



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



INTERIM

REPORT

2024

中期報告

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	23
簡明綜合全面收益表	24
簡明綜合財務狀況表	25
簡明綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	29
簡明綜合財務資料附註	30
其他資料	54



公司資料

董事會

執行董事

黃啓豪先生(主席)
王貴武先生(於二零二四年八月三十日退任)
黃柱光先生
侯瑞林先生
夏丁先生(於二零二四年八月三十日獲委任)

獨立非執行董事

錢志浩先生
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

委員會

審核委員會

錢志浩先生(主席)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

薪酬委員會

張嘉裕教授(主席·於二零二四年九月三十日獲委任)
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
黃啓豪先生
錢志浩先生

提名委員會

黃啓豪先生(主席)
華一春先生(於二零二四年八月三十日辭任)
鍾衛民先生(於二零二四年九月三十日辭任)
徐楠女士(於二零二四年八月三十日獲委任)
張嘉裕教授(於二零二四年九月三十日獲委任)

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

卓佳登捷時有限公司
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

主席報告

尊敬的各位股東：

自二零二四年初以來，全球經濟環境持續動盪，面臨著高利息環境與經濟衰退風險的雙重壓力。地緣政治衝突與貿易爭端頻發，為全球經濟發展增添了諸多不確定因素。在此背景下，中國經濟雖不可避免地遭遇了新的挑戰，但得益於宏觀政策的精準調控以及外需的逐步回暖，整體經濟仍展現出平穩運行，並呈現積極恢復的趨勢。

作為中國經濟的重要組成部分，房地產市場正經歷著前所未有的嚴峻考驗。儘管政府出台了多項旨在穩定市場的房地產新政，但市場信心的恢復仍需時日。商品房銷售額持續下滑直接影響本集團於截至二零二四年九月三十日止六個月（「報告期」）營業收入進一步下降。由於房地產市場持續低迷，本集團需計提的大額存貨減值撥備和預期擔保負債及訴訟之撥備，使得本集團於本報告期間錄得了高達人民幣13.5億元的虧損，權益總額從年初的人民幣25.1億元縮減至人民幣15.2億元。

面對複雜的外部環境，政府適時出台了「以舊換新」等激勵政策，旨在推動數字消費經濟，促進消費市場的恢復。與此同時，新興技術的廣泛應用和電商新模式快速發展，持續拓寬了電商市場的邊界，進一步拉動線上消費快速增長。本集團緊跟市場趨勢，在原有分銷業務基礎上進一步發展電商業務，利用公司分銷業務的現有運營及服務能力，持續引入新產品和優化產品結構，逐漸拓展至電子消費品及健康類產品的銷售。目前，本集團已與多個國內知名品牌廠商建立了緊密的合作關係，在京東、拼多多、抖音等生態平台開展電商及分銷業務，實現全方位、多渠道的推廣與銷售，實現公司電商及分銷業務的穩健發展。

在醫療與醫藥零售行業，儘管消費降級對行業產生了一定影響，但國家政策的支持為行業帶來了新的發展機遇。本集團自於二零二三年八月收購武漢葉開泰藥業起，對其傳統銷售模式進行改造，構建「零售藥房+醫療服務」的連鎖藥房。部分藥店升級為「連鎖藥店+中醫診療+養生產品體驗」的「大健康+」模式，通過「藥食同源」的中醫養生理念推動營業額的顯著增長，為集團醫療與醫藥零售業務注入強勁動力。

主席報告

值得一提的是，二零二四年九月三十日，融合傳統中醫智慧與現代健康醫療技術，集團在杭州市新設的葉開泰國醫館盛大開業，為市民提供一站式優質醫療醫養的「大健康+」服務。「葉開泰」進軍杭州這一重要里程碑的達成，為本集團發展醫療與醫藥零售業務，促進集團業務多元化的有益嘗試。

展望未來，本集團將堅定不移地推進可持續發展的戰略目標，全力推動各項業務的有機發展。我們會繼續深化電商及分銷業務的全渠道營銷佈局，強化數據驅動決策能力，並繼續優化業務結構以提升盈利能力。同時，將充分利用國家政策支持和中醫藥資源的深厚積累，開展特色化經營，提升醫療與醫藥零售業務的品牌效應和服務質量，鞏固和擴大市場份額，促進集團業務多元化發展。

此外，我們在保持及發展集團現有業務的同時，還會繼續推進集團業務的多元化發展，如與蘇州遨澤企業管理有限公司簽訂合營協議，共同成立合營公司，專注於中國境內房地產不良資產及醫療領域的投資與合作，通過多元化佈局為股東及客戶創造更為豐厚的回報。

最後，我謹代表董事會，向全體同仁的辛勤耕耘與卓越貢獻致以最深切的感激與崇高的敬意！同時，也向一直以來支持我們的股東、業務夥伴及融資機構表示最誠摯的謝意！

主席
黃啟豪

二零二四年十一月二十九日

管理層討論及分析

市場回顧

二零二四年初以來，全球政治經濟環境仍然複雜，長期維持高利息環境，增加經濟衰退風險。地緣政治衝突未止，同時出現不同形式的貿易爭端，使全球經濟添加不確定性。中國經濟結構調整持續深化等帶來新挑戰，但宏觀政策效應持續釋放、外需有所回暖、新質生產力加速發展等因素也形成新支撐。總的來看，中國經濟延續恢復向好態勢，運行總體平穩、穩中有進。二零二四年一至三季度國內生產總值同比增長4.8%，全國固定資產投資(不含農戶)同比增長3.4%；全國居民人均可支配收入實際增長4.9%。

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。二零二四年六月十七日，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，將極大的推動中醫藥標準化高質量發展，助力中醫藥傳承創新發展。二零二四年八月三日，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。

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及市場前景。綜合上述因素，零售行業紛紛投入「藥店+診所」、互聯網+醫療服務的創新實踐中，通過佈局中醫診所、社區診所、體檢中心等店型，逐步探索多業態融合的多元化社區健康服務生態圈模式。藥品零售行業將向規模化、多元化、生活化方向發展。

電商及分銷

二零二四年上半年，在外部環境日趨複雜多變的背景下，政府出台持續「以舊換新」激勵政策，持續推動數字消費經濟，促進消費市場的恢復。新興技術應用和供應鏈數智化，促進產業數位化轉型加速，進一步拓寬了電商市場的邊界。直播帶貨、即時零售等電商新模式快速發展，持續拉動線上消費增長。

二零二四年前三季度，社會消費品零售總額35.4萬億元，同比增長3.3%；全國網上零售持續較快增長，全國網上零售額達人民幣10.9萬億元，同比增長8.6%，佔比持續提升。其中，實物商品網上零售額人民幣9.1萬億元，增長7.9%，佔社會消費品零售總額的比重為25.7%；在實物商品網上零售額中，吃類、穿類、用類商品分別增長17.8%、4.1%及7.2%。

管理層討論及分析

房地產業務

從房地產行業層面看，二零二四年以來，全國新房市場整體延續調整態勢，二手房市場在「以價換量」帶動下，成交保持一定規模，但房地產整體下行壓力仍較大。在此背景下，四月政治局會議定調樓市政策方向，提出統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施，五月召開全國切實做好保交房工作視頻會議，強調打好商品住房爛尾風險處置攻堅戰，紮實推進保交房、消化存量商品房等重點工作。此外，住房和城鄉建設部、自然資源部、國家金融監管總局、中國人民銀行推出房地產「一攬子」新政，包括扶持房企的專案融資「白名單」及不同城市的放鬆限購房措施，取消住房貸款利率政策下限、調低最低首付比例，並設立人民幣3,000億元保障性房屋再貸款基金等一系列支持政策及舉措，聚焦穩市場、去庫存。

市場有所反彈，惟市場信心依然不足，反彈持續時間不長，今年上半年中國房地產市場整體處於低位橫行。民營房企融資難、銷售難的問題依然存在。預見未來一段時間內，中國房地產行業的修復仍需要一個緩慢而長期的過程，形勢仍然十分嚴峻，當前形勢不容樂觀。二零二四年一至三季度，商品房銷售面積實現7.0億平方米，同比下降17.1%；商品房銷售額實現人民幣6.9萬億元，同比下降22.7%；房地產投資實現人民幣7.9萬億元，同比下降10.1%。

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，將部分藥店升級為藥店+中醫+中藥周邊（如中藥茶飲、中藥膳食等）的「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、內科及外科等六大科室。截至二零二四年九月，本集團合共運營56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+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。

管理層討論及分析

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團之醫療與醫藥零售業務錄得營業額約人民幣72,615,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣14,025,000元)，較截至二零二三年九月三十日止六個月增加417.75%。分部錄得虧損人民幣1,167,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：溢利人民幣1,867,000元)。

本報告期，醫藥零售業務營業額穩健增長，市場需求積極。然而，伴隨規模擴大，銷售及推廣費用大幅增加，擠壓利潤，導致年度虧損。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

於報告期，本集團之分銷業務錄得營業額約人民幣312,047,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣337,180,000元)，較截至二零二三年九月三十日止六個月減少7.45%。分部錄得虧損人民幣8,400,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損人民幣2,071,000元)。

電商業務通過削減低毛利業務以優化結構，導致分佈營業額略減。虧損主要歸因於調整產品結構，引進新的產品線，初期銷售費用增長。本集團將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15.87%至約人民幣305,553,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣363,171,000元)。分部錄得虧損約人民幣1,223,331,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：溢利約人民幣253,733,000元)。分部虧損乃由於出售物業毛利減少，擔保負債增加所致。

於二零二四年九月三十日，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236.9萬平方米。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2.9億元，已簽約建築面積(「建築面積」)約4.3萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣6,690元。

管理層討論及分析

項目列表

於二零二四年九月三十日

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
頤和翡翠府	雲南玉溪	住宅／商業	456,507	100%	二零二六年
未名1898	河南開封	商業／住宅	384,569	100%	二零二四年
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	70%	已完工
江山名門	重慶	住宅／商業	706,601	100%	已完工
悅來	重慶	住宅／商業	425,947	70%	已完工
博雅城市廣場	四川成都	商業／辦公	144,008	51%	已完工
未名府	浙江杭州	住宅／商業	193,736	100%	已完工
山水年華	湖北武漢	住宅／商業	278,437	70%	已完工
580項目	重慶	住宅／商業	613,530	100%	不適用

附註：就項目而言，其並無預期竣工年份，由於該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15.55%至約人民幣56,294,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣48,717,000元)。分部錄得虧損約人民幣37,359,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損人民幣400,000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，同時由於部分投資性物業公允價值變動影響，導致報告期出現虧損。

管理層討論及分析

財務回顧

整體表現

本集團呈報於報告期間之虧損約為人民幣1,354,773,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：溢利約人民幣166,054,000元)。本集團於報告期間的虧損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2.2%至約人民幣746,509,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣763,093,000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57,618,000元、電商及分銷業務收益減少約人民幣25,133,000元所致；新增醫療與醫藥零售業務，本期收益增長人民幣58,590,000元，物業投資與管理業務收益增長人民幣7,577,000元。毛利減少約人民幣34,229,000元至溢利約人民幣19,516,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：溢利人民幣53,745,000元)，乃主要由於已交付的物業的毛利減少，以及物業發展項目的已交付面積減少之綜合影響所致；
- (b) 由於收購附屬公司，並實施職工任期權激勵計劃，及銷售渠道費用增長，導致總銷售及分銷費用以及行政費用合計增長約人民幣45,630,000元，達到約人民幣180,771,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約人民幣135,141,000元)；
- (c) 本集團於報告期間出售於若干附屬公司之股權並錄得出售收益，使得本報告期間的其他收益及盈利總額達到了約人民幣299,156,000元；
- (d) 受當前房地產行業市場波動影響，考慮審慎的財務策略與風險應對，本集團計提待售物業減值人民幣281,718,000元，較去年同期顯著增加(截至二零二三年九月三十日止六個月：減值轉回約人民幣33,595,000元)；
- (e) 錄得其他費用及虧損人民幣1,145,150,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣1,384,894,000元)，乃主要由於就本集團對香港琿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琿諮有限公司，惟擔保繼續生效)以及相關訴訟所致；
- (f) 公司新增金融機構貸款，導致報告期內的財務費用顯著增加，同比上漲47.6%至約人民幣85,447,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣57,893,000元)；及
- (g) 由於報告期間企業所得稅及中國土地增值稅減少，加之遞延所得稅負債影響，所得稅費用減少235.78%，於報告期間錄得所得稅收益約人民幣21,986,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：費用人民幣16,192,000元)。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔虧損及非控制性權益應佔虧損於報告期間分別約為人民幣1,265,687,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：溢利約人民幣155,781,000元)及人民幣89,086,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：溢利約人民幣10,273,000元)。

於報告期間，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣46.80分(截至二零二三年九月三十日止六個月：盈利人民幣6.83分)。

二零二三年中期業績之調整

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

誠如本公司日期為二零二四年六月二十八日的全年業績公佈及於二零二四年七月三十日刊發的年報(「二零二三年報」)所披露，截至二零二四年三月三十一日止財政年度(「二零二三財政年度」)，本集團開始從事精礦貿易(「貿易業務」)，該業務乃納入電商及分銷分部。於二零二三年中期，本集團出售精礦人民幣509,900,000元，成本為人民幣509,600,000元，有關金額已於二零二三年中期之綜合損益表分別列示為收益及銷售成本，並於二零二三年中期業績及二零二三年中期報告內披露。

於審核本集團之二零二三財政年度財務報表期間，本集團之管理層已進一步審閱精礦貿易之性質，並與本集團核數師中天恆會計師有限公司進行商討。本集團與本公司核數師均同意，基於相關交易流程，且根據相關香港財務報告準則，應採納淨額法確認相關交易之收入。經考慮本公司核數師之意見後，董事會(包括審核委員會)議決採納淨額法確認本集團於二零二三財政年度之貿易業務交易收入。因此，二零二三年報所披露本集團於二零二三年度之貿易業務交易收入乃採納淨額法呈列，並於損益中確認為其他盈利及虧損，淨額。

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

管理層討論及分析

下表載列調整對二零二三年中期綜合損益表造成之影響：

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

除上述者外，調整並無對本公司於二零二三年中期之綜合財務報表造成其他影響。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團未從事上述貿易業務。除首次採納經修訂之香港財務報告準則外，編製本中期報告所採用之會計政策乃與編製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所應用者相同。

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。於二零二四年九月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣1,858,700,000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1,858,700,000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905,600,000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661,600,000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291,500,000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減少9.7%至約人民幣2,146,000,000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。

於二零二四年九月三十日，本集團錄得資產總值約人民幣10,834,600,000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9,315,200,000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1,740,200,000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220,800,000元(二零二四年三月三十一日：本公司擁有人應佔權益約人民幣1,034,500,000元)。本集團於二零二四年九月三十日之每股資產淨值為人民幣56.2分(二零二四年三月三十一日：人民幣26.3分)。每股資產淨值增加乃由於股本重組所致。

管理層討論及分析

本集團於二零二四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625,200,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣904,100,000元)。於二零二四年九月三十日，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1.22(二零二四年三月三十一日：0.70)，而本集團之流動比率則為1.08(二零二四年三月三十一日：1.26)。

於二零二四年九月三十日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣849,600,000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

於二零二四年九月三十日，約人民幣1,563百萬元之持作出售物業(二零二四年三月三十一日：人民幣1,342百萬元)、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295.8百萬元)、約人民幣44.6百萬元之應收賬款(二零二四年三月三十一日：人民幣零元)、約人民幣17.9百萬元之銀行存款(二零二四年三月三十一日：人民幣13.9百萬元)、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。

管理層討論及分析

或然負債

於二零二四年九月三十日，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913,300,000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

於二零二四年九月三十日，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1,458,500,000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琿語有限公司(「香港琿語」)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。

管理層討論及分析

- (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」)(均為香港號諮之附屬公司)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620百萬元，連同相關利息及其他成本，而五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。武漢天合已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。
- (3) 中國建築第八工程局有限公司(「中建八局」)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105.3百萬元。於二零二四年一月三十一日，浙江省杭州市中級人民法院作出民事判決，裁定(其中包括)浙江資源須向原告支付約人民幣50.1百萬元。隨後，浙江資源已向浙江省高級人民法院提起上訴。浙江省高級人民法院作出二審判決書，判決駁回上訴，維持原判。中建八局隨後向杭州市中級人民法院申請執行。目前，浙江資源已與中建八局達成執行和解協議。
- (4) 西部信託有限公司(「西部信託」)於陝西省西安市中級人民法院對浙江資源提起民事訴訟，內容涉及原告向浙江資源提供的本金總額約人民幣300,000,000元、年利率約10.4%及以杭州餘杭區的一塊土地作抵押的三年期貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣389,400,000元。於二零二二年四月一日，法院作出有利於原告的一審判決，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源及西部信託均向陝西省高級人民法院提出上訴。於二零二三年三月，陝西省高級人民法院作出民事判決書，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。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；目前，浙江資源正在就清償該訴訟項下之清償方案積極與西部信託進行協商。

管理層討論及分析

- (5) 貴州省貴陽市中級人民法院於二零二三年三月三十一日就一項民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)及重慶盈豐，兩者均為本公司間接附屬公司。根據判決，原告北京德隅源通科技有限公司指控開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一九年自華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)獲本金金額人民幣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。開封博明為香港瓊諮之全資擁有附屬公司。於二零二三年八月，貴州省高級人民法院作出民事判決書，維持前述判決。目前，原告已向貴陽市中級人民法院提交了強制執行申請；開封博元、重慶盈豐及開封博明正就清償該訴訟項下之清償方案積極與原告進行協商。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日及日期為二零二三年八月二十一日之公告內。
- (6) 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130.7百萬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。目前，相關各方與中國華融仍在積極協商該訴訟項下之未償還債務的清償事宜。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。

管理層討論及分析

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二四年九月三十日，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(二零二四年三月三十一日：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。

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，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企業管理有限公司(「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。

僱員及薪酬政策

本集團於二零二四年九月三十日擁有約733名(二零二四年三月三十一日：744名)僱員。僱員人數於報告期間維持穩定。

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。

本集團推行股份計劃(「股份計劃」)，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。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。

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

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

下表載列於報告期間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		購股權數目				緊接購股權獲 行使當日前 股份之收市價 (加權平均數)		
				股份之收市價	行使期	於二零二四年 四月一日未獲 行使	於本期 授出	於本期 獲行使	於本期 註銷/失效		於二零二四年 九月三十日 未獲行使	
董事、主要行政人員、主要股東及/或聯營公司												
一黃啓豪	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)	每股股份0.101港元 (附註(2))	10,300,000	-	-	-	10,300,000	-
一夏丁	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						23,000,000	-	-	-	23,000,000	-
一姜曉平	本公司副總裁及本公司 多家附屬公司的總裁						22,000,000	-	-	-	22,000,000	-
其他僱員							544,700,000	-	-	-	544,700,000	-
							600,000,000	-	-	-	600,000,000	-

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。購股權授出並無附帶表現目標。有關授出購股權之回撥機制的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告。
- 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。

於報告期內，概無購股權或獎勵獲授出、行使或歸屬。緊隨上述授出購股權後及於報告期初，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312,966,911股。

管理層討論及分析

由於股本重組，緊隨股本重組於二零二四年五月八日生效後及根據(i)二零二三年股份計劃的相關條款及條件；(ii)上市規則第17.03(13)條；及(iii)日期為二零零五年九月五日有關上市規則規定對購股權行使價及數目調整之補充指引(「補充指引」)，二零二三年股份計劃項下已授出尚未行使購股權的行使價已調整為每股0.404港元及於行使購股權後發行的新股份數目已調整為150,000,000股，可供用於日後授出的新股份總數已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報告期初的91,296,691股調整為報告期末的22,824,172股。請參閱本公司日期均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。

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。

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。

醫療及藥品零售業務

從「十二五」規劃到「十四五」規劃，國家政策均支持連鎖藥店發展，鼓勵企業進行品牌建設，尤其是推動老字號大小藥店提升品牌影響力，支持藥店連鎖化、專業化、數位化發展。國家對零售藥店在整體消費層面的定位更加豐富，著重強調了要強化其在健康促進、營養保健等方面的功能。這一舉措在某種程度上為零售藥店在新消費時期的社會職能及其未來的發展趨勢指明了政策性的方向。

經過多年的積澱，葉開泰的中醫、藥資源在行業內均處於前列，有良好的客戶基礎和資源，在當地有一定的口碑和影響。近年來，大眾特別是年輕人開始相信中醫並嘗試接觸中醫。中醫養生、理療已成為時下年輕人流行的休閒方式。自二零二三年八月開始，公司依託葉開泰中醫藥資源，開闢特色化經營，將部分藥店升級為藥店+中醫+中藥周邊(如中藥茶飲、中藥膳食等)的「大健康+」模式。我們在部分門店開展自製膏方、中藥茶飲、養生膳食、中藥香牌製作、漢服體驗等多個服務專案，增強葉開泰品牌效應。二零二四年九月三十日，本集團在杭州市新設的葉開泰國醫館盛大開業，標誌百年醫藥品牌「葉開泰」正式進軍杭州。

管理層討論及分析

我們將繼續依託「葉開泰」品牌，延續老字號大小口碑，不斷提升藥品及服務品質；大力發展並優化「大健康+」模式，實現藥品銷售+診療相結合，並多區域複製。我們依託微信、抖音、小紅書等多個平台，通過公眾號、私域平台等強化葉開泰品牌及服務的宣傳，不斷提升網上銷售規模。本集團逐步將葉開泰建設成一個集「醫藥+醫療」、「養生+體驗」、「線上+線下」的全方位、多元化的大健康服務平台。

電商與分銷

中國數字電商市場在政策扶持、技術革新和消費升級的共同驅動下，呈現出持續快速的增長態勢。電子商務經過多年來飛躍式發展，已經從粗放式運營邁向精細化運營階段。隨著「十四五」規劃的深入實施，數字經濟建設加速推進，工業互聯網、人工智慧等新興技術的廣泛應用，為電子商務帶來了前所未有的發展機遇。

自二零二三年始，本集團從傳統IT分銷商逐步成功向電商平台轉型，逐漸壓縮分銷業務規模，將主要資源集中於電商業務的發展，發力電子消品及電商市場，已為多個國內知名品牌拓展線上市場，積累了寶貴的品牌管理經驗和實戰能力，培育了深厚的數據洞察能力、專業化的行銷運營團隊和高效的執行落地能力。本集團已將業務拓展至京東、拼多多、抖音等生態平台，使得不同貿易形態下產品均可實現對消費者全方位、多管道的曝光、推廣與銷售；在內容驅動行銷的時代下，公司緊抓市場趨勢，在抖音、小紅書、快手、視頻號等新興社交內容平台持續鑽研，憑藉對消費者心理的精準揣摩和強大的數據洞察及用戶畫像分析能力，定制化產出符合不同平台調性與受眾喜好的內容，以場景化內容連接消費者與品牌，實現情感共鳴，助力產品和品牌影響力的指數級擴散，通過全場域的高效聯動，推動品牌生意轉化。

我們將緊抓電子商務發展前所未有的機遇，深耕全管道行銷，聚焦私域流量運營，強化數據驅動的決策，拓展跨境電商業務，探索新興技術應用，並積極與頭部和中小電商營運商合作，共同打造差異化競爭優勢。透過建構完善的供應鏈體系和高效的營運網絡，我們將成為品牌商和消費者之間不可或缺的橋樑，為品牌商提供全方位的增值服務，助力其在激烈的市場競爭中脫穎而出。

管理層討論及分析

房地產業務

儘管中國房地產市場目前還面臨不少困難，但政府對支持修復整體市場的政策方針明顯。於二零二四年九月政府採取一系列重磅政策，嚴控商品房建設增量、優化存量、提高品質，加大合資格「白名單」專案貸款投放力度，支持盤活存量閒置土地；調整住房限購政策，降低存量房貸利率，抓緊完善土地、財稅、金融等政策，促進房地產市場止跌回穩，推動構建房地產發展新模式。

隨著重磅政策的持續釋放，市場情緒也隨之發生變化。於二零二四年十月，樓市銷售雖有所回暖，唯獨成交量尚無明顯起色；因近年多數房企已經明顯縮表，大部分土地儲備已經不足以支撐大規模擴張，市場保持理性，土地成交仍表現平淡。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。

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。

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二零二四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」)截至二零二四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，連同截至二零二三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，惟本中期報告已經本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新列示)
收益	5	746,509	763,093
銷售成本		(726,993)	(709,348)
毛利		19,516	53,745
其他收入及盈利，淨額	6	299,156	1,673,744
確認存貨減值，淨額		(2,345)	(910)
(確認)／撥回待售物業減值，淨額		(281,718)	33,595
銷售及分銷費用		(65,420)	(33,411)
行政及其他經營費用		(115,351)	(101,730)
其他費用及虧損，淨額		(1,145,150)	(1,384,894)
財務費用	7	(85,447)	(57,893)
除稅前(虧損)／溢利	8	(1,376,759)	182,246
所得稅抵免／(費用)	9	21,986	(16,192)
期內(虧損)／溢利		(1,354,773)	166,054
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(1,265,687)	155,781
非控制性權益		(89,086)	10,273
期內(虧損)／溢利		(1,354,773)	166,054
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利 基本及攤薄	12	(46.80)	6.83

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新列示)
期內(虧損)/溢利	(1,354,773)	166,054
其他全面收益/(費用)：		
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	46,788	8,904
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	(13,468)	99,238
期內其他全面收益，扣除稅項	33,320	108,142
期內全面(開支)/收益總額	(1,321,453)	274,196
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(1,232,367)	263,923
非控制性權益	(89,086)	10,273
期內全面(開支)/收益總額	(1,321,453)	274,196

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	13	63,809	53,718
投資物業		1,356,797	1,387,261
使用權資產		12,971	17,814
其他無形資產		15,128	13,839
按公平值計入損益之金融資產		130,403	94,200
於合營公司之投資	14	150,000	–
商譽		38,597	38,597
預付款項、其他應收款項及其他資產		171,951	170,454
遞延稅項資產		56,200	55,048
非流動資產總值		1,995,856	1,830,931
流動資產			
待售物業			
– 發展中		3,590,554	3,689,574
– 已完成		3,126,918	3,732,430
存貨		117,785	89,555
貿易應收款項及應收票據	15	128,809	224,598
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,249,389	1,051,808
受限制現金		17,855	13,856
現金及現金等值物		607,387	890,197
流動資產總值		8,838,697	9,692,018
流動負債			
貿易應付款項	16	1,006,760	1,285,623
其他應付款項及應計負債		2,145,958	2,377,655
撥備	17	2,320,933	1,328,338
合約負債		871,064	896,949
計息銀行及其他借貸		905,632	636,377
租賃負債		6,556	9,761
應付所得稅		904,843	1,141,813
流動負債總值		8,161,746	7,676,516
流動資產淨值		676,951	2,015,502
資產總值減流動負債		2,672,807	3,846,433

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		953,066	1,111,680
租賃負債		6,955	8,624
遞延稅項負債		193,446	218,387
非流動負債總額		1,153,467	1,338,691
資產淨值		1,519,340	2,507,742
權益			
股本	18	24,853	898,647
儲備		(245,672)	135,857
本公司擁有人應佔(虧損)/權益		(220,819)	1,034,504
非控制性權益		1,740,159	1,473,238
權益總值		1,519,340	2,507,742

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控制性	
	股本	股份溢價賬	購股權儲備	合併儲備	撥入盈餘	非控制性權益儲備	匯兌波動儲備	其他儲備	一般儲備	累計虧損	小計	權益	權益總值
	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元	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18 (iii))	(875,156)	-	-	-	-	-	-	875,156	-	-	-	-	-
股份認購(附註18 (iv))	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

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控制性 權益	總計
	股本	股份溢價	撥入盈餘	合併儲備	非控制性 權益儲備	匯兌波動 儲備	其他儲備	一般儲備	累計虧損	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年四月一日(經審核)	787,555	11,754	1,297,299	(238,675)	(134,812)	(37,226)	557,240	620,035	(1,401,676)	1,461,494	1,074,063	2,535,557
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	155,781	155,781	10,273	166,054
期內其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	8,904	-	-	-	8,904	-	8,904
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	99,238	-	-	-	99,238	-	99,238
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	108,142	-	-	155,781	263,923	10,273	274,196
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283,025	283,025
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,931	77,931
於二零二三年九月三十日(未經審核)	787,555	11,754	1,297,299	(238,675)	(134,812)	70,916	557,240	620,035	(1,245,895)	1,725,417	1,445,292	3,170,709

附註：

(a) 簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備虧絀為人民幣245,672,000元(二零二四年三月三十一日：盈餘人民幣135,857,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(133,143)	8,399
投資活動所得現金流量		
購置物業、廠房及設備	(690)	(5,056)
購買無形資產	(1,300)	-
於合營公司之投資	(150,000)	-
出售附屬公司產生之現金流入／(流出)淨額	357	(27,158)
收購附屬公司產生之現金流出淨額	-	(45,700)
來自附屬公司之非控制性權益之注資	9,797	-
投資活動所用現金淨額	(141,836)	(77,914)
融資活動所得現金流量		
新增銀行及其他借貸之所得款項	267,000	64,700
償還銀行及其他借貸	(271,111)	(30,000)
租賃付款之本金部分	(2,985)	(723)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(7,096)	33,977
現金及現金等值物減少淨額	(282,075)	(35,538)
期初現金及現金等值物	890,197	696,114
匯率變動影響，淨值	(735)	5,328
期終現金及現金等值物	607,387	665,904
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	607,387	665,904

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四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。

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，應與本集團截至二零二四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(「香港財務報告準則」)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二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

二零二三年中期業績之調整

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團從事精礦貿易(「貿易業務」)，該業務乃納入電商及分銷分部。本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表內確認收益人民幣509,900,000元及成本人民幣509,600,000元。本集團之管理層已審閱精礦貿易之性質，並認為相關交易應按照香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益按淨額基準確認。於截至二零二三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表內確認之相應金額已重新列示如下：

受影響項目	截至	調整金額	截至
	二零二三年 九月三十日 止六個月 (如前呈報)		二零二三年 九月三十日 止六個月 (經重列)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	1,272,964	(509,871)	763,093
銷售成本	(1,218,962)	509,614	(709,348)
毛利	54,002	(257)	53,745
其他盈利及虧損，淨額	1,673,487	257	1,673,744
除稅前溢利	182,246		182,246
期內溢利	166,054		166,054

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年六月二十八日之公告。除上述者外，對截至二零二三年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表並無其他影響。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團並無從事上述貿易業務。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

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及香港詮釋第5號的相關修訂 (二零二零年)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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

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虧損／溢利一致，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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四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、其他收入及盈利，淨額					
來自外部客戶之分部收益	72,615	312,047	305,553	56,294	746,509
其他收入及盈利，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)
銀行利息收入					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)

截至二零二三年九月三十日止六個月(重新列示)

	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，淨額					
來自外部客戶之分部收益	14,025	337,180	363,171	48,717	763,093
其他收入及盈利，淨額	-	257	1,176,854	4,066	1,181,177
	14,025	337,437	1,540,025	52,783	1,944,270
分部溢利/(虧損)	1,867	(2,071)	253,733	(400)	253,129
銀行利息收入					2,106
企業及未分配費用					(15,096)
財務費用					(57,893)
除稅前溢利					182,246

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

截至二零二四年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

下表分別呈列於二零二四年九月三十日及二零二四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					
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	307,660	1,733,653	8,844,929	4,945,649	15,831,891
撤銷分部間應收款項 企業及其他未分配資產					(5,773,398) 776,060
資產總值(未經審核)					10,834,553
於二零二四年三月三十一日 (經審核)	383,257	4,310,439	14,691,294	11,474,486	30,859,476
撤銷分部間應收款項 企業及其他未分配資產					(22,451,581) 3,115,054
資產總值(經審核)					11,522,949
分部負債					
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	417,109	557,352	7,749,361	3,407,802	12,131,624
撤銷分部間應付款項 企業及其他未分配負債					(5,773,398) 2,956,987
負債總值(未經審核)					9,315,213
於二零二四年三月三十一日 (經審核)	297,718	2,022,438	11,638,803	9,348,419	23,307,378
撤銷分部間應付款項 企業及其他未分配負債					(22,451,581) 8,159,410
負債總值(經審核)					9,015,207

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四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	電商及分銷	物業發展	物業投資	總計
	醫藥零售			與管理	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
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
截至二零二三年九月三十日止六個月(重新列示)					
中國內地	10,236	337,180	363,171	48,717	759,304
新加坡	3,789	-	-	-	3,789
	14,025	337,180	363,171	48,717	763,093

上述資料乃基於客戶位置編製。

(b) 非流動資產

	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
中國內地	1,602,400	1,625,950
香港	1,448	1,338
新加坡	1,680	1,959
	1,605,528	1,629,247

上述非流動資產資料乃以資產(不包括其他無形資產、按公平值計入損益之金融資產、於合營公司之投資、商譽及遞延稅項資產)之位置為基準。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新列示)
來自客戶合約之收益		
分銷商品	312,047	337,180
銷售物業	305,553	363,171
醫療及諮詢服務	6,638	3,789
醫藥零售收入	65,977	10,236
	690,215	714,376
來自其他來源之收益		
租金收入總額	56,294	48,717
	746,509	763,093
確認收益的時間		
於某時間點	683,577	710,587
隨時間	6,638	3,789
	690,215	714,376

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

6. 其他收入及盈利，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新列示)
其他收入		
銀行利息收入	3,262	2,106
管理及諮詢服務費收入	5,444	15,883
其他	7,989	7,645
	16,695	25,634
盈利，淨額		
出售附屬公司收益*	107,256	1,644,107
出售附屬公司之權益之收益**	175,785	–
金融資產公平值變動	(580)	4,003
	282,461	1,648,110
	299,156	1,673,744

* 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買賣協議，以出售本集團於鄂州金豐房地產開發有限公司（「鄂州金豐」）90%股權（附註10），現金代價為人民幣900,000元。

** 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

截至二零二四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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	85,024	57,762
來自收益合約之利息費用	–	11,323
來自租賃合約之利息費用	423	131
利息費用總額	85,447	69,216
減：資本化利息	–	(11,323)
	85,447	57,893

8. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新列示)
出售存貨成本	329,891	332,042
出售物業成本	397,102	377,306
銷售成本	726,993	709,348
物業、廠房及設備折舊	1,743	1,538
使用權資產折舊	4,695	598
其他無形資產攤銷	11	61
預期負債撥備(附註(i))*	992,595	999,011
投資物業之公平值變動*	81,733	–
撇銷待售物業—發展中(附註(ii))*	–	336,594
貿易應收款項及應收票據減值	2,137	1,992
出售物業、廠房及設備之虧損*	1	1
外匯虧損，淨額*	669	3,011

* 該等項目計入簡明綜合損益表之「其他費用及虧損，淨額」。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

8. 除稅前(虧損)/溢利(續)

附註：

- (i) 截至二零二四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992,595,000元已於簡明綜合損益表中確認。
- (ii) 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元之撇銷待售物業—發展中已於簡明綜合損益表中確認。

9. 所得稅(抵免)/費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
計提：		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	(24,288)	979
— 中國土地增值稅	2,302	15,213
所得稅(抵免)/費用	(21,986)	16,192

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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

10. 出售附屬公司

於報告期間，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資產淨值如下：

	人民幣千元
所出售負債淨額	(105,356)
出售收益(附註6)	107,256
確認按公平值計入損益之金融資產(附註)	(1,000)
總代價	900
以下列方式支付：	
現金	900
出售產生之現金流入淨額：	
收取之總現金代價	900
所出售現金及現金等值物	(543)
	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

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

12. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核) (經重列)
用於計算每股基本(虧損)/盈利之盈利 本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(1,265,687)	155,781
用於計算每股基本(虧損)/盈利之股份數目 期內普通股之加權平均數(千股)	2,704,630	2,282,417

自二零二三年四月一日起，用於計算每股基本及攤薄盈利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)/盈利

本公司擁有人應佔每股攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

(i) 用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	(1,265,687)	155,781

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

12. 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利(續)

(ii) 普通股之加權平均數

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
用於計算每股基本(虧損)/盈利之普通股之加權 平均數	2,704,630	2,282,417
攤薄影響—購股權(附註)	401,307	—
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股之加權 平均數	3,105,937	2,282,417

附註：計算每股攤薄虧損(截至二零二三年九月三十日止六個月：盈利)並無假設本公司尚未行使之購股權已獲轉換，原因是其假設行使將導致每股虧損減少(截至二零二三年九月三十日止六個月：每股盈利增加)。

13. 物業、廠房及設備

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團以總成本人民幣690,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣5,056,000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(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣1,000元)的物業、廠房及設備項目。

14. 於合營公司之投資

於二零二四年八月八日，本公司一間間接全資附屬公司與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，而合營公司將由本集團及蘇州遨澤分別注資及持有約99.99%及約0.01%。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。成立合營公司的詳情載於本公司日期為二零二四年八月八日的公告。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

15. 貿易應收款項及應收票據

	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	134,500	228,152
貿易應收款項及應收票據之減值虧損	(5,691)	(3,554)
	128,809	224,598

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：

	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	74,264	116,266
7至12個月	12,025	40,631
13至24個月	27,955	67,651
超過24個月	14,565	50
	128,809	224,598

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

16. 貿易應付款項

	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,006,760	1,285,623

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之賬齡分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	104,737	506,005
超過6個月	902,023	779,618
	1,006,760	1,285,623

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

17. 撥備

	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初	1,328,338	584,273
期／年內撥備(附註(i)及(ii))	992,595	744,065
於期／年末	2,320,933	1,328,338

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」，香港琺詒有限公司(「香港琺詒」)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琺詒之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

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，於二零二四年九月三十日應付款項總額約為人民幣1,683,924,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣739,909,000元)。預期擔保負債撥備人民幣676,344,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣440,560,000元)及訴訟撥備人民幣267,671,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣267,671,000元)已在本集團截至二零二四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」，香港琺詒之附屬公司)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琺詒之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

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，於二零二四年九月三十日應付款項總額約為人民幣637,009,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣588,429,000元)。預期擔保負債撥備人民幣零元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣242,200,000元)及訴訟撥備人民幣48,580,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣48,580,000元)已在本集團截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

18. 股本

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
法定股本：		
150,000,000,000股(二零二四年三月三十一日： 15,000,000,000股)每股面值0.01港元 (二零二四年三月三十一日：0.10港元)之普通股	1,500,000	1,500,000

	於二零二四年九月三十日			於二零二四年三月三十一日		
	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	10,349,669,116	1,034,967	898,647	9,129,669,116	912,967	787,555
發行股份(附註(i))	-	-	-	1,220,000,000	122,000	111,092
股份合併(附註(ii))	(7,762,251,837)	-	-	-	-	-
股本削減(附註(iii))	-	(1,009,093)	(875,156)	-	-	-
股份認購(附註(iv))	150,000,000	1,500	1,362	-	-	-
於期/年末	2,737,417,279	27,374	24,853	10,349,669,116	1,034,967	898,647

附註：

- (i) 於二零二三年十一月二十九日，本公司已根據日期為二零二三年十月二十五日之認購協議按每股0.10港元之價格發行1,220,000,000股股份。
- (ii) 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」)。
- (iii) 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。
- (iv) 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

截至二零二四年九月三十日止六個月

19. 股份計劃

二零一三年購股權計劃

於二零一三年五月二十九日，本集團採納購股權計劃（「二零一三年購股權計劃」），自採納日期起計十（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。

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。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、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。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，佔本公司於本報告日期已發行股份約2.86%。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。

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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

20. 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) 本集團尚有於本報告中「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913,300,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣915,300,000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(二零二四年三月三十一日：無)。

21. 承擔

本集團就本集團之發展物業有以下承擔：

	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約： 發展中物業	849,600	1,655,900

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

22. 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：

(a) 與關連人士之交易

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
與同系附屬公司交易			
租金開支	(i)	153	774

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。

(b) 與關連人士之結餘

	附註	於二零二四年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
若干附屬公司董事為業務目的而持有之現金	(i)	5,785	5,875
計入其他應收款項之應收附屬公司非控股股東款項	(ii)	196,337	196,337

附註：

- (i) 於二零二四年九月三十日，本集團其他應收款項包括若干附屬公司董事為業務目的而持有之現金人民幣5,785,000元(於二零二四年三月三十一日：人民幣5,875,000元)。
- (ii) 於二零二四年九月三十日，本集團其他應收款項包括應收附屬公司非控股股東款項人民幣196,337,000元(於二零二四年三月三十一日：人民幣196,337,000元)，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

22. 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
薪酬、津貼及實物利益	2,157	3,327
花紅	3,700	2,240
以權益結算以股份為基礎之付款	990	–
退休福利	80	121
已付主要管理人員之薪酬總額	6,927	5,688

23. 訴訟

於二零二四年九月三十日，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) 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瓊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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

23. 訴訟(續)

- (b) 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」)(均為香港瓊詒之附屬公司)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620百萬元，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。
- (c) 中國建築第八工程局有限公司(「中建八局」)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105.3百萬元。於二零二四年一月三十一日，浙江省杭州市中級人民法院作出民事判決，裁定(其中包括)浙江資源須向原告支付約人民幣50.1百萬元。於最後實際可行日期，浙江資源已向浙江省高級人民法院提起上訴。浙江省高級人民法院作出二審判決書，判決駁回上訴，維持原判。中建八局隨後向杭州市中級人民法院申請執行。目前，浙江資源已與中建八局達成執行和解協議。
- (d) 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申請執行；目前，浙江資源正在就清償該訴訟項下之清償方案積極與西部信託進行協商。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

23. 訴訟(續)

- (e) 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。開封博明為香港號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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

23. 訴訟(續)

- (f) 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130.7百萬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。目前，相關各方與中國華融仍在積極協商該訴訟項下之未償還債務的清償事宜。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。

24. 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。

25. 批准簡明綜合財務資料

簡明綜合財務資料經董事會於二零二四年十一月二十九日批准及授權刊發。

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

於二零二四年九月三十日，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)	611,104,039 (好倉)	22.32 (好倉)
			125,000,000 (淡倉)	125,000,000 (淡倉)	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，於二零二四年九月三十日，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

於二零二四年九月三十日，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
黃啟豪先生	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，黃啟豪先生直接持有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，廣東實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實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，於二零二四年九月三十日，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。

股本重組

於二零二四年五月六日舉行股東特別大會通過本公司特別決議案，對本公司進行股本重組：(i)將股本中每四(4)股每股面值0.10港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.40港元的合併股份；(ii)緊隨股份合併後，本公司註銷了每股已發行合併股份的實繳股本0.39港元，使每股已發行新股份的面值由0.40港元削減至0.01港元；(iii)每股法定但未發行合併股份分拆為四十(40)股法定但未發行新股份，每股面值為0.01港元。於二零二四年五月八日完成股本重組後，本公司法定股本為1,500,000,000港元，分為150,000,000,000股每股面值0.01港元的新股份，其中：已發行並繳足2,587,417,279股新股份，而147,412,582,721股新股份尚未發行。請參閱本公司日期均為二零二四年三月二十八日之通函及股東特別大會通告，以及本公司日期為二零二四年五月六日及二零二四年五月七日之公告。

其他資料

購買、贖回或出售上市證券

除下表所披露者外，於緊接本報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(包括出售庫存股)。

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	直至本報告 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	未使用，預期將於二零二四年十二月三十一日前悉數使用 ^(明註)

附註：鑒於需要額外時間完成有關已收取所得款項淨額的外匯管制程序，所得款項淨額之動用時間較本公司於二零二四年七月三十日刊發之年報所披露之計劃時間表有所延遲，由預期將於二零二四年九月三十日前悉數動用延遲至二零二四年十二月三十一日。

誠如上文所披露，所得款項淨額之實際應用較預期慢，而有關延遲乃主要由於需要額外時間完成有關已收取所得款項淨額的外匯管制程序所致。先前披露之所得款項擬定用途概無其他變動。本集團已採取審慎方案，有效及高效地動用所得款項淨額以實現本集團之長遠利益及發展，此舉符合股東及本集團之利益。

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

自二零二三年報日期以來，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

截至二零二四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二零二四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，以及本集團截至二零二四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

二零二四年十一月二十九日



资源控股
RESOURCES HOLDINGS