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）

截至二零二六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		
	二零二六年	二零二五年	**變動**
	（未經審核）	（未經審核）	
	百萬港元	*百萬港元*	
收入	**669**	1,208	-44.6%
毛利	**358**	300	+19.3%
母公司權益持有人應佔溢利／（虧損）	**95**	(354)	不適用
每股盈利／（虧損）*（港仙）*			
—基本及攤薄	**0.68**	(2.50)	不適用

	於二零二六年九月三十日	於二零二六年三月三十一日	**變動**
	（未經審核）	（經審核）	
	百萬港元	*百萬港元*	
資產淨值	**5,872**	5,585	+5.1%
每股資產淨值*（港元）*	**0.43**	0.39	+10.3%
淨資產負債比率	**47.8%**	57.7%	-9.9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二零二六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

截至二零二六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	**(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	*4*	**513,832**	1,051,036
財資業務之利息收入	*4*	**3,712**	5,466
其他來源之收入	*4*	**151,709**	151,548
總收入		**669,253**	1,208,050
銷售成本		**(311,096)**	(908,110)
毛利		**358,157**	299,940
其他收入及收益淨額	*4*	**313,272**	41,367
銷售及分銷費用		**(173,563)**	(249,014)
行政費用		**(176,425)**	(221,793)
金融資產減值虧損淨額		**(173)**	(10,312)
其他費用淨額	*6*	**(186)**	(245,018)
融資成本	*5*	**(153,462)**	(148,937)
按公平值計入損益之金融資產及負債			
公平值收益／(虧損)淨額		**4,794**	(13,818)
所擁有投資物業公平值收益淨額		**2,989**	19,139
發展中物業及持作出售物業之撇減			
撥回／(撇減)淨額		**50,000**	(32,421)
應佔溢利及虧損:			
合營企業		**(3,286)**	46,981
聯營公司		**22,495**	13,755
除稅前溢利／(虧損)	*6*	**244,612**	(500,131)
所得稅開支	*7*	**(27,343)**	(13,370)
本期溢利／(虧損)		**217,269**	(513,501)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(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	**(1,678)**	(3,373)
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	**(157)**	10,736
—出售／贖回虧損淨額	**–**	32,547
	(157)	43,283
海外業務之匯兌差額	**72,736**	32,025
期內出售附屬公司後釋放外匯波動儲備	**(111)**	1,909
其後期間可重新分類至損益之其他全面收益淨額	**70,790**	73,844
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	**15,536**	(11,238)
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	**15,536**	(11,238)
本期其他全面收益	**86,326**	62,606
本期全面收益／(虧損)總額	**303,595**	(450,895)

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) *千港元*	 二零二五年 (未經審核) *千港元*
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益持有人		**95,169**	(354,492)
非控股權益		**122,100**	(159,009)
		217,269	(513,501)
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：			
母公司權益持有人		**147,807**	(306,164)
非控股權益		**155,788**	(144,731)
		303,595	(450,895)
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*	**0.68港仙**	(2.50)港仙

簡明綜合財務狀況表

二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日（未經審核）** *千港元*	二零二六年三月三十一日（經審核） *千港元*
非流動資產			
物業、廠房及設備		**739,831**	762,357
投資物業		**3,435,478**	3,387,357
會所會籍		**28,460**	28,460
發展中物業		**172,843**	172,200
於合營企業之權益		**2,615,964**	2,979,306
於聯營公司之權益		**333,076**	310,921
按公平值計入其他全面收益之金融資產		**66,030**	49,067
按公平值計入損益之金融資產		**176,744**	175,086
應收貸款及利息	*10*	**6,137**	5,980
預付款項、其他應收款項及其他資產		**41,066**	32,343
遞延稅項資產		**28,811**	28,908
總非流動資產		**7,644,440**	7,931,985
流動資產			
發展中物業		**1,165,908**	988,582
持作出售物業		**1,157,291**	1,178,255
存貨		**230,894**	226,553
應收賬款	*11*	**64,813**	59,318
應收貸款及利息	*10*	**54,602**	59,566
預付款項、其他應收款項及其他資產		**522,156**	318,153
獲得合約之成本		**43,424**	3,051
按公平值計入其他全面收益之金融資產		**2,657**	3,099
按公平值計入損益之金融資產		**84,026**	80,510
可收回稅項		**1,288**	8,330
受限制銀行結餘		**3,842**	3,897
現金及銀行結餘		**858,665**	1,136,056
		4,189,566	4,065,370
分類為持作出售之資產及一間出售公司之資產		**59,618**	5,600
總流動資產		**4,249,184**	4,070,970

	附註	**二零二六年九月三十日（未經審核）** *千港元*	二零二六年三月三十一日（經審核） *千港元*
流動負債			
應付賬款	*12*	**186,114**	215,307
其他應付款項及應計費用		**636,850**	738,513
合約負債		**500,763**	67,566
無抵押票據		**12,262**	25,244
計息銀行及其他借貸		**1,912,862**	1,758,950
按公平值計入損益之金融負債		**1,470**	2,580
應付稅項		**110,235**	99,180
		3,360,556	2,907,340
分類為持作出售之一間出售公司之負債		**439**	–
總流動負債		**3,360,995**	2,907,340
流動資產淨值		**888,189**	1,163,630
總資產減流動負債		**8,532,629**	9,095,615
非流動負債			
無抵押票據		**126,217**	106,877
計息銀行及其他借貸		**1,615,620**	2,471,529
其他應付款項		**417,595**	443,060
按公平值計入損益之金融負債		**–**	8,244
遞延稅項負債		**500,844**	481,327
總非流動負債		**2,660,276**	3,511,037
資產淨值		**5,872,353**	5,584,578
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		**135,387**	141,667
儲備		**3,615,627**	3,476,069
		3,751,014	3,617,736
非控股權益		**2,121,339**	1,966,842
權益總額		**5,872,353**	5,584,578

中期簡明綜合財務資料附註

二零二六年九月三十日

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**」)的主要業務於中期簡明綜合財務資料附註3描述。

本集團截至二零二六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,因此須與截至二零二六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二零二六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(「**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**」)之金融資產及負債乃按公平值計算。分類為持作出售的資產及出售公司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：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）	*金融工具分類及計量之修訂*
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）	*涉及依賴自然電力之合約*
香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂

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：

(a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）「金融工具分類及計量之修訂」釐清，當實體對合約現金流量的權利屆滿或被轉讓時，終止確認金融資產；而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，倘符合指定標準，可在結算日前終止確認透過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂釐清對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。該等修訂亦包括就指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具投資及具有或然特徵的金融工具作出的額外披露。

於首次應用該等修訂前，本集團於向債權人發出支票時終止確認以支票結算的應付賬款及其他應付款項。應用該等修訂後，以支票結算的應付賬款及其他應付款項於結算日（即支票獲銀行結算的日期）終止確認。該會計政策變動對本集團的中期簡明綜合財務資料並無重大影響。該會計政策變動將於本集團截至二零二七年三月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

(b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）「涉及依賴自然電力之合約」釐清範圍內合約對「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約在現金流量對沖關係中對被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，讓財務報表使用者了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

(c) 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11冊載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附的香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的窄範圍修訂。該等修訂包括釐清、簡化、修正或變動,以提高相應香港財務報告準則會計準則的一致性。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、提供中醫(「**中醫**」)門診服務及提供管理與推廣服務;及

(e) 財資管理分類指從事賺取利息及股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。

分類間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

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	
	二零二六年	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年
	(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*
分類收益及收入：														
銷售予外界顧客*(附註4)*	**52,869**	596,608	**1,481**	2,195	**267,551**	266,697	**327,541**	321,091	**19,811**	21,459	**–**	–	**669,253**	1,208,050
分類間銷售	**–**	–	**2,298**	1,945	**–**	–	**1,622**	678	**–**	–	**(3,920)**	(2,623)	**–**	–
其他收入及收益，淨額	**298,418**	12,548	**–**	207	**5,761**	13,956	**6,251**	2,028	**12**	–	**–**	–	**310,442**	28,739
總分類收入	**351,287**	609,156	**3,779**	4,347	**273,312**	280,653	**335,414**	323,797	**19,823**	21,459	**(3,920)**	(2,623)	**979,695**	1,236,789
分類業績	**327,333**	(181,702)	**24,777**	(129,407)	**121,553**	105,785	**(17,595)**	(6,636)	**(3,757)**	(60,141)			**452,311**	(272,101)
對賬：														
銀行利息收入													**2,066**	1,921
融資成本													**(153,462)**	(148,937)
企業及未分配收入及開支淨額													**(56,303)**	(81,014)
除稅前溢利／(虧損)													**244,612**	(500,131)
所得稅開支													**(27,343)**	(13,370)
本期溢利／(虧損)													**217,269**	(513,501)

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	
	二零二六年	二零二五年
	(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		
銷售物業	**52,869**	596,608
銷售貨品	**350,158**	342,562
醫藥管理及推廣服務	**6,210**	5,455
中醫服務	**5,691**	5,458
經營農產品交易市場之佣金收入	**43,122**	40,450
農產品交易市場物業配套服務	**39,731**	44,510
資產管理費	**16,051**	15,993
小計	**513,832**	1,051,036
利息收入		
財資業務之利息收入	**3,712**	5,466
其他來源之收入		
分租費收入	**46,783**	50,773
投資物業經營租賃之總租金收入	**104,878**	100,775
金融資產之股息收入	**48**	—
小計	**151,709**	151,548
總收入	**669,253**	1,208,050

有關來自客戶合約之收入之分拆收入資料

截至二零二六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*
貨品或服務類別					
–銷售物業	**52,869**	**–**	**–**	**–**	**52,869**
–銷售貨品	**–**	**315,640**	**34,518**	**–**	**350,158**
–醫藥管理及推廣服務	**–**	**6,210**	**–**	**–**	**6,210**
–中醫門診服務	**–**	**5,691**	**–**	**–**	**5,691**
–經營農產品交易市場之佣金收入	**–**	**–**	**43,122**	**–**	**43,122**
–農產品交易市場配套服務	**–**	**–**	**39,731**	**–**	**39,731**
–資產管理費	**–**	**–**	**–**	**16,051**	**16,051**
總計	**52,869**	**327,541**	**117,371**	**16,051**	**513,832**
地區市場					
香港	**52,869**	**228,612**	**27,402**	**16,051**	**324,934**
中國內地	**–**	**69,129**	**89,969**	**–**	**159,098**
澳門	**–**	**28,764**	**–**	**–**	**28,764**
其他	**–**	**1,036**	**–**	**–**	**1,036**
總計	**52,869**	**327,541**	**117,371**	**16,051**	**513,832**
收入確認時間					
在某一個時間轉移貨品／服務	**52,869**	**321,331**	**34,518**	**–**	**408,718**
隨時間轉移服務	**–**	**6,210**	**82,853**	**16,051**	**105,114**
總計	**52,869**	**327,541**	**117,371**	**16,051**	**513,832**

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*
貨品或服務類別					
–銷售物業	596,608	–	–	–	596,608
–銷售貨品	–	310,178	32,384	–	342,562
–醫藥管理及推廣服務	–	5,455	–	–	5,455
–中醫門診服務	–	5,458	–	–	5,458
–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
地區市場					
香港	590,888	242,158	32,209	15,993	881,248
中國內地	5,720	52,599	85,135	–	143,454
澳門	–	25,560	–	–	25,560
其他	–	774	–	–	774
總計	596,608	321,091	117,344	15,993	1,051,036
收入確認時間					
在某一個時間轉移貨品／服務	596,608	315,636	32,384	–	944,628
隨時間轉移服務	–	5,455	84,960	15,993	106,408
總計	596,608	321,091	117,344	15,993	1,051,036

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
其他收入		
銀行利息收入	**2,066**	1,921
物業管理費收入	**7,197**	5,984
沒收客戶按金	**611**	509
政府補貼*	**1,039**	235
其他	**14,769**	14,282
總其他收入	**25,682**	22,931
收益淨額		
出售一間附屬公司之收益淨額	**1,759**	18,436
終止確認金融負債之收益**	**285,831**	—
總收益淨額	**287,590**	18,436
總其他收入及收益淨額	**313,272**	41,367

* 本集團已於截至二零二六年及二零二五年九月三十日止六個月前遵守中國內地政府機關及香港特別行政區政府機關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」。

** 於截至二零二六年九月三十日止六個月，為促成本公司一間間接非全資附屬公司(「**該附屬公司**」)一名非控股股東(「**非控股股東**」)之股東貸款的清償安排，本集團與該非控股股東訂立豁免協議。根據豁免協議，該非控股股東不可撤銷及無條件地豁免該附屬公司所欠債務285,831,000港元，包括其他貸款200,000,000港元及計入其他應付款項的相關應付利息85,831,000港元(「**豁免**」)。

該等債務來自該非控股股東於過往年度墊付的款項，用以支付與該附屬公司物業項目發展有關的建築成本、專業費用及其他開支。豁免由該非控股股東以其作為該附屬公司債權人的身份授出。因此，於相關金融負債消除時，本集團終止確認該等負債，並於本期間在損益中確認由此產生之收益285,831,000港元。

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
銀行及其他借貸利息	**161,524**	147,249
租賃負債利息	**14,490**	17,313
無抵押票據利息	**3,575**	2,575
小計	**179,589**	167,137
減：資本化利息	**(26,127)**	(18,200)
總計	**153,462**	148,937

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
提供服務成本**	**87,877**	74,809
出售物業成本**	**37,518**	619,670
確認為費用的存貨成本**(包括陳舊存貨撥備102,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：1,675,000港元))	**148,101**	168,601
自有資產折舊	**25,411**	27,802
使用權資產折舊	**30,091**	34,005
出售物業、廠房及設備之虧損淨額*	**180**	72
出售投資物業之虧損*	**–**	1,270
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**	**37,600**	45,030
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之金融資產之虧損淨額*	**–**	32,547
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	**(157)**	10,736
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產	**722**	–
應收賬款淨額	**(395)**	(626)
應收貸款及利息淨額	**3**	202
	173	10,312
外匯差額淨額*	**6**	3,429

* 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。

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%（截至二零二五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。中華人民共和國（「**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	
	二零二六年	二零二五年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*千港元*
即期－香港		
期內開支	**5,948**	1,696
即期－其他司法權區		
期內開支	**15,186**	11,794
土地增值稅	**–**	471
即期－過往期間超額撥備	**(120)**	(607)
遞延	**6,329**	16
期內稅項開支總額	**27,343**	13,370

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約13,917,071,000股（截至二零二五年九月三十日止六個月：約14,166,697,000股）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二零二六年及二零二五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)之計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
盈利／(虧損)		
用於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)	**95,169**	(354,492)

	股份數目 截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千股	*千股*
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之已發行普通股之加權平均數	**13,917,071**	14,166,697

9. 股息

董事會不建議派付截至二零二六年九月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

10. 應收貸款及利息

	附註	**二零二六年九月三十日（未經審核）**	二零二六年三月三十一日（經審核）
		千港元	*千港元*
應收貸款及利息，有抵押	(i)	**101,374**	104,691
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	**57,434**	57,254
小計		**158,808**	161,945
減：減值撥備	(iii)	**(98,069)**	(96,399)
總計		**60,739**	65,546
減：分類為非流動資產之應收貸款及利息		**(6,137)**	(5,980)
分類為流動資產之部分		**54,602**	59,566

附註：

(i) 該等應收貸款乃根據介乎5%至22%（二零二六年三月三十一日：5%至22%）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（二零二六年三月三十一日：1年至3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%至33%（二零二六年三月三十一日：1%至33%）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（二零二六年三月三十一日：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) 於二零二六年九月三十日，應收貸款及利息10,186,000港元（二零二六年三月三十一日：10,062,000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。

於二零二六年九月三十日，應收貸款及利息21,891,000港元（二零二六年三月三十一日：24,791,000港元）及126,731,000港元（二零二六年三月三十一日：127,092,000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

	二零二六年九月三十日 (未經審核)	二零二六年三月三十一日 (經審核)
	千港元	*千港元*
應收賬款	**81,485**	76,125
減值	**(16,672)**	(16,807)
賬面淨值	**64,813**	59,318

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。

按發票日期及扣除虧損撥備後計算，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零二六年九月三十日 (未經審核)	二零二六年三月三十一日 (經審核)
	千港元	*千港元*
一個月內	**42,817**	41,682
超過一個月但三個月內	**17,099**	16,157
超過三個月但六個月內	**4,870**	1,226
超過六個月	**27**	253
總計	**64,813**	59,318

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：

	二零二六年九月三十日（未經審核）	二零二六年三月三十一日（經審核）
	千港元	*千港元*
一個月內	**152,055**	190,840
超過一個月但三個月內	**10,863**	3,022
超過三個月但六個月內	**3,999**	801
超過六個月	**19,197**	20,644
總計	**186,114**	215,307

應付賬款為免息，平均期限為30至360日。本集團設有財務風險管理政策，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二零二六年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二六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約為669,300,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約1,208,100,000港元)及約95,200,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：虧損約354,500,000港元)。

收入

本集團於本期間之收入減少約44.6%至約669,300,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約1,208,100,000港元)。該收入變動主要由於在香港已交付的已竣工住宅單位較截至二零二五年九月三十日止六個月(「**對應期間**」)為少，以及中華人民共和國(「**中國**」)物業銷售下降。

毛利

本集團於本期間錄得毛利及毛利率分別約358,200,000港元及約53.5%(截至二零二五年九月三十日止六個月：分別約299,900,000港元及約24.8%)。毛利增加主要由於本期間已交付物業的毛利率有所改善，以及該等物業的相關成本下降，反映香港物業市場出現選擇性復甦。此外，中藥產品的跨境電子商務銷售於本期間錄得強勁增長，受惠於銷售組合出現有利轉變。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額於本期間約為313,300,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約41,400,000港元)。增加主要由於確認一次性及非現金收益約285,800,000港元，該收益來自本公司一間間接非全資附屬公司(「**該附屬公司**」)之一名非控股股東(「**非控股股東**」)豁免一筆其他貸款及應計利息。

於本期間，為促成該附屬公司非控股股東之股東貸款的清償安排，本集團與該非控股股東訂立豁免協議。根據豁免協議，該非控股股東不可撤銷及無條件地豁免該附屬公司所欠債務約285,800,000港元，包括其他貸款200,000,000港元及相關應付利息約85,800,000港元(「**豁免**」)。

該等債務來自該非控股股東於過往年度墊付的款項，用以支付與該附屬公司物業項目發展有關的建築成本、專業費用及其他開支。豁免由該非控股股東以其作為該附屬公司債權人的身份授出。因此，於相關金融負債消除時，本集團終止確認該等負債，並於本期間在損益中確認由此產生之收益約285,800,000港元。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用於本期間約為173,600,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約249,000,000港元)。減少主要由於相比對應期間，物業銷售收入下降，因而產生之佣金開支減少。

行政費用

本集團於本期間錄得行政費用約176,400,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約221,800,000港元)。這體現本集團於本期間持續致力節約成本。

其他費用淨額

其他費用淨額於本期間約為200,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約245,000,000港元)。減少主要由於並無確認對應期間因出售本集團於持有學生宿舍項目的若干合營公司之20%股權而產生之虧損約207,700,000港元。詳情請參閱下文「學生宿舍」一節。

融資成本

融資成本於本期間約為153,500,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約148,900,000港元)。增加主要由於香港銀行同業拆息平均水平較對應期間為高(本集團大部分借貸與該利率掛鈎)，部分被較低的借貸水平所抵銷。

發展中物業及持作出售物業之撇減撥回／(撇減)

於本期間，本集團確認發展中物業撇減撥回約50,000,000港元，而對應期間則為持作出售物業撇減約32,400,000港元。該撥回主要反映相關物業項目估計可變現淨值有所改善。

本集團管理層參考現行市價及銷售前景，定期評估發展中物業及持作出售物業的賬面值，並在適當情況下確認撇減或撥回。

應佔合營企業及聯營公司溢利及虧損

應佔合營企業及聯營公司溢利淨額於本期間約為19,200,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約60,700,000港元)。本期間之有關應佔款項主要包括交付住宅單位所產生之溢利，並部分被持作出售物業撇減所抵銷。

所得稅

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，本集團錄得所得稅開支約27,300,000港元（截至二零二五年九月三十日止六個月：約13,400,000港元）。增加主要由於就中國投資物業之公平值調整所確認的遞延稅項開支較高。

母公司權益持有人應佔溢利／（虧損）

本集團於本期間錄得母公司權益持有人應佔溢利約95,200,000港元，而對應期間則為虧損約354,500,000港元。此轉虧為盈主要由於：

(i) 確認豁免產生之一次性及非現金收益約285,800,000港元，其中約150,100,000港元歸屬於母公司權益持有人；

(ii) 並無確認對應期間因出售本集團於持有學生宿舍項目的若干合營公司之20%股權而產生之虧損約207,700,000港元；

(iii) 本期間確認發展中物業撇減之非現金撥回約50,000,000港元，而對應期間則確認持作出售物業撇減約32,400,000港元；及

(iv) 銷售及分銷費用由對應期間約249,000,000港元降至本期間約173,600,000港元，與本期間交付予買家之物業減少相符。

上述因素部分被本集團應佔合營企業及聯營公司溢利由對應期間約60,700,000港元減少至本期間約19,200,000港元所抵銷。

於二零二六年九月三十日，本集團之資產淨值約為5,872,400,000港元（二零二六年三月三十一日：約5,584,600,000港元）。其現金及短期資源約為947,700,000港元（二零二六年三月三十一日：約1,221,000,000港元），包括現金及銀行結餘總額約862,500,000港元（二零二六年三月三十一日：約1,140,000,000港元）及短期可變現投資約85,200,000港元（二零二六年三月三十一日：約81,000,000港元）。合計而言，於二零二六年九月三十日之借貸總額約為3,667,000,000港元（二零二六年三月三十一日：約4,362,600,000港元），令本集團產生約2,804,500,000港元之債務淨額（總借貸扣除現金及銀行結餘總額）（二零二六年三月三十一日：約3,222,600,000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。

業務回顧

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**」，本公司之非全資上市附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市（股份代號：1243），連同其附屬公司統稱為「**宏安地產集團**」）的香港住宅及商業市場的物業銷售，以及亦指中國農產品交易有限公司（「**中國農產品**」，本公司之非全資上市附屬公司，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，本集團之物業發展業務分別錄得分類收入（向外部客戶銷售）約52,900,000港元及分類溢利約327,300,000港元（截至二零二五年九月三十日止六個月：分別為分類收入約596,600,000港元及分類虧損約181,700,000港元）。

分類由虧損轉為溢利，主要由於本期間已交付物業的毛利率有所改善，以及該等物業的相關成本下降，反映香港物業市場出現選擇性復甦。

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52,900,000港元及零（截至二零二五年九月三十日止六個月：分別約590,900,000港元及約5,700,000港元）。該下降主要由於香港已交付的已竣工住宅單位較對應期間為少，以及中國的物業銷售下降。

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，宏安地產集團有十個銷售及發展中項目，未出售可銷售樓面面積合計約467,758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	概約未出售可銷售總樓面面積 *(平方呎)*	已出售可銷售面積之百分比
1. 薄扶林項目#	28,500	住宅	竣工	8,371	73%
2. 惠風街項目#	38,600	住宅及商業	竣工	2,093	93%
3. 芬尼街項目	40,100	住宅及商業	竣工	1,767	94%
4. 鳴鳳街項目#	81,200	住宅及商業	竣工	7,709	89%
5. 飛鳳街項目#	93,700	住宅及商業	竣工	26,272	68%
6. 英皇道項目#	130,000	住宅及商業	竣工	12,052	90%
7. 平瀾街項目	68,200	住宅及商業	二零二六年	34,294	40%
8. 定業街項目#	46,300	住宅及商業	二零二七年	38,100	0%
9. 鴨脷洲大街項目#	74,200	住宅及商業	二零二七年	63,700	0%
10. 四山街項目#	309,500	住宅及商業	二零二九年	273,400	0%
總計	910,300			467,758	

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)增加約0.3%至約267,600,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約266,700,000港元)，其中收入約193,400,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約183,700,000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46,800,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約50,800,000港元)由香港的街市營運所貢獻，以及約27,400,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約32,200,000港元)由香港的肉檔零售所帶來的收入流所貢獻。該分類於本期間錄得溢利約121,600,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約105,800,000港元)。分類收入及分類業績仍然理想，為本集團提供穩定基礎。

於過去二十年，本集團已在街市、農產品交易市場及分租業務建立重要的市場地位。於二零二六年九月三十日，本集團在香港管理「萬有」及「日日•食良」品牌旗下約290個街市檔位，總樓面面積超過122,000平方呎。本集團專注於提供舒適及寬敞的購物環境，以滿足顧客日益提高的期望。因此，本集團採用精心設計的佈局，進行改善工程，並提供一流的管理服務。透過持續提升整體購物體驗，本集團旨在以有效的營銷策略加強與租戶及本地社區的合作關係。此外，本集團重視街市的清潔及衛生，並採用電子支付系統，以提升營運效率，以及回應公眾對安全及清潔的關注。

於二零二六年九月二十五日，本公司之一間附屬公司(作為承租人)與香港房屋委員會(作為業主)落實主要條款，以續租位於香港新界天水圍天恩邨天恩商場地下的街市，為期三年，直至二零二九年九月三十日(包括該日)止。詳情請參閱本公司日期為二零二六年九月二十五日的公佈。

於本期間，肉檔業務產生收入約27,400,000港元（截至二零二五年九月三十日止六個月：約32,200,000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的分銷及銷售，以滿足本地客戶於可預見未來的需求。於二零二六年九月三十日，十一個肉檔正在營運。

於二零二六年九月三十日，本集團透過中國農產品集團運營九個農產品交易市場及透過中國農產品集團的合營企業運營十一間街市。該等市場分別位於中國廣東省、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臺，利用規模經濟，並把握不同客戶群所帶來的機會。

於二零二六年七月二十四日，中國農產品之兩間附屬公司（作為承租人）與一名獨立第三方（作為出租人）就出售及回租位於開封市及欽州市的若干建築項目（包括設施、機器、設備及大棚）訂立一份售後回租協議，售價為人民幣64,000,000元。詳情請參閱本公司與中國農產品日期為二零二六年七月二十四日的聯合公佈。

物業投資

於二零二六年九月三十日，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3,298,800,000港元（二零二六年三月三十一日：約3,213,100,000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1,500,000港元（截至二零二五年九月三十日止六個月：約2,200,000港元）。

宏安地產集團的投資物業組合包括商業物業，以及與全球私募基金（包括Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.（「**KKR**」）及Angelo, Gordon & Co., L.P.（「**AG**」））合作的五個項目，持股比例由15%至50%不等。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%，當中包括近期推出的學生宿舍項目「日新舍旺角」。該項目於二零二六年第三季度開始營運，首個學年的出租率約為99%。

宏安地產集團已獲委聘為銀湖•天峰、The Parkside、珍寶閣、日新舍及日新舍旺角項目之資產管理人。

於二零二六年九月三十日，位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」，本公司之非全資上市附屬公司，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。

於二零二六年九月三十日，本集團仍持有一個二手住宅物業，估值約5,600,000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，並提供中醫服務。於本期間，位元堂集團的醫藥及保健食品產品分類錄得收入(向外部客戶銷售)約327,500,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約321,100,000港元)，增幅約為2.0%。

香港零售及消費市場仍然充滿挑戰，競爭激烈，消費者在非必要消費上仍然有所選擇。在此背景下，位元堂集團繼續依託「位元堂」品牌的傳統及聲譽，優化產品組合，加強客戶聯繫，並鞏固其於零售、批發、電子商務及跨境渠道的業務。

中藥及保健食品產品及相關服務

中藥於本期間的收入約為296,100,000港元，較對應期間增加約1.1%。此增長有賴保健品及旗艦中成藥產品的銷售，以及中國內地跨境電子商務及分銷渠道的持續擴展。於本期間，跨境電子商務收入增長約77.5%，由加強的營銷策略及更廣闊的分銷渠道所帶動。該等正面因素部分被充滿挑戰的零售環境及持續審慎的消費情緒所抵銷。

於本期間，位元堂集團展開一百三十週年誌慶，推出一系列營銷活動、週年活動及產品推廣，並計劃進一步推出措施，以加強客戶聯繫及重振「位元堂」品牌。位元堂集團亦繼續投資於社交媒體、內容營銷及跨境電子商務平台，以擴大其在香港及中國內地消費者中的覆蓋。

在產品創新方面，位元堂集團繼續開發及推廣其五條核心中藥產品線：中成藥、保健品、藥食同源、飲片劑及生活化產品。旗艦產品包括「安宮牛黃丸」、「養陰丸」及「猴棗除痰散」，並輔以較新及經升級的保健品，包括用於骨骼及關節健康的「塑骨強關素」、用於女性健康的「月巢舒」、用於肝臟健康的「護肝康」，以及用於肌膚彈性及保濕的煙酰胺單核苷酸（NMN）產品「女王之御方」。

位元堂集團繼續借助於香港註冊的傳統口服中成藥簡化審批程序。據此，「猴棗除痰散」成為首款獲批在中國內地上市的該類藥品。於本期間，位元堂集團繼續推進其他合資格產品的註冊，並加強其中國內地的分銷安排。

位元堂集團亦繼續推行其「智能中醫」措施，結合其醫師的臨床經驗與數字分析，以提供健康狀況分析及個人化養生建議。於本期間，位元堂集團把該系統擴展至更多門店並繼續評估進一步推行的機會，以提升服務效率、客戶體驗，以及與較年輕消費者的聯繫。

零售網絡方面，位元堂集團繼續檢視個別門店的表現及策略定位，對開店、續租、遷址及結業採取嚴謹方針。其亦探索輕資產擴張機會，包括特許經營。於二零二六年九月三十日，位元堂集團於香港及澳門經營約91間門店。

西藥及個人護理產品

位元堂集團繼續透過綜合營銷活動、加強店內陳列，以及與大型連鎖藥房、社區藥房及分銷商更緊密合作，鞏固「珮夫人」止咳露的市場地位。「珮夫人」止咳露連續第16年保持香港銷量第一。為建基於此市場領導地位，位元堂集團進一步擴展「珮夫人」的產品組合，以滿足特定消費者需求，並加強該品牌在呼吸道健康方面的專業形象。

就中國內地市場而言，位元堂集團繼續透過其連鎖藥房、醫院、診所及電子商務平台網絡，擴大「珮夫人」產品的分銷。於本期間，位元堂集團專注於加強分銷商管理，包括由單一全國代理轉為覆蓋省級、更為多元化的多層級分銷網絡。該等努力旨在擴大市場覆蓋、提升分銷效率，並在其中藥及西藥業務的分銷渠道之間實現協同效應。

位元堂集團亦繼續尋求新業務機遇，包括開發新的非處方藥產品及西藥保健品，以擴闊「盧森堡大藥廠」的產品組合，加強該品牌的市場地位，並在香港及中國內地創造更多增長機會。

個人護理業務方面，位元堂集團繼續透過季節性推廣、突出的店內陳列，以及與熱門知識產權角色的合作，推廣「珮氏」防蚊產品。該等措施有助加強「珮氏」的品牌知名度及消費者聯繫，尤其是家庭及較年輕的消費者，同時維持該品牌在個人護理市場的競爭力。

財資管理

本集團維持穩健的財務狀況。於二零二六年九月三十日，流動投資以及現金及銀行結餘總額約為947,700,000港元，較二零二六年三月三十一日約1,221,000,000港元的結餘減少約22.4%。於二零二六年九月三十日，約85,200,000港元的流動投資中，約3.2%及約96.8%分別為債務證券以及基金及其他投資，而現金及銀行結餘總額約為862,500,000港元。

借貸業務

本集團向第三方提供借貸服務。該等貸款以多類抵押品作抵押，包括香港物業的第一按揭。

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，本集團放債業務貢獻收入約3,500,000港元（截至二零二五年九月三十日止六個月：約5,200,000港元），下降約32.7%，主要由於貸款組合減少。本集團放債業務的借款人包括香港的個人及私人公司。於二零二六年九月三十日，我們有5個（二零二六年三月三十一日：6個）活躍貸款賬戶，包括2名非上市企業借款人及3名個人借款人，貸款結餘總額約為70,600,000港元（二零二六年三月三十一日：約75,800,000港元）。有抵押貸款約佔58.1%（二零二六年三月三十一日：約60.7%），而無抵押貸款約佔41.9%（二零二六年三月三十一日：約39.3%）。向企業借款人提供的貸款約佔37.8%（二零二六年三月三十一日：約35.2%），而向個人提供的貸款約佔62.2%（二零二六年三月三十一日：約64.8%）。於二零二六年九月三十日，按貸款結餘計，放債業務前五名客戶佔貸款組合的100%（二零二六年三月三十一日：約99.3%）。貸款年期介乎6個月至113個月（二零二六年三月三十一日：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：

	於二零二六年九月三十日 *千港元*
12個月內	67,768
61個月至120個月	2,843
總計	70,611

有抵押貸款的加權平均年利率約為12.5%(二零二六年三月三十一日：約12.6%)，無抵押貸款的加權平均年利率約為13.9%(二零二六年三月三十一日：約13.8%)。於二零二六年九月三十日，有抵押貸款的貸款與估值比率約為46.2%(二零二六年三月三十一日：約49.9%)，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，本集團已就放債業務產生的應收貸款確認預期信貸虧損約3,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約202,000港元)。當貸款還款逾期超過30日時，本集團認為信貸風險已顯著增加；當貸款還款逾期90日時，本集團認為借款人已違約。在若干情況下，當內部或外部資料顯示，在計及本集團所持任何加強信貸措施前，本集團不大可能全數收回未償還貸款還款時，本集團亦可認為借款人已違約。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)過往資料，例如過往違約記錄、對其當前財務狀況的分析、違約的可能性或風險、對信貸風險是否顯著增加的評估，以及抵押品的公平值(如有)；及(ii)就無需過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整，例如當前及預測的全球經濟，以及借款人所經營行業的一般經濟狀況。放債業務貸款減值的相關披露載於簡明綜合財務資料附註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臺。

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。

於本期間，宏安地產集團進一步擴展其資產管理業務，取得兩項新的第三方管理委任。宏安地產集團於該兩個項目均不持有任何股權，其角色僅限於提供管理服務。於二零二六年七月，宏安地產集團獲委任為發展管理人，負責將位於香港九龍尖沙咀漢口道31至37號的物業重建為一幢21層高的商業大廈，預期總樓面面積約144,195平方呎。作為發展管理人，宏安地產集團負責按照經批准的發展預算及工程進度計劃，監督該項目的設計、建造及竣工，並收取發展管理費，有關費用參照本項目所產生的建築成本計算。同月，宏安地產集團亦獲委任為THE EDGE的資產管理人，為期12個月，提供營銷、租賃及出售服務。THE EDGE為一幢位於新界葵涌葵榮路30至34號的9層高商業大廈，總樓面面積約179,000平方呎。宏安地產集團協助業主制定該項目的銷售及營銷策略。該等委任反映宏安地產集團於發展及資產管理方面的既有往績，並預期將擴闊其費用收入來源。

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，宏安地產集團持有此合營企業35%股權。翻新於二零二四年第三季度完工後，該物業重新開發為學生宿舍，並重新命名為「日新舍」。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，該物業就其於二零二六年第三季度開始的第三個學年約97%已出租，接近滿租，整體租金較第二個學年增加約7%。

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，由於「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。

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。該物業已重新開發為學生宿舍及以「日新舍旺角」重新命名。翻新已於二零二六年七月完工，並為市場提供216張床位。

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，宏安地產集團為十一個項目提供物業管理服務，本期間增加一個項目，即新增位於飛鳳街、由宏安地產集團及其合營企業合夥人共同發展的一個住宅項目。

宏安地產集團相信，為其自行發展的項目提供物業管理服務，可在物業生命周期內產生有意義的協同效應。作為發展商，宏安地產集團對每個項目的設計、建造及樓宇系統均有深入了解，因而能夠更有效地進行保養、迅速解決問題，並自交樓起維持高水平的服務標準。日常管理亦令宏安地產集團直接獲得業主的反饋，可為其未來發展項目的規劃、設計及規格提供依據。此外，這種綜合方式讓宏安地產集團對其物業的質素及形象保持一致的控制，從而保障並提升其品牌聲譽。隨著時間推移，保養良好的物業以及有所改善的業主體驗，預期將提升業主滿意度及忠誠度，維持物業價值，並最終為宏安地產集團的項目增添長期價值。物業管理業務亦為宏安地產集團提供穩定的經常性收入來源，與其物業發展業務相輔相成。

流動資金及財務資源

於二零二六年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益增加約3.7%至約3,751,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約3,617,700,000港元)。於二零二六年九月三十日，本集團之權益總額(包括非控股權益)增加至約5,872,400,000港元(二零二六年三月三十一日：約5,584,600,000港元)。

於二零二六年九月三十日，本集團之資產總值約為11,893,600,000港元(二零二六年三月三十一日：約12,003,000,000港元)。於二零二六年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額約為862,500,000港元(二零二六年三月三十一日：約1,140,000,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二六年九月三十日之總市值約為85,200,000港元(二零二六年三月三十一日：約81,000,000港元)，於有需要時可供即時變現。

於二零二六年九月三十日，本集團之債務總額約為3,667,000,000港元（二零二六年三月三十一日：約4,362,600,000港元），而淨資產負債比率約為47.8%（二零二六年三月三十一日：約57.7%）。淨資產負債比率乃按計息銀行及其他借貸及無抵押票據總和，扣除現金及銀行結餘及受限制銀行結餘後，除以權益總額計算。

於二零二六年九月三十日，本集團賬面總值約4,560,100,000港元（二零二六年三月三十一日：約4,707,600,000港元）的物業、廠房及設備、投資物業及其所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，以及本集團若干從事農產品交易市場業務及物業銷售的附屬公司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。

本集團於二零二六年九月三十日之資本承擔約為1,067,900,000港元（二零二六年三月三十一日：約1,147,800,000港元），主要來自其物業發展業務。此外，本集團應佔其合營企業之資本承擔約為224,700,000港元（二零二六年三月三十一日：約312,800,000港元）。本集團就授予兩間合營企業之融資向銀行提供擔保，最高金額約為425,000,000港元（二零二六年三月三十一日：約425,000,000港元），其中約362,700,000港元已於二零二六年九月三十日動用（二零二六年三月三十一日：約368,900,000港元）。

於二零二六年九月三十日，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11,400,000港元（二零二六年三月三十一日：約12,700,000港元），相當於與該等擔保有關的或然負債約3,000港元（二零二六年三月三十一日：約23,000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，本集團於二零二六年九月三十日並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並實行審慎的財務管理方針。透過密切監察其財務資源，本集團確保高效及有效的營運，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，相關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。

於二零二六年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二六年九月三十日（未經審核）	二零二六年三月三十一日（經審核）
	千港元	*千港元*
須償還之銀行貸款		
一年內或按要求	**1,456,470**	1,663,294
於第二年	**1,126,302**	944,042
於第三年至第五年（包括首尾兩年）	**310,888**	694,902
五年以上	**49,887**	73,354
	2,943,547	3,375,592
須償還之其他貸款		
一年內或按要求	**456,392**	95,656
於第二年	**104,148**	745,710
於第三年至第五年（包括首尾兩年）	**24,395**	13,521
	584,935	854,887
無抵押票據 *（附註）*		
一年內或按要求	**12,262**	25,244
於第二年	**3,523**	3,810
於第三年至第五年（包括首尾兩年）	**8,773**	8,004
五年以上	**113,921**	95,063
	138,479	132,121
	3,666,961	4,362,600

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**」）。

於本期間，於二零二六年七月三日，中國農產品發行無抵押定息票據（「**無抵押票據**」），本金總額為22,000,000港元，將於二零三八年七月三日到期。

於本期間後，於二零二六年十月二十六日，中國農產品發行本金總額20,000,000港元的無抵押票據，將於二零三八年十月二十六日到期。

於二零二六年九月三十日及本公佈日期，中國農產品於計劃項下之發行在外無抵押票據本金總額分別為233,500,000港元及253,500,000港元，其賬面值分別約為138,500,000港元及約152,800,000港元。

為應付計息債務、業務資本開支以及（其中包括）補充本集團土地儲備、提升本集團投資物業組合及／或支付本集團物業發展項目建築成本的資金需要，本集團不時考慮各種融資方案，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、發行債券、可換股票據、其他債務融資安排，以及出售物業。

於二零二六年九月三十日，本集團之計息債務總額約為3,667,000,000港元（二零二六年三月三十一日：約4,362,600,000港元），其中約1,645,300,000港元（二零二六年三月三十一日：約1,623,300,000港元）按固定利率計息，餘下債務約2,021,700,000港元（二零二六年三月三十一日：約2,739,300,000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、合營企業及聯營公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二六年九月三十日，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**」)之金融資產及負債分別約68,700,000港元及約259,300,000港元：

	於二零二六年九月三十日		截至二零二六年九月三十日止六個月			公平值／賬面值		
	所持金額	佔本集團資產總值之百分比	公平值收益／(虧損)	利息收入	已收股息	於二零二六年九月三十日	於二零二六年三月三十一日	投資成本
	千港元	*%*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按公平值計入其他全面收益：								
A. 股權投資	63,836	0.5%	15,536	–	48	63,836	45,657	112,724
B. 債券	4,851	0.1%	(1,678)	136	–	4,851	6,509	151,016
小計	68,687	0.6%	13,858	136	48	68,687	52,166	263,740
按公平值計入損益：								
A. 股權投資	39	0.0%	5	–	–	39	35	78
B. 基金	181,690	1.5%	(854)	–	–	181,690	184,784	200,533
C. 其他，淨額	77,571	0.7%	5,643	–	–	77,571	59,953	80,624
小計	259,300	2.2%	4,794	–	–	259,300	244,772	281,235
總計	327,987	2.8%	18,652	136	48	327,987	296,938	544,975

於二零二六年九月三十日，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。

於二零二六年九月三十日，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。

上述投資類別各項目的公平值佔本集團於二零二六年九月三十日的資產總值少於1.0%。

於二零二六年七月十六日，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(作為業主)就使用相關物業作為本集團之辦公室物業訂立租約，租期約30個月，由二零二六年七月八日起至二零二八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。因此，已就該等新租約根據香港財務報告準則第16號確認若干使用權資產為物業、廠房及設備，金額約為18,000,000港元。詳情請參閱本公司日期為二零二六年七月十六日的公佈。

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，亦無作出任何重大收購或出售附屬公司、合營企業或聯營公司。

本集團將繼續投資於物業發展項目，並可能在其日常物業發展業務過程中收購合適地塊。除此以外，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

報告期後事項

(i) 於二零二六年七月十六日，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)訂立買賣協議，以出售冠尊(深圳)商貿發展有限公司(位元堂之間接全資附屬公司，持有一項位於深圳的工業物業)之全部已發行股本(「**出售事項**」)，總代價為人民幣99,800,000元(相當於約115,400,000港元)。該出售事項已於二零二六年十一月十三日完成。

根據目前可得資料並有待落實，宏安集團及位元堂集團均預期將就出售事項於截至二零二七年三月三十一日止財政年度下半年確認收益約46,500,000港元。詳情請參閱本公司與位元堂日期為二零二六年七月十六日的聯合公佈及本公司日期為二零二六年八月二十一日的通函。

(ii) 於二零二六年十月十二日，中國農產品之一間附屬公司(作為承租人)與一名獨立第三方(作為出租人)就出售及回租用於開封市的若干設施、機器及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二零二六年十月十二日的公佈。

(iii) 於二零二六年十月二十六日，中國農產品發行本金總額20,000,000港元的無抵押票據，將於二零三八年十月二十六日到期。

除上文所披露者外，本集團於本期間後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。所有銀行及其他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於其中國附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險所致。採用於二零二六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72,700,000港元（截至二零二五年九月三十日止六個月：收益約32,000,000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

於二零二六年九月三十日，本集團共有1,661名（二零二六年三月三十一日：1,631名）僱員，約54%（二零二六年三月三十一日：約52%）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影響物業市場；(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產生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量及溢利造成不利影響；及(xii)開發、建設、營運及收購農產品交易市場所產生的行業政策風險。

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

香港仍然是領先的國際金融、貿易及運輸樞紐，並為著名旅遊目的地，受惠於其在亞洲的策略位置以及與中國內地經濟的緊密聯繫。作為海外投資進入中國內地的門戶，以及中國內地企業走向全球的平台，香港向國際市場提供高增值及知識密集型服務。儘管競爭加劇及其與中國內地經濟的緊密聯繫既帶來機遇亦帶來挑戰，政府繼續改善營商環境，並吸引國際投資及人才，以加強香港的競爭力、促進創新及支持可持續的經濟增長。

香港經濟於二零二六年第三季度強勁擴張，受惠於對外貿易進一步加快及穩健的內部需求。實際本地生產總值(「**GDP**」)按年增長5.2%，高於上一季度的4.2%，使首三季增長達5.1%。展望未來，訪港旅客人次持續增長及內部需求保持韌性，預期將支持經濟動力。鑒於首三季的經濟表現，以及預期第四季度將進一步錄得穩健增長，政府把二零二六年全年實際GDP增長預測由原先的3.5%至4.5%上調至4.8%。

於本期間，香港住宅市場持續復甦，儘管下半年動力有所放緩。四月至六月成交暢旺，受惠於經濟狀況改善、人才及非本地學生持續流入，以及早前樓價上升所帶來的信心。七月起，在利率環境較為不利、跨境資金流收緊，以及美國聯邦儲備局於二零二六年九月加息的情況下，買家轉趨審慎。其後成交量下降，樓價整固。儘管如此，二零二六年首三季樓價上升約7.1%，反映自住買家的需求保持韌性。

在此背景下，宏安地產集團錄得穩健的住宅銷售。於本期間，宏安地產集團及其合營公司取得未經審核合約銷售總額約1,894,400,000港元，總可銷售面積約68,528平方呎。一個由宏安地產集團全資擁有、位於平瀾街的住宅項目於二零二六年五月推出，首輪銷售超額認購逾4.8倍，支持其後推售加價。一個位於飛鳳街的合營項目於二零二六年六月取得佔用許可證，並維持穩定銷售，包括以招標方式出售特色單位。宏安地產集團亦繼續銷售位於英皇道、芬尼街及薄扶林道的餘下單位。隨著市場整固，宏安地產集團採取靈活的銷售及定價策略，以把握需求、加快收回現金，並支持日後確認收入及資本循環。

就宏安地產集團的學生宿舍業務而言，其表現繼續強勁，受惠於非本地學生人數增加、學生床位短缺，以及政府把香港發展為國際教育樞紐及便利把商廈改作學生宿舍的措施。鄰近鑽石山港鐵站及多間主要大學的「日新舍」提供720間寬敞房間、完善的共用設施及全包式服務。依託「日新舍」品牌的成功，宏安地產集團位於砵蘭街60號的合營項目「旺角日新舍」，由一間設有199個房間的酒店改建為提供216個床位的學生宿舍，並於二零二六年五月開始出租及於二零二六／二七學年投入營運。「旺角日新舍」距離油麻地港鐵站約一分鐘步程，主要提供單人房，同時設有雙人房，共用設施包括廚房、健身室、瑜伽空間及公共空間。兩項「日新舍」品牌物業合共提供逾1,600個床位，二零二六／二七學年的整體出租率約為97%，使宏安地產集團能夠把握對優質學生宿舍的持續需求。

於本期間，宏安地產集團所處的商用物業市場進一步呈現改善跡象，儘管各分市場的表現不一。訪港旅客人次增加及本地消費保持韌性，支持高街空置率下降及零售租金轉趨穩健。宏安地產集團的商業投資組合包括透過與KKR的合營企業持有、位於將軍澳的The Parkside及位於烏溪沙的銀湖 • 天峰，以及位於黃竹坑的珍寶閣停車場。該等物業主要服務本地居民的日常需要，產生相對穩定的經常性收入。於二零二六年九月三十日，The Parkside及銀湖 • 天峰的出租率分別約為96%及100%，而珍寶閣停車場則全數租出。宏安地產集團將繼續探索資產提升、優化租戶組合及檢視資產定位，以加強經常性收入及長期資產價值，包括於其停車場安裝電動車充電設施，以多元化收入來源。

短期而言，利率走勢、外圍經濟不明朗因素及新增住宅供應或會繼續對住宅市場構成壓力。然而，穩健的經濟基本因素、人才及學生持續流入，以及《二零二六年施政報告》及香港首份五年規劃所概述的長遠土地及房屋策略，預期將於中長期支持房屋需求。宏安地產集團將繼續減少其住宅及商業存貨，同時採取靈活的營運及營銷策略，並維持財務紀律及充足流動資金。

街市業務過去數十年來一直保持盈利，並產生正現金流量。然而，其現時面對網上購物及送貨上門服務日益激烈的競爭，同時經濟狀況疲弱，消費模式亦正在轉變，包括香港居民增加在中國內地的消費。為此，本集團正透過與業主更緊密的溝通及合作，建立互惠互利的合作關係，以穩定其街市組合。

這一策略確保為街市取得合適地點，為本集團的營運提供穩定基礎，同時創造機會以迎合不同的消費者偏好。透過運用其現有的專業知識、資源及系統，本集團旨在優化營運並實現規模經濟，從而提高效率、降低成本及提升客戶服務，同時進一步加強其作為可靠街市營運商的聲譽。

就其中藥業務而言，位元堂集團對中醫行業的長遠前景保持審慎樂觀，受惠於人口老化、健康意識提升、預防保健需求增長以及大灣區的發展。依託其一百三十年的傳承，位元堂集團將透過週年相關推廣及產品措施，進一步加強位元堂作為值得信賴的中藥及保健品牌的定位，同時對推廣開支及投資回報保持紀律。

位元堂集團將繼續借助大灣區傳統口服中成藥的簡化審批程序。繼「猴棗除痰散」獲批後，其計劃在取得監管批准的前提下，推進其他合資格產品的註冊。位元堂集團亦將透過省市級代理安排擴大其中國內地的分銷網絡，並加強其於藥房、醫院、診所及電子商務平台的業務。

為支持可持續增長，位元堂集團將有選擇地投資於產品研發、「智能中醫」及數字能力，包括客戶關係管理、數據分析、社交媒體及跨境電子商務，以加強客戶聯繫、實現更具針對性的營銷，並回應不斷變化的消費者需求。與此同時，位元堂集團將檢視零售網絡及供應鏈的生產力，維持適當的存貨水平並加強成本控制，在未來增長投資與審慎的財務及營運資金管理之間取得平衡。

就其西藥業務而言，位元堂集團將加強與香港及澳門的分銷商及主要醫療渠道合作，包括大型連鎖藥房及社區藥房，同時提升店內曝光、消費者觸及及推廣成效。就中國內地市場而言，位元堂集團將借助其中藥及西藥業務互補的分銷能力，擴大「珮夫人」產品的分銷，同時探索新品牌及非處方藥產品，以擴闊「盧森堡大藥廠」的產品組合。就其個人護理業務而言，位元堂集團將透過季節性推廣套裝、店內推廣活動及與熱門知識產權角色的合作，支持「珮氏」產品的競爭力及品牌知名度。

展望未來，中國的經營環境預期仍然充滿挑戰，內需疲弱及物業行業的持續調整繼續影響信心。儘管出現改善跡象，復甦仍然不均衡。在此背景下，中國農產品集團將保持審慎，專注於加強其核心農產品交易市場業務、提升營運效率及保持財務靈活性。

中國對糧食安全、農業現代化及全面鄉村振興的承諾，提供有利的長遠政策背景。於二零二六年二月三日發佈的二零二六年中央一號文件，強調加強農業生產能力及效率、保障「菜籃子」產品供應、推進農業科技，以及加強生產與貿易的協調。該等政策重點為中國農產品集團評估改善市場效率及提升服務質素的機會提供相關框架。

依託其市場網絡及營運經驗，中國農產品集團將專注於透過保留及招募租戶、優化租戶及產品組合，以及加強市場管理及配套服務，提升現有市場的競爭力及創收能力。其各市場與業務夥伴之間更緊密的合作，將支持交易活動，以及經常性租金、佣金及服務收入。

為此，中國農產品集團將有選擇地評估業務機會，傾向採用輕資產安排，例如管理合約及與合適夥伴合作，並按市場需求、預期回報、資本要求及其財務狀況評估投資。此外，中國農產品集團將對其電子交易平台及管理資訊系統進行具成本效益的提升，以改善交易效率、營運監控及客戶服務。有關開支仍須經過嚴謹的成本控制及對實際效益的評估，並適當關注網絡安全及數據保護。

整體而言，本集團將保持審慎而積極的方針，以應對經濟不明朗因素及不斷變化的市況。依託其多元化業務組合、既有品牌及營運專長，本集團將專注於加強核心業務、提升營運效率、優化資產運用，並有選擇地把握增長機會。財務紀律將仍然是優先事項，並繼續著重流動資金、現金流、存貨及成本管理，同時定期檢討融資安排及資源配置。透過該等措施，本集團力求加強韌性、改善盈利質素，並為股東及其他持份者帶來可持續的長期價值。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六年九月三十日止六個月，除本公司於二零二六年七月十三日至二零二六年七月二十八日期間購回股份外，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（包括庫存股份，如有）。於二零二六年九月三十日，本公司及其附屬公司並無持有本公司任何庫存股份。

於本期間，合共628,000,000股股份於聯交所購回，而全部628,000,000股已購回股份已於二零二六年八月十二日註銷。

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(「**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，董事會由四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二零二六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二零二六年中期報告，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，二零二六年十一月二十六日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事，即鄧清河先生、鄧灝康先生、Stephanie女士及鄧凱聰先生，以及三名獨立非執行董事，即王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

* *僅供識別*