



# 2025 INTERIM REPORT

中期報告

资源控股  
RESOURCES HOLDINGS

(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
Stock Code 股份代號 : 00618



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



## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
簡明綜合損益表	21
簡明綜合全面收益表	22
簡明綜合財務狀況表	23
簡明綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	27
簡明綜合財務資料附註	28
其他資料	53

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

黃啓豪先生(主席)  
黃柱光先生  
侯瑞林先生  
夏丁先生

### 獨立非執行董事

錢志浩先生  
徐楠女士  
張嘉裕教授

## 委員會

### 審核委員會

錢志浩先生(主席)  
徐楠女士  
張嘉裕教授

### 薪酬委員會

張嘉裕教授(主席)  
黃啓豪先生  
錢志浩先生

### 提名委員會

黃啓豪先生(主席)  
徐楠女士  
張嘉裕教授

## 公司秘書

梁美琼女士

## 授權代表

黃啓豪先生  
黃柱光先生

## 核數師

中正天恆會計師有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

北京銀行  
交通銀行  
華夏銀行  
星展銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
告士打道262號  
中糧大廈  
23樓2303室

## 股份過戶登記處

主要股份過戶登記處  
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司主板  
股份代號：00618  
每手買賣單位：8,000股

## 公司網址

[www.pkurh.com](http://www.pkurh.com)

# 主席報告

尊敬的各位股東：

自二零二五年初以來，全球政治經濟環境複雜多變，美國與多國持續推進的貿易及關稅談判，疊加部分地區的地緣政治衝突長期化，世界經濟充滿顯著的不確定性，衰退風險持續累積。在此背景下，中國政府實施精準有力的宏觀調控政策，推動國內生產總值保持穩健增長，居民消費動力持續釋放，國民經濟展現出強勁韌性與內生動力。

本集團於報告期內實現整體收益約人民幣8.1億元，同比增長8.1%，並成功實現扭虧為盈，錄得溢利約人民幣18.8億元。於二零二五年八月，本公司與兩名獨立第三方成立合夥企業，並將部分物業發展項目注入該合夥企業。此次交易完成後，相關違約貸款及擔保撥備將不再納入本集團的綜合財務報表，並錄得出售收益約人民幣23.1億元，本集團的財務狀況得到顯著改善；與此同時，本集團業務實現精簡，不再擁有任何處於開發階段的物業發展項目，得以集中資源發展醫療與醫藥零售以及電商及分銷等更具盈利前景的核心業務。

電商及分銷業務表現亮眼，聚焦電子消費品及健康食品領域，為九陽、華為、小米、金龍魚、敖東等知名品牌提供線上市場拓展服務。目前，本集團已全面入駐京東、淘寶、拼多多、唯品會等主流電商平台，構建起「品牌自營+渠道分銷+平台合作」的多形態貿易模式；同時深度運營抖音、小紅書、快手、微信視頻號等社交內容平台，通過定制化內容搭建消費者與品牌的情感連接。報告期內，該業務錄得營業額約4.3億元，較去年同期大幅增長37.1%。該業務當前正處於快速發展階段，資源投入主要用於市場拓展和渠道建設。

在醫療與醫藥零售領域，本集團以「葉開泰」品牌為核心，深化「藥店+中醫」運營模式，通過新增中醫診所與零售藥店綜合體、關停表現欠佳的門店等措施優化網絡效能。截至二零二五年九月，本集團共運營零售藥店40家、中醫診所14家、皮膚病診所2家及線上藥店，並積極拓展醫藥電商及O2O業務。「葉開泰健康」數字平台構建起「智能問診—辦證薦藥—健康管理—藥品配送」全鏈路服務體系，有效提升用戶複購率。在國際化佈局方面，本集團於迪拜設立了ResoHealth FZCO（「ResoHealth」），將葉開泰「治未病」理念與人工智能技術融合，自主研發LetsGo數字健康平臺，為全球用戶提供全鏈條健康服務，助力中東地區「價值醫療」轉型。報告期內，該業務實現營業額約7000萬元，公司正持續推進門店效能提升與數字化轉型。

# 主席報告

展望未來，本集團將秉持「穩健經營、創新發展」的理念，深入推進三大戰略佈局：首先，在電商及分銷領域，我們將持續深化全渠道建設，加強數據智能應用，優化供應鏈體系，同時積極拓展跨境電商業態，培育新的增長點；其次，在醫療健康板塊，我們將加速推進「藥店+中醫診療+數字健康」的融合創新，通過智能化升級和服務標準化建設打造差異化競爭壁壘，穩步拓展國際化發展路徑；此外，我們將充分發揮旗下持牌資產管理公司的專業優勢，穩健佈局特殊機遇資產投資業務，構建多元化的收益來源。通過三大業務的協同發展與資源整合，本集團將持續提升核心競爭力，為股東創造穩定可持續的投資回報。

在此，我謹代表董事會，向全體員工的不懈努力致以崇高敬意！同時衷心感謝各位股東、合作夥伴的長期信任與支持！讓我們攜手並進，共創美好未來！

主席  
黃啓豪

二零二五年十一月二十八日

# 管理層討論及分析

## 市場回顧

回顧二零二五年上半年，全球政治經濟環境持續複雜，美國發起與各國的貿易及關稅談判，及長期維持高利息環境，增加經濟衰退風險。多地的地緣政治衝突出現，使全球經濟添加不確定性。儘管在外部壓力明顯加大的情況下，政府持續積極推動穩增長政策提振市場信心，宏觀經濟政策效應持續釋放、經濟結構調整持續深化，新質生產力加速發展形成新支撐。中國經濟持續增長，體現了中國保持經濟穩定發展的韌性與能力。二零二五年一至三季度國內生產總值按不變價格計算達到人民幣97.1萬億元，比上年同期增長5.2%；人均可支配收入增長5.2%；社會消費品零售總額達人民幣36.6萬億元，比上年同期增長4.5%。

## 醫療與醫藥零售

隨著醫療體制改革的持續深化，我國藥品零售行業正處於深度調整與轉型的關鍵時期。在醫保費用控制政策收緊、行業監管力度不斷加大等多重因素綜合作用下，傳統零售藥店發展面臨顯著瓶頸，行業整體銷售規模呈現收縮態勢。與此同時，藥店盈利空間持續壓縮，合規運營成本逐年攀升，虧損門店數量進一步增加，諸多零售企業已放緩市場拓展節奏，並對部分表現欠佳的門店實施關停處置。自二零二四年第三季度全國零售藥店數量達到其歷史峰值後，門店總量連續多個季度出現負增長，行業正式進入「有序出清」的新階段。在此行業背景下，醫藥電商(O2O/B2C)保持高速增長態勢，已成為行業發展中不可忽視的核心渠道；消費者需求亦從單一購藥向用藥指導、疾病科普、健康管理等多元化服務延伸，「線上+線下融合、藥店+醫療服務聯動」的全渠道佈局已成為藥品零售行業發展的主流方向。

二零二五年四月，商務部、國家衛生健康委員會、國家藥品監督管理局等12部門聯合印發《促進健康消費專項行動方案》，該方案首次對我國健康消費領域的發展路徑進行系統規劃，並明確將零售藥店定位為「健康促進核心場景」。方案提出，引導零售藥店進一步拓展健康促進、營養保健等服務功能，充分發揮執業藥師的專業優勢，開展合理用藥指導、慢性病管理等健康知識諮詢與宣傳工作，積極推廣科學健康的消費理念。

儘管當前藥品零售行業面臨客流下滑、利潤壓縮等多重挑戰，但處方外流進程加速、數字化轉型持續深化、下沉市場開拓空間廣闊等發展機遇同樣顯著。未來，我國藥品零售行業將朝著全渠道深度融合、專業化服務升級、多元化經營拓展及市場集中度提升的方向持續推進。

# 管理層討論及分析

## 電商及分銷

二零二五年以來，在商務部等國家主管部門的統籌指導與政策推動下，我國電子商務行業持續保持健康發展態勢。該行業不僅已成為拉動消費市場增長的核心動力源，更在培育新質生產力、推動數字經濟與實體經濟深度融合進程中發揮關鍵支撐作用。根據國家統計局官方發佈數據，二零二五年前三季度全國社會消費品零售總額累計達人民幣36.6萬億元，同比增長4.5%；其中，網上零售額突破人民幣11.3萬億元，同比增幅達9.8%，增速約為整體消費市場的2倍。細分領域來看，品質商品消費中，品質家電、定制化服務等品類增長勢頭顯著；線上服務消費中，線上醫療、知識付費服務等細分賽道增速領先於電商行業整體水平。與此同時，人工智能技術在精準推薦算法、智能客服系統等場景的深度應用，以及大數據技術在供應鏈庫存動態優化、需求預測等環節的實踐落地，從運營效率提升、用戶體驗優化、成本控制強化等多維度，為電商行業持續增長構建了堅實基礎。

在電商行業高速發展的進程中，配套法規體系同步推進迭代完善，為行業規範發展提供制度保障。國家市場監督管理總局持續推進《中華人民共和國電子商務法》、《網絡交易監督管理辦法》的執行，確保監管工作有法可依、有章可循；同時，正式出台《中華人民共和國消費者權益保護法實施條例》，將此前規範性文件《網絡直播營銷管理辦法》中「主播真實信息公示」、「直播內容合規審核」等核心監管要求上升為法定責任。針對行業內存在的數據安全風險、直播虛假宣傳、消費者權益侵害等突出問題，監管部門進一步加大數據安全、直播電商、平台責任等領域的監管力度，有序推進各細分領域行業標準的制定與修訂工作，明確行業經營的合規邊界與底線要求。

具體監管舉措層面，二零二五年一月《網絡交易執法協查暫行辦法》正式施行，通過明確執法協查的適用範圍、操作流程及數據標準，進一步打通國家與地方市場監管部門、監管部門與平台企業之間的協同協作通道，顯著提升跨區域、跨平台執法檢查的效率與精準度，完善「政府監管+平台自治」的協同治理模式；二零二五年四月《網絡交易合規數據報送管理暫行辦法》印發並實施，明確平台企業需報送的交易流水、投訴處理數據、商家資質信息等內容範圍及時間限制，推動監管模式從傳統「事後追責」向「事前預警、事中管控、事後溯源」的穿透式監管轉變，有效提升網絡交易監管的整體效能與風險防控能力。

# 管理層討論及分析

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

## 房地產業務

二零二五年以來，政府持續推出一系列支持政策，多管齊下，二零二五年三月，全國兩會《政府工作報告》首次將「穩住樓市」寫入總體要求；二零二五年四月，中央政治局會議將房地產政策基調由「止跌回穩」提升至「持續鞏固穩定」，並將穩樓市納入提振消費政策框架中；二零二五年五月份中國人民銀行降息降準，推出「一攬子金融政策支持穩市場穩預期」，充分體現了適度寬鬆的貨幣政策立場；二零二五年六月國務院常務會議再次對房地產市場作出最新部署，要求更大力度推動房地產市場平穩運行，持續落實房地產政策「組合拳」，並部署「穩預期、啟動需求、優化供給、化解風險」四大任務等一系列支持政策及舉措，足見政府持續支持整體經濟及房地產行業的堅定決心。惟市場信心依然不足。民營房企融資及銷售困難的問題依然存在。

數據層面，二零二五年前三個季度全國商品房銷售額約人民幣6.3萬億元，銷售面積約6.6億平方米，較二零二四年分別下降7.9%和5.5%；房屋新開工面積4.5億平方米，同比降幅達18.9%；房地產開發投資約人民幣6.8萬億元，同比下降13.9%。展望未來，中國房地產行業的修復仍需要一個緩慢而長期的過程，形勢不容樂觀。

## 業務回顧

### 醫療與醫藥零售

本集團於中國境內以享譽國內外之「葉開泰」品牌經營零售藥房業務。葉開泰持續深化其「藥店+中醫」的門店運營模式，着力強化藥品零售與醫療服務的深度融合。本集團於武漢市新增1家葉開泰傳統中醫診所及零售藥店綜合體；同時，聚焦現有門店運營效率提升與盈利能力優化，對部分低效門店實施關停處理。截至二零二五年九月，本集團共運營零售藥店40家、傳統中醫診所14家、皮膚病診所2家及線上藥店，並進一步加大線上業務資源投入，全面佈局其醫藥電商(B2C)及O2O即時配送業務板塊。

# 管理層討論及分析

二零二五年十月，葉開泰正式推出「葉開泰健康」數字應用程式平台。該平台以人工智能與大數據技術的深度融合為其核心支撐，構建起覆蓋「智能問診—辨證薦藥—健康管理—藥品配送」的全鏈路服務體系，通過人工智能工具、會員體系及微信私域流量運營，有效提升用戶複購率，實現市場差異化競爭。此外，本集團於阿拉伯聯合大公國迪拜設立了ResoHealth，依託自身產業資源優勢及全球優質醫療資源，將葉開泰400年「治未病」傳統理念與現代人工智能科技深度融合，自主研發LetsGo數字健康平台，為全球用戶提供覆蓋預防、篩查、管理、干預的全鏈條健康服務。ResoHealth公司聚焦企業健康管理市場，通過人工智能驅動的健康服務、合規高效的數據架構及深度落地的合作夥伴網絡，為僱主、保險公司及醫療機構提供可量化、可持續的健康解決方案，助力迪拜乃至中東地區醫療體系向「價值醫療」範式轉型。

截至二零二五年九月三十日止六個月（「報告期」），本集團之醫療與醫藥零售業務實現營業額約人民幣70,714,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣72,615,000元），同比下降2.6%；分部錄得虧損人民幣8,322,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損人民幣1,167,000元），虧損較去年同期擴大。於報告期，受部分表現欠佳的門店關停處置的影響，醫療與醫藥零售業務營業額較去年同期小幅下降，且關店產生的一次性費用進一步導致分部虧損增加。

## 電商及分銷

二零二年上半年，我國消費市場呈現明顯復蘇向好態勢，政策紅利持續釋放並推動消費結構優化升級，新興消費模式與消費領域不斷湧現。作為本集團之核心業務板塊，公司聚焦電子消費品及保健食品電商業務領域，為九陽、華為、小米、金龍魚、敖東等國內知名品牌提供線上市場拓展服務，助力品牌方提升線上渠道滲透率與市場份額。平台佈局方面，本集團已實現對京東、淘寶、拼多多、唯品會等主流綜合電商平台的全面入駐，構建「品牌自營+渠道分銷+平台合作」的多形態貿易模式，達成產品面向終端消費者的全渠道曝光、精準推廣與高效銷售閉環。面對內容營銷成為行業主流趨勢的市場環境，本集團精準把握流量生態變化，對抖音、小紅書、快手、微信視頻號等新興社交內容平台開展深度運營。依託對消費者需求與消費心理的精準洞察，結合大數據驅動的用戶畫像分析能力，定製符合各平台生態特性及目標受眾偏好的內容素材，通過場景化敘事手法，本集團構建消費者與品牌之間的情感連接，實現品牌價值的共鳴式傳播，推動合作品牌影響力的爆發式增長。本集團在長期業務實踐中積累了豐富的品牌全生命週期管理經驗，逐步形成數據洞察、營銷策劃、運營執行、效果複盤的核心競爭力，通過電商生態與內容平臺的全域聯動，持續增強業務增長的韌性與穩定性，實現營收規模的大幅提升。

# 管理層討論及分析

於報告期，本集團電商及分銷業務錄得營業額約人民幣427,727,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣312,047,000元)，同比增加37.1%。分部錄得虧損人民幣19,350,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損人民幣8,400,000元)。電商及分銷業務營業額增長主要得益於新增電商平台入駐帶來的渠道拓展，以及新產品線引入帶來的產品豐富度提升；分部虧損擴大主要歸因於新產品線導入初期，導致與市場推廣、渠道建設、供應鏈配套等相關的銷售費用暫時性增加。針對當前經營情況，公司將進一步優化業務流程與庫存管理體系，強化成本控制與費用管控，積極應對市場挑戰，保障業務健康可持續發展。

## 房地產業務

### 物業發展

於二零二五年三月三十一日，本集團在中國內地7個城市擁有11個物業發展項目，持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為1,914,553平方米。於二零二五年五月七日，本公司(作為劣後級有限合夥人)與蘇州遨澤企業管理有限公司(「蘇州遨澤」)(作為普通合夥人)及重慶京嘉匯實業有限公司(「重慶京嘉匯」)(作為優先有限合夥人)設立合夥企業(「合夥企業」)。本公司以向合夥企業注入安泰國際投資集團(香港)有限公司(「出售公司」)及其附屬公司(「出售集團」)的全部股權之方式完成注資。出售集團包括出售公司及由出售公司持有的16間附屬公司(其中6間在中國從事物業發展業務)。本次交易於二零二五年八月十一日完成後，本集團將不再擁有任何處於開發階段的房地產開發項目。於報告期，物業已簽約銷售約人民幣2.80億元，已簽約建築面積(「建築面積」)約37,000平方米，平均售價約為每平方米人民幣7,557.14元。於二零二五年九月三十日，本集團仍持作出售物業面積合計約為501,241平方米。

於報告期，本集團物業發展業務之營業額減少18.7%至約人民幣248,368,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣305,553,000元)。分部錄得溢利約人民幣2,040,657,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損人民幣1,223,331,000元)，於報告期分部營業額減少乃主要是由於物業發展項目之已交付面積減少所致。分部溢利乃由於處置出售集團收益所致。

### 物業投資與管理

於報告期，物業投資與管理業務之營業額增加6.2%至約人民幣59,770,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣56,294,000元)，分部營業額略有增長，虧損收窄至約人民幣22,355,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損人民幣37,359,000元)。分部虧損減少主要得益於管理成本下降所致。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 整體表現

本集團於報告期呈報之溢利約為人民幣1,883,489,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損約人民幣1,354,773,000元)。業績扭虧為盈主要受以下因素之綜合影響所致：

- (a) 本集團收益同比上升8.05%至約人民幣806,579,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣746,509,000元)。該上升主要來自電商及分銷業務因新增電商平台及新產品線增加收益約人民幣115,680,000元；以及物業投資與管理業務收益略有增加約人民幣3,476,000元。部分業務收益有所下滑：醫療與醫藥零售業務因關停部分低效門店，收益小幅減少約人民幣1,901,000元；物業發展業務因項目交付面積下降，收益減少人民幣57,185,000元。受益於業務結構優化及高毛利業務佔比提高，本集團整體毛利上升至約人民幣73,727,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：溢利人民幣19,516,000元)，增幅約人民幣54,211,000元，有效緩解了物業發展業務收縮的影響；
- (b) 報告期內，總銷售及分銷費用以及行政與其他經營費用合計減少21.78%至約人民幣141,402,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約人民幣180,771,000元)，費用下降主要得益於本集團於二零二五年八月處置出售集團後，組織架構得以精簡，並實施了嚴格的成本控制措施；
- (c) 因處置出售集團及其他附屬公司，本集團於報告期內錄得出售收益，推動其他收入及收益總額達到約人民幣2,302,859,000元；
- (d) 報告期內錄得其他費用及虧損人民幣255,706,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣1,145,150,000元)，此項減少主要因本集團於處置出售集團後，對香港琥珀有限公司之附屬公司預期擔保負債計提的撥備相應減少所致(本集團於二零二二年三月二十五日出售香港琥珀有限公司，惟擔保繼續生效)；
- (e) 隨著本集團於二零二五年八月處置出售集團後計息金融負債減少，本集團的財務費用減少18.08%至約人民幣69,997,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣85,447,000元)；及
- (f) 由於報告期中國企業所得稅及土地增值稅增加，加之遞延稅項資產運用所致，故稅項開支增加約人民幣42,994,000元，報告期內錄得所得稅費用約人民幣21,008,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：稅項抵免人民幣21,986,000元)。

於報告期，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,875,231,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損約人民幣1,265,687,000元)，非控制性權益應佔溢利為人民幣8,258,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損約人民幣89,086,000元)。

於報告期，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利為人民幣68.50分(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損人民幣46.80分)。

# 管理層討論及分析

## 流動資金、財務資源及資本承擔

於報告期，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。於二零二五年九月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣253,100,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,767,300,000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92,000,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,566,100,000元)須於一年內償還、約人民幣161,100,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣201,200,000元)須於兩年內償還。本集團之銀行信貸由本集團若干持作出售物業、本集團若干附屬公司之應收款項以及本集團若干附屬公司之股權作抵押。其他應付款項及應計負債減少44.5%至約人民幣1,214,900,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣2,188,400,000元)，乃由於處置出售集團所致。

於二零二五年九月三十日，本集團錄得資產總值約人民幣4,967,200,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣10,212,800,000元)、負債總額約人民幣2,899,500,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣9,815,700,000元)、非控制性權益約人民幣1,332,900,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣1,653,300,000元)及本公司擁有人應佔權益約人民幣734,800,000元(二零二五年三月三十一日：本公司擁有人應佔虧損約人民幣1,256,200,000元)。本集團於二零二五年九月三十日之每股資產淨值為人民幣75.53分(二零二五年三月三十一日：人民幣10.6分)。每股資產淨值增加乃由於處置出售集團收益所致。

本集團於二零二五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420,600,000元(二零二五年三月三十一日：人民幣661,100,000元)。於二零二五年九月三十日，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0.12(二零二五年三月三十一日：4.45)，而本集團之流動比率則為1.29(二零二五年三月三十一日：0.88)。

於二零二五年九月三十日，處置出售集團後，本集團再無就發展中物業已訂約但未撥備之任何資本承擔(二零二五年三月三十一日：人民幣766,000,000元)。

## 財務政策

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

## 市場風險

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

## 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。所有計息銀行及其他借貸均按固定利率計息，存續期內利息支出穩定，市場利率波動不會直接影響利息成本。

# 管理層討論及分析

## 外匯風險

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

## 信貸風險

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

## 流動資金風險

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

## 資產抵押

於二零二五年九月三十日，本集團擁有約人民幣285,000,000元之持作出售物業(二零二五年三月三十一日：人民幣634,500,000元)、約人民幣33,600,000元之應收賬款(二零二五年三月三十一日：人民幣48,700,000元)、約人民幣28,500,000元之銀行存款(二零二五年三月三十一日：人民幣59,700,000元)以及本公司若干附屬公司之股權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。

## 或然負債

於二零二五年九月三十日，本集團有以下或然負債：

- (1) 本集團有下文「重大訴訟」所詳述之未了結訴訟。
- (2) 於處置出售集團後，本集團再無就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(二零二五年三月三十一日：人民幣850,200,000元)。根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

由於該項出售，目前並無任何此類擔保尚未履行，且於報告期內本集團之未經審核中期簡明綜合財務資料中並無確認任何撥備(二零二五年三月三十一日：無)。

# 管理層討論及分析

## 重大訴訟

於二零二五年九月三十日，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) 深圳平安匯通投資管理有限公司(「平安匯通」)與本集團之附屬公司重慶悅豐地產有限公司(「重慶悅豐」)不當得利糾紛一案，重慶市高級人民法院已於二零二二年十月十七日作出有利於重慶悅豐的(2022)渝民終339號民事判決。平安匯通不服前述判決，向中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)申請再審，請求撤銷前述判決並改判重慶悅豐：(1)向平安匯通返還重慶悅豐已收取的購房尾款人民幣219,518,000元；(2)支付上述款項自二零一九年十二月九日至返還日止，按年利率8%計算的利息；及(3)承擔本案一、二審訴訟費用。二零二四年十二月三十一日最高人民法院裁定由其對本案提審。目前，本案尚在審理中。
- (2) 平安匯通與本集團之附屬公司佛山北大資源地產有限公司(「佛山北大」)不當得利糾紛一案，廣東省高級人民法院已於二零二三年十二月十八日作出有利於佛山北大的(2022)粵民終1901號民事判決。平安匯通不服前述判決，向最高人民法院申請再審，請求撤銷前述判決並改判佛山北大：(1)向平安匯通返還佛山北大已收取的購房尾款人民幣186,996,470元；(2)支付上述款項自二零一九年十二月九日至返還日止，按年利率8%計算的利息；(3)支付平安匯通本案的律師代理費人民幣450,000元；及(4)承擔本案一、二審訴訟費用。二零二五年三月三十一日最高人民法院裁定由其對本案提審。目前，本案尚在審理中。

## 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二五年九月三十日，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(二零二五年三月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求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。

# 管理層討論及分析

## 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，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。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及出售公司持有的十六間附屬公司(其中六間從事實質性業務)，主要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，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。該項出售於二零二五年八月十一日完成。請參閱本公司日期為二零二五年五月七日之公告、二零二五年六月二十六日之通函以及二零二五年八月二十五日之公告。
- (2) 於二零二五年五月三十日，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，出售本集團於永富資源(香港)有限公司(「永富」，為本公司直接全資附屬公司)之100%權益，代價約為1,000,000港元。永富主要於香港從事投資控股。該出售事項已於二零二五年五月三十日完成。於完成出售事項後，永富不再為本公司之附屬公司。
- (3) 於二零二五年八月三十一日，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，出售本集團於杭州領航星企業管理有限公司(「杭州領航星」，為本公司間接全資附屬公司)之100%權益，代價約為人民幣1,000,000元。杭州領航星主要在中國內地從事物業投資與管理。出售事項已於二零二五年九月十九日完成。於完成出售事項後，杭州領航星不再為本公司之附屬公司。
- (4) 於二零二五年九月二十八日，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，出售本集團於武漢威達物業管理有限公司(「武漢威達」，為本公司間接全資附屬公司)之100%權益，代價約為人民幣500,000元。武漢威達主要在中國內地從事物業投資與管理。出售事項已於二零二五年九月二十八日完成。於完成出售事項後，武漢威達不再為本公司之附屬公司。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零二五年九月三十日擁有約558名(二零二五年三月三十一日：735名)僱員。僱員人數於報告期減少主要由於處置出售集團所致。

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

## 二零二三年股份計劃

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

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

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

二零二三年股份計劃之合資格參與者包括以下人士：

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

## 管理層討論及分析

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第十七章制定的股份獎勵計劃。於二零二三年十二月二十九日，本公司根據二零二三年股份計劃之條款向本集團若干僱員授出合共600,000,000份購股權，以認購600,000,000股股份，相關詳情載於本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告。

本公司的特別決議案於二零二四年五月六日舉行的股東特別大會上通過，以對本公司進行股本重組。於股本重組後，根據二零二三年股份計劃可供用於日後授出之新股份總數已根據二零二三年股份計劃之條款調整為78,241,727股，而根據服務提供者分項上限為22,824,172股。

## 管理層討論及分析

自採納二零二三年股份計劃以來及直至本中期報告日期，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。經考慮股本重組的影響，於二零二五年四月一日(報告期初)，根據二零二三年股份計劃可供用於日後授出之股份數目為81,366,727股，而根據服務提供者分項上限則為22,824,172股。

下表載列於報告期內根據二零二三年股份計劃授予承授人的尚未行使購股權的詳情及變動：

參與者 姓名或 類別	所擔任的職位	授出日期	歸屬期	緊接授出 日期前股份		於二零二五年 四月一日		於本期		於本期 授出		於報告期間 九月三十日		緊接購股權 獲行使當日前 股份之收市價	
				之收市價	行使期	行使價	未獲行使	獲行使	註銷／失效	未獲行使	(附註4)				
<b>董事及主要行政人員、主要股東及／或聯營公司</b>															
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 開始止	0.098港元	自歸屬日期(附註1) 起至二零二七年十二月三十一日止 (包括首尾兩天)	授予時每股股份 0.101港元 (附註2)	2,575,000	-	-	-	-	2,575,000	-	-	
夏丁	本公司董事、聯席總裁兼 常務副總裁及本公司 多家附屬公司的總裁				股本重組後 每股股份 0.404港元 (附註3)	5,750,000	-	-	-	-	5,750,000	-	-		
姜曉平	本公司副總裁及本公司 多家附屬公司的總裁					5,500,000	-	-	-	-	5,500,000	-	-		
其他僱員						133,050,000	-	-	(2,375,000)	129,800,000	-				
						146,875,000	-	-	(2,375,000)	144,500,000	-				

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。

# 管理層討論及分析

- (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。
- (3) 緊隨股本重組於二零二四年五月八日生效後，二零二三年股份計劃項下已授出尚未行使購股權的行使價調整為每股0.404港元及於行使購股權後發行的股份數目調整為150,000,000股，可供用於日後授出的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調整為22,824,172股。請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，以及二零二四年五月七日之公告，以及本公司日期為二零二四年五月七日以及二零二四年八月二十八日之公告。
- (4) 於報告期內，二零二三年股份計劃項下共四名合資格承授人離職，彼等合共獲授予但尚未歸屬購股權2,375,000份，根據二零二三年股份計劃的相關條款及條件自動失效。

於報告期內，概無購股權或獎勵獲授出、行使或歸屬。於二零二五年九月三十日，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83,741,727股，其中向服務提供者參與者授出的股份上限為22,824,172股。

## 報告期後事項

於報告期後及直至本報告日期，概無影響本集團的重要事件。

## 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。

### 醫療與醫藥零售業務

近年來，中國藥品零售行業已告別高速擴張階段，正式進入市場總量負增長時期，行業頭部企業亦主動放緩新店擴張速度。隨著醫保個人賬戶改革及門診統籌政策的全面落地實施，行業對藥店的合規經營能力與專業服務水平提出了更高要求，減少醫保依賴、推進多元化經營已成為行業後續發展的核心重心。

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

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

# 管理層討論及分析

## 電商及分銷

近日，《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十五個五年規劃的建議》(以下簡稱《建議》)正式發佈，為未來五年我國經濟社會發展制定戰略規劃、擘畫宏偉藍圖。在我國發展環境面臨深刻複雜變化、內需市場成為經濟增長核心動力的背景下，《建議》將「堅持擴大內需這個戰略基點」置於重要位置，明確提出「強大國內市場是中國式現代化的戰略依託」的核心論斷。在政策支持力度加大、數字技術迭代升級、居民消費持續升級的多重驅動下，中國數字電商市場預計將繼續保持高速增長態勢，市場規模與行業成熟度進一步提升。

本集團深耕電商領域多年，已具備京東、天貓、淘寶、拼多多、唯品會、抖音、小紅書及微信視頻號等主流電商平臺的「品牌建設+產品銷售」一體化運營能力。同時，積極探索跨平臺閉環營銷模式並積累實踐經驗，成功打通「小紅書內容種草引流至京東／天貓轉化」、「抖音直播帶貨導流至京東／天貓複購」等營銷鏈路，通過多品類、多品牌的實戰運營，助力客戶實現全平臺生意規模的持續增長。

服務體系構建方面，本集團已形成覆蓋「前端策劃—中端運營—後端服務」的一站式服務能力。前端環節，依託專業品牌策劃團隊完成品牌定位與產品核心價值提煉，打造具有差異化競爭力的品牌主視覺與產品包裝設計，並具備線上全域媒體投放與流量運營能力；中端環節，擁有成熟的全平台電商運營體系，涵蓋店鋪日常運營、產品上架管理、活動策劃執行、數據分析優化等模塊，確保店鋪高效運轉；後端環節，配備專業客戶服務團隊，提供 $7\times24$ 小時諮詢響應、售後問題處理等服務，保障優質客戶體驗，全方位為合作客戶提供多維度增值服務。面對消費者需求分層化、個性化趨勢日益明顯的市場環境，本集團將深化內容化場景運營模式探索，通過強化產品價值定位、優化渠道佈局結構、提升服務品質標準，為消費者提供更優質、更精準的購物體驗。

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

# 管理層討論及分析

## 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，本集團與蘇州遨澤及重慶京嘉匯共同設立合夥企業，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。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零二五年九月三十日止六個月派發任何中期股息。

## 中期財務資料

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」)截至二零二五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，連同截至二零二四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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>806,579</b>	746,509
銷售成本		<b>(732,852)</b>	(726,993)
毛利		<b>73,727</b>	19,516
其他收入及收益，淨額	6	<b>2,302,859</b>	299,156
確認存貨減值，淨額		<b>(1,937)</b>	(2,345)
確認待售物業減值，淨額		<b>(30)</b>	(281,718)
銷售及分銷費用		<b>(60,116)</b>	(65,420)
行政及其他經營費用		<b>(81,286)</b>	(115,351)
其他費用及虧損，淨額		<b>(255,706)</b>	(1,145,150)
應佔一家合營公司業績		<b>(3,017)</b>	-
財務費用	7	<b>(69,997)</b>	(85,447)
除稅前溢利／(虧損)	8	<b>1,904,497</b>	(1,376,759)
所得稅(開支)／抵免	9	<b>(21,008)</b>	21,986
期內溢利／(虧損)		<b>1,883,489</b>	(1,354,773)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<b>1,875,231</b>	(1,265,687)
非控制性權益		<b>8,258</b>	(89,086)
期內溢利／(虧損)		<b>1,883,489</b>	(1,354,773)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)	12	人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
基本及攤薄		<b>68.50</b>	(46.80)

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	<b>1,883,489</b>	(1,354,773)
其他全面收益／(開支)：		
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	<b>21,296</b>	46,788
因出售海外業務而重新分類匯兌波動儲備	<b>115,052</b>	-
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	<b>(25,020)</b>	(13,468)
期內其他全面收益，扣除稅項	<b>111,328</b>	33,320
期內全面收益／(開支)總額	<b>1,994,817</b>	(1,321,453)
以下人士應佔期內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>1,986,559</b>	(1,232,367)
非控制性權益	<b>8,258</b>	(89,086)
期內全面收益／(開支)總額	<b>1,994,817</b>	(1,321,453)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>55,907</b>	57,382
投資物業		<b>1,132,591</b>	1,423,234
使用權資產		<b>13,462</b>	19,967
其他無形資產		<b>16,060</b>	15,364
於一家合營公司之投資	14	<b>146,446</b>	149,463
於一家聯營公司之投資	15	<b>30,000</b>	-
按公平值計入損益之金融資產	16	<b>89,700</b>	89,700
商譽		<b>38,597</b>	38,597
預付款項、其他應收款項及其他資產		<b>70,694</b>	70,192
遞延稅項資產		<b>46,233</b>	69,405
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,639,690</b>	1,933,304
<b>流動資產</b>			
待售物業			
－發展中		<b>-</b>	3,298,197
－已完成		<b>1,487,880</b>	2,577,405
存貨		<b>143,275</b>	141,984
貿易應收款項及應收票據	17	<b>153,889</b>	190,656
預付款項、其他應收款項及其他資產		<b>1,121,839</b>	1,410,164
受限制現金		<b>28,500</b>	59,736
現金及現金等值物		<b>392,091</b>	601,400
<b>流動資產總值</b>		<b>3,327,474</b>	8,279,542
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	18	<b>619,707</b>	938,115
其他應付款項及應計負債		<b>1,214,922</b>	2,188,408
撥備	19	<b>-</b>	2,835,817
合約負債		<b>115,762</b>	858,830
計息銀行及其他借貸		<b>91,941</b>	1,566,119
租賃負債		<b>8,428</b>	12,124
應付稅項		<b>525,764</b>	1,010,576
<b>流動負債總值</b>		<b>2,576,524</b>	9,409,989
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>750,950</b>	(1,130,447)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,390,640</b>	802,857

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		<b>161,140</b>	201,140
租賃負債		<b>4,861</b>	8,314
遞延稅項負債		<b>156,941</b>	196,301
<b>非流動負債總額</b>		<b>322,942</b>	405,755
<b>資產淨值</b>		<b>2,067,698</b>	397,102
<b>權益</b>			
股本	20	<b>24,853</b>	24,853
儲備		<b>709,934</b>	(1,281,059)
本公司擁有人應佔權益／(虧損)		<b>734,787</b>	(1,256,206)
非控制性權益		<b>1,332,911</b>	1,653,308
<b>權益總值</b>		<b>2,067,698</b>	397,102

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元 (附註a)	購股權儲備 人民幣千元 (附註a)	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	繳入盈餘 人民幣千元 (附註a)	非控制性 權益儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌波動 儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元 (附註a)	一般儲備 人民幣千元 (附註a)	累計虧損 人民幣千元 (附註a)	小計 人民幣千元 (附註a)	非控制性 權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零二五年四月一日(經審核)	24,853	11,754	24,478	(238,675)	1,297,687	(50,358)	119,184	588,246	1,493,829	(4,527,204)	(1,256,206)	1,653,308	397,102
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,875,231	1,875,231	8,258	1,883,489
期內其他全面收益/(開支)：													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	21,296	-	-	-	21,296	-	21,296
因出售海外業務而重新分類匯兌波動儲備	-	-	-	-	-	-	115,052	-	-	-	115,052	-	115,052
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(25,020)	-	-	-	(25,020)	-	(25,020)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	111,328	-	-	1,875,231	1,986,559	8,258	1,994,817
確認以權益結算以股份為基礎之付款	-	-	4,434	-	-	-	-	-	-	-	4,434	-	4,434
出售附屬公司(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(328,655)	(328,655)
於二零二五年九月三十日(未經審核)	24,853	11,754	28,912	(238,675)	1,297,687	(50,358)	230,512	588,246	1,493,829	(2,651,973)	734,787	1,332,911	2,067,698

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元 (附註a)	購股權儲備 人民幣千元 (附註a)	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	繳入盈餘 人民幣千元 (附註a)	非控制性 權益儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌波動 儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元 (附註a)	一般儲備 人民幣千元 (附註a)	累計虧損 人民幣千元 (附註a)	小計 人民幣千元 (附註a)	非控制性 權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零二四年四月一日(經審核)	898,647	11,754	5,466	(238,675)	1,297,299	(18,065)	57,102	588,246	620,035	(2,187,305)	1,034,504	1,473,238	2,507,742
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,265,687)	(1,265,687)	(89,086)	(1,354,773)
期內其他全面收益/(開支)：													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	46,788	-	-	-	46,788	-	46,788
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(13,468)	-	-	-	(13,468)	-	(13,468)
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	33,320	-	-	(1,265,687)	(1,232,367)	(89,086)	(1,321,453)
確認以權益結算以股份為基礎之付款	-	-	9,339	-	-	-	-	-	-	-	9,339	-	9,339
股本削減(附註20(i))	(875,156)	-	-	-	-	-	-	875,156	-	-	-	-	-
股份認購(附註20(ii))	1,362	-	-	-	-	-	-	(1,362)	-	-	-	-	-
出售附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	313,915	313,915	
轉撥	-	-	-	-	-	(32,295)	-	-	-	-	(32,295)	32,295	-
來自附屬公司之非控制性權益之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,797	9,797	
於二零二四年九月三十日(未經審核)	24,853	11,754	14,805	(238,675)	1,297,299	(50,360)	90,422	1,462,040	620,035	(3,452,992)	(220,819)	1,740,159	1,519,340

附註：

- (a) 簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備為人民幣709,934,000元(二零二五年三月三十一日：虧蝕人民幣1,281,059,000元)。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>124,000</b>	(133,143)
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備	(1,242)	(690)
購買無形資產	(874)	(1,300)
出售物業、廠房及設備之所得款項	55	–
出售投資物業之所得款項	9,576	–
於一家合營公司之投資	–	(150,000)
出售附屬公司產生之現金(流出)／流入淨額	(68,981)	357
來自附屬公司之非控制性權益之注資	–	9,797
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(61,466)</b>	(141,836)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
新增銀行及其他借貸之所得款項	45,000	267,000
償還銀行及其他借貸	(308,586)	(271,111)
租賃付款之本金部分	(7,132)	(2,985)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(270,718)</b>	(7,096)
現金及現金等值物減少淨額	(208,184)	(282,075)
<b>期初現金及現金等值物</b>	<b>601,400</b>	890,197
匯率變動影響，淨值	(1,125)	(735)
<b>期終現金及現金等值物</b>	<b>392,091</b>	607,387
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	392,091	607,387

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 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」)、新加坡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業務。

董事認為，本公司無任何控股股東。

## 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號中期財務報告及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之披露規定編製。該等簡明綜合財務資料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。該等簡明綜合財務資料以人民幣(「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，應與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。除首次採納經修訂之香港財務報告準則會計準則外，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二零二五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變動之詳情載於附註3。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 3. 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

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會計準則修訂本：

香港會計準則第21號的修訂 缺乏可兌換性

於本期間應用上述香港財務報告準則會計準則之修訂本並無對本集團在本期間及過往年份的財務狀況及表現及／或該等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) 物業投資與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、遞延稅項資產以及其他未分配總辦事處及企業資產乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。由於計息銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債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。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

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。

截至二零二五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、其他收入及收益，淨額					
來自外部客戶之分部收益	70,714	427,727	248,368	59,770	806,579
其他收入及收益，淨額	382	4	2,285,341	15,321	2,301,048
	71,096	427,731	2,533,709	75,091	3,107,627
分部(虧損)/溢利	(8,322)	(19,350)	2,040,657	(22,355)	1,990,630
利息收入					1,811
企業及未分配費用					(17,947)
財務費用					(69,997)
除稅前溢利					1,904,497

截至二零二四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、其他收入及收益，淨額					
來自外部客戶之分部收益	72,615	312,047	305,553	56,294	746,509
其他收入及收益，淨額	-	6	284,728	11,160	295,894
	72,615	312,053	590,281	67,454	1,042,403
分部虧損	(1,167)	(8,400)	(1,223,331)	(37,359)	(1,270,257)
利息收入					3,262
企業及未分配費用					(24,317)
財務費用					(85,447)
除稅前虧損					(1,376,759)

本期間及比較先前期間概無分部間銷售。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

下表分別呈列於二零二五年九月三十日及二零二五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
<b>分部資產</b>					
於二零二五年九月三十日(未經審核)	258,702	401,880	4,324,541	2,447,006	7,432,129
撇銷分部間應收款項					(3,021,488)
企業及其他未分配資產					556,523
<b>資產總值(未經審核)</b>					4,967,164
於二零二五年三月三十一日(經審核)	312,370	1,919,430	5,649,597	5,974,499	13,855,896
撇銷分部間應收款項					(4,463,289)
企業及其他未分配資產					820,239
<b>資產總值(經審核)</b>					10,212,846
<b>分部負債</b>					
於二零二五年九月三十日(未經審核)	216,621	180,149	3,407,955	1,180,443	4,985,168
撇銷分部間應付款項					(3,021,488)
企業及其他未分配負債					935,786
<b>負債總值(未經審核)</b>					2,899,466
於二零二五年三月三十一日(經審核)	453,371	963,998	5,890,254	3,997,274	11,304,897
撇銷分部間應付款項					(4,463,289)
企業及其他未分配負債					2,974,136
<b>負債總值(經審核)</b>					9,815,744

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

### 地區資料

#### (a) 來自外部客戶之收益

	醫療與 醫藥零售 人民幣千元 (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)
截至二零二五年九月三十日止六個月					
中國內地	62,628	427,727	248,368	59,770	798,493
新加坡	8,086	-	-	-	8,086
	70,714	427,727	248,368	59,770	806,579
截至二零二四年九月三十日止六個月					
中國內地	65,977	312,047	305,553	56,294	739,871
新加坡	6,638	-	-	-	6,638
	72,615	312,047	305,553	56,294	746,509

上述資料乃基於客戶位置編製。

#### (b) 非流動資產

	於二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
中國內地	1,375,373	1,647,295
香港	1,407	1,424
新加坡	1,626	1,327
1,378,406		1,650,046

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

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 5. 收益

收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約之收益		
銷售電子消費品及保健食品	<b>427,727</b>	312,047
銷售物業	<b>248,368</b>	305,553
醫療及諮詢服務	<b>10,515</b>	6,638
醫藥零售收入	<b>60,199</b>	65,977
物業管理服務	<b>22,435</b>	12,860
	<b>769,244</b>	703,075
來自其他來源之收益		
租金收入總額	<b>37,335</b>	43,434
	<b>806,579</b>	746,509
確認收益的時間		
於某時間點	<b>736,294</b>	683,577
隨時間	<b>32,950</b>	19,498
	<b>769,244</b>	703,075

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 6. 其他收入及收益，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
利息收入	1,811	3,262
管理及諮詢服務費收入	9,129	5,444
其他	4,150	7,989
	<b>15,090</b>	16,695
<b>收益，淨額</b>		
出售附屬公司收益(附註10)	2,320,548	107,256
出售附屬公司之權益之收益*	–	175,785
出售物業、廠房及設備之收益	40	–
提早終止租賃收益	170	–
金融資產公平值變動	(29,400)	(580)
確認貿易應收款項及應收票據之減值虧損，淨額	(4,044)	–
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撥回	455	–
	<b>2,287,769</b>	282,461
	<b>2,302,859</b>	299,156

\* 截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團與第三方訂立股權轉讓協議，以出售本集團於一間附屬公司32%股權，以清償本集團之債務。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 7. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	<b>69,584</b>	85,024
來自租賃合約之利息費用	<b>413</b>	423
利息費用總額	<b>69,997</b>	85,447

## 8. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
出售存貨成本	<b>448,699</b>	329,891
出售物業成本	<b>284,153</b>	397,102
銷售成本	<b>732,852</b>	726,993
物業、廠房及設備折舊	<b>4,547</b>	1,743
使用權資產折舊	<b>6,750</b>	4,695
其他無形資產攤銷	<b>178</b>	11
預期負債撥備*	<b>152,581</b>	992,595
投資物業之公平值變動*	<b>-</b>	81,733
確認貿易應收款項及應收票據減值，淨額**	<b>4,044</b>	2,137
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產之 減值虧損撥回，淨額**	<b>(455)</b>	-
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損**	<b>(40)</b>	1
外匯(收益)／虧損，淨額*	<b>(269)</b>	669

\* 該等項目計入簡明綜合損益表之「其他費用及虧損，淨額」。

\*\* 該等項目計入簡明綜合損益表之「其他收入及收益，淨額」。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 9. 所得稅開支／(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
計提：		
－中國企業所得稅	15,206	(24,288)
－中國土地增值税	5,802	2,302
所得稅開支／(抵免)	21,008	(21,986)

### 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。

### 中國土地增值税(「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收益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。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 10. 出售附屬公司

### (i) 截至二零二五年九月三十日止六個月

- (a) 期內，本公司與兩名與本集團並無關連之獨立第三方訂立合夥協議，據此，本公司同意與該兩名獨立第三方成立合夥企業（「合夥企業」），並向合夥企業出資人民幣30,000,000元。有關出資應透過向合夥企業注入本公司直接全資附屬公司安泰國際投資集團（香港）有限公司（「安泰」）的全部股權之方式結清。因此，合夥企業的成立及本公司向合夥企業作出的出資，導致本公司出售其於安泰及其附屬公司（「安泰集團」）的股權。安泰集團由安泰及安泰所持有的16間附屬公司組成，包括：(i)北京德悅合項目管理有限公司；(ii)重慶世騰置業有限公司；(iii)重慶雅源恒輝信息技術有限公司；(iv)重慶盈豐地產有限公司；(v)重慶源創目標置業有限公司；(vi)重慶悅睿和置業有限公司；(vii)香港資源盈悅有限公司；(viii)香港盈豐控股有限公司；(ix)開封博元房地產開發有限公司；(x)東原資源（香港）有限公司；(xi)武漢錦祥資產管理有限公司；(xii)武漢天合錦程房地產發展有限公司；(xiii)蕪湖信盈投資合夥企業（有限合夥）（「蕪湖信盈」）；(xiv)玉溪鴻悅商業運營管理有限公司；(xv)玉溪潤雅置業有限公司；及(xvi)浙江北大資源地產有限公司。安泰集團主要於中國內地從事物業發展業務。該項出售已於二零二五年八月十一日完成。
- (b) 期內，本集團與一名與本集團並無關連之獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團於本公司直接全資附屬公司－永富資源（香港）有限公司（「永富」）之100%權益，代價約為1,000,000港元。永富主要於香港從事投資控股。該項出售已於二零二五年五月三十日完成。
- (c) 期內，本集團與一名與本集團並無關連之獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團於本公司間接全資附屬公司－杭州領航星企業管理有限公司（「杭州領航星」）之100%權益，代價約為人民幣1,000,000元。杭州領航星主要於中國內地從事物業投資與管理。該項出售已於二零二五年九月十九日完成。
- (d) 期內，本集團與一名與本集團並無關連之獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團於本公司間接全資附屬公司－武漢威達物業管理有限公司（「武漢威達」）之100%權益，代價約為人民幣500,000元。武漢威達主要於中國內地從事物業投資與管理。該項出售已於二零二五年九月二十八日完成。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 10. 出售附屬公司(續)

### (i) 截至二零二五年九月三十日止六個月(續)

於出售日期已出售附屬公司之資產／(負債)淨值如下：

	安泰集團 人民幣千元	永富 人民幣千元	杭州領航星 人民幣千元	武漢威達 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>已出售之資產及負債</b>					
物業、廠房及設備	437	-	-	-	437
投資物業	11,986	-	155,486	-	167,472
使用權資產	138	-	-	-	138
遞延稅項資產	11,572	-	-	-	11,572
待售物業－發展中及已完成	4,211,101	-	-	-	4,211,101
貿易應收款項及應收票據	314	-	-	22	336
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,188,628	102,749	58,950	10	1,350,337
可收回所得稅	-	-	4,845	-	4,845
現金及現金等值物	67,596	198	1,117	70	68,981
貿易應付款項	(289,415)	-	-	-	(289,415)
其他應付款項及應計負債	(1,713,687)	(102,030)	(224,806)	(18)	(2,040,541)
撥備	(2,988,398)	-	-	-	(2,988,398)
合約負債	(764,456)	-	-	-	(764,456)
計息銀行及其他借貸	(1,288,175)	-	-	-	(1,288,175)
租賃負債	(159)	-	-	-	(159)
應付稅項	(479,319)	-	-	(6)	(479,325)
遞延稅項負債	(39,278)	-	-	-	(39,278)
已出售(負債)／資產淨額	(2,071,115)	917	(4,408)	78	(2,074,528)
<b>出售附屬公司的收益</b>					
出售代價	30,000	917	1,000	500	32,417
已出售負債／(資產)淨額	2,071,115	(917)	4,408	(78)	2,074,528
撥回非控股權益	328,655	-	-	-	328,655
撥回匯兌儲備	(115,052)	-	-	-	(115,052)
出售附屬公司的收益	2,314,718	-	5,408	422	2,320,548
<b>出售附屬公司的現金流出</b>					
收取出售之現金	-	-	-	-	-
減：所出售現金及現金等值物	(67,596)	(198)	(1,117)	(70)	(68,981)
出售附屬公司產生之現金流出淨額	(67,596)	(198)	(1,117)	(70)	(68,981)

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 10. 出售附屬公司(續)

### (ii) 截至二零二四年九月三十日止六個月

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團訂立銷售協議，以出售其於鄂州金豐(該公司經營本集團之部分物業發展業務)之90%股權。有關出售事項之目的為提高本集團之流動性。出售事項於二零二四年五月十六日完成，而本集團於該日失去對鄂州金豐之控制權。

鄂州金豐於出售日期之負債淨值如下：

	人民幣千元
<b>已出售之資產及負債</b>	
物業、廠房及設備	23
待售物業－發展中及已完成	102,029
貿易應收款項及應收票據	557
預付款項、其他應收款項及其他資產	463,772
現金及現金等值物	543
貿易應付款項及應付票據	(330,406)
其他應付款項及應計負債	(148,759)
合約負債	(7,809)
應付稅項	(185,306)
 已出售負債淨額	 (105,356)
 <b>出售一間附屬公司的收益</b>	
代價	900
已出售負債淨額	105,356
確認按公平值計入損益之金融資產(附註)	1,000
 出售一間附屬公司的收益	 107,256
 以下列方式支付：	
現金	900
 <b>出售一間附屬公司產生之現金流入</b>	
收取出售之現金	900
減：所出售現金及現金等值物	(543)
 出售一間附屬公司產生之現金流入淨額	 357

附註： 於二零二四年五月十六日，本集團出售其於鄂州金豐之90%股權，剩餘10%股權則獲確認為按公平值計入損益之金融資產。

## 11. 股息

於截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 12. 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
用於計算每股基本盈利／(虧損)之盈利 本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(人民幣千元)	1,875,231	(1,265,687)
用於計算每股基本盈利／(虧損)之股份數目 期內普通股之加權平均數(千股)	2,737,417	2,704,630

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

#### (i) 用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之盈利／(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	1,875,231	(1,265,687)

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 12. 每股盈利／(虧損)(續)

- (b) 每股攤薄盈利／(虧損)(續)  
(ii) 普通股之加權平均數

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
用於計算每股基本盈利／(虧損)之普通股之 加權平均數 攤薄影響－購股權(附註)	2,737,417	2,704,630 401,307
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股之 加權平均數	2,737,417	3,105,937

附註： 計算每股攤薄盈利並無假設本公司購股權之行使，因該等購股權之行使價高於截至二零二五年九月三十日止六個月之股份平均市價。

截至二零二四年九月三十日止六個月，計算每股攤薄虧損時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。

## 13. 物業、廠房及設備

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣1,242,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣690,000元)收購物業、廠房及設備，並出售總賬面淨額為人民幣15,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣1,000元)的物業、廠房及設備。

## 14. 於一家合營公司之投資

於二零二四年八月八日，本公司一間間接全資附屬公司及蘇州遨澤訂立合營協議，內容有關成立合營公司。根據合營協議的條款，合營公司的註冊資本為人民幣150,010,000元，最初由本集團及蘇州遨澤以現金分別注資人民幣150,000,000元及人民幣10,000元及持有約99.99%及約0.01%。本集團與蘇州遨澤其後於二零二四年八月十五日與另一名獨立第三方(「武漢乾合」)訂立補充協議，據此，武漢乾合將以現金出資約人民幣50,000,000元。根據該等協議，本集團、蘇州遨澤及武漢乾合成立營運委員會，以共同管理蘇州遨澤壹號合夥企業，而本集團之股權更新為約75%。於二零二五年七月二日，武漢乾合退夥，導致本集團持股比例由約75%變更為約99.99%，而其表決權亦由33.3%變更為50%。於合營公司成立後，其財務業績將不會於本公司的財務報表綜合入賬。成立合營公司及其後持股變動之詳情載於本公司日期為二零二四年八月八日及二零二五年七月二日之公告。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 15. 於一家聯營公司之投資

於二零二五年五月七日，本公司(作為劣後級有限合夥人)與蘇州遨澤(作為普通合夥人)及重慶京嘉匯(作為優先有限合夥人)訂立合夥協議，內容有關設立合夥企業。根據合夥協議的條款，合夥企業的總資本承擔為人民幣100,010,000元，分別由蘇州遨澤、本公司及重慶京嘉匯出資人民幣10,000元、人民幣30,000,000元及人民幣70,000,000元。蘇州遨澤及重慶京嘉匯的出資將以現金支付，本公司則應以將出售公司全部股權注入合夥企業的方式出資。出售集團包括出售公司及出售公司持有的十六間附屬公司(其中六間從事實質性業務)，主要於中國內地從事物業發展業務。於本公司完成注資後，出售集團將不再為本公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再併入本集團的綜合財務報表。該項交易已於二零二五年八月十一日完成，有關合夥企業的詳情載於本公司日期為二零二五年六月二十六日之通函。

## 16. 按公平值計入損益之金融資產

於本期間內，本集團繼續持有於重慶方源盈潤置業有限公司(「方源盈潤」)及鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)之非上市股本投資，並按公平值計入損益列賬。本集團於方源盈潤之股權維持約14.49%，而於二零二四年五月出售其於鄂州金豐的90%權益後，仍保留該公司10%的股權。對鄂州金豐的股權，其初始確認金額為人民幣1,000,000元，後續公平值測定結果為人民幣零元，所產生的公平值虧損已於截至二零二五年三月三十一日止年度的損益中確認。

此外，本集團於出售附註10所披露之相關附屬公司後，仍持有蕪湖信盈約4.83%之非上市股權權益。蕪湖信盈的投資成本為人民幣29,400,000元，其公平值亦評估為人民幣零元，相應的公平值虧損已於期內於損益表中確認。

本集團非上市股本投資之公平值乃根據相關投資對象資產之估計市值計量。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 17. 貿易應收款項及應收票據

	於二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項及應收票據	<b>162,767</b>	195,496
貿易應收款項及應收票據之減值虧損	(8,878)	(4,840)
	<b>153,889</b>	190,656

本集團與客戶的交易條款主要以信貸方式進行，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其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：

	於二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	<b>71,945</b>	100,119
7至12個月	<b>42,421</b>	47,642
13至24個月	<b>39,523</b>	42,895
	<b>153,889</b>	190,656

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 18. 貿易應付款項及應付票據

	於二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項及應付票據	<b>619,707</b>	938,115

於報告期末，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：

	於二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	<b>68,715</b>	103,716
超過6個月	<b>550,992</b>	834,399
	<b>619,707</b>	938,115

貿易應付款項及應付票據為免息，一般於45至90天期限內結賬。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 19. 機器

	於二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初	<b>2,835,817</b>	1,328,338
期／年內機器(附註(i)、(ii)及(iii))	<b>152,581</b>	1,507,479
出售附屬公司(附註10)	<b>(2,988,398)</b>	-
於期／年末	-	2,835,817

附註：

(i) 於二零一八年五月，本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)簽立擔保，據此，玉溪潤雅就五礦國際信託有限公司(「五礦國際」，一間中國金融機構)為前附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」，香港琥珀有限公司(「香港琥珀」)之附屬公司)提供之貸款人民幣1,458,500,000元提供以五礦國際為受益人之擔保。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團簡明綜合財務資料中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琥珀之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

由於附註10所披露之附屬公司出售事項，本集團於本期間終止確認所有相關應付款項及機器。據此，經考慮東莞億輝之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公平值，並根據最終法院命令，本集團管理層估計，於二零二五年九月三十日應付款項總額約為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣2,135,083,000元)。預期擔保負債撥備人民幣零元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣676,344,000元)及訴訟撥備人民幣123,936,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣267,671,000元)已在本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務資料中確認。

(ii) 於二零一九年四月，開封博元就貸款人向前附屬公司開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」，香港琥珀之附屬公司)提供之貸款人民幣1,000,000,000元抵押若干地塊，據此，開封博元以華能貴誠信託有限公司(「華能貴誠信託」，一間中國金融機構)為受益人提供擔保，而有關貸款其後轉讓予北京德隅源通科技有限公司。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團簡明綜合財務資料中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琥珀之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

由於附註10所披露之附屬公司出售事項，本集團於本期間終止確認所有相關應付款項及機器。據此，經考慮開封博明之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公平值，並根據最終法院命令，本集團管理層估計，於二零二五年九月三十日應付款項總額約為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣624,807,000元)。預期擔保負債撥備人民幣零元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣零元)及訴訟撥備人民幣28,645,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣48,580,000元)已在本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務資料中確認。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 19. 撥備(續)

附註：（續）

- (iii) 於二零一九年九月，重慶盈豐就貸款人向前附屬公司東莞億達地產有限公司(「東莞億達」，香港琥諮有限公司(「香港琥諮」)之附屬公司)提供之貸款人民幣118,000,000元抵押若干物業，據此，重慶盈豐以中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(一間中國金融機構)為受益人提供擔保。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團簡明綜合財務資料中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琥諮之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

由於附註10所披露之附屬公司出售事項，本集團於本期間終止確認所有相關應付款項及撥備。據此，經考慮東莞億達及另一名擔保人昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(「昆山高科」)之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公允值，並根據最終法院命令，本集團管理層估計，於二零二五年九月三十日應付款項總額約為人民幣零元(二零二五年三月三十一日：人民幣75,927,000元)。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團之簡明綜合財務資料中並無確認預期擔保負債撥備及訴訟撥備。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 20. 股本

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)			於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)		
法定股本：						
150,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<b>1,500,000</b>			1,500,000		
	於二零二五年九月三十日			於二零二五年三月三十一日		
	股份數目	千港元	人民幣千元 (等值) (未經審核)	股份數目	千港元	人民幣千元 (等值) (經審核)
已發行及繳足股本：						
於期／年初	<b>2,737,417,279</b>	<b>27,374</b>	<b>24,853</b>	10,349,669,116	1,034,967	898,647
股份合併(附註(i))	-	-	-	(7,762,251,837)	-	-
股本削減(附註(ii))	-	-	-	-	(1,009,093)	(875,156)
股份認購(附註(iii))	-	-	-	150,000,000	1,500	1,362
於期／年末	<b>2,737,417,279</b>	<b>27,374</b>	<b>24,853</b>	2,737,417,279	27,374	24,853

附註：

- (i) 於二零二四年五月八日，本公司將每四股每股面值0.10港元的已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.40港元的合併股份(「股份合併」)。
- (ii) 於二零二四年五月八日，緊隨股份合併生效後，本公司的已發行股本將通過以下方式削減：(a)剔除從股份合併中產生本公司已發行股本中的任何零碎合併股份，以便將合併股份總數目向下湊整至最接近整數；及(b)註銷本公司每股已發行合併股份的繳足股本0.39港元，以致於緊隨股本削減後每股已發行新股份的面值將由0.40港元削減至0.01港元，而因股本削減而產生的進賬款額將轉移至公司法所界定的本公司實繳盈餘賬。
- (iii) 於二零二四年五月十日，本公司已根據一般授權認購協議向一般授權認購人發行及配發合共150,000,000股每股面值0.01港元的新股份。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 21. 股份計劃

### 二零二三年股份計劃

於二零二三年八月二十八日，本集團採納一項股份計劃（「二零二三年股份計劃」），自採納日期起計十(10)年期間有效及生效。該計劃之合資格參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司之任何董事（不論是執行或非執行，包括任何獨立非執行董事）、主要行政人員及僱員（全職或兼職）；(ii)於本集團日常及一般業務過程中向本集團持續及經常性地提供有利於本集團長期發展之服務之任何人士或實體；及(iii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事、主要行政人員及僱員。

根據二零二三年股份計劃，將予授出之所有獎勵涉及發行本公司股份不得超過於採納日期已發行股份總數之10%，即912,966,911股股份。服務提供者分項上限為91,296,691股股份，佔於二零二三年股份計劃採納日期已發行股份總數之1%。誠如本公司日期為二零二四年五月七日的公告所披露，由於本公司日期分別為二零二四年二月五日及二零二四年三月二十八日的公告及通函所披露的股本重組（「股本重組」），二零二三年股份計劃項下可供用於日後授出的股份總數根據二零二三年股份計劃的條款由312,966,911股調整為78,241,727股。於截至有關授出日期（包括該日）止任何12個月期間內，可向單一合資格參與者授出獎勵所涉及之股份最高數目不得超過已發行股份之1%。購股權可於董事會可能釐定的期間內行使，惟該期間不得超過要約日期起計10年。二零二三年股份計劃項下獎勵之歸屬期一般不得少於12個月，惟在二零二三年股份計劃所規定之特定情況下可縮短已授出獎勵之歸屬期。

於二零二三年十二月二十九日，本公司根據二零二三年股份計劃之條款向本集團若干僱員授出合共600,000,000份購股權，以認購600,000,000股股份。

當承授人簽署一式兩份之要約函件（其中包括購股權接納表格）以及支付象徵式代價共1港元時，授出購股權要約視為已獲接納。

購股權之行使價可由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 21. 股份計劃(續)

### 二零二三年股份計劃(續)

行使價每股股份0.101港元，並須遵守以下歸屬條款：(i)三分之一購股權須於二零二四年十二月三十一日予以歸屬及可行使；(ii)三分之一購股權須於二零二五年十二月三十一日予以歸屬及可行使；及(iii)三分之一購股權須於二零二六年十二月三十一日予以歸屬及可行使。誠如本公司日期為二零二四年五月七日的公告所披露，由於股本重組，每股股份行使價調整為每股股份0.404港元。

由於股本重組於二零二四年五月八日生效，二零二三年股份計劃項下尚未行使購股權的行使價調整為每股股份0.404港元，而於行使時的新股份數目設定為150,000,000股。可供用於日後授出的新股份總數調整為78,241,727股，其中授予任何服務提供者參與者的上限為22,824,172股。有關進一步詳情，請參閱日期為二零二四年三月二十八日的通函及股東特別大會通告，以及日期為二零二四年五月七日及二零二四年八月二十八日的公告。

於二零二五年九月三十日，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83,741,727股，佔於本報告日期本公司已發行股本約3.06%，其中可向服務提供者參與者授出的上限為22,824,172股股份。

## 22. 或然負債

除簡明綜合財務資料其他部份所披露者外，本集團於報告期末之或然負債如下：

- (a) 本集團尚有於簡明綜合財務資料中的附註25所詳述之待決訴訟。
- (b) 根據附註10所披露之出售附屬公司後，本集團先前就向其物業買方授予按揭貸款而向若干銀行所提供之所有擔保(二零二五年三月三十一日：約人民幣850,200,000元)已於本期間終止確認。根據有關擔保之條款，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。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。由於該項出售，現時並無任何此類擔保尚未履行，且於本期間未經審核中期簡明綜合財務資料中並無確認任何撥備(二零二五年三月三十一日：無)。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 23. 承擔

本集團就本集團之發展物業有以下承擔：

	於二零二五年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約： 發展中物業	-	765,995

## 24. 關連人士交易

### 與關連人士之交易及結餘

除此簡明綜合財務資料其他部份披露之關連人士交易及結餘外，本集團於期內或於報告期間末與關連人士進行之交易及／或結餘如下：

#### 與關連人士之交易

附註	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
與同系附屬公司交易 租金開支	(i) 148	153

附註：

(i) 該等交易乃根據當事各方互相協定之條款及條件進行。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 24. 關連人士交易(續)

### 本集團主要管理人員之薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
薪酬、津貼及實物利益	1,763	2,157
花紅	7,507	3,700
以權益結算以股份為基礎之付款	1,011	990
退休福利	50	80
已付主要管理人員之薪酬總額	10,331	6,927

## 25. 訴訟

於二零二五年九月三十日，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：

- (a) 深圳平安匯通投資管理有限公司(「平安匯通」)與本集團之附屬公司重慶悅豐地產有限公司(「重慶悅豐」)不當得利糾紛一案，重慶市高級人民法院已於二零二二年十月十七日作出有利於重慶悅豐的(2022)渝民終339號民事判決。平安匯通不服前述判決，向中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)申請再審，請求撤銷前述判決並改判重慶悅豐：(i)向平安匯通返還重慶悅豐已收取的購房尾款人民幣219,518,000元；(ii)支付上述款項自二零一九年十二月九日至返還日止，按年利率8%計算的利息；及(iii)承擔本案一、二審訴訟費用。二零二四年十二月三十一日最高人民法院裁定由其對本案提審。目前，本案尚在審理中。
- (b) 平安匯通與本集團之附屬公司佛山北大資源地產有限公司(「佛山北大」)不當得利糾紛一案，廣東省高級人民法院已於二零二三年十二月十八日作出有利於佛山北大的(2022)粵民終1901號民事判決。平安匯通不服前述判決，向最高人民法院申請再審，請求撤銷前述判決並改判佛山北大：(i)向平安匯通返還佛山北大已收取的購房尾款人民幣186,996,470元；(ii)支付上述款項自二零一九年十二月九日至返還日止，按年利率8%計算的利息；(iii)支付平安匯通本案的律師代理費人民幣450,000元；及(iv)承擔本案一、二審訴訟費用。二零二五年三月三十一日最高人民法院裁定由其對本案提審。目前，本案尚在審理中。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 26. 報告期後事項

於報告期間後及直至本報告日期，概無影響本集團的重要事件。

## 27. 批准簡明綜合財務資料

簡明綜合財務資料經董事會於二零二五年十一月二十八日批准及授權刊發。

# 其他資料

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年九月三十日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本、相關股份及債券中擁有，根據本公司須遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股(「股份」)之好倉

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

### 附註：

- 黃啓豪先生於611,104,039股股份(好倉)及125,000,000股股份(淡倉)中擁有權益，當中包括彼直接擁有之6,604,039股股份(好倉)、透過其於ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD及Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益擁有之604,500,000股股份(好倉)及透過其於Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益擁有之125,000,000股股份(淡倉)。
- 黃柱光先生透過其於順聯動漫科技(香港)有限公司之權益擁有319,203,743股股份之權益。
- 侯瑞林先生透過其於Wealth Elite Group Investment Limited之權益擁有290,307,782股股份(好倉)之權益。
- 夏丁先生直接擁有9,500,000股股份。
- 姜曉平先生直接擁有8,500,000股股份。

# 其他資料

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，概無董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中登記擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零二五年九月三十日，根據本公司須按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本5%或以上之權益記錄如下：

名稱／姓名	附註	身份及權益性質	所持普通股數目	好倉		淡倉	
				佔本公司已發行股本之百分比	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比	所持普通股數目
黃啓豪先生	1	透過受控制法團	604,500,000	22.08	125,000,000	4.57	-
		直接實益擁有	6,604,039	0.24	-	-	-
ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD	2	直接實益擁有	479,500,000	17.52	-	-	-
順聯動漫科技(香港)有限公司 ('順聯')	3	直接實益擁有	319,203,743	11.66	-	-	-
廣東順聯動漫科技有限公司 ('廣東順聯')	4	透過受控制法團	319,203,743	11.66	-	-	-
廣東貫成實業投資有限公司 ('廣東貫成')	5	透過受控制法團	319,203,743	11.66	-	-	-
黃柱光先生	6	透過受控制法團	319,203,743	11.66	-	-	-
Wealth Elite Group Investment Limited	7	直接實益擁有	290,307,782	10.61	-	-	-
侯瑞林先生	8	透過受控制法團	290,307,782	10.61	-	-	-
Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.	9	直接實益擁有	175,000,000	6.39	-	-	-
Rainbow Sail Investment Group Limited	10	透過受控制法團	175,000,000	6.39	-	-	-
伍文波先生	11	透過受控制法團	175,000,000	6.39	-	-	-
Sleek Charm Pte. Ltd.	12	直接實益擁有	175,000,000	6.39	-	-	-
Sleek Charm Limited	13	透過受控制法團	175,000,000	6.39	-	-	-
陳夢怡女士	14	透過受控制法團	175,000,000	6.39	-	-	-

附註：

- 按證券及期貨條例，黃啓豪先生直接持有6,604,039股本公司股份以及因其於ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD及Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益被視為持有604,500,000股本公司股份之權益。按證券及期貨條例，彼因其於Eagle Wings Limited Partnership Fund之權益被視為持有125,000,000股本公司股份之淡倉。

## 其他資料

2. ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD於479,500,000股本公司股份中擁有權益。
3. 順聯於319,203,743股本公司股份中擁有權益。
4. 按證券及期貨條例，廣東順聯因其於順聯之權益被視為持有319,203,743股本公司股份之權益。
5. 按證券及期貨條例，廣東貫成因其於廣東順聯之權益被視為持有319,203,743股本公司股份之權益。
6. 按證券及期貨條例，黃柱光先生因其於廣東貫成之權益被視為持有319,203,743股本公司股份之權益。
7. Wealth Elite Group Investment Limited於290,307,782股本公司股份中擁有權益。
8. 按證券及期貨條例，侯瑞林先生因其於Wealth Elite Group Investment Limited之權益被視為持有290,307,782股本公司股份之權益。
9. Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.於175,000,000股本公司股份中擁有權益。
10. 按證券及期貨條例，Rainbow Sail Investment Group Limited因其於Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。
11. 按證券及期貨條例，伍文波先生因其於Sea Ray Investment Group Pte. Ltd.及Rainbow Sail Investment Group Limited之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。
12. Sleek Charm Pte. Ltd.於175,000,000股本公司股份中擁有權益。
13. 按證券及期貨條例，Sleek Charm Limited因其於Sleek Charm Pte. Ltd.之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。
14. 按證券及期貨條例，陳夢怡女士因其於Sleek Charm Pte. Ltd.及Sleek Charm Limited之權益被視為持有175,000,000股本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，除本公司董事及主要行政人員(其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)以外，概無人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

### 購買、贖回或出售上市證券

於緊接本報告日期前十二個月內，本公司及其任何附屬公司概無進行任何購買、贖回或出售其任何上市證券(包括出售庫存股股份)。

### 上市規則項下之持續披露責任

本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下之任何披露責任。

### 董事資料之變動

於報告期內及直至本報告日期，本公司並不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料之任何變動。

# 其他資料

## 企業管治

截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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C3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截至二零二五年九月三十日止六個月內已遵守有關董事之證券交易之標準守則。

## 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，以及本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表及業績。

## 董事會

於本報告日期，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。

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
主席  
黃啓豪

香港

二零二五年十一月二十八日



资源控股  
RESOURCES HOLDINGS