信託對拍賣或出售香港天合所持有天合地產的90%股權及鄂州金豐、蘇州豐羽泰及宜昌富盛所持有若干物業的土地使用權所得收益，享有優先受償權。該訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年四月八日、二零二四年一月四日及二零二四年一月九日之公告。

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

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃(二零二三年三月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求房地產業務及電商業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

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

- (1) 於二零二三年五月十一日，本公司的間接全資附屬公司香港資源睿成地產控股有限公司(作為賣方A)與葉開泰(香港)有限公司(作為買方A)訂立買賣協議，據此，賣方A有條件同意出售，而買方A有條件同意收購香港天合的全部已發行股本，代價為1,000,000港元；本公司的間接全資附屬公司重慶合裕美商務信息諮詢有限公司(作為賣方B)與武漢憶圓企業管理有限公司(作為買方B)訂立買賣協議，據此，賣方B有條件同意出售，而買方B有條件同意收購重慶悅盈雅的全部已發行股本，代價為人民幣1,000,000元。出售事項已於本報告年度按照買賣協議之條款達致完成。於完成後，香港天合和重慶悅盈雅不再為本公司之附屬公司。有關出售事項之其他詳情，請參閱本公司日期為二零二三年五月十一日之公告。
- (2) 於二零二三年八月十六日，本公司的間接全資附屬公司魔法鑰匙(武漢)控股有限公司(作為買方)與蘇州遨澤醫藥投資合夥企業(有限合夥)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，以向賣方購買葉開泰藥業的55.5556%股權，代價為人民幣45,000,000元。於二零二三年十一月一日，本公司的間接全資附屬公司北京德悅合項目管理有限公司(作為買方)收購額外的葉開泰藥業的44.4444%股權，代價為人民幣36,000,000元。於完成後，葉開泰藥業成為本公司之間接全資附屬公司。有關收購事項之其他詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月一日之公告。

僱員及薪酬政策

本集團於二零二四年三月三十一日擁有約744名(二零二三年三月三十一日：454名)僱員。僱員人數增加乃主要由本報告年度收購葉開泰藥業所致。

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

本集團推行購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在向對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。購股權計劃為一項根據上市規則第十七章制定的股份獎勵計劃。

於二零一三年五月二十九日，本集團採納一項購股權計劃(「二零一三年購股權計劃」)，自採納日期起計10年期間有效及生效。根據二零一三年購股權計劃可能授出的購股權涉及的本公司股份(「股份」)總數不得超過於採納日期已發行股份的10%(即163,396,901股股份)，本公司已根據二零一三年購股權計劃向若干合資格人士授出可認購最多合共147,051,211股股份之購股權，該等授出購股權已於二零二三年三月三十一日前悉數獲承授人行使。根據二零一三年購股權計劃授出購股權之詳情載於本公司日期為二零二二年九月二日的公告。二零一三年購股權計劃已於二零二三年五月二十八日屆滿，二零一三年購股權計劃下可發行之合計16,345,690份股份之購股權將不會再授出。

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

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

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

二零二三年股份計劃之合資格參與者包括以下人士：

- (1) 僱員參與者：本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)、主要行政人員及僱員(全職或兼職)(包括作為與本公司或其任何附屬公司訂立僱傭合約之獎勵而根據二零二三年股份計劃獲授獎勵之人士)；
- (2) 服務提供者參與者：於本集團日常及一般業務過程中向本集團持續及經常性地提供有利於本集團長期發展之服務之任何人士(不論為自然人、公司實體或其他)，包括(a)本集團任何成員公司之服務供應商；及(b)本集團任何成員公司之任何業務領域或業務發展之顧問(專業或其他)或諮詢人，但為免生疑問，不包括(i)就募資、合併或收購提供顧問服務之配售代理或財務顧問；及(ii)提供核證或須公正客觀地履行其服務之核數師或估值師等專業服務提供者；及
- (3) 關聯實體參與者：本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事、最高行政人員及僱員。

根據二零二三年股份計劃，將予授出之所有獎勵涉及發行本公司股份不得超過於採納日期已發行股份總數之10%，即912,966,911股股份，佔本公司於本公告日期已發行股份約8.82%。

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

購股權可於董事會可能釐定的期間內行使，惟該期間不得超過要約日期起計10年。

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

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

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

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

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

參與者姓名 或類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價	購股權數目					
					於 二零二三年 四月一日 未獲行使	於本年 授出	於本年 獲行使	於 本報告年度 註銷/失效	於 二零二四年 三月 三十一日 未獲行使	緊接購股權 獲獲行使 當日前股份 之收市價 (加權平均數)
董事及主要行政人員										
-黃啓豪	二零二三年 十二月 二十九日	自授出日期起 至行使期 開始止	自歸屬日期/附 註(1)起 至二零二七 年十二月 三十一日止 (包括首尾 兩天)	每股股份 0.101港元 (附註(2))	-	10,300,000	-	-	10,300,000	-
-夏丁					-	23,000,000	-	-	23,000,000	-
-姜曉平					-	22,000,000	-	-	22,000,000	-
其他僱員					-	544,700,000	-	-	544,700,000	-
					-	600,000,000	-	-	600,000,000	-

附註：

- (1) 授出購股權之歸屬期視乎二零二三年股份計劃之條款及董事會決定而定：(i)三分之一購股權須於二零二四年十二月三十一日予以歸屬及可行使；(ii)三分之一購股權須於二零二五年十二月三十一日予以歸屬及可行使；及(iii)三分之一購股權須於二零二六年十二月三十一日予以歸屬及可行使。
- (2) 行使價為每股股份0.101港元，較下列各項高：(i)於授出日期之收市價每股股份0.10港元；(ii)緊接授出日期前五(5)個營業日之平均收市價每股股份0.1002港元；及(iii)每股股份面值0.10港元。

緊隨上述授出購股權後，根據二零二三年股份計劃可供用於日後授出之股份數目為312,966,911股。

由於股本重組，緊隨股本重組於二零二四年五月八日生效後及根據(i)二零二三年股份計劃的相關條款及條件；(ii)上市規則第17.03(13)條；及(iii)日期為二零零五年九月五日有關上市規則規定對購股權行使價及數目調整之補充指引(「補充指引」)，二零二三年股份計劃項下已授出尚未行使購股權的行使價調整為每股0.404港元及於行使購股權後發行的新股份數目調整為150,000,000股，可供用於日後授出的新股份總數將根據二零二三年股份計劃的條款調整為78,241,727股。請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，以及二零二四年五月七日之公告。

報告期後事項

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

- (1) 於二零二四年五月六日舉行股東特別大會通過本公司特別決議案，對本公司進行股本重組：(i)將股本中每四(4)股每股面值0.10港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.40港元的合併股份；(ii)緊隨股份合併後，本公司註銷了已發行合併股份的實繳股本0.39港元，使每股已發行新股份的面值由0.40港元削減至0.01港元；(iii)每股法定但未發行合併股份分拆為四十(40)股法定但未發行新股份，每股面值為0.01港元。於二零二四年五月八日完成股本重組，本公司法定股本為1,500,000,000港元，分為150,000,000,000股每股面值0.01港元的新股份，其中：已發行並實繳2,587,417,279股，而147,412,582,721股新股份尚未發行。請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，二零二四年五月六日以及二零二四年五月七日之公告。
- (2) 於二零二四年二月九日，本公司(作為發行人)就認購事項與兩名認購人訂立認購協議，以認購價每股股份0.10港元認購合共600,000,000股認購股份。於二零二四年三月二十八日，經考慮股本重組的影響，本公司與前述兩名投資者簽訂股份認購之補充協議，根據一般授權向兩名投資者合共發行新股150,000,000股，認購價格為每股股份0.228港元。各認購人均為獨立私人投資者。根據認購協議及其補充協議之條款及條件，認購事項已於二零二四年五月十日落實完成，本公司已向認購人發行及配發合共150,000,000股認購股份。相關認購事項之其他詳情，請參閱本公司日期為二零二四年二月九日、二零二四年四月二日以及二零二四年五月十日之公告。

(3) 於二零二四年五月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售於附屬公司鄂州金豐之90%股權，現金代價總值為人民幣9,000,000元。出售事項於二零二四年五月十六日完成。於完成出售事項後，鄂州金豐不再為本公司之附屬公司。

(4) 延長其他應付款項

於二零二四年六月三日，本集團已成功延長其他應付款項人民幣321,443,000元的償還年期至報告期後十八個月。

業務發展展望

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

藥品零售業務

各項政策及市場環境對於藥品零售行業均為利好，且在外部環境不斷變化的情況下，藥品零售行業有其獨特的抗風險能力；行業頭部企業依託規模和品牌優勢進行高速門店擴張，進一步強化區域佈局優勢，使得競爭愈發激烈。

經過多年的積澱，葉開泰的中醫、藥資源在行業內均處於前列，有良好的客戶基礎和資源，在當地有一定的口碑和影響。自2023年8月開始，公司依託葉開泰中醫藥資源，開闢特色化經營，將部分藥店升級為藥店+中醫+中藥周邊(如中藥茶飲、中藥膳食等)模式。目前已有5家門店實現了藥店+中醫、理療、針灸等特色化經營；後續將進一步拓充中醫門店規模，預計年底可達到20家。根據前期運營效果來看，藥店為既有顧客資源提供了中醫及相關服務，同時中醫及相關服務也帶動了原有藥品的銷售，實現了雙向引流。藥店+中醫模式，解決了顧客的藥與醫一體化需求，從單純的藥品銷售門店升級成為了集醫療服務、健康諮詢、調理養生等多維度的健康綜合體。

為此，我們堅持擴充門店規模、打造差異化、多渠道銷售的發展戰略，通過「新開+併購」的模式在武漢市及周邊拓展門店，力爭門店數量達到本地中上等規模；依託「葉開泰」中醫中藥資源，在部分實體門店開設中醫診所，實現醫+藥相

結合的方式，大力發展中醫診療服務+中醫藥，為顧客提供醫藥+中醫診治、康復、理療及用藥諮詢等多元化的特色服務；在現有線上業務的基礎上，繼續加大投入，穩步提升。

此外，門店要不斷加強藥學專業技術培訓，提升服務質量，參與患者用藥全過程；從「以藥品銷售為中心」轉變為「以服務患者為中心」，從單一藥品銷售渠道逐步邁向「以患者為中心」的全方位立體渠道。

電商業務

中國電子商務市場預計將繼續快速增長。疫情後時代的沖擊推動了國內消費市場的迅速擴張。此外，政府政策持續鼓勵內需擴大和新型消費，標誌著電子商務市場進入了一個全新的增長階段。

公司將扮演品牌商和電商平台的關鍵中間角色，為其提供全鏈條的網絡運營銷售綜合服務。這將包括提供IT解決方案、數字內容營銷、以及其他關鍵支持服務，以幫助品牌商在數字時代更好地推廣和銷售產品。我們將持續深耕現有業務，並積極加強與供應商和合作夥伴的緊密合作關係。我們致力於通過與合作夥伴的協作，共同發展創新的產品和服務，以滿足市場不斷變化的需求。同時，我們將不斷優化現有產品線，並拓展新的產品領域，以提供更全面、多樣化的解決方案，從而進一步鞏固我們在市場上的競爭優勢。

我們將以更高的品質標準，更廣闊的視野，更深入的合作，不斷開拓創新，不斷提升自身實力，以應對市場的挑戰，迎接未來的發展機遇。除了產品線和服務範圍的擴大，我們還將加強對客戶的關注與服務，不斷提升客戶體驗和滿意度。通過建立更加緊密的客戶關係，深入了解客戶需求，我們將能夠更好地定制個性化解決方案，為客戶提供更加專業、高效的服務。

房地產業務

儘管中國房地產市場目前還面臨不少困難，但政府對修復整體市場的政策方針明顯。房地產行業依然是國民經濟的支柱產業，市場的結構性剛需和改善性潛在需求仍然巨大。

於二零二三年十二月召開的中共中央政治局會議在設定2024年經濟工作時延續了「穩中求進」的總基調，同時提出「以進促穩、先立後破」，強調強化逆週期和跨週期調節，持續支持整體經濟及房地產行業，包括提出機制滿足不同所有制房地產企業合理融資需求、加快「三大工程」建設、扶持房企的項目融資「白名單」及不同城市各種程度放鬆限購房等措施。自中央政治局會議以來，各地很快出台了一些促進房地產發展的政策措施。

於二零二四年五月，全國切實做好保交房工作視頻會議指出，地方政府應酌情以合理價格收購部分商品房用作保障性住房。同日，央行在例行政策吹風會上也提出，將設立人民幣3000億元保障性住房再貸款，支持地方國企收購已建成未出售的商品房。隨後，央行和國家金融監管總局出台了多條重大利好政策，包括下調最低首付比例，首套不低於15%，二套不低於25%；取消全國層面住房貸款利率政策下限並將調控權下放給地方；下調個人住房公積金貸款利率0.25個百分點。

往後看，隨著新一輪的限購限售政策放開，以及央行此輪對於房貸利率以及首付標準的調整，有助於提升居民置業意願，更好激發購房需求，促進新房銷售回升；同時，也有利於緩解房地產企業資金壓力，化解風險。要化解經年積累的行業風險需要一個過程，新刺激政策及措施才能產生效果。

為應對當前行業挑戰，本集團將繼續強調財務安全、革新組織架構和提升管理效能。本集團的首要經營目標是保持經營流動性、化解存量債務和適時拓展增量業務。在行業新常態下，本集團當前的主要經營方針是盤活存量挖掘積餘和聚焦不良拓展增量輕資產業務並舉的運營模式，保持現金流穩健的前提下積

極創造新的利潤增長點；業務經營方面，著力重塑和提升資源控股品牌價值，主動與相關金融機構形成戰略合作，積極聚焦後地產時代存量領域的不良資產投資、管理、運營，即「輕資產運營、代建及專業諮詢業務」三大發展賽道，加強與本集團其他業務協同，從而形成「投資、建管、運營和退出」的閉環商業模式，以確保本集團精準駕馭行業挑戰，平滑行業週期影響，把握未來發展機遇。

資產管理業務

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

於二零二三年十二月，資產管理公司獲委託擔任港通特殊資產回報有限合夥基金（「港通基金」）的投資經理，利用本集團在房地產行業的豐富經驗，依託在規劃、設計、施工及管理方面的專業特長，為其附屬的地產開發項目提供管理服務。

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

股息

於本報告年度內概無派發任何中期股息（截至二零二二年九月三十日止六個月期間：無）及董事會不建議就本報告年度派發任何末期股息（截至二零二三年三月三十一日止年度：無）。

審核委員會

董事會之審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策、會計準則及實務，以及本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表及業績。

企業管治守則的遵守

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

董事之證券交易

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

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

公告或通函日期	集資活動	已籌集所得 款項淨額 (概約)	所得款項之擬定用途	直至本公告 日期所得款項之 實際用途
二零二三年三月十五日及二零二三年三月二十三日	根據本公司於二零二二年九月十五日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權發行及配發1,161,231,129股股份	116,023,000港元	本公司與認購人協定，按等額基準以抵銷本集團結欠認購人債務等額之方式支付總認購價	總認購價按擬定用途用於按等額基準抵銷本集團結欠認購人債務等額

公告或通函日期	集資活動	已籌集所得 款項淨額 (概約)	所得款項之擬定用途	直至本公告 日期所得款項之 實際用途
二零二三年三月九日、 二零二三年三月十七 日及二零二三年三月 二十七日	根據本公司於二零二二 年九月十五日舉行之 股東週年大會上通過 之普通決議案授予董 事之一般授權發行及 配發122,000,000股股 份	12,100,000港元	(i) 償還本集團債務； 及 (ii) 一般營運資金	按擬定用途悉數應用
二零二三年十月二十五 日及二零二三年十一 月二十九日	根據本公司於二零二三 年八月二十八日舉 行之股東週年大會上通 過之普通決議案授予 董事之一般授權發行 及配發1,220,000,000股 股份	121,500,000港元	一般營運資金	已悉數按擬定用途使用
二零二四年二月九日、 二零二四年四月二日 及二零二四年五月十 日	根據本公司於二零二三 年八月二十八日舉 行之股東週年大會上通 過之普通決議案授予 董事之一般授權發行 及配發150,000,000股 股份	34,000,000港元	一般營運資金	未使用

中正天恆會計師有限公司有關初步公告之工作範圍

本集團核數師中正天恆會計師有限公司已同意，本公告所載本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表及其相關附註之數據與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表草擬本所載之金額符合一致。中正天恆會計師有限公司就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證委聘，因此，中正天恆會計師有限公司並無就本公告發表任何核證意見。

刊發年報

本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報載有上市規則規定提供之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pkurh.com)。

承董事會命
北大資源(控股)有限公司
主席
黃啓豪

香港，二零二四年六月二十八日

於本公告日期，董事會由執行董事黃啓豪先生(主席)、王貴武先生、黃柱光先生及侯瑞林先生；以及獨立非執行董事錢志浩先生、鍾衛民先生及華一春先生組成。