

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任何聲明，並明確表示，概不就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)

截至二零二二年三月三十一日止年度 全年業績公佈

全年財務摘要			
	二零二二 財政年度	二零二一 財政年度 (經重列)	按年變動
收入(百萬港元)	1,856	1,918	-3.2%
毛利(百萬港元)	806	769	+4.8%
母公司擁有人應佔溢利/ (虧損)淨額(百萬港元)	(305)	124	-346.0%
每股盈利/(虧損)(港仙)			
基本及攤薄	(2.06)	0.77	-367.5%
	於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日	
資產淨值(百萬港元)	9,600	9,969	-3.7%
每股資產淨值(港元)	0.60	0.60	—
資產負債比率	55.9%	54.6%	+1.3%
現金及銀行結餘總額 (百萬港元)	1,490	1,730	-13.9%

* 僅供識別

業績

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) * (「本公司」) 董事會 (「董事會」或「董事」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字 (經重列以反映分部組成變動) 載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
收入			
來自客戶合約之收入	4	1,267,302	1,335,095
財資業務之利息收入	4	143,788	175,234
其他來源之收入	4	444,951	407,964
總收入		1,856,041	1,918,293
銷售成本		(1,050,309)	(1,149,740)
毛利		805,732	768,553
其他收入及收益淨額	4	181,881	161,921
銷售及分銷費用		(274,594)	(234,372)
行政費用		(497,028)	(466,344)
金融資產減值虧損淨額	5	(256,932)	(25,919)
其他費用		(195,953)	(44,182)
融資成本	6	(207,605)	(249,532)
按公平值計入損益之金融工具			
公平值虧損淨額		(93,606)	(32,595)
所擁有投資物業公平值			
虧損淨額		(83,456)	(95,391)
持作出售物業之撇減		—	(139,829)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		425,136	594,798
聯營公司		2,126	4,654
除稅前溢利／(虧損)	5	(194,299)	241,762
所得稅開支	7	(58,464)	(139,964)
年度溢利／(虧損)		<u>(252,763)</u>	<u>101,798</u>

二零二二年
千港元

二零二一年
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

(470,593)

54,577

就計入損益之虧損／(收益)重新分類調整：

— 減值虧損／(減值虧損撥回)淨額

215,230

(6,972)

— 出售／贖回虧損／(收益)淨額

181,647

(365)

396,877

(7,337)

海外業務之匯兌差額

132,682

286,739

其他儲備：

應佔合營企業其他全面收益

4,571

9,337

應佔聯營公司其他全面收益

—

9,978

出售一間聯營公司時從其他儲備撥出

—

19,378

4,571

38,693

其後期間可重新分類至損益之其他全面
收益淨額

63,537

372,672

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

(28,189)

102,003

應佔一間聯營公司之其他全面虧損

—

(869)

由自用物業轉撥至投資物業之公平值
調整，扣除稅項

(1,575)

58,683

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

(29,764)

159,817

年度其他全面收益

33,773

532,489

年度全面收益／(虧損)總額

(218,990)

634,287

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益持有人		(305,226)	123,884
非控股權益		52,463	(22,086)
		<u>(252,763)</u>	<u>101,798</u>
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：			
母公司權益持有人		(337,082)	411,512
非控股權益		118,092	222,775
		<u>(218,990)</u>	<u>634,287</u>
母公司普通股權益持有人應佔			
每股盈利／(虧損)	9		
基本及攤薄		<u>(2.06) 港仙</u>	<u>0.77 港仙</u>

綜合財務狀況表

二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,288,288	1,313,246
投資物業		4,227,712	4,588,305
俱樂部會籍		15,000	—
發展中物業		1,752,244	1,594,960
於合營企業之權益		2,797,739	2,324,842
於聯營公司之權益		22,761	2,832
按公平值計入其他全面收益之金融資產		295,274	444,298
按公平值計入損益之金融資產		171,842	119,115
應收貸款及利息	11	90,532	31,553
預付款項、其他應收款項及其他資產		182,468	319,648
遞延稅項資產		15,576	9,337
總非流動資產		10,859,436	10,748,136
流動資產			
發展中物業		3,376,279	3,394,705
持作出售物業		1,977,986	2,351,266
存貨		188,179	162,670
應收賬款	10	104,927	71,208
應收貸款及利息	11	385,160	571,362
預付款項、其他應收款項及其他資產		605,208	510,678
獲得合約之成本		35,597	68,022
按公平值計入其他全面收益之金融資產		160,022	398,892
按公平值計入損益之金融資產		312,885	342,714
可收回稅項		14,728	41,060
已抵押存款		31,250	—
受限制銀行結餘		7,311	22,302
現金及現金等同項目		1,451,365	1,707,994
分類為持作出售之資產及一間出售公司之資產		8,650,897	9,642,873
總流動資產		9,197,011	9,697,773

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
應付賬款	12	109,850	104,883
其他應付款項及應計費用		1,042,828	1,077,081
合約負債		750,710	598,078
按公平值計入損益之金融負債		—	5,392
計息銀行及其他借貸		3,182,605	3,269,339
可換股票據		—	131,901
應付稅項		143,714	256,868
		<u>5,229,707</u>	<u>5,443,542</u>
一間出售公司之負債		<u>221,673</u>	<u>—</u>
總流動負債		<u>5,451,380</u>	<u>5,443,542</u>
流動資產淨值		<u>3,745,631</u>	<u>4,254,231</u>
總資產減流動負債		<u>14,605,067</u>	<u>15,002,367</u>
非流動負債			
無抵押票據		219,497	199,348
計息銀行及其他借貸		3,457,477	3,571,441
按公平值計入損益之金融負債		—	13,684
其他應付款項		641,082	540,908
遞延稅項負債		687,217	708,005
總非流動負債		<u>5,005,273</u>	<u>5,033,386</u>
資產淨值		<u><u>9,599,794</u></u>	<u><u>9,968,981</u></u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		159,775	166,575
庫存股份		(92,605)	(92,605)
儲備		5,924,641	6,364,087
		<u>5,991,811</u>	<u>6,438,057</u>
非控股權益		<u>3,607,983</u>	<u>3,530,924</u>
權益總額		<u><u>9,599,794</u></u>	<u><u>9,968,981</u></u>

財務資料附註

1. 編製基準

本財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「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。該等財務報表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。本財務資料以港元(「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

本集團已就本年度財務報表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9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂)	二零二一年六月三十日後的COVID-19 相關租金減免

經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下所述：

1. 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)旨在於現有利率基準被另一種無利率風險(「無利率風險」)取代時解決先前修訂中未處理但影響財務申報之影響。該等修訂提供一項實際權宜辦法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而毋須調整金融資產及負債之賬面值，惟前提是該變動為利率基準改革之直接後果及釐定合約現金流量之新基準於經濟上等同於緊接變動前之先前基準。另外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求之變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生之任何溢利或虧損透過香港財務報告準則第9號之正常

規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時性補救措施，於無風險利率被指定為風險部分時毋須滿足單獨可識別規定。該補救措施容許實體於指定對沖後，假定已達成單獨可識別規定，惟實體須合理預期無風險利率風險部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體披露額外資料以使財務報表使用者知悉利率基準改革對實體之財務工具及風險管理策略之影響。

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有分別根據香港銀行同業拆息（「**香港銀行同業拆息**」）、香港基本利率及人民幣基本借貸利率以港元及外幣計值之若干計息銀行借貸。本集團亦訂有利率掉期，據此，本集團以固定利率支付利息並以名義金額按香港銀行同業拆息以浮動利率收取利息。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，而利率基準改革並未對本集團以香港銀行同業拆息為基礎的借貸及利率掉期產生影響。

2. 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號（修訂）將承租人選擇不對COVID-19疫情直接導致所產生租金減免應用租賃修訂會計處理之權宜辦法的可供使用期間延長12個月。因此，該權宜辦法可應用於任何租賃付款扣減僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款情況之租金減免，惟須符合應用該權宜辦法之其他條件。該修訂對二零二一年四月一日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂之任何累計影響以對當前會計期間開始時保留溢利之期初結餘作出調整的方式予以確認。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團已對授予出租人之所有租金減免應用權宜辦法，僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款情況，以作為COVID-19疫情產生之直接影響。租金減免產生之租賃付款額減少1,960,000港元已透過終止確認部分租賃負債並計入截至二零二二年三月三十一日止年度之損益入賬為可變租賃付款。對於二零二一年四月一日的期初權益結餘概無影響。

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及投資及透過投資工具代表本集團之資本合夥人管理資產。

提供資產管理服務多年來為本集團的業務之一。於年內，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已與財資管理分部一併審閱與評估，以作管理報告。因此，呈列截至二零二一年三月三十一日止年度之分部資料已重列以反映此分部組成之變動。

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／虧損。經調整除稅前損益之計算方法與本集團之除稅前損益一致，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收益／虧損、收購／出售交易產生的收益／虧損及總辦事處及企業收入及開支則不撥入該項計算中。

	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 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
分類收入(附註4):														
銷售予外界顧客	418,564	534,443	16,742	48,697	676,090	654,475	538,940	474,749	205,705	205,929	—	—	1,856,041	1,918,293
分類間銷售	—	—	13,083	12,388	—	—	1,859	1,206	—	—	(14,942)	(13,594)	—	—
其他收入	19,578	26,645	44,226	26,671	3,587	5,770	—	—	876	149	—	—	68,267	59,235
總計	438,142	561,088	74,051	87,756	679,677	660,245	540,799	475,955	206,581	206,078	(14,942)	(13,594)	1,924,308	1,977,528
分類業績	198,818	486,942	225,854	(6,526)	53,833	24,797	(34,917)	(54,567)	(281,945)	113,765	—	—	161,643	564,411
對賬:														
銀行利息收入													4,511	7,128
融資成本													(207,605)	(249,532)
按公平值計入損益之金融工具 之公平值虧損淨額													(93,606)	(32,595)
出售附屬公司之收益淨額													36,404	30,688
出售一間聯營公司之收益													—	16,863
企業及未分配收入及開支													(95,646)	(95,201)
除稅前溢利/(虧損)													(194,299)	241,762
所得稅開支													(58,464)	(139,964)
本年度溢利/(虧損)													(252,763)	101,798

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	418,564	534,443
出售貨品	621,663	594,279
經營農產品交易市場之佣金收入	94,909	83,276
農產品交易市場配套服務	101,389	98,389
資產管理費	30,777	24,708
	<u>1,267,302</u>	<u>1,335,095</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	143,788	175,234
	<u>143,788</u>	<u>175,234</u>
其他來源之收入		
分租收入	192,891	189,277
投資物業經營租賃之總租金收入	220,920	212,700
金融資產之股息收入	39,737	4,031
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益／(虧損)	(8,597)	1,956
	<u>444,951</u>	<u>407,964</u>
	<u>1,856,041</u>	<u>1,918,293</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
其他收入		
銀行利息收入	4,511	7,128
物業管理費收入	1,855	2,674
沒收客戶按金	2,027	5,245
政府補貼*	2,166	26,673
訴訟判決賠償	48,572	—
其他物業之租金收入	55,170	36,457
其他	23,007	22,091
	<u>137,308</u>	<u>100,268</u>
收益淨額		
修改／終止租賃合約之收益	—	13,737
出售附屬公司之收益淨額	36,404	30,688
出售一間聯營公司之收益	—	16,863
出售投資物業之收益淨額	8,169	—
出售／贖回按公平值計入其他全面收益 之債務投資之收益淨額	—	365
	<u>44,573</u>	<u>61,653</u>
其他收入及收益淨額	<u>181,881</u>	<u>161,921</u>

* 截至二零二二年三月三十一日止年度，政府補貼乃指本集團獲中國內地當地政府機關授予之中華人民共和國（「中國」）政府補貼2,166,000港元，以作為其於中國內地投資農產品交易市場之業務支持（「農產品補貼」）。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，政府補貼乃指(i)農產品補貼23,433,000港元；(ii)香港特別行政區政府零售業資助計劃及食物業牌照持有人補貼計劃下的防疫基金提供的一次性補貼3,080,000港元；及(iii)澳門特別行政區政府的百億抗疫援助專項基金提供的一次性補貼160,000港元。

本集團已於二零二二年及二零二一年三月三十一日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. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
提供服務成本	215,797	168,413
出售物業成本	352,932	370,793
確認為開支的存貨成本(包括4,970,000港元 (二零二一年：4,747,000港元) 之陳舊存貨撥備)	379,530	401,422
自有資產折舊	94,092	91,185
使用權資產折舊	67,096	52,877
核數師酬金	11,740	11,640
研發成本	1,302	4,972
並未計入租賃負債計量的租賃付款	12,673	13,044
來自出租人之COVID-19相關租金減免	(1,960)	(6,888)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金****	344,122	338,850
以權益結算之購股權開支	1,139	—
退休金計劃供款*****	12,438	9,740
減：資本化金額	(5,827)	(6,839)
	<u>351,872</u>	<u>341,751</u>
收租投資物業產生之直接經營費用 (包括維修及保養)***	679	2,703
分租投資物業之公平值虧損***	101,371	206,409
出售一間聯營公司之收益**	—	(16,863)
出售附屬公司之收益淨額**	(36,404)	(30,688)
贖回可換股票據之虧損*	—	3,933
出售投資物業之虧損／(收益)淨額	(8,169)**	208*
出售物業、廠房及設備之虧損*	6,356	300
物業、廠房及設備項目之 減值／(減值撥回)虧損*	(6,395)	39,741
出售／贖回按公平值計入其他全面收益 的債務投資的虧損／(收益)淨額	181,647*	(365)**
外匯差額淨額**	(7,043)	(313)
修訂／終止租賃合約之虧損／(收益)	14,345*	(13,737)**
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
按公平值計入其他全面收益之 債務投資淨額	215,230	(6,972)
其他應收款項淨額	31	(646)
應收賬款淨額	7,382	(431)
應收貸款及利息淨額	34,289	33,968
	<u>256,932</u>	<u>25,919</u>

附註：

- (a) 於二零二零年五月四日，Caister Limited (「**Caister**」，由鄧清河先生(「**鄧先生**」)全資實益擁有)要求易易壹金融集團有限公司(「**易易壹**」，本集團當時之聯繫公司)董事會以註銷代價(包括現金代價易易壹每股0.3港元及以Caister持有之八(8)股本公司普通股為基礎之代價股份)提出易易壹私有化之建議(「**建議**」)，以換取易易壹之每股股份。

建議於二零二零年九月八日舉行之法院會議上獲得易易壹股東批准，並於二零二零年九月十七日獲得百慕達法院之批准。註銷代價之公平值與易易壹之賬面值之間的差額16,863,000港元已於綜合損益及其他全面收益表的「其他收入及收益淨額」中確認為出售於聯營公司之投資收益。

- * 該等費用計入綜合損益及其他全面收益表「其他費用」項下。
- ** 該收益計入綜合損益及其他全面收益表「其他收入及收益淨額」項下。
- *** 該等費用計入綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」項下。
- **** 防疫抗疫基金項下保就業計劃所授出的用於支付僱員二零二零年六月至十一月工資的工資補貼37,838,000港元已於截至二零二一年三月三十一日止年度內先後收取。該等金額於損益中確認並已被僱員福利開支所抵銷。
- ***** 僱主不得動用被沒收的供款以減低現有供款水平。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	195,610	184,178
租賃負債利息	42,575	62,182
無抵押債券利息	23,049	21,529
可換股票據利息	8,436	26,261
	<u>269,670</u>	<u>294,150</u>
減：資本化利息	<u>(62,065)</u>	<u>(44,618)</u>
	<u><u>207,605</u></u>	<u><u>249,532</u></u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零二一年：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／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）。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期 — 香港 年內開支	4,067	16,669
即期 — 其他司法權區 年內所得稅開支	96,235	126,902
土地增值稅	28,863	8,819
過往年度超額撥備	<u>(15,769)</u>	<u>(5,910)</u>
	113,396	146,480
遞延	<u>(54,932)</u>	<u>(6,516)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>58,464</u></u>	<u><u>139,964</u></u>

8. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中期 — 每股普通股0.1港仙 (二零二一年：中期 — 0.1港仙)	16,658	16,658
減：與母公司擁有人應佔庫存股份相關的 中期股息	(1,129)	(997)
減：與非控股股東應佔庫存股份相關的 中期股息	(587)	(720)
	<u>14,942</u>	<u>14,941</u>
二零二一年末期 — 每股普通股0.2港仙 (二零二一年：二零二零年末期 — 0.5港仙)	33,315	86,987
減：與母公司擁有人應佔庫存股份相關的 末期股息	(2,259)	(1,230)
減：與非控股股東應佔庫存股份相關的 末期股息	(1,175)	(887)
	<u>29,881</u>	<u>84,870</u>
	<u><u>44,823</u></u>	<u><u>99,811</u></u>

於報告期末後，本公司董事會並不建議向本公司股東支付截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：建議末期股息每股0.2港仙；總計約33,315,000港元)。

9. 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)乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利／(虧損)以及年內已發行普通股之加權平均數減本集團年內所持有庫存股份之加權平均數計算。

就截至二零二二年三月三十一日止年度呈列的每股基本虧損並無就攤薄作出調整，原因為中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，本集團之附屬公司)所發行之購股權及中國農產品所發行之尚未行使可換股票據對所呈列的每股基本虧損金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

就截至二零二一年三月三十一日止年度呈列的每股基本盈利並無就攤薄作出調整，原因為位元堂藥業控股有限公司的購股權及中國農產品所發行之尚未行使可換股票據對所呈列的每股基本盈利金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算乃根據：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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>(305,266)</u>	<u>123,884</u>
	股份數目	
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
股份		
已發行普通股加權平均數	<u>16,564,945</u>	<u>17,164,808</u>
減：庫存股份加權平均數	<u>(1,716,749)</u>	<u>(1,014,935)</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>14,848,196</u>	<u>16,149,873</u>

10. 應收賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收賬款	<u>125,717</u>	<u>92,070</u>
減值	<u>(20,790)</u>	<u>(20,862)</u>
	<u>104,927</u>	<u>71,208</u>

本集團與其客戶的貿易條款大多屬賒賬形式。本集團信貸期由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，故並無明顯集中的信貸風險。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。

本集團應收賬款包括應收本集團合營企業之款項10,086,000港元(二零二一年：無)，信貸期介乎10至90日。

本集團應收賬款包括應收本集團聯營公司之款項6,828,000港元(二零二一年：8,181,000港元)，而有關款項須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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一個月內	75,459	41,770
一至三個月	9,433	9,596
三至六個月	8,267	10,167
超過六個月	11,768	9,675
	<u>104,927</u>	<u>71,208</u>

11. 應收貸款及利息

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)、(iii)	495,203	586,400
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	77,298	80,809
		<u>572,501</u>	<u>667,209</u>
減：減值撥備		(96,809)	(64,294)
		<u>475,692</u>	<u>602,915</u>
減：分類為非流動資產之應收貸款 及利息		(90,532)	(31,553)
		<u>385,160</u>	<u>571,362</u>

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎5厘至36厘(二零二一年：8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(二零二一年：3個月至10年)。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎1厘至36厘(二零二一年：1厘至15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(二零二一年：6個月至72個月)。
- (iii) 於二零二二年三月三十一日，本集團總賬面值為141,460,000港元(二零二一年：103,700,000港元)之應收貸款已作抵押，作為本集團其他借款之抵押。

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 千港元	二零二一年 千港元
一個月內	45,832	47,813
一至三個月	9,752	9,039
三至六個月	9,328	9,073
超過六個月	44,938	38,958
	<u>109,850</u>	<u>104,883</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. 比較數字

誠如該等財務資料附註3所進一步闡釋，由於主要業務及分部組成之指定成份有所變動，若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列及披露。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二二年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔虧損分別為約1,856,000,000港元(二零二一年：約1,918,300,000港元(經重列))及虧損約305,200,000港元(二零二一年：溢利約123,900,000港元)。

股息

董事會不建議向股東(「股東」)派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：建議末期股息每股0.2港仙)。連同中期股息每股普通股0.1港仙(二零二零年九月三十日：0.1港仙)，截至二零二二年三月三十一日止年度的股息總額將為每股普通股0.1港仙(二零二一年：0.3港仙)。

業務回顧

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之收入減少約3.2%至約1,856,000,000港元(二零二一年：約1,918,300,000港元(經重列))。收入與上個財政年度比較保持穩定。年內虧損為約252,800,000港元(二零二一年：年內溢利約101,800,000港元)，較去年由盈轉虧，主要由於(其中包括)與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表比較，(i)出售按公平值計入且其他全面收益之債務工具已實現虧損增加及按公平值計入其他全面收益之債務工具之減值虧損增加；(ii)分佔物業開發分部的合營企業溢利減少；(iii)截至二零二二年三月三十一日止年度並無收到來自由香港政府設立的防疫抗疫基金項下的就業計劃所提供的補貼，但部分已因並無註銷持作出售物業所抵銷。母公司權益持有人應佔虧損為約305,200,000港元(二零二一年：溢利約123,900,000港元)。本集團繼續維持強健的財務狀況。於二零二二年三月三十一日，本集團資產淨值為約9,599,800,000港元(二零二一年：約9,969,000,000港元)。其現金資源達約1,962,800,000港元(二零二一年：約2,471,900,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,489,900,000港元(二零二一年：約1,730,300,000港元)及短期投資約472,900,000港元(二零二一年：約741,600,000港元)。於二零二二年三月三十一日，總借貸合共約6,859,600,000港元(二零二一

年：約7,172,000,000港元)，令本集團產生約5,369,700,000港元(二零二一年：約5,441,700,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。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**」)的香港住宅及商業物業市場銷售，以及亦指Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(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**」)於二零二零年二月收購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**」)控股權益(「**中國農產品收購事項**」)後於中華人民共和國(「**中國**」)的物業銷售。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約418,600,000港元及約198,800,000港元(二零二一年：分別為約534,400,000港元及約486,900,000港元(經重列))。宏安地產集團於截至二零二二年三月三十一日止年度並無於此分類貢獻收入，原因是於年內並無交付來自本集團擁有控股權益的物業發展項目。反之，宏安地產集團於本財政年度的物業銷售收入及溢利僅來自兩項共同發展的物業項目(即曦臺及泓碧)，而於財政年度分佔該兩個項目剩餘單位的銷售確認份額為858,700,000港元(二零二一年：3,343,800,000港元)。截至二零二二年三月三十一日止年度，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418,600,000港元(二零二一年：233,100,000港元)。中國農產品集團所貢獻的收入增加主要是由於年內交付更多物業所致。

曦臺

「曦臺」位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產集團與旭輝控股(集團)有限公司(「**旭輝**」)共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益，並負責項目管理。於本公佈日期，326個單位中的323個單位已售出，合約銷售總額約4,200,000,000港元。

泓碧

「泓碧」位於馬鞍山耀沙路11號，為宏安地產集團、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住宅項目，並自二零二零年第四季度已交付予買家。於本公佈日期，547個單位中的528個已出售，合約銷售總額約6,200,000,000港元。宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

薄扶林項目

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行地基工程。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

「The Met. Azure 蒼藍」(青衣住宅項目)

宏安地產集團旗下位於青衣寮肚路及亨美街(青衣市地段第192號)的新住宅物業於(即「蒼藍」(The Met. Azure))已於二零二一年八月推出。約80%單位為開放式單位，其他單位為一房戶型及特色單位。320個出售單位中的280個單位已出售，合約銷售額約為1,400,000,000港元。該等單位預計將於二零二二年下半年交付。

鴨脷洲項目 I

於二零二零年七月，宏安地產集團已成功收購位於鴨脷洲大街120至126號的新重建地皮。該地皮毗鄰港鐵利東站。重建後的應佔總樓面面積(「總樓面面積」)約為37,100平方呎。地盤正在進行地基工程。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情請參閱「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

鴨脷洲項目 II

於二零二一年六月，宏安地產集團已成功完成收購位於香港鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地塊的全部所有權。地盤面積及總樓面面積分別約為4,100平方呎及38,500平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的部分，拆除工作正在進行中。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

黃大仙項目 I

於二零二一年九月，宏安地產集團成功以強制出售方式完成收購位於黃大仙鳴鳳街26-48號地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為9,600平方呎及81,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的部分，拆除工作正在進行中。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

黃大仙項目 II

於二零二二年二月，宏安地產集團已以強制出售方式收購位於九龍黃大仙飛鳳街31-41號地盤的全部所有權。其將與相鄰地盤飛鳳街45號及沙田坳道110號被重新發展為「The Met.」系列之一。地盤總面積及總樓面面積分別約為10,400平方呎及93,700平方呎。拆除工作正在進行中。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

炮台山項目

於二零二零年十月，宏安地產集團與旭輝成立一間新合營企業，旭輝及宏安地產集團分別擁有其60%及40%權益。合營企業已收購香港炮台山英皇道101號及111號，總額為1,880,000,000港元。地盤總面積約12,400平方呎，坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新開發為具商業空間的住宅項目。該項目現處於拆卸階段。

大角咀項目

於二零二一年一月，宏安地產集團成功透過強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，及該地盤正在進行地基工程。該項目將重新發展為「The Met.」系列的部分。預售預計將於二零二二年第三季度展開。

牛頭角項目

於二零二二年二月，宏安地產集團亦完成收購位於香港九龍牛頭角定業街12-16號、18-20號、22號及24號的地盤，總樓面面積約為46,000平方呎。該項目將重新發展為「The Met.」系列的部分。拆卸工程將於二零二二年第三季度開始。該項目於本財政年度完結後已轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱本公告「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業

於二零二一年十一月，宏安地產集團與Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool（「**APG 合作夥伴**」）訂立認購及股東協議（「**該交易**」）。於認購宏安地產集團股份後，成立了一間新合資企業公司（「**APG 合資企業**」），以從事收購香港住宅物業用作發展及重建以供銷售。宏安地產集團已認購APG合資企業50%的股權，最高資本承擔總額為2,334,000,000港元。APG合資企業作為宏安地產集團50%的共同控制實體入賬，其財務業績於本集團的綜合財務報表中以權益入賬。宏安地產集團認為與APG合作夥伴合作能帶來良機，可善用宏安地產集團在物業收購及項目管理方面的知識及專長，與經驗豐富的投資者合作以擴展業務。宏安地產集團的四個全資擁有項目為(i)鴨脷洲大街120至126號；(ii)鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號；(iii)黃大仙鳴鳳街26-48號；及(iv)黃大仙飛鳳街31-41及45號以及黃大仙沙田坳道110號已於本財政年度結束前售予APG合資企業。該等出售事項構成聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第14章項下的本公司非常重大出售事項並已獲本公司股東於二零二一年十二月批准。有關該等出售事項的進一步詳情，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聯合公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日的通函。

於二零二二年二月，City Arise Limited (「City Arise」，宏安地產集團的全資附屬公司) 與 APG 合資企業訂立買賣協議 (「買賣協議」)，以出售祥諾有限公司 (「祥諾」) 的全部已發行股本及股東貸款，代價約 490,700,000 港元。祥諾為宏安地產集團的全資附屬公司，及位於九龍牛頭角定業街 12-16 號、18-20 號、22 號及 24 號的地盤的唯一擁有人。於二零二二年四月十一日，City Arise 與 APG 合資企業及 Delight Venture Limited (「Delight Venture」，APG 合資企業的全資附屬公司) 訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，APG 合資企業同意替換而 Delight Venture 同意承擔 APG 合資企業於買賣協議項下的所有權利及義務。有關詳情，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聯合公佈及本公司日期為二零二二年四月二十日的通函。該交易已於二零二二年五月十一日完成。

其他項目

宏安地產集團現時擁有若干持有 80% 以上業權的城市重建項目。所有該等項目均已根據香港法例第 545 章《土地 (為重新發展而強制售賣) 條例》向法院申請強制售賣。如沒有法院指令，則宏安地產集團可能無法完成業權合併以進行重建。重建須待收購相關項目的全部所有權後方可實行。重建後的應佔總樓面面積約為 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。

於二零二二年六月二十八日，宏安地產集團於香港之發展用地組合(透過宏安地產集團持有)如下：

項目	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 總樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工年度
薄扶林項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
薈藍(青衣住宅項目)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年
鴨脷洲項目I	3,600	37,100	住宅及商業	二零二四年
鴨脷洲項目II	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
黃大仙項目I	9,600	81,000	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	46,000	住宅及商業	二零二五年
炮台山項目	12,400	129,400	住宅及商業	二零二六年

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三月三十一日止年度錄得收入增加3.3%至約676,100,000港元(二零二一年：約654,500,000港元)，其中全年收入約417,300,000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192,900,000港元由香港的街市營運所貢獻，以及香港的肉檔、蔬菜及其他零售業務帶來新的收入流約65,900,000港元。收入增加主要是由於人民幣(「人民幣」)兌港元於截至二零二二年三月三十一日止年度升值及中國農產品之農產品交易市場(尤其是武漢白沙洲農副產品交易市場(「武漢白沙洲市場」))已經恢復營運以及於截至二零二二年三月三十一日止年度從COVID-19疫情的影響中反彈。此外，本財政年度內若干香港街市(即景林街市、利東街市及利安街市)的租約已經屆滿，且已部分抵銷收益增加。分類業績於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得溢利約53,800,000港元(二零二一年：約24,800,000港元)。

本集團的街市及農產品交易市場業務已成立超過二十年。於財政年度內，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佈局、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。本集團繼續尋求於人口稠密地區設立街市及迷你街市。

於二零二一年二月，本公司的間接全資附屬公司宏集策劃有限公司(「營運商」)接獲香港房屋委員會的函件，當中表示香港房屋委員會同意向營運商出租位於香港九龍彩福村第三期地下的街市之投標書，出租面積約為1,133平方米。該街市已於二零二一年九月開始營業。

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，租期自二零二一年十二月八日起計(包括當日)為期三年。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，營運商接獲香港房屋委員會的函件，該函件表示香港房屋委員會同意就位於香港黃大仙啟鑽苑啟鑽商場地庫1樓的街市向營運商提呈租賃投標書，租賃面積約1,282平方米。該街市將於二零二二年下半年開始營業。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，宏安地產集團與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「KKR」)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。宏安地產集團於各項目擁有50%股權。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。

本集團的屠宰業務繼續錄得強勁現金流量以及平穩的經營溢利。於截至二零二二年三月三十一日止年度，屠宰業務產生收入約58,400,000港元(二零二一年：約77,300,000港元)。收益減少主要由於財政年度內COVID-19疫情情況有所緩解以及外出就餐活動增加導致本地肉類消耗減少所致。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迅速增長，且發展風險較低。本集團的目標是繼續擴張肉檔業務，優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於二零二二年五月三十一日，運營中的肉檔有15個。

年內，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。收入至今微不足道，但本集團在建立平台後認為該業務屬快速增長業務。

在中國內地，本集團透過合營企業在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合營企業目前管理之組合的總樓面面積約265,000平方呎之約800個檔位，其中約166,000平方呎由合營企業所擁有。

深圳政府的城市重建政策出台後，部分街市或會受到影響。儘管如此，本地發展商與街市營運商將會就賠償以及為繼續營運而轉換地點進行磋商。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

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。年內，COVID-19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，為湖北省最知名的農產品交易市場之一。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

於二零二二年三月三十一日，本集團位於香港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 534,200,000 港元 (二零二一年：約 1,057,600,000 港元)。

於財政年度內，本集團獲得租金收入總額約 16,700,000 港元 (二零二一年：約 48,700,000 港元)。

於二零二一年六月，宏安地產集團與三名獨立第三方成立一個新合資企業集團(「**天生樓合資企業**」)，其中宏安地產集團擁有其 64% 權益。其他三名合夥人為本集團的獨立第三方，其所有最終實益擁有人均為經驗豐富的投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill 先生及蔡一航先生。天生樓合資企業收購了新界屯門屯門鄉事會路 88 號天生樓地下及一樓之 11 個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯(「**天生樓物業**」)，代價為 300,000,000 港元。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。地理位置優越，鄰近已發展社區的繁忙街道，交通十分便利，前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，進一步增添活力，促進物業週邊蓬勃發展。天生樓合資企業將進一步翻新天生樓物業，以優化租戶組合及租金收入，令其前景更光明，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。本交易的詳情載於本公司與宏安地產分別日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日刊發的聯合公佈。

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(宏安地產集團於 Jumbo Holding 完成股份認購後將擁有其 50% 權益) (「**Jumbo 合資企業**」)，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 Holding 是一家在英屬處女群島成立的有限合夥企業，其普通合夥人 AGR X Asia Member GP, L.L.C 由美國知名持牌投資經理 Angelo, Gordon & Co, L.P. (「**AG**」) 管理。Jumbo 物業提供合共

509個車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距離黃竹坑港鐵站約數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上方的港鐵綜合發展項目（預計將提供約3,900,000平方呎的住宅樓面面積及5,200個單位，以及510,000平方呎零售空間），預計一旦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。本交易的詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二一年九月二十三日刊發的聯合公佈。

於二零二一年七月，宏安地產與其全資附屬公司訂立臨時協議，內容有關出售(a)全部已發行股本及(b)一間控股公司（其持有香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室）結欠之股東貸款，總代價為515,000,000港元（可予調整）。該交易已於二零二一年十月完成。出售事項詳情分別披露於本公司及宏安地產於二零二一年七月三十日刊發之聯合公佈及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函。

於二零二一年八月，宏安地產與其全資附屬公司訂立買賣協議，內容有關出售(i)全部已發行股本及(ii)一間控股公司（其持有位於九龍馬頭角道47號、51號、53號及55號安寧大廈地下D舖之物業）結欠之股東貸款，代價為72,000,000港元（可予調整）。該交易已於二零二一年九月完成。出售事項詳情披露於本公司日期為二零二一年八月十三日刊發之公佈。

於二零二一年七月，位元堂集團之一間附屬公司與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售青山道220-240及240A號永隆大廈D座地下D舖之零售店，代價為28,400,000港元，該交易於二零二一年十一月完成。

於二零二二年三月三十一日，本集團仍持有9個二手住宅物業，估值為約52,300,000港元。本集團將繼續尋找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。對本集團的醫藥及保健食品產品分類而言，回顧年度可謂挑戰重重的一年，總收入約為538,900,000港元(二零二一年：約474,700,000港元)，升幅為約13.5%。香港於二零二一年的本地生產總值較二零二零年增長6.4%。自二零一九年以來連續兩年下跌後，香港在二零二一年初首次出現正增長。然而，經濟復甦仍不平衡。由於Omicron變種病毒於農曆新年期間迅速傳播，此改善趨勢於二零二二年第一季度結束。儘管如此，年內勞動力市場的改善及消費券計劃的推出刺激了消費意欲。

中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品的總銷售額上升約10.8%至約497,600,000港元(二零二一年：約449,000,000港元)。位元堂集團繼續推廣及開發一系列治療都市人常見疾病的傳統中藥(「**傳統中藥**」)保健產品。預防中風補充品在香港市場迅速增長，而「位元堂」在該市場擁有3種傳統中藥產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。該系列根據古方名藥或國家認可處方在香港註冊，整個生產過程在位於香港元朗之良好生產質量管理規範(「**GMP**」)或國際醫藥品稽查協約組織(「**PIC/S**」)認證廠房進行。在當前疫情下，安宮牛黃丸被視為有益健康補充品，在市場上越來越受歡迎。

年內，位元堂集團採取積極的營銷策略，以吸引更多消費者使用其消費券購買我們的產品。本集團策略性利用企業品牌電視廣告、電視節目採訪及資訊娛樂推廣我們在香港最大的中藥從業員團隊，並建立對我們品牌的深入了解。位元堂的商業模式由我們的專業從業員通過中醫諮詢推動銷售。在Omicron變種病毒於二零二二年二月及三月於香港肆虐期間，本集團仍錄得理想銷售額，最終證明此為有效方式。取得該等成功亦有賴中國政府持續致力支持傳統中醫學，且內地醫院不斷有治癒COVID-19患者的成功個案。

位元堂集團計劃透過進一步優化零售網絡及分銷渠道取得更佳的成本效益。於財政年度末，位元堂集團在香港擁有69間零售店舖（包括專業中醫診所以及以自營及特許經營模式營運的店舖）。於二零二二年三月三十一日，擁有63間包括中醫診療服務的零售店舖。於二零二二年三月三十一日，位元堂集團在澳門亦擁有6間零售店。提升分銷網絡有助鞏固本集團的銷售及品牌知名度。本集團已為未來的可持續增長奠定了強大網絡。我們早已邁步向前，以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準，取得貿易顧客組合。「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。我們將繼續推廣品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領導地位。

除了專注傳統中藥核心業務外，豐富健康補充品方面的產品組合亦是我們的主要策略。位元堂集團成功推出香港首個寵物保健產品寵物補充品系列「位您寵」。位您寵產品線的發展深受市場歡迎，原因是我們的中草藥補充品乃於香港製造及根據寵物的健康需要及年齡度身訂造。

持續的投資亦有投放在銷售渠道多元化上。除了透過網站 www.wyteshop.com（位易購）開設自家網上商店外，位元堂集團亦參與其他香港電商網站的銷售渠道，並開設中港跨境電商零售網上商店，以便內地客戶直接透過該等網店購買我們香港製造的產品。

西藥及保健食品產品

由於我們的業務堅實加上管理層在應對挑戰方面的不懈努力，西藥及保健食品產品收入增加約60.7%至約41,300,000港元（二零二一年：約25,700,000港元）。位元堂集團於該類別擁有兩個主要產品系列，分別為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為止咳露品牌，而珮氏產品系列包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品。「珮夫人」連續十二年蟬聯香港止咳露銷量冠軍。「珮氏」產品系列亦奠定其在香港驅蚊產品類別的領導地位。

於財政年度內，位元堂集團投入大量資源優化西藥及保健產品分銷渠道，以提升效益。為遵守中國內地的相關法規，本集團已委聘多家當地的分銷商提升「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國內地的市場滲透度。而且，為滿足銷售需求，本集團已投入龐大資源以提升位元堂集團位於元朗的PICS/S GMP 認證生產廠房的西藥產能。目標是提升目前生產線，以實現年產能達 10,000,000 瓶止咳露。此外，本集團已推出「珮氏」品牌旗下的一系列手消毒產品 Germsout (珮氏酒精搓手噴霧)。該產品線包括兩種含有世界衛生組織建議的不同酒精配方的消毒產品。其功效已經研究測試，證實殺菌效率達 99.9%。該等產品於本集團的 PICS/S GMP 認證生產廠房中製造。

財資管理

於財政年度內，本集團的債券投資表現受中國高息債券市場的不利環境而遭到負面影響。於二零二二年三月三十一日，該等未變現債券投資控股的減值虧損較二零二一年三月三十一日有所增加。此外，為管理風險及保持流動資金穩健，本集團已出售部分債券投資，導致出現已變現虧損。

本集團維持穩健之財務狀況。二零二二年三月三十一日的流動性投資為約 940,000,000 港元，較二零二一年三月三十一日的結餘約 1,305,000,000 港元減少約 28.0%。流動性投資包括約 31.1% 債務證券、約 22.6% 股本證券及約 46.3% 基金及其他投資。

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。我們有抵押的貸款主要以第一按揭的住宅物業作為抵押。其他抵押品包括商業物業、工業物業等。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。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團借貸業務貢獻收入 61,900,000 港元（二零二一年：67,600,000 港元），微跌 8.4%，主要由於貸款組合減少所致。我們貸款組合的構成包括個人及企業客戶。於二零二二年三月三十一日，我們有 51 個（二零二一年：52 個）活躍貸款賬戶，其中總貸款餘額為 461,300,000 港元（二零二一年：525,500,000 港元）。有抵押貸款佔 82.9%（二零二一年：88.8%），無抵押貸款佔 17.1%（二零二一年：11.2%）。於二零二二年三月三十一日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合的 53.9%（二零二一年：50.6%）。貸款期限介乎 3 個月至 120 個月（二零二一年：3 個月至 120 個月）。有抵押貸款的加權平均利率為每年 12.9%（二零二一年：14.0%），無抵押貸款的加權平均利率為每年 16.2%（二零二一年：15.3%）。於二零二二年三月三十一日，擔保貸款的貸款價值比率為每年 70.3%（二零二一年：每年 72.9%），管理層認為此為安全水平。年內的減值虧損達 34,300,000 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。我們的貸款組合有所下跌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，旨在於財資管理分部建立穩健平台。

資產管理

本集團自二零一九年起通過宏安地產開始從事提供資產管理服務，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以及宏安地產集團於建設管理及資產管理之專長，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，宏安地產集團賺取資產管理費收入，包括資產管理費、收購費、翻新管理費、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，為於二零一九年與KKR共同投資的項目)外，宏安地產集團於年內已獲委聘為新合資企業的資產經理。該等合資企業為天生樓合資企業及 Jumbo 合資企業。管理資產的詳情請參閱「街市及農產品交易市場」及「物業投資」等節。

於二零二一年十二月，宏安地產集團亦與APG合夥，以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。

於回顧年度，宏安地產集團錄得資產管理費收入為約30,800,000港元(二零二一年：約24,700,000港元)。該增加主要歸因於新增管理資產所致。

透過運用宏安地產集團於資產管理的專業知識，其將旨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。

於年內，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已與財資管理分部一併審閱與評估，以作管理報告。因此，呈列截至二零二一年三月三十一日止年度之分部資料已重列以反映此分部組成之變動。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益減少約6.9%至約5,991,800,000港元(二零二一年：約6,438,100,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約9,599,800,000港元(二零二一年：約9,969,000,000港元)。

於二零二二年三月三十一日，本集團的總資產約為20,056,400,000港元(二零二一年：20,445,900,000港元)。於二零二二年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額約為1,489,900,000港元(二零二一年：1,730,300,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二二年三月三十一日的總市值約為940,000,000港元(二零二一年：約1,305,000,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二二年三月三十一日，本集團的債務總額約為6,859,600,000港元(二零二一年：約7,172,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約55.9%(二零二一年：約54.6%)。

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。

於二零二二年三月三十一日，本集團賬面值分別為約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(二零二一年：分別約429,000,000港元、約1,956,700,000港元、約4,892,500,000港元、約1,145,000,000港元、約509,700,000港元、約15,700,000港元、103,700,000港元及零港元)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。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資本承擔約2,412,200,000港元(二零二一年：約829,000,000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自有資本承擔為約43,300,000港元(二零二一年：約145,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日，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450,800,000港元(二零二一年：無)及有關融資已動用360,900,000港元(二零二一年：無)。除本公佈所披露外，本集團於二零二二年三月三十一日並無重大或然負債。

於二零二二年三月三十一日，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45,500,000港元(二零二一年：約56,800,000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連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

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。

於二零二二年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二二年 三月三十一日 千港元	二零二一年 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	3,044,945	3,209,249
於第二年	1,470,439	1,061,028
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,743,824	2,090,872
五年以上	36,984	217,271
	<u>6,296,192</u>	<u>6,578,420</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	137,660	60,090
於第二年	206,230	202,270
	<u>343,890</u>	<u>262,360</u>
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	219,497	199,348
可換股票據(ii)		
一年內或按要求	—	131,901
	<u>6,859,579</u>	<u>7,172,029</u>

- (i) 中國農產品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聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。
- (ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換為中國農產品普通股(「中國農產品股份」)的權利。於二零二零年十二月九日，中國農產品已於其到期後贖回部分本金額為130,000,000港元的可換股票據。於二零二一年十月十八日，中國農產品於到期時悉數贖回餘下本金額134,800,000港元。於二零二二年三月三十一日，概無尚未償還的可換股票據。於財政年度內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品的股份。

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

於二零二二年三月三十一日，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455,300,000港元及約484,700,000港元：

附註	於二零二二年 三月三十一日		截至二零二二年 三月三十一日止年度			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 二零二二年 三月 三十一日 千港元	於 二零二一年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入其他全面 收益之金融資產：								
A. 股本投資	209,417	2.2%	(28,189)	—	1,995	209,417	74,001	288,522
B. 債券								
華南城控股有限公司 （「華南城」）	132,446	1.4%	(32,048)	4,402	—	132,446	162,289	166,474
其他債券	113,433	1.2%	(438,545)	71,342	—	113,433	606,900	403,959
小計	455,296	4.8%	(498,782)	75,744	1,995	455,296	843,190	858,955
按公平值計入損益之金融資產：								
A. 股本投資	2,597	—	390	—	3,352	2,597	90,684	4,551
B. 基金								
Blackstone REIT fund	136,565	1.4%	16,207	—	2,459	136,565	—	120,357
其他基金	284,992	3.0%	(121,565)	—	31,931	284,992	351,717	397,481
C. 債券	46,373	0.5%	(4,161)	—	—	46,373	15,564	50,534
D. 其他	14,200	0.1%	15,523	—	—	14,200	3,864	5,393
小計	484,727	5.0%	(93,606)	—	37,742	484,727	461,829	578,316
總計	940,023	9.8%	(592,388)	75,744	39,737	940,023	1,305,019	1,437,271

證券的主要業務如下：

1. 華南城控股有限公司(「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)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)。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三月三十一日的資產淨值少於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三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

出售於非全資附屬公司的股權

於二零二一年六月十八日，龍群有限公司（「龍群」）（中國農產品之間接全資附屬公司）與玉林宏進農副產品批發市場有限公司（「玉林宏進」）之主要股東（「中國股東」）就有關龍群於玉林宏進之註冊資本注資減少訂立一份協議。根據協議，中國股東已放棄其享有玉林宏進宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之股息的35%權利（即人民幣40,950,000元），並指示將相同金額支付予龍群，及龍群於玉林宏進的註冊資本注資已減少金額相等於約人民幣41,900,000元。由於以上註冊資本注資的減少，中國農產品集團於玉林宏進的股權由65%減少至51%。因此，本集團於玉林宏進之有效權益由約22.82%減少至約17.91%。有關資本減少的詳情已在本公司、位元堂及中國農產品日期為二零二一年六月十八日的聯合公佈披露。

有關本集團於回顧年度進行的其他重大收購事項及出售事項詳情，請參閱上文「物業發展 — 成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」及「物業投資」等節。

除上文所披露者外，於本業績公佈日期，本集團概無未來作重大投資或資本資產的計劃。

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」）收購彼等各自於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）的70%及20%權益，以收購白沙洲農副產品（「白沙洲收購事項」）。

中國農產品集團自二零一一年起涉及於中國內地及香港的多項民事訴訟。於中國內地及香港有關白沙洲收購事項的主要民事訴訟載列如下：

在中國內地，有關王女士、天九及中國農產品集團的訴訟

於二零一五年五月，王女士及天九於北京第二中級人民法院對中國商務部（「商務部」）提出訴訟，要求（其中包括）商務部撤銷就白沙洲收購事項的批准。

王女士及天九指控：

- 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**」)，此協議內之相關代價被低報，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據稱為偽造之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，北京第二中級人民法院要求商務部重新考慮其批准決定。於二零一六年五月，商務部確認其就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效(「**經重新考慮之決定**」)。

於二零一六年八月，王女士及天九於北京第二中級人民法院對商務部提出行政訴訟，要求撤銷經重新考慮之決定。於二零一七年三月，北京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維持三月三十一日判決(「**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及駁回(i)三月三十一日判決，及(ii)十二月二十日判決，但最高人民法院於二零二零年十二月二十九日駁回該申請。

據中國農產品中國法律顧問告知，商務部於二零零七年發出有關爭議協議的批准毋須撤銷並維持有效，及中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。

於二零一五年五月，中國農產品集團於中國湖北省高級人民法院(「**湖北法院**」)向王女士及天九提出法律訴訟，尋求(其中包括)聲明及頒令有關白沙洲收購事項的買賣協議(「**買賣協議**」)已合法簽訂，以及王女士及天九協助白沙洲農副產品履行買賣協議下其須向商務部報批備案的合約義務(鑒於就商務部批准的相關決定，其隨後於二零一九年四月撤回)。王女士及天九提出反申索，要求(其中包括)中國農產品退還其於白沙洲農副產品的90%權益，已被湖北法院於二零一九年十二月駁回(「**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人民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**」），維持十二月二十三日判決，並駁回王女士及天九的上訴。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，中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。

於香港，中國農產品（作為原告）針對王女士及天九（作為被告）

於二零一一年，中國農產品於香港高等法院原訟法院（「**原訟法院**」）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，尋求有關（其中包括）中國農產品促使及／或促成白沙洲農副產品之股份轉讓回王女士及天九。

於二零一二年，中國農產品接獲原訟法院之法院令狀，令王女士及天九作出承諾（「**承諾**」），彼等向本公司承諾不會（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）於出具文據時須就買賣協議強制付款，直至該等訴訟有最終判決或進一步法院命令為止。根據承諾，文據將不再到期，而令中國農產品於二零一二年十二月五日作出支付。

原訟法院於二零二一年一月十八日作出判決，就超過文據項下應付款項的金額判給中國農產品損害賠償。原訟法院亦頒令判給中國農產品的損害賠償須扣除文據項下應付的總金額，以及王女士及天九不得針對中國農產品強制執行文據。在此情況下，中國農產品無需根據文據向王女士或天九支付任何款項。中國農產品正在就向王女士及天九收回損害賠償餘額尋求法律意見。此外，由於王女士及天九提出的反申索被駁回，中國農產品繼續為白沙洲農副產品之法定實益擁有人。

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九明先生(「周先生」)於二零零九年在白沙洲農副產品任職期間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針對周先生展開罰則檢控。江漢法院於十一月十九日判決中裁定：(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。

於二零二二年三月一日，白沙洲農副產品已收取周先生退還的人民幣40,000,000元款項。訴訟判決賠償約48,600,000港元已確認及計入於綜合損益及其他全面收益表「其他收入及收益淨額」中。

有關中國農產品集團所涉及的民事訴訟的進一步詳情，請參閱中國農產品所刊發的中期／年度報告及公佈。

報告期後事件

截至二零二二年三月三十一日止財政年度後，於二零二二年五月三日，中國農產品建議與平安銀行股份有限公司訂立貸款協議，貸款本金額為人民幣300,000,000元(等值港元金額)，為期三年(「平安貸款」)。作為平安貸款的條件，位元堂須就中國農產品於平安貸款項下之責任提供財務擔保(「該擔保」)。根據上市規則，位元堂提供該擔保構成本公司之一項關連交易。於二零二二年六月二十二日，本公司之獨立股東已於其股東特別大會上批准該擔保。

於上述的股東特別大會上，本公司的獨立股東亦批准由中國農產品（作為借款人）與 (i) Double Leads Investments Limited（本公司之間接附屬公司）；及 (ii) Winning Rich Investments Limited（位元堂之間接附屬公司）（作為貸款人）訂立之循環貸款融通，據此，Double Leads Investments Limited 及 Winning Rich Investments Limited 分別同意向中國農產品提供 70,000,000 港元及 506,000,000 港元之循環貸款融通，為期五年並按年利率 10% 計息。該等融通均於二零二七年五月二日屆滿。

外匯

本集團管理層認為本集團的一般及日常業務過程中並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團共有 2,145 名（二零二一年：2,102 名）僱員，約 43%（二零二一年：約 41%）為香港僱員，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；(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

我們認為二零二二年為充滿挑戰和機遇的一年。自二零二二年初起，整個香港社會及經濟受到新冠病毒疫情的突然爆發所造成的不利影響。香港實質本地生產總值於二零二二年第一季度按年收縮4.0%。此外，由於香港在第五波COVID-19疫情肆虐高峰期間實施嚴格社交距離措施，香港於二零二二年二月至四月連續三個月的失業率攀升至5.4%的一年高位，對業務造成衝擊。

就香港的物業發展分類而言，預期香港的通脹壓力屬溫和，利息增加的步伐亦然。隨著香港與中國內地邊境通關取得積極進展，預期物業市場於二零二二年會有穩定正面的發展，本集團對香港的物業發展市場抱持審慎樂觀的態度。於二零二一年八月，本集團推出「The Met. Azure 薈藍」的預售。預售表現突出，首日發售的單位全部即日售罄。該項目創區內最高每平方呎售價的紀錄。此外，大角咀洋松街將有一項新發展，預期將於二零二二年第三季度進行預售。

於年內，本集團已投資於兩項新商業項目，為天生樓物業及 Jumbo 物業。該等項目與經驗豐富的投資者合資經營，而本集團擔任資產經理。本集團亦將運用其於資產增值及物業發展的專業知識，重點經營資產管理業務。

本集團將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

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，使市民傾向避免戶外活動，因而影響街市營運。政府繼續向租戶推出寬鬆措施，因此減低了該等租戶的部分壓力。另一方面，當疫情將遲早結束時，本集團將繼續透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合，以加強其經常性收入。此外，本集團亦將投放更多資源開發街市的零售業務及送貨服務。

此外，本集團現時透過中國農產品於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了本集團在中國街市及農產品交易市場分類及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、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。於二零二一年十二月，國務院印發了《「十四五」數字經濟發展規劃的通知》(2021) 29號，當中指出產業數字化轉型穩步推進，農業數字化全面建設。而且，於二零二二年，「二零二二年中央一號文件」由中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈。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。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略以及利用中國政府的支持及政策，繼續把握新商機。鑒於本集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，本集團有信心將能夠為本集團帶來長期裨益。

「位元堂」為有逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。新冠病毒爆發後，我們認為傳統中藥在抗擊全球疫情的作用越趨重要。預防勝於治療，消費者的健康意識將得以提高。此外，新冠病毒第五波疫情令更多香港市民更加關注疫情情況，預期對中藥及營養補充品的開銷將會普遍增加以對抗疫情。

位元堂集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。本集團旨在透過位元堂打造香港最大的中醫團隊。此外，位元堂集團將在中國內地及澳門加快發展與中醫藥產品相關的中醫諮詢，以分散市場不確定性風險，並開拓香港長者以外的市場。粵港澳大灣區作為國家重點發展區域，中醫藥發展前景廣闊。

本集團將利用粵港澳大灣區政策，拓寬分銷網絡，幫助提升本集團的銷售及品牌知名度。未來十年，香港製造的中藥及保健品市場預計將在粵港澳大灣區迅速擴展。澳門特別行政區政府已授予位元堂附屬公司澳門藥物進出口批發許可證，允許該附屬公司直接在澳門的藥房／超市／連鎖店批發銷售。此外，預計將於二零二五年在香港開辦中醫醫院，其將為傳統中藥在香港定立新里程碑。

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，這使本集團保持高度靈活。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。

企業社會責任

本集團一直致力推動業務發展，為持份者爭取更佳回報，同時沒有忘記取於社會用於社會的企業社會責任。往年，本集團分別向多個非政府及非牟利組織捐款以顯關懷。作為一間對社會負責任的企業，本集團將不斷投入更多資源和努力。

環保事宜

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，於本集團內鼓勵建立紙張循環再用及節能文化。本集團亦就發展我們部分物業(包括「薈薈」)參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，委聘第三方顧問，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。

與客戶及供應商的關係

本集團明白提升及維持與供應商及客戶的良好關係，對本集團整體增長及發展而言不可或缺。本集團挑選優質供應商及客戶時格外審慎，並鼓勵公平及公開競爭，務求與優質供應商在互信的基礎下建立長久關係。本集團與彼等一直保持良好溝通，並適時分享業務最新消息。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司於聯交所購回合共 680,000,000 股每股面值 0.01 港元之本公司股份。所有已購回股份其後已於二零二二年三月十四日由本公司註銷。

年內股份購回的詳情如下：

購回月份	購回股份 數目 (百萬股)	每股購買價		總額 (百萬港元)
		最高 港元	最低 港元	
二零二二年一月	220.0	0.080	0.077	17.26
二零二二年二月	400.0	0.080	0.075	30.80
二零二二年三月	60.0	0.075	0.075	4.50
	<hr/>			<hr/>
	680.0			52.56
	<hr/> <hr/>			<hr/> <hr/>

於年內購回本公司股份乃根據本公司股東（「股東」）於二零二一年八月二十五日舉行之本公司二零二一年股東週年大會上授出之授權作出，藉以提升本公司每股資產淨值及每股盈利，從而令股東整體受惠。於二零二一年三月三十一日及直至本公佈日期，本公司已發行股份總數為 15,977,520,047 股。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於回顧年度內購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

遵照企業管治守則

本公司致力在合理框架內，維持高水平之企業管治，重視透明度、問責性、誠信及獨立性，提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展，並為股東帶來更豐厚回報。

董事會已審閱本公司之企業管治常規，並信納本公司於截至二零二二年三月三十一日止財政年度一直採納該等原則及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**」）之守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司二零二二年年報之企業管治報告內。

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，其條款的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。經作出有關全體董事之具體查詢後，本公司確認全體董事於整個回顧財政年度及直至本公佈日期已一直遵守標準守則所載之規定標準，且本公司概無注意到董事於財政年度出現違規事件。

審核委員會

本公司已遵守上市規則規定，成立審核委員會，並制定具體書面職權範圍（經不時修訂）。年內，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次會議。審核委員會審閱及考慮（其中包括）本集團採納之會計原則及常規、財務報告事宜（包括中期及全年業績）、法規合規、內部監控及風險管理及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足以及彼等之培訓課程及預算。

審核委員會與本公司管理層已審閱及批准所採納之會計政策及原則，以及本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範圍

本公佈所載有關本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數據，經本公司獨立核數師安永會計師事務所認定，與本集團之本年度草擬綜合財務報表所載之金額一致。安永會計師事務所於此方面之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行之核證工作，因此安永會計師事務所並不對本公佈發表意見或保證結論。

刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公佈可於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com)閱覽。載有上市規則所要求所有資料之本公司二零二二年年報將於適當時候寄發予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

鄧清河

香港，二零二二年六月二十八日

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

* 僅供識別