

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)

**截至二零二六年三月三十一日止年度
 全年業績公佈**

全年財務摘要			
	二零二六	二零二五	
	財政年度	財政年度	變動
收入 (百萬港元)	2,631	2,740	-4.0%
毛利 (百萬港元)	596	809	-26.3%
母公司權益持有人應佔虧損 (百萬港元)	(804)	(922)	-12.8%
每股虧損 (港仙)			
—基本及攤薄	(5.68)	(6.51)	-12.7%
	於三月三十一日		
	二零二六年	二零二五年	
資產淨值 (百萬港元)	5,585	6,780	-17.6%
每股資產淨值 (港元)	0.39	0.48	-18.8%
資產負債比率	57.7%	58.7%	-1.0pp

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」) 截至二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入			
來自客戶合約之收入	4	2,318,505	2,395,409
財資業務之利息收入	4	9,486	15,027
其他來源之收入	4	303,145	329,750
總收入		2,631,136	2,740,186
銷售成本		(2,035,231)	(1,931,426)
毛利		595,905	808,760
其他收入及收益淨額	4	81,278	124,210
銷售及分銷費用		(473,354)	(560,829)
行政費用		(422,420)	(463,276)
金融資產減值虧損淨額	5	(36,994)	(112,108)
其他費用淨額		(285,606)	(49,323)
融資成本	6	(330,066)	(354,594)
按公平值計入損益之金融資產及 負債公平值虧損淨額		(22,729)	(34,607)
所擁有投資物業公平值收益／(虧損)淨額		10,808	(34,007)
發展中物業及持作出售物業之撇減淨額		(101,353)	(229,273)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(222,678)	(288,662)
聯營公司		5,964	998
除稅前虧損	5	(1,201,245)	(1,192,711)
所得稅抵免	7	26,034	2,576
年度虧損		(1,175,211)	(1,190,135)

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	(3,958)	3,734
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	12,145	(3,103)
—出售／贖回虧損／(收益)淨額	35,927	(345)
	<u>48,072</u>	<u>(3,448)</u>

換算海外業務之匯兌差額，淨額	97,547	(73,960)
----------------	--------	----------

年內出售附屬公司後釋放匯兌儲備	1,909	12,940
-----------------	-------	--------

其他儲備

應佔合營企業其他全面收益	6,060	1,094
--------------	-------	-------

其後期間可重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)淨額	<u>149,630</u>	<u>(59,640)</u>
---------------	----------------	-----------------

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	(14,145)	(8,690)
-------	----------	---------

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面虧損淨額	<u>(14,145)</u>	<u>(8,690)</u>
----------	-----------------	----------------

年度其他全面收益／(虧損)	<u>135,485</u>	<u>(68,330)</u>
---------------	----------------	-----------------

年度全面虧損總額	<u><u>(1,039,726)</u></u>	<u><u>(1,258,465)</u></u>
----------	---------------------------	---------------------------

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以下各方應佔虧損：		
母公司權益持有人	(804,373)	(922,431)
非控股權益	<u>(370,838)</u>	<u>(267,704)</u>
	<u>(1,175,211)</u>	<u>(1,190,135)</u>
以下各方應佔全面虧損總額：		
母公司權益持有人	(719,128)	(962,724)
非控股權益	<u>(320,598)</u>	<u>(295,741)</u>
	<u>(1,039,726)</u>	<u>(1,258,465)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損		
基本及攤薄	9	
	<u>(5.68港仙)</u>	<u>(6.51港仙)</u>

綜合財務狀況表

二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		762,357	875,456
投資物業		3,387,357	3,023,812
俱樂部會籍		28,460	28,460
發展中物業		172,200	177,600
於合營企業之權益		2,979,306	3,790,258
於聯營公司之權益		310,921	24,979
按公平值計入其他全面收益之金融資產		49,067	58,310
按公平值計入損益之金融資產		175,086	159,594
應收貸款及利息	11	5,980	9,755
預付款項、其他應收款項及其他資產		32,343	46,609
遞延稅項資產		28,908	30,879
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		7,931,985	8,225,712
流動資產			
發展中物業		988,582	1,206,188
持作出售物業		1,178,255	2,548,412
存貨		226,553	238,110
應收賬款	10	59,318	78,057
應收貸款及利息	11	59,566	128,978
預付款項、其他應收款項及其他資產		318,153	475,885
獲得合約之成本		3,051	8,375
按公平值計入其他全面收益之金融資產		3,099	15,395
按公平值計入損益之金融資產		80,510	48,513
可收回稅項		8,330	7,327
已抵押存款		–	2,000
受限制銀行結餘		3,897	3,780
現金及銀行結餘		1,136,056	732,179
		<hr/>	<hr/>
		4,065,370	5,493,199
分類為持作出售之資產		5,600	10,101
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		4,070,970	5,503,300

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動負債			
應付賬款	12	215,307	94,109
其他應付款項及應計費用		738,513	732,134
合約負債		67,566	237,469
無抵押票據		25,244	12,958
計息銀行及其他借貸		1,758,950	1,311,706
按公平值計入損益之金融負債		2,580	1,156
應付稅項		99,180	99,108
		<u>2,907,340</u>	<u>2,488,640</u>
流動資產淨值		<u>1,163,630</u>	<u>3,014,660</u>
總資產減流動負債		<u>9,095,615</u>	<u>11,240,372</u>
非流動負債			
無抵押票據		106,877	47,720
計息銀行及其他借貸		2,471,529	3,343,866
其他應付款項		443,060	517,337
按公平值計入損益之金融負債		8,244	4,419
遞延稅項負債		481,327	546,711
		<u>3,511,037</u>	<u>4,460,053</u>
資產淨值		<u>5,584,578</u>	<u>6,780,319</u>
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		3,476,069	4,190,880
		<u>3,617,736</u>	<u>4,332,547</u>
非控股權益		<u>1,966,842</u>	<u>2,447,772</u>
權益總額		<u>5,584,578</u>	<u>6,780,319</u>

財務資料附註

1 編製基準

本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會計準則（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個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。

本財務資料以港元（「港元」）呈列，除另有註明者外，所有數值均約整至最接近千位數。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣的影響的資料。由於本集團交易的貨幣及集團實體換算為本集團列賬貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分業務單位，五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業發展分部指物業之發展及買賣；
- (b) 物業投資分部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) 街市分部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) 醫藥品分部指從事生產及銷售醫藥及保健食品產品及提供傳統中醫（「中醫」）服務；及
- (e) 財資管理分部指從事賺取利息及股息收入的融資、債務及其他證券投資，以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部業績，以決定資源分配及評估表現。分部表現根據可報告分部溢利／虧損評估，而可報告分部溢利／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。

	物業發展		物業投資		街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分部收益及收入：														
銷售予外界顧客	1,365,896	1,352,492	11,838	5,909	528,848	599,639	677,954	741,398	46,600	40,748	-	-	2,631,136	2,740,186
分部間銷售	-	-	4,723	6,117	-	-	3,176	1,880	-	-	(7,899)	(7,997)	-	-
其他收入	25,099	36,094	177	87	21,566	53,794	418	5,996	-	97	-	-	47,260	96,068
總計	1,390,995	1,388,586	16,738	12,113	550,414	653,433	681,548	749,274	46,600	40,845	(7,899)	(7,997)	2,678,396	2,836,254
分部業績	(499,065)	(822,432)	(317,986)	72,264	239,121	202,280	(13,535)	(34,832)	(61,201)	(31,233)	-	-	(652,666)	(613,953)
<i>對賬：</i>														
銀行利息收入													4,134	9,678
融資成本													(330,066)	(354,594)
企業及未分配收入及開支													(222,647)	(233,842)
除稅前虧損													(1,201,245)	(1,192,711)
所得稅抵免													26,034	2,576
本年度虧損													(1,175,211)	(1,190,135)

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	1,365,896	1,352,492
出售貨品	714,247	822,373
藥品管理及推廣服務	12,728	14,449
中醫服務	11,667	12,361
經營農產品交易市場之佣金收入	80,587	80,005
農產品交易市場配套服務	96,266	88,731
資產管理費	37,114	24,998
小計	<u>2,318,505</u>	<u>2,395,409</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	<u>9,486</u>	<u>15,027</u>
其他來源之收入		
分租收入	98,040	143,769
經營租賃之總租金收入	205,105	185,258
金融資產之股息收入	<u>-</u>	<u>723</u>
小計	<u>303,145</u>	<u>329,750</u>
總收入	<u><u>2,631,136</u></u>	<u><u>2,740,186</u></u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	4,134	9,678
物業管理費收入	12,563	13,387
沒收客戶按金	509	12,261
其他	22,254	58,752
總其他收入	<u>39,460</u>	<u>94,078</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益淨額	18,436	28,731
撥回物業、廠房及設備項目減值虧損之收益淨額	–	1,056
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之 債務投資之收益淨額	–	345
若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益	23,382	–
總收益	<u>41,818</u>	<u>30,132</u>
總其他收入及收益淨額	<u><u>81,278</u></u>	<u><u>124,210</u></u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
提供服務成本**	155,385	169,489
出售物業成本**	1,430,942	1,196,656
確認為開支的存貨成本(包括1,366,000港元 (二零二五年：4,015,000港元)之 陳舊存貨撥備)**	330,229	418,094
自有資產折舊	54,008	53,610
使用權資產折舊	70,872	78,697
核數師薪酬	10,500	11,480
研發成本	1,863	1,124
並未計入租賃負債計量的租賃付款	4,885	8,850
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	453,113	473,689
以權益結算之購股權交易產生之開支／(抵免)	(354)	2,975
退休金計劃供款****	24,886	24,966
減：資本化金額	(17,959)	(2,191)
總計	<u>459,686</u>	<u>499,439</u>

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：(續)

	二零二六年 千港元	二零二五年 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)**	27,136	27,103
分租投資物業之公平值虧損**	91,539	120,084
出售附屬公司之收益淨額***	(18,436)	(28,731)
出售部分合營企業權益之虧損淨額*	206,703	-
物業、廠房及設備項目減值虧損／(減值撥回) 淨額	14,543*	(1,056)***
俱樂部會籍項目減值*	-	4,320
修訂／終止租賃合約之虧損淨額*	21,137	28,669
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之 債務投資之虧損／(收益)淨額	35,927*	(345)***
若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益***	(23,382)	-
出售投資物業之虧損淨額*	2,991	8,307
出售物業、廠房及設備之虧損淨額*	1,537	3,275
外匯差額淨額*	2,768	4,752
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	12,145	(3,103)
其他應收款項淨額	13,350	793
應收賬款淨額	(693)	19,224
應收貸款及利息淨額	12,192	95,194
總計	36,994	112,108

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表「其他費用」項下。

** 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」項下。

*** 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他收入及收益淨額」項下。

**** 本集團(作為僱主)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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行及其他借貸利息	337,025	403,821
租賃負債利息	33,431	42,205
無抵押票據利息	5,526	679
小計	375,982	446,705
減：資本化利息	(45,916)	(92,111)
總計	330,066	354,594

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%（二零二五年：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（二零二五年：2,000,000港元）的應課稅溢利按8.25%（二零二五年：8.25%）的稅率繳稅，餘下應課稅溢利則按16.5%（二零二五年：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）。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期—香港		
年內開支	132	2,008
即期—中國內地		
年內開支	21,412	15,231
土地增值稅	533	9,508
過往年度超額撥備	<u>(75)</u>	<u>(13,085)</u>
	22,002	13,662
遞延	<u>(48,036)</u>	<u>(16,238)</u>
年內稅項抵免總額	<u><u>(26,034)</u></u>	<u><u>(2,576)</u></u>

8. 股息

本公司董事會並不建議向本公司股東支付截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息（二零二五年：無）。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損以及年內發行在外普通股之加權平均數減本集團年內所持有庫存股份之加權平均數計算。

就截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額並無就攤薄作出調整，原因為中國農產品已發行之購股權對所呈列的每股基本虧損金額並無攤薄影響。

每股基本及攤薄虧損之計算乃根據：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之母公司普通股權益持有人 應佔虧損	<u>(804,373)</u>	<u>(922,431)</u>

	股份數目	
	二零二六年 千股	二零二五年 千股
股份		
發行在外普通股加權平均數	14,166,697	14,261,016
減：庫存股份加權平均數	<u>—</u>	<u>(94,405)</u>
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>14,166,697</u>	<u>14,166,611</u>

10. 應收賬款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收賬款	76,125	97,226
減值	<u>(16,807)</u>	<u>(19,169)</u>
賬面淨值	<u>59,318</u>	<u>78,057</u>

本集團與其客戶的貿易條款大多屬賒賬形式。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2,598,000港元(二零二五年：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7,535,000港元(二零二五年：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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一個月內	41,682	60,452
一個月以上但三個月內	16,157	16,043
三個月以上但六個月內	1,226	852
六個月以上	253	710
	<u>59,318</u>	<u>78,057</u>
總計	<u><u>59,318</u></u>	<u><u>78,057</u></u>

11. 應收貸款及利息

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i), (iii)	104,691	215,090
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	57,254	61,962
		<u>161,945</u>	<u>277,052</u>
減：減值撥備		<u>(96,399)</u>	<u>(138,319)</u>
		65,546	138,733
減：應收貸款及利息分類為非流動資產		<u>(5,980)</u>	<u>(9,755)</u>
		<u>59,566</u>	<u>128,978</u>
分類為流動資產之部分		<u><u>59,566</u></u>	<u><u>128,978</u></u>

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎每年5厘至22厘(二零二五年：5厘至22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1年至3年(二零二五年：3個月至5年)。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎每年1厘至33厘(二零二五年：1厘至33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113個月(二零二五年：3個月至113個月)。
- (iii) 於二零二六年三月三十一日，本集團賬面總值為47,352,000港元(二零二五年：63,917,000港元)的應收貸款已予抵押，作為本集團其他借貸的擔保。

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一個月內	190,840	63,326
一個月以上但三個月內	3,022	2,105
三個月以上但六個月內	801	412
六個月以上	20,644	28,266
總計	<u>215,307</u>	<u>94,109</u>

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

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二六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約2,631,100,000港元（二零二五年：約2,740,200,000港元）及約804,400,000港元（二零二五年：約922,400,000港元）。

股息

董事會不建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息（二零二五年：無）。概無派付截至二零二五年九月三十日止六個月之中期股息（二零二四年九月三十日：無）。

業務回顧

本集團於本年度之收入輕微減少約4.0%至約2,631,100,000港元（二零二五年：約2,740,200,000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。

本年度母公司權益持有人應佔虧損約804,400,000港元（二零二五年：約922,400,000港元）。此乃主要由於（其中包括）(i)出售部分合營企業權益所產生之虧損；(ii)交付若干住宅項目所得之毛利減少；(iii)發展中物業及持作出售物業之撇減淨額；及(iv)於本年度應佔合營企業及聯營公司虧損淨額。

本集團於本年度分別錄得毛利及毛利率約595,900,000港元及約22.6%（二零二五年：分別約808,800,000港元及約29.5%）。毛利下降主要由於於二零二五年香港物業市場持續疲軟，於年內確認來自己交付的若干住宅單位按壓縮的利潤率計算之收入所致。

於本年度，其他收入及收益淨額約81,300,000港元(二零二五年：約124,200,000港元)。該減少主要由於出售附屬公司的收益較去年減少所致。

於本年度，銷售及分銷開支約473,400,000港元(二零二五年：約560,800,000港元)，有關減少乃主要由於位於芬尼街之一項住宅項目，該項目已於二零二六年第一季度交付，其佣金率相對較低。佣金率下降主要由於物業市場復甦，不僅提振銷售動能，亦減少向物業經紀支付較高獎勵佣金的需要。

本集團於本年度錄得行政開支約422,400,000港元(二零二五年：約463,300,000港元)。這表明本集團於本財政年度持續致力於節約成本。

於本年度，金融資產減值虧損淨額約37,000,000港元(二零二五年：約112,100,000港元)。該減少乃主要由於就應收貸款及利息確認的減值虧損較去年減少。

於本年度，其他費用淨額約為285,600,000港元(二零二五年：約49,300,000港元)。該增加乃主要由於本年度出售合營企業(運營「日新舍」項目)的部分股權產生的虧損約206,700,000港元(二零二五年：無)。詳情請參閱下文「學生宿舍」一節。

於本年度，融資成本約為330,100,000港元(二零二五年：約354,600,000港元)。該減少主要由於預計償還計息銀行及其他借貸，以及香港銀行同業拆息(HIBOR)平均利率較去年減少所致。

於本年度，本集團錄得所擁有投資物業公平值收益淨額約10,800,000港元(二零二五年：虧損約34,000,000港元)。該變動主要由位於中國的投資物業所貢獻。

本年度發展中物業及持作出售物業撇減淨額為約101,400,000港元(二零二五年：約229,300,000港元)。於本年度，已就若干持作出售物業確認撇減，而於重新評估其可收回金額後，先前對若干發展中物業確認的部分撇減已予以撥回。該淨變動反映個別物業的不同情況，導致撇減水平較去年為低。本集團管理層定期評估發展中物業及持作出售物業的賬面值，當中計及當前市場價格及銷售前景，並在適當情況下確認撇減或撥回。

本年度應佔合營企業及聯營公司虧損淨額約216,700,000港元(二零二五年：約287,700,000港元)。有關本年度應佔虧損淨額主要包括發展中及持作出售物業撇減，以及來自合營企業之投資物業公平值調整。

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。於本年度，本集團錄得所得稅抵免約26,000,000港元(二零二五年：約2,600,000港元)。該變動主要由於本年度出售玉林市場第一期時，先前就其公平值調整而已確認之遞延稅項負債已予以撥回。詳情請參閱下文「物業發展」一節。

於二零二六年三月三十一日，本集團資產淨值約5,584,600,000港元(二零二五年：約6,780,300,000港元)。其現金及短期資源達約1,221,000,000港元(二零二五年：約800,700,000港元)，包括現金及銀行結餘總額約1,140,000,000港元(二零二五年：約738,000,000港元)及短期可變現投資約81,000,000港元(二零二五年：約62,700,000港元)。於二零二六年三月三十一日，總借貸合共約4,362,600,000港元(二零二五年：約4,716,300,000港元)，導致本集團產生約3,222,600,000港元(二零二五年：約3,978,300,000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。本集團個別業務分部回顧於下文載列。

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。

於本年度,本集團物業發展業務分別錄得分部收入(向外部客戶銷售)約1,365,900,000港元及分部虧損約499,100,000港元(二零二五年:分別為分部收入約1,352,500,000港元及分部虧損約822,400,000港元)。

本年度產生分部虧損約499,100,000港元主要由於香港物業市場低迷,導致已交付住宅單位的平均售價低於各自的銷售成本。

於本年度,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)錄得分部收入約1,358,700,000港元及約7,200,000港元(二零二五年:分別為約1,228,000,000港元及約124,500,000港元)。中國業務方面,收入較去年減少約94.2%至約7,200,000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**」或「**玉林市場第一期**」)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不同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。於本年度，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，宏安地產集團擁有土地儲備的未出售可銷售總樓面面積約506,100平方呎。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 總樓面面積 (平方呎)	擬定用途	進度／預計 竣工年度	概約未出售 可銷售 樓面面積 (平方呎)	已出售 可銷售面積 之百分比
薄扶林項目#	28,500	住宅	竣工	13,200	58%
鴨脷洲項目I#	74,200	住宅及商業	二零二七年	63,700	0%
鴨脷洲項目II#	38,600	住宅及商業	竣工	2,100	93%
鴨脷洲項目III	68,200	住宅及商業	二零二七年	38,900	32%
黃大仙項目I#	81,200	住宅及商業	竣工	7,700	89%
黃大仙項目II#	93,700	住宅及商業	竣工	49,100	41%
牛頭角項目#	46,300	住宅及商業	二零二七年	38,100	0%
炮台山項目#	130,000	住宅及商業	竣工	17,200	85%
鰂魚涌項目	40,100	住宅及商業	竣工	2,700	91%
四山街項目#	309,500	住宅及商業	二零二九年	273,400	0%
總計	<u>910,300</u>			<u>506,100</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部於本年度錄得收入(向外部客戶銷售)減少約11.8%至約528,800,000港元(二零二五年:約599,600,000港元),其中全年收入約370,200,000港元(二零二五年:約378,700,000港元)由中國農產品集團於中國經營農產品交易所貢獻,約98,100,000港元(二零二五年:約143,800,000港元)由香港的街市營運所貢獻,香港的肉檔及其他零售營運則帶來收入流約60,500,000港元(二零二五年:約77,100,000港元)。分部業績於本年度錄得溢利約239,100,000港元(二零二五年:約202,300,000港元)。兩個分部收入及溢利頗為理想,並為本集團之基石。

於過去二十年，本集團於其街市、農產品交易市場及分租業務建立重大市場影響力。於二零二六年三月三十一日，本集團在香港管理「萬有」及「日日·食良」品牌旗下約290個街市檔位組合，總樓面面積超過122,000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，並提供頂級管理服務。透過持續改善整體購物體驗，本集團致力透過有效的市場推廣策略加強其與租戶和本地社區的合作關係。此外，本集團在其街市中優先注重清潔與衛生，採用電子支付系統以提高營運效率，並應對公眾對安全與清潔的關注。

於本年度，肉檔業務產生收入約60,500,000港元(二零二五年：約76,000,000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。於二零二六年三月三十一日，十一間肉檔正在營運中。

透過中國農產品集團，本集團於中國六個省透過一間合營企業營運九個農產品交易市場及十三個街市，其位於廣東省、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和發展提供一個強大的平台，利用規模經濟，以及把握不同客戶群所帶來的機會。

物業投資

於二零二六年三月三十一日，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3,213,100,000港元(二零二五年：約2,774,700,000港元)。

於本年度，本集團獲得租金收入(向外部客戶銷售)總額約11,800,000港元(二零二五年：約5,900,000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96%，不包括近期收購的旺角日新舍，該酒店擬改建為學生宿舍，且於二零二六年下半年完成翻新後預計將提供216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、日新舍及旺角日新舍項目之資產管理人。

於二零二六年三月三十一日，位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」，本公司之非全資附屬公司，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模式零售店。

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。

於二零二六年三月三十一日，本集團仍持有一項二手住宅物業，估值約5,600,000港元。本集團擬繼續尋找合適機會出售該二手住宅物業。

醫藥及保健食品產品

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，並提供中醫服務。於本年度，位元堂集團的醫藥及保健食品產品分部收入(向外部客戶銷售)約678,000,000港元(二零二五年：約741,400,000港元)，減少約8.6%。

中藥及保健食品產品

憑藉逾一個世紀的藥業信譽，位元堂持續優化其產品組合及服務質量，以因應多變的市場需求。於本年度，位元堂於香港的杏花新城及澳門的新中央酒店開設兩間新分店，在鞏固本地市場的同時，進一步擴大其服務覆蓋範圍。與此同時，為因應中國內地經濟環境的變化，位元堂集團積極整合中國內地的實體零售店市場，適度縮減其門市，並出售位於欽州街的物業，以優化資源配置並邁向輕資產模式。位元堂持續加強與香港及中國內地領先零售商及電商平台的合作，拓展其產品銷售渠道。

位元堂集團持續拓展其跨境電商，深化與抖音、小紅書、天貓及京東自營店等平台的合作。透過網紅直播及內容推廣，位元堂成功將其產品推介至中國內地各省及各市的消費者，顯著提升品牌在中國內地市場的滲透率與知名度。

在產品創新方面，位元堂今年推出多款新保健品，其中最受矚目的當屬與香港理工大學合作開發、以「軟骨與骨骼同步修復」為理念的「骨盈素」，該產品成為年度備受熱議的產品。此外，位元堂亦推出針對免疫力(「破壁靈芝孢子」)、失眠與壓力(「安睡寧」)以及肝臟健康(「護肝康」)的升級版保健品，而其旗艦產品系列：「猴棗除痰散」、「養陰丸」及「安宮牛黃丸」依然暢銷。

關於大灣區政策，國家藥品監督管理局就已於香港上市的傳統口服中成藥實施簡化審批程序，共有26款位元堂產品符合資格。於二零二五年末，「猴棗除痰散」率先完成註冊，成為首款透過簡化程序獲准於中國內地上市的香港口服中成藥，充分體現監管機構對位元堂集團產品質量的高度認可。

西藥及個人護理產品

儘管過去一年香港醫藥市場充滿挑戰且競爭激烈，但位元堂仍完成年度核心業務目標，客戶增長穩健且營運穩定——最顯著的是，在超過50間藥店開展的大型店內展示計劃（包括櫥窗展示、燈箱及展示牌）的支持下，佩夫人止咳露連續16年保持香港銷量第一品牌。在強調需要加強與分銷商合作並尋求新業務發展的同時，位元堂將於未來一年創立新品牌並推出新非處方（「OTC」）產品，以廣泛擴大盧森堡於香港的製藥版圖。

就中國內地市場而言，位元堂已成功將「佩夫人」止咳露的分銷擴展至超過30,000家門店，包括中國內地頂級連鎖藥店及領先醫院。位元堂將繼續擴大「佩夫人」產品分銷的廣度及深度，以改善消費者的呼吸健康。

於個人護理方面，為顯著提升佩夫人於香港的品牌知名度，位元堂於去年推出各項銷售及營銷計劃，例如於約100間社區藥房醒目展示佩夫人防蚊產品，以及與寶可夢持續合作推出季節性推廣套裝。於主要連鎖店（即萬寧及屈臣氏）推行夏季推廣活動後，位元堂於去年亦取得非常理想的佩夫人防蚊產品銷售業績。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二六年三月三十一日的流動性投資及現金及銀行結餘總額約1,221,000,000港元，較二零二五年三月三十一日的結餘約800,700,000港元增加約52.5%。於二零二六年三月三十一日，約81,000,000港元的流動投資約4.0%及約96.0%分別為債務證券及基金及其他投資，而約1,140,000,000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9,300,000港元（二零二五年：約14,400,000港元），下跌約35.4%，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。於二零二六年三月三十一日，我們有6個（二零二五年：16個）活躍貸款賬戶，當中有2個非上市企業借款人及4個個人借款人，總貸款餘額約75,800,000港元（二零二五年：約116,000,000港元）。有抵押貸款佔約60.7%（二零二五年：約72.3%），無抵押貸款佔約39.3%（二零二五年：約27.7%）。企業借款人的貸款約佔35.2%（二零二五年：約33.3%），而個人的貸款約佔64.8%（二零二五年：約66.7%）。於二零二六年三月三十一日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合的約99.3%（二零二五年：約80.4%）。貸款期介乎6個月至113個月（二零二五年：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：

	於二零二六年 三月三十一日 千港元
12個月內	72,776
61個月至120個月	<u>3,053</u>
總計	<u><u>75,829</u></u>

有抵押貸款的加權平均利率為每年約12.6%（二零二五年：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：約13.8%）。於二零二六年三月三十一日，有抵押貸款的貸款價值比率為每年約49.9%（二零二五年：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10,700,000港元（二零二五年：約78,800,000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，則本集團認為該借款人違約。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綜合財務資料附註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。透過利用其於香港市場的資源及網絡，宏安地產集團亦代表其合營企業合夥人管理資產。

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，以及待達致或超過特定目標內部回報率後的獎勵費。

有關宏安地產集團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。

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」。於出售20%股權前，宏安地產集團持有該合營企業的35%股權。於二零二四年第三季度完成翻新後，該物業已重新命名為「日新舍」，並重新開發為學生宿舍。其目前向市場提供合共720個房間及1,424個床位。截至本公佈日期，該物業於二零二五年第三季度開始已全面出租第二個學年，達到全面出租率，且整體租金較第一個學年增加約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分別為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下半年完工並將為市場提供216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，宏安地產集團管理十個項目，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，以及一個位於芬尼街並由宏安地產集團發展且同樣為自主管理的住宅項目，故項目數目於本年度增加兩個。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參考各樓宇產生之年度開支總額若干部分釐定，提供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

於二零二六年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益減少約16.5%至約3,617,700,000港元(二零二五年：約4,332,500,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約5,584,600,000港元(二零二五年：約6,780,300,000港元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團的總資產約12,003,000,000港元(二零二五年：約13,729,000,000港元)。於二零二六年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額約1,140,000,000港元(二零二五年：約738,000,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，其於二零二六年三月三十一日的總市值約81,000,000港元(二零二五年：約62,700,000港元)，於有需要時可供我們即時變現。

於二零二六年三月三十一日，本集團的債務總額約4,362,600,000港元(二零二五年：約4,716,300,000港元)，而本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約57.7%(二零二五年：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。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。

於二零二六年三月三十一日，本集團之物業、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、應收賬款以及應收貸款及利息的賬面總值為約4,707,600,000港元(二零二五年：約5,197,100,000港元)，以及本集團若干從事農產品交易市場經營及物業銷售的附屬公司的全部股權的股份押記，均已抵押作為本集團計息銀行及其他借貸的擔保。

於二零二六年三月三十一日，本集團之資本承擔約1,147,800,000港元(二零二五年：約1,400,000,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團應佔其合營企業之資本承擔約312,800,000港元(二零二五年：約409,000,000港元)。本集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行提供擔保最多約425,000,000港元(二零二五年：約425,000,000港元)，其中約368,900,000港元(二零二五年：約381,600,000港元)已於二零二六年三月三十一日動用。

於二零二六年三月三十一日，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12,700,000港元(二零二五年：約16,900,000港元)之擔保，與該等擔保有關的或然負債為約23,000港元(二零二五年：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連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。除本公佈所披露外，本集團於二零二六年三月三十一日並無重大或然負債。

本集團持續加強及完善財務風險控制，並採納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。本集團管理層相信，現有財務架構健康，有關資源足以滿足本集團於可預見將來的營運需求。營運中央現金管理系統可優化現金流量及減少閒置現金，而審慎投資於流動資產可產生合理回報及維持流動資金。

於二零二六年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二六年 三月三十一日 千港元	二零二五年 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	1,663,294	1,082,732
於第二年	944,042	1,234,835
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	694,902	1,750,650
五年以上	73,354	65,887
	<u>3,375,592</u>	<u>4,134,104</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	95,656	228,974
於第二年	745,710	276,269
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	13,521	16,225
	<u>854,887</u>	<u>521,468</u>
無抵押票據(附註)		
一年內或按要求	25,244	12,958
於第二年	3,810	1,735
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	8,004	3,335
五年以上	95,063	42,650
	<u>132,121</u>	<u>60,678</u>
	<u><u>4,362,600</u></u>	<u><u>4,716,250</u></u>

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」）。

於本年度，中國農產品分別於二零二五年四月三日（38,000,000港元，於二零三七年四月三日期）、二零二五年七月十八日（43,500,000港元，於二零三七年七月十八日期）及二零二六年三月二十七日（39,000,000港元，於二零三八年三月二十七日期）發行無抵押固定票面利率票據（「無抵押票據」）。於二零二六年三月三十一日，其賬面值分別約為26,300,000港元、約28,800,000港元及約26,900,000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211,500,000港元。

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／或支付本集團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、其他債務金融安排及出售物業。

於二零二六年三月三十一日，本集團計息債務總額約4,362,600,000港元（二零二五年：約4,716,300,000港元），其中，約1,623,300,000港元（二零二五年：約1,783,300,000港元）按固定利率計息，而餘下債務約2,739,300,000港元（二零二五年：約2,933,000,000港元）按浮動利率計息。

所持重大投資以及重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二六年三月三十一日，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約52,200,000港元及約244,800,000港元：

	於二零二六年 三月三十一日		截至二零二六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 二零二六年 三月 三十一日 千港元	於 二零二五年 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	45,657	0.4%	(14,145)	-	-	45,657	58,310	110,272
B.債券	6,509	0.1%	(3,958)	164	-	6,509	15,395	151,109
小計	<u>52,166</u>	<u>0.5%</u>	<u>(18,103)</u>	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>52,166</u>	<u>73,705</u>	<u>261,381</u>
按公平值計入損益：								
A.股本投資	35	-	(22)	-	-	35	57	78
B.基金	184,784	1.5%	(485)	-	-	184,784	171,304	198,062
C.其他淨額	59,953	0.5%	(22,222)	-	-	59,953	31,171	80,524
小計	<u>244,772</u>	<u>2.0%</u>	<u>(22,729)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>244,772</u>	<u>202,532</u>	<u>278,664</u>
總計	<u>296,938</u>	<u>2.5%</u>	<u>(40,832)</u>	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>296,938</u>	<u>276,237</u>	<u>540,045</u>

於二零二六年三月三十一日，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。

於二零二六年三月三十一日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。

上述各項投資類別項目的公平值佔本集團於二零二六年三月三十一日的資產總值少於1.0%。

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。

除上文披露者外，於本年度，本集團並無持有任何其他重大投資以及重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

本年度後事件

於二零二六年三月三十一日後及直至本公佈日期，本公司或本集團並無進行重大期後事項。

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。所有銀行及其他借貸均以港元或人民幣計值。本集團的收益主要以港元或人民幣計值，與其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的資產淨值所產生的貨幣換算風險。於二零二六年三月三十一日，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收益約97,500,000港元（二零二五年：虧損約74,000,000港元）。重新換算收益／虧損於其他全面收益／匯兌儲備確認。

僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團共有1,631名（二零二五年：1,900名）僱員，約52%（二零二五年：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)匯率的不利波動，其可能於兌換貨幣時對本集團的現金流及溢利造成不利影響；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

香港保持其作為全球重要的金融、運輸和貿易樞紐之地位，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。為提升競爭優勢，政府正積極透過各項措施，致力改善營商環境及強化勞動力，以吸引國際投資及專業人才。該等舉措旨在鞏固香港作為全球企業首選目的地之地位，並培育充滿活力與創新之經濟環境，以促進可持續增長。

受對外貿易持續強勁表現及內需回升所帶動，香港經濟於二零二六年第一季度強勁增長，第一季度實際本地生產總值（「GDP」）較去年同期增長5.9%，增速較上一季度之4.0%加快。展望未來，香港經濟前景整體上仍具韌性。在蓬勃發展的入境旅遊業之支撐下，相對穩健之消費者信心及樂觀之商業前景，內需預期將保持增長。考慮到二零二六年第一季度之表現優於預期，二零二六年整體實際GDP增長預測維持於2.5%至3.5%。

於本年度，受穩定利率、持續政策支持、買家信心改善及住宅價格回升所帶動，香港物業市場進一步顯示復甦跡象。住宅物業於一手及二手市場的成交活動維持活躍，市場氣氛受惠於有利的融資環境及持續的終端用戶需求。該等正在改善的市場環境推動宏安地產集團住宅、學生宿舍及商業分部穩步發展。

於本年度，宏安地產集團的住宅物業銷售保持穩健，鳴鳳街及惠風街的住宅項目悉數售罄，以及英皇道及芬尼街的住宅項目持續推進，均反映有關表現。宏安地產集團亦分別於二零二六年三月及二零二六年五月推出位於飛鳳街及平瀾街的兩個全新住宅項目，兩個項目均獲市場熱烈反應。該等項目成功推出，為收益確認及現金流提供穩固支持。在整體住宅市場成交量改善及價格走勢轉趨穩健的背景下，宏安地產集團繼續採取靈活的銷售策略及靈活定價策略，使其能夠有效把握市場需求並加快現金回籠。積極的存貨管理及嚴謹的項目執行，進一步提升宏安地產集團循環運用資本及把握未來機遇的能力。

學生宿舍分類方面，「日新舍」項目以其強勁營運表現及精心設計的居住環境繼續脫穎而出。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間寬敞的客房以及共享廚房、溫習室、健身室及運動場在內的廣闊公共設施，而全包式服務如水電、無線網絡及每週家政服務，則為學生提供方便的生活體驗。香港對優質學生宿舍的需求依然強勁，市場研究顯示學生床位供應存在顯著結構性短缺。宏安地產集團近期的合營項目「旺角日新舍」為另一個計劃提供216個床位之學生宿舍項目。憑藉「日新舍」項目的成功，宏安地產集團有望受惠於該有利的需求前景。

於本年度，商業物業市場表現參差。儘管辦公室分部在若干次級市場仍面對較高空置率及租金壓力，但市場數據顯示，截至二零二六年三月底已出現初步穩定跡象，包括整體辦公室空置率下降至13.5%，以及若干地區吸納量改善。在此環境下，宏安地產集團就銀湖•天峰及The Parkside合營項目的再融資安排，進一步鞏固其資本結構並提升財務靈活性，使其得以持續評估資產增值、租戶組合優化及策略性重新定位等措施，旨在提升經常性收入及長期資產價值。

總體而言，宏安地產集團積極落實其住宅、學生宿舍及商業分類，推動長期增長策略，並提升其能力以在香港不斷變化的物業市場把握新興機遇。

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上門服務的競爭加劇。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。

展望未來，中醫（「中醫」）行業正迎來前所未有的發展機遇。在人口老齡化加速、公眾對預防醫學意識日益提高，以及大灣區正式實施中醫簡化審批政策的推動下，位元堂集團處於中醫現代化與區域整合的最佳行業前沿，憑藉位元堂集團百年品牌聲譽、26款符合資格的產品管線，以及成功為其「猴棗除痰散」取得批准所帶來的先發優勢。位元堂將繼續把握有利政策，積極將更多知名傳統方劑引入中國內地市場，從而鞏固其作為香港中醫品牌標竿的地位。

來年尤為重要，乃因其標誌著位元堂集團成立130週年的重大里程碑。位元堂將投入更多資源，在全年推出主題推廣活動、發行週年紀念版產品，並開展跨行業合作，以全面提升品牌活力。與此同時，位元堂將透過採用省級及市級代理商模式，結合其在西藥業務渠道協同效應方面的優勢，進一步深化其分銷網絡，以透過三個關鍵終端渠道——藥局、醫院及診所，有系統地推廣其產品，藉此進一步釋放其非處方產品於中國內地市場的增長潛力。由於創新始終為其可持續發展的核心動力，位元堂將繼續推動「智能中醫」在更多門市落地，並增加其對跨境電商及社交媒體平台的投資。透過數據驅動的產品研發及精準市場營銷，位元堂將為未來十年的可持續增長奠定堅實基礎。

位元堂集團將加強其與分銷商的合作，並持續深化與香港及澳門各大藥房連鎖店及社區藥房的合作夥伴關係，藉此提升品牌在店內的能見度，並擴大消費者觸及範圍。與此同時，位元堂計劃探索創建新品牌及開發新非處方產品，以擴大盧森堡大藥廠產品於香港及中國內地的市場佔有率。在個人護理方面，位元堂將繼續透過與熱門IP角色合作，推出季節性促銷包裝，以維持「珮氏」驅蚊產品於市場上的競爭力與品牌知名度。位元堂將充分發揮其西方製藥業務的渠道優勢，與其中國製藥業務建立更強大的協同效應，從而推動位元堂集團整體的可持續與健康增長。

於本年度，在房地產行業持續低迷的情況下，中國的消費支出保持謹慎，導致整體經濟增長放緩。加上整體經濟壓力加劇，農業面臨商品價格波動、農村供應鏈中斷及農產品產量季節性波動帶來的不利因素。

中國農產品集團將密切監察商品價格趨勢及農村供應情況，同時謹慎擴大其全國農產品交易所網絡。此舉將依託其既有的營運基礎、綜合管理系統、用於實時交易及數據分析的強大資訊科技基礎設施，以及為市場參與者提供的成熟服務框架。

日期為二零二六年一月三日的中國二零二六年一號中央文件，將鄉村振興與農業現代化列為核心國家策略。其強調透過穩定的糧食生產與具韌性的供應鏈以保障糧食安全；透過補貼與信貸渠道加大對畜牧業的財政支持；推廣精準農業與生物技術作物等先進農業技術；以及透過電子商務與數據驅動決策的平台加速農村數字化。

有鑑於此，中國農產品集團實施針對性舉措，包括輕資產策略合作以分攤基礎設施成本並在無重資本支出的情況下擴大覆蓋範圍；以及強化電子平台，以流動交易應用程式及區塊鏈進行追溯（符合中國的數字經濟政策）。展望未來，中國農產品集團將系統性審視並完善其策略，以應對當前的市場狀況、優化資源配置，並為中國農產品及其股東整體支持可持續的長期營運。

展望未來，本集團已作好充分準備，以應對二零二六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。其致力探索機遇，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。

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「101 KINGS ROAD」）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。於本年度，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

本公司深明企業管治的重要性，並致力在合理框架內，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二零二六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**」）之所有適用守則條文，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。於本年度內，董事會主席鄧清河先生亦兼任董事總經理。此外，本集團擁有多名經驗豐富人士負責日常業務的多個業務單元，且董事會由具備適合本集團進一步發展的技能及經驗的三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

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。

本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司二零二六年年報之企業管治報告內。

董事進行證券交易的標準守則

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所載經不時修訂的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，作為自身規管董事進行證券交易之操守守則。經作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載之規定標準。於本年度，本公司並無發現任何董事違規事件。

企業社會責任

本集團確認其有關其環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）策略及匯報的企業社會責任。本集團負責監督環境、社會及管治風險管理及維持有效的內部監控系統，以確保遵守環境、社會及管治策略及報告規定。有關本集團環境、社會及管治表現的詳細資料載於「二零二六年環境、社會及管治報告」，該報告將於適當時候登載於本公司網站(www.wangon.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年度，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（包括出售庫存股份）。

於二零二六年三月三十一日及直至本公佈日期，本公司及其附屬公司並無持有本公司任何庫存股份。

審核委員會

於本公佈日期，本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由三名獨立非執行董事組成，即蕭錦秋先生（審核委員會主席）、王津先生及陳勇先生。

於本年度，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行三次會議。

審核委員會審閱及考慮（其中包括）本集團採納之會計原則及常規、財務報告事宜（包括審閱中期及全年業績）、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。

審核委員會亦已與管理層及獨立核數師審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已審閱截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範圍

本公佈所披露有關本集團截至二零二六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，與本集團截至二零二六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聘用，因此安永會計師事務所並不對本公佈發表審核意見或保證結論。

股東週年大會

本公司將於二零二六年八月十九日(星期三)下午十二時十五分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店地下低層薈宴廳1-5號舉行二零二六年股東週年大會，而召開大會的通告將於適當時候以上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二六年八月十四日(星期五)至二零二六年八月十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席本公司將於二零二六年八月十九日舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)，最遲須於二零二六年八月十三日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公佈刊載於本公司網站(www.wangon.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則規定的所有資料的本公司二零二六年年報將適時寄發予本公司股東及於上述網站供查閱。

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，二零二六年六月二十五日

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；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