

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)

截至二零二五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
	二零二五年	二零二四年	
	(未經審核)	(未經審核)	
	百萬港元	百萬港元	
收入	1,208	1,230	-1.8%
毛利	300	428	-29.9%
母公司權益持有人應佔			
溢利／(虧損)	(354)	86	-511.6%
每股盈利／(虧損)(港仙)			
—基本及攤薄	(2.50)	0.61	-509.8%
	於二零二五年	於二零二五年	
	九月三十日	三月三十一日	
	(未經審核)	(經審核)	
	百萬港元	百萬港元	
資產淨值	6,181	6,780	-8.8%
每股資產淨值(港元)	0.44	0.48	-8.3%
資產負債比率	59.8%	58.7%	+1.1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二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。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 截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
收入			
來自客戶合約之收入	4	1,051,036	1,029,274
財資業務之利息收入	4	5,466	8,684
其他來源之收入	4	151,548	192,086
總收入		1,208,050	1,230,044
銷售成本		(908,110)	(802,140)
毛利		299,940	427,904
其他收入及收益淨額	4	41,367	78,901
銷售及分銷費用		(249,014)	(232,124)
行政費用		(221,793)	(254,738)
金融資產減值撥回／(減值虧損)淨額		(10,312)	733
其他費用淨額	6	(245,018)	(6,553)
融資成本	5	(148,937)	(172,814)
按公平值計入損益之金融資產及 負債公平值虧損淨額		(13,818)	(22,190)
所擁有投資物業公平值收益淨額		19,139	3,155
發展中物業之撇減		—	(7,302)
持作出售物業之撇減		(32,421)	—
應佔溢利及虧損：			
合營企業		46,981	302,472
聯營公司		13,755	(371)
除稅前溢利／(虧損)	6	(500,131)	117,073
所得稅抵免／(開支)	7	(13,370)	14,754
本期溢利／(虧損)		(513,501)	131,827

截至九月三十日止六個月
 二零二五年 二零二四年
 (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

(3,373)

890

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

10,736

(2,402)

—出售／贖回虧損／(收益)淨額

32,547

(343)

43,283

(2,745)

海外業務之匯兌差額

32,025

(11,676)

期內出售附屬公司後釋放外匯波動儲備

1,909

12,940

其他儲備：

應佔合營企業其他全面收益

—

4,429

其後期間可重新分類至損益之

其他全面收益淨額

73,844

3,838

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面虧損：

按公平值計入其他全面收益之股權投資：

公平值變動

(11,238)

(24,027)

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面虧損淨額

(11,238)

(24,027)

本期其他全面收益／(虧損)

62,606

(20,189)

本期全面收益／(虧損)總額

(450,895)

111,638

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
附註	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元

以下各方應佔溢利／(虧損)：

母公司權益持有人	(354,492)	85,771
非控股權益	<u>(159,009)</u>	<u>46,056</u>
	<u>(513,501)</u>	<u>131,827</u>

以下各方應佔全面溢利／(虧損)總額：

母公司權益持有人	(306,164)	65,257
非控股權益	<u>(144,731)</u>	<u>46,381</u>
	<u>(450,895)</u>	<u>111,638</u>

母公司普通股權益持有人應佔
每股盈利／(虧損)

基本及攤薄	8	<u>(2.50) 港仙</u>	<u>0.61 港仙</u>
-------	---	------------------	----------------

簡明綜合財務狀況表
二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		821,729	875,456
投資物業		3,013,969	3,023,812
會所會籍		28,460	28,460
無形資產		3,941	—
發展中物業		177,846	177,600
於合營企業之權益		3,284,357	3,790,258
於聯營公司之權益		317,942	24,979
按公平值計入其他全面收益之金融資產		51,889	58,310
按公平值計入損益之金融資產		168,636	159,594
應收貸款及利息	10	8,126	9,755
預付款項、其他應收款項及其他資產		47,790	46,609
遞延稅項資產		30,906	30,879
總非流動資產		7,955,591	8,225,712
流動資產			
發展中物業		1,331,578	1,206,188
持作出售物業		1,726,887	2,548,412
存貨		238,082	238,110
應收賬款	11	69,305	78,057
應收貸款及利息	10	90,355	128,978
預付款項、其他應收款項及其他資產		471,907	475,885
獲得合約之成本		7,158	8,375
按公平值計入其他全面收益之金融資產		5,847	15,395
按公平值計入損益之金融資產		82,055	48,513
可收回稅項		7,497	7,327
已抵押存款		2,000	2,000
受限制銀行結餘		3,786	3,780
現金及銀行結餘		684,451	732,179
分類為持作出售之資產		4,720,908	5,493,199
		32,201	10,101
總流動資產		4,753,109	5,503,300

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款	12	83,683	94,109
其他應付款項及應計費用		601,694	732,134
合約負債		328,984	237,469
無抵押票據		25,244	12,958
計息銀行及其他借貸		1,253,394	1,311,706
按公平值計入損益之金融負債		992	1,156
應付稅項		95,592	99,108
總流動負債		2,389,583	2,488,640
流動資產淨值		2,363,526	3,014,660
總資產減流動負債		10,319,117	11,240,372
非流動負債			
無抵押票據		90,697	47,720
計息銀行及其他借貸		3,017,636	3,343,866
其他應付款項		505,608	517,337
按公平值計入損益之金融負債		8,247	4,419
遞延稅項負債		515,543	546,711
總非流動負債		4,137,731	4,460,053
資產淨值		6,181,386	6,780,319
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		141,667	141,667
儲備		3,884,715	4,190,880
		4,026,382	4,332,547
非控股權益		2,155,004	2,447,772
權益總額		6,181,386	6,780,319

中期簡明綜合財務資料附註

二零二五年九月三十日

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。

本集團截至二零二五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，因此須與截至二零二五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二零二五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的香港財務報告準則會計準則(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香港財務報告準則會計準則除外。

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。分類為持作出售的資產按其賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者列賬。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會計準則：

香港會計準則第21號(修訂)

缺乏可兌換性

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響闡釋如下：

香港會計準則第21號(修訂)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性之情況下，實體應如何估計於計量日期之即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能了解貨幣不可兌換之影響之資料。由於本集團交易之貨幣以及集團實體用以換算本集團呈列貨幣之功能貨幣均可兌換，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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提供中醫(「中醫」)服務；及
- (e) 財資管理分部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、總辦事處及企業收入及開支則不撥入該項計算中。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

下表呈列有關該等可報告分類之資料，連同相關經修訂比較資料。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	(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：														
銷售予外界顧客(附註4)	596,608	529,585	2,195	3,367	266,697	330,586	321,091	344,118	21,459	22,388	—	—	1,208,050	1,230,044
分類間銷售	—	—	1,945	3,861	—	—	678	1,278	—	—	(2,623)	(5,139)	—	—
其他收入	12,548	19,907	207	67	13,956	45,079	2,028	1,868	—	—	—	—	28,739	66,921
總分類收入	609,156	549,492	4,347	7,295	280,653	375,665	323,797	347,264	21,459	22,388	(2,623)	(5,139)	1,236,789	1,296,965
分類業績	(181,702)	66,933	(129,407)	220,369	105,785	83,988	(6,636)	(76)	(60,141)	(16,720)			(272,101)	354,494
對賬：														
銀行利息收入													1,921	6,305
融資成本													(148,937)	(172,814)
企業及未分配收入及開支淨額													(81,014)	(70,912)
除稅前溢利/(虧損)													(500,131)	117,073
所得稅抵免/(開支)													(13,370)	14,754
本期溢利/(虧損)													(513,501)	131,827

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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	596,608	529,585
出售貨品	342,562	387,767
藥品管理及推廣服務	5,455	6,451
中醫服務	5,458	6,334
經營農產品交易市場之佣金收入	40,450	42,253
農產品交易市場配套服務	44,510	43,903
資產管理費	15,993	12,981
	<u>1,051,036</u>	<u>1,029,274</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	<u>5,466</u>	<u>8,684</u>
其他來源之收入		
分租收入	50,773	87,558
投資物業經營租賃之總租金收入	100,775	103,805
金融資產之股息收入	—	723
	<u>151,548</u>	<u>192,086</u>
總收入	<u>1,208,050</u>	<u>1,230,044</u>

有關來自客戶合約之收入之分拆收入資料

截至二零二五年九月三十日止六個月

分類	物業發展 (未經審核) 千港元	醫藥品 (未經審核) 千港元	街市 (未經審核) 千港元	財資管理 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
貨品或服務類型					
—出售物業	596,608	—	—	—	596,608
—出售貨品	—	321,091	32,384	—	353,475
—經營農產品交易市場之 佣金收入	—	—	40,450	—	40,450
—農產品交易市場配套服務	—	—	44,510	—	44,510
—資產管理費	—	—	—	15,993	15,993
總計	596,608	321,091	117,344	15,993	1,051,036
收入確認的時間					
在某一個時間轉移貨品／服務	596,608	315,636	72,834	—	985,078
隨時間轉移服務	—	5,455	44,510	15,993	65,958
總計	596,608	321,091	117,344	15,993	1,051,036

截至二零二四年九月三十日止六個月

分類	物業發展 (未經審核) 千港元	醫藥品 (未經審核) 千港元	街市 (未經審核) 千港元	財資管理 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
貨品或服務類型					
—出售物業	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	529,585	344,118	142,590	12,981	1,029,274
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	529,585	344,118	142,590	12,981	1,029,274

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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
其他收入		
銀行利息收入	1,921	6,305
物業管理費收入	5,984	6,524
沒收客戶按金	509	7,635
政府補貼*	235	4,298
其他	14,282	18,002
總其他收入	22,931	42,764
收益淨額		
出售附屬公司之收益	18,436	35,794
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
總收益淨額	18,436	36,137
總其他收入及收益淨額	41,367	78,901

* 本集團已於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月前遵守中國內地當地政府及香港特別行政區政府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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行及其他借貸利息	147,249	224,313
租賃負債利息	17,313	22,503
無抵押票據利息	2,575	—
小計	167,137	246,816
減：資本化利息	(18,200)	(74,002)
總計	148,937	172,814

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
提供服務成本**	74,809	78,987
出售物業成本**	619,670	433,485
確認為費用的存貨成本**(包括陳舊存貨撥備 1,675,000港元(截至二零二四年九月三十日 止六個月：1,051,000港元))	168,601	198,112
自有資產折舊	27,802	27,094
使用權資產折舊	34,005	40,232
出售物業、廠房及設備之虧損淨額*	72	3,355
出售投資物業之虧損*	1,270	3,198
出售附屬公司之收益***	(18,436)	(35,794)
出售合營企業部分權益之虧損*	207,700	—
分租投資物業之公平值虧損**	45,030	91,482
物業、廠房及設備項目減值虧損／(減值虧損撥回) 淨額	—	(2,124)***
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之 金融資產之虧損／(收益)淨額	32,547*	(343)***
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	10,736	(2,402)
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	(626)	1,154
應收貸款及利息淨額	202	153
	10,312	(733)
外匯差額淨額	3,429*	(750)***
收租投資物業產生之直接經營費用(包括維修 及保養)**	—	74

* 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%(截至二零二四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稅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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
即期－香港		
期內開支	1,696	205
即期－其他司法權區		
期內開支	11,794	11,947
土地增值稅	471	11,052
即期－過往期間超額撥備	(607)	(2,661)
遞延稅項	16	(35,297)
	<u>13,370</u>	<u>(14,754)</u>
期內稅項開支／(抵免)總額		

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

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

由於中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)所發行的購股權對所呈列之每股基本盈利／(虧損)金額並無攤薄影響，故並無就所呈列截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月之每股基本盈利／(虧損)金額的攤薄影響作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算乃根據：

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
盈利／(虧損)			
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之			
母公司普通股權益持有人應佔溢利／(虧損)		<u>(354,492)</u>	<u>85,771</u>
		股份數目	
		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		千股	千股
股份			
已發行普通股加權平均數		14,166,697	14,349,331
減：庫存股份加權平均數		<u>—</u>	<u>(182,801)</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>14,166,697</u>	<u>14,166,530</u>

9. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

10. 應收貸款及利息

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	120,346	215,090
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	60,203	61,962
小計		180,549	277,052
減：減值撥備	(iii)	(82,068)	(138,319)
總計		98,481	138,733
減：分類為非流動資產之應收貸款及利息		(8,126)	(9,755)
分類為流動資產之部分		90,355	128,978

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎5厘至18厘(二零二五年三月三十一日：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1年至3年(二零二五年三月三十一日：3個月至5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(二零二五年三月三十一日：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113個月(二零二五年三月三十一日：3個月至113個月)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 於二零二五年九月三十日，應收貸款及利息13,377,000港元(二零二五年三月三十一日：79,710,000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。

於二零二五年九月三十日，應收貸款及利息57,397,000港元(二零二五年三月三十一日：30,342,000港元)及109,775,000港元(二零二五年三月三十一日：167,000,000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

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	76,548	97,226
減值	(7,243)	(19,169)
賬面淨值	<u>69,305</u>	<u>78,057</u>

本集團主要以信貸方式與客戶訂立貿易條款。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3,936,000港元(二零二五年三月三十一日：5,942,000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9,323,000港元(二零二五年三月三十一日：9,575,000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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	51,737	60,452
一至三個月	12,862	16,043
超過三個月但六個月內	3,675	852
超過六個月	1,031	710
總計	<u>69,305</u>	<u>78,057</u>

12. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	53,731	63,326
一至三個月	5,588	2,105
超過三個月但六個月內	1,446	412
超過六個月	22,918	28,266
總計	83,683	94,109

應付賬款為免息，平均期限介乎30日至360日。本集團已制定金融風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內償付。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二五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虧損分別為約1,208,100,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約1,230,000,000港元)及約354,500,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：溢利約85,800,000港元)。

業務回顧

本集團於本期間之收入略微減少約1.8%至約1,208,100,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約1,230,000,000港元)。該收入變動主要由於銷售及交付香港的已竣工住宅項目增加，被若干項目(包括但不限於)在中華人民共和國(「**中國**」)的物業銷售減少的綜合影響所抵銷。

本期間母公司權益持有人應佔虧損約為354,500,000港元，而截至二零二四年九月三十日止六個月(「**對應期間**」)則為母公司權益持有人應佔溢利約85,800,000港元。此乃主要由於(其中包括)(i)本期間出售一項酒店項目之合營企業20%權益產生之出售虧損；(ii)應佔合營企業溢利減少，主要由於商業房地產市場持續低迷；(iii)交付已竣工住宅項目之毛利減少；及(iv)本期間出售按公平值計入其他全面收益之債務投資產生之已變現虧損，被本期間因利率下降導致之融資成本較對應期間減少所部分抵銷。

本集團錄得本期間毛利及毛利率分別約299,900,000港元及約24.8%(截至二零二四年九月三十日止六個月：分別約427,900,000港元及約34.8%)。毛利下降主要由於香港整體物業市場低迷，導致已交付物業項目之毛利率較對應期間下降所致。

於本期間，其他收入及收益淨額約為41,400,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約78,900,000港元)。該減少主要由於出售附屬公司之收益減少所致。

本期間的銷售及分銷費用約為249,000,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約232,100,000港元)。該增加主要由於有關交付更多住宅單位予客戶之佣金支出增加所致。

本集團於本期間錄得行政費用約221,800,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約254,700,000港元)，這反映本集團於本期間持續致力實現成本節約。

於本期間，融資成本約為148,900,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約172,800,000港元)。該減少主要由於償還計息銀行及其他借貸，以及香港銀行同業拆息平均利率較對應期間減少所致。

於本期間，金融資產減值虧損淨額約10,300,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：減值虧損撥回約700,000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確認之減值虧損較對應期間有所增加所致。

於本期間，其他費用淨額約為245,000,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約6,600,000港元)。該增加乃主要由於本期間出售合營企業(運營「日新舍」項目)的部分股權產生的虧損約207,700,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。詳情請參閱下文「學生宿舍」一節。

於本期間，持作出售物業之撇減約為32,400,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。於本期間的撇減乃由於預期售價下降及與完成若干項目相關的成本增加。本集團管理層參考現行市價及銷售前景，定期審閱發展中物業及持作出售物業的賬面值，並於可變現淨值低於成本時錄得撇減。

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13,800,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約22,200,000港元)。有關變動乃主要由於利率掉期之公平值下降所致。

本集團於本期間錄得所擁有投資物業公平值收益淨額約為19,100,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約3,200,000港元)。該增加主要來自位於中國的投資物業。

本期間應佔合營企業及聯營公司溢利及虧損約60,700,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約302,100,000港元)。該減少乃由於房地產市場持續低迷，導致合營企業及聯營公司持有之商業組合產生之溢利減少。

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，所得稅開支約13,400,000港元，而對應期間之所得稅抵免則約14,800,000港元。該變動主要由於就位於中國的該等投資物業的公平值調整確認的遞延稅項開支增加所致。

於二零二五年九月三十日，本集團資產淨值約6,181,400,000港元(二零二五年三月三十一日：約6,780,300,000港元)。其現金資源達約777,100,000港元(二零二五年三月三十一日：約800,700,000港元)，包括現金及銀行結餘總額約690,200,000港元(二零二五年三月三十一日：約738,000,000港元)及短期投資約86,900,000港元(二零二五年三月三十一日：約62,700,000港元)。於二零二五年九月三十日，總借貸合共約4,387,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約4,716,300,000港元)，令本集團產生約3,696,800,000港元之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘總額)(二零二五年三月三十一日：約3,978,300,000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**」，本公司擁有75.00%權益的上市附屬公司，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**」)的香港住宅及商業市場的物業銷售，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%權益的上市附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0149)，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。

於本期間，本集團的物業發展業務分別錄得分類收入(向外部客戶銷售)約596,600,000港元及分類虧損約181,700,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：分別為分類收入約529,600,000港元及分類溢利約66,900,000港元)。本期間產生分類虧損約181,700,000港元主要由於香港物業市場整體低迷，導致已交付物業的平均售價低於各自的銷售成本。

於本期間，本集團分別在香港(透過宏安地產集團)及中國(透過中國農產品集團)錄得分類收入約590,900,000港元及約5,700,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：分別為約427,900,000港元及約101,700,000港元)。中國業務方面，收入較對應期間減少約94.4%至約5,700,000港元。該下降主要由於玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「目標公司」)的物業銷售減少。於二零二五年五月三十日，中國農產品的一間附屬公司龍群有限公司(「龍群」)與非控股股東訂立減資協議，據此，龍群於其非全資附屬公司(作為目標公司)的股權將由51%減至零，總代價約為人民幣24,700,000元。有關股權削減構成本公司及中國農產品出售彼等各自於目標公司的間接股權。該出售事項已於二零二五年七月完成。詳情請參閱本公司與中國農產品日期為二零二五年五月三十日的聯合公佈。

於二零二五年五月二十日，中國農產品的兩間附屬公司(作為共同承租人)分別與一名獨立第三方(作為出租人)訂立兩份售後回租協議，內容涉及出售及回租位於洛陽市及濮陽市的若干涉及大棚及若干設備的建築項目，售價分別為人民幣51,000,000元及人民幣20,400,000元。詳情請參閱本公司與中國農產品日期為二零二五年五月二十日的聯合公佈及本公司日期為二零二五年六月十八日的通函。

於二零二五年八月十九日，中國農產品的一間附屬公司(作為承租人)與一名獨立第三方(作為出租人)就出售及回租若干設備(包括高低壓輸電設備、電力變壓器系統設備及低溫大冷庫製冷設備)訂立一份售後回租協議，售價為人民幣20,000,000元。詳情請參閱本公司日期為二零二五年八月十九日的公佈。

宏安地產集團不斷開拓各種渠道以於適當機會出現時擴大其土地儲備。除參與公開招標外，宏安地產集團亦致力於收購舊樓，為未來發展獲取穩定的土地資源。於本期間，由於宏安地產集團對資本管理採取審慎態度，優先考慮現有發展項目及優化內部資源而非收購新土地，故並無收購新土地。

於本公佈日期，宏安地產集團土地儲備的總建築面積為約966,200平方呎，包括合營企業發展中物業及持作出售的物業的總建築面積約464,000平方呎，其中可銷售面積約164,300平方呎於本公佈日期已出售。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 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	進度／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II [#]	4,100	38,600	住宅及商業	竣工
黃大仙項目I [#]	9,600	81,200	住宅及商業	竣工
炮台山項目 [#]	12,400	130,000	住宅及商業	竣工
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
鰂魚涌項目	4,200	40,100	住宅及商業	二零二六年
鴨脷洲項目I [#]	7,200	74,200	住宅及商業	二零二七年
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	304,000	住宅及商業	二零二八年
總計	<u>136,700</u>	<u>966,200</u>		

[#] 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分類於本期間錄得收入(向外部客戶銷售)減少約19.3%至約266,700,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約330,600,000港元)，其中收入約183,700,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約201,400,000港元)由中國農產品集團於中國經營農產品交易市場所貢獻、約50,800,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約72,800,000港元)由香港的街市營運所貢獻及約32,200,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約56,400,000港元)由香港的肉檔及其他零售業務帶來收入流所貢獻。

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。於二零二五年九月三十日，本集團在香港管理「萬有」及「日日·食良」品牌旗下約300個街市檔位組合，總建築面積超過127,000平方呎。本集團專注於提供舒適及具空間感之購物環境，以滿足顧客日益殷切的需求。因此，本集團納入精心設計的佈局，進行改善工程，並提供優質的管理服務。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32,200,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約40,500,000港元)。我們相信，本集團完善的街市網絡及堅實的基礎可持續促進豬肉產品分銷及銷售，以滿足本地客戶於可預見未來的需求。於二零二五年九月三十日，運營中的肉檔有十一個。

本集團於中國六個省份透過中國農產品集團運營十個農產品交易市場及透過合營企業運營十六間街市，分別位於廣東省、廣西壯族自治區、河南省、湖北省、江蘇省及遼寧省。中國農產品集團於該行業建立的穩固地位為持續增長及發展提供穩定平台，利用規模經濟，把握不同客戶群所帶來的機會。

物業投資

於二零二五年九月三十日，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2,783,400,000港元(二零二五年三月三十一日：約2,741,500,000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2,200,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約3,400,000港元)。

宏安地產集團的投資物業組合包括一個全資商業物業以及與持股比例從15%到50%不等的全球私募基金(包括Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.及Angelo, Gordon & Co., L.P. (「AG」))合作的五個項目。於本公佈日期，宏安地產集團投資物業的整體出租率超過98%，不包括近期收購的旭逸酒店，該酒店計劃將改造成學生宿舍，估計將於二零二六年下半年翻新完成後提供226個床位。

於二零二五年六月二十日，宏安地產之一間附屬公司(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時協議，以出售位於香港九龍長沙灣道132-134號怡家大廈地下(包括閣樓及一樓簷篷)的物業，代價約為23,300,000港元。該出售事項已於二零二五年十月完成。詳情請參閱本公司日期為二零二五年六月二十日及二零二五年七月二日的公佈。

宏安地產集團已獲委聘為銀湖•天峰、The Parkside、珍寶閣、日新舍及旭逸酒店項目之資產管理人。

於二零二五年九月三十日，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：0897)，連同其附屬公司統稱為「位元堂集團」)於香港擁有四項物業，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。

於二零二五年四月十日，位元堂之一間附屬公司(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時協議，以出售位於香港九龍欽州街60A號地下連閣樓的一個零售店舖，代價為19,500,000港元。該出售事項已於二零二五年六月完成。詳情請參閱本公司日期為二零二五年四月十日的公佈。

於二零二五年九月三十日，本集團仍持有一個二手住宅物業，估值約7,200,000港元。本集團擬繼續尋求合適機會出售該二手住宅物業。

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，並提供中醫(「中醫」)服務。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321,100,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約344,100,000港元)，減幅為約6.7%。

中藥及保健食品產品及相關服務

二零二五年香港零售業目前正面臨消費者行為的顯著變化。中國內地遊客已發生重大轉變，從高價值購物轉向更加重視體驗活動。與此同時，越來越多的香港本地居民前往中國內地(尤其是大灣區)參與包括醫療服務在內的各種活動。由於該等趨勢，相比對應期間，位元堂集團於本期間報告銷售額下跌4.4%。儘管如此，我們注意到十月國慶假期期間的銷售勢頭有所恢復。此外，於本期間，由於營銷策略增強及分銷渠道進一步擴大，位元堂集團的跨境電子商務業務錄得約154%的大幅增長。

位元堂集團今年投入精力提升技術能力，旨在持續為消費者提供最優的健康解決方案。位元堂集團已於香港及中國內地成功實施最先進的全新客戶關係管理系統，實現無縫客戶關係及服務交付。此外，位元堂集團已於香港旗艦店推出尖端的中醫人工智能中醫診療系統。這一舉措使訓練有素的中醫師能夠提供綜合健康服務，從而吸引新消費者到元堂門店購買中醫服務及保健品。此外，位元堂集團正計劃進一步提升服務，包括升級位元堂網上商店及推出新位元堂應用程式。這些舉措彰顯了我們持續致力於為客戶提供卓越的購物體驗。

位元堂繼續推進其對產品創新的承諾，今年夏天成功推出祛濕清營銷活動，該活動融合戶外及數字化推廣活動。祛濕清迅速成為最暢銷的保健品，銷售額顯著增長。為進一步鞏固位元堂集團在非處方藥(「OTC」)產品市場的領導地位，位元堂集團將在即將到來的秋冬季節對旗艦產品安宮牛黃丸及猴棗除痰散推出新的營銷活動。

隨著大灣區簡化中成藥審批流程的公佈，我們的專業團隊一直與中國有關機構密切合作。位元堂集團欣然宣佈，猴棗除痰散已獲批准為香港首個根據該新計劃推出的OTC產品。這一成就將有助於猴棗除痰散明年在中國內地數百萬消費者中可供使用。

西藥及保健食品產品

香港呼吸道健康市場於二零二五年呈現溫和收縮，其特點是季節性需求減少及競爭加劇。於本期間，西藥及保健食品產品的收入相比對應期間減少25.5%。儘管面臨這些市場逆風，「珮夫人」止咳露連續第15年保持其品類領先地位，證明了其持久的品牌資產和戰略市場定位。這一持續表現得益於全面的71週年營銷計劃，部署整合的多渠道活動，包括全新的電視廣告、精準數字互動推廣及戰略性戶外廣告投放。這些舉措有效地提升品牌聲譽，同時促進新客戶的獲取。

在中國內地，「珮夫人」在擴大其分銷網絡方面取得了重大進展，現已涵蓋逾40,000家門店，包括大型兒科醫院、連鎖藥房和知名電子商務平台。位元堂繼續堅定致力於擴大其產品的供應範圍，並特別重視改善中國消費者的呼吸道健康。此策略性擴張不僅提升品牌知名度，亦使「珮夫人」成為中國內地蓬勃發展的健康及保健市場的主要參與者。

在個人護理領域，「珮氏」品牌執行了高影響力的營銷活動，包括與著名的日本動畫系列「寶可夢」的聯合品牌計劃。這些努力，加上增強的店內陳列解決方案，成功提高了品牌在年輕家庭人口中的相關性。此外，跨境電子商務渠道的銷售額同比增長約5%，表明數字化轉型和平台優化策略卓有成效。

分部的品牌傳承守護、創新方法及系統性市場拓展的策略結合，鞏固了位元堂在香港呼吸道健康市場的領導地位，同時在大灣區市場建立了強大的影響力。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二五年九月三十日的流動性投資及現金及銀行結餘總額為約989,400,000港元，較二零二五年三月三十一日的結餘約1,014,200,000港元減少約2.4%。於二零二五年九月三十日，約299,200,000港元的流動投資約3.2%、約16.1%及約80.7%分別為債券、股本證券、基金及其他投資，而約690,200,000港元為現金及銀行結餘總額。

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更審慎的態度，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5,200,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：約7,500,000港元)，下跌約30.7%，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不同行業的私人公司。於二零二五年九月三十日，我們有8個(二零二五年三月三十一日：16個)活躍貸款賬戶，當中有2個非上市企業借款人及6個個人借款人，總貸款餘額為約92,600,000港元(二零二五年三月三十一日：約116,000,000港元)。有抵押貸款佔約67.6%(二零二五年三月三十一日：約72.3%)，無抵押貸款佔約32.4%(二零二五年三月三十一日：約27.7%)。企業借款人的貸款約佔28.8%(二零二五年三月三十一日：約33.3%)，而個人的貸款約佔71.2%(二零二五年三月三十一日：約66.7%)。於二零二五年九月三十日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合約94.8%(二零二五年三月三十一日：約80.4%)。貸款期介乎6個月至113個月(二零二五年三月三十一日：6個月至113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：

	於二零二五年 九月三十日 千港元
12個月內	89,322.2
61個月至120個月	3,323.1
總計	<u>92,645.3</u>

有抵押貸款的加權平均利率為每年約12.7%(二零二五年三月三十一日：約12.3%)，無抵押貸款的加權平均利率為每年約13.8%(二零二五年三月三十一日：約13.8%)。於二零二五年九月三十日，有抵押貸款的貸款價值比率為每年約57.3%(二零二五年三月三十一日：約64.1%)，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(截至二零二四年九月三十日止六個月：約200,000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：(i)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，及(ii)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經營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物業投資方面設立合營企業及聯營公司。通過利用香港市場的資源及網絡，宏安地產集團亦代表其資本夥伴管理資產。

作為資產管理人，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，以及待達成或超過若干目標內部回報率後的獎勵費。

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

學生宿舍

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(前稱為「香港九龍貝爾特酒店」)。宏安地產集團持有此合營企業的35%股權。該物業於二零二四年第三季度翻新完成後重新命名為「日新舍」並重新開發為學生宿舍。該物業現時向市場提供720個房間，合共1,424張床位。於本公佈日期，該物業已悉數租出供於二零二五年九月開始的第二個學年使用，實現全面入住，與第一個學年相比，整體租金上漲約11.0%。

於二零二五年六月，宏安地產之兩間附屬公司訂立協議，以分別向由AG間接管理的兩家有限合夥企業出售其於Fortune Harbour Investments Limited及Mega Hope Global Limited(持有及經營「日新舍」項目)各自20%的股權，總代價約為87,200,000港元。同時，反映於「日新舍」項目上成功合作，AG與宏安地產集團訂立一份框架協議(「**框架協議**」)成立新合營企業。根據框架協議，AG及宏安地產集團之投資承擔總額將分別為合共100,000,000美元及18,000,000美元。該出售事項已於二零二五年八月完成。進一步詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二五年六月十二日及二零二五年八月二十六日的聯合公佈及本公司日期為二零二五年七月二十五日的通函。

於二零二五年七月，根據框架協議，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砵蘭街60號的物業，包括前稱為「旭逸酒店•旺角」的酒店大樓。宏安地產集團持有此合營企業的15%股權。該物業將重新開發為學生宿舍及以「日新舍」重新命名。翻新預期將於二零二六年第三季度完工並將為市場提供約226張床位。詳情請參閱本公司與宏安地產日期為二零二五年七月三十一日的聯合公佈。

宏安地產集團利用資產管理的專業知識及依託「日新舍」品牌的成功，旨在擴大其於框架協議項下學生宿舍分部的版圖。這一策略性擴張預期將通過穩定資產管理收入及新合營企業增加經常性收入，助力宏安地產集團於動態市場中實現長期增長。

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，宏安地產集團管理九個項目，由於物業投資分部項下新增宏安地產集團持有50%權益並由宏安地產集團自主管理的商場The Parkside，故項目數目於本期間增加一個。宏安地產集團認為該自主管理安排可提升營運效率、改善租戶及顧客體驗，並最終為項目增值。

宏安地產集團收取管理費的定價模式基於參考各樓宇產生之年度開支總額若干部分，建立公平透明的定價架構。在住宅項目交付量增加帶動下，宏安地產集團預期其物業管理業務將會進一步擴展，並繼續投資於專業物業管理團隊及先進管理技術，以提供優質服務，滿足客戶需求。

流動資金及財務資源

於二零二五年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益減少約7.1%至約4,026,400,000港元(二零二五年三月三十一日：約4,332,500,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約6,181,400,000港元(二零二五年三月三十一日：約6,780,300,000港元)。

於二零二五年九月三十日，本集團的資產總額約12,708,700,000港元(二零二五年三月三十一日：約13,729,000,000港元)。於二零二五年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額約690,200,000港元(二零二五年三月三十一日：約738,000,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二五年九月三十日的總市值約299,200,000港元(二零二五年三月三十一日：約276,200,000港元)，需要時可立即動用。

於二零二五年九月三十日，本集團的債務總額約為4,387,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約4,716,300,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約59.8%(二零二五年三月三十一日：約58.7%)。

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以及無抵押票據，減去現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及已抵押存款計算。

於二零二五年九月三十日，賬面總值約4,975,600,000港元(二零二五年三月三十一日：約5,197,100,000港元)之本集團若干物業、廠房及設備、投資物業及其產生的若干租金收入、發展中物業、持作出售物業、應收賬款、應收貸款及已抵押存款，以及本集團若干附屬公司(從事農產品交易市場營運及物業銷售)之全部權益之股份押記已予抵押，以擔保本集團計息銀行及其他借貸。

於二零二五年九月三十日，本集團之資本承擔約1,406,300,000港元(二零二五年三月三十一日：約1,400,000,000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資本承擔為約297,500,000港元(二零二五年三月三十一日：約409,000,000港元)。於二零二五年九月三十日，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(二零二五年三月三十一日：約425,000,000港元)及有關融資已動用約380,200,000港元(二零二五年三月三十一日：約381,600,000港元)。

於二零二五年九月三十日，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14,500,000港元(二零二五年三月三十一日：約16,900,000港元)，佔與該等擔保有關之或然負債約33,500港元(二零二五年三月三十一日：約29,000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，本集團於二零二五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不明朗因素。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。

於二零二五年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	1,061,429	1,082,732
於第二年	1,304,693	1,234,835
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,296,041	1,750,650
五年以上	78,969	65,887
	3,741,132	4,134,104
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	191,965	228,974
於第二年	313,406	276,269
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	24,527	16,225
	529,898	521,468
無抵押票據(附註)		
一年內或按要求	25,244	12,958
於第二年	3,321	1,735
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	6,498	3,335
五年以上	80,878	42,650
	115,941	60,678
	4,386,971	4,716,250

附註：

於二零二四年八月二十三日，中國農產品宣佈設立1,000,000,000港元中期票據計劃(「計劃」)。

本期間內，中國農產品於二零二五年四月三日及二零二五年七月十八日發行無抵押固定票面利率票據(「無抵押票據」)，本金總額分別38,000,000港元及43,500,000港元，將分別於二零三七年四月三日及二零三七年七月十八日到期。於二零二五年九月三十日的賬面值分別約25,600,000港元及約28,000,000港元。

於本公佈日期，中國農產品於計劃項下之發行在外的無抵押票據本金總額172,500,000港元。

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。

於二零二五年九月三十日，本集團計息債務總額約為4,387,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約4,716,300,000港元)，其中約1,562,100,000港元(二零二五年三月三十一日：約1,783,300,000港元)按固定利率計息，而餘下債務約2,824,900,000港元(二零二五年三月三十一日：約2,933,000,000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

於二零二五年九月三十日，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57,700,000港元及約241,500,000港元：

	於二零二五年 九月三十日		截至二零二五年 九月三十日止六個月			公平值/賬面值		
	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 二零二五年 九月 三十日 千港元	於 二零二五年 三月 三十一日 千港元	投資成本 千港元
按公平值計入其他 全面收益：								
A. 股權投資	48,132	0.4%	(11,238)	—	—	48,132	58,310	106,319
B. 債券	9,604	0.1%	(3,373)	—	—	9,604	15,395	331,576
小計	57,736	0.5%	(14,611)	—	—	57,736	73,705	437,895
按公平值計入損益：								
A. 股權投資	39	—	(19)	—	—	39	57	78
B. 基金	181,690	1.4%	4,178	—	—	181,690	171,304	186,957
C. 其他	59,723	0.5%	(17,977)	—	—	59,723	31,171	79,392
小計	241,452	1.9%	(13,818)	—	—	241,452	202,532	266,427
總計	299,188	2.4%	(28,429)	—	—	299,188	276,237	704,322

於二零二五年九月三十日，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。

上述投資類別各項目的公平值佔本集團於二零二五年九月三十日的資產總值少於1.0%。

除上文及下文「報告期後事項」一節所披露者外，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、聯營公司或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

於二零二五年十一月四日，宏安地產的一間附屬公司(作為投保人及受益人)收到由宏利人壽保險(國際)有限公司(「宏利」)發出的最終人壽保險單(「該保單」)及該保單的接收確認函，從而完成投購要員保單。根據該保單，投保人向宏利繳付初步單筆保費，總額約為4,850,000美元。詳情請參閱本公司與宏安地產日期為二零二五年十一月四日的聯合公佈。

除上文所披露者外，本集團於本期間後及直至本公佈日期並無任何重大期後事項。

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。所有銀行借貸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，符合其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。採用於二零二五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收益約32,000,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損約11,700,000港元)。重新換算收益／虧損於其他全面收益／匯兌儲備中確認。

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團共有1,739名(二零二五年三月三十一日：1,900名)僱員，約50%(二零二五年三月三十一日：約47%)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支付退休供款。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

香港作為全球重要的金融、運輸和貿易樞紐，經濟面臨競爭加劇和對中國內地依賴的挑戰，這既帶來機遇，也帶來風險。為提高競爭力，政府已出台一些戰略，如提供激勵措施以吸引國際投資和改善營商環境，同時努力吸引有技能的專業人員來補強勞動力。這些舉措旨在將香港定位為全球企業的首選目的地，培育充滿活力和創新的經濟格局，以實現可持續增長和彈性。

在出口持續大幅增長及內部需求持續擴張的帶動下，香港經濟於二零二五年第三季度表現強勁，第三季度實際本地生產總值(「GDP」)同比增長3.8%，較上一季度的3.1%增長有明顯加快。考慮到二零二五年首三季錄得3.3%的實際增長及短期前景，二零二五年全年實際GDP增長預測上調至3.2%。

展望未來，香港經濟在二零二五年餘下時間應會錄得進一步穩健增長。就本港情況而言，美國重啟減息有利於資產市場氣氛，加之消費信心逐步復蘇及營商氣氛穩步改善，該等發展應有助支持消費及投資活動。

受惠於利率下調、買家信心改善及樓價回升，香港物業市場於二零二五年下半年出現明顯復甦跡象。一手及二手市場的成交量均見增長，發展商亦透過具競爭力的定價及策略營銷回應市場需求。該等利好市況推動宏安地產集團在住宅、學生宿舍及商業分類取得穩步進展。

於本期間，宏安地產集團的住宅銷售保持強勁，例如其位於鳴鳳街的住宅項目全數售罄，位於英皇道和芬尼街的住宅項目成功達成竣工里程碑。靈活的銷售策略及響應迅速的定價帶動需求，令宏安地產集團能快速把握已改善的市場氣氛及有利的貸款條件。積極的存貨管理及主動的項目交付，有助於及時現金收款，提升宏安地產集團對未來機遇進行再投資的能力。

學生宿舍分類方面，「日新舍」項目以其出色表現及精心設計的居住環境脫穎而出。該宿舍地理位置優越，鄰近鑽石山港鐵站及多間主要大學，提供720間寬敞的客房及包括共享廚房、溫習室、健身室及運動場在內的廣闊公共設施。全包式服務如水電、無線網絡及每週家政服務，為學生提供無憂的生活體驗。旭逸酒店的另一個近期合營企業項目現正改建為學生宿舍，並將增加226個床位。受惠於鄰近多間高等教育院校的地理優勢，此次擴張提升市場份額，並直接就市區核心地帶優質學生宿舍嚴重短缺的問題作出應對。

商用物業市場持續低迷，惟為創造長期價值提供特定機遇。儘管全港空置率高企及投資者情緒持續審慎，宏安地產集團成功為銀湖•天峰及The Parkside合營企業進行再融資，進一步鞏固其資本架構並提高財務靈活度。宏安地產集團憑藉更充裕的儲備，積極致力投資於資產升級、優化租戶組合及戰略重新定位，擬於核心商業區需求逐步復甦之際，提升租金收入的穩定性並釋放上升潛力。

總體而言，宏安地產集團積極落實住宅、學生宿舍及商業分類的策略推動了可持續增長，令有關業務能把握香港動態物業市場的新興機遇。

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，其現今面臨來自不斷興起的網上購物及送貨服務的競爭加劇。此外，疲弱的經濟狀況及消費支出轉移(尤其是香港居民前往中國內地旅遊)帶來進一步挑戰。為此，本集團正透過促進與業主的有效溝通及合作，建立互惠互利的合作關係，持續穩定其街市組合。

這一策略確保為街市提供合適地點，為本集團的營運提供穩定的基礎，同時創造迎合不同消費者偏好的機會。通過利用其現有的專業知識、資源和系統，本集團旨在優化運營和實現規模經濟，從而提高效率、節省成本、增強客戶服務，以及提高其作為可靠街市營運商的聲譽。

適逢位元堂一八九七年在廣州創立一百二十八週年，位元堂集團致力為中國消費者提供優質專業的健康解決方案。位元堂總部設於香港，擁有一支專業團隊及完善的網絡，業務遍及中國內地及國際市場。這一戰略定位令位元堂能夠引領中醫行業。位元堂集團擬利用政府支援及技術進步，引領大灣區中醫產業的未來發展。此外，位元堂計劃善用香港的獨特傳統及優越地位，在全球範圍內推動專業中醫服務的標準化及發展。

繼二零一九冠狀病毒病疫情後，公眾對健康及福祉日益關注，為「珮夫人」帶來重大機遇，鞏固了位元堂集團在呼吸道健康市場的領導地位，並透過各項持續進行的創新舉措，擴展其在相關鄰近分類的業務。尤其就中國市場而言，位元堂集團已成功建立戰略合作夥伴關係，並在各大頭部連鎖藥房及醫院擴大「珮夫人」止咳露的分銷。位元堂集團有信心，上述發展將在未來數年帶來顯著的業務增長。

於本期間，消費支出更趨謹慎，而中國物業銷售的下滑阻滯經濟增長。該等因素影響中國農產品集團的營運，主要集中於中國農產品交易市場。展望未來，中國農產品集團計劃繼續憑藉其行業領先地位、穩定的業務基礎、智慧業務管理系統、穩健資訊科技網絡及對優質客戶服務的承諾，在全國範圍內擴展農產品交易網絡。

中國二零二五年一號文件重點關注鄉村發展，當中特別強調農業現代化和鄉村振興。該文件於二零二五年二月二十三日發佈，概述糧食安全戰略、對畜牧業的財政支持以及新農業技術的進步。重點包括：(i) 鄉村振興：計劃改善基礎設施，支持農村地區創業及吸引人才到農村；(ii) 糧食安全：強調通過可持續及彈性的農業實踐實現穩定糧食供應的重要性；及(iii) 農業現代化：倡導新技術，如轉基因作物及人工智能應用，以提高生產力和生產效率。總體而言，該文件反映了中國對農業領域現代化的持續承諾。

為把握新業務機遇，中國農產品集團正與各方夥伴合作，採用「輕資產」策略擴展其中國業務，並因應數據經濟探索電子平台發展。此外，其正在擴展至零售市場及電子貿易領域，相信其業務戰略及營運模式將為中國農產品集團帶來長期利益。

本集團已作好充分準備，以應對二零二五年全球經濟不確定性帶來的挑戰。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。其致力把握發展機遇，為股東帶來豐厚回報，展示其於逆境中蓬勃發展的堅定決心。本集團整體穩健的財務狀況使其處於有利地位，能夠抵禦經濟波動，而其多元化之業務組合預期將有助於持續增長。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，乃得益於其戰略性投資決策。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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)。於二零二五年九月三十日，本公司及其附屬公司並無持有本公司任何庫存股份。

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(「**鄧先生**」)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，董事確認彼等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。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團截至二零二五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二零二五年中期報告，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，二零二五年十一月二十四日

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。