

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

### 截至二零二二年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

中期財務摘要	截至九月三十日止六個月		變動
	二零二二年 (未經審核) 百萬港元	二零二一年 (未經審核) 百萬港元 (經重列)	
收入	2,050	897	+128.7%
毛利	532	453	+17.4%
母公司權益持有人應佔(虧損)／ 溢利淨額	(24)	46	-152.2%
每股盈利／(虧損)(港仙)			
—基本及攤薄	(0.17)	0.31	-154.8%
	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元	
資產淨值	9,100	9,600	-5.2%
每股資產淨值(港元)	0.57	0.60	-5.0%
資產負債比率	54.1%	55.9%	-1.8%

\* 僅供識別

## 中期業績

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」) 董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同去年同期之比較數字(經重列以反映分類組成變動)如下。本中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入			
來自客戶合約之收入	4	1,815,993	580,034
財資業務之利息收入	4	42,693	87,893
其他來源之收入	4	191,793	228,583
總收入		2,050,479	896,510
銷售成本		(1,518,319)	(443,180)
毛利		532,160	453,330
其他收入及收益淨額	4	74,569	62,366
銷售及分銷費用		(203,589)	(131,163)
行政費用		(270,459)	(285,384)
金融資產減值虧損淨額		(11,628)	(37,004)
其他費用		(36,208)	(57,362)
融資成本	5	(130,910)	(110,698)
撇減在建物業		(5,620)	—
撇減持作買賣物業		(16,261)	—
按公平值計入損益之金融工具公平值虧損淨額		(23,573)	(31,345)
所擁有投資物業公平值收益淨額		18,599	59,266
應佔溢利：			
合營企業		108,362	211,645
聯營公司		722	59
除稅前溢利	6	36,164	133,710
所得稅開支	7	(33,541)	(23,389)
本期溢利		2,623	110,321

截至九月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
(未經審核) (未經審核)  
千港元 千港元

其他全面收益／(虧損)

其後期間可重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)：

按公平值計入其他全面收益之債務投資：

公平值變動	(103,372)	(107,863)
就計入損益之虧損／(收益)重新分類調整		
— 減值虧損淨額	6,516	31,516
— 出售／贖回虧損／(收益)淨額	23,027	(24,204)
	<u>(73,829)</u>	<u>(100,551)</u>

海外業務之匯兌差額

(370,300) 52,658

其他儲備：

應佔合營企業其他全面收益／(虧損)

(11,796) 1,881

其後期間可重新分類至損益之

其他全面虧損淨額

(455,925) (46,012)

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)：

按公平值計入其他全面收益之

股權投資：

公平值變動，扣除稅項

(7,012) 11,047

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)淨額

(7,012) 11,047

本期其他全面虧損

(462,937) (34,965)

本期全面收益／(虧損)總額

(460,314) 75,356

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
附註	千港元	千港元
以下各方應佔溢利／(虧損)：		
母公司權益持有人	(23,613)	46,494
非控股權益	<u>26,236</u>	<u>63,827</u>
	<u>2,623</u>	<u>110,321</u>
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：		
母公司權益持有人	(225,794)	11,397
非控股權益	<u>(234,520)</u>	<u>63,959</u>
	<u>(460,314)</u>	<u>75,356</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／ (虧損)		
基本及攤薄	8 <u>(0.17)港仙</u>	<u>0.31港仙</u>

簡明綜合財務狀況表  
二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,348,844	1,288,288
投資物業	3,713,885	4,227,712
會所會籍	31,800	15,000
發展中物業	1,827,570	1,752,244
於合營企業之投資	3,088,135	2,797,739
於聯營公司之投資	23,483	22,761
按公平值計入其他全面收益之金融資產	282,107	295,274
按公平值計入損益之金融資產	167,616	171,842
應收貸款及利息	10 85,774	90,532
預付款項、其他應收款項及其他資產	185,795	182,468
遞延稅項資產	326	15,576
<b>總非流動資產</b>	<b>10,755,335</b>	<b>10,859,436</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	2,241,258	3,376,279
持作出售物業	2,038,687	1,977,986
存貨	231,578	188,179
應收賬款	11 89,585	104,927
應收貸款及利息	10 333,529	385,160
預付款項、其他應收款項及其他資產	523,023	605,208
獲得合約之成本	16,094	35,597
按公平值計入其他全面收益之金融資產	14,297	160,022
按公平值計入損益之金融資產	115,853	312,885
可收回稅項	10,414	14,728
已抵押存款	12,106	31,250
受限制銀行結餘	9,223	7,311
現金及現金等同項目	1,691,540	1,451,365
	<b>7,327,187</b>	<b>8,650,897</b>
分類為持作出售之資產及已出售公司之資產	<b>610,536</b>	<b>546,114</b>
<b>總流動資產</b>	<b>7,937,723</b>	<b>9,197,011</b>

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	176,542	109,850
其他應付款項及應計費用		983,926	1,042,828
合約負債		239,115	750,710
計息銀行及其他借貸		2,140,522	3,182,605
應付稅項		138,812	143,714
		<u>3,678,917</u>	<u>5,229,707</u>
已出售公司之負債		<u>245,835</u>	<u>221,673</u>
總流動負債		<u>3,924,752</u>	<u>5,451,380</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,012,971</u>	<u>3,745,631</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,768,306</u>	<u>14,605,067</u>
<b>非流動負債</b>			
無抵押票據		206,627	219,497
計息銀行及其他借貸		4,288,975	3,457,477
其他應付款項		575,792	641,082
遞延稅項負債		596,488	687,217
總非流動負債		<u>5,667,882</u>	<u>5,005,273</u>
資產淨值		<u>9,100,424</u>	<u>9,599,794</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本		159,775	159,775
庫存股份		(92,605)	(92,605)
儲備		5,725,200	5,924,641
		<u>5,792,370</u>	<u>5,991,811</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,308,054</u>	<u>3,607,983</u>
<b>權益總額</b>		<u>9,100,424</u>	<u>9,599,794</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

二零二二年九月三十日

## 1. 編製基準

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) \* (「本公司」) 為一間於百慕達註冊成立的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板上市。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 的主要業務於未經審核中期簡明綜合財務資料附註3描述。

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核中期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附錄十六的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括年度綜合財務報表所須呈列之全部資料及披露，因此須與截至二零二二年三月三十一日止年度之本集團年度綜合財務報表一併閱讀。

編製該等未經審核中期簡明綜合財務資料採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製，惟採納下文附註2所披露的經修訂之香港財務報告準則除外。

該未經審核中期簡明綜合財務資料乃以歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產以及按公平值計入損益之金融資產及金融負債乃按公平值計算。該未經審核中期簡明綜合財務資料以港元(「港元」) 呈列，除另有註明者外，所有數值均約整至最接近千位數。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期間未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約—達成合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下所述：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂)以二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架，且毋須大幅更改其規定。該修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定一項資產或一項負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況指明，就於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘其單獨產生而非假定自業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期並不符合確認條件。本集團已就二零二二年四月一日或之後發生之業務合併追溯採納該等修訂。由於本期間發生之業務合併產生之或然資產、負債及或然負債並不屬於修訂範圍，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除使資產達到管理層擬定之可使用狀態所需位置與條件過程中產生之銷售項目之任何所得款項。相反，實體自銷售任何有關項目於損益內確認其所得款項及成本。本集團已就二零二一年四月一日或之後可供使用的物業、機器及設備項目追溯採納該等修訂。由於並無銷售二零二一年四月一日或之後可供使用的物業、機器及設備項目，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行合約之增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關之其他成本分配(例如用於履行合約之物業、廠房及設備項目之折舊開支之分配以及合約管理及監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。本集團已就二零二二年四月一日尚未履行其所有責任之合約追溯採納該等修訂，惟並無識別任何虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。



(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂)。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清實體評估新訂或經修訂金融負債之條款是否與原本金融負債之條款存在實質差異時所包含費用。該等費用僅包括借款人及貸款人已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表其他方所支付或收取之費用。本集團已就於二零二二年四月一日或之後修改或交換之金融負債追溯採納該等修訂。由於本集團本期間的金融負債並無修改，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中有關租賃物業裝修之出租人付款說明。此舉消除於應用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面之潛在混亂。

### 3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分業務單位，五個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入或銷售利潤；
- (c) 街市分類指街市及屠宰業務管理及分租，其亦包括管理位於中國內地的農產品交易市場；
- (d) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥及保健食品產品；及
- (e) 財資管理分類指從事賺取利息收入的債務及其他證券的融資、投資及透過投資工具代表本集團之資本合夥人管理資產。

提供資產管理服務一直是本集團多年來的業務之一。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司董事會議決將持續撥付額外資源於提供資產管理服務，因此，提供資產管理服務由董事會重新指定為本集團之其中一項主要業務。提供資產管理服務之業績亦已個別審閱與評估，以作管理報告。因此，之前分類為其他收入的資產管理費4,382,000港元已重新分類為截至二零二一年九月三十日止六個月之收益，而之前分類為行政開支的提供服務成本12,992,000港元已重新分類為截至二零二一年九月三十日止六個月之銷售成本，呈列截至二零二一年九月三十日止六個月之分類資料已重列以反映此分類組成之變動。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／虧損評價，而可報告分類溢利／虧損之計算方式為經調整之除稅前溢利。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟銀行利息收入、融資成本、本集團按公平值計入損益之金融工具所產生的公平值虧損、總辦事處及企業收入及開支則不撥入該項計算中。

下表呈列有關該等可報告分類之資料，連同相關經修訂比較資料。

## 可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計		
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	
分類收入(附註4)：															
銷售予外界顧客	1,358,229	190,600	5,406	11,019	331,272	334,266	298,653	254,226	56,919	106,399	—	—	2,050,479	896,510	
分類間銷售	—	—	14,995	6,683	—	—	382	3,970	—	—	(15,377)	(10,653)	—	—	
其他收入	17,487	14,761	15,753	16,057	3,908	378	—	—	82	146	—	—	37,230	31,342	
總計	<u>1,375,716</u>	<u>205,361</u>	<u>36,154</u>	<u>33,759</u>	<u>335,180</u>	<u>334,644</u>	<u>299,035</u>	<u>258,196</u>	<u>57,001</u>	<u>106,545</u>	<u>(15,377)</u>	<u>(10,653)</u>	<u>2,087,709</u>	<u>927,852</u>	
分類業績	<u>106,838</u>	<u>139,111</u>	<u>87,279</u>	<u>177,825</u>	<u>80,536</u>	<u>56,808</u>	<u>(4,782)</u>	<u>(24,755)</u>	<u>(32,315)</u>	<u>(5,689)</u>			<u>237,556</u>	<u>343,300</u>	
對賬：															
銀行利息收入														3,162	3,584
融資成本														(130,910)	(110,698)
按公平值計入損益之 金融工具之 公平值虧損淨額														(23,573)	(31,345)
企業及未分配收入及 開支淨額														(50,071)	(71,131)
除稅前溢利														36,164	133,710
所得稅開支														(33,541)	(23,389)
本期溢利														<u>2,623</u>	<u>110,321</u>

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額

收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	千港元	千港元 (經重列)
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	1,358,229	190,600
出售貨品	349,762	285,428
經營農產品交易市場之佣金收入	51,505	49,253
農產品交易市場配套服務	47,390	50,371
資產管理費	9,107	4,382
	<u>1,815,993</u>	<u>580,034</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	<u>42,693</u>	<u>87,893</u>
其他來源之收入		
分租收入	85,961	100,627
投資物業經營租賃之總租金收入	100,713	113,832
金融資產之股息收入	6,107	9,720
出售按公平值計入損益之金融資產之收益／(虧損)	<u>(988)</u>	<u>4,404</u>
	<u>191,793</u>	<u>228,583</u>
	<u><u>2,050,479</u></u>	<u><u>896,510</u></u>

有關來自客戶合約之收入之分拆收入資料

截至二零二二年九月三十日止六個月

分類	物業發展 千港元 (未經審核)	醫藥品 千港元 (未經審核)	街市 千港元 (未經審核)	財資管理 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>貨品或服務類型</b>					
— 出售物業	1,358,229	—	—	—	1,358,229
— 出售貨品	—	298,653	51,109	—	349,762
— 經營農產品交易市場 之佣金收入	—	—	51,505	—	51,505
— 農產品交易市場配套 服務	—	—	47,390	—	47,390
— 資產管理費	—	—	—	9,107	9,107
<b>客戶合約之收入總額</b>	<b>1,358,229</b>	<b>298,653</b>	<b>150,004*</b>	<b>9,107</b>	<b>1,815,993</b>
<b>收入確認的時間</b>					
在某一個時間轉移貨品／服務	1,358,229	294,400	102,614	2,160	1,757,403
隨時間轉移服務	—	4,253	47,390	6,947	58,590
	<b>1,358,229</b>	<b>298,653</b>	<b>150,004*</b>	<b>9,107</b>	<b>1,815,993</b>

截至二零二一年九月三十日止六個月

分類	物業發展 千港元 (未經審核)	醫藥品 千港元 (未經審核)	街市 千港元 (未經審核)	財資管理 千港元 (未經審核) (經重列)	總計 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>貨品或服務類型</b>					
— 出售物業	190,600	—	—	—	190,600
— 出售貨品	—	254,226	31,202	—	285,428
— 經營農產品交易市場 之佣金收入	—	—	49,253	—	49,253
— 農產品交易市場配套 服務	—	—	50,371	—	50,371
— 資產管理費	—	—	—	4,382	4,382
客戶合約之收入總額	<u>190,600</u>	<u>254,226</u>	<u>130,826*</u>	<u>4,382</u>	<u>580,034</u>
<b>收入確認的時間</b>					
在某一個時間轉移貨品／服務	190,600	251,407	80,455	—	522,462
隨時間轉移服務	—	2,819	50,371	4,382	57,572
	<u>190,600</u>	<u>254,226</u>	<u>130,826*</u>	<u>4,382</u>	<u>580,034</u>

\* 來自投資物業經營租賃的分租收入及總租金收入分別為85,961,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：100,627,000港元)及95,307,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：102,813,000港元)應佔本集團的街市分類並無計入上述披露內。

下表列示於本期告期間確認的收入金額(於期告期初計入合約負債)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
於期告期初計入合約負債的已確認收入：		
銷售物業	<u>494,656</u>	<u>—</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	3,162	3,584
管理費收入	6,419	1,834
沒收客戶按金	4,655	580
政府補貼*	4,739	799
其他	39,906	39,050
	<u>58,881</u>	<u>45,847</u>
<b>收益淨額</b>		
出售附屬公司之收益	14,551	16,038
提早贖回無抵押票據之收益	774	—
修訂／終止租賃合約之收益	—	52
出售投資物業之收益	363	—
匯兌收益淨額	—	429
	<u>15,688</u>	<u>16,519</u>
其他收入及收益淨額	<u><u>74,569</u></u>	<u><u>62,366</u></u>

\* 截至二零二二年九月三十日止六個月，政府補貼指中華人民共和國(「中國」)內地地方政府授予本集團的中國政府補貼4,739,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：799,000港元)，以支持於中國內地農產品交易市場的投資。

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	123,260	95,584
租賃負債利息	21,983	22,721
無抵押票據利息	12,153	11,279
可換股票據利息	—	7,648
	<u>157,396</u>	<u>137,232</u>
減：資本化利息	<u>(26,486)</u>	<u>(26,534)</u>
	<u><u>130,910</u></u>	<u><u>110,698</u></u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元 (經重列)
提供服務成本**	90,732	148,186
出售物業成本**	1,158,784	161,217
確認為開支的存貨成本** (包括陳舊存貨撥備372,000港元(二零二一年九月三十日：4,101,000港元))	197,641	169,923
自有資產折舊	30,779	46,176
使用權資產折舊	40,234	33,118
出售物業、廠房及設備虧損*	320	5
分租投資物業之公平值(虧損)／收益**	59,979	(36,272)
物業、廠房及設備項目減值／(減值撥回)*	8,474	(8,018)
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之金融資產之虧損淨額*	23,027	65,375
金融資產減值／(減值撥回)淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資淨額	6,516	31,741
應收賬款及其他應收款項淨額	3,176	(679)
應收貸款及利息淨額	1,936	5,942
	<u>11,628</u>	<u>37,004</u>
外匯差額淨額	4,387*	(429)
收租投資物業產生之直接經營費用(包括維修及保養)**	<u>11,183</u>	<u>126</u>

\* 該等費用計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「其他費用」項下。

\*\* 該等費用計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「銷售成本」項下。

附註：

防疫抗疫基金項下保就業計劃所授出的用於支付僱員二零二二年五月至七月工資的工資補貼17,556,000港元已於截至二零二二年九月三十日止六個月內收取(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。該等補貼於「行政開支」中確認並與僱員福利開支抵銷。

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據本期間在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零二一年九月三十日止六個月：16.5%) 作出撥備。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家或司法權區當時之稅率課稅。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港	9,820	5,557
即期 — 其他司法權區	24,249	61,453
遞延	(528)	(43,621)
	<u>33,541</u>	<u>23,389</u>
本期間稅項開支總額	<u>33,541</u>	<u>23,389</u>

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按母公司普通股權益持有人應佔期內溢利／(虧損)以及本期間內已發行普通股之加權平均數減本集團期內所持有庫存股份之加權平均數計算。

由於中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)所發行的購股權對所呈列之每股基本虧損金額並無攤薄影響，故並無就所呈列截至二零二二年九月三十日止六個月之每股基本虧損的攤薄影響作出調整。

由於位元堂藥業控股有限公司購股權之影響及中國農產品所發行之尚未行使可換股票據對所呈列之每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無就所呈列截至二零二一年九月三十日止六個月之每股基本盈利的攤薄影響作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算乃根據：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之母公司 普通股權益持有人應佔溢利／(虧損)	<u>(23,613)</u>	<u>46,494</u>



	股份數目	
	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千股	二零二一年 (未經審核) 千股
<b>股份</b>		
已發行普通股加權平均數	15,977,520	16,657,520
減：庫存股份加權平均數	<u>(1,716,749)</u>	<u>(1,716,749)</u>
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之普通股加權 平均數	<u><b>14,260,771</b></u>	<u>14,940,771</u>

## 9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
二零二二年末期 — 每股普通股零元 (二零二一年：二零二一年末期 — 0.2港仙)	—	33,315
減：母公司權益擁有人應佔庫存股份的末期股息	—	(2,259)
減：非控股股東應佔庫存股份的末期股息	—	<u>(1,175)</u>
	<u>—</u>	<u>29,881</u>

董事會不建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：每股股份0.1港仙，合共16,658,000港元)。

## 10. 應收貸款及利息

	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	411,410	495,203
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	101,323	77,298
		<u>512,733</u>	<u>572,501</u>
減：減值撥備		<u>(93,430)</u>	<u>(96,809)</u>
		419,303	475,692
減：分類為非流動資產之應收貸款及利息		<u>(85,774)</u>	<u>(90,532)</u>
流動部分		<u><u>333,529</u></u>	<u><u>385,160</u></u>

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎5厘至27厘(二零二二年三月三十一日：5厘至36厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至10年(二零二二年三月三十一日：3個月至10年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎1厘至33厘(二零二二年三月三十一日：1厘至36厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎6個月至72個月(二零二二年三月三十一日：6個月至72個月)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

## 11. 應收賬款

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	110,444	125,717
減：減值	<u>(20,859)</u>	<u>(20,790)</u>
	<u><u>89,585</u></u>	<u><u>104,927</u></u>

本集團主要以信貸方式與主要客戶訂立貿易條款。本集團信貸期一般由7日至120日不等，各客戶均有其最高信貸額，並定期檢討信貸額。本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，將信貸風險減至最低。逾期餘款由高級管理層定期檢視。鑒於上述情況及本集團之應收賬款與大量不同客戶有關，故並無特別集中的信貸風險。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收賬款為免息。

按發票日期及扣除撥備後計算，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	58,013	75,459
一至三個月	14,837	9,433
三至六個月	10,018	8,267
超過六個月	6,717	11,768
	<u>89,585</u>	<u>104,927</u>

## 12. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	118,346	45,832
一至三個月	14,824	9,753
三至六個月	1,095	9,328
超過六個月	42,277	44,937
	<u>176,542</u>	<u>109,850</u>

應付賬款為免息，平均期限介乎30日至180日。本集團已制定金融風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內償付。

## 13. 比較金額

誠如中期簡明綜合財務資料附註3進一步闡釋，由於指定主要業務及分類組成的變動，已重新分類若干比較金額以符合本期間的呈列及披露。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：每股0.1港仙)。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二二年九月三十日止六個月(「本財政期間」或「本期間」)，本集團之收入及母公司權益持有人應佔虧損分別為約2,050,500,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約896,500,000港元(經重列))及23,600,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：溢利約46,500,000港元)。

### 業務回顧

本集團於本期間之收入增加約128.7%至約2,050,500,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約896,500,000港元(經重列))。收入增加乃主要由於本期間本集團交付其擁有控股權之物業發展項目的銷售增加所致。

本期間母公司權益持有人應佔虧損約為23,600,000港元，而截至二零二一年九月三十日止六個月則為母公司權益持有人應佔溢利約46,500,000港元。此乃主要由於(其中包括)(i)合營企業竣工住宅項目交付減少、(ii)投資物業公平值收益淨額減少、(iii)本期間錄得物業、廠房及設備減值虧損，而截至二零二一年九月三十日止六個月則錄得物業、廠房及設備減值虧損撥回及(iv)本期間內於中華人民共和國(「中國」)之農產品交易市場的物業銷售收入(透過本公司的上市附屬公司中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，本公司的非全資上市附屬公司，連同其附屬公司統稱為「中國農產品集團」))較二零二一年同期有所減少，部分被本期間交付本集團擁有的物業項目帶來的毛利較二零二一年同期增加以及出售金融資產之虧損較二零二一年同期減少所抵銷。本公司定期審視其財務狀況並維持穩健現金結餘以支持業務發展。

本集團錄得本期間毛利及毛利率分別約532,200,000港元及26.0% (截至二零二一年九月三十日止六個月：分別約453,300,000港元(經重列)及50.6%)。毛利率下降主要由於本期間物業銷售的毛利率減少所致。

本集團於本期間錄得行政費用約270,500,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約285,400,000港元)，較二零二一年同期維持穩定受控。本期間的銷售及分銷費用約為203,600,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約131,200,000港元)，增加乃主要受物業銷售增加所支持。本期間的融資成本約為130,900,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約110,700,000港元)，增加乃主要由於銀行及其他借貸的利息增加。

應佔本期間合營企業溢利約為108,400,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約211,600,000港元)，減少乃主要由於本期間「maya曦臺」及「Altissimo泓碧」兩項共同發展項目交付的出售物業有所減少所致。

截至二零二二年九月三十日，本集團資產淨值為約9,100,400,000港元(二零二二年三月三十一日：約9,599,800,000港元)。其現金資源達約1,843,100,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,962,800,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,712,900,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,489,900,000港元)及短期投資約130,200,000港元(二零二二年三月三十一日：約472,900,000港元)。截至二零二二年九月三十日，總借貸合共約6,636,100,000港元(二零二二年三月三十一日：約6,859,600,000港元)，令本集團產生約4,923,200,000港元之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)(二零二二年三月三十一日：約5,369,700,000港元債務淨額)。本集團個別業務分類回顧於下文載列。

## 物業發展

於本期間，物業發展分類分別錄得(向外部客戶銷售)收入及分類溢利約1,358,200,000港元及約106,800,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：分別約190,600,000港元及約139,100,000港元(經重列))。

物業發展分類包括來自宏安地產有限公司(「宏安地產」，本公司的非全資上市附屬公司，連同其附屬公司統稱為「宏安地產集團」)的香港住宅及商業物業銷售；以及中國農產品於中國的物業銷售。位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」，本公司的非全資上市附屬公司，連同其附屬公司統稱為「位元堂集團」)擁有中國農產品的控股權益。

於本期間，宏安地產集團物業發展分類貢獻收入1,250,000,000港元，主要由於確認「The Met. Azure 薈藍」的銷售(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團(透過中國農產品集團)在中國的物業發展業務錄得收入約108,200,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約190,600,000港元)。中國農產品集團貢獻的收入減少乃主要由於本期間交付出售物業較二零二一年同期減少所致。

「The Met. Azure 薈藍」項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)，於二零二一年八月推出市場。於本公佈日期，320個出售單位中，313個單位已售出。總銷售所得款項約為1,600,000,000港元。

宏安地產集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。「Larchwood」項目踞於九龍核心地段，社區生活配套完善。項目屬宏安地產集團事隔多年後首個市區重建商住項目，不但延續以往項目的優勢，更融入更多人性化設計，達致與社區新舊文化共融。於本公佈日期，98個出售單位中，37個單位已售出。總銷售所得款項約為178,700,000港元。

位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya 曦臺」乃為宏安地產集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)合作發展。於本公佈日期，全部326個單位已售出，累計銷售所得款項約為4,300,000,000港元。宏安地產集團於該發展項目擁有50%權益，並負責項目管理。

宏安地產集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo 泓碧」，已於二零二零年第四季度交付予買方。於本公佈日期，547個出售單位中，530個單位已售出，累計銷售所得款項為約6,300,000,000港元。宏安地產集團於該發展項目擁有40%權益。

於二零二一年十一月，宏安地產集團與APG Strategic Real Estate Pool (「APG」) 的託管人訂立認購及股東協議(「該交易」)。於認購宏安地產集團股份後，新合資企業(「APG合資企業」)已告成立，以於香港收購住宅物業，待發展及重建後銷售。宏安地產集團已認購APG合資企業50%的共同擁有股權，最多資本承擔總額為2,334,000,000港元。APG合資企業作為宏安地產集團擁有50%的實體入賬，以及以權益會計法於本集團綜合財務資料入賬。本集團認為與APG合作實屬良機，可讓宏安地產集團發揮物業收購及項目管理的知識及專長，夥拍資深投資者擴大業務。詳情請參閱本公司與宏安地產日期為二零二一年十一月八日的公佈及本公司與宏安地產日期為二零二一年十二月八日的通函。該交易於二零二一年十二月獲本公司與宏安地產股東批准及完成。

於二零二二年八月，宏安地產的全資附屬公司星盟有限公司(「星盟」，該公司其後已出售予APG合資企業)成功收購位於鴨脷洲大街128-130號的地盤。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分。

於二零二二年九月，宏安地產的全資附屬公司Sky Admiral Limited與APG合資企業的全資附屬公司天寶成有限公司訂立買賣協議，按初步代價約554,800,000港元出售星盟全部已發行股本及股東貸款。詳情請參閱本公司與宏安地產日期為二零二二年九月一日的公佈及本公司與宏安地產日期為二零二二年九月二十三日的通函。此交易於二零二二年十月十四日完成。地盤毗鄰宏安地產集團於二零二一年十二月出售予APG合資企業的另一個項目(位於香港鴨脷洲大街120-126號)。APG合資企業將重新發展該兩個地盤為住宅及商業多用途物業，以供銷售。於本公佈日期，地盤正進行拆卸工程。

於本公佈日期，宏安地產集團曾全資擁有的六個項目，即鴨脷洲大街120-126號、大街34及36號、鴨脷洲惠風街5、7及9號、黃大仙鳴鳳街26-48號、黃大仙飛鳳街31-41及45號、牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號以及鴨脷洲大街128-130號已出售予APG合資企業。

於二零二二年九月底，APG合資企業向宏安地產集團與旭輝之合營集團（「旭輝合資企業」）以約1,300,000,000港元收購位於炮台山英皇道101及111號的地盤。旭輝合資企業於二零二零年十月成立，分別由旭輝及宏安地產集團擁有60%及40%的權益。地盤總面積約12,400平方呎。英皇道地盤位於北角商業區及銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離港鐵炮台山站僅須步行數分鐘。地盤計劃重新發展為具有商業空間的住宅項目。於本公佈日期，該地盤正進行地基工程。

於二零二二年七月，宏安地產集團開始發售自行開發的銀座式商業物業「LADDER Dundas」。19層高的「LADDER Dundas」位於九龍油尖旺區彌敦道575-575A號，人流及消費力的匯聚處。一個月內，19層中已售出15層，銷售所得款項約為463,300,000港元。

於二零二二年二月十八日，宏安地產的間接全資附屬公司City Arise Limited訂立買賣協議，向APG合資企業出售祥諾有限公司（「祥諾」）的全部已發行股本及該公司結欠的股東貸款。祥諾擁有位於香港九龍牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號的住宅及商業單位。交易已於二零二二年五月完成。詳情請參閱本公司與宏安地產日期為二零二二年二月十八日的公佈及本公司與宏安地產日期為二零二二年四月二十日的通函。

於二零一八年四月，宏安地產的間接非全資附屬公司榮特有限公司完成位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤位於一個傳統的豪宅區，可輕鬆往返中環。該地盤將重新發展為豪華洋房，於本公佈日期正進行上層結構工程。宏安地產集團於該物業發展項目擁有70%權益。



於本公佈日期，宏安地產集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二三年
鴨脷洲大街120-130號	7,200	74,200	住宅及商業	二零二五年
鴨脷洲大街34及36號以及 惠風街5、7及9號	4,100	39,200	住宅及商業	二零二五年
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,300	住宅及商業	二零二五年
黃大仙飛鳳街31-41及45號	10,400	93,700	住宅及商業	二零二五年
牛頭角定業街12-16、18-20、 22及24號	5,200	46,300	住宅及商業	二零二五年
炮台山英皇道101及111號	12,400	131,600	住宅及商業	二零二六年

宏安地產集團目前進行多個市區重建項目，已取得超過80%的業權。所有有關項目均正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售令。倘並無授出法院頒令，宏安地產集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。重新發展只能在取得相關項目的全部業權後進行。重新發展後的應佔總樓面面積約334,000平方呎。所有發展項目均同時由外部銀行融資及內部資源提供資金。

宏安地產集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，宏安地產集團亦積極進行舊樓業權收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

## 街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場業務分類於截至二零二二年九月三十日止六個月錄得收入(向外部客戶銷售)減少約0.9%至約331,300,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約334,300,000港元)，其中收入約195,400,000港元由中國農產品集團於中國經營農產品交易市場所貢獻；約135,900,000港元由香港的街市營運所貢獻，包括香港的肉檔、蔬菜及其他零售業務帶來收入流約49,900,000港元，減少乃主要由於數個街市租約屆滿。

本集團的街市及農產品交易市場業務已成立超過二十年。於本期間內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約600個街市檔位組合，總樓面面積超過150,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計規劃、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。本集團亦將繼續尋求於人口稠密地區設立街市及迷你街市。

於二零二二年四月，本集團獲領展物業有限公司(位於香港新界西貢將軍澳彩明街1號彩明苑彩明商場一樓的街市的業主)告知，彼等同意重續街市租約，租期為三年，直至二零二四年十二月七日。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月十四日的公佈。

於二零二二年五月，本公司的間接全資附屬公司宏集策劃有限公司（「宏集策劃」）接獲香港房屋委員會的函件，表示同意向宏集策劃出租位於香港黃大仙啟鑽苑啟鑽商場地庫1樓的街市，租賃面積約1,282平方米。該街市將於二零二二年底開始營業。詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月二十四日的公佈。

隨著現有的街市及農產品交易市場業務表現穩固，本集團開始通過合營企業的方式，在香港興建自家擁有的街市組合。

於二零一九年五月及二零一九年七月，宏安地產集團之合營企業分別成功收購位於馬鞍山銀湖·天峰的零售平台層及位於將軍澳The Parkside的商業物業。本集團已將該等物業部分翻新作為街市，並已接管「日日·食良」品牌的物業管理。該等街市已分別自二零二零年五月及二零二零年一月起營運。本集團深信，其於物業投資與街市營運方面的專業知識帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類進一步增長。

於本期間，屠宰業務產生收入約35,000,000港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：約28,700,000港元）。收入增加主要由於本期間新開業肉檔增加。鑒於本地飲食習慣對豬肉的需求及本集團深具規模的街市網絡，本集團相信該項新業務能夠有所增長，且發展風險較低。於二零二二年九月三十日，運營中的肉檔有17個。

於本期間，本集團透過與不同營運商合作，將其零售業務拓展至水果及蔬菜零售。該業務分類於上個財政年度末開始營運，仍處於始階段。

本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。收購該等農產品交易市場明顯擴大本集團在中國街市及農產品交易市場分類的業務。中國農產品集團在中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省運營多個農產品交易市場。於本期間，新冠病毒疫情反彈，但並無對我們農產品交易市場的營運造成重大影響，市場仍能繼續正常運作。我們的市場可達到地方當局規定的嚴格衛生要求。

值得一提的是，武漢白沙洲市場作為中國農產品集團旗下的農產品交易市場業務之一，為中國最大的農產品交易市場營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，地盤面積約310,000平方米。於二零二一年，武漢白沙洲市場於中國榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「農產品交易市場十強」。

### 物業投資

於二零二二年九月三十日，本集團位於香港及中國的自有投資物業，包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為3,713,900,000港元（二零二二年三月三十一日：約4,227,700,000港元）。

於本期間，本集團獲得租金收入（向外部客戶銷售）總額約5,400,000港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：約11,000,000港元）。

於二零二一年九月，宏安地產集團與獨立第三方Jumbo Holding (BVI) L.P. (「**Jumbo Holding**」) 合夥成立合資企業(「**Jumbo合資企業**」，Jumbo Holding完成股份認購後，宏安地產集團於其中擁有50%股權)，以收購香港香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台(「**Jumbo物業**」)，代價為410,300,000港元。Jumbo物業提供合共509個停車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距黃竹坑港鐵站數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上蓋的港鐵綜合發展項目(計劃將提供5,200個單位，約有3,900,000平方呎的住宅樓面面積，以及510,000平方呎零售空間)，預計當綜合發展分階段完成後，Jumbo物業可滿足龐大的停車位需求。Jumbo合資企業將翻新Jumbo物業，以優化租金回報及提升資本增值。

宏安地產集團亦與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「**KKR**」) 合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖•天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。宏安地產集團於各項目擁有50%權益。宏安地產集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於本公佈日期，「銀湖•天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過97%。

除國際投資機構外，宏安地產集團亦與三名其他方組成合營企業，宏安地產集團擁有其64%權益。其他三名合夥人為宏安地產集團的獨立第三方，其所有最終實益擁有人均為資深投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill先生及蔡一航先生。天生樓合資企業擁有新界屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓(「**天生樓物業**」)的全部權益。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎，位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界。於本公佈日期，天生樓物業已全部租出。

於本期間，位元堂集團於香港九龍旺角彌敦道581號及581A號地下及閣樓之物業分拆為兩項物業。一項物業由位元堂集團用作零售店，而另一項物業則出租以賺取租金收入。因此，在香港擁有的物業數目由截至二零二二年三月三十一日的13項增加至截至二零二二年九月三十日的14項。

於二零二二年九月三十日，本集團仍持有9個二手住宅物業，估值為約50,300,000港元。本集團將繼續尋求合適機會出售該等二手住宅物業。

## 醫藥及保健食品產品業務

位元堂集團為一間醫藥集團，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。於本期間，本集團的醫藥及保健食品產品分類有所改善，總收入(向外部客戶銷售)約為298,700,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約254,200,000港元)，升幅為約17.5%。香港經濟整體有所改善，惟改善幅度低於預期。環球需求疲弱及跨境運輸持續受阻嚴重拖累出口表現。在香港，最近期的「0+3」隔離措施及入境旅客的試行安排將有助吸納旅客，進而改善整體消費市場氣氛。香港政府推出的消費券計劃(「消費券計劃」)將繼續支持消費需求，惟現時不利的財務狀況或會對消費者情緒及消費構成一定抑制作用，亦可能令企業在作出資本投資時更為審慎。

## 中藥及保健食品產品

於二零二二年上半年，中國、香港及澳門的嚴格防疫措施使新型冠狀病毒肺炎疫情得以控制。因此，經濟活動逐步恢復，勞工市場持續轉好。配合合適的銷售策略加上受惠於二零二二年四月推出的消費券計劃，中藥及保健食品產品的收益與二零二一年同期相比錄得約11.1%的穩健增長。

位元堂集團開展一項消費券計劃的主題活動，以多件裝優惠價格提供多種產品，旨在抓住消費市場上政府帶動的購買力。位元堂集團亦已增加其保健補充劑產品種類，以進一步抓緊日益增長的市場分部。位元堂集團還製作廣告，以支援零售網絡的銷售。此外，位元堂集團推出125週年活動，展示傳統及傳承精神，以提高位元堂品牌及其悠久歷史的品牌知名度。

位元堂集團不斷在本地開設零售分店以擴大市場份額，努力與中國、香港及澳門的主要市場競爭者保持競爭。此外，為擴大位元堂集團對公眾健康的關注，位元堂集團正擴充位元堂集團的專業中醫團隊，以便在零售分店提供中醫診所服務。特別是，位元堂已開始在中環、銅鑼灣及佐敦開設三間中醫專科中心，為有特殊醫療需要的病人提供專門解決方案。另外，位元堂集團已進一步擴大其於主要連鎖店的分銷網絡，並擴大其線上電子商貿業務的活動。

位元堂集團將進一步探索擴大零售網絡的機會，並繼續改善現有零售分店組合及配搭的表現，以抵禦現時業務環境不穩定的負面影響。

## 西藥及保健食品產品

於本期間，香港經濟繼續受新冠病毒疫情影響。儘管出現令人鼓舞的復甦跡象，但隨著病毒變種不斷構成新威脅，市場氣氛依然搖擺不定。與疫情前水平相比，疫情相關旅遊限制繼續令超過99%的入境旅客不選擇訪港。儘管如此，西藥及個人護理產品業務於本期間的收益總額較二零二一年同期增長80.6%。

為應對如此動盪的市場環境，位元堂集團不遺餘力地把握市場商機。位元堂集團的傳統品牌「珮夫人」已連續12年蟬聯香港止咳露銷售冠軍，此乃歸功於位元堂集團不斷努力進行策略性銷售及營銷活動。於本期間，位元堂集團建立有效的香港貿易渠道以分銷盧森堡產品，取得了穩健進展。此外，為符合中國的相關規定，位元堂集團已聘用多名本地分銷商提升「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國的市場滲透。

位元堂集團的另一個主要品牌「珮氏」，在香港的驅蚊產品市場中已確立領先地位。「珮氏」驅蚊爽噴霧的銷售收益較二零二一年同期錄得增長。此外，為迎合瞬息萬變的市場需求趨勢，特別是長者及預防感染的迫切需求，位元堂集團計劃於來年推出營養軟餐予長者，並以「珮氏」品牌名義推出高級消毒劑系列。

於疫情期間，消費者的購買行為已從線下大幅轉移至線上。為應對此趨勢，位元堂集團一直積極投放資源建立電子商貿渠道，包括透過自有網上平台(位易購)及選定的第三方電子商貿平台(如香港電視網上購物(HKTVmall))分銷「珮夫人」及「珮氏」的產品，以及實施位元堂集團的跨境電子商貿業務計劃。

## 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二二年九月三十日的流動性投資及現金及銀行結餘為約2,292,700,000港元，較二零二二年三月三十一日的結餘約2,429,900,000港元減少約5.6%。流動性投資及現金及銀行結餘包括約7.6%債務證券、約7.3%股本證券、約10.4%基金及其他投資，以及約74.7%現金及銀行結餘。

於本期間，為管理風險及保持流動資金穩健，本集團已出售若干債券投資，導致出現已變現虧損。

## 借貸業務

作為財資管理業務的一部分，本集團向第三方客戶提供貸款。抵押貸款主要以首次按揭住宅物業作抵押。其他抵押品包括商業物業、工業物業及其他。所有抵押品均位於香港。本集團在評估潛在貸款申請時一直十分審慎，尤其是於經濟前景不明朗的情況下。本集團的信貸委員會負責在預定的信貸額度內評估及審批貸款。本集團亦制定了信貸管控政策來管理貸款審批流程，特別關注身份驗證、還款能力及將予質押資產的質量。其可確保本集團以協調一致的方式監控借貸業務的經營及信貸風險。



於本期間，本集團借貸業務貢獻收入約23,500,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約33,900,000港元)，下跌約30.7%，主要由於本集團貸款組合規模減少所致。我們的貸款組合包括個人及企業客戶。於二零二二年九月三十日，我們有52個(二零二二年三月三十一日：51個)活躍貸款賬戶，其中總貸款餘額約為419,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約461,300,000港元)。有抵押貸款佔約79.1%(二零二二年三月三十一日：約82.9%)，無抵押貸款佔約20.9%(二零二二年三月三十一日：約17.1%)。於二零二二年九月三十日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合的約49.0%(二零二二年三月三十一日：約53.9%)。貸款期限介乎3個月至120個月(二零二二年三月三十一日：3個月至120個月)。有抵押貸款的加權平均年利率約為12.1%(二零二二年三月三十一日：約12.9%)，無抵押貸款的加權平均利率約為15.4%(二零二二年三月三十一日：約16.2%)。於二零二二年九月三十日，擔保貸款的貸款價值比率約為65.1%(二零二二年三月三十一日：約70.3%)，管理層認為此為安全水平。本期間的減值虧損約為1,100,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約7,200,000港元)，而該等虧損主要關於延遲償付導致的預期信貸虧損撥備。我們的貸款組合規模減少乃由於疫情期間市場需求普遍下降，同時我們在風險環境中接受潛在申請時更加審慎。

儘管全球經濟環境不明朗，本集團仍能自借貸業務中獲取穩定收入。本集團致力持續監察及檢討客戶的情況，旨在於財資管理分類建立穩健平台。

## 資產管理

本集團通過宏安地產提供資產管理服務，並繼續投入資源以加強業務。

宏安地產集團一直與不同的戰略合作夥伴在住宅發展及商業投資方面設立合資企業。透過運用於香港市場的額外資源及網絡，宏安地產集團亦代表其部分該等合資企業的資本合作夥伴管理資產。

作為投資資產的資產經理，宏安地產集團賺取費用收入，包括資產管理費、收購費、建設管理費及租賃費，以及待達致或超過若干目標內部回報率後及於宏安地產集團的合營企業夥伴已獲取目標資本回報後的獎勵費。該等資產管理費為本集團提供穩定的經常性收入。

除管理兩項商業物業投資(即「銀湖·天峰」及「The Parkside」，為於二零一九年宏安地產集團與KKR共同投資的項目)外，宏安地產集團已獲委聘為Parkville合資企業及Jumbo合資企業的資產經理。在管資產的詳情請參閱本公佈上文「物業投資」一節。

於二零二一年十二月，宏安地產集團亦與APG合夥收購香港住宅物業，用作發展及重新發展以供銷售。作為資產經理，宏安地產集團涉及工地評估、收購、建設管理及銷售的工作。

於本期間，宏安地產集團錄得費用收入約9,100,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約4,300,000港元)。該增加主要歸因於新增在管資產所致。

透過運用宏安地產集團於資產管理的專業知識，宏安地產致力確保其資產管理收入以及開拓策略擴展機會以獲取額外經常性收入。

### 流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益減少約3.3%至約5,792,400,000港元(二零二二年三月三十一日：約5,991,800,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約9,100,400,000港元(二零二二年三月三十一日：約9,599,800,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團的資產總額約為18,693,100,000港元(二零二二年三月三十一日：約20,056,400,000港元)。於二零二二年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額約為1,712,900,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,489,900,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二二年九月三十日的總市值約為579,900,000港元(二零二二年三月三十一日：約940,000,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團的債務總額約為6,636,100,000港元(二零二二年三月三十一日：約6,859,600,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約為54.1%(二零二二年三月三十一日：約55.9%)。

淨債務權益比率(或淨資產負債率)乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目、受限制銀行結餘及已抵押存款計算。

於二零二二年九月三十日，本集團賬面值分別為約611,100,000港元、約1,980,000,000港元、約3,847,700,000港元、約887,400,000港元、約91,500,000港元、零港元、約70,000,000港元及約12,100,000港元(二零二二年三月三十一日：分別約474,100,000港元、約1,992,000,000港元、約4,829,700,000港元、約1,081,600,000港元、約277,100,000港元、約103,100,000港元、約141,500,000港元及約31,300,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、應收貸款及已抵押存款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二二年九月三十日，本集團之資本承擔約1,100,900,000港元(二零二二年三月三十一日：約2,412,200,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團應佔合營企業之資本承擔為約34,900,000港元(二零二二年三月三十一日：約43,300,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行作出擔保最多約450,800,000港元(二零二二年三月三十一日：約450,800,000港元)及有關融資已動用約307,800,000港元(二零二二年三月三十一日：約360,900,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團就若干銀行向所出售物業之客戶提供之貸款以該等銀行為受益人向客戶提供擔保約41,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約45,500,000港元)。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金額連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。除本公佈披露者外，本集團於二零二二年九月三十日並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好，且其相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。本集團運作一個中央現金管理系統，審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同時獲取合理回報。

於二零二二年九月三十日，本集團以港元及人民幣（「人民幣」）計值之計息債務組合分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>按下列年期償還之銀行貸款</b>		
一年內或按要求	2,072,852	3,044,945
於第二年	1,754,663	1,470,439
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,301,923	1,743,824
五年以上	26,159	36,984
	<b>6,155,597</b>	<b>6,296,192</b>
<b>按下列年期償還之其他貸款</b>		
一年內或按要求	67,670	137,660
於第二年	206,230	206,230
	<b>273,900</b>	<b>343,890</b>
<b>無擔保票據(i)</b>		
於第二年	206,627	—
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	219,497
	<b>206,627</b>	<b>219,497</b>
	<b>6,636,124</b>	<b>6,859,579</b>

- (i) 中國農產品已發行於二零二四年九月到期的無擔保票據（「無擔保票據」），有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（股份代號：5755）。於二零二二年八月二十四日，中國農產品已完成購回及隨後註銷本金總額為30,000,000港元的無擔保票據。緊隨有關購回及註銷後，餘下仍未贖回的無擔保票據的本金額為260,000,000港元。詳情請參閱中國農產品於二零二二年八月二十五日刊發的公佈。

本期間，中國農產品已於二零二二年十月進一步完成購回及註銷未贖回的無擔保票據，總本金額為70,000,000港元。緊隨有關購回及註銷後，於本公佈日期，本金額為190,000,000港元之無擔保票據仍未贖回。詳情請參閱中國農產品於二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日刊發的公佈。

於二零二二年九月三十日，銀行貸款及其他貸款主要合約年利率分別介乎香港銀行同業拆息+0.5%至香港銀行同業拆息+2.5%（二零二二年三月三十一日：香港銀行同業拆息+0.8%至香港銀行同業拆息+2.5%）及6%至7.75%（二零二二年三月三十一日：6%至7.75%），無擔保票據的實際年利率為11.1%（二零二二年三月三十一日：11.1%）。

為滿足（其中包括）補充本集團的土地儲備、提高我們物業投資組合及／或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年九月三十日，本集團持有按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）之金融資產及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產分別為約296,400,000港元及約283,500,000港元：

	附註	於二零二二年 九月三十日		截至二零二二年 九月三十日止六個月			公平值／賬面值		投資成本 千港元
		所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比 %	公平值 收益／ （虧損） 千港元	利息收入 千港元	已收股息 千港元	於	於	
							二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元	
按公平值計入其他全面 收益：									
A. 股權投資		166,528	1.8%	(7,012)	—	2,368	166,528	209,417	318,939
B. 債券									
華南城控股有限公司 （「華南城」）	1	90,648	1.0%	(35,588)	9,663	—	90,648	132,446	167,419
其他債券		39,228	0.4%	(67,784)	4,607	—	39,228	113,433	370,627
小計		296,404	3.2%	(110,384)	14,270	2,368	296,404	455,296	856,985
按公平值計入損益：									
A. 股權投資		124	—	13	—	1,439	124	2,597	78
B. 基金	2	235,195	2.6%	(15,904)	94	2,300	235,195	421,557	333,587
C. 債券		45,295	0.5%	(1,079)	2,583	—	45,295	46,373	50,534
D. 其他		2,855	—	(6,603)	—	—	2,855	14,200	5,393
小計		283,469	3.1%	(23,573)	2,677	3,739	283,469	484,727	389,592
總計		579,873	6.3%	(133,957)	16,947	6,107	579,873	940,023	1,246,577

證券的主要業務如下：

附註：

1. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1668)。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
2. 於二零二一年七月十九日，本集團執行認購Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC(一間開曼群島獨立投資組合公司)及CS Blackstone REIT Access Fund SPC(一間開曼群島獨立投資組合公司)(統稱「Access基金」)之權益，認購金額分別為11,500,000美元及4,000,000美元。Blackstone Real Estate Income Trust(「BREIT」)於二零一七年成立，為一間非上市、永久存續的房地產投資信託。其主要投資於穩定、創收的美國商業房地產。其投資準則為將投資組合中最少80%用於房地產投資，最多20%用於房地產債務投資、現金及／或現金等同項目。其由BX REIT Advisors L.L.C.管理，BX REIT Advisors L.L.C.為BREIT的保薦人The Blackstone Group Inc.房地產集團之聯屬公司。The Blackstone Group Inc.為一間總部位於紐約的美國另類投資管理公司，其股份於紐約證券交易所上市及買賣(紐交所代號：BX)。於本期間，各Access基金已獲購回，而本集團於本公佈日期並無持有Access基金的任何權益。詳情請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零二一年七月十九日及二零二二年九月十九日之聯合公佈。
3. 除上文披露者外，本集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二二年九月三十日的資產淨值少於1.0%。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二二年九月三十日的資產淨值少於1.0%。

除上文所披露者外，於本期間，本集團並無持有任何其他重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃。

## 訴訟

於二零零七年，中國農產品集團向獨立第三方王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「天九」)收購彼等分別於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)之70%及20%權益(「白沙洲收購事項」)。

自二零一一年起，中國農產品集團於中國及香港面臨若干民事訴訟。於中國及香港有關白沙洲收購事項之主要民事訴訟載列如下：

於中國，有關王女士、天九及中國農產品集團之訴訟：

於二零一五年五月，王女士及天九於北京市第二中級人民法院對中國商務部(「商務部」)提出訴訟，尋求法院(其中包括)指示商務部撤銷其就白沙洲收購事項之批准。

王女士及天九聲稱：

- (a) 白沙洲農副產品偽造有關白沙洲收購事項之股份轉讓協議(「爭議協議」)，此協議內相關代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (b) 白沙洲農副產品偽造於商務部及湖北工商行政管理局(「湖北工商局」)存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (c) 商務部與湖北工商局根據上述被指控偽造的文件批准白沙洲收購事項及處理相關文檔。

於二零一五年十二月，北京市第二中級人民法院指示商務部重新考慮其批准決定。於二零一六年五月，商務部決定就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效(「經重新考慮決定」)。

於二零一六年八月，王女士及天九於北京市第二中級人民法院對商務部提出行政訴訟，尋求法院撤銷經重新考慮決定。於二零一七年三月，北京市第二中級人民法院駁回王女士及天九之申請(「三月三十一日判決」)。於二零一八年十二月二十日，北京市高級人民法院就三月三十一日判決維持原判(「十二月二十日判決」)。王女士及天九向最高人民法院申請重審並駁回(i)三月三十一日判決，及(ii)十二月二十日判決，惟有關申請於二零二零年十二月二十九日被最高人民法院駁回。

據中國農產品集團的中國法律顧問所告知，商務部於二零零七年就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效，且中國農產品集團仍為白沙洲農副產品之合法實益擁有人。

於二零一五年五月，中國農產品集團於湖北省高級人民法院(「湖北法院」)對王女士及天九提出法律訴訟，尋求法院(其中包括)宣佈及頒令白沙洲收購事項之買賣協議(「買賣協議」)為合法訂立，且王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議項下其須向商務部報送的義務(隨後已因有關商務部批准之決定而於二零一九年四月撤回)。王女士及天九提出反申索，尋求(其中包括)取回中國農產品集團於白沙洲農副產品之90%權益，有關反申索於二零一九年十二月被湖北法院駁回(「十二月二十三日判決」)。

於二零二零年一月，王女士及天九就十二月二十三日判決提出上訴。於二零二一年三月二十九日，中國農產品集團收到最高法院日期為二零二零年十二月二十九日的判決(「十二月二十九日判決」)，就十二月二十三日判決維持原判，並駁回王女士及天九之上訴。據中國農產品集團的中國法律顧問所告知，根據十二月二十三日判決及十二月二十九日判決，中國農產品集團仍為白沙洲農副產品之合法實益擁有人。

於香港，中國農產品(作為原告)針對王女士及天九(作為被告)提出之訴訟：

於二零一一年，中國農產品於香港高等法院原訟法庭(「原訟法庭」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九(作為賣方)違反買賣協議多項條文，中國農產品(作為買方)向彼等尋求損害賠償。王女士及天九提出反申索，尋求法院(其中包括)頒令中國農產品促使及／或促成白沙洲農副產品之股份轉回王女士及天九。



於二零一二年，中國農產品接獲原訟法庭之法院命令，致使王女士及天九作出承諾（「承諾」），指彼等將不會(i)對兩份文據（據稱是買賣協議之承兌票據）（「文據」）背書、分配、轉讓或磋商；及(ii)就買賣協議出具文據以強制付款，直至有關訴訟得到最終裁決或進一步法院命令為止。根據承諾，中國農產品無需因文據到期而於二零一二年十二月五日付款。

原訟法庭於二零二一年一月十八日作出判決，中國農產品獲判超出文據項下所欠款項金額之損害賠償。原訟法庭亦頒令中國農產品獲判之損害賠償須由文據項下所欠之款項抵銷，而王女士及天九不得對中國農產品強制執行文據。故此，中國農產品無需根據文據向王女士或天九作出任何付款。中國農產品正就取回其獲判之損害賠償之餘額尋求法律意見。此外，由於王女士及天九之反申索已被駁回，故中國農產品繼續為白沙洲農副產品的合法實益擁有人。

**武漢市江漢區人民檢察院對白沙洲農副產品的前任董事周九明先生（「周先生」）在中國展開檢控：**

根據湖北省武漢市江漢區人民法院（「江漢法院」）日期為二零二一年十一月十九日的判決（「十一月十九日判決」），白沙洲農副產品的前任董事周先生（「周先生」）曾指示白沙洲農副產品的其他相關人員非法挪用白沙洲農副產品的資金人民幣40,000,000元以供其個人使用。武漢市江漢區人民檢察院對周先生展開檢控，並對彼處以罰款。江漢法院於十一月十九日判決裁定：(1)周先生被裁定挪用資金，及被判處五年監禁刑罰；(2)周先生須根據法律將挪用之資金人民幣40,000,000元歸還給白沙洲農副產品。

根據湖北省武漢市中級人民法院（「武漢法院」）日期為二零二二年一月十一日的判決（「一月十一日判決」），武漢法院裁定駁回周先生對十一月十九日判決的上訴。一月十一日判決為最終判決。

該案件現已告一段落。

有關中國農產品集團涉及的重大民事訴訟之詳情，請參閱中國農產品所刊發的中期／年度報告及公佈。

## 報告期後事項

於二零二二年十月一日，中國農產品與本公司訂立總特許協議，當中載列規管最終特許協議之一般原則及主要條款，據此，本集團相關成員公司可於二零二二年十月一日至二零二五年九月三十日授出物業之特許權，而中國農產品集團可取得物業之特許權。詳情於本公司、位元堂及中國農產品刊發日期為二零二二年十月一日的聯合公佈中披露。

於二零二二年十月三日、二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日，中國農產品在公開市場上進一步購回未行使無抵押票據中本金總額為70,000,000港元的部分無抵押票據(「所購回票據」)，佔原發行無抵押票據本金總額約17.5%，連同先前已購回及註銷的無抵押票據佔原發行無抵押票據本金總額約52.5%。購回以內部資源撥付。購回的詳情於中國農產品刊發日期為二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日的公佈中披露。

註銷所購回票據後及於本公佈日期，無抵押票據的未償還本金總額為190,000,000港元。

## 外匯

董事會認為本集團面臨人民幣的重大外匯風險。所有銀行借款以港元及人民幣計值。本集團收入大部分以港元及人民幣計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。目前，本集團並無制定外幣對沖政策。

本集團的業務面臨外匯風險，主要因其中國業務所致。本集團的人民幣風險主要由中國附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險所致。採用截至報告日期的匯率將以人民幣計值的資產淨值重新換算為港元產生重新換算虧損約370,300,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：收益約52,700,000港元)。重新換算虧損／收益於其他全面收益／匯兌儲備中確認。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團共有2,203名(二零二二年三月三十一日：2,145名)僱員，約43%(二零二二年三月三十一日：約43%)為香港僱員，餘下則為中國僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並根據法定規定為中國員工作出退休供款。本集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而相關檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

## 主要風險及不明朗因素

本集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務周期或受多項因素影響，故本集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合本集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及物料短缺或通脹導致供應鏈中斷；(x)互聯網風險；(xi)人民幣兌港元匯率波動，在兌換貨幣時可能會影響溢利匯回及／或投資的增加；(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險；及(xiii)由於爆發新冠病毒而關閉該等農產品交易市場或租金津貼的影響。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

## 前景

香港二零二二年四月至六月的實際本地生產總值較二零二二年一月至三月收縮3.9%，較二零二一年同期下跌1.3%。此外，香港於二零二二年七月至九月的失業率下跌至3.9%，較上一個三個月期間減少0.2%。另一方面，美國息率顯著上升，無可避免地對全球現金流及資產價格產生影響。在此宏觀環境下，香港的一個月銀行同業拆息由二零二二年一月初的0.14%上升至二零二二年九月三十日的2.6%，香港的全年通脹率由二零二二年一月的1.2%上升至二零二二年九月的4.5%。目前的經濟狀況複雜，一方面利率持續上升及通脹加劇，另一方面亦出現復甦跡象，可能由於消費券計劃、防疫安排放寬及經濟活動因疫苗接種率上升及疫情大致受控而回復所致。

就香港的物業發展分類而言，政府的最新施政報告提出多項措施帶動香港物業發展及增加土地供應，包括降低強拍門檻。本集團對物業市場持審慎樂觀態度，並將繼續密切監密市場變動，同時在土地儲備政策上保持靈活，不斷尋求與戰略合作夥伴合作的機會，以加強我們的資產管理及物業發展與物業投資業務。

於二零二一年十一月，宏安地產集團與APG合作夥伴(為位於荷蘭的全球最大的退休金投資者之一)合作成立APG合資企業，以從事於香港收購住宅發展及重建項目以供銷售之用。在一年時間內，APG合資企業成功收購六個項目，其估計樓面面積為466,300平方呎及其估計發展總值為11,700,000,000港元。宏安地產集團致力於項目規劃及設計上融入環保元素，並於施工期間監督承包商的環境表現。

宏安地產集團於優化投資組合方面將沿用其審慎而具靈活性的方針，從潛力耗盡的業務撤資，並重新投資至具高增長及潛力的新業務。該策略將拓寬宏安地產集團的經常性收入組合，同時掌握資本增值機會。

街市營運過去數十年一直是產生現金流及盈利的業務。儘管如此，隨著街市和運營商數量增加以及網上購物和送貨服務逐漸普及，街市營運環境的競爭壓力越來越大。新冠病毒疫情空前的規模，使市民傾向減少戶外活動，因而影響街市營運。政府繼續向租戶推出寬鬆措施，減低了該等租戶的部分壓力。於本期間，利率大幅上升、新冠病毒疫情及通脹導致經濟活動持續收縮，繼而損害消費水平。本集團認為經營街市的成本及風險已經上升，而本集團在營運時將採取審慎態度。

位元堂集團將於中國、香港及澳門開設更多自營或特許經營零售店以擴大市場份額。粵港澳大灣區作為國家政策中重點發展地區，為中藥及保健食品產品業務發展提供廣闊前景。隨著第一所中醫醫院於二零二五年開始投入服務，香港的傳統中醫業預期將逐步發展。此外，位元堂集團於二零二一年至二零二二年取得令人滿意的線上銷售增長。鑒於業務發展趨勢已步入正軌，位元堂集團將加強新產品的開發過程及新銷售平台，特別是線上平台。

就西藥及保健食品產品業務而言，位元堂集團預期向香港的零售門店、診所及私營醫院有效銷售「珮夫人」止咳露，並透過分銷商將產品銷售至中國，將會帶來正面增長。同時，位元堂集團將把握機會，以「珮夫人」品牌推出更多獨特且具有療效的保健補充品，藉此進一步滿足市場需求。位元堂集團亦將加強跨境電子商貿，以吸納粵港澳大灣區及亞太區的消費者。

展望將來，中國農產品集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、易於複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展仍然是中國中央政府未來連續數年的首要政策。於二零二二年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈「二零二二年中央一號文件」。文件旨在推動農產品市場投資、擴展農產品網絡、建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。中國農產品集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。憑藉中國農產品集團於市場上的領先優勢，中國農產品集團有信心將能夠為本集團帶來長遠裨益。

概括而言，本集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使本集團得以保持高度靈活，並確保其可持續發展。我們將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **遵守企業管治守則**

董事會認為，本公司於本期間內，一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之所有適用守則條文。

本公司致力在切合實際之情況下維持高水平之企業管治，並特別強調透明度、問責性、誠信及獨立性，以及提升本公司之競爭力及營運效率，從而確保其可持續發展及為本公司股東帶來更豐盛回報。

## **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整個本期間及截至本公佈日期止一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於本期間並無出現違規情況。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，並訂有具體書面職權範圍，以審閱及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事項。審核委員會與管理層已審閱本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。蕭錦秋先生獲委任為審核委員會主席。

## 刊登業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))閱覽。載有上市規則所規定所有資料之本公司二零二二年中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
主席兼執行董事  
鄧清河

香港，二零二二年十一月二十五日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及Stephanie女士，以及三名獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。