

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)

截至二零二四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
	二零二四年 (未經審核) 百萬港元	二零二三年 (未經審核) 百萬港元	
收入	1,230	1,136	+8.3%
毛利	428	435	-1.6%
母公司權益持有人應佔溢利	86	111	-22.5%
每股盈利(港仙)			
—基本及攤薄	0.61	0.81	-24.7%
	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元	
資產淨值	8,198	8,119	+1.0%
每股資產淨值(港元)	0.58	0.53	+9.4%
資產負債比率	52.4%	62.9%	-10.5個百分點

* 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二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入			
來自客戶合約之收入	4	1,029,274	917,906
財資業務之利息收入	4	8,684	32,171
其他來源之收入	4	192,086	186,042
總收入		1,230,044	1,136,119
銷售成本		(802,140)	(701,427)
毛利		427,904	434,692
其他收入及收益淨額	4	78,901	94,152
銷售及分銷費用		(232,124)	(197,343)
行政費用		(254,738)	(253,419)
金融資產減值撥回／(減值虧損)淨額		733	(12,266)
其他費用淨額	6	(6,553)	(54,250)
融資成本	5	(172,814)	(173,426)
按公平值計入損益之金融資產及負債公平值虧損淨額		(22,190)	(10,606)
所擁有投資物業公平值收益淨額		3,155	1,921
發展中物業之撇減		(7,302)	—
應佔溢利／(虧損)：			
合營企業		302,472	377,692
聯營公司		(371)	1,263
除稅前溢利	6	117,073	208,410
所得稅抵免／(開支)	7	14,754	(18,696)
本期溢利		131,827	189,714

截至九月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
(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	890	(87,379)
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	(2,402)	11,598
— 出售／贖回收益淨額	(343)	(12)
	<u>(1,855)</u>	<u>(75,793)</u>

海外業務之匯兌差額 (11,676) (187,662)

期內出售附屬公司後釋放外匯波動儲備 12,940 —

其他儲備：

應佔合營企業其他全面收益／(虧損) 4,429 (6,088)

其後期間可重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額 3,838 (269,543)

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 (24,027) 8,301

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 (24,027) 8,301

本期其他全面虧損 (20,189) (261,242)

本期全面收益／(虧損)總額 111,638 (71,528)

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
以下各方應佔溢利：			
母公司權益持有人		85,771	110,968
非控股權益		<u>46,056</u>	<u>78,746</u>
		<u>131,827</u>	<u>189,714</u>
以下各方應佔全面溢利／(虧損)總額：			
母公司權益持有人		65,257	(9,256)
非控股權益		<u>46,381</u>	<u>(62,272)</u>
		<u>111,638</u>	<u>(71,528)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>0.61港仙</u>	<u>0.81港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		881,381	903,720
投資物業		3,244,576	3,485,295
會所會籍		32,780	32,780
發展中物業		210,102	243,600
於合營企業之權益		4,397,076	3,952,370
於聯營公司之權益		25,610	23,409
按公平值計入其他全面收益之金融資產		44,577	102,385
按公平值計入損益之金融資產		173,663	179,971
應收貸款及利息	10	8,331	29,329
預付款項、其他應收款項及其他資產		70,645	74,680
遞延稅項資產		30,978	32,714
		<u>9,119,719</u>	<u>9,060,253</u>
流動資產			
發展中物業		1,039,860	2,032,755
持作出售物業		3,586,221	2,934,388
存貨		275,542	308,208
應收賬款	11	117,761	108,798
應收貸款及利息	10	235,165	244,060
預付款項、其他應收款項及其他資產		624,659	556,756
獲得合約之成本		11,506	21,673
按公平值計入其他全面收益之金融資產		10,947	17,253
按公平值計入損益之金融資產		52,821	72,930
可收回稅項		7,817	7,821
已抵押存款		4,000	44,055
受限制銀行結餘		5,699	5,699
現金及銀行結餘		1,008,715	1,193,104
		<u>6,980,713</u>	<u>7,547,500</u>
分類為持作出售之資產及一個出售集團之資產		<u>31,600</u>	<u>974,892</u>
總流動資產		<u>7,012,313</u>	<u>8,522,392</u>

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款及應付票據	12	78,951	191,149
其他應付款項及應計費用		923,562	948,384
合約負債		254,841	242,534
計息銀行及其他借貸		3,541,646	4,153,787
按公平值計入損益之金融負債		2,485	—
應付稅項		135,402	134,708
		<u>4,936,887</u>	<u>5,670,562</u>
一個出售集團之負債		—	322,936
		<u>4,936,887</u>	<u>5,993,498</u>
流動資產淨值			
		<u>2,075,426</u>	<u>2,528,894</u>
總資產減流動負債			
		<u>11,195,145</u>	<u>11,589,147</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		1,769,202	2,193,136
其他應付款項		679,174	699,318
按公平值計入損益之金融負債		9,819	606
遞延稅項負債		539,346	577,077
		<u>2,997,541</u>	<u>3,470,137</u>
總非流動負債			
		<u>2,997,541</u>	<u>3,470,137</u>
資產淨值			
		<u>8,197,604</u>	<u>8,119,010</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		141,667	153,538
庫存股份		—	(64,095)
儲備		5,217,772	5,176,861
		<u>5,359,439</u>	<u>5,266,304</u>
非控股權益			
		<u>2,838,165</u>	<u>2,852,706</u>
權益總額			
		<u>8,197,604</u>	<u>8,119,010</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二零二四年九月三十日

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。

本集團截至二零二四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D2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，因此須與截至二零二四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二零二四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) 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

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

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後回租之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

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) 香港財務報告準則第16號(修訂)訂明賣方－承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方－承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號日期起概無可變租賃付款不取決於指數或利率之售後租回交易，故該等修訂本並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)澄清供應商融資安排之特徵，並要求對該等安排作出額外披露。修訂本之披露要求旨在協助財務報表使用者瞭解供應商融資安排對於實體的負債、現金流量及流動資金風險敞口之影響。於實體應用該等修訂本之首個年度報告期間的任何中期報告期間毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無造成任何影響。

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) 物業發展及買賣分類指物業之發展及買賣；
- (b) 物業投資分類指投資商用物業及住宅單位以收取租金收入或銷售利潤；
- (c) 街市分類指街市及肉檔業務管理及分租，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／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、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

	物業發展及買賣		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	
	(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	529,585	375,110	3,367	2,482	330,586	332,707	344,118	365,861	22,388	59,959	—	—	1,230,044	1,136,119	
分類間銷售	—	—	3,861	8,202	—	—	1,278	2,068	—	—	(5,139)	(10,270)	—	—	
其他收入	19,907	14,026	67	36,304	45,079	30,765	1,868	2,543	—	110	—	—	66,921	83,748	
總分類收入	<u>549,492</u>	<u>389,136</u>	<u>7,295</u>	<u>46,988</u>	<u>375,665</u>	<u>363,472</u>	<u>347,264</u>	<u>370,472</u>	<u>22,388</u>	<u>60,069</u>	<u>(5,139)</u>	<u>(10,270)</u>	<u>1,296,965</u>	<u>1,219,867</u>	
分類業績	<u>57,164</u>	<u>10,105</u>	<u>220,369</u>	<u>365,949</u>	<u>83,988</u>	<u>57,721</u>	<u>(76)</u>	<u>30,551</u>	<u>(3,146)</u>	<u>(18,242)</u>			<u>358,299</u>	<u>446,084</u>	
對賬:															
銀行利息收入														6,305	9,217
融資成本														(172,814)	(173,426)
按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值															
虧損淨額														(22,190)	(10,606)
企業及未分配收入及開支淨額														(52,527)	(62,859)
除稅前溢利														117,073	208,410
所得稅抵免/(開支)														14,754	(18,696)
本期溢利														<u>131,827</u>	<u>189,714</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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	529,585	375,110
出售貨品	400,552	426,723
經營農產品交易市場之佣金收入	42,253	45,136
農產品交易市場配套服務	43,903	44,752
資產管理費	12,981	26,185
	<u>1,029,274</u>	<u>917,906</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	8,684	32,171
	<u>8,684</u>	<u>32,171</u>
其他來源之收入		
分租收入	87,558	93,537
投資物業經營租賃之總租金收入	103,805	90,902
金融資產之股息收入	723	2,250
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	—	(647)
	<u>192,086</u>	<u>186,042</u>
總收入	<u><u>1,230,044</u></u>	<u><u>1,136,119</u></u>

有關來自客戶合約之收入之分拆收入資料

截至二零二四年九月三十日止六個月

分類	物業發展 及買賣 (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	529,585	—	—	—	529,585
— 出售貨品	—	344,118	56,434	—	400,552
— 經營農產品交易市場之 佣金收入	—	—	42,253	—	42,253
— 農產品交易市場配套服務	—	—	43,903	—	43,903
— 資產管理費	—	—	—	12,981	12,981
總計	<u>529,585</u>	<u>344,118</u>	<u>142,590*</u>	<u>12,981</u>	<u>1,029,274</u>
收入確認的時間					
在某一個時間轉移貨品／服務	529,585	337,667	56,434	—	923,686
隨時間轉移服務	—	6,451	86,156	12,981	105,588
總計	<u>529,585</u>	<u>344,118</u>	<u>142,590*</u>	<u>12,981</u>	<u>1,029,274</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月

分類	物業發展 及買賣 (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	—	365,861	60,862	—	426,723
— 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
— 資產管理費	—	—	—	26,185	26,185
總計	<u>375,110</u>	<u>365,861</u>	<u>150,750*</u>	<u>26,185</u>	<u>917,906</u>
收入確認的時間					
在某一個時間轉移貨品／服務	375,110	358,960	60,862	20,000	814,932
隨時間轉移服務	—	6,901	89,888	6,185	102,974
總計	<u>375,110</u>	<u>365,861</u>	<u>150,750*</u>	<u>26,185</u>	<u>917,906</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87,558,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：93,537,000港元)及100,438,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：88,420,000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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
其他收入		
銀行利息收入	6,305	9,217
物業管理費收入	6,524	6,158
沒收客戶按金	7,635	4,992
政府補貼*	4,298	1,180
其他	18,002	49,950
總其他收入	<u>42,764</u>	<u>71,497</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益	35,794	—
提早贖回無抵押票據之收益	—	7,903
修訂／終止租賃合約之收益	—	1,410
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	—	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	343	12
總收益淨額	<u>36,137</u>	<u>22,655</u>
總其他收入及收益淨額	<u><u>78,901</u></u>	<u><u>94,152</u></u>

* 截至二零二四年九月三十日止六個月，政府補貼指(i)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3,857,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：1,180,000港元)，及(ii)香港特別行政區政府(「香港特別行政區」)授予的一次性補貼441,000港元。

中國政府補貼指中國地方政府機關向本集團提供各種形式之補貼，用於支援本集團於中國內地營運農產品交易市場，該等補貼乃酌情授予企業。概無與該等補助有關之未履行條件或或然事項。

本集團已於二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月前遵守中國內地及香港特別行政區授予的補貼的所有附帶條件，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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	224,313	204,245
租賃負債利息	22,503	25,153
無抵押票據利息	—	5,552
小計	246,816	234,950
減：資本化利息	(74,002)	(61,524)
總計	<u>172,814</u>	<u>173,426</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
提供服務成本**	78,987	100,067
出售物業成本**	433,485	302,892
確認為費用的存貨成本**(包括陳舊存貨撥備 1,051,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月： 1,293,000港元))	198,112	218,026
自有資產折舊	27,094	28,859
使用權資產折舊	40,232	40,343
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)淨額	3,355*	(13,330)**
出售投資物業之虧損*	3,198	—
出售附屬公司之虧損／(收益)	(35,794)**	2,665*
分租投資物業之公平值虧損**	91,482	80,214
物業、廠房及設備項目減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	(2,124)**	48,809*
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***	(343)	(12)
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	(2,402)	11,598
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產	362	—
應收賬款淨額	1,154	570
應收貸款及利息淨額	153	98
	<u>(733)</u>	<u>12,266</u>
外匯差額淨額	(750)**	2,776*
收租投資物業產生之直接經營費用(包括維修及保養)**	<u>74</u>	<u>228</u>

* 該等項目計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「其他費用淨額」項下。

** 該等項目計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「銷售成本」項下。

*** 該等項目計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「其他收入及收益淨額」項下。

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%（截至二零二三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固定利率或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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港		
期內開支	205	7,912
即期 — 其他司法權區		
期內開支	11,947	9,551
土地增值稅	11,052	9,436
過往期間超額撥備	(2,661)	—
遞延稅項	(35,297)	(8,203)
總計	<u>(14,754)</u>	<u>18,696</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔期內溢利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金額並無攤薄影響，故並無就所呈列截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月之每股基本盈利金額的攤薄影響作出調整。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千港元	千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之		
母公司普通股權益持有人應佔溢利	<u>85,771</u>	<u>110,968</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千股	千股
股份		
已發行普通股加權平均數	14,349,331	15,355,711
減：庫存股份加權平均數	<u>(182,801)</u>	<u>(1,716,749)</u>
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>14,166,530</u>	<u>13,638,962</u>

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千港元	千港元
已宣派及支付二零二四年末期股息 — 無 (二零二三年：0.04港仙)每股普通股	—	6,142
減：母公司權益持有人應佔庫存股份的末期股息	—	(475)
減：非控股股東應佔庫存股份的末期股息	—	(213)
	<u>—</u>	<u>5,454</u>

董事會不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

10. 應收貸款及利息

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	243,315	273,300
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	79,206	79,013
小計		322,521	352,313
減：減值撥備	(iii)	(79,025)	(78,924)
總計		243,496	273,389
減：分類為非流動資產之應收貸款及利息		(8,331)	(29,329)
分類為流動資產之部分		235,165	244,060

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎1厘至22厘(二零二四年三月三十一日：5厘至22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3個月至10年(二零二四年三月三十一日：3個月至10年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎1厘至33厘(二零二四年三月三十一日：1厘至33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3個月至6年(二零二四年三月三十一日：2個月至3年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 於二零二四年九月三十日，應收貸款及利息106,996,000港元(二零二四年三月三十一日：120,170,000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。

於二零二四年九月三十日，應收貸款及利息37,630,000港元(二零二四年三月三十一日：37,418,000港元)及177,895,000港元(二零二四年三月三十一日：194,725,000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

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	139,872	129,798
減值	(22,111)	(21,000)
賬面淨值	<u>117,761</u>	<u>108,798</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。

本集團應收賬款包括應收本集團合營企業之款項1,330,000港元(二零二四年三月三十一日：2,336,000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7,979,000港元(二零二四年三月三十一日：5,341,000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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	64,322	63,325
一至三個月	20,603	15,197
超過三個月但六個月內	21,129	15,391
超過六個月	11,707	14,885
總計	<u>117,761</u>	<u>108,798</u>

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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	31,574	143,578
一至三個月	6,303	4,339
超過三個月但六個月內	2,803	1,578
超過六個月	38,271	41,654
總計	<u>78,951</u>	<u>191,149</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。

中期股息

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」)不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二四年九月三十日止六個月([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1,230,000,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約1,136,100,000港元)及約85,800,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約111,000,000港元)。

業務回顧

本集團於本期間之收入增加約8.3%至約1,230,000,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約1,136,100,000港元)。收入增加乃主要由於物業銷售增加所致。

本期間母公司權益持有人應佔溢利約為85,800,000港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則為母公司權益持有人應佔溢利約111,000,000港元。此乃主要由於(其中包括)相較二零二三年同期(i)應佔合營企業溢利有所減少；(ii)出售物業、廠房及設備項目之收益有所減少；(iii)銷售及分銷費用有所增加；及(iv)財資業務之利息收入有所減少，部分被(a)物業、廠房及設備項目之減值虧損減少及(b)本期間確認之稅項抵免增加所抵銷。

本集團錄得本期間毛利及毛利率分別約427,900,000港元及34.8%(截至二零二三年九月三十日止六個月：分別約434,700,000港元及38.3%)。毛利下降主要由於本期間已交付物業項目之毛利率較低所致。

其他收入及收益淨額約為78,900,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約94,200,000港元)。該減少主要由於出售物業、廠房及設備項目收益減少所致，部分被出售附屬公司之收益所抵銷。

本期間的銷售及分銷費用約為232,100,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約197,300,000港元)。該增加主要由於有關交付住宅單位予客戶之佣金支出以及為提升銷售而令廣告及推廣開支增加所致。

本集團於本期間錄得行政費用約254,700,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約253,400,000港元)。於本期間，融資成本約為172,800,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約173,400,000港元)，該等費用較二零二三年同期維持穩定受控。

於本期間，金融資產減值虧損撥回淨額約700,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：減值虧損約12,300,000港元)。該變動乃主要由於按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值虧損較二零二三年同期有所減少所致。

於本期間，其他費用淨額約為6,600,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約54,300,000港元)。該減少乃主要由於物業、廠房及設備項目的減值虧損減少所致。

於本期間，發展中物業之撇減約為7,300,000港元，自損益中扣除(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。於本期間的撇減乃主要與位於香港之一項發展中物業有關。

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為22,200,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約10,600,000港元)。該增加乃主要由於本期間之基金投資之公平值虧損增加所致。

本期間應佔合營企業溢利約302,500,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約377,700,000港元)。該減少乃主要由於合營企業持有之商業組合貢獻之溢利減少。

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，所得稅抵免約14,800,000港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月之所得稅開支則約18,700,000港元。

截至二零二四年九月三十日，本集團資產淨值約8,197,600,000港元(二零二四年三月三十一日：約8,119,000,000港元)。其現金資源達約1,082,200,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,333,100,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,018,400,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,242,900,000港元)及短期投資約63,800,000港元(二零二四年三月三十一日：約90,200,000港元)。截至二零二四年九月三十日，總借貸合共約5,310,800,000港元(二零二四年三月三十一日：約6,346,900,000港元)，令本集團產生約4,292,400,000港元之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)(二零二四年三月三十一日：約5,104,000,000港元)。

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。

物業發展及買賣

物業發展及買賣分類包括來自宏安地產有限公司(「**宏安地產**」，本公司擁有75%股權之上市附屬公司，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**」，本公司擁有約57.09%股權之上市附屬公司，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，物業發展及買賣分類分別錄得收入(向外部客戶銷售)及分類溢利約529,600,000港元及約57,200,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：分別約375,100,000港元及約10,100,000港元)。於本期間，宏安地產集團物業發展及買賣分類貢獻收入約427,900,000港元，主要由於在本期間交付住宅項目「Larchwood」(截至二零二三年九月三十日止六個月：約258,400,000港元)。

於本期間，宏安地產集團與著名物業發展商其士國際集團有限公司持有合營企業夥伴(「**其士合營企業**」)，以收購位於油塘四山街18-20號的地盤(「**四山街項目**」)。於二零二四年七月，宏安地產集團將其於四山街項目之全部股權出售予其士合營企業(本集團擁有50%權益之合營企業)。有關出售事項之進一步詳情分別載於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及宏安地產日期為二零二四年六月二十一日之通函。於本公佈日期，宏安地產集團透過其士合營企業擁有四山街項目50%權益。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團(透過中國農產品集團)在中國的物業發展及買賣業務錄得收入約101,700,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約116,700,000港元)。中國農產品集團貢獻的收入輕微下跌乃主要由於本期間交付的物業出售量較二零二三年同期低所致。

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)、淮南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)及淮南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)訂立買賣協議以買賣於江蘇省淮南市農產品交易市場持有若干物業權益的目標公司的100%股權，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)。代價須按經調整總代價最高約人民幣71,700,000元進行調整。進行該調整後，最終代價約為人民幣66,400,000元，本集團與中國農產品分別錄得出售收益約35,800,000港元。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的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。該交易已於二零二四年九月五日完成。

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	竣工
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	竣工
鴨脷洲項目I#	7,200	74,200	住宅及商業	二零二六年
鴨脷洲項目II#	4,100	38,600	住宅及商業	二零二五年

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
黃大仙項目I [#]	9,600	81,200	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	二零二六年
牛頭角項目 [#]	5,200	46,300	住宅及商業	二零二六年
炮台山項目 [#]	12,400	130,000	住宅及商業	二零二六年
鯪魚涌項目	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>		

[#] 宏安地產集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

宏安地產集團一直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，確保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二零二四年九月三十日止六個月錄得收入(向外部客戶銷售)輕微減少約0.6%至約330,600,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約332,700,000港元)，其中收入約201,400,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約193,800,000港元)由中國農產品集團於中國經營農產品交易所貢獻及約129,200,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：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56,400,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約60,900,000港元)。

於過去二十年，本集團的街市及農產品交易市場業務在市場上佔有重要地位。於本期間，本集團在香港管理「萬有」及「日日·食良」品牌旗下約450個街市檔位組合，總樓面面積覆蓋超過138,000平方呎。本集團透過創造舒適及具空間感之購物環境、精心設計佈局、進行改善工程及提供優質管理服務，致力滿足顧客需求。透過持續改善購物體驗，本集團致力加強其與租戶和本地社區的合作關係，提升顧客滿意度，於社區內建立持久關係。

於本期間，肉檔業務產生收入約40,500,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約35,100,000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的增長風險相對較低。於二零二四年九月三十日，運營中的肉檔有17個。

本集團現時透過中國農產品集團於中國湖北、河南、廣西壯族自治區、江蘇及遼寧五個省運營10個農產品交易市場。中國農產品集團於該行業建立的穩固地位為未來持續發展及擴展提供穩定基礎，使本集團能夠保持增長，利用規模經濟，把握不同客戶群所帶來的機會。

物業投資

於二零二四年九月三十日，本集團位於香港及中國的自有投資物業包括商用及住宅單位，賬面總值約為3,276,200,000港元(二零二四年三月三十一日：約3,561,900,000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3,400,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約2,500,000港元)。

本集團的投資物業組合包括兩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」))和持股比例從35%到64%不等的個人投資者合作的五個項目。於本公佈日期，本集團投資物業的整體出租率為約88%，包括於二零二四年第三季度開始營運的日新舍啟德。

於本期間，宏安地產集團與若干獨立投資者訂立買賣協議，以出售天生樓地下六間商舖，總代價約為113,100,000港元。該等出售虧損約17,800,000港元已於「應佔合營企業之溢利及虧損」確認。

宏安地產集團已獲委聘為The Parkside、銀湖•天峰、天生樓、珍寶閣及日新舍啟德項目之資產管理人。

於二零二四年九月三十日，位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」)，本公司擁有約72.02%股權之上市附屬公司，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」)於香港擁有五項物業，均為零售物業。該等物業大部分用作自營及特許經營零售店。

於二零二四年五月三日，位元堂一間附屬公司(作為賣方)與一名獨立第三方買方訂立臨時協議，出售位於香港九龍瑞和街23-33號光星大廈地下B舖的零售店舖，代價為33,000,000港元。出售事項已於二零二四年八月十六日完成。有關詳情，請參閱本公司與位元堂日期為二零二四年五月三日的聯合公佈。

於二零二四年九月三十日，本集團仍持有六個二手住宅物業，估值約31,600,000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，位元堂集團的醫藥及保健食品產品分類收入(向外部客戶銷售)約344,100,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約365,900,000港元)，減幅為約6.0%。

中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品分類的收入減少約7.3%至約305,600,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約329,500,000港元)。

因應市場動蕩，位元堂集團現正拓闊其跨境電子商貿渠道，以利用中國內地日益增長的市場。透過於「抖音」及「小紅書」等平台上推出新「位元堂」產品並與知名名人及關鍵意見領袖合作，位元堂集團顯著提高品牌知名度及曝光率。此等舉措吸引年輕消費者參與，使跨境電子商貿銷售額較二零二三年同期增長兩倍以上。

位元堂集團亦致力研究與開發，香港及中國內地的研發團隊緊密合作滿足消費者需求。於二零二四年春季，位元堂集團推出「位元堂祛濕清」，促進利尿及減輕浮腫。隨著流感季節來臨，其亦推出「百草靈芝皇」，增強免疫力。目前更多新商品正在開發中，並將很快推出。

作為香港傳統中醫藥業界的領導者之一，位元堂致力弘揚此寶貴傳統，與廣州中醫藥大學合作成立「粵港中醫藥國際合作基地」。此項合作聚焦於培訓、醫療服務、科技創新及文化推廣。於二零二四年十月舉行了大型會議，會上專家討論女性疾病、結核病、痛風、股骨壞死和抑鬱症的治療方法，標誌著中醫藥在全球發展方面邁出重要一步。

西藥及保健食品產品

西藥及保健食品產品分類收入增加約5.8%至約38,500,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約36,400,000港元)。在本期間，於踏入夏季前爆發的小型流感疫情促進「珮夫人」止咳露的銷售，導致「盧森堡」的製藥及保健食品業務收益與二零二三年同期相比實現大幅增長。

為應對動盪的市場，位元堂集團積極追求各種商機。旗艦品牌「珮夫人」憑藉具戰略性的銷售及市場營銷工作，連續14年蟬聯香港止咳露銷量冠軍。位元堂集團於「盧森堡」產品的市場推廣活動及擴大分銷渠道方面取得顯著進展。於中國內地，本集團委聘當地分銷商，分別提高「珮夫人」及「珮氏」於醫療渠道及消費品渠道的地位。

另一個主要品牌「珮氏」於香港驅蚊劑市場中保持龍頭地位。儘管政府指數下降影響銷售，但推出以寶可夢為主題的「珮氏」驅蚊產品協助維持銷量。持續致力發展電子商務渠道(尤其是跨境電子商務)，為「珮夫人」止咳露及「珮氏」驅蚊產品帶來大幅增長。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二四年九月三十日的流動性投資及現金及銀行結餘為約1,288,100,000港元，較二零二四年三月三十一日的結餘約1,614,800,000港元減少約20.2%。於二零二四年九月三十日，約269,700,000港元的流動投資約4.6%、16.0%及79.4%分別為債券、股本證券、基金及其他投資，而約1,018,400,000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、商用物業及工業物業等，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。

於本期間，本集團借貸業務貢獻收入約8,400,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約16,300,000港元)，下跌約48.5%，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。於二零二四年九月三十日，我們有33個(二零二四年三月三十一日：37個)活躍貸款賬戶，當中有21個非上市企業借款人及12個個人借款人，總貸款餘額為約210,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約237,100,000港元)。有抵押貸款佔約75.9% (二零二四年三月三十一日：約79.2%)，無抵押貸款佔約24.1%(二零二四年三月三十一日：約20.8%)。企業借款人的貸款約佔56.3% (二零二四年三月三十一日：約58.3%)，而個人的貸款約佔43.7% (二零二四年三月三十一日：約41.7%)。於二零二四年九月三十日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合約66.6% (二零二四年三月三十一日：約60.3%)。貸款期介乎3個月至120個月(二零二四年三月三十一日：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期的賬齡分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元
12個月內	200,280
12個月以上至60個月	3,500
60個月以上至120個月	6,258
	<hr/>
總計	210,038
	<hr/> <hr/>

有抵押貸款的加權平均利率為每年約13.8% (二零二四年三月三十一日：約13.3%)，無抵押貸款的加權平均利率為每年約12.9% (二零二四年三月三十一日：約13.2%)。於二零二四年九月三十日，有抵押貸款的貸款價值比率為每年約68.8% (二零二四年三月三十一日：約63.7%)，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。於本期間，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200,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約100,000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；本集團亦認為，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簡明綜合財務狀況表附註10。

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貸款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。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。

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「物業發展及買賣」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成立合營企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號的物業，前稱為「香港九龍貝爾特酒店」。該物業已重新命名為「日新舍啟德」並重新開發為學生宿舍，提供720個房間，合共1,424張床位。於本公佈日期，該物業現正營運中，出租率超過99%，住客主要包括來自中國內地及亞太地區於香港院校就讀的學生。

本集團利用其於資產管理的專業知識並擴展至酒店分部，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一部分，提供公平透明的定價架構。隨著住宅項目交付量增加，宏安地產集團預期物業管理業務將有所擴張。其計劃繼續投資於專業物業管理團隊及先進技術，提供優質服務，滿足客戶需求。

流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益增加約1.8%至約5,359,400,000港元(二零二四年三月三十一日：約5,266,300,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)增加至約8,197,600,000港元(二零二四年三月三十一日：約8,119,000,000港元)。

於二零二四年九月三十日，本集團的資產總額約16,132,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約17,582,600,000港元)。於二零二四年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額約1,018,400,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,242,900,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二四年九月三十日的總市值約282,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約372,500,000港元)，需要時可立即動用。

於二零二四年九月三十日，本集團的債務總額約為5,310,800,000港元(二零二四年三月三十一日：約6,346,900,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約52.4%(二零二四年三月三十一日：約62.9%)。

淨債務權益比率(或淨資產負債率)乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸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。

於二零二四年九月三十日，本集團賬面值分別為約269,500,000港元、約2,017,900,000港元、約1,189,000,000港元、約2,848,700,000港元、約64,700,000港元及約4,000,000港元(二零二四年三月三十一日：分別約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、約67,700,000港元及約44,100,000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、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。

於二零二四年九月三十日，本集團之資本承擔約1,351,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,798,100,000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465,900,000港元(二零二四年三月三十一日：約548,300,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行作出擔保最多約425,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約370,400,000港元)及有關融資已動用約407,900,000港元(二零二四年三月三十一日：約301,300,000港元)。

於二零二四年九月三十日，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19,600,000港元(二零二四年三月三十一日：約22,800,000港元)，佔與該等擔保有關之或然負債約86,000港元(二零二四年三月三十一日：約129,000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，本集團於二零二四年九月三十日並無重大或然負債。

本集團持續加強財務風險控制，並實行審慎的財務管理方針。透過密切監察其財務資源，本集團確保高效的營運，並維持靈活性應付機會及各種轉變。本集團管理層認為，現有財務架構健康，資源足以滿足未來營運需求。營運中央現金管理系統可優化現金流量及盡量減少閒置現金，而審慎投資於流動資產可產生合理回報及維持流動資金。

於二零二四年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 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	3,320,728	3,992,007
於第二年	556,789	252,425
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	921,683	1,427,215
五年以上	—	56,666
	<u>4,799,200</u>	<u>5,728,313</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	220,918	161,780
於第二年	274,530	456,830
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	16,200	—
	<u>511,648</u>	<u>618,610</u>
	<u><u>5,310,848</u></u>	<u><u>6,346,923</u></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。無抵押票據於二零二四年四月八日正式取消上市地位。

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、其他債務金融安排及出售物業。

於二零二四年九月三十日，本集團計息債務總額約為5,310,800,000港元(二零二四年三月三十一日：約6,346,900,000港元)，其中約492,200,000港元(二零二四年三月三十一日：約762,100,000港元)按固定利率計息，而餘下債務約4,818,600,000港元(二零二四年三月三十一日：約5,584,800,000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、聯營公司及合營企業，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二四年九月三十日，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」）之金融資產以及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產及金融負債分別為約55,500,000港元及約214,200,000港元：

	於二零二四年九月三十日		截至二零二四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 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 九月三十日 千港元	二零二四年 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	42,974	0.3%	(24,027)	—	76	42,974	96,696	104,430
B. 債券	12,550	0.1%	890	272	—	12,550	22,942	339,568
小計	55,524	0.4%	(23,137)	272	76	55,524	119,638	443,998
按公平值計入損益：								
A. 股權投資	99	—	(1,093)	—	285	99	13,346	2,460
B. 基金	187,467	1.1%	(8,930)	—	362	187,467	216,701	150,947
C. 其他	26,614	0.2%	(12,167)	—	—	26,614	22,248	41,749
小計	214,180	1.3%	(22,190)	—	647	214,180	252,295	195,156
總計	269,704	1.7%	(45,327)	272	723	269,704	371,933	639,154

於二零二四年九月三十日，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及負債主要包括非上市基金及衍生金融工具之投資組合。

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二零二四年九月三十日的資產總值少於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九月三十日的資產總值少於1.0%。

於二零二四年八月二日，董事會宣佈本公司三間附屬公司(作為承租人)分別與一名獨立第三方業主訂立租賃以使用相關物業作為本集團的辦公室物業，自二零二四年一月一日至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期四年，並根據該等新租賃收購若干使用權資產，該等資產根據香港財務報告準則第16號入賬為一項物業、廠房及設備以及租賃負債，金額約為50,000,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月二日的公佈。

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、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產的未來計劃。

報告期後事項

於二零二四年九月三十日後直至本公佈日期，本公司或本集團並無進行重大事項。

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。採用截至二零二四年九月三十日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11,700,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損約187,700,000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

於二零二四年九月三十日，本集團共有2,005名(二零二四年三月三十一日：2,111名)僱員，約46% (二零二四年三月三十一日：約44%)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，向經挑選員工酌情授出花紅及購股權。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

在中國內地支持下，香港經濟面對挑戰，並持續作為全球金融、運輸與貿易的主要樞紐。香港政府正在推出吸引國際企業、投資及人才的策略，增強香港競爭力。

於二零二四年第二季度，受出口強勁帶動，經濟適度增長，實際人均生產總值同比增加約3.3%。然而，由於全球不明朗因素及金融環境更為嚴峻，第三季的增長放緩至約1.8%。在持續經濟挑戰下，預計二零二四年房屋價格將會下跌。就此，政府取消住宅項目的需求方印花稅，香港金融管理局亦已修訂按揭措施，為借款人提供更高靈活性。此等舉措是經濟復甦的正面跡象。

於二零二四年九月及十一月，美國聯邦儲備局分別減息50個基點及25個基點。預期於二零二四年十二月及二零二五年將進一步減息。本集團預計有關減息將減輕利息開支及提振客戶投資情緒。

香港一個私人學生住屋項目日新舍啟德於二零二四年八月啟用，於本公佈日期，出租率超過99%。發展學生住屋符合二零二四施政報告中將香港轉型為國際人才樞紐的政策目標。宏安地產集團計劃擴展共享生活住宿業務，支持「留學香港」計劃。

於二零二四年八月及十一月，儘管市場環境充滿挑戰，宏安地產集團位於芬尼街及英皇道的住宅項目預售仍取得佳績。展望二零二五年上半年，宏安地產集團計劃推出另一個位於惠風街的住宅項目預售。因此，宏安地產集團預計截至二零二五年三月三十一日止財政年度的合約銷售將創歷史新高。

街市業務於過去幾十年一直錄得盈利及產生正現金流量。然而，其現今面臨更多來自其他街市、零售營運商以及網上購物及送貨服務的競爭加劇。為應對該等挑戰，本集團正與業主合作取得合適地點，穩定街市組合，為營運創造穩固根基並擴大客戶群。本集團憑藉其專業知識及資源，旨在優化營運、實現規模經濟並提升客戶服務，提高其作為可靠的街市營運商的聲譽。另外，本集團正分配更多資源發展其零售業務，當中包括肉檔及蔬果，以增強經常性收入並提升整體盈利能力及可持續發展。

位元堂致力提供優質中醫藥產品諮詢服務，專注於個人化及專門護理，迎合個別客戶需求。位元堂現正改善其客戶關係管理系統，與客戶建立更牢固、以信任為本的關係，旨在實現長期互惠合作。

粵港澳大灣區政策為中醫藥及保健食品行業帶來重大增長機遇，位元堂把握機遇進行戰略定位，將其業務戰略與地區市場動態結合，並投資跨境電子商貿提升品牌影響力。透過專注提供卓越服務、加強客戶關係及利用大灣區政策，位元堂旨在應對當前市場的不確定性，於中醫藥及保健食品行業持續取得成功。

自二零二四年四月起，位元堂集團開始為「珮夫人」小兒咳露在中國內地招募策略性分銷合作夥伴。該產品已被多家連鎖藥局、醫院及診所列為「十大」產品之一。位元堂集團亦以「珮夫人」品牌推出治療上呼吸道感染的藥片，建立其作為上呼吸道感染專家的形象。新冠病毒過後，大眾對健康的關注日益增加，從而提振保健品市場。位元堂集團計劃於明年推出四款創新保健品，分別針對香港及中國內地普遍關注的葡萄糖水平、膽固醇水平、肝健康及關節功能。預期該等產品將為位元堂集團帶來正面貢獻。

中國共產黨中央委員會的二零二四年中央一號文件強調農業為國家重點，列出振興農村發展、確保糧食安全、消除貧窮及提高農村產業標準的措施，以浙江綠色鄉村振興計劃等成功舉措作為借鑒，重點應對農業、農村和農民「三農」問題。為把握新業務機遇，中國農產品集團正採用「輕資產」策略擴展其中國業務，與各方夥伴合作，並探索電子平台發展，利用中國政府對數據經濟的推廣。中國農產品集團亦正擴展其範圍至濕貨街市及貿易領域，以鞏固其於業內的領導地位。

本集團透過密切監測變化、風險及資產並採取積極的管理方式，做好應對二零二四年全球經濟的不確定性的準備。其致力把握發展機遇，為股東帶來豐厚回報，展示其於挑戰中蓬勃發展的決心。本集團擁有穩健的財務狀況及多元化的業務組合，足以應對經濟不確定性並持續增長。多元化業務組合提供應對不確定環境所需要的靈活性，可作為戰略優勢。本集團的戰略投資及審慎決策加強了其實現持續增長並為持份者創造長期價值的信心。

購買、出售或贖回本公司之上市證券以及註銷本公司股份

除位元堂於二零二四年四月二十九日出售1,083,552股本公司股份外，截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售本公司庫存股份，如有)。於二零二四年九月三十日，本公司並無持有本公司任何庫存股份。

本集團根據位元堂之部份以實物分派本公司股份之方式支付的特別股息而於二零二四年三月二十五日收到1,187,123,105股本公司股份。該1,187,123,105股本公司股份已於二零二四年四月二十九日註銷。

遵守企業管治守則

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，並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。董事會相信，良好之企業管治常規乃本公司之基礎，對本公司之成功及進步和促進本公司股東及我們的持份者之價值至為重要。

董事會認為，本公司於本期間內，一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之適用守則條文，惟以下偏離情況除外：

企業管治守則的守則條文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。於本期間，董事會主席鄧清河先生亦兼任董事總經理。鄧先生於本集團行業的企業管理方面擁有豐富的管理經驗，負責本集團的整體企業規劃及策略政策制定，對提升效率以應對近期激烈的競爭及不斷變化的業務市場環境以及董事會與管理層之間的溝通具有重大價值，從而確保董事會策略的有效執行。此外，董事會認為鄧先生是一位才幹卓越的行政人員，擁有廣泛的技能及多元化的業務專長，且有多個委員會及經驗豐富的人士處理特定工作及業務單位以及管理日常業務營運。此外，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，具備適合本集團進一步發展的均衡技能及經驗。目前，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。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄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**」）作為就董事進行證券交易之操守守則。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一直遵守標準守則所載之規定標準。

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二零二四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二零二四年中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東(如適用)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，二零二四年十一月二十七日

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。