

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)

截至二零二三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
	二零二三年 (未經審核) 百萬港元	二零二二年 (未經審核) 百萬港元	
收入	1,136	2,050	-44.6%
毛利	435	532	-18.2%
母公司權益持有人應佔溢利／ (虧損)	111	(24)	+562.5%
每股盈利／(虧損)(港仙)			
—基本及攤薄	0.81	(0.17)	+576.5%
	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元	
資產淨值	9,250	9,379	-1.4%
每股資產淨值(港元)	0.60	0.61	-1.6%
資產負債比率	57.9%	49.4%	+8.5 百分點

* 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二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績如下。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

截至二零二三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入			
來自客戶合約之收入	4	917,433	1,815,993
財資業務之利息收入	4	32,171	42,693
其他來源之收入	4	186,515	191,793
總收入		1,136,119	2,050,479
銷售成本		(701,427)	(1,518,319)
毛利		434,692	532,160
其他收入及收益淨額	4	94,152	74,569
銷售及分銷費用		(197,343)	(203,589)
行政費用		(253,419)	(270,459)
金融資產減值虧損淨額		(12,266)	(11,628)
其他費用淨額	6	(54,250)	(36,208)
融資成本	5	(173,426)	(130,910)
發展中物業之撇減		—	(5,620)
持作出售物業之撇減		—	(16,261)
按公平值計入損益之金融資產及負債公平值 虧損淨額		(10,606)	(23,573)
所擁有投資物業公平值收益淨額		1,921	18,599
應佔溢利：			
合營企業		377,692	108,362
聯營公司		1,263	722
除稅前溢利	6	208,410	36,164
所得稅開支	7	(18,696)	(33,541)
本期溢利		189,714	2,623

截至九月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
(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	(87,379)	(103,372)
就計入損益之虧損／(收益)重新分類調整		
— 減值虧損淨額	11,598	6,516
— 出售／贖回虧損／(收益)淨額	(12)	23,027
	<u>(75,793)</u>	<u>(73,829)</u>

海外業務之匯兌差額	<u>(187,662)</u>	<u>(370,300)</u>
-----------	------------------	------------------

其他儲備：

應佔合營企業其他全面虧損	<u>(6,088)</u>	<u>(11,796)</u>
	<u>(6,088)</u>	<u>(11,796)</u>

其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(269,543)</u>	<u>(455,925)</u>
-----------------------	------------------	------------------

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：

公平值變動淨額	<u>8,301</u>	<u>(7,012)</u>
---------	--------------	----------------

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

	<u>8,301</u>	<u>(7,012)</u>
--	--------------	----------------

本期其他全面虧損	<u>(261,242)</u>	<u>(462,937)</u>
----------	------------------	------------------

本期全面虧損總額	<u><u>(71,528)</u></u>	<u><u>(460,314)</u></u>
----------	------------------------	-------------------------

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
附註	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
以下各方應佔溢利／(虧損)：		
母公司權益持有人	110,968	(23,613)
非控股權益	78,746	26,236
	<u>189,714</u>	<u>2,623</u>
以下各方應佔全面虧損總額：		
母公司權益持有人	(9,256)	(225,794)
非控股權益	(62,272)	(234,520)
	<u>(71,528)</u>	<u>(460,314)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／ (虧損)	8	
基本及攤薄	<u>0.81 港仙</u>	<u>(0.17) 港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,121,267	1,195,656
投資物業		3,560,996	3,764,015
會所會籍		32,780	31,800
發展中物業		2,135,674	1,992,527
於合營企業之權益		4,084,869	3,638,403
於聯營公司之權益		24,739	23,476
按公平值計入其他全面收益之金融資產		195,451	323,376
按公平值計入損益之金融資產		208,802	201,934
應收貸款及利息	10	28,993	21,597
預付款項、其他應收款項及其他資產		228,050	195,681
遞延稅項資產		21,774	26,102
無形資產		6,006	—
總非流動資產		11,649,401	11,414,567
流動資產			
發展中物業		3,021,297	2,436,349
持作出售物業		1,190,980	1,484,068
存貨		307,947	209,607
應收賬款	11	96,230	93,022
應收貸款及利息	10	308,861	290,862
預付款項、其他應收款項及其他資產		493,499	515,273
獲得合約之成本		12,006	21,612
按公平值計入其他全面收益之金融資產		67,108	51,805
按公平值計入損益之金融資產		80,995	80,879
可收回稅項		7,970	8,781
已抵押存款		58,287	33,496
受限制銀行結餘		5,370	12,174
現金及銀行結餘		1,121,245	1,570,628
分類為持作出售之資產及一間已出售公司之資產		6,771,795	6,808,556
		42,800	163,947
總流動資產		6,814,595	6,972,503

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款	12	188,614	155,151
其他應付款項及應計費用		1,003,686	1,024,273
合約負債		171,887	219,225
計息銀行及其他借貸		3,518,723	3,176,660
應付稅項		111,190	110,215
無抵押票據		78,923	—
		5,073,023	4,685,524
一間已出售公司之負債		—	1,203
總流動負債		5,073,023	4,686,727
流動資產淨值		1,741,572	2,285,776
總資產減流動負債		13,390,973	13,700,343
非流動負債			
無抵押票據		—	125,189
計息銀行及其他借貸		2,938,699	2,944,719
其他應付款項及應計費用		637,292	639,182
按公平值計入損益之金融負債		592	—
遞延稅項負債		563,932	611,887
總非流動負債		4,140,515	4,320,977
資產淨值		9,250,458	9,379,366
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		153,538	154,925
庫存股份		(92,605)	(92,605)
儲備		5,839,935	5,853,987
		5,900,868	5,916,307
非控股權益		3,349,590	3,463,059
權益總額		9,250,458	9,379,366

中期簡明綜合財務資料附註

二零二三年九月三十日

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。

本集團截至二零二三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(「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，因此須與截至二零二三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二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合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 所進一步闡釋的新訂及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

新訂及經修訂香港財務報告準則

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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂)	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號 — 比較資料
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂)	單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革 — 支柱二模型規則

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供非強制性指引。本集團已自二零二三年四月一日起應用該等修訂。該等修訂並無對本集團未經審核中期簡明綜合財務資料造成任何影響，惟預期將影響本集團年度綜合財務報表內的會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂)澄清會計估算變動與會計政策變動之間的分別。會計估算界定為受到計量不確定性規限的財務報表所載貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如可運用計量技巧及輸入數據來制定會計估算。本集團已應用於二零二三年四月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，故該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 香港會計準則第12號(修訂)單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項縮減香港會計準則第12號內初始確認例外情況的範圍，故其不再適用於會引致相等應課稅及可予扣減暫時性差額的交易(如租賃及退役責任)。因此，實體須就有關交易引致的暫時性差額確認一項遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及一項遞延稅項負債。該等修訂並無對遞延稅項資產及遞延稅項負債狀況淨額以及本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂)國際稅務改革—支柱二模型規則提出一項強制性臨時例外情況，以確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二模型規則而產生之遞延稅項。該等修訂亦向受影響實體提出披露要求，以協助財務報表使用者更清楚了解實體因支柱二所得稅所承受的風險，當中包括在支柱二立法生效時單獨披露與支柱二所得稅相關的當前稅項，並在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其支柱二所得稅風險的已知或可合理估計之資訊。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與其支柱二所得稅風險相關的資料，惟毋須披露二零二三年十二月三十一日或之前結束有關任何中期期間的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬於支柱二模型規則的範圍，因此該等修訂並無對本集團產生任何影響。

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用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。

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評價，而可報告分類溢利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資產及負債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。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入(附註4)：														
銷售予外界顧客	375,110	1,358,229	2,955	5,406	332,707	331,272	365,388	298,653	59,959	56,919	—	—	1,136,119	2,050,479
分類間銷售	—	—	7,729	7,282	—	—	1,209	382	—	—	(8,938)	(7,664)	—	—
其他收入	14,026	17,487	36,304	16,708	30,765	23,114	2,543	1,621	110	82	—	—	83,748	59,012
總計	<u>389,136</u>	<u>1,375,716</u>	<u>46,988</u>	<u>29,396</u>	<u>363,472</u>	<u>354,386</u>	<u>369,140</u>	<u>300,656</u>	<u>60,069</u>	<u>57,001</u>	<u>(8,938)</u>	<u>(7,664)</u>	<u>1,219,867</u>	<u>2,109,491</u>
分類業績	<u>10,105</u>	<u>129,995</u>	<u>365,476</u>	<u>80,521</u>	<u>57,721</u>	<u>100,257</u>	<u>29,692</u>	<u>(14,269)</u>	<u>(18,242)</u>	<u>(32,315)</u>			<u>444,752</u>	<u>264,189</u>
對賬：														
銀行利息收入													9,217	3,162
融資成本													(173,426)	(130,910)
按公平值計入損益之金融資產 及負債之公平值虧損淨額													(10,606)	(23,573)
企業及未分配收入及開支淨額													(61,527)	(76,704)
除稅前溢利													208,410	36,164
所得稅開支													(18,696)	(33,541)
本期溢利													<u>189,714</u>	<u>2,623</u>

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入		
<i>來自客戶合約之收入</i>		
出售物業	375,110	1,358,229
出售貨品	426,250	349,762
經營農產品交易市場之佣金收入	45,136	51,505
農產品交易市場配套服務	44,752	47,390
提供資產管理服務	26,185	9,107
	<u>917,433</u>	<u>1,815,993</u>
 <i>利息收入</i>		
財資業務之利息收入	<u>32,171</u>	<u>42,693</u>
 <i>其他來源之收入</i>		
分租收入	93,537	85,961
投資物業經營租賃之總租金收入	91,375	100,713
金融資產之股息收入	2,250	6,107
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	(647)	(988)
	<u>186,515</u>	<u>191,793</u>
	<u>1,136,119</u>	<u>2,050,479</u>

有關來自客戶合約之收入之分拆收入資料

截至二零二三年九月三十日止六個月

分類	物業發展 (未經審核) 千港元	醫藥品 (未經審核) 千港元	街市 (未經審核) 千港元	財資管理 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
貨品或服務類型					
— 出售物業	375,110	—	—	—	375,110
— 出售貨品	—	365,388	60,862	—	426,250
— 經營農產品交易市場之 佣金收入	—	—	45,136	—	45,136
— 農產品交易市場配套服務	—	—	44,752	—	44,752
— 提供資產管理服務	—	—	—	26,185	26,185
客戶合約之收入總額	<u>375,110</u>	<u>365,388</u>	<u>150,750*</u>	<u>26,185</u>	<u>917,433</u>
收入確認的時間					
在某一個時間轉移貨品／服務	375,110	358,487	105,998	20,000	859,595
隨時間轉移服務	—	6,901	44,752	6,185	57,838
	<u>375,110</u>	<u>365,388</u>	<u>150,750*</u>	<u>26,185</u>	<u>917,433</u>

截至二零二二年九月三十日止六個月

分類	物業發展 (未經審核) 千港元	醫藥品 (未經審核) 千港元	街市 (未經審核) 千港元	財資管理 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
貨品或服務類型					
— 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
— 提供資產管理服務	—	—	—	9,107	9,107
客戶合約之收入總額	<u>1,358,229</u>	<u>298,653</u>	<u>150,004*</u>	<u>9,107</u>	<u>1,815,993</u>
收入確認的時間					
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
	<u>1,358,229</u>	<u>298,653</u>	<u>150,004*</u>	<u>9,107</u>	<u>1,815,993</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93,537,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：85,961,000港元)及88,420,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：95,307,000港元)應佔本集團的街市分類並無計入上述披露內。

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
其他收入		
銀行利息收入	9,217	3,162
管理費收入	6,158	6,419
沒收客戶按金	4,992	4,655
政府補貼*	1,180	4,739
其他	49,950	39,906
	<u>71,497</u>	<u>58,881</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益	—	14,551
提早贖回無抵押票據之收益	7,903	774
修訂／終止租賃合約之收益	1,410	—
出售投資物業之收益	—	363
出售物業、廠房及設備項目之收益	13,330	—
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之金融資產之 收益淨額	12	—
	<u>22,655</u>	<u>15,688</u>
其他收入及收益淨額	<u>94,152</u>	<u>74,569</u>

* 截至二零二三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1,180,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：4,739,000港元），以支持於中國內地農產品交易市場的業務。

本集團已於二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月前遵守所有附帶條件，並於各自的會計期間在損益中將該等補貼確認為「其他收入及收益淨額」。

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	204,245	123,260
租賃負債利息	25,153	21,983
無抵押票據利息	5,552	12,153
	<hr/>	<hr/>
	234,950	157,396
減：資本化利息	(61,524)	(26,486)
	<hr/>	<hr/>
	173,426	130,910
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
提供服務成本**	100,067	101,823
出售物業成本**	302,892	1,158,784
確認為費用的存貨成本** (包括陳舊存貨撥備 1,293,000 港元 (截至二零二二年九月三十日止六個月： 372,000 港元))	218,026	197,641
自有資產折舊	28,859	30,779
使用權資產折舊	40,343	40,234
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益) 淨額	(13,330)***	320*
出售一間附屬公司之虧損／(收益)	2,665*	(14,551)***
分租投資物業之公平值虧損**	80,214	59,979
物業、廠房及設備項目減值虧損淨額*	48,809	8,474
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之金融資產之虧 損／(收益) 淨額	(12)***	23,027*
金融資產減值虧損淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資淨額	11,598	6,516
應收賬款及其他應收款項淨額	570	3,176
應收貸款及利息淨額	98	1,936
	<u>12,266</u>	<u>11,628</u>
外匯差額淨額*	2,776	4,387
收租投資物業產生之直接經營費用 (包括維修及保養)**	228	92

* 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。

*** 該等收益計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「其他收入及收益」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。截至二零二二年九月三十日止六個月，該等補貼已於「行政費用」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%（截至二零二二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。中國土地增值稅（「土地增值稅」）撥備乃按相關中國稅務法律及法規所載之規定而估計。土地增值稅已按增值價值之累進稅率範圍作出撥備（附帶若干可准許減免）。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港	7,912	9,820
即期 — 其他司法權區		
期內開支	9,551	19,403
土地增值稅	9,436	4,846
遞延	(8,203)	(528)
	<hr/>	<hr/>
本期間稅項開支總額	18,696	33,541

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

期內每股基本盈利／（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）以及期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盈利／（虧損）金額並無攤薄影響，故並無就所呈列截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月之每股基本盈利／（虧損）金額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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
盈利／(虧損)		
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)	110,968	(23,613)
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千股	二零二二年 (未經審核) 千股
股份		
已發行普通股加權平均數	15,355,711	15,977,520
減：庫存股份加權平均數	(1,716,749)	(1,716,749)
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 普通股加權平均數	13,638,962	14,260,771

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
二零二三年末期 — 每股普通股0.04港仙 (二零二二年：無)	6,142	—
減：母公司權益持有人應佔庫存股份的末期股息	(476)	—
減：非控股股東應佔庫存股份的末期股息	(212)	—
	5,454	—

董事會不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

10. 應收貸款及利息

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	325,260	309,108
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	85,747	79,074
		<u>411,007</u>	<u>388,182</u>
減：減值撥備	(iii)	<u>(73,153)</u>	<u>(75,723)</u>
		337,854	312,459
減：分類為非流動資產之應收貸款及利息		<u>(28,993)</u>	<u>(21,597)</u>
流動部分		<u><u>308,861</u></u>	<u><u>290,862</u></u>

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎5厘至27厘(二零二三年三月三十一日：5厘至36厘)的實際年利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎1個月至10年(二零二三年三月三十一日：2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(二零二三年三月三十一日：1厘至36厘)的實際年利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎1個月至72個月(二零二三年三月三十一日：3個月至72個月)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 於二零二三年九月三十日，應收貸款及利息220,598,000港元(二零二三年三月三十一日：209,523,000港元)乃於信貸期內，而所有該等結餘已就計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)分類為第一階段。

於二零二三年九月三十日，應收貸款及利息52,319,000港元(二零二三年三月三十一日：35,030,000港元)及138,090,000港元(二零二三年三月三十一日：143,629,000港元)已逾期，而該等結餘已分別就評估預期信貸虧損分類為第二階段及第三階段。

11. 應收賬款

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	120,072	117,166
減：累計減值	(23,842)	(24,144)
	<u>96,230</u>	<u>93,022</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款項尋求維持嚴格控制，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。

計入本集團應收賬款為應收本集團聯營公司之款項6,065,000港元(二零二三年三月三十一日：5,908,000港元)，而有關款項乃按照向本集團主要客戶提供的類似信貸條款償還。

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：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	57,285	48,599
一至三個月	17,295	24,898
超過三個月但六個月內	17,216	12,864
超過六個月	4,434	6,661
	<u>96,230</u>	<u>93,022</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：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	126,014	104,921
一至三個月	17,374	11,236
超過三個月但六個月內	2,976	1,117
超過六個月	42,250	37,877
	<u>188,614</u>	<u>155,151</u>

應付賬款為免息，平均期限介乎30日至360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

已重新分類若干比較金額以符合本期的呈列及披露。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二三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溢利分別為約1,136,100,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約2,050,500,000港元)及約111,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損約23,600,000港元)。

業務回顧

本集團於本期間之收入減少約44.6%至約1,136,100,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約2,050,500,000港元)。收入減少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減少所致。

本期間母公司權益持有人應佔溢利約為111,000,000港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月則為母公司權益持有人應佔虧損約23,600,000港元。此乃主要由於(其中包括)(i)應佔合營企業業績有所增加、及(ii)生產及銷售醫藥及保健食品產品所產生的銷售及毛利有所增加，部分被在本期間(a)減少交付物業項目導致毛利減少以及(b)加息令融資成本較二零二二年同期增加所抵銷。

本集團錄得本期間毛利及毛利率分別約434,700,000港元及38.3%(截至二零二二年九月三十日止六個月：分別約532,200,000港元及26.0%)。毛利下降主要由於本期間交付物業項目減少所致。

其他收入及收益淨額約為94,200,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約74,600,000港元)。該增加主要由於出售物業、廠房及設備項目收益所致。

本集團於本期間錄得行政費用約253,400,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約270,500,000港元)。本期間的銷售及分銷費用約為197,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約203,600,000港元)。於本期間，金融資產減值虧損淨額約12,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約11,600,000港元)。該等費用較二零二二年同期維持穩定受控。

於本期間，融資成本約173,400,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約130,900,000港元)，該增加乃主要由於利息增加所致。

於本期間，其他費用約為54,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約36,200,000港元)。該增加乃主要由於物業、廠房及設備的減值虧損增加所致。

於本期間，按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值虧損淨額約10,600,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約23,600,000港元)。該減少乃主要由於按公平值計入損益之金融資產(主要為基金投資)之公平值虧損減少所致。

於本期間，所擁有投資物業公平值收益淨額約為1,900,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約18,600,000港元)。該減少乃主要由於位於中國內地之多個投資物業公平值收益淨額減少所致。

於本期間，概無發展中物業之撇減自損益中扣除(截至二零二二年九月三十日止六個月：約5,600,000港元)。於二零二二年同期的撇減乃與位於香港之一項發展中物業有關。

於本期間，概無持作出售物業之撇減自損益中扣除(截至二零二二年九月三十日止六個月：約16,300,000港元)。於二零二二年同期的撇減乃與位於香港之一項持作出售商用物業及位於中國內地之兩個農產品交易市場有關。

本期間應佔合營企業溢利約377,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約108,400,000港元)。該增加乃主要由於商業組合貢獻之溢利增加。

本集團之所得稅包括香港利得稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。於本期間，所得稅開支約18,700,000港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月之所得稅開支則約33,500,000港元。該減少主要由於與二零二二年同期相比，於本期間，遞延稅項抵免增加及中國稅項開支減少。

截至二零二三年九月三十日，本集團資產淨值約9,250,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約9,379,400,000港元)。其現金資源達約1,333,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,749,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,184,900,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,616,300,000港元)及短期投資約148,100,000港元(二零二三年三月三十一日：約132,700,000港元)。截至二零二三年九月三十日，總借貸合共約6,536,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約6,246,600,000港元)，令本集團產生約5,351,400,000港元之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)(二零二三年三月三十一日：約4,630,300,000港元債務淨額)。

本集團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和增長。本集團個別業務分類回顧於下文載列。

物業發展

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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市(股份代號：1243)，連同其附屬公司統稱為「**宏安地產集團**」)的香港住宅及商用物業市場銷售，以及亦指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，其股份於聯交所上市(股份代號：897)，連同其附屬公司統稱為「**位元堂集團**」)之非全資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，其股份於聯交所上市(股份代號：149)，連同其附屬公司統稱為「**中國農產品集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)的物業銷售。

於本期間，物業發展分類分別錄得收入（向外部客戶銷售）及分類溢利約375,100,000港元及約10,100,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：分別約1,358,200,000港元及約130,000,000港元）。於本期間，宏安地產集團物業發展分類貢獻收入約258,400,000港元，主要由於確認「The Met. Azure 薈藍」及「LADDER Dundas」的銷售（截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,250,000,000港元）。

截至二零二三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116,700,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約108,200,000港元）。中國農產品集團貢獻的收入輕微增加乃主要由於本期間交付出售物業較二零二二年同期增加所致。

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
薄扶林項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
鴨脷洲項目 I	7,200	74,200	住宅及商業	二零二五年
鴨脷洲項目 II	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目 I	9,600	81,300	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目 II	10,400	93,700	住宅及商業	二零二五年
牛頭角項目	5,200	46,300	住宅及商業	二零二五年
炮台山項目	12,400	131,600	住宅及商業	二零二六年
鰂魚涌項目	4,200	39,100	住宅及商業	二零二六年
鴨脷洲項目 III	6,600	68,800	住宅及商業	二零二七年
油塘項目	41,700	269,000	住宅及商業	二零二八年

宏安地產集團正積極尋找各種渠道增加土地儲備，此包括參與公開招標及舊樓收購。宏安地產集團旨在奠定堅實基礎，為未來發展項目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二零二三年九月三十日止六個月錄得收入(向外部客戶銷售)輕微增加約0.4%至約332,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約331,300,000港元)，其中收入約193,800,000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138,900,000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60,900,000港元。

本集團在街市及農產品交易市場業務建立重要地位超過二十年。於本期間，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約600個檔位組合，這些街市的總樓面面積超過150,000平方呎。本集團透過精心設計佈局、進行改善工程及提供優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境，以滿足顧客日益殷切的需求。通過不斷改善購物經驗，本集團旨在強化與租戶和本地社區的合作關係。

於二零二三年八月，本集團收到領展物業有限公司(位於香港新界沙田西沙路頌安邨頌安商場地下的街市的業主)通知，彼等同意重續街市租約，租期為六年，直至二零二九年一月三十一日(包含該日)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月二十二日的公佈。

於本期間，屠宰業務產生收入約35,100,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約35,000,000港元)。收入維持穩定。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，本集團相信該項業務發展風險較低。於二零二三年九月三十日，運營中的肉檔有18個。

本集團現時透過中國農產品集團於中國五個省運營11個農產品交易市場，其分別位於湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省。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。中國農產品集團已於中國該行業建立穩固地位，為本集團農產品交易市場業務在中國的未來持續發展及擴展提供穩固基礎，使本集團能夠保持增長，利用規模經濟，把握廣大客戶群所帶來的機會。

物業投資

於二零二三年九月三十日，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3,561,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約3,764,000,000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3,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約5,400,000港元)。

宏安地產集團於其與三名獨立第三方成立的一間合資企業集團(「天生樓合資企業」)中擁有64%權益。天生樓合資企業收購了於屯門總樓面面積為13,858平方呎的物業(「天生樓物業」)。於本公佈日期，天生樓物業已全部租出及在15間舖其中3間舖已售出。

宏安地產集團與獨立第三方合夥擁有一間合資企業(「**Jumbo 合資企業**」) 50% 權益。Jumbo 合資企業收購香港仔珍寶閣 8 層停車場平台，其提供合共 509 個車位(「**Jumbo 物業**」)。預計當黃竹坑港鐵站周邊的綜合發展分階段完成後，Jumbo 物業將可滿足龐大的停車位需求。Jumbo 物業於本公佈日期已全部租出。

宏安地產集團亦與 Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「**KKR**」) 合作，擁有位於馬鞍山的「銀湖·天峰」及位於將軍澳的「The Parkside」的兩個商用物業。宏安地產集團於各項目擁有 50% 股權。宏安地產集團已翻新該兩項物業，並改善租戶組合及提高租金收益率。於本公佈日期，銀湖·天峰已全部租出，而 The Parkside 的出租率超過 97%。

於二零二三年九月三十日，位元堂集團於香港擁有 11 項物業，均為零售物業或工業大廈(位元堂集團就向宏安地產集團收購兩項物業而與宏安地產集團訂立兩份買賣協議，有關交易於截至二零二三年九月三十日仍待完成)。該等物業大部分用作以自營及加盟模式經營的零售店。

於本期間，位元堂集團以代價 71,000,000 港元完成向一名獨立第三方出售一間公司，該公司持有位於香港九龍高輝道 13 號寶城工業大廈 11 樓之物業(連同相關天台部分及一個停車位)之權益(請參閱本公司及位元堂日期為二零二三年二月六日及二零二三年六月十九日之聯合公佈)，並以代價 66,800,000 港元完成向一名獨立第三方銷售位於香港新界沙田大圍道 66、68、70 及 72 號地下 B 舖及部分天井之物業(請參閱本公司及位元堂日期為二零二三年三月二十一日之聯合公佈)。

於二零二三年九月三十日，本集團仍持有 8 個二手住宅物業，估值約 42,800,000 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，集中於製造及零售藥品及保健食品產品。於本期間，本集團的醫藥及保健食品產品分類的進步令人鼓舞，總收入(向外部客戶銷售)約 365,400,000 港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約 298,700,000 港元)，升幅為約 22.3%。

中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品分類的收入顯著上升約23.8%至約329,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約265,700,000港元)。

「以誠意用心造藥，憑信譽繼往開來」。位元堂集團始終致力於提供優質中醫藥(「中藥」)產品及服務。由於對中醫團隊診療及服務提升的需求不斷增加，故已於二零二三年八月成立中央煎藥中心，24小時內將煎好的中藥直接送至顧客家中，以確保顧客方便享有優質醫療保健服務。此外，業務擴張包括在熱門旅遊區開設新零售店、進駐各電子商務平台以及與健康美容藥品連鎖店建立合作夥伴關係。

由於香港預計將會爆發季節性甲型流感及新冠疫情持續，故推出多種新產品應對該等挑戰。其中一種產品為蟲草皇強肺通(Cordyceps Plus)，可支援呼吸系統，適合治療長期新冠症狀。意識到老年人口不斷增加，位元堂集團亦推出了一系列關節骨骼產品。於二零二三年，位元堂集團與香港理工大學展開令人興奮合作，將科學專業知識與傳統中草藥結合，致力於創新並利用科學知識增強傳統中醫藥。蟲草Cs4納米硒的發現，有助促進骨細胞及骨基質形成，強化骨質密度。

位元堂集團在香港榮獲「過去12個月最常使用的中式保健品品牌」[△]殊榮，進一步彰顯其成功之道。這份殊榮充分體現香港消費者對位元堂產品的信任與青睞。

該等成就使位元堂成為市場領導者，在提供可靠暢銷的中藥及保健食品方面享有盛譽之名。

△ 資料來源：益普索2023年傳統中藥保健品品牌研究

西藥及保健食品產品

西藥及保健食品產品收入增加約 10.3% 至約 36,400,000 港元 (截至二零二二年九月三十日止六個月：約 33,000,000 港元)，儘管本期間的環境動盪，該增加乃由於位元堂集團以堅實基礎致力於增長。

位元堂集團正不斷努力在市場上實現商機。旗艦品牌「珮夫人」連續 13 年蟬聯香港止咳露銷量冠軍，此乃歸功於位元堂集團珍貴的銷售及營銷策略及活動。位元堂集團堅持不懈，成功為分銷「盧森堡」品牌產品於香港建立有效的貿易渠道。

位元堂集團另一個主要品牌「珮氏」，在香港驅蚊產品市場中已確立領先地位。「珮氏」驅蚊產品系列的收益於本期間達致理想增長。

此外，為遵守中國相關法規，位元堂集團已與多名本地分銷商合作加速「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國的渠道滲透。

於疫情期間，消費者的購買行為加速從線下轉移至線上。因此，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以及選定的第三方電子商務平台 (如 HKTVmall 及士多) 分銷「珮夫人」及「珮氏」的產品。此外，位元堂集團正發展其跨境電子商務業務。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二三年九月三十日的流動性投資及現金及銀行結餘為約 1,737,300,000 港元，較二零二三年三月三十一日的結餘約 2,274,300,000 港元減少約 23.6%。流動性投資及現金及銀行結餘包括約 13.0% 債務證券、約 5.2% 股本證券、約 13.6% 基金及其他投資，以及約 68.2% 現金及銀行結餘。

借貸業務

本集團從事財資管理業務，包括向第三方客戶提供借貸，該等貸款以各類抵押品作抵押，如第一按揭住宅物業、商用物業及工業物業等，所有物業均位於香港。

本集團在評估貸款申請時採取審慎態度，尤其考慮到經濟前景不明朗。本集團已設立信貸委員會以審批貸款，該委員會負責在預定的信貸額度內評估及審批貸款。

為減輕放貸業務相關的信貸風險，本集團亦制定了信貸管控政策。該等政策管理貸款審批流程。該等政策主要關注驗證借款人的身份、還款能力及用作為抵押品的資產質量。通過實施該等政策及進行全面評估，本集團旨在有效管理信貸風險，此舉確保其借貸業務的長期穩定性及可持續性。

於本期間，本集團借貸業務貢獻收入約16,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約23,500,000港元)，下跌約30.6%。本集團的貸款組合包括個人及企業客戶。於二零二三年九月三十日，個人客戶取得的貸款佔約35.7%(二零二三年三月三十一日：約38.6%)，企業客戶取得的貸款佔約64.3%(二零二三年三月三十一日：約61.4%)。於二零二三年九月三十日，本集團有42個(二零二三年三月三十一日：44個)活躍貸款賬戶，其中總貸款餘額約為290,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約277,800,000港元)。有抵押貸款佔約82.8%(二零二三年三月三十一日：約81.8%)，無抵押貸款佔約17.2%(二零二三年三月三十一日：約18.2%)。全部有抵押貸款均以香港物業作抵押。於二零二三年九月三十日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合約53.6%(二零二三年三月三十一日：約48.8%)。貸款期限介乎1個月至120個月(二零二三年三月三十一日：2個月至120個月)。

有抵押貸款的加權平均年利率約為13.2%(二零二三年三月三十一日：約12.8%)，無抵押貸款的加權平年均利率約為13.9%(二零二三年三月三十一日：約13.3%)。於二零二三年九月三十日，有抵押貸款的貸款價值比率約為66.2%(二零二三年三月三十一日：約66.7%)，管理層認為此為安全水平。本期間的減值虧損約為100,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,100,000港元)。本集團已制定有關貸款減值的政策，有關政策主要基於逾期資料及／或其他可用資料而定。貸款組合所貢獻之收入減少乃由於經濟前景不明朗令市場需求普遍下降，同時本集團在風險環境中接受潛在貸款申請時採取更審慎的態度。

儘管全球經濟環境不明朗，本集團一直能夠從借貸業務中獲取穩定收入。本集團深明持續監察及檢討客戶情況的重要性，從而在財資管理分類中維持穩健的平台。

資產管理

本集團通過宏安地產集團提供資產管理服務，宏安地產集團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。作為投資資產的資產經理，宏安地產集團賺取各項費用收入，包括資產管理費、收購費、開發費及租賃費，以及待達致或超過若干目標內部回報率後及宏安地產集團合營企業夥伴收到其目標資本回報後的獎勵費。

於本期間，宏安地產集團錄得費用收入約26,200,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約9,100,000港元)。該增加乃主要由於添置新管理資產所致。

宏安地產集團與 Angelo, Gordon & Co., L.P. (「AG」) 成立合資企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號，包括建於其上前稱「香港九龍貝爾特酒店」的酒店建築物。於本公佈日期，該物業現正進行翻新，預期將會為市場提供720間房間，並預計於二零二四年第一季度重開。

宏安地產集團管理兩項商用物業投資(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)。此外，宏安地產集團擔任天生樓合資企業及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。

宏安地產集團與APG Strategic Real Estate Pool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。

運用宏安地產集團於資產管理的專業知識定必會帶來確保資產管理收入以及開拓策略擴展以獲取額外經常性收入的機會。

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益減少約0.3%至約5,900,900,000港元(二零二三年三月三十一日：約5,916,300,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約9,250,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約9,379,400,000港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團的資產總額約18,464,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約18,387,100,000港元)。於二零二三年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額約1,184,900,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,616,300,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二三年九月三十日的總市值約552,400,000港元(二零二三年三月三十一日：約658,000,000港元)，需要時可立即動用。

於二零二三年九月三十日，本集團的債務總額約為6,536,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約6,246,600,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約57.9%(二零二三年三月三十一日：約49.4%)。

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。

於二零二三年九月三十日，本集團賬面值分別為約506,800,000港元、約1,968,700,000港元、約4,945,900,000港元、約352,900,000港元、零、零及約58,300,000港元(二零二三年三月三十一日：分別約539,800,000港元、約2,218,000,000港元、約4,187,600,000港元、約601,400,000港元、約126,900,000港元、約12,100,000港元及約33,500,000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。

於二零二三年九月三十日，本集團之資本承擔約1,407,600,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,409,300,000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186,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約110,900,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團已就有關授予一家合營企業融資向銀行作出擔保最多約700,800,000港元(二零二三年三月三十一日：約450,800,000港元)及有關融資已動用約426,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約250,300,000港元)。

於二零二三年九月三十日，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27,200,000港元(二零二三年三月三十一日：約36,100,000港元)，佔與該等擔保有關之或然負債約176,000港元(二零二三年三月三十一日：約328,000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，本集團於二零二三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。透過密切監察其財務資源，本集團確保高效及有效的營運，同時維持靈活性應付機會及各種轉變。本集團管理層認為，本集團現有財務架構健康，有關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。營運中央現金管理系統有助優化現金流量及盡量減少閒置現金，而審慎投資於流動投資可產生合理回報及維持流動資金。

於二零二三年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	2,991,238	2,964,731
於第二年	1,576,253	2,251,228
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,298,246	672,976
五年以上	64,200	20,515
	5,929,937	5,909,450
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	527,485	211,929
無抵押票據(附註)		
一年內或按要求	78,923	—
於第二年	—	125,189
	78,923	125,189
	6,536,345	6,246,568

附註：中國農產品發行於二零二四年到期的無抵押票據，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)（「無抵押票據」）。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本金額分別為90,000,000港元及150,000,000港元的無抵押票據仍未贖回。

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／或支付開發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、其他債務金融投資及出售物業。

於二零二三年九月三十日，本集團計息債務總額約為6,536,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約6,246,600,000港元)，其中，約749,800,000港元(二零二三年三月三十一日：約425,700,000港元)按固定利率計息，而餘下債務約5,786,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約5,820,900,000港元)按浮動利率計息。

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

於二零二三年九月三十日，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262,600,000港元及約289,800,000港元：

	於二零二三年九月三十日		截至二零二三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 二零二三年 九月三十日 千港元	於 二零二三年 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	88,207	1.0%	8,301	—	1,614	88,207	111,249	125,200
B. 債券	174,352	1.9%	(87,379)	12,659	—	174,352	263,932	560,929
小計	262,559	2.9%	(79,078)	12,659	1,614	262,559	375,181	686,129
按公平值計入損益：								
A. 股權投資	2,499	—	(5,134)	595	77	2,499	16,464	7,902
B. 基金	214,298	2.3%	(3,868)	—	559	214,298	209,903	262,610
C. 債券	50,901	0.6%	(2,431)	2,640	—	50,901	49,510	50,534
D. 其他	22,099	0.2%	1,391	—	—	22,099	6,936	23,724
小計	289,797	3.1%	(10,042)	3,235	636	289,797	282,813	344,770
總計	552,356	6.0%	(89,120)	15,894	2,250	552,356	657,994	1,030,899

於二零二三年九月三十日，按公平值計入其他全面收益之金融資產包括上市股本證券及上市/非上市債務投資。本集團一貫採取審慎之投資策略，會密切監察市場變化，並在有需要時調整投資組合。本集團擬長期持有該等投資，以產生穩定收入。

按公平值計入損益之金融資產包括非上市基金及衍生金融工具之投資組合。本集團一貫採取審慎之投資策略，會密切監察市場變化，並在有需要時調整投資組合。

附註：

1. 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二零二三年九月三十日的資產淨值少於1.0%。
2. 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二零二三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。

報告期後事項

於二零二三年九月六日，由本公司之執行董事及控股股東鄧清河先生（「鄧先生」）間接全資擁有之公司忠譽國際有限公司（「賣方」）、鄧先生（作為擔保人）及本公司直接全資擁有之公司Wang On Enterprises (BVI) Limited（「買方」）訂立協議（「該協議」）。根據該協議，賣方及買方分別有條件同意透過買賣銷售股份及由賣方全資擁有之公司Onger Investments Limited之股東貸款出售而購買中國農產品2,007,700,062股普通股（即中國農產品已發行股本約20.17%）（「收購事項」）。收購事項代價為200,000,000港元。於收購事項完成後，本公司於中國農產品的股權由約53.37%增至約73.54%。詳情請參閱本公司日期為二零二三年九月六日及二零二三年十月十七日之公佈及本公司日期為二零二三年九月二十七日之通函。有關該協議及收購事項之建議普通決議案已於二零二三年十月十七日舉行之本公司股東特別大會上以投票方式獲獨立股東正式通過，並於二零二三年十月十八日落實完成。

於二零二三年十月十三日及二零二三年十月二十日，中國農產品透過公開市場購回合共20,000,000港元之已發行無抵押票據(股份代號：5755)。該購回由內部資源撥付資金。購回票據已於二零二三年十一月二日註銷。

於二零二三年十一月二十一日，位元堂之間接全資附屬公司 Guidepost Investments Limited (「賣方」) 及位元堂(「擔保人」) 與 Ascend Progress Limited (「買方」) 及一物業代理訂立臨時協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售東華投資有限公司(「目標公司」)，為位於香港利園山道61、63、65、67、71及73號寶榮大廈地下AB號舖及波斯富街108、110、112、116、118及120號之店舖單位之物業登記擁有人) 之股份，並向買方轉讓目標公司貸款之利益，代價為100,000,000港元。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年十一月二十一日之公佈。

外匯

董事會認為本集團面臨人民幣(「人民幣」)的重大外匯風險。所有銀行借款以港元或人民幣計值。本集團收入大部分以港元或人民幣計值，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187,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損約370,300,000港元)。重新換算虧損於其他全面收益／匯兌儲備中確認。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團共有2,247名(二零二三年三月三十一日：2,202名)僱員，約45%(二零二三年三月三十一日：約43%)為香港及澳門僱員，餘下則為中國內地僱員。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及澳門員工作出退休供款。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，通常每年進行。本集團亦向其僱員提供其他福利，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)發展中物業的業務週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；及(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。

為應對上述潛在風險，本集團已實施一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並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。該等措施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，減低潛在風險對其業務的影響。

前景

香港二零二三年四月至六月的實際本地生產總值較二零二二年同期下跌1.5%，及較二零二三年第一季度增加2.9%。此外，香港於二零二三年七月至九月的失業率下跌至2.8%。

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二零二三年一月初的4.2%上升至二零二三年九月底的5%，香港的全年通脹率由二零二三年一月的2.4%稍跌至二零二三年九月的2%。

息率上升及通脹持續為企業帶來挑戰。息率較高使借貸成本增加，從而抑壓投資及消費者開支。

然而，勞動市場正在改善，經濟活動亦逐漸正常。此乃經濟正在復甦的正面跡象。

就宏安地產集團而言，在最新《施政報告》中，行政長官提出放寬樓市「辣招」，包括新住宅之買家印花稅及新住宅印花稅將減半。物業原本在三年後轉售無需徵收特別印花稅，現已縮短至兩年。此外，合資格外來人才在港購置住宅物業將實行印花稅暫緩機制。所有該等措施均對物業市場帶來利好影響。

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。於本期間，息率大幅上升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。

位元堂集團始終致力於提供優質中醫團隊診療服務，並專注於提供度身訂製的專業服務，滿足每位消費者的獨特需求，並提供專業中醫診療。除加強服務外，位元堂集團致力改善其客戶關係管理(CRM)系統，以與消費者建立更牢固、更密切的關係、加強客戶參與度及忠誠度，並培養具信任及長久的關係。

展望未來，國家粵港澳大灣區政策為中藥及保健食品產品帶來正面前景，為位元堂集團於大灣區實現增長及擴張良機。

就西藥產品而言，位元堂集團為其旗艦品牌「珮夫人」加強銷售，並擴大於萬寧、屈臣氏及連鎖超市等零售渠道的分銷。位元堂集團透過於中國內地為「珮夫人」止咳露覓得戰略分銷合作夥伴，並以「珮夫人」品牌推出更多治療上呼吸道感染的藥品，將「珮夫人」打造成「上呼吸道感染專家」。位元堂集團預期來年將實現強勁增長。位元堂集團亦正發展跨境電商業務，以涵蓋大灣區及亞太地區的消費者。

農業發展是中國中央政府未來數年的首要政策。於二零二三年，「二零二三年中央一號文件」由中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈。該文件乃為推動農產品交易市場投資、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。其次，「一帶一路」政策將為中國經濟整體增長的關鍵元素，並為中國的持續發展提供可持續的方式。

就新商機而言，中國農產品集團進一步採取「輕資產」策略，與各合作夥伴合作，擴大於中國的業務。其亦探索電子平台發展，以探討技術進步的機遇，從而配合中國政府推動數據經濟。此外，中國農產品集團的業務範圍進一步擴展至街市及貿易，以鞏固其於業內的領先地位。

本集團財務狀況穩健，且預期將透過其多元化業務取得持續增長，為本集團提供高度靈活性，以及為其可持續發展奠定堅實的基礎。透過維持積極有為及審慎而行的投資方針，本集團能把握機會推動其所有分類實現業務增長。整體而言，穩健的財務狀況及多元化的業務經營將促進本集團的可持續發展及長期成功。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司於聯交所購回其合共 138,700,000 股每股 0.01 港元之股份。

於本期間內購回股份之詳情如下：

購回月份	購回股份數目 (百萬股)	每股購買價格		總額 港元 (百萬)
		最高 港元	最低 港元	
二零二三年四月	138.7	0.053	0.053	7.3511

除上文所披露者外，截至二零二三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、出售或贖回任何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二零二三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)及本公司網站(www.wangon.com)閱覽。載有上市規則所規定所有資料之本公司二零二三年中期報告，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，二零二三年十一月二十八日

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。