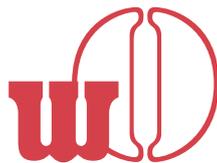


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零二四年三月三十一日止年度 全年業績公佈

#### 全年財務摘要

	二零二四 財政年度	二零二三 財政年度	變動
收入(百萬港元)	<b>1,983</b>	3,603	-45.0%
毛利(百萬港元)	<b>824</b>	1,060	-22.3%
核心溢利(百萬港元) <sup>1</sup>	<b>68</b>	276	-75.4%
母公司持有人應佔溢利／(虧損)淨額(百萬港元)	<b>(754)</b>	13	不適用
每股盈利／(虧損)(港仙)			
— 基本及攤薄	<b>(5.52)</b>	0.09	不適用
每股股息(港仙)			
— 建議末期股息	—	0.04	不適用
	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二三年 三月三十一日	
資產淨值(百萬港元)	<b>8,119</b>	9,379	-13.4%
每股資產淨值(港元)	<b>0.53</b>	0.61	-13.1%
資產負債比率	<b>62.9%</b>	49.4%	+13.5個百分點
現金及銀行結餘總額(百萬港元)	<b>1,243</b>	1,616	-23.1%

<sup>1</sup> 核心溢利為年內溢利／(虧損)，其不包括非現金項目及非經常性項目之影響，即按公平值列入損益之金融資產及負債之公平值收益／(虧損)、自有投資物業之公平值虧損、發展中物業之撇減、持作出售物業之撇減、出售／贖回按公平值計入其他全面收益之債務投資之虧損、物業、廠房及設備項目減值虧損以及金融資產減值虧損。

## 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」) 截至二零二四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，載列如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>收入</b>			
來自客戶合約之收入	4	1,539,203	3,165,341
財資業務之利息收入	4	55,435	81,039
其他來源之收入	4	388,596	357,078
總收入		1,983,234	3,603,458
銷售成本		(1,159,593)	(2,543,843)
毛利		823,641	1,059,615
其他收入及收益淨額	4	241,421	161,937
銷售及分銷費用		(365,552)	(452,920)
行政費用		(491,567)	(513,027)
金融資產減值虧損淨額	5	(21,762)	(38,571)
其他費用		(174,756)	(58,252)
融資成本	6	(364,377)	(288,359)
按公平值計入損益之金融資產及負債公平值 收益／(虧損)淨額		3,164	(13,087)
所擁有投資物業公平值虧損淨額		(104,042)	(4,997)
發展中物業撇減		(692,355)	(30,183)
持作出售物業之撇減		(2,919)	(44,150)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		268,419	317,253
聯營公司		2,533	2,969
除稅前溢利／(虧損)	5	(878,152)	98,228
所得稅抵免／(開支)	7	(38,314)	526
年度溢利／(虧損)		(916,466)	98,754

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	(99,118)	(39,357)
就計入損益之虧損重新分類調整：		
－減值虧損淨額	19,254	26,030
－出售／贖回虧損淨額	87,245	20,628

	<u>106,499</u>	<u>46,658</u>
--	----------------	---------------

海外業務之匯兌差額	(77,641)	(243,346)
-----------	----------	-----------

其他儲備：

應佔合營企業其他全面虧損	<u>(5,661)</u>	<u>(8,303)</u>
--------------	----------------	----------------

其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額

	<u>(75,921)</u>	<u>(244,348)</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	<u>1,983</u>	<u>(9,526)</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>1,983</u>	<u>(9,526)</u>
--	--------------	----------------

年度其他全面虧損	<u>(73,938)</u>	<u>(253,874)</u>
----------	-----------------	------------------

年度全面虧損總額	<u><u>(990,404)</u></u>	<u><u>(155,120)</u></u>
----------	-------------------------	-------------------------

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益持有人		(753,847)	12,784
非控股權益		<u>(162,619)</u>	<u>85,970</u>
		<u><u>(916,466)</u></u>	<u><u>98,754</u></u>
以下各方應佔全面虧損總額：			
母公司權益持有人		(788,551)	(76,239)
非控股權益		<u>(201,853)</u>	<u>(78,881)</u>
		<u><u>(990,404)</u></u>	<u><u>(155,120)</u></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	9	<u><u>(5.52港仙)</u></u>	<u><u>0.09港仙</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		903,720	1,195,656
投資物業		3,485,295	3,764,015
俱樂部會籍		32,780	31,800
發展中物業		243,600	1,992,527
於合營企業之權益		3,952,370	3,638,403
於聯營公司之權益		23,409	23,476
按公平值計入其他全面收益之金融資產		102,385	323,376
按公平值計入損益之金融資產		179,971	201,934
應收貸款及利息	11	29,329	21,597
預付款項、其他應收款項及其他資產		74,680	195,681
遞延稅項資產		32,714	26,102
總非流動資產		<u>9,060,253</u>	<u>11,414,567</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,032,755	2,436,349
持作出售物業		2,934,388	1,484,068
存貨		308,208	209,607
應收賬款	10	108,798	93,022
應收貸款及利息	11	244,060	290,862
預付款項、其他應收款項及其他資產		556,756	515,273
獲得合約之成本		21,673	21,612
按公平值計入其他全面收益之金融資產		17,253	51,805
按公平值計入損益之金融資產		72,930	80,879
可收回稅項		7,821	8,781
已抵押存款		44,055	33,496
受限制銀行結餘		5,699	12,174
現金及銀行結餘		1,193,104	1,570,628
分類為持作出售之資產及一間出售公司之資產		<u>7,547,500</u>	<u>6,808,556</u>
		<u>974,892</u>	<u>163,947</u>
總流動資產		<u>8,522,392</u>	<u>6,972,503</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及應付票據	12	191,149	155,151
其他應付款項及應計費用		948,384	1,024,273
合約負債		242,534	219,225
計息銀行及其他借貸		4,153,787	3,176,660
應付稅項		134,708	110,215
		<u>5,670,562</u>	<u>4,685,524</u>
一個出售集團之負債		322,936	1,203
		<u>5,993,498</u>	<u>4,686,727</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>2,528,894</u>	<u>2,285,776</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>11,589,147</u>	<u>13,700,343</u>
<b>非流動負債</b>			
無抵押票據		—	125,189
計息銀行及其他借貸		2,193,136	2,944,719
其他應付款項		699,318	639,182
按公平值計入損益之金融負債		606	—
遞延稅項負債		577,077	611,887
		<u>3,470,137</u>	<u>4,320,977</u>
<b>總非流動負債</b>			
		<u>3,470,137</u>	<u>4,320,977</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>8,119,010</u>	<u>9,379,366</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本		153,538	154,925
庫存股份		(64,095)	(92,605)
儲備		5,176,861	5,853,987
		<u>5,266,304</u>	<u>5,916,307</u>
<b>非控股權益</b>			
		<u>2,852,706</u>	<u>3,463,059</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>8,119,010</u>	<u>9,379,366</u>

## 財務資料附註

### 1. 編製基準

該等財務報表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)及香港公司條例之披露規定編製。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(「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／負債乃按公平值計算。分類為持作出售之資產及一間出售集團之資產按其賬面值與公平值減出售成本兩者中較低者列賬。

該等財務報表以港元(「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。

#### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團享有或有權收取參與投資對象業務所得之可變回報，且能透過對投資對象之權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，大部分投票權會導致控制權的推定。倘本公司擁有投資對象之投票或類似權利少於大多數，則本集團於評估其是否對投資對象擁有權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司按與本公司相同之報告期間使用貫徹一致之會計政策編製財務報表。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日開始綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制權元素中有一個或多個元素出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認所保留任何投資之公平值及損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據之基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

## 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
香港會計準則第1號(修訂)及 香港財務報告準則實務報告 第2號	會計政策披露
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)(提早採納)
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)(提早採納)
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

適用於本集團的新訂及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聲明第2號之修訂作出有關重要性之判斷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。該等修訂並無對本集團財務報表內任何項目的計量、確認及呈列造成任何影響。

- (b) 二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲償還的權利以及於報告期末必須存在償還的權利定義。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還的可能性所影響。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。倘實體於報告期後12個月內遵守未來契諾，則須額外披露非流動負債。

該等修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，允許提早應用。本集團已從二零二三年四月一日起提前採用二零二零年修訂和二零二二年修訂，根據該等修訂的過渡條款，本集團已追溯應用該等修訂。

本集團於首次應用該等修訂後重新評估其負債截至二零二二年四月一日及二零二三年三月三十一日的條款及條件，其對本集團截至二零二二年四月一日及二零二三年三月三十一日的負債分類概無重大影響。

於二零二四年三月三十一日，本集團根據42個月循環貸款融資提取的350,000,000港元銀行貸款被歸類為非流動負債，因為本集團已於二零二四年三月三十一日或之前遵守銀行貸款之契約，本集團有權在每個利息期(一個月或三個月)續期貸款，直至二零二七年三月之最後到期日。該等契約包括每六個月履行若干財務契約，並在每個利息期履行其財務義務。根據該等修訂，在報告期後履行的契約不會影響貸款安排引致之負債的流動或非流動分類，故本集團有權根據循環貸款融資續期貸款，並將貸款清償期延後至報告日期後至少十二個月。

- (c) 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何運用計量技巧及輸入數據制定會計估算。由於本集團的方針及政策與該等修訂一致，故該等修訂並無對本集團的財務報表造成影響。
- (d) 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。

應用該等修訂後，本集團分別確定使用權資產及租賃負債所產生之暫時性差額。然而，由於相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號項下之抵銷資格，因此對綜合財務狀況表中所呈列之整體遞延稅項餘額並無任何重大影響。

- (e) 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。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及買賣；
- (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，其亦包括位於中國內地的農產品交易市場之管理；
- (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融資，債務及其他證券透過投資工具之投資，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／虧損評估，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。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團之除稅前溢利／(虧損)一致，惟銀行利息收入、融資成本、總辦事處及企業收入以及開支則不撥入該項計算中。

分類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。

有關該等可報告分部之資料，連同其相關經修訂比較資料呈列如下。

	物業發展		物業投資		街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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
<b>分類收益及收入(附註4)：</b>														
銷售予外界顧客	432,944	2,140,165	7,865	9,934	667,089	657,661	777,210	701,018	98,126	94,680	—	—	1,983,234	3,603,458
分類間銷售	—	—	15,461	18,244	—	—	3,603	6,251	—	—	(19,064)	(24,495)	—	—
其他收入	27,907	40,728	49	17,793	41,601	25,036	3,715	2,544	392	357	—	—	73,664	86,458
<b>總計</b>	<b>460,851</b>	<b>2,180,893</b>	<b>23,375</b>	<b>45,971</b>	<b>708,690</b>	<b>682,697</b>	<b>784,528</b>	<b>709,813</b>	<b>98,518</b>	<b>95,037</b>	<b>(19,064)</b>	<b>(24,495)</b>	<b>2,056,898</b>	<b>3,689,916</b>
<b>分類業績</b>	<b>(802,230)</b>	<b>170,969</b>	<b>232,967</b>	<b>243,624</b>	<b>176,895</b>	<b>170,150</b>	<b>52,448</b>	<b>20,715</b>	<b>(73,844)</b>	<b>(106,067)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(413,764)</b>	<b>499,391</b>
<b>對賬：</b>														
銀行利息收入													20,203	21,020
融資成本													(364,377)	(288,359)
企業及未分配收入及開支													(120,214)	(133,824)
除稅前溢利/(虧損)													(878,152)	98,228
所得稅抵免/(開支)													(38,314)	526
本年度溢利/(虧損)													<u>(916,466)</u>	<u>98,754</u>

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>收入</b>		
來自客戶合約之收入		
出售物業	432,944	2,140,165
出售貨品	899,293	815,674
經營農產品交易市場之佣金收入	83,688	94,915
農產品交易市場配套服務	87,062	97,576
資產管理費	36,216	17,011
	<u>1,539,203</u>	<u>3,165,341</u>
<b>利息收入</b>		
財資業務之利息收入	55,435	81,039
	<u>55,435</u>	<u>81,039</u>
<b>其他來源之收入</b>		
分租收入	197,341	163,909
投資物業經營租賃之總租金收入	184,780	196,539
金融資產之股息收入	7,122	8,525
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損淨額	(647)	(11,895)
	<u>388,596</u>	<u>357,078</u>
<b>總收入</b>	<u>1,983,234</u>	<u>3,603,458</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	20,203	21,020
物業管理費收入	14,156	10,527
沒收客戶按金	1,602	14,920
政府補貼(附註)	4,659	9,606
其他物業之租金收入	38,296	53,904
其他	136,389	24,151
	<u>215,305</u>	<u>134,128</u>
<b>其他總收入</b>		
	<u>215,305</u>	<u>134,128</u>
<b>收益淨額</b>		
修改／終止租賃合約之收益	1,593	627
出售一間合營企業之收益	—	14,551
出售投資物業之收益淨額	—	782
出售物業、廠房及設備之收益淨額	12,413	305
提早贖回無擔保票據之收益	12,110	11,544
	<u>26,116</u>	<u>27,809</u>
<b>總收益</b>		
	<u>26,116</u>	<u>27,809</u>
<b>其他總收入及收益淨額</b>		
	<u>241,421</u>	<u>161,937</u>

附註：截至二零二四年三月三十一日止年度，政府補貼乃指(i)本集團獲中國內地當地政府機關授予之中國政府補貼港元等同價值4,618,000港元(二零二三年：8,975,000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；及(ii)香港特別行政區政府投資研發現金回贈計劃及中小企業市場推廣基金授予一次性補助41,000港元(二零二三年：631,000港元)。

本集團已於二零二四年及二零二三年三月三十一日前遵守所有該等補貼之條件，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)：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
提供服務成本	207,320	182,407
出售物業成本	334,682	1,741,660
確認為開支的存貨成本(包括2,911,000港元 (二零二三年：2,965,000港元)之陳舊存貨撥備)	455,106	461,598
自有資產折舊	56,307	62,750
使用權資產折舊	80,836	84,458
研發成本	1,786	1,897
並未計入租賃負債計量的租賃付款	17,814	17,813
來自出租人新型冠狀病毒相關租金減免	—	(774)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金(iii)	438,061	343,674
以權益結算之購股權開支	3,838	4,646
退休金計劃供款(iv)	17,294	12,987
減：資本化金額	(8,665)	(11,651)
總計	<u>450,528</u>	<u>349,656</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收租投資物業產生之直接經營費用 (包括維修及保養)(ii)	228	271
分租投資物業之公平值虧損(ii)	162,257	157,907
出售附屬公司之虧損淨額(i)	5,898	1,769
物業、廠房及設備項目之減值虧損(i)	79,552	25,932
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之 債務投資之虧損淨額(i)	87,245	20,628
外匯差額淨額(i)	2,061	3,133
修訂按公平值計入其他全面收益之債務投資之虧損(i)	—	6,790
	<hr/>	<hr/>
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	19,254	26,030
其他應收款項淨額	(187)	483
應收賬款淨額	(1,596)	9,890
應收貸款及利息淨額	4,291	2,168
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>21,762</b>	<b>38,571</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 該等費用計入綜合損益及其他全面收益表「其他費用」項下。
- (ii) 該等費用計入綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」項下。
- (iii) 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17,361,600港元已於截至二零二三年三月三十一日止年度內收取。該等補貼於損益中確認並已被僱員福利開支所抵銷。該基金旨在為企業提供財務支持，以保留可能會被遣散的僱員。根據補貼條款，本集團於補貼期間不得裁員，並將所有資金用於支付僱員工資。概無有關該補貼的未達成條件或或然事項。
- (iv) 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他借貸利息	453,788	299,131
租賃負債利息	49,000	44,719
無抵押票據利息	8,847	19,826
小計	511,635	363,676
減：資本化利息	(147,258)	(75,317)
總計	364,377	288,359

## 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% (二零二三年：16.5%) 作出撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該公司為符合二級利得稅稅率制度之實體。相關附屬公司首筆2,000,000港元(二零二三年：2,000,000港元)的應課稅溢利按8.25%(二零二三年：8.25%)的稅率繳稅，餘下應課稅溢利則按16.5% (二零二三年：16.5%)的稅率繳稅。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)。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期－香港		
年內開支	7,268	14,324
即期－中國內地		
年內開支	47,575	26,823
土地增值稅	13,456	8,464
即期－其他司法權區		
年內開支	—	282
過往年度超額撥備	(391)	(15,192)
遞延	67,908	34,701
	(29,594)	(35,227)
年內稅項開支／(抵免)總額	38,314	(526)



## 10. 應收賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收賬款	129,798	117,166
減值	(21,000)	(24,144)
賬面淨值	<u>108,798</u>	<u>93,022</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2,336,000港元(二零二三年：8,203,000港元)，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5,341,000港元(二零二三年：5,908,000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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	63,325	48,599
一至三個月	15,197	24,898
三至六個月	15,391	12,864
超過六個月	14,885	6,661
總計	<u>108,798</u>	<u>93,022</u>

## 11. 應收貸款及利息

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)、(iii)	273,300	309,108
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	79,013	79,074
		<u>352,313</u>	<u>388,182</u>
減：減值撥備		(78,924)	(75,723)
		<u>273,389</u>	<u>312,459</u>
減：分類為非流動資產之應收貸款及利息		(29,329)	(21,597)
		<u>244,060</u>	<u>290,862</u>

### 附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎每年5厘至22厘(二零二三年：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(二零二三年：2個月至10年)。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎每年1厘至33厘(二零二三年：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2個月至36個月(二零二三年：3個月至72個月)。
- (iii) 於二零二四年三月三十一日，本集團總賬面值為67,684,000港元(二零二三年：無)之應收貸款已作抵押，作為本集團其他借款之抵押。

## 12. 應付賬款及應付票據

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	143,578	104,921
一至三個月	4,339	11,236
三至六個月	1,578	1,117
超過六個月	41,654	37,877
總計	<u>191,149</u>	<u>155,151</u>

應付賬款及應付票據為免息，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

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

截至二零二四年三月三十一日止財政年度(「本財政年度」或「本年度」)，本集團之收入及母公司權益持有人應佔虧損分別為約1,983,200,000港元(二零二三年：約3,603,500,000港元)及約753,800,000港元(二零二三年：溢利約12,800,000港元)。

### 股息

董事會不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股普通股0.04港仙)。概無派付截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息(二零二二年九月三十日：無)。

### 業務回顧

本集團於本年度之收入減少約45.0%至約1,983,200,000港元(二零二三年：約3,603,500,000港元)。收入減少主要由於本集團於本財政年度交付其擁有控股權益的物業發展項目所貢獻的銷售額減少所致。

本年度母公司持有人應佔虧損約為753,800,000港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度母公司持有人應佔溢利約為12,800,000港元。此乃主要由於(其中包括)截至二零二四年三月三十一日止年度(i)香港房地產市場持續低迷，導致本集團持有之發展中物業大幅撇減至其可變現淨值；(ii)已竣工住宅項目之銷量及交付量減少，導致本集團綜合收入大幅減少；(iii)投資物業公平值虧損增加；(iv)物業、廠房及設備減值虧損增加；(v)出售債務投資之已變現虧損增加；及(vi)利率上升導致融資成本增加。

本集團於本年度分別錄得毛利及毛利率約823,600,000港元及41.5%(二零二三年：分別約1,059,600,000港元及29.4%)。毛利減少乃主要由於減少銷售及交付已落成住宅項目。

其他收入及收益淨額約為241,400,000港元(二零二三年：約161,900,000港元)。該增加主要由於長期應付賬款撥回。

本集團於本年度錄得行政開支約491,600,000港元(二零二三年：約513,000,000港元)，與二零二三年相比，這維持穩定及受控。於本年度，銷售及分銷開支約為365,600,000港元(二零二三年：約452,900,000港元)，有關減少乃主要由於物業銷售減少所致。本年度的融資成本約為364,400,000港元(二零二三年：約288,400,000港元)，該增加乃主要由於銀行及其他借款利率上升所致。本集團的平均借貸利率為約7.3%(二零二三年：約4.9%)。

於本年度，金融資產減值虧損淨額約為21,800,000港元(二零二三年：約38,600,000港元)。該減少乃主要由於債務投資減值虧損減少所致。

於本年度，其他開支約為174,800,000港元(二零二三年：約58,300,000港元)。該增加乃主要由於出售債務投資之已變現虧損增加以及物業、廠房及設備的減值虧損增加所致。

於本年度，本集團錄得按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值收益淨額約為3,200,000港元(二零二三年：虧損約13,100,000港元)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。

於本年度，本集團錄得所擁有投資物業公平值虧損淨額約為104,000,000港元(二零二三年：約5,000,000港元)乃主要由於位於香港及中國內地之多個投資物業公平值虧損淨額增加所致。

於本年度，發展中物業撇減約692,400,000港元(二零二三年：約30,200,000港元)自損益中扣除。該大幅增長乃由於香港房地產市場持續低迷，導致本集團發展中物業的剩餘價值下降所致。

於本年度，已就一個位於中國內地之農產品交易市場將持作出售物業之撇減約2,900,000港元自損益中扣除(二零二三年：自損益中扣除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約44,200,000港元)。

本年度應佔合營企業溢利約268,400,000港元(二零二三年：約317,300,000港元)。該減少乃主要由於本財政年度就合營企業所持之若干住宅項目的應佔發展中物業撇減虧損。

於本年度，所得稅開支約38,300,000港元，而二零二三年之所得稅抵免則約500,000港元。主要變動乃主要由於應課稅溢利增加導致稅項撥備增加，特別是由於本年度撥回了長期應付款項，導致稅項撥備增加。

本集團於本年度錄得虧損約916,500,000港元(二零二三年：溢利約98,800,000港元)。透過剔除非現金項目及非經常性項目，即按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值收益／(虧損)、自有投資物業之公平值虧損、發展中物業之撇減、持作出售物業之撇減、出售／贖回按公平值計入其他全面收益之債務投資之虧損、物業、廠房及設備項目減值虧損以及金融資產減值虧損，本年度的核心溢利為約68,200,000港元(二零二三年：約276,300,000港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團資產淨值為約8,119,000,000港元(二零二三年：約9,379,400,000港元)。其現金資源達約1,333,100,000港元(二零二三年：約1,749,000,000港元)，包括現金及銀行結餘總額約1,242,900,000港元(二零二三年：約1,616,300,000港元)及短期投資約90,200,000港元(二零二三年：約132,700,000港元)。於二零二四年三月三十一日，總借貸合共約6,346,900,000港元(二零二三年：約6,246,600,000港元)，導致本集團產生約5,104,000,000港元(二零二三年：債務淨額約4,630,300,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘總額)。

本集團定期檢討其財務狀況，並維持穩健的現金結餘以支持業務增長。本集團個別業務分類回顧於下文載列。

## 物業發展

物業發展分部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**」)於中國的物業銷售。

於本年度，物業發展分類分別錄得收入(向外部客戶銷售)約432,900,000港元及分部虧損約802,200,000港元(二零二三年：分別為分部收益約2,140,200,000港元及分部溢利約171,000,000港元)。本年度收入約258,600,000港元(二零二三年：約1,971,200,000港元)乃主要由宏安地產集團貢獻，原因是於本財政年度銷售宏安地產集團擁有控股權益之「**蒼藍**」項目及「**LADDER Dundas**」餘下單位。於本年度，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174,300,000港元(二零二三年：約169,000,000港元)。中國農產品集團所貢獻的收入主要是由於本財政年度物業銷售穩定所致。

於二零二三年十一月，宏安地產集團透過強制出售方式完成整合市區重建計劃的業權。該項目位於鴨脷洲大街17-23號、平瀾街7-9號及新市街37-39號。總地盤面積約為6,600平方呎，計劃被重新發展為商住項目。

於二零二四年三月二十八日，Top List Holdings Limited (「**Top List**」) (作為賣方) (宏安地產之間接全資附屬公司) 及宏安地產(作為賣方擔保人) 與Divine Glory International Limited (「**Divine Glory**」) (作為買方) (宏安地產及其士國際集團有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：25))各自間接擁有50%權益之合資企業) 訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，據此Top List有條件同意出售而Divine Glory有條件同意購買(a) Beam Up Holdings Limited (Top List於完成前之直接全資附屬公司及項目公司(「**項目公司**」)，物業(即在香港土地註冊處登記為油塘內地段第30號及油塘內地段第31號之各塊或各幅土地，連同其上之宅院、豎設物及建築物(現稱香港九龍四山街18及20號油塘工業大廈4座))之唯一註冊、合法及實益擁有人)之直接控股公司)之全部已發行股本，及(b)項目公司於完成時結欠Top List之貸款，初步總代價約為797,100,000港元(可予調整)，並受限於買賣協議條款。宏安地產同意擔保Top List妥善、適當及準時履行及遵守其於買賣協議項下的義務。有關詳情請參閱本公司及宏安地產日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈及本公司日期為二零二四年六月二十一日之通函。

宏安地產集團正開拓不同渠道以於適當機會出現時增加其土地儲備，包括公開招標及舊樓收購。故此，宏安地產集團正建立穩固基礎，為未來發展項目提供穩定的土地資源。

於本公佈日期，宏安地產集團擁有土地儲備的總樓面面積為約953,200平方呎，包括發展中物業約464,000平方呎，其中約42,000平方呎已於本年度由合營企業預售。下表載列於本公佈日期宏安地產集團之物業項目概覽。

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	二零二四年
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 <sup>#</sup>	7,200	74,200	住宅及商業	二零二五年
鴨脷洲項目II <sup>#</sup>	4,100	38,600	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目I <sup>#</sup>	9,600	81,200	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目II <sup>#</sup>	10,400	93,700	住宅及商業	二零二五年
牛頭角項目 <sup>#</sup>	5,200	46,300	住宅及商業	二零二五年
炮台山項目 <sup>#</sup>	12,400	130,000	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	68,100	住宅及商業	二零二七年
油塘項目	41,700	292,000	住宅及商業	二零二八年
總計	<u>136,700</u>	<u>953,200</u>		

<sup>#</sup> 宏安地產集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

## 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本年度錄得收入(向外部客戶銷售)增加約1.4%至約667,100,000港元(二零二三年：約657,700,000港元)，其中全年收入約349,000,000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196,000,000港元由香港的街市營運所貢獻，香港的肉檔、蔬菜及此分部的其他零售業務則帶來收入流約122,100,000港元。分類業績於本年度錄得溢利約176,900,000港元(二零二三年：約170,200,000港元)。分部收益及溢利維持相對穩定，並為本集團之基石。

於過去二十年，本集團的街市及農產品交易市場業務根基穩固。於二零二四年三月三十一日，本集團在香港管理「萬有」及「日日·食良」品牌旗下約500個街市檔位組合，總樓面面面積超過150,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的需求，本集團致力提供舒適及具空間感之購物環境，包括精心設計佈局、進行改善工程及提供優質管理服務。透過優先專注該等事項，本集團致力增強客戶的整體購物體驗。此外，本集團推出有效的營銷及推廣活動，致力加強其與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的整體購物體驗。

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)的已簽署租賃協議，以重續街市租約，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。

於本年度，肉檔業務產生收入約77,100,000港元(二零二三年：約65,900,000港元)。儘管本年度面臨港人北上中國內地消費導致香港經濟及消費氣氛以及消費開支疲弱的挑戰，收入仍有所增加。本集團完善的街市網絡及堅實的基礎可促進豬肉產品分銷及銷售，以滿足本地客戶需求。此外，近年本集團透過與不同營運商合作，將其零售業務拓展至包括水果及蔬菜零售。

於本年度，本集團現時透過中國農產品集團於中國五個省營運11個農產品交易市場，其位於湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省。該等市場為本集團提供堅實的基礎，並為本集團於中國街市及農產品交易市場份額的一個重要里程碑。本集團可開拓具潛力的廣大市場並掌握機遇。本集團擴張此分部顯示其致力於滿足中國客戶需求的承諾，並利用對優質農產品交易市場日益增長的需求獲利。於二零二四年五月二十五日，本集團訂立買賣協議以出售江蘇省淮安市的一個市場。詳情請參閱本公佈「本年度後事件」一節。

## 物業投資

於二零二四年三月三十一日，本集團位於香港及中國的自有投資物業包括商用及住宅單位，賬面總值約為3,109,500,000港元(二零二三年：約3,325,000,000港元)。

於本財政年度內，本集團獲得租金收入(向外部客戶銷售)總額約7,900,000港元(二零二三年：約9,900,000港元)。

本集團的投資物業組合包括2個全資商業物業以及與全球私募基金(包括Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.及Angelo, Gordon & Co., L.P. (「AG」))和個人投資者合作的5個項目，持股比例從35%到64%不等。於本公佈日期，本集團投資物業的整體出租率均超過97%，但日新舍啟德除外，該住宅正在進行裝修，預計將於二零二四年第三季度重新開業。

於本年度，宏安地產集團與若干獨立投資者訂立買賣協議，出售天生樓地下5間商舖，總代價約為87,500,000港元。該等出售溢利約2,800,000港元已於「應佔合營企業之溢利及虧損」確認。

於本年度，Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*) (「位元堂」，本公司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「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(詳情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舖之物業及部分庭院(詳情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)。

Ascend Progress Limited (作為買方)、Guidepost Investments Limited (「Guidepost Investments」) (位元堂之間接全資附屬公司) (作為賣方)、位元堂(作為賣方擔保人)與中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年十一月二十一日之臨時買賣協議，及賣方與買方訂立日期為二零二四年三月十四日之正式買賣協議，內容有關(其中包括)出售東華投資有限公司(「東華」)之兩股股份，其持有位於香港利園山道寶榮大廈及波斯富街之物業，以及轉讓東華結欠Guidepost Investments之貸款，總代價為100,000,000港元。有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年十一月二十一日之聯合公佈。

森寶投資有限公司(位元堂之間接全資附屬公司) (作為賣方)、Crown Mega Limited (作為買方)與中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年一月二十二日之臨時買賣協議，及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月二日之正式買賣協議，內容有關(其中包括)出售位於香港新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓之物業，總代價為38,000,000港元。有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年一月二十二日之聯合公佈。

廣均發展有限公司(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)、李偉成(作為買方)與敬華物業代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年三月一日之臨時買賣協議，及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月十七日之正式買賣協議，內容有關(其中包括)出售位於香港九龍彌敦道738-740A號利華大廈之物業，總代價為41,000,000港元。有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年三月一日之聯合公佈。

於二零二四年三月三十一日，位元堂集團於香港擁有9項物業，均為零售物業。該等物業大部分用作以自營及加盟模式經營的零售店。

於二零二四年三月三十一日，本集團持有8個二手住宅物業，估值為約38,600,000港元。本集團擬繼續尋找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。於本年度，位元堂集團的醫藥及保健食品產品分類表現進步，總收入(向外部客戶銷售)約為777,200,000港元(二零二三年：約701,000,000港元)，上升約10.9%。

### **中藥及保健食品產品業務**

位元堂一直致力於提供卓越傳統中醫藥產品及服務。為了應對不斷增長的中醫團隊診療需求，位元堂於二零二三年八月成立了中央煎藥中心。憑藉先進設施，位元堂能夠於24小時內將煎好的中藥直接送達客戶家中，確保方便獲得高品質的醫療保健解決方案。位元堂積極拓展業務營運，包括在戰略旅遊區開設新零售店、調整營業時間、與香港和中國內地著名的健康美容藥妝連鎖店和電子商貿平台合作，以及增加廣告支出以支持中國市場增長。

面對香港季節性甲型流感及新型冠狀病毒疫情持續一併帶來的挑戰，位元堂推出了新產品野生蟲草皇(為一種支援呼吸系統並治療長期新冠症狀的配方)以及一系列照顧長者健康需求的關節和骨骼產品。位元堂於二零二三年與香港理工大學合作，標誌著其致力於創新以及將科學知識與傳統中草藥相結合。該次合作旨在利用科學知識及研究成果，提高中醫藥的療效。透過該等舉措，位元堂旨在滿足社區不斷變化的健康需求，提供有效治療方法，並在現代科學認識的背景下為傳統中醫藥發展作出貢獻。

## 西藥及保健食品產品業務

於本年度，零售業務環境仍充滿挑戰，主要由於週末及假期期間消費趨勢由香港轉移至深圳。然而，受感冒及流感病例增加的帶動，旗艦產品「珮夫人」止咳露的銷售量錄得大幅增長。盧森堡西藥及個人護理產品業務的總收入較去年同期增長9.1%。

為應對市場挑戰，位元堂集團付諸努力以把握市場商機。「珮夫人」品牌透過線上線下持續的策略性銷售及營銷活動，連續14年蟬聯香港止咳露銷售冠軍。位元堂集團已加強有效的香港貿易渠道分銷「盧森堡」品牌產品。在遵守中國內地規例的情況下，位元堂集團已委聘當地經銷商，以提高「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國內地的分銷渠道滲透率。

「珮氏」驅蚊產品系列已在香港市場確立領導地位，收入較去年增加7.2%。

為應對消費者消費行為轉戰網上，位元堂集團積極投放資源發展電子商貿業務渠道，包括自家網絡平台(位元堂網購)及選定的第三方電子商貿平台。於本年度，位元堂集團透過跨境電子商貿業務拓展中國內地消費市場，取得正面理想成果。展望未來，位元堂集團將繼續推動增長，為香港及中國內地市場開發新產品，並擴張「珮夫人」止咳露在中國內地零售商及醫院渠道的分銷網絡。

## 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二四年三月三十一日的流動性投資及現金及銀行結餘為約1,614,800,000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29.0%。於二零二四年三月三十一日，約371,900,000港元的流動投資約6.2%、29.6%及64.2%分別為債務證券、股本證券及基金及其他投資，而約1,242,900,000港元為現金及銀行結餘。

## 借貸業務

本集團從事向第三方提供借貸的服務，該等貸款以各類抵押品作抵押，包括第一按揭住宅物業、商用物業、工業物業等，所有物業均位於香港。

本集團在評估潛在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評估及審批貸款，該委員會負責在預定的信貸額度內評估及審批貸款。

本集團亦制定了信貸管控政策來管理貸款審批流程。該等政策特別關注借款人身份驗證、還款能力及用作抵押品之資產的質量，以降低與貸款營運相關的信貸風險。整體而言，本集團旨在有效管理其信貸風險，並確保其借貸業務的長期穩定性及可持續性。

於本年度，本集團借貸業務貢獻收入約28,600,000港元(二零二三年：約43,100,000港元)，下跌約33.6%，主要由於貸款組合減少所致。本集團借貸業務的借款人包括個人及位於香港來自物業投資、物流、零售業務等不同行業的私人公司。於二零二四年三月三十一日，我們有37個(二零二三年：44個)活躍貸款賬戶，當中有22個非上市企業借款人及15個個人借款人，總貸款餘額為約237,100,000港元(二零二三年：約277,800,000港元)。有抵押貸款佔約79.2%(二零二三年：約81.8%)，無抵押貸款佔約20.8%(二零二三年：約18.2%)。企業借款人的貸款約佔58.3%(二零二三年：約70.4%)，而個人的貸款約佔41.7%(二零二三年：約29.6%)。於二零二四年三月三十一日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合的約60.3%(二零二三年：約48.8%)。貸款期介乎2個月至120個月(二零二三年：2個月至120個月)。

應收貸款(計提信貸虧損撥備前)按相關合約所載初始貸款開始日的賬齡分析如下：

	於二零二四年 三月三十一日 千港元
12個月	227,356.9
13個月至60個月	3,500.0
61個月至120個月	6,258.0
<b>總計</b>	<b><u>237,114.9</u></b>

有抵押貸款的加權平均利率為每年約13.3%(二零二三年：約12.8%)，無抵押貸款的加權平均利率為每年約13.2%(二零二三年：約13.3%)。於二零二四年三月三十一日，擔保貸款的貸款價值比率為每年約63.7%(二零二三年：約66.7%)，管理層認為此為安全水平。

## 貸款減值政策

本集團已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號的規定評估及估計應收貸款的信貸虧損撥備(「預期信貸虧損」)。本集團採用一般法透過評估本集團借款人信貸風險的增加情況，評估應收貸款的預期信貸虧損。於本年度，本集團已就借貸業務產生之應收貸款確認預期信貸虧損約4,800,000港元(二零二三年：約700,000港元)。本集團認為，當貸款償還逾期超過30日時，信貸風險大幅增加；當貸款償還逾期90日時，則借款人違約。於若干情況下，當內部或外部資料顯示本集團於本集團採取任何信貸增級前悉數收回未償還貸款的可能性不大，本集團亦可能認為借款人違約。本集團根據香港財務報告準則第9號就未償還貸款的減值評估考慮以下因素：過往違約記錄、對其當前財務狀況的分析、違約的可能性或風險、對信貸風險任何大幅增加之評估以及抵押品之公平值(如有)等歷史資料，並就毋須付出過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料(如當前及所預測的全球經濟以及借款人所在行業的整體經濟狀況)作出調整。有關借貸業務貸款減值之相關披露載於綜合財務報表附註11。

本集團的貸款組合規模有所下跌乃由於我們在風險環境中接受潛在申請時採取更加審慎的措施。

儘管經濟環境不明朗，本集團致力持續監察及檢討其借貸業務的客戶資料及市場情況，旨在於財資管理分部建立穩健及穩定平台。

## 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。通過利用香港市場的資源及網絡，宏安地產集團亦代表資本夥伴管理資產。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、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。

有關宏安地產集團受聘擔任住宅和商業物業的資產管理人的更多詳情，請參閱上述「物業發展」及「物業投資」各節。

## 酒店

於二零二二年十二月，宏安地產集團與AG成立新合營企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號的物業，包括目前建於其上前稱為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業重新命名為「日新舍啟德」，翻新完成後將重新開發為學生宿舍，預計將向市場提供720個房間，合共1,424張床位。於本公佈日期，該物業現正進行翻新，計劃於二零二四年第三季度重開。

本集團利用資產管理的專業知識及進一步擴展相關專業知識至酒店分部，藉此保障資產管理收入，並探索策略性擴大額外經常性收入的機會。

## 物業管理

宏安地產集團於二零一七年開展物業管理業務。於本公佈日期，本集團管理7個項目。宏安地產集團收取管理費的定價模式基於各樓宇產生之年度開支總額若干部分，提供公平透明的定價架構。未來，由於「The Met」系列項目交付量增加，宏安地產集團預期物業管理業務將有所擴張。宏安地產集團將繼續投資於專業物業管理團隊及先進管理技術，提供優質服務，滿足客戶需求。

## 流動資金及財務資源

於二零二四年三月三十一日，母公司持有人應佔權益減少約11.0%至約5,266,300,000港元(二零二三年：約5,916,300,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約8,119,000,000港元(二零二三年：約9,379,400,000港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團的總資產約為17,582,600,000港元(二零二三年：約18,387,100,000港元)。於二零二四年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額約為1,242,900,000港元(二零二三年：約1,616,300,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，其於二零二四年三月三十一日的總市值約為371,900,000港元(二零二三年：約658,000,000港元)，於有需要時可供我們即時變現。

於二零二四年三月三十一日，本集團的債務總額約為6,346,900,000港元(二零二三年：約6,246,600,000港元)，而本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約62.9%(二零二三年：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。債務淨額按計息銀行及其他借貸及無抵押票據的總額減現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及已抵押存款計算。

於二零二四年三月三十一日，本集團賬面值分別為約336,000,000港元、約2,025,900,000港元、約2,168,700,000港元、約2,123,200,000港元、無、約67,700,000港元及約48,300,000港元(二零二三年：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、無及約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、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。

於二零二四年三月三十一日，本集團之資本承擔約1,798,100,000港元(二零二三年：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自有資本承擔為約548,300,000港元(二零二三年：約110,900,000港元)。於二零二四年三月三十一日，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約370,400,000港元(二零二三年：約450,800,000港元)及有關融資已動用約301,300,000港元(二零二三年：約250,300,000港元)。除本公佈所披露外，本集團於二零二四年三月三十一日並無重大或然負債。

於二零二四年三月三十一日，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約22,800,000港元(二零二三年：約36,100,000港元)貸款之擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前就支付按揭款項發生債務違約，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，並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。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不確定性。本集團管理層認為，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。整體而言，該等措施預期有助本集團維持穩健的財務狀況及減低財務風險。

於二零二四年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 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	3,992,007	2,964,731
於第二年	252,425	2,251,228
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,427,215	672,976
五年以上	56,666	20,515
	<u>5,728,313</u>	<u>5,909,450</u>

按下列年期償還之其他貸款

一年內或按要求	161,780	211,929
於第二年	456,830	—
	<u>618,610</u>	<u>211,929</u>

無抵押票據(附註)

於第二年	—	125,189
	<u>6,346,923</u>	<u>6,246,568</u>

附註：中國農產品發行於二零二四年到期的無抵押票據(「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)。根據中國農產品日期為二零一四年五月十九日的要約通函以及日期為二零一四年五月二十六日的定價補充要約通函所載之無抵押票據條款及條件，中國農產品已於二零二四年三月三十一日贖回所有未償還無抵押票據，價格等於本金92.88%，不包括直至贖回日期(包括該日)的應計利息。

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、提高本集團物業投資組合及/或支付物業發展項目的建築成本的計息債務、業務的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。

於二零二四年三月三十一日，本集團計息債務總額約為6,346,900,000港元(二零二三年：約6,246,600,000港元)，其中，約762,100,000港元(二零二三年：約541,400,000港元)按固定利率計息，而餘下債務約5,584,800,000港元(二零二三年：約5,705,200,000港元)按浮動利率計息。

## 所持重大投資、重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二四年三月三十一日，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」)之金融資產及負債分別為約119,600,000港元及約252,300,000港元：

	於二零二四年 三月三十一日		截至二零二四年 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 資產總值之 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	
						二零二四年 三月三十一日 千港元	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. 股本投資	96,696	0.6%	1,983	—	7,122	96,696	111,249	134,044
B. 債券	22,942	0.1%	(99,118)	21,350	—	22,942	263,932	338,507
小計	<u>119,638</u>	<u>0.7%</u>	<u>(97,135)</u>	<u>21,350</u>	<u>7,122</u>	<u>119,638</u>	<u>375,181</u>	<u>472,551</u>
按公平值計入損益：								
A. 股本投資	13,346	0.1%	(5,099)	—	—	13,346	16,464	19,762
B. 基金	216,701	1.2%	14,895	—	—	216,701	209,903	216,325
C. 債券	—	—	(5,901)	5,184	—	—	49,510	—
D. 其他	22,248	0.1%	(731)	—	—	22,248	6,936	21,924
小計	<u>252,295</u>	<u>1.4%</u>	<u>3,164</u>	<u>5,184</u>	<u>—</u>	<u>252,295</u>	<u>282,813</u>	<u>258,011</u>
總計	<u>371,933</u>	<u>2.1%</u>	<u>(93,971)</u>	<u>26,534</u>	<u>7,122</u>	<u>371,933</u>	<u>657,994</u>	<u>730,562</u>

於二零二四年三月三十一日，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。

於二零二四年三月三十一日按公平值計入損益之金融資產及負債包括非上市基金及衍生金融工具之投資組合。

證券的主要業務如下：

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二零二四年三月三十一日的資產總值少於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二零二四年三月三十一日的資產總值少於1.0%。

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（「忠譽」）（作為賣方）、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（「WOE」）（作為買方）訂立協議（「該協議」）。根據該協議，忠譽及WOE分別有條件同意出售及購買由忠譽全資擁有之公司Onger Investments Limited之全部已發行股本及股東貸款（「收購事項」），透過收購事項，本公司將間接收購2,007,700,062股中國農產品普通股（相當於中國農產品當時已發行股本約20.17%）。收購事項代價為200,000,000港元。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。

於二零二四年一月二十五日，位元堂宣佈透過實物分派位元堂及其附屬公司所持有之本公司1,715,665,730股普通股（「宏安實物分派」）及中國農產品5,310,951,597股普通股（「中國農產品實物分派」）之方式支付建議特別股息。宏安實物分派於二零二四年三月完成後，已向本公司全資附屬公司Rich Time Strategy Limited分派1,187,123,105股本公司股份，並已註銷。位元堂不再持有本公司任何股份。有關詳情請參閱位元堂日期為二零二四年一月二十五日之公佈。

於二零二四年二月一日及二零二四年二月二日，Twist Pioneer Limited（「Twist Pioneer」）（宏安地產之間接全資附屬公司）進行公開市場交易，以出售分別由聯交所上市公司華南城控股有限公司（股份代號：1668）（「華南城」）所發行於二零二四年四月十二日到期之11.50%優先票據（「華南城11.50%優先票據」）及華南城所發行於二零二四年十月九日到期之11.95%優先票據（「華南城11.95%優先票據」），本金總額約為3,000,000美元（相當於約23,500,000港元），總代價（不包括未付應計利息）約為1,300,000美元（相當於約10,100,000港元）。有關詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年二月二日之聯合公佈。

於二零二四年二月二日至二零二四年二月八日期間，本集團進行公開市場交易，以出售(i)華南城11.50%優先票據及(ii)華南城11.95%優先票據，本金總額約為8,400,000美元（相當於約65,700,000港元），總代價（不包括未付應計利息）為約3,800,000美元（相當於約29,400,000港元）。有關詳情載於本公司日期為二零二四年二月八日之公佈。

Twist Pioneer (作為賣方) (宏安地產之間接全資附屬公司) 與 Walter Asset Management Limited (「Walter Asset」) (作為買方) 訂立日期為二零二四年三月十八日之轉讓協議，內容有關(其中包括)以更替方式向Walter Asset轉讓及轉移Twist Pioneer於Lexus Sharp International Limited與Twist Pioneer所訂立日期為二零二一年五月二十八日之參與協議項下之權利及義務，總代價為6,250,000美元(相當於約48,800,000港元)。有關詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月十八日之聯合公佈。

除上文及下文「本年度後事件」一節所披露者外，於本年度，本集團並無持有任何其他重大投資、重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃。

## 本年度後事件

- (i) 根據中國農產品日期為二零一四年五月十九日的要約通函以及日期為二零一四年五月二十六日的定價補充要約通函所載之無抵押票據條款及條件，中國農產品已於二零二四年三月三十一日贖回所有未償還無抵押票據(即本金額為40,000,000港元)，價格相等於本金92.88%，不包括直至贖回日期(包括該日)的應計利息。

在贖回日期贖回所有未償還無抵押票據後，並無已發行的無抵押票據。無抵押票據已於二零二四年四月八日撤銷上市地位。

- (ii) 裕訊投資有限公司(位元堂之間接全資附屬公司)(作為賣方)、保程有限公司(作為買方)與美聯物業(商舖II)有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年五月三日之臨時協議及日期為二零二四年五月三十日之正式協議，內容有關(其中包括)買賣位於香港九龍瑞和街之物業，代價為33,000,000港元。有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年五月三日之聯合公佈。

- (iii) 於二零二四年五月二十五日，Grandwick Limited (作為賣方) (中國農產品之間接全資附屬公司)、淮安市清江浦融豐農業開發有限公司(作為買方)、淮安宏進農副產品物流有限公司(中國農產品之間接全資附屬公司) (作為目標公司)及淮安市宏進清江農副產品批發市場有限公司(目標公司之直接非全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司。目標公司買賣之初始代價約為人民幣28,900,000元(相當於約31,900,000港元)(可予調整)。作為買賣協議項下交易的一部分，買方亦須為目標公司向中國農產品若干附屬公司償還貸款提供資金，金額約為人民幣140,500,000元(相當於約154,900,000港元)。有關詳情，請參閱本公司與中國農產品日期為二零二四年五月二十五日之聯合公佈以及本公司日期為二零二四年六月十七日的通函。

## 外匯

董事會認為，本集團有重大人民幣(「人民幣」)外匯風險。所有銀行借貸均以港元及人民幣計值。本集團的收益主要以港元及人民幣計值，與本集團經營開支的貨幣需求相符。目前，本集團並無外匯對沖政策。

本集團的業務主要因其於中國的營運而面臨外匯風險。本集團的人民幣風險主要來自中國附屬公司資產淨值產生的貨幣換算風險。換算以人民幣計值的資產淨值按報告日期的匯率重新換算為港元導致重新換算虧損約77,600,000港元(二零二三年：虧損約243,300,000港元)。重新換算虧損於其他全面收益／匯兌儲備確認。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團共有2,111名(二零二三年：2,202名)僱員，約44%(二零二三年：約43%)為香港及澳門僱員，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。該等措施令本集團能夠監察並有效及迅速應對風險。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

在中國內地大力支持下，借助香港作為國際金融、運輸和貿易中心的長期地位，香港經濟實現提振。作為連接大灣區及中國內地與世界其他地區的門戶，香港繼續受益於其戰略地位。政府已推出措施吸引全球企業、投資及人才，以推動經濟增長及增強香港競爭力。

總而言之，香港經濟預期將於二零二四年進一步增長。繼實質本地生產總值於二零二三年增長3.2%後，預計二零二四年將增長2.5%至3.5%。

外部環境將繼續影響中國的出口表現。儘管如此，在強勁的基本面支撐下，中國經濟仍展現出韌性。刺激經濟的措施已初見成效，政策支持仍有進一步空間。預計內需的改善將帶動中國經濟的穩定增長。於本年度，中美關係緊張、資金緊張、利率高企、房地產行業問題等挑戰阻礙了香港和中國內地的經濟增長。不過，隨著入境旅遊和內需的逐步恢復，預計二零二四年下半年的經濟將呈現積極穩定的發展態勢。

於本年度，香港房地產市場遭遇重重挑戰。利率上升導致投資者參與度大幅下降。經濟增長疲弱導致各物業分部之租戶需求下降。儘管降溫措施有所放鬆，但由於高利率環境和未售出存貨水平較高，預計香港房地產市場於二零二四年仍將疲軟。有見及此，宏安地產集團計劃集中加快銷售速度，以減低存貨水平及加快週轉。於本年度，宏安地產集團成功啟動薈鳴項目的預售，並計劃在下一個財政年度啟動更多項目的預售。

此外，行政長官在二零二三年施政報告中表示，政府將把香港建設成為國際專上教育樞紐，措施包括由二零二四／二五學年起，把各大學教育資助委員會(教資會)授課式本科課程的非本地學生配額倍增至40%。宏安地產集團預計，與AG合作的日新舍啟德將從這項計劃中獲益。宏安地產集團的目標是在可預見的未來，將日新舍啟德定位為香港領先的青年合住及大學生住宿服務提供商之一。

此外，宏安地產集團專注於探索新投資機遇，其將繼續尋求與策略夥伴合作及運用其專業知識，以加強資產管理、物業開發及物業投資業務分部。同時，宏安地產集團業務營運及產品中亦加入環境、社會及管治元素。

街市業務於過去十多年一直錄得盈利及產生正現金流量。然而，其面臨更多來自其他街市及營運商以及網上購物及送貨服務的競爭。儘管面臨該等挑戰，本集團仍透過與業主保持有效溝通及合作，建立互惠互利的合作關係，持續穩定其街市組合。此有助確保為街市提供合適地點，為本集團營運提供穩定基礎，提供接觸更廣泛客戶群並滿足不同消費者偏好的機會。本集團可利用其現有的專業知識、資源及系統改善營運並實現規模經濟。此舉可提高效率、節省成本並增強客戶服務。本集團可定位為行業的關鍵參與者，並提高其作為可靠及值得信賴的街市營運商的聲譽。本集團亦集中更多資源發展其零售業務，包括肉檔、水果及蔬菜，以加強其經常性收入。

在零售市場普遍存在不明朗因素的情況下，位元堂仍致力於提供卓越中醫團隊診療服務。位元堂深明專門化至關重要，因此旨在提供度身訂製的專業中醫藥診療服務，以滿足每個消費者的獨特需求，集中不斷完善其客戶關係管理系統，以與客戶建立牢固而持久的關係，促進更緊密的聯繫，建立信任。

就西藥及個人護理產品而言，位元堂不斷調配資源開拓電子商務渠道，包括自家網絡平台(位元堂網購)及選定的第三方電子商務平台。位元堂已進一步透過跨境電子商貿業務拓展中國內地消費市場，取得正面理想成果。展望未來，位元堂將繼續推動增長，為香港及中國內地市場開發新產品，並擴張「珮夫人」止咳露在中國內地零售商及醫院渠道的分銷網絡。

展望未來，粵港澳大灣區為中西醫藥及保健品產業帶來廣闊前景，提供充足增長機遇。位元堂意識到粵港澳大灣區的巨大潛力，並在戰略上準備充分利用該等機遇，令其業務策略與區內不斷變化的市場動態保持一致。此外，位元堂亦意識到電子商貿日益重要，並優先考慮及投資電子商貿渠道為其業務策略的重要支柱，旨在加強其數字業務，擴大客戶群。

展望將來，中國農產品集團旨在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。

根據二零二四年中央一號文件，國家治理的重點仍然是農業，以振興農村發展，包括：確保國家糧食安全，消除大規模貧困，提高農村產業發展、農村建設和農村治理水平，加強黨對「農業、農村和農民」(「三農」)工作的全面領導。各級農業農村部門和鄉村振興部門通過深入開展「三農」工作，全面貫徹落實黨的第二十次全國代表大會和第二十屆中央委員會第二次全體會議的精神，確立了建設農業強國的目標，學習借鑒「浙江綠色鄉村振興計劃」經驗，堅持以人為本，因地制宜，分類施策，循序漸進，久久為功，集中力量辦好群眾最關心的實事，取得實質性進展，實現階段性目標。

中國農產品集團專注於採用「輕資產」策略及探索電子交易平台發展，以把握新商機及利用中國政府數據經濟措施推動的技術進步。同時，中國農產品集團進一步擴展其業務範圍至街市及貿易，以鞏固其於業內的領先地位。

本集團已準備好應對二零二四年全球經濟不確定性所帶來的挑戰。透過密切監測變化、風險及資產，本集團採取積極主動的方式管理有關情況。本集團致力於把握發展機遇，為股東帶來豐厚回報，表明其於充滿挑戰的環境中蓬勃發展的決心。本集團整體穩健之財務狀況有利於應對經濟不確定性。此外，其多元化之業務組合預期將有助於持續增長。多元化業務組合為本集團提供靈活性，於應對不確定的經濟環境時乃一項優勢。本集團對實現持續增長並為持份者創造長期價值充滿信心，與其戰略性投資決策有關。透過作出明智的投資決定，本集團旨在推動增長，並長期為其持份者創造價值。

## 環境、社會及管治

### 環保

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵建立紙張循環再用文化及節能文化。宏安地產集團亦就發展其部分物業(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。位元堂集團繼續升級其工業設施，使其更環保，包括使用太陽能並實施節能政策。中國農產品集團將可持續發展納入其企業政策及業務發展計劃。環境、社會及管治風險及機遇(例如應對氣候變化)與其業務發展有關。

### 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。於多個年度，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。

## 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。

## 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，並為其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二零二四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C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)之守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則條文C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分及不應由一人同時兼任。於回顧年度內，董事會主席鄧清河先生亦兼任董事總經理。本公司暫時無意遵守企業管治守則的守則條文C.2.1條，惟將繼續檢討該偏離情況，以提升本集團的整體最佳利益。

本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司二零二四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C3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已遵守標準守則所載之規定標準。於本年度直至本公佈日期，本公司概無注意到董事出現違規事件。

本集團環境、社會及管治的表現之詳情將適時在本公司及聯交所網站發佈之本公司環境、社會及管治報告中披露。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司於聯交所購回合共138,700,000股每股面值0.01港元之本公司股份。

本年度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	
二零二三年四月	138.7	0.053	0.053	7.3511

位元堂於二零二四年三月完成以實物分派形式分派1,715,665,730股本公司股份後，本公司1,187,123,105股股份(佔本公司當時已發行股份約7.73%)已分派予Rich Time Strategy Limited(本公司之全資附屬公司)，隨後根據上市規則已於二零二四年四月二十九日註銷。

除上文所披露者外，於本年度，本公司或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。

## 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)。於本年度，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次定期會議。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)、審核計劃、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，以及本集團截至二零二四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二零二四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，經本公司獨立核數師安永會計師事務所同意，與本集團之截至二零二四年三月三十一日止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。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席擬於二零二四年八月二十日(星期二)召開之股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

遞交股份過戶文件以作登記的最後時限： 二零二四年八月十四日(星期三)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記： 二零二四年八月十五日(星期四)至  
二零二四年八月二十日(星期二)  
(包括首尾兩天)

記錄日期： 二零二四年八月二十日(星期二)

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))閱覽。載有上市規則所要求所有資料之本公司二零二四年年報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，二零二四年六月二十六日

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