

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績及財務狀況，連同截至二零二四年三月三十一日止年度之比較數字。

綜合損益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	5	1,618,544	1,440,982
銷售成本		<u>(1,671,550)</u>	<u>(1,310,193)</u>
(毛損)／毛利		(53,006)	130,789
其他盈利及虧損，淨額	5	326,874	515,933
銷售及分銷費用		(121,756)	(68,041)
行政費用		(233,687)	(166,637)
確認存貨減值，淨額		(7,459)	(1,674)
確認待售物業減值，淨額			
－發展中		(208,125)	(167,883)
－已完成		(412,352)	(28,166)
按公平值計入損益之金融資產之公 平值虧損		(5,500)	(2,000)
其他費用		(1,614,239)	(842,654)
應佔一家合營公司業績		(537)	—
財務費用	6	<u>(126,749)</u>	<u>(112,434)</u>
除稅前虧損	7	(2,456,536)	(742,767)
稅項	8	<u>(63,076)</u>	<u>(7,475)</u>
年內虧損		<u>(2,519,612)</u>	<u>(750,242)</u>
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(2,339,899)	(785,629)
非控制性權益		<u>(179,713)</u>	<u>35,387</u>
		<u>(2,519,612)</u>	<u>(750,242)</u>
		人民幣分	人民幣分 (經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>(85.99)</u>	<u>(32.93)</u>

綜合全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
年內虧損	<u>(2,519,612)</u>	<u>(750,242)</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>20,146</u>	<u>19,649</u>
	<u>20,146</u>	<u>19,649</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>41,936</u>	<u>74,679</u>
	<u>41,936</u>	<u>74,679</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>62,082</u>	<u>94,328</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(2,457,530)</u></u>	<u><u>(655,914)</u></u>
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	<u>(2,277,817)</u>	<u>(691,301)</u>
非控制性權益	<u>(179,713)</u>	<u>35,387</u>
	<u><u>(2,457,530)</u></u>	<u><u>(655,914)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		57,382	53,718
投資物業		1,423,234	1,387,261
使用權資產		19,967	17,814
其他無形資產		15,364	13,839
於一家合營公司之投資		149,463	-
按公平值計入損益之金融資產		89,700	94,200
商譽		38,597	38,597
預付款項、其他應收款項及其他資產		70,192	170,454
遞延稅項資產		69,405	55,048
非流動資產總值		<u>1,933,304</u>	<u>1,830,931</u>
流動資產			
待售物業			
— 發展中		3,298,197	3,689,574
— 已完成		2,577,405	3,732,430
存貨		141,984	89,555
貿易應收款項及應收票據	11	190,656	224,598
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,410,164	1,051,808
受限制現金		59,736	13,856
現金及現金等值物		601,400	890,197
流動資產總值		<u>8,279,542</u>	<u>9,692,018</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	938,115	1,285,623
其他應付款項及應計負債		2,188,408	2,377,655
撥備		2,835,817	1,328,338
合約負債		858,830	896,949
計息銀行及其他借貸		1,566,119	636,377
租賃負債		12,124	9,761
應付稅項		1,010,576	1,141,813
流動負債總值		<u>9,409,989</u>	<u>7,676,516</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(1,130,447)</u>	<u>2,015,502</u>
資產總值減流動負債		<u>802,857</u>	<u>3,846,433</u>

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	201,140	1,111,680
租賃負債	8,314	8,624
遞延稅項負債	196,301	218,387
	<u>405,755</u>	<u>1,338,691</u>
 非流動負債總額	 <u>405,755</u>	 <u>1,338,691</u>
 資產淨值	 <u>397,102</u>	 <u>2,507,742</u>
 權益		
股本	24,853	898,647
儲備	(1,281,059)	135,857
	<u>(1,256,206)</u>	<u>1,034,504</u>
本公司擁有人應佔權益	(1,256,206)	1,034,504
非控制性權益	1,653,308	1,473,238
	<u>397,102</u>	<u>2,507,742</u>
 權益總值	 <u>397,102</u>	 <u>2,507,742</u>

附註

截至二零二五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會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料將會影響主要使用者作出的決策，則視之為重大資料。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

持續經營基準

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

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

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

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

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

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

- (a) 成功完成出售事項；及
- (b) 成功延長貸款及應付款項期限。

倘本集團未能落實上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準經營，則須作出調整以將本集團資產的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會計準則之修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

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

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 (「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 (「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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

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

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

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

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

於本年度應用有關修訂對綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

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

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量(修訂本) ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本) ²

1 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

4 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載有財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及定義的小計；在綜合財務報表附註中披露管理層界定的績效指標；以及改進綜合財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。

香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前採用。預期應用新訂準則將影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

4. 經營分部資料

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

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

- (a) 醫療與醫藥零售分部提供中醫藥零售及諮詢服務；
- (b) 電商及分銷分部在線上銷售電子消費品、保健食品及分銷相關產品；
- (c) 物業發展分部銷售物業；及
- (d) 物業投資及管理分部租賃物業及提供物業管理服務。

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

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

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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	醫療與 醫藥零售 人民幣千元	電商與分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益、其他盈利及虧損，淨額					
來自外部客戶之收益*	190,761	711,857	605,232	110,694	1,618,544
其他盈利及虧損，淨額	<u>330</u>	<u>38</u>	<u>356,555</u>	<u>(35,283)</u>	<u>321,640</u>
	<u>191,091</u>	<u>711,895</u>	<u>961,787</u>	<u>75,411</u>	<u>1,940,184</u>
分部(虧損)/溢利	(122)	13,521	(2,184,256)	(132,979)	(2,303,836)
銀行利息收入					5,234
企業及未分配費用					(31,185)
財務費用					<u>(126,749)</u>
除稅前虧損					<u>(2,456,536)</u>
分部資產	312,370	1,919,430	5,649,597	5,974,499	13,855,896
撇銷分部間應收款項					(4,463,289)
企業及其他未分配資產					<u>820,239</u>
資產總值					<u>10,212,846</u>
分部負債	453,371	963,998	5,890,254	3,997,274	11,304,897
撇銷分部間應付款項					(4,463,289)
企業及其他未分配負債					<u>2,974,136</u>
負債總值					<u>9,815,744</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)/撥回貿易應收款項及 應收票據減值, 淨額	(701)	(1,547)	-	939	(1,309)
確認計入預付款項、其他應收款項 及其他資產之金融資產減值, 淨額	(2,835)	(44)	(2,986)	(5,162)	(11,027)
確認存貨減值, 淨額	-	(7,459)	-	-	(7,459)
確認待售物業減值, 淨額					
—發展中	-	-	(208,125)	-	(208,125)
—已完成	-	-	(412,352)	-	(412,352)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(507)	(507)
投資物業之公平值虧損, 淨額	-	-	(14)	(71,054)	(71,068)
由已完成待售物業轉撥至投資物 業之公平值盈利	-	-	-	81,782	81,782
折舊	12,480	1,288	3,752	5,462	22,982
攤銷	63	-	-	-	63
資本開支#	6,079	11	10	35,893	41,993
其他費用					
—拖欠貸款之罰金	-	-	42,087	-	42,087
—稅項滯納金	-	-	37,760	-	37,760
—預期擔保負債撥備	-	-	1,675,687	-	1,675,687
—訴訟撥備	-	-	(168,208)	-	(168,208)

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售。

資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

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	<u>395</u>	<u>377</u>	<u>223,010</u>	<u>285,810</u>	<u>509,592</u>
	<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)/撥回貿易應收款項及 應收票據減值,淨額	(344)	1,130	18	(2,656)	(1,852)
撥回/(確認)計入預付款項、 其他應收款項及其他資產之 金融資產減值,淨額	1,490	458	(31,645)	898	(28,799)
確認存貨減值,淨額	-	(1,674)	-	-	(1,674)
確認待售物業減值,淨額					
-發展中	-	-	(167,883)	-	(167,883)
-已完成	-	-	(28,166)	-	(28,166)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	(27)	-	(27)
投資物業之公平值盈利,淨額	-	-	-	9,417	9,417
折舊	15,729	465	3,577	3,449	23,220
資本開支#	1,606	94	726	9,400	11,826
由已完成待售物業轉撥至投資 物業之公平值盈利	-	-	-	64,250	64,250
其他費用					
-拖欠貸款之罰金	-	-	35,360	-	35,360
-稅項滯納金	-	-	61,018	-	61,018
-預期擔保負債撥備	-	-	290,574	-	290,574
-訴訟撥備	-	-	453,491	-	453,491

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售。

資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

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
截至二零二五年三月 三十一日止年度					
中國內地	177,097	711,857	605,232	110,694	1,604,880
新加坡	13,664	-	-	-	13,664
	<u>190,761</u>	<u>711,857</u>	<u>605,232</u>	<u>110,694</u>	<u>1,618,544</u>
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>

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

(b) 非流動資產

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

來自相應年度貢獻本集團收益總額10%以上之客戶之收益如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶A—來自電商及分銷之收益	<u>290,483</u>	<u>402,819</u>

5. 收益、其他盈利及虧損，淨額

本集團收益之分析如下：

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

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

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

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

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

其他盈利及虧損，淨額分析如下：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務費收入	21,266	6,528
銀行利息收入	5,234	6,341
政府補助(附註(i))	337	124
其他	2,515	23,749
	<u>29,352</u>	<u>36,742</u>
盈利及虧損		
出售附屬公司之盈利	65,194	1,202,668
豁免其他應付款項之盈利	175,784	-
出售物業、廠房及設備之虧損	(507)	(27)
出售投資物業之盈利	59,141	673
確認貿易應收款項及應收票據之減值虧損，淨額	(1,309)	(1,852)
確認計入預付款項、其他應收款項及其他 資產之金融資產之減值虧損，淨額	(11,027)	(28,799)
無法收回之應收款項之虧損	-	(430,742)
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	81,782	64,250
投資物業之公平值(虧損)/盈利，淨額	(71,068)	9,417
收回地塊之虧損(附註(ii))	-	(336,594)
其他	(468)	197
	<u>297,522</u>	<u>479,191</u>
	<u>326,874</u>	<u>515,933</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) 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 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
計息銀行及其他借貸利息	126,888	111,049
來自租賃合約之利息費用	<u>1,296</u>	<u>2,463</u>
利息費用總額	128,184	113,512
減：資本化利息	<u>(1,435)</u>	<u>(1,078)</u>
	<u>126,749</u>	<u>112,434</u>

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

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

附註：

- (i) 該等項目計入綜合損益表之「其他費用」。
- (ii) 於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款。
- (iii) 上表所示僱員福利開支並不包括計入發展中待售物業之僱員工資及薪酬以及僱員退休金計劃供款，分別約為人民幣1,118,000元(二零二四年：人民幣1,348,000元)及人民幣172,000元(二零二四年：人民幣513,000元)。

8. 稅項

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
即期稅項：		
– 香港利得稅	–	132
– 中國企業所得稅	2,492	(790)
– 中國土地增值稅	72,325	3,567
	<u>74,817</u>	<u>2,909</u>
過往年度撥備不足：		
– 中國企業所得稅	24,702	–
遞延稅項支出	(36,443)	4,566
	<u>63,076</u>	<u>7,475</u>

香港利得稅

根據香港利得稅之利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元(「港元」)溢利將按8.25%稅率徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。因此，合資格實體首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%稅率計提香港利得稅，而2,000,000港元以上的估計應課稅溢利稅率則為16.5%。

新加坡企業所得稅

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

中國企業所得稅

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

中國土地增值稅

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

9. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (經重列)
用於計算每股基本虧損之盈利		
本公司擁有人應佔年內虧損(人民幣千元)	<u>(2,339,899)</u>	<u>(785,629)</u>
用於計算每股基本虧損之股份數目		
年內普通股之加權平均數(千股)	<u>2,720,979</u>	<u>2,385,751</u>

自二零二三年四月一日起，用於計算每股基本虧損之普通股之加權平均數已就股份合併進行追溯調整。

(b) 每股攤薄虧損

本公司擁有人應佔每股攤薄虧損乃根據以下數據計算：

(i) 用於計算每股攤薄虧損之虧損

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司 擁有人應佔年內虧損	<u>(2,339,899)</u>	<u>(785,629)</u>

(ii) 普通股之加權平均數

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 千股	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 千股 (經重列)
用於計算每股基本虧損之普通股之 加權平均數	2,720,979	2,385,751
攤薄影響—購股權(附註)	<u>350,727</u>	<u>357,914</u>
用於計算每股攤薄虧損之普通股之 加權平均數	<u>3,071,706</u>	<u>2,743,665</u>

自二零二三年四月一日起，用於計算每股基本虧損之普通股之加權平均數已就股份合併進行追溯調整。

附註： 計算每股攤薄虧損(二零二四年：虧損)並無假設本公司尚未行使之購股權已獲轉換，原因是其假設行使將導致每股虧損減少(二零二四年：每股虧損減少)。

10. 股息

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二四年三月三十一日止年度：無)。

11. 貿易應收款項及應收票據

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	195,496	228,152
貿易應收款項之減值虧損	<u>(4,840)</u>	<u>(3,554)</u>
	<u>190,656</u>	<u>224,598</u>

於二零二五年三月三十一日，賬面總值為人民幣48,697,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣零元)之若干貿易應收款項已抵押予金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保。

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

經扣除虧損撥備之按發票日期貿易應收款項(減已確認虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	100,119	116,266
7至12個月	47,642	40,631
13至24個月	42,895	67,651
	<u>190,656</u>	<u>224,548</u>

12. 貿易應付款項及應付票據

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	<u>938,115</u>	<u>1,285,623</u>

於二零二五年三月三十一日，按發票日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
6個月內	103,716	506,005
超過6個月	834,399	779,618
	<u>938,115</u>	<u>1,285,623</u>

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

以下為截至二零二五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會計準則真實而公允地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

意見的基礎

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

有關持續經營的重大不確定性

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

強調事項

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

管理層討論及分析

市場回顧

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

醫療與醫藥零售

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

「互聯網+醫療健康」發展，支持中醫藥老字號大小企業發展，強化零售藥店健康促進、營養保健等功能。二零二四年十月，國家醫保局發佈《國家醫療保障局辦公室關於規範醫保藥品外配處方管理的通知》，通知明確，為更好保障參保人就醫購藥，國家全面部署建立職工醫保門診共濟保障機制、健全完善城鄉居民「兩病」用藥保障機制、支持談判藥品「雙通道」供應，同步加快醫保電子處方中心建設。

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

電商及分銷業務

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

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

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

房地產業務

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

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

業務回顧

醫療與醫藥零售

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

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

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

電商及分銷

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

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

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

房地產業務

物業發展

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

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

項目列表

於二零二五年三月三十一日

項目名稱	項目位置	規劃發展	規劃建築面積 (平方米)	所佔權益	預期完工 年份
頤和翡翠府	雲南玉溪	住宅／商業	456,507	100%	二零二六年 (正在建設中)
未名1898	河南開封	住宅／商業	384,569	100%	二零二五年 (正在建設中)
580項目	重慶	住宅／商業	434,167	100%	不適用
博雅濱江	廣東佛山	住宅／商業	909,598	51%	已完工
紫境府	重慶	住宅／商業	209,632	100%	已完工
博雅	重慶	住宅／商業	499,947	43%	已完工
江山名門	重慶	住宅／商業	706,601	100%	已完工
悅來	重慶	住宅／商業	425,947	43%	已完工

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
博雅城市廣場	四川成都	商業／辦公	144,008	25%	已完工
未名府	浙江杭州	住宅／商業	193,736	94%	已完工
山水年華	湖北武漢	住宅／商業	278,437	70%	已完工

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

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

物業投資及管理

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

財務回顧

整體表現

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

- a. 本集團之收益增加約人民幣177,500,000元至約人民幣1,618,500,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣1,441,000,000元)，乃由於物業發展業務收益增長人民幣47,000,000元、電商及分銷業務收益增長人民幣90,500,000元，醫療與醫藥零售業務收益增長人民幣103,000,000元以及物業投資與管理業務收益下降約人民幣63,000,000元；
- b. 毛利減少約人民幣183,800,000元至虧損約人民幣53,000,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：溢利人民幣130,800,000元)，乃主要由於物業售價下降導致已交付的物業的毛利減少；
- c. 由於樓市於二零二四年持續下滑，導致若干物業的可變現淨值大幅減少，因此於本報告年度待售物業淨計提了待售物業減值約人民幣620,500,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣196,000,000元)，相對比較期間確認的待售物業減值增加約人民幣424,500,000元；
- d. 錄得其他費用約人民幣1,614,200,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣842,700,000元)，乃主要由於就本集團對香港琥諮有限公司之附屬公司之預期擔保負債計提之撥備(本集團其後於二零二二年三月二十五日出售香港琥諮有限公司，惟擔保繼續生效)以及相關訴訟所致；
- e. 本集團於本報告年度內使用更多計息銀行借貸(為於二零二三年十二月新增的貸款)，導致本報告年度內的財務費用增加，同比上漲約人民幣14,300,000元至約人民幣126,700,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣112,400,000元)；及
- f. 由於本報告年度內中國企業所得稅及土地增值稅增加，故稅項增加約人民幣55,600,000元至約人民幣63,100,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣7,500,000元)。

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

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

流動資金、財務資源及資本承擔

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

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

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

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

財務政策

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

市場風險

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

利率風險

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

外匯風險

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

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

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

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

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

- (2) 本集團有下文「重大訴訟」所詳述之未了結訴訟。

重大訴訟

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

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

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

- (2) 於二零二一年八月，五礦國際就本金為人民幣620,000,000元的未償還信託貸款向青海省西寧市中級人民法院提交針對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「武漢天合」)、北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)(均為香港琥諮之附屬公司)及玉溪潤雅的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還未償還本金人民幣620,000,000元，連同相關利息及其他成本，而五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。武漢天合已就判決書上訴至青海省高級人民

法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

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

告對眾被告提出訴訟。判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償還原告未償還本金人民幣590,000,000元，連同利息及違約利息；(ii)原告就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；(iii)原告就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金額負有連帶責任。開封博明為香港琥諮之全資擁有附屬公司。於二零二三年八月，貴州省高級人民法院作出民事判決書，維持前述判決。目前，原告已向貴陽市中級人民法院提交了強制執行申請；開封博元、重慶盈豐及開封博明正就清償該訴訟項下之清償方案積極與原告進行協商。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日及日期為二零二三年八月二十一日之公告內。

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

億輝及東莞億達須償還中國華融追討債務所產生的成本。誠如中國法律顧問所告知，儘管已作出判決，但第二份補充協議仍具法律約束力並可於訂約方之間強制執行。該訴訟之詳情載於本公司日期為二零二四年一月十一日之公告。

重大投資或資本資產之未來計劃

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

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

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

1. 於二零二四年八月八日，本公司一間間接全資附屬公司與蘇州遨澤訂立合營協議，成立了一間合營公司。根據合營協議的條款，合營公司的註冊資本為人民幣150,010,000元，由本集團及蘇州遨澤分別注資及持有約99.99%及0.01%。合營公司主要從事中國境內房地產行業的不良資產及醫療行業的投資或合作。請參閱本公司日期為二零二四年八月八日之公告。
2. 於二零二四年五月三十一日，本集團以代價人民幣500,000元收購湖北中樞藥業有限公司(「湖北中樞」)之100%權益。湖北中樞提供中醫診療、中醫養生保健、推拿、針灸及其他特色醫療服務。於完成後，湖北中樞成為本公司之間接全資附屬公司。
3. 於二零二四年五月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售於附屬公司鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)之90%股權，現金代價總值為人民幣900,000元。出售事項於二零二四年五月十六日完成。於完成出售事項後，鄂州金豐不再為本公司之附屬公司。

4. 於二零二四年九月十四日，本集團與一名與本集團並無關連之獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團於貴州觀恒企業管理有限公司(「貴州觀恒」，為本公司間接全資附屬公司)之100%權益，現金代價約為人民幣500,000元。貴州觀恒主要在中國內地從事物業發展。出售事項已於二零二四年十二月五日完成。於完成出售事項後，貴州觀恒不再為本公司之附屬公司。
5. 於二零二五年三月三日，本集團與一名與本集團並無關連之獨立第三方訂立買賣協議，以按零代價出售本集團於重慶威覺利商業運營管理有限公司(「重慶威覺利」，為本公司間接全資附屬公司)之75%權益。重慶威覺利主要在中國內地從事物業發展。出售事項已於二零二五年三月六日完成。於完成出售事項後，重慶威覺利不再為本公司之附屬公司。

僱員及薪酬政策

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

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

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

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

根據二零二三年股份計劃，本公司於計劃期限內可向合資格參與者授出獎勵(於計劃期限內獎勵之性質及金額由董事會釐定)，可採用下列形式：(a)以權利形式歸屬之股份獎勵，可按獎勵股份之發行價或現金實際售價收取由董事會

按照計劃之條款全權酌情釐定之數目之獎勵股份(「股份獎勵」)，其以發行新股份及／或以場內交易方式購買現有股份支付；或(b)以權利形式歸屬之購股權，可按照計劃之條款於行使期內按行使價認購董事會可能釐定之數目之獎勵股份(「購股權」)，其以發行新股份支付。

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

二零二三年股份計劃之合資格參與者包括以下人士：

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

根據二零二三年股份計劃，將予授出之所有獎勵涉及發行本公司股份不得超過於採納日期已發行股份總數之10%，即912,966,911股股份。服務提供者分項上限佔於二零二三年股份計劃採納日期(即二零二三年八月二十八日)已發行股份總數之1%，即91,296,691股股份。

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

購股權可於董事會可能釐定的期間內行使，惟該期間不得超過要約日期起計10年。

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

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

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

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

自採納二零二三年股份計劃以來及直至本公告日期，概無根據二零二三年股份計劃向任何服務提供者參與者授出任何獎勵。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。

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

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

附註：

- 授出購股權之歸屬期視乎二零二三年股份計劃之條款及董事會決定而定：(i)三分之一購股權須於二零二四年十二月三十一日予以歸屬及可行使；(ii)三分之一購股權須於二零二五年十二月三十一日予以歸屬及可行使；及(iii)三分之一購股權須於二零二六年十二月三十一日予以歸屬及可行使。
- 行使價為每股股份0.101港元，較下列各項高：(i)於授出日期之收市價每股股份0.10港元；(ii)緊接授出日期前五(5)個營業日之平均收市價每股股份0.1002港元；及(iii)每股股份面值0.10港元。
- 緊隨股本重組於二零二四年五月八日生效後，二零二三年股份計劃項下已授出尚未行使購股權的行使價調整為每股0.404港元及於行使購股權後發行的新股份數目調整為150,000,000股，可供用於日後授出的新股份總數將根據二零二三年股份計劃的條款調整為78,241,727股，其中可向任何服務提供者參與者授出的購股權上限已由本報告年度初的91,296,691股調整為本報告年度末的22,824,172股。請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，以及二零二四年五月七日之公告，以及本公司日期為二零二四年五月七日以及二零二四年八月二十八日之公告。
- 於本報告年度內，共五名二零二三年股份計劃項下合資格承授人離職，彼等合共獲授予但尚未歸屬購股權3,125,000份，根據二零二三年股份計劃的相關條款及條件自動失效。

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

本報告年度後事項

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

- (1) 於2025年5月7日，本公司(作為劣後級有限合夥人)與蘇州遨澤(作為普通合夥人)及重慶京嘉匯(作為優先有限合夥人)訂立合夥協議。根據合夥協議，本公司、蘇州遨澤及重慶京嘉匯同意設立合夥企業，總資本承擔為人民幣100,010,000元，乃由以下人士出資：(i)蘇州遨澤為人民幣10,000元；(ii)本公司為人民幣30,000,000元；及(iii)重慶京嘉匯為人民幣70,000,000元。蘇州遨澤及重慶京嘉匯的出資額將以現金支付，本公司向合夥企業注入出售公司的全部股權之方式完成注資。出售集團包括出售公司持有的十六間附屬公司(其中六間從事實質性業務)，主要在中國從事物業發展業務。出售公司的各附屬公司均為中間控股公司或在中國持有物業發展項目的公司。於本公司注資出售公司的全部股權後，本集團無其他處於開發階段的房地產開發項目，出售集團將終止作為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將不再合併至本集團綜合財務報表。請參閱本公司日期為二零二五年五月八日之公告、二零二五年六月二十六日之通函及股東特別大會通告。

以下為出售集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況：

二零二五年
三月三十一日
人民幣千元

非流動資產

物業、廠房及設備	450
投資物業	11,986
使用權資產	171
遞延稅項資產	11,572

非流動資產總值 24,179

流動資產

待售物業	
—發展中	3,298,197
—已完成	992,535
貿易應收款項及應收票據	315
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,387,885
受限制現金	3,736
現金及現金等值物	98,166

流動資產總值 5,780,834

流動負債

貿易應付款項及應付票據	316,962
其他應付款項及應計負債	1,754,003
撥備	2,835,817
合約負債	763,876
計息銀行及其他借貸	1,461,890
租賃負債	116
應付稅項	488,839

流動負債總值 7,621,503

流動負債淨值 (1,840,669)

資產總值減流動負債 (1,816,490)

二零二五年
三月三十一日
人民幣千元

非流動負債

租賃負債	167
遞延稅項負債	56,224

非流動負債總額 56,391

負債淨額 (1,872,881)

權益

股本	727,330
儲備	(2,915,944)

本公司擁有人應佔權益 (2,188,614)

非控制性權益 315,733

權益總值 (1,872,881)

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

業務發展展望

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

藥品零售業務

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

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

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

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

電商業務

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

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

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

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

房地產業務

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

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

資產管理業務

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

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

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

股息

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

審核委員會

董事會之審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策、會計準則及實務，以及本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之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及所得款項用途

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

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

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

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二零二五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二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表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

本公司截至二零二五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，二零二五年六月三十日

於本公告日期，董事會由執行董事黃啓豪先生(主席)、黃柱光先生、侯瑞林先生及夏丁先生；以及獨立非執行董事錢志浩先生、徐楠女士及張嘉裕教授組成。