

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)

截至二零二三年九月三十日止六個月之 中期業績

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，連同截至二零二二年九月三十日止六個月之比較數字。此中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已經本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	1,272,964	3,846,310
銷售成本		<u>(1,218,962)</u>	<u>(3,349,016)</u>
毛利		54,002	497,294
其他收入及盈利 (確認)／撥回存貨減值，淨額	6	1,673,487 (910)	102,863 12,536
撥回待售物業減值，淨額		33,595	63,499
銷售及分銷費用		(33,411)	(63,661)
行政及其他經營費用		(101,730)	(102,346)
其他費用及虧損，淨額		(1,384,894)	(156,794)
財務費用	7	<u>(57,893)</u>	<u>(138,428)</u>
除稅前溢利	8	182,246	214,963
所得稅費用	9	<u>(16,192)</u>	<u>(150,188)</u>
期內溢利		<u>166,054</u>	<u>64,775</u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		155,781	86,202
非控制性權益		10,273	(21,427)
		<u>166,054</u>	<u>64,775</u>
期內溢利		<u>166,054</u>	<u>64,775</u>
		人民幣分	人民幣分
		(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔每股盈利	11	1.71	1.34
基本		<u>1.71</u>	<u>1.34</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>166,054</u>	<u>64,775</u>
其他全面收益：		
於其後期間可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	8,904	43,740
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>99,238</u>	<u>246,178</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>108,142</u>	<u>289,918</u>
期內全面收益總額	<u><u>274,196</u></u>	<u><u>354,693</u></u>
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	263,923	376,120
非控制性權益	<u>10,273</u>	<u>(21,427)</u>
期內全面收益總額	<u><u>274,196</u></u>	<u><u>354,693</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	75,898	66,144
投資物業		1,197,302	1,230,559
使用權資產		15,010	2,773
其他無形資產		43,646	–
於聯營公司投資		–	30,000
按公平值計入損益之金融資產		100,227	96,200
商譽		3,216	–
預付款項、其他應收款項及其他資產		163,793	169,492
遞延稅項資產		43,448	43,785
非流動資產總值		1,642,540	1,638,953
流動資產			
待售物業			
– 發展中		5,171,571	5,456,655
– 已完成		3,128,286	3,756,808
存貨		79,556	91,581
貿易應收款項	13	247,148	82,374
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,002,748	896,308
受限制現金		13,873	29,832
現金及現金等值物		665,904	696,114
流動資產總值		10,309,086	11,009,672
流動負債			
貿易應付款項	14	1,259,213	2,013,608
其他應付款項及應計負債		2,343,637	2,507,792
撥備		1,583,284	584,273
合約負債		929,845	1,171,845
計息銀行及其他借貸		640,869	1,325,904
租賃負債		7,983	1,729
應付所得稅		1,196,146	1,714,879
流動負債總值		7,960,977	9,320,030
流動資產淨值		2,348,109	1,689,642
資產總值減流動負債		3,990,649	3,328,595

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	613,404	593,704
租賃負債	7,174	1,507
遞延稅項負債	199,362	197,827
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	819,940	793,038
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	3,170,709	2,535,557
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
股本	787,555	787,555
儲備	937,862	673,939
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	1,725,417	1,461,494
非控制性權益	1,445,292	1,074,063
	<hr/>	<hr/>
權益總值	3,170,709	2,535,557
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註

1. 公司資料

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」)及香港從事醫療與醫藥零售、電商及分銷、物業發展及物業投資與管理。

董事認為，本公司無任何母公司。

2. 編製基準

該等簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之披露規定編製。該等中期財務報表已按過往成本會計法編製，惟按公平值計入損益之金融資產及按公平值計量之投資物業除外。該等中期財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元(「人民幣千元」)。

本集團之簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定之所有資料及披露，應與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。除預期將於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度財務報表反映之會計政策變動外，編製該等簡明綜合財務資料所採用之會計政策乃依循編製本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者。有關會計政策變動及披露之任何變動之詳情載於附註3。

3. 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

本集團已對當前會計期間之該等簡明綜合財務資料應用由香港會計師公會頒佈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	保險合約
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(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

於本期間應用上述香港財務報告準則之修訂本並無對本集團在本期間及過往年度的財務狀況及表現及/或該等未經審核簡明綜合財務資料所載披露造成重大影響。

4. 分部資料

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決定。

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；
- (b) 電商及分銷產品；
- (c) 物業發展分部；及
- (d) 物業投資與管理分部。

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之溢利/虧損作出評估，其計量與本集團除稅前溢利/虧損一致，惟利息收入、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、可收回所得稅、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。

以下為按可報告及經營分部劃分的本集團收益及業績的分析。

截至二零二三年九月三十日止六個月

	醫療與 醫藥零售 人民幣千元 (未經審核)	電商及分銷 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 與管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益、其他收入及盈利					
來自外部客戶之分部收益	14,025	847,051	363,171	48,717	1,272,964
其他收入及盈利	-	-	1,176,854	4,066	1,180,920
	<u>14,025</u>	<u>847,051</u>	<u>1,540,025</u>	<u>52,783</u>	<u>2,453,884</u>
分部(虧損)/溢利	1,867	(2,071)	253,733	(400)	253,129
利息收入					2,106
企業及未分配費用					(15,096)
財務費用					(57,893)
除稅前溢利					<u>182,246</u>

截至二零二二年九月三十日止六個月

	醫療與 醫藥零售 人民幣千元 (未經審核)	電商及分銷 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 與管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益、其他收入及盈利					
來自外部客戶之分部收益	-	1,133,622	2,681,994	30,694	3,846,310
其他收入及盈利	-	-	99,071	1,328	100,399
	<u>-</u>	<u>1,133,622</u>	<u>2,781,065</u>	<u>32,022</u>	<u>3,946,709</u>
分部(虧損)/溢利	-	(119,919)	482,280	5,433	367,794
利息收入					2,464
企業及未分配費用					(16,867)
財務費用					(138,428)
除稅前溢利					<u>214,963</u>

本期間及比較先前期間概無分部間銷售。

下表分別呈列於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日本集團經營分部的資產及負債。

	醫療與 醫藥零售 人民幣千元	電商及分銷 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 與管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產					
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	147,293	1,168,876	10,484,705	3,844,718	15,645,592
撇銷分部間應收款項 企業及其他未分配資產					(4,517,416) 823,450
資產總值(未經審核)					<u>11,951,626</u>
於二零二三年三月三十一日 (經審核)	-	1,698,856	9,759,191	4,952,407	16,410,454
撇銷分部間應收款項 企業及其他未分配資產					(4,531,560) 769,731
資產總值(經審核)					<u>12,648,625</u>
分部負債					
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	44,617	722,912	8,146,328	1,734,695	10,648,552
撇銷分部間應付款項 企業及其他未分配負債					(4,517,416) 2,649,781
負債總值(未經審核)					<u>8,780,917</u>
於二零二三年三月三十一日 (經審核)	-	1,282,898	8,854,337	675,079	10,812,314
撇銷分部間應付款項 企業及其他未分配負債					(4,531,560) 3,832,314
負債總值(經審核)					<u>10,113,068</u>

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 (未經審核)	電商及分銷 人民幣千元 (未經審核)	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 與管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二三年					
九月三十日止六個月					
中國內地	10,236	337,180	363,171	48,717	759,304
香港及其他地區	3,789	509,871	-	-	513,660
	<u>14,025</u>	<u>847,051</u>	<u>363,171</u>	<u>48,717</u>	<u>1,272,964</u>
截至二零二二年					
九月三十日止六個月					
中國內地	-	1,133,622	2,681,994	30,694	3,846,310
香港	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,133,622</u>	<u>2,681,994</u>	<u>30,694</u>	<u>3,846,310</u>

上述資料乃基於客戶位置編製。

(b) 非流動資產

	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
中國內地	1,496,616	1,498,762
香港及其他地區	2,249	206
	<u>1,498,865</u>	<u>1,498,968</u>

上述非流動資產資料乃以資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)之位置為基準。

5. 收益

收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收益		
分銷商品	847,051	1,133,622
銷售物業	363,171	2,681,994
醫療及諮詢服務	3,789	–
醫藥零售收入	10,236	–
	<u>1,224,247</u>	<u>3,815,616</u>
來自其他來源之收益		
租金收入總額	48,717	30,694
	<u>1,272,964</u>	<u>3,846,310</u>
確認收益的時間		
於某時間點	1,220,458	3,815,616
隨時間	3,789	–
	<u>1,224,247</u>	<u>3,815,616</u>

6. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	2,106	2,464
管理及諮詢服務費收入	15,883	2,093
其他	7,388	4,099
	<u>25,377</u>	<u>8,656</u>
盈利		
出售附屬公司收益*	1,644,107	–
債務重組收益**	–	94,207
金融資產公平值變動	4,003	–
	<u>1,648,110</u>	<u>94,207</u>
	<u>1,673,487</u>	<u>102,863</u>

* 截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司與第三方訂立買賣協議，以出售本集團於香港天合控股有限公司100%股權及重慶悅盈雅企業管理有限公司100%股權，現金代價分別為1,000,000港元及人民幣1,000,000元。

** 於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團與金融機構訂立了執行和解協議，據此，本集團須向金融機構分期償還貸款及其利息。因此，本期間確認的債務重組盈利為人民幣94,207,000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。

7. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	57,762	138,744
來自收益合約之利息費用	11,323	82,170
來自租賃合約之利息費用	131	282
貼現票據利息	-	85
	<hr/>	<hr/>
利息費用總額	69,216	221,281
減：資本化利息	(11,323)	(82,853)
	<hr/>	<hr/>
	57,893	138,428

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
出售存貨成本	841,656	1,214,714
出售物業成本	377,306	2,134,302
	<hr/>	<hr/>
銷售成本	1,218,962	3,349,016
物業、廠房及設備折舊	1,538	1,573
使用權資產折舊	598	1,585
其他無形資產攤銷	61	262
預期負債撥備(附註1)*	999,011	-
撇銷待售物業—發展中(附註2)*	336,594	-
貿易應收款項減值	1,992	1,825
出售物業、廠房及設備之虧損*	1	39
外匯虧損，淨額*	3,011	10,736
	<hr/>	<hr/>

* 該等項目計入簡明綜合損益表之「其他費用及虧損，淨額」。

附註：

1. 截至二零二三年九月三十日止六個月，管理層估計就有關擔保負債及強制須由本集團支付之合約安排之預期負債計提之撥備人民幣999,011,000元已於綜合損益表中確認。
2. 截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司獲悉開封市自然資源和規劃局(「開封局」)向開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」，本公司間接附屬公司)頒佈兩份收回國有建設用地使用權決定書，無償收回開封博元所持有合共42,799.5平方米的兩塊地塊(「土地」)的國有土地使用權，因土地被開封局認定為閒置土地，而金額為人民幣336,594,000元之撤銷待售物業—發展中已於綜合損益表中確認。

9. 所得稅費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
計提：		
—香港利得稅	—	—
—中國企業所得稅	979	115,951
—中國土地增值稅	15,213	34,237
所得稅費用	<u>16,192</u>	<u>150,188</u>

香港利得稅

由於本集團於本期間及比較先前期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅於本期間及比較先前期間乃根據本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%計算。

中國土地增值稅(「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內地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。

由於所涉金額並不重大，故本期間及比較先前期間概無確認遞延稅項支出。

10. 股息

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利約人民幣155,781,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約人民幣86,202,000元)及期內已發行普通股之加權平均數9,129,669,116股(截至二零二二年九月三十日止六個月：6,416,155,647股)計算。

12. 物業、廠房及設備

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣5,056,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣417,000元)收購物業、廠房及設備項目，並出售總賬面淨額為人民幣1,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣101,000元)的物業、廠房及設備項目。

13. 貿易應收款項及應收票據

	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	251,267	84,501
貿易應收款項之減值虧損	(4,119)	(2,127)
	<u>247,148</u>	<u>82,374</u>

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。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及應收票據結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項及應收票據為免息。

於報告期間末，按發票日期及／或收取賬單日期及扣除虧損撥備之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	209,321	70,547
7至12個月	27,762	11,827
13至24個月	10,065	—
	<u>247,148</u>	<u>82,374</u>

14. 貿易應付款項

	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>1,259,213</u>	<u>2,013,608</u>

於報告期間末，按發票日期或發出票據日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	42,158	897,454
超過6個月	1,217,055	1,116,154
	<u>1,259,213</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。

15. 購股權計劃

於二零一三年五月二十九日，本公司採納購股權計劃(「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。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。於報告期，並無根據二零一三年購股權計劃授出購股權。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。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該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)以權利形式歸屬之獎勵，可按照該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。

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；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%。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。

於本公告日期，本公司尚未就二零二三年股份計劃授出任何獎勵。

16. 或然負債

除下文所披露者外，本集團於報告期末並無任何或然負債：

- (a) 本集團尚有於本公告中「重大訴訟」一節所詳述之待決訴訟。

- (b) 本集團以若干銀行為受益人就本集團物業買家獲該等銀行授予之按揭約人民幣922,886,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣1,339,731,000元)提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項(如有)，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，樓宇所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。董事認為，倘買家未能支付款項，有關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於本期間並無為該等擔保於未經審核中期簡明綜合財務資料中作出撥備(二零二三年三月三十一日：無)。

17. 承擔

本集團就本集團之發展物業有以下承擔：

	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約：		
發展中物業	<u>1,648,063</u>	<u>2,133,196</u>

管理層討論及分析

市場回顧

二零二三年初以來，宏觀經濟面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，各地區各部門堅持穩中求進，加快構建新發展格局，著力推動高質量發展，更好統籌國內國際兩個大局，更好統籌疫情防控和經濟社會發展，更好統籌發展和安全，突出做好穩增長、穩就業、穩物價工作，市場需求逐步恢復，生產供給持續增加，就業物價總體穩定，居民收入平穩增長，經濟運行整體回升向好。二零二三年一至三季度國內生產總值同比增長5.2%；分季度看，一季度同比增長4.5%，二季度增長6.3%，三季度增長4.9%。二零二三年一至三季度第二產業增加值同比增長4.4%；全國固定資產投資(不含農戶)同比增長3.1%；全國居民人均可支配收入實際增長5.9%。

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。

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。二零二三年四月份以來後續地方政策逐步跟進，進一步提升了零售藥店的競爭力。

電商及分銷

二零二三年上半年，中國經濟增長保持穩定，為信息產品市場的發展提供了良好的環境。隨著數字化轉型的深入，企業對信息產品的需求不斷增加。人工智能、物聯網等新興技術的崛起，為信息產品市場帶來了新的增長動力。二零二三年上半年中國信息產品分銷及數字電商業務實現了較快增長，主要得益於宏觀經濟環境改善、數字化轉型加速和新興技術崛起等因素。二零二三年前三季度，全國網上零售額人民幣108,198億元，同比增長11.6%。其中，實物商品網上零售額人民幣90,435億元，增長8.9%，佔社會消費品零售總額的比重為26.4%；在實物商品網上零售額中，吃類、穿類、用類商品分別增長10.4%、9.6%、8.5%。

房地產業務

中國房地產行業仍面臨調整。在積壓需求集中釋放及前期政策效果顯現等因素帶動下，一季度熱點城市迎來「小陽春」行情，但二季度增長動能放緩，城市分化加劇。二零二三年一至三季度，商品房銷售面積實現8.5億平方米，同比下降7.5%；商品房銷售額實現人民幣8.9萬億元，同比下降4.6%；房地產投資實現人民幣8.7萬億元，同比下降9.1%。房地產總體呈現企穩態勢，銷售面積累計及銷售金額累計跌幅同比收窄。房地產開發投資、新開工等指標尚未止跌，竣工數據在「保交樓」之下保持正增長。

政策整體延續寬鬆基調，因城施策支持剛性和改善性住房需求，「穩支柱」、「促需求」、「防風險」的各項舉措逐步落位。二零二三年七月，中央政治局會議明確將適時調整優化房地產政策，下半年進一步政策鬆綁。房地產行業格局重塑，資產負債表健康、操盤能力突出的房企將獲得更多市場份額和發展機遇。

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55.5556%股權；並於二零二三年十一月收購葉開泰藥業剩餘的44.4444%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，兩家中醫診所，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。自併購日至截至二零二三年九月三十日止六個月（「報告期」）末，本集團之醫療與醫藥零售業務錄得營業額約人民幣14,025,000元，分部錄得溢利人民幣1,867,000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

於報告期，本集團之分銷業務錄得營業額約人民幣847,051,000元，較截至二零二二年九月三十日止六個月減少25.3%(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣1,133,622,000元)。分部錄得虧損人民幣2,071,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損人民幣119,919,000元)。

分銷業務原主要專注於分銷信息產品，本報告期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，本集團自二零二二年五月開始由傳統IT分銷商逐步向電商平台轉型，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

於報告期，本集團物業發展項目之已交付面積大幅減少導致本報告期物業發展業務之營業額減少86.5%至約人民幣363,171,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣2,681,994,000元)。分部錄得溢利約人民幣253,733,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約人民幣482,280,000元)，本報告期溢利主要是因處置子公司錄得的大額收益所致。

於二零二三年九月三十日，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261.1萬平方米。於報告期，本集團在行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。於報告期，物業已簽約銷售約人民幣2.6億元，已簽約建築面積(「建築面積」)約3.1萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣8,304元。

項目列表

於二零二三年九月三十日

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
博雅濱江	廣東佛山	住宅／商業	914,183	51%	二零二三年
頤和翡翠府	雲南玉溪	住宅／商業	468,777	100%	二零二六年
未名1898	河南開封	商業／住宅	297,651	100%	二零二三年
博雅	重慶	住宅／商業	493,462	70%	已完工
江山名門	重慶	住宅／商業	679,223	100%	已完工
悅來	重慶	住宅／商業	394,572	70%	已完工
紫境府	重慶	住宅／商業	209,337	100%	二零二三年
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	193,771	100%	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
山水年華	湖北武漢	住宅／商業	276,468	70%	已完工

附註：就若干項目而言，其各自並無預期竣工年份，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竣工年份。

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。

物業投資與管理

於報告期間，物業投資與管理業務之營業額增加58.7%至約人民幣48,717,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣30,694,000元）。分部錄得虧損約人民幣400,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：溢利人民幣5,433,000元）。分部營業額增加乃主要由於報告期間內已出租建築面積增加所致。

財務回顧

整體表現

本集團呈報於報告期間之溢利約為人民幣166,054,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約人民幣64,775,000元)。本集團於報告期間的溢利乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (a) 本集團於報告期間之收益減少約66.9%至約人民幣1,272,964,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣3,846,310,000元)，乃由於物業發展業務之已交付面積減少導致收益下降約人民幣2,318,823,000元、電商及分銷業務收益減少約人民幣286,571,000元和物業投資與管理業務收益增加約人民幣18,023,000元所致，新增醫療與醫藥零售業務，本期收益額為人民幣14,025,000元。本集團毛利減少89.1%至約人民幣54,002,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣497,294,000元)。由於較高毛利率之物業發展業務所得收益比例減少，毛利率由截至二零二二年九月三十日止六個月之12.9%下降至報告期間之4.2%；
- (b) 由於本集團採納嚴格之成本控制措施，報告期間之總銷售及分銷費用以及行政及其他經營費用減少18.6%至約人民幣135,141,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣166,007,000元)；
- (c) 於二零二三年五月出售香港天合控股有限公司(「香港天合」)連同其附屬公司及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，錄得大額處置收益，導致本報告期間其他收益及盈利增加1,526.9%至約人民幣1,673,487,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣102,863,000元)；
- (d) 由於於二零二三年五月出售附屬公司後有息金融債務的減少，且與部分金融機構成功達成和解協議，故財務費用減少58.2%至約人民幣57,893,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣138,428,000元)；及
- (e) 由於報告期間企業所得稅及中國土地增值稅減少，所得稅費用減少89.2%至約人民幣16,192,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣150,188,000元)。

本公司擁有人應佔溢利及非控制性權益應佔溢利於報告期間分別約為人民幣155,781,000元(二零二二年九月三十日止六個月：約人民幣86,202,000元)及人民幣10,273,000元(二零二二年九月三十日止六個月：虧損約人民幣21,427,000元)。

於報告期間，本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣1.71分(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣1.34分)。

流動資金、財務資源及資本承擔

於報告期間，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。於二零二三年九月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣1,254,273,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣1,919,600,000元)，其中約人民幣10,000,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣639,000,000元)按浮動利率計息及人民幣1,244,273,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣1,280,600,000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其他金融機構之借貸。所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中約人民幣640,869,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣1,325,900,000元)須於一年內償還、約人民幣293,000,000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320,404,000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發展中物業及持作出售物業、本集團若干附屬公司之股權、本集團若干附屬公司之應收款項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%至約人民幣2,834,100,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣2,507,800,000元)，乃由於延遲償還部分其他應付款項所致。

於二零二三年九月三十日，本集團錄得資產總值約人民幣11,951,600,000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8,780,900,000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1,445,300,000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1,725,400,000元(二零二三年三月三十一日：約人民幣1,461,500,000元)。本集團於二零二三年九月三十日之每股資產淨值為人民幣34.7分(二零二三年三月三十一日：人民幣27.8分)。每股資產淨值增加乃由於報告期間之溢利所致。

本集團於二零二三年九月三十日之總現金及現金等值物以及受限制現金約為人民幣679,800,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣725,900,000元)。於二零二三年九月三十日，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0.40(二零二三年三月三十一日：0.76)，而本集團之流動比率則為1.29(二零二三年三月三十一日：1.18)。

於二零二三年九月三十日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣1,648,100,000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

於二零二三年九月三十日，約人民幣848,200,000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27,900,000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

於二零二三年九月三十日，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922,886,000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

於二零二三年九月三十日，本集團牽涉以下重大法律程序，並已積極回應有關法律程序：

(1) 於二零二一年八月，五礦國際信託有限公司（「五礦國際」）就本金約為人民幣1,458,513,000元的未償還債務向青海省西寧市中級人民法院提交針對香港琥諮有限公司（「香港琥諮」）之附屬公司東莞億輝地產有限公司（「東莞億輝」）以及本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司（「玉溪潤雅」）及重慶盈豐地產有限公司（「重慶盈豐」）的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決(i)東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還借款本金約人民幣1,458,513,000元，連同相關利息及其他成本，及(ii)五礦國際對玉溪潤雅及重慶盈豐提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。

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

- (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，五礦國際已向西寧市中級人民法院提起了強制執行申請；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。
- (3) 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本公司若干附屬公司香港天合、鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)及天合地產發展有限公司(「天合地產」)(作為被告)的民事起訴狀，內容有關(i)未償還債務約人民幣10.5億元(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北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。於本公告日期，案件仍在進行中。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年四月八日之公告內。

- (4) 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。於本公告日期，聆訊已舉行，惟有待法院作出判決，且浙江資源無法估計預期作出判決的日期。
- (5) 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；而浙江資源因對二審判決持有異議，於二零二三年九月向最高人民法院申請再審，等待再審立案。
- (6) 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10億元之貸款，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590百萬元。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590百萬元，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。於二零二三年八月，貴州省高級人民法院作出民事判決書，判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償付原告未償還本金人民幣509百萬元，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。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。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二三年九月三十日，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、電商業務及醫療與醫藥零售業務之新投資機會，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

於報告期間，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，惟以下事項除外：

- (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期間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) 下文「報告期後事項」所述之收購葉開泰藥業。

僱員及薪酬政策

本集團於二零二三年九月三十日擁有約617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期間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。

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二零二三年九月二日的公告。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。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。

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；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%。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。於本公告日期，本公司尚未就二零二三年股份計劃授出任何獎勵。

報告期後事項

除下文披露者外，於報告期間後及直至本公告日期，並無其他影響本集團的重要事件：

- (1) 於二零二三年十月二十五日，本公司(作為發行人)就認購事項與四名認購人訂立四份認購協議，以認購價每股股份0.10港元認購合共1,220,000,000股認購股份。各認購人均為獨立私人投資者。根據認購協議之條款及條件，認購事項已於二零二三年十一月二十九日落實完成，本公司已向認購人發行及配發合共1,220,000,000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二零二三年十月二十五日以及二零二三年十一月二十九日之公告。
- (2) 於二零二三年八月十六日，本公司的間接全資附屬公司(作為買方A)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)與賣方訂立股權轉讓協議，以向賣方購買葉開泰藥業的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。

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。

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。於二零二三年七月召開的中央政治局經濟會議對經濟及房地產市場釋出正面資訊，特別強調適應房地產市場供求關係重大變化的新形勢、及適時調整強化房地產政策。中央各部委密集發文力挺經濟與行業，包括延長去年公佈的「金融16條」期限加強對房地產企業保交樓的金融政策支持、新公佈的「超大特大城市城中村改造的指導意見」推進內需與優化地產市場結構、推出「民營經濟31條」促進私營企業的政策支援及提振信心。中央與地方政府正不斷釋放積極的信號，並預期將有進一步政策措施落地。

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、代建及諮詢業務和物業管理服務」三大發展賽道，並依賴尼比魯元宇宙技術平台，發行資源控股特有的NFT數字藏品，開啟虛實結合房地產開發運營業務與多元化O2O線上、線下生活服務增值業務，

積極轉舵「房地產運營+科技」新航道，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。

電商與分銷

根據趨勢分析，中國數字電商市場正處於快速增長的階段。信息化建設快速推進，工業化與信息化深度融合，國內產業政策引導的積極作用，都為我國IT分銷行業提供了難得的發展機遇。然而，隨著互聯網、電商平台和直播帶貨模式的興起，傳統IT分銷商的角色在分銷環節中受到了挑戰。

於二零二三年，中國數字電商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，標誌著中國數字電商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。

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。

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+並購」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。

中期股息

董事會不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派發任何中期股息。

購買、贖回或出售上市證券

除下表所披露者外，於緊接本公告日期前十二個月內並未進行任何購買、贖回或出售其任何上市證券。

公告日期	集資活動	已(擬)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

公告日期	集資活動	已(擬)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；按擬定用途悉數應用 及 (ii) 一般營運資金	
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	尚未使用

董事之證券交易

本公司已就本公司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十所載之標準守則(「標準守則」)載列之規定準則寬鬆。經本公司作出特定查詢後，所有本公司董事均確認彼等於整個報告期內已遵守有關董事之證券交易之標準守則。

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十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文，作為其本身之企業管治常規守則。董事認為，本公司於報告期內已全面遵守企業管治守則所載之守則條文。

審核委員會

董事會之審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計政策、會計準則及實務，以及本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表及業績。

刊發中期報告

本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告載有上市規則附錄十六規定之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並將會登載於香港交易及結算所有限公司網站(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，二零二三年十一月三十日

於本公告日期，董事會由執行董事黃啓豪先生(主席)、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。