
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*股份**出售或轉讓**，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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)

**(1)有關出售待售股份及轉讓待售貸款之
非常重大出售事項**

及

(2)股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第7至18頁。

本公司謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午十一時三十分假座香港中環遮打道10號太子大廈18樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下根據隨附代表委任表格所列印之指示，將代表委任表格填妥及在切實可行之情況下盡快交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。

二零二四年六月二十一日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 該物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 餘下集團之管理層討論及分析	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」及「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「銀行同意及貸款延長」	指	現有項目公司銀行貸款之貸款人就因買賣協議項下擬進行交易而導致項目公司控制權的建議變動以及按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月之同意
「董事會」	指	董事會
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)，並為本公司間接持有約57.09%權益之上市附屬公司
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司
「其士」	指	其士國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：25)
「其士股東」	指	Lofty Ideal Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其士之間接全資附屬公司，並為買方已發行股份50%之持有人
「本公司」	指	Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「可資比較地塊」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「可資比較土地交易」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義

釋義

「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及轉讓待售貸款
「完成日期」	指	具有「董事會函件－買賣協議－完成」一節所界定之涵義
「完成付款」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「條件」	指	具有「董事會函件－買賣協議－先決條件」一節所界定之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就待售股份及待售貸款應付賣方之代價(可予調整)，即初步代價及進一步代價
「按金」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及轉讓待售貸款
「現有獲准許總樓面面積」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「現有項目公司銀行貸款」	指	香港第三方銀行向項目公司(作為借款人)授出之貸款及銀行融資，以(其中包括)就收購該物業進行融資
「現有宏安地產銀行貸款」	指	香港第三方銀行向宏安地產(作為借款人)授出之貸款及銀行融資，以(其中包括)就收購該物業進行融資
「進一步代價」	指	具有「董事會函件－買賣協議－代價」一節所界定之涵義

釋義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步代價」	指	具有「買賣協議－代價」一節所界定之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	(a)倘並未於二零二四年六月十九日或之前取得銀行同意及貸款延長，則為二零二四年七月十日；或(b)倘於二零二四年六月十九日或之前取得銀行同意及貸款延長，則為二零二四年七月三十一日(或賣方、買方及本公司可能不時書面同意之有關較後日期)
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「管理人」	指	宏安資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司
「規劃申請批准」	指	城市規劃委員會於二零二四年二月根據香港法例第131章《城市規劃條例》第16條批准項目公司就建議輕微放寬該物業若干區域容積率限制提交之申請
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「該項目」	指	涉及項目公司完成重建該物業之項目，有關詳情載於「董事會函件－有關目標公司、該物業及該項目之資料」一節

釋義

「項目公司」	指	樂傲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司及該物業之唯一註冊、合法及實益擁有人
「該物業」	指	在香港土地註冊處登記為油塘內地段第30號及油塘內地段第31號之各塊或各幅土地，連同其上之宅院、豎設物及建築物（現稱香港九龍四山街18及20號油塘工業大廈4座），有關詳情載於「董事會函件－有關目標公司、該物業及該項目之資料」一節
「買方」	指	Divine Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為宏安地產及其士各自間接擁有50%權益之合資企業
「贖回金額」	指	於最後實際可行日期，現有項目公司銀行貸款的未償還金額約322,500,000港元
「餘下集團」	指	緊隨完成出售事項後之本集團
「餘下宏安地產集團」	指	緊隨完成出售事項後之宏安地產集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、買方與宏安地產訂立日期為二零二四年三月二十八日之買賣協議，內容有關出售事項
「待售貸款」	指	項目公司於完成時結欠賣方之貸款，包括所有本金及其應計利息（如有），於最後實際可行日期為約724,600,000港元
「待售股份」	指	100股目標公司已發行普通股，相當於賣方於完成前合法及實益擁有之目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	Top List Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為宏安地產之間接全資附屬公司

釋義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	具有「董事會函件－買賣協議－訂約方」一節所界定之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義
「目標公司」	指	Beam Up Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方於完成前之直接全資附屬公司及項目公司之直接控股公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「宏安集團」	指	本集團，就本通函而言，不包括宏安地產集團、位元堂集團及中國農產品集團
「宏安地產」	指	宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由本公司擁有75%權益之上市附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「宏安地產股東」	指	新鴻企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司，並為買方已發行股份50%之持有人

釋義

「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，並為由本公司擁有約72.02%權益之上市附屬公司
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

鄧清河先生，*GBS*，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

Stephanie女士

獨立非執行董事：

王津先生，*BBS*，*MBE*，太平紳士

蕭錦秋先生

陳勇先生，*BBS*，太平紳士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

**(1)有關出售待售股份及轉讓待售貸款之
非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司與宏安地產聯合刊發本公司日期為二零二四年三月二十八日之公佈，據此本公司及宏安地產董事會各自分別宣佈，於二零二四年三月二十八日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)及宏安地產(作為賣方擔保人)與買方(宏安地產間接擁有50%權益之合資企業)訂立買賣協議，據此，(a)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(i)目標公司之全部已發

董事會函件

行股本(即待售股份)；及(ii)項目公司於完成時結欠賣方之貸款(即待售貸款)，總代價約為797,080,516港元(可予調整)，並受限於買賣協議條款；及(b)宏安地產同意擔保賣方妥善、適當及準時履行及遵守其於買賣協議項下的義務。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關買賣協議項下擬進行交易之進一步詳情；(b)該物業之物業估值報告；(c)根據上市規則須予披露之其他資料；及(d)股東特別大會通告，會上將提呈必要決議案，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項。

買賣協議

日期

二零二四年三月二十八日

訂約方

- (a) 賣方，宏安地產之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (b) 買方，宏安地產間接擁有50%權益之合資企業(作為買方)；及
- (c) 宏安地產(作為賣方擔保人)。

買方為一間於二零二四年三月二十八日根據宏安地產股東(宏安地產之間接全資附屬公司)、宏安地產(作為宏安地產股東擔保人)、其士股東(其士之間接全資附屬公司)、其士(作為其士股東擔保人)與管理人(作為該項目之項目管理人)訂立日期為二零二四年三月二十八日之股東協議條款而成立之合資企業，其股份分別由宏安地產股東及其士股東直接持有50%及50%。因此，買方由宏安地產間接擁有50%權益及其士間接擁有50%權益。

買方為單一目的公司，旨在擁有及開發該項目以供銷售，該項目在宏安地產一般及日常業務過程中具有收益性質。有關宏安地產與其士之間成立買方為合資企業的安排乃按公平基準及正常商業條款作出。此外，股東協議載有條款，規定買方作為合資企業，未經宏安地產及其士一致同意，不得(a)變更其業務性質或範圍；或(b)進行任何非公平交易。

董事會函件

因此，根據上市規則第14.04(1)(f)條，根據股東協議條款成立買方為合資企業本身並不構成須予公佈交易，故獲豁免遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其士及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項

根據買賣協議，(a)賣方有條件同意向買方出售待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及轉讓待售貸款(相當於項目公司於完成時結欠賣方之全部貸款)，且不附帶任何產權負擔；及(b)宏安地產同意擔保賣方妥善、適當及準時履行及遵守其於買賣協議項下的義務。

代價

待售股份及待售貸款之代價應包括以下各項：

- (a) **初步代價**：797,080,516港元，即以下各項之總和：(i)該物業之協定價值，乃按該項目現時獲准許之總樓面面積291,757平方呎(「**現有獲准許總樓面面積**」)及協定之每平方呎價格2,732港元計算得出；及(ii)目標集團之備考資產淨值，可按常規完成賬目予以調整(「**初步代價**」)；及
- (b) **進一步代價**：於最後實際可行日期約53,000,000港元，其於計算時根據(i)該項目之超額總樓面面積，即根據建築事務監督將批准的該項目首份一般建築圖則所准許的該項目實際總樓面面積減去(A)按規劃申請批准批出之相關土地所規定之政府物業總樓面面積與(B)現有獲准許總樓面面積之總和；及(ii)上述協定之每平方呎價格(「**進一步代價**」)。買賣協議下進一步代價之價值並無限制，而在任何情況下，其不會為負數。預期項目公司將於二零二四年六月向建築事務監督提交首份一般建築圖則，作為建築事務監督批准該項目之超額總樓面面積之申請。

董事會函件

代價乃賣方與買方經公平磋商得出，並產生自以下各項：(a)現有獲准許總樓面面積；及(b)上述協定之每平方呎價格2,732港元，乃經計及(i)宏安地產目前可得五宗最近期可資比較的九龍住宅發展土地交易(包括兩宗於啟德之交易、兩宗於油麻地之交易及一宗於大角咀之交易)，日期由二零二二年九月至二零二四年三月，每平方呎價格介乎約5,400港元至約8,600港元(「可資比較土地交易」)；及(ii)將由買方支付有關該物業地契修改之預期土地補價，有關補價將由地政總署根據該物業修改地契前之土地價值與其修改地契後之土地價值差額評估得出，當中計及該物業之特定屬性，例如可允許總樓面面積、用途等後釐定。

可資比較土地交易包括下列各項：

交易日期	可資比較 地塊之地點	獲准許概約 總樓面面積 (平方呎)	概約代價 (百萬港元)	每平方呎概約 價格 (港元)
二零二三年九月	啟德	992,300	5,350	5,400
二零二三年九月	大角咀	81,000	697	8,600
二零二三年一月	油麻地	17,400	118	6,800
二零二二年十二月	啟德	1,417,900	8,703	6,100
二零二二年九月	油麻地	23,226	145	6,200

可資比較土地交易獲篩選及釐定為可與出售事項比較乃基於以下因素(其中包括)：(a)就位置而言，可資比較地塊所涉及之地塊(「可資比較地塊」)及該物業均位於九龍；(b)就土地用途而言，可資比較地塊及該物業均用於住宅開發；及(c)就交易時間而言，可資比較土地交易乃自買賣協議日期起1.5年內訂立。

根據地政總署頒佈的地價計算標準費率，上述土地補價預計約為1,068,500,000港元。根據初步代價及該物業的估計土地補價總和，估計每平方呎價格約為6,400港元，其屬可資比較土地交易每平方呎相若價格範圍內。

誠如本通函附錄四所載估值報告所披露，該物業的估值約為1,820,000,000港元，乃基於本集團已完成並取得上述城市規劃申請及上述建議住宅／商業發展的批地修改申請的所有相關批准並悉數結清香港政府就該等申請所收取的所有土地補價後計算得出。因此，經上述估值扣除土地補價約1,068,500,000港元後，該物業的成本約為751,500,000港元，低於初步代價金額。

董事會函件

鑑於上文所述，董事會認為出售事項的條款(包括代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

代價已／須以下列方式償付及支付：

- (a) 買方已於簽署買賣協議後向賣方支付一筆金額為39,854,026港元之按金(「**按金**」)(相當於該物業之協定價值的5%，乃按現有獲准許總樓面面積及上述協定之每平方米呎價格計算得出)，作為初步代價之按金及部分付款；
- (b) 買方須於完成時按以下方式支付相當於初步代價(扣除按金後)餘額(該餘額以下稱為「**完成付款**」)之款項：
 - (i) 倘於完成日期前十四(14)個營業日內，現有項目公司銀行貸款之貸款人尚未同意因買賣協議項下擬進行交易而導致項目公司控制權的建議變動，及並無按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月，且亦無按買方可接受之條款及條件於完成後取得現有項目公司銀行貸款再融資，
 - (A) 買方須直接向現有項目公司銀行貸款之貸款人支付相當於贖回金額之款項；及
 - (B) 買方須向賣方或賣方之律師事務所支付相當於完成付款餘額(即於完成付款中扣除贖回金額後之餘額)之款項；或
 - (ii) 倘於完成日期前十四(14)個營業日內，現有項目公司銀行貸款之貸款人同意因買賣協議項下擬進行交易而導致項目公司控制權的建議變動，及按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月，或按買方可接受之條款及條件於完成後取得現有項目公司銀行貸款再融資，則買方須向賣方或賣方之律師事務所支付完成付款；
- (c) 買方或賣方須於協定或釐定完成賬目後五(5)個營業日內向賣方或買方(視情況而定)支付有關上述常規完成賬目調整之款項；及

董事會函件

- (d) 買方應於地政總署批准修改相關土地批給以允許根據規劃申請批准重建該物業的申請之日起十(10)個營業日內向賣方支付相當於進一步代價的金額。

除按金須以支票支付外，代價應以銀行本票、支票、即時可用資金匯款至相關銀行賬戶或買方與賣方可能書面同意之其他方式支付。

先決條件

完成須待以下條件(「**條件**」)於完成日期或之前獲達成(及／或由買方豁免)後方可作實：

- (a) 項目公司能夠根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條提供並給予該物業有效業權；
- (b) 賣方於任何重大方面均並無違反買賣協議所載之任何保證而會對買賣協議項下擬進行之交易造成重大不利影響；
- (c) 賣方及／或宏安地產於任何重大方面均並無違反買賣協議所載之任何相關完成前承諾、契諾或協議(如有)；
- (d) 本公司及宏安地產均已就買賣協議項下擬進行之出售事項取得其各自股東之批准，並已遵守上市規則項下有關出售事項之所有適用規定；
- (e) 其士及其聯營公司已遵守聯交所可能規定之上市規則項下所有適用規定，以完成買賣協議項下擬進行之交易；
- (f) 賣方已向買方編製及交付備考完成賬目；
- (g) 現有宏安地產銀行貸款已悉數償還，且就現有宏安地產銀行貸款制定之所有擔保安排均已免除及／或解除；
- (h) 已完成重組(i)由項目公司欠目標公司之貸款及債務；(ii)由項目公司及目標公司任何一方欠賣方之貸款及債務；及(iii)由項目公司及目標公司任何一方(作為一方)欠賣方、宏安地產及／或本公司任何聯營公司(作為另一方)之貸款及債務，因此除待售貸款外，於完成時概無尚未償還該等貸款及債務；

董事會函件

- (i) 待售股份、待售貸款或該物業概無產權負擔(就現有項目公司銀行貸款制定之擔保安排除外)，惟倘不遲於完成日期前十四(14)個營業日，現有項目公司銀行貸款之貸款人已同意因買賣協議項下擬進行之交易而導致項目公司控制權之建議變動，及並無按買方可接受之條款及條件將現有項目公司銀行貸款到期日延長不少於六(6)個月，且亦無按買方可接受之條款及條件於完成後取得現有項目公司銀行貸款再融資則除外；
- (j) 目標集團及／或該物業之財務狀況並無重大不利變動；
- (k) 概無就任何項目公司、目標公司、賣方或宏安地產提呈破產或清算或清盤申請，及其均概無與其債權人達成任何和解或安排或訂立安排計劃，且概無就其任何資產或承諾委任臨時清盤人、接管人或管理人；及
- (l) 目標公司及賣方各自於完成前三(3)個營業日內向買方提交信譽良好證明及現任董事證明副本。

買方可於完成日期或之前隨時以書面形式豁免上文所載之第(a)至(c)及第(f)至(l)項條件。上文所載第(d)及(e)項條件不可獲豁免。倘聯交所於完成前並無要求其士及其聯營公司遵守上市規則項下之合規規定以完成買賣協議項下擬進行之交易，則上述第(e)項條件將被視為於完成日期或之前已達成。

如上述第(e)項條件已獲達成或被視為已獲達成，倘任何條件(先前並未獲豁免，除上述第(d)項條件不可獲豁免外)於最後截止日期或之前尚未獲達成，買方可選擇終止買賣協議，據此，賣方及買方於買賣協議項下之所有權利及義務將於緊隨終止後立即失效，按金應立即退還予買方，且無論如何應於終止後五(5)個營業日內退還予買方。

於最後實際可行日期，上文所載條件(b)、(c)、(e)、(i)、(j)及(k)已獲達成。

董事會函件

完成

完成須於賣方律師事務所香港辦事處(或賣方與買方書面同意之其他地點)進行,日期為下文較後者:(i)賣方向買方發出通知,告知買方符合上述第(d)項條件之日後十(10)個營業日屆滿之日;(ii)買方向賣方發出通知,告知賣方(A)聯交所要求其士及/或其聯營公司於完成買賣協議項下擬進行之交易前採取任何行動以遵守上市規則項下之任何規定,及(B)倘出現該要求,則滿足上述第(e)項條件之日後十(10)個營業日屆滿之日;或(iii)所有條件均獲滿足或被買方豁免後十(10)個營業日屆滿之日(惟受限於上文所載第(d)及(e)項條件不可被豁免)(於任何情況下不得遲於最後截止日期)(「**完成日期**」)。

於完成後,目標公司將不再為本集團及宏安地產集團各自之附屬公司,其財務業績將不再綜合入賬至本集團及宏安地產集團各自之綜合財務報表。然而,宏安地產集團仍將透過買方間接持有目標公司之50%權益。

於完成時,該物業將按現狀透過目標公司及項目公司間接交付予買方。

有關目標公司、該物業及該項目之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,以持有物業為目的,除其於該物業之間接權益外,並無其他主要資產。目標公司於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司,並直接持有項目公司,而項目公司為該物業之唯一註冊、合法及實益擁有人。

該物業之總地盤面積約為41,676平方呎,當中包括在香港土地註冊處登記為油塘內地段第30號及油塘內地段第31號之各塊或各幅土地,連同其上之宅院、豎設物及建築物(現稱香港九龍四山街18及20號油塘工業大廈4座)。宏安地產集團於二零二三年五月完成收購該物業,總成本約為940,600,000港元。

該項目涉及(a)由項目公司完成建設一個綜合住宅發展項目,其中包括根據相關批地規定於重建該項目後興建之兩座住宅樓宇、停車位、非住宅商業用途樓面及政府物業;及(b)項目公司隨後出售相關重建物業以獲取溢利。

董事會函件

目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度經審核財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損	1,008.08	471.02
除稅後虧損	1,008.08	471.02

目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為負193,000,000港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

經考慮初步代價及進一步代價以及目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核負債淨額及買方為宏安地產間接擁有50%權益之合資企業，估計於完成後，本集團之總資產將減少約516,620,000港元。本集團之總負債將減少約322,940,000港元。本集團之資產淨值估計將減少約193,680,000港元，為本集團之總資產及總負債變動之淨影響。

本集團估計將不會因出售事項錄得收益或虧損，乃根據(i)目標集團於二零二四年三月三十一日未經審核綜合負債淨額約193,000,000港元；(ii)待售貸款約724,600,000港元減(x)初步代價約797,100,000港元、(y)進一步代價約53,000,000港元及(z)資產淨值調整約4,000,000港元；及(iii)贖回金額約322,500,000港元之總和計算得出。本公司確認，本公司與宏安地產於二零二四年三月二十八日聯合刊發之公佈中所提述之出售事項虧損約249,420,000港元現已被取代。自參考日期起249,420,000港元與零之間的差異乃由於上述249,420,000港元並無計及現已反映於本通函附錄三之所有備考調整所致。實際虧損須待本公司核數師審閱。

初步代價約797,080,000港元較目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核資產淨值超出約990,080,000港元。

為數約524,550,000港元之所得款項淨額(即初步代價及進一步代價扣除上述開支與贖回金額之總和)將用作宏安地產集團之一般營運資金以及與成立買方有關的資本承擔。

董事會函件

有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及宏安地產之間接全資附屬公司，其主要從事投資控股。

有關本集團、宏安地產及宏安地產集團之資料

本集團主要(a)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(b)透過宏安地產(宏安集團擁有75.00%權益之上市附屬公司)於香港從事物業投資、物業發展及資產管理；(c)透過位元堂(宏安集團擁有約72.02%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品的製造及／或零售；及(d)透過中國農產品於中國農產品交易市場從事物業管理及銷售業務，中國農產品為本公司之上市附屬公司，其由本公司間接持有約57.09%權益。本公司由鄧清河先生(本公司之主席、執行董事兼控股股東)(連同其聯擊人)最終擁有約42.80%權益。

宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作投資回報及資本增值及資產管理之業務。宏安地產由本公司擁有75.00%權益，宏安則由鄧清河先生(連同其聯繫人)最終擁有約42.80%權益。

有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為根據股東協議之條款於二零二四年三月二十八日成立之合資企業，其成立之唯一目的旨在擁有及發展該項目以供銷售。買方由宏安地產間接擁有50%權益及由其士間接擁有50%權益。其士及其附屬公司之主要業務為建築工程、物業投資、物業發展及營運、醫療保健投資及汽車經銷及其他。

進行出售事項之理由及裨益

董事均認為，出售事項可讓本公司及宏安地產通過買方營運該項目，由於該項目將不再為全資擁有，此預期將會改善本公司及宏安地產各自之流動資金。因此，出售事項將使宏安地產重新分配資源用於未來投資機會、資金需要(包括將不再為全資擁有的該項目的資金需要)並尋求其他增長機會。

董事均認為出售事項及買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

上市規則涵義

由於本公司有關出售事項之最高適用百分比率各自超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本公司謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午十一時三十分假座香港中環遮打道10號太子大廈18樓召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零二四年七月十一日(星期四)營業時間結束時。為符合出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二四年七月五日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送達本公司位於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下根據隨附代表委任表格所列印之指示，將代表委任表格填妥及在可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤回論。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等之任何緊密聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

此外，除本通函所披露者外，及據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)並無任何股東訂立或受制於投票委託或其他協議或安排或約定；及(ii)於最後實際可行日期並無任何股東有責任或權利，使其暫時或永久將行使其持有之股份的投票權的控制權轉移予第三方(不論一般性或按個別事項)。

已獲得之投票承諾

鄧清河先生已不可撤回地向本公司承諾，將其實益持有及透過其全資擁有之實體所持有之全部股份(即1,045,941,645股股份，相當於在最後實際可行日期本公司已發行總股本約7.4%)投票支持將在股東特別大會上提呈之決議案，而本公司已不可撤回地向各宏安地產及合

董事會函件

資企業公司承諾，將其直接或間接持有之全部宏安地產股份(即11,400,000,000股宏安地產股份，相當於宏安地產已發行總股本75%)投票支持將在宏安地產股東特別大會上提呈之決議案，惟須根據上市規則取得股東之所須批准。

特別需要

倘閣下就參與股東特別大會有任何特別要求或特別需要，請於二零二四年七月四日或之前透過電郵pr@wangan.com或電話(852) 2312 8288聯絡本公司。

推薦建議

就上文所載理由而言，董事認為出售事項及買賣協議條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事將建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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

二零二四年六月二十一日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度之各別年報(分別第129至392頁、第137至392頁及第128至380頁)以及本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告(第46至100頁)中披露,其刊載於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com),並可透過以下超連結直接查閱:

- (1) 本公司日期為二零二一年七月二十六日之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第129至392頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072601319_c.pdf

- (2) 本公司日期為二零二二年七月二十二日之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第137至392頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200804_c.pdf

- (3) 本公司日期為二零二三年七月二十七日之截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第128至380頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072701445_c.pdf

- (4) 本公司日期為二零二三年十二月二十一日之截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告(第46至100頁):

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1221/2023122100524_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年四月三十日(即確定本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還銀行及其他貸款約6,561,100,000港元,其中合共約4,105,200,000港元之銀行貸款乃以本集團之物業、廠房及設備、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入、待售物業、發展中物業、已抵押存款、應收貸款及利息、按公平值計入損益之金融資產及由本集團若干從事物業投資及發展之附屬公司全部權益之股份押記作抵押。本集團亦就該銀行以若干銀行為受益人提供之貸款而分別向合資企業及客戶發放為數分別不超過約370,400,000港元及21,900,000港元之銀行融資向銀行提供擔保。此外,於二零二四年四月三十日,本集團之租賃負債約為747,400,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二四年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

根據本集團若干銀行及其他借款協議，本集團若干銀行及其他借款將自本通函日期起計未來12個月內到期及須予償還。考慮到該點，董事計劃與相關貸款方就該等借款的再融資進行磋商及／或按需要獲得新的銀行融資。此外，董事已製定若干計劃及措施以緩解本集團的流動資金壓力，包括加快物業預售及銷售、加快收回未償還銷售款項及出售物業項目／資產。

董事認為，本集團於本通函日期起計未來12個月內營運資金是否充足乃取決於：(i)成功獲得新銀行融資及／或對現有借款進行再融資；(ii)成功並及時實施加快發展中物業及已竣工物業預售及銷售的計劃，並加快收回尚欠銷售所得款項；及(iii)根據本集團預期的金額及時間成功及時完成出售物業項目／資產。

經審慎週詳查詢後，董事認為，經考慮(i)本集團於借款到期時透過現有借款再融資及／或取得新銀行融資為其現有借款再融資的能力；(ii)本集團的內部資源、持續經營現金流入，及本集團可用的現有銀行融資；及(iii)出售本集團物業項目／資產（包括出售事項之影響）之所得款項淨額後，本集團擁有充足的營運資金以滿足自本通函日期起計至少十二(12)個月的需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，董事確認，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團從事街市業務管理及財資管理。與此同時，其亦透過其附屬公司宏安地產從事營運開發住宅及商業物業以作銷售以及投資商業及工業物業以獲得投資回報及資本增值，且透過其附屬公司位元堂從事中西藥業的製造及零售，並透過其附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事管理及銷售物業。自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財

務報表的編製日期)以來，餘下集團的主要業務並無變動，預計本集團的主要業務將不會因完成出售事項而發生任何變化。

於二零二三年第四季度，香港實質本地生產總值按年增長4.3%。此外，在二零二三年十一月至二零二四年一月期間，香港的最新失業率為2.9%。

另一方面，美國息率仍維持高位，無可避免地對全球現金流及資產價格產生影響。在此宏觀環境下，香港於二零二四年四月末的一個月銀行同業拆息為4.6%，較二零二四年一月初的4.8%略有下降，而香港的全年通脹率由二零二三年十二月的2.4%稍跌至二零二四年二月的2.1%。

息率上升及通脹持續為企業帶來挑戰。息率較高使借貸成本增加，從而抑壓投資及消費者開支。然而，勞動市場正在改善，經濟活動亦逐漸正常。此乃經濟正在復甦的正面跡象。就宏安地產集團而言，所有對房地產市場的「辣招」均已取消，而且合資格外來人才在港購置住宅物業已實行印花稅暫緩機制。所有該等措施均對物業市場帶來利好影響。街市營運過去數十年一直是產生現金流及盈利的業務。儘管如此，隨著街市和運營商數量增加以及網上購物和送貨服務逐漸普及，街市營運環境的競爭壓力越來越大。於上一個財政年度，息率大幅上升及通脹導致經濟活動持續收縮，繼而損害消費水平。本集團認為經營街市的成本及風險已經上升，而本集團在營運時將採取審慎態度。

位元堂集團始終致力於提供優質中醫團隊診療服務，並專注於提供度身訂製的專業服務，滿足每位消費者的獨特需求，並提供專業中醫藥(「中醫」)診療。除加強服務外，位元堂集團致力改善其客戶關係管理(CRM)系統，以與消費者建立更牢固、更密切的關係、加強客戶參與度及忠誠度，並培養具信任及長久的關係。展望未來，國家粵港澳大灣區政策為中藥及保健食品產品帶來正面前景，為位元堂集團於大灣區實現增長及擴張良機。

就西藥產品而言，位元堂集團為其旗艦品牌「珮夫人」加強銷售，並擴大於萬寧、屈臣氏及連鎖超市等零售渠道的分銷。位元堂集團透過於中國內地為「珮夫人」止咳露覓得戰略分銷合作夥伴，並以「珮夫人」品牌推出更多治療上呼吸道感染的藥品，將「珮夫人」打造成「上呼吸道感染專家」。位元堂集團預期來年將實現強勁增長。位元堂集團亦正發展跨境電商業務，以涵蓋大灣區及亞太地區的消費者。

農業發展是中國中央政府未來數年的首要政策。於二零二三年，「二零二三年中央一號文件」由中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈。該文件乃為推動農產品交易市場投資、擴展農產品網絡、建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。其次，「一帶一路」政策將為中國經濟整體增長的關鍵元素，並為中國的持續發展提供可持續的方式。

就新商機而言，中國農產品集團進一步採取「輕資產」策略，與各合作夥伴合作，擴大於中國的業務。其亦探索電子平台發展，以探討技術進步的機遇，從而配合中國政府推動數據經濟。此外，中國農產品集團的業務範圍進一步擴展至街市及貿易，以鞏固其於業內的領先地位。

本集團財務狀況穩健，且預期將透過其多元化業務取得持續增長，為本集團提供高度靈活性，以及為其可持續發展奠定堅實的基礎。透過維持積極有為及審慎而行的投資方針，本集團能把握機會推動其所有分類實現業務增長。整體而言，穩健的財務狀況及多元化的業務經營將促進本集團的可持續發展及長期成功。

出售事項將使宏安地產集團能夠重新分配其資源，分別用於未來的投資機會、資金需求（包括不再全資擁有的該項目的資金需求）以及尋求其他發展機會。宏安地產集團將繼續密切關注市場變化，並尋找及評估物業收購及與戰略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

下文載列目標集團之未經審核綜合財務資料，包括目標集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表以及說明附註。

目標集團之未經審核綜合財務資料

以下為目標公司樂傲有限公司及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，以及目標集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表和說明附註(「**未經審核綜合財務資料**」)。未經審核綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條及未經審核綜合財務資料附註2及3分別所載之呈列及編製基準編製。未經審核綜合財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之本通函而編製。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2400號(經修訂)「過往財務報表審閱的委聘」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-2至II-8頁所載之目標集團之未經審核財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等之意見，申報會計師並無注意到任何事項而足以令彼等相信目標集團之未經審核綜合財務資料在各重大方面並無根據未經審核綜合財務資料附註2及3所載之編製基準編製。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	未經審核		
	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
其他收入	162	3,396	979
行政開支	(1,170)	(3,867)	(1,908)
撇減發展中物業	—	—	(187,827)
除稅前虧損	(1,008)	(471)	(188,756)
所得稅	—	—	—
年內虧損及全面虧損總額	(1,008)	(471)	(188,756)

未經審核綜合財務狀況表

二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日

	未經審核		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
發展中物業	736,359	898,481	850,125
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	5,273	13,253	4,312
現金及現金等價物	2,174	2,967	2,855
流動資產總值	7,447	16,220	7,167
流動負債			
其他應付款項及應計費用	(710)	(3,985)	(464)
計息銀行借款	(269,202)	(322,141)	(322,472)
結欠宏安地產集團款項	(474,916)	(590,068)	(724,605)
流動負債總額	(744,828)	(916,194)	(1,047,541)
流動負債淨值	(737,381)	(899,974)	1,040,374
淨負債	(1,022)	(1,493)	(190,249)
資產虧絀			
已發行股本	—*	—*	—*
累計虧損	(1,022)	(1,493)	(190,249)
總資產虧絀	(1,022)	(1,493)	(190,249)

* 少於500港元

未經審核綜合權益變動表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	未經審核		
	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	總資產虧絀 千港元
於二零二一年四月一日	—*	(14)	(14)
年內虧損及全面虧損總額	—	(1,008)	(1,008)
於二零二二年三月三十一日 及二零二二年四月一日	—*	(1,022)	(1,022)
年內虧損及全面虧損總額	—	(471)	(471)
於二零二三年三月三十一日 及二零二三年四月一日	—*	(1,493)	(1,493)
年內虧損及全面虧損總額	—	(188,756)	(188,756)
於二零二四年三月三十一日	—*	(190,249)	(190,249)

* 少於500港元

未經審核綜合現金流量表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	未經審核		
	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前虧損	(1,008)	(471)	(188,756)
按以下調整：			
撇減發展中物業	-	-	187,827
利息收入	-	(4)	(18)
	(1,008)	(475)	(947)
發展中物業增加	(735,259)	(151,308)	(119,230)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	(5,273)	(7,980)	8,941
其他應付款項及應計款項增加／ (減少)	710	3,275	(3,521)
經營活動所用淨現金流量	(740,830)	(156,488)	(114,757)
投資活動所得現金流量			
已收利息	-	4	18
投資活動所得淨現金流量	-	4	18
融資活動所得現金流量			
新銀行借款	269,125	52,589	-
宏安地產集團墊款	474,902	115,152	134,537
已付利息	(1,023)	(10,464)	(19,910)
融資活動現金流量淨額	743,004	157,277	114,627
現金及現金等值物增加／(減少)			
淨額	2,174	793	(112)
年初現金及現金等值物	-	2,174	2,967
年末現金及現金等值物	2,174	2,967	2,855

未經審核綜合財務資料附註

二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日

1. 一般事項

Beam Up Holdings Limited(「**目標公司**」)為一間於二零二一年十一月二十六日在英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。目標公司之董事認為，於二零二四年三月三十一日，Top List Holdings Limited(「**Top List**」)(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為目標公司之直接控股公司，Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「**宏安地產**」)(一間於百慕達群島註冊成立並於香港聯交所(「**聯交所**」)主板上市之公司)為目標公司之間接控股公司，而Wang On Group Limited宏安集團有限公司(「**宏安**」)(一間於百慕達群島註冊成立並於聯交所主板上市之公司)為目標公司之最終控股公司。

於二零二一年十二月二十一日，目標公司向Famous Chief Limited(「**Famous Chief**」)(宏安地產之全資附屬公司)收購New Grand Limited(「**項目公司**」)之全部股權，代價為1港元(「**收購事項**」)。項目公司主要在香港從事物業開發。於完成收購事項後，項目公司成為目標公司之全資附屬公司。目標公司及項目公司於下文統稱為「**目標集團**」。

於二零二四年三月二十八日，Divine Glory International Limited(「**合資企業公司**」)(於英屬處女群島註冊成立之公司，由宏安地產及其士國際集團有限公司(「**其士**」)各自間接擁有50%權益)與Top List訂立買賣協議，據此，合資企業公司購買目標公司之全部已發行股份及項目公司結欠宏安地產及其附屬公司(「**宏安地產集團**」)之股東貸款，初步代價為797,080,516港元(須待調整)(「**出售事項**」)。於完成出售事項後，目標公司將由合資企業公司持有100%權益。

2. 呈列基準

由於(i)宏安地產同意向目標集團提供持續財務援助及充足資金，直至出售事項完成日期，以履行其到期負債，且不會要求目標集團償還結欠宏安地產集團的款項，直至目標集團有能力在不損害其財務狀況的情況下償還該等款項；及(ii)合資企業公司獲得宏安地產及其士的資本承諾，同意自出售事項完成日期提供持續財務援助及充足資金以履行其到期債務，因此，目標集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料(「**未經審核綜合財務資料**」)已按持續經營準則編製。

3. 編製基準

目標公司及項目公司於收購事項前後均由宏安集團共同控制。因此，未經審核綜合財務報表應用合併會計原則按綜合基準編製，猶如收購事項已於報告期初完成。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表包括目標集團目前組成所有公司自最早呈報日期起之業績。

未經審核綜合財務資料乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則主板上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入宏安集團就出售事項而將予刊發之通函。

未經審核綜合財務資料所載數額已按照宏安集團之相關會計政策確認和計量，該等會計政策符合香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港財務報告準則（包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。未經審核綜合財務資料乃按歷史成本法編製，並以港元呈列。除另有指明者外，所有金額進位至最接近之千元（千港元）。

未經審核綜合財務資料並未載有足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務報表」所界定之一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務資料。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**緒言**

以下為Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(「**本公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**本集團**」)緊隨向Divine Glory International Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「**宏安地產**」)及其士國際集團有限公司各自間接擁有50%權益)出售Beam Up Holdings Limited(「**目標公司**」)(由本集團擁有75%股權之附屬公司宏安地產之附屬公司)的全部已發行股本及樂傲有限公司(「**項目公司**」)(目標公司之附屬公司)(目標公司及項目公司於下文統稱為「**目標集團**」)結欠Top List Holdings Limited(宏安地產之附屬公司)的貸款(「**出售事項**」)後之餘下集團之說明性未經審核備考綜合財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)。本集團於出售事項後之餘下集團以下統稱為「**餘下集團**」。未經審核備考財務資料包括餘下集團於二零二三年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由本公司董事(「**董事**」)按照香港聯合交易所有限公司證券上市規定第4.29條編製，以說明出售事項所帶來之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之編製乃基於本集團於二零二三年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之經刊發中期報告)，並根據當中附註所述之備考調整進行調整，猶如出售事項已於二零二三年九月三十日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已根據本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發之截至二零二三年三月三十一日止年度年報)，並已按其附註所述之備考調整予以調整，猶如出售事項已於二零二二年四月一日完成。

有關與該等交易直接相關且實質可支持就出售事項之備考調整之敘述性說明於隨附之附註中概述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。基於其假設性質，其可能不擬說明倘出售事項已於相關結算日期或任何未來日期完成之情況下餘下集團之經營業績、財務狀況或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不擬預測餘下集團日後之經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本通函附錄一載列之本集團財務資料、本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報、本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之已刊發中期報告公佈、本通函附錄二載列之目標集團未經審核財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。未經審核備考財務資料並無計及組成餘下集團之公司各自之財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零二三年 九月三十日 千港元 附註 1	千港元 附註 2	千港元 附註 3	備考調整 千港元 附註 5	千港元 附註 6	餘下集團 未經審核備考 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	1,121,267					1,121,267
投資物業	3,560,996					3,560,996
俱樂部會籍	32,780					32,780
發展中物業	2,135,674	(850,125)	(187,827)			1,097,722
於合營企業的權益	4,084,869					4,084,869
於聯營公司的權益	24,739					24,739
按公平值計入其他全面收益之金融資產	195,451					195,451
按公平值計入損益之金融資產	208,802					208,802
應收貸款及利息	28,993					28,993
預付款項、其他應收款項及其他資產	228,050					228,050
遞延稅項資產	21,774					21,774
無形資產	6,006					6,006
總非流動資產	11,649,401	(850,125)	(187,827)			10,611,449
流動資產						
發展中物業	3,021,297					3,021,297
持作出售物業	1,190,980					1,190,980
存貨	307,947					307,947
應收賬款	96,230					96,230
應收貸款及利息	308,861					308,861
預付款項、其他應收款項及其他資產	493,499	(4,312)				489,187
獲得合約之成本	12,006					12,006
按公平值計入其他全面收益之金融資產	67,108					67,108
按公平值計入損益之金融資產	80,995					80,995
可收回稅項	7,970					7,970
已抵押存款	58,287					58,287
受限制銀行結餘	5,370					5,370
現金及銀行結餘	1,121,245	(2,855)		534,356	(4,300)	1,648,446
	6,771,795	(7,167)		534,356	(4,300)	7,294,684
分類為持作出售之資產及一間出售公司之資產	42,800					42,800
總流動資產	6,814,595	(7,167)		534,356	(4,300)	7,337,484

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於二零二三年 九月三十日 千港元 附註 1	千港元 附註 2	千港元 附註 3	備考調整 千港元 附註 5	千港元 附註 6	餘下集團 未經審核備考 千港元
流動負債						
應付賬款	188,614					188,614
其他應付款項及應計費用	1,003,686	(464)				1,003,222
應付餘下集團之款項	-	(724,605)		724,605		-
合約負債	171,887					171,887
計息銀行及其他借貸	3,518,723	(322,472)				3,196,251
應付稅項	111,190					111,190
無抵押票據	78,923					78,923
總流動負債	5,073,023	(1,047,541)		724,605		4,750,087
流動資產淨值	1,741,572	1,040,374		(190,249)	(4,300)	2,587,397
總資產減流動負債	13,390,973	190,249	(187,827)	(190,249)	(4,300)	13,198,846
非流動負債						
計息銀行及其他借貸	2,938,699					2,938,699
其他應付款項及應計費用	637,292					637,292
按公平值計入損益之金融負債	592					592
遞延稅項負債	563,932					563,932
總非流動負債	4,140,515					4,140,515
資產淨值	9,250,458	190,249	(187,827)	(190,249)	(4,300)	9,058,331
權益						
母公司持有人應佔權益						
已發行股本	153,538					153,538
庫存股份	(92,605)					(92,605)
儲備	5,839,935	190,249	(140,870)	(190,249)	(3,525)	5,695,540
非控制權益	5,900,868	190,249	(140,870)	(190,249)	(3,525)	5,756,473
	3,349,590		(46,957)		(775)	3,301,858
權益總額	9,250,458	190,249	(187,827)	(190,249)	(4,300)	9,058,331

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註6	餘下集團之 未經審核備考 千港元
收入	3,603,458			3,603,458
銷售成本	(2,543,843)			(2,543,843)
毛利	1,059,615			1,059,615
其他收入及收益淨額	161,937	(3,396)		158,541
銷售及分銷費用	(452,920)			(452,920)
行政費用	(513,027)	3,867	(4,300)	(513,460)
金融資產減值虧損淨額	(38,571)			(38,571)
其他費用	(58,252)			(58,252)
融資成本	(288,359)			(288,359)
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損淨額 淨額	(13,087)			(13,087)
所擁有投資物業公平值虧損淨額	(4,997)			(4,997)
發展中物業之撇減	(30,183)			(30,183)
持作出售物業之撇減	(44,150)			(44,150)
應佔合營企業之溢利及虧損	317,253			317,253
應佔聯營公司之溢利及虧損	2,969			2,969
除稅前溢利	98,228	471	(4,300)	94,399
所得稅抵免	526			526
年度溢利	<u>98,754</u>	471	(4,300)	<u>94,925</u>

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註6	餘下集團之 未經審核備考 千港元
其他全面收益				
其後期間可重新分類至損益之其他全面收益：				
按公平值計入其他全面收益之債務投資：				
公平值變動	(39,357)			(39,357)
計入損益之虧損之重新分類調整				
– 減值虧損淨額	26,030			26,030
– 出售／贖回虧損淨額	20,628			20,628
	7,301			7,301
海外業務之匯兌差額	(243,346)			(243,346)
其他儲備：				
應佔合營企業其他全面虧損	(8,303)			(8,303)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損 淨額	(244,348)			(244,348)

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註6	餘下集團之 未經審核備考 千港元
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	<u>(9,526)</u>			<u>(9,526)</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(9,526)			(9,526)
年度其他全面虧損淨額	<u>(253,874)</u>			<u>(253,874)</u>
年度全面虧損總額	<u>(155,120)</u>	471	(4,300)	<u>(158,949)</u>
以下各方應佔溢利：				
母公司持有人	12,784	353	(3,525)	9,612
非控股權益	<u>85,970</u>	118	(775)	<u>85,313</u>
	<u>98,754</u>	471	(4,300)	<u>94,925</u>
以下各方應佔全面虧損總額：				
母公司持有人	(76,239)	353	(3,525)	(79,411)
非控股權益	<u>(78,881)</u>	118	(775)	<u>(79,538)</u>
	<u>(155,120)</u>	471	(4,300)	<u>(158,949)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整		餘下集團之	
	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	未經審核備考 千港元
來自經營業務之現金流量						
除稅前溢利	98,228	471		(4,300)		94,399
已調整以下各項：						
融資成本	288,359					288,359
應佔合營公司及聯營公司溢 利及虧損	(320,222)					(320,222)
銀行利息收入	(21,020)	4				(21,016)
債務投資之估計利息收入	(2,979)					(2,979)
出售投資物業之收益淨額	(782)					(782)
出售物業、廠房及設備之收 益	(305)					(305)
出售／贖回按公平值計入其 他全面收益之						
債務投資之虧損淨額	20,628					20,628
出售附屬公司之虧損淨額	1,769					1,769
出售一間合營企業之收益淨 額	(14,551)					(14,551)
按公平值計入損益之金融資 產之公平值虧損淨額	13,087					13,087
自有投資物業之公平值虧損 淨額	4,997					4,997
提早贖回無抵押票據之收益	(11,544)					(11,544)
分租投資物業之公平值虧損 淨額	157,907					157,907
來自出租人之COVID-19相 關租金減免	(774)					(774)
自有資產折舊	62,750					62,750
使用權資產折舊	84,458					84,458
持作出售物業之撇減	44,150					44,150
發展中物業之撇減	30,183					30,183
以權益結算之購股權開支	4,646					4,646
金融資產之減值虧損淨額	38,571					38,571
修訂債務投資之虧損	6,790					6,790
物業、廠房及設備項目之減 值虧損淨額	25,932					25,932
陳舊存貨撥備	2,965					2,965
累計免租租金收入	262					262
修訂／終止租賃合約之收益	(627)					(627)
	<u>512,878</u>	<u>475</u>		<u>(4,300)</u>		<u>509,053</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	餘下集團之 未經審核備考 千港元
持作出售物業減少	1,719,608					1,719,608
發展中物業增加	(1,086,286)	151,308				(934,978)
存貨增加	(25,332)					(25,332)
按公平值計入損益的金融資產 減少	184,072					184,072
獲得合約之成本減少	13,985					13,985
應收賬款、預付款項、其他應 收款項及其他資產增加	(32,658)	7,980				(24,678)
應收貸款及利息減少	158,768					158,768
應付賬款增加	49,026					49,026
其他應付款項及應計費用增加	15,060	(3,275)				11,785
合約負債減少	(513,391)					(513,391)
已收按金及預收款項減少	(16,164)					(16,164)
受限制銀行結餘增加	(5,403)					(5,403)
經營業務所產生之現金	974,163	156,488		(4,300)		1,126,351
已付稅項	(55,544)					(55,544)
經營業務所得現金流量淨額	918,619	156,488		(4,300)		1,070,807
來自投資業務之現金流量						
已收銀行利息	21,020	(4)				21,016
合營企業之股息收入	131,717					131,717
聯營公司之股息收入	2,250					2,250
合營企業返還股本	8,847					8,847
添置投資物業	(20,407)					(20,407)
認購俱樂部會籍	(16,800)					(16,800)
購入非控股權益	(9,752)					(9,752)
購入物業、廠房及設備項目	(40,430)					(40,430)
購入按公平值計入其他全面收 益之金融資產	(212,271)					(212,271)
出售投資物業之所得款項	26,534					26,534
出售物業、廠房及設備之所得 款項	9,078					9,078
出售按公平值計入其他全面收 益之金融資產 所得款項	239,608					239,608
出售附屬公司	325,660		534,356			860,016
出售一間合營企業	20,743					20,743
墊付予合營企業之現金	(433,277)				(115,152)	(548,429)
合營企業及聯營公司償還貸款	526,310					526,310

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	餘下集團之 未經審核備考 千港元
原到期日超過三個月之無抵押 定期存款增加	(258,060)					(258,060)
投資活動所得現金流量淨額	320,770	(4)	534,356		(115,152)	739,970
來自融資活動之現金流量						
已付利息	(345,748)	10,464				(335,284)
新增銀行及其他借貸	1,694,407	(52,589)				1,641,818
償還銀行及其他借貸	(2,391,467)					(2,391,467)
購回本公司股份	(25,023)					(25,023)
贖回無抵押票據	(95,937)					(95,937)
向非控股股東支付股息	(35,179)					(35,179)
租賃付款本金部分	(159,523)					(159,523)
已抵押存款增加	(5,314)					(5,314)
應付餘下集團之款項增加	-	(115,152)			115,152	-
融資活動所用現金流量淨額	(1,363,784)	(157,277)			115,152	(1,405,909)
現金及現金等同項目之增 加/(減少)淨額	(124,395)	(793)	534,356	(4,300)	-	404,868
年初現金及現金等同項目	1,453,434	(2,174)				1,451,260
匯率變動之影響淨額	(15,637)					(15,637)
年終現金及現金等同項目	1,313,402	(2,967)	534,356	(4,300)	-	1,840,491

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團於二零二三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於本集團已刊發之截至二零二三年九月三十日止六個之中期報告)、本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本集團已刊發之截至二零二三年三月三十一日止年度之年報)。
- (2) 該調整反映終止確認目標集團於二零二四年三月三十一日之資產及負債，並假設出售事項已於二零二三年九月三十日發生。目標集團之資產及負債乃摘錄自目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二)。
- (3) 該調整反映目標集團於截至二零二四年三月三十一日止年度將發展中物業之賬面值撇減至其可收回金額。
- (4) 該調整反映扣除目標集團於截至二零二三年三月三十一日止年度之業績及現金流量，並假設出售事項已於二零二二年四月一日發生。目標集團之業績及現金流量乃摘錄自目標集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他未經審核綜合收益表以及未經審核綜合現金流量表(載於本通函附錄二)。

- (5) 該調整反映來自出售事項之出售事項備考收益(假設出售事項已於二零二二年四月一日或二零二三年九月三十日完成(如適用))。出售事項之備考收益(基於目標集團於二零二四年三月三十一日之未經審核總綜合資產減未經審核總綜合負債(有關股東貸款之負債除外)(「資產淨值」))計算如下：

	附註	總計 千港元
該物業之協定價值	(i)	797,081
初步代價之調整	(i)	<u>(315,769)</u>
初步代價	(i)	481,312
進一步代價	(ii)	<u>53,044</u>
現金代價總額		534,356
減：目標集團之資產淨值	(i)	<u>(534,356)</u>
出售事項之備考收益		<u><u>—</u></u>

附註：

- (i) 目標集團之初步代價(「**初步代價**」)為發展中物業(「**該物業**」)之協定價值797,080,516港元(「**協定價值**」)及目標集團於完成出售事項後之資產淨值(不包括發展中物業賬面值)的總和。目標集團之資產淨值乃根據本通函附錄二所載於二零二四年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表計算得出。初步代價及目標集團之資產淨值計算如下：

	總計 千港元
資產總值	857,292
減：負債總值	<u>(1,047,541)</u>
	(190,249)
加：股東貸款	<u>724,605</u>
目標集團之資產淨值	534,356
減：目標集團發展中物業於二零二四年三月三十一日之賬面值	(850,125)
加：該物業之協定價值	<u>797,081</u>
初步代價	<u>481,312</u>
以下列各項表示：	
該物業之協定價值	797,081
初步代價之調整(附註)	<u>(315,769)</u>
初步代價	<u><u>481,312</u></u>

附註：初步代價之調整可基於目標集團於完成出售事項後之最終資產淨值而有所改變。

- (ii) 進一步代價53,044,000港元(「**進一步代價**」)為項目公司完成重建該物業之項目(「**該項目**」)的預期超額總樓面面積乘以協定之每平方呎價格2,732港元。該項目之最終超額總樓面面積為根據建築事務監督批准的該項目首份一般建築圖則所准許的該項目實際總樓面面積減去(A)按城市規劃委員會於二零二四年二月批准本集團根據城市規劃條例第16條申請允許建議輕微放寬該物業若干區域之地積比率(「**規劃申請**」)之批准批出之相關土地所規定之政府物業總樓面面積與(B)現有獲准許總樓面面積291,757平方呎之總和。

根據隨附規劃申請之一般建築圖則，該項目之預期超額總樓面面積為19,416平方呎(惟須待建築事務監督批准後，方告作實)。因此最終超額總樓面面積及進一步代價之最終金額可基於建築事務監督對該項目最終總樓面面積之最終批准而有所改變。

- (6) 該調整指與出售事項相關之估計直接法律及專業費用約4,300,000港元。
- (7) 該調整反映截至二零二三年三月三十一日止年度重新分類集團內部現金流量，原因為出售事項完成後，目標集團不再為餘下集團之旗下公司，並成為餘下集團一間合營企業之附屬公司。
- (8) 預期上述備考調整不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生任何持續影響。

B. 獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料所編製之報告全文，以供載入本通函。



香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

敬啟者：

吾等已完成對Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(「**貴公司**」)之董事(「**董事**」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就向Divine Glory International Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(由 貴集團擁有75%股權之附屬公司)及其士國際集團有限公司各自間接擁有50%權益)出售Beam Up Holdings(「**目標公司**」，由 貴集團擁有75%股權之附屬公司)之全部已發行股本及樂傲有限公司欠Top List Holdings Limited的貸款(「**出售事項**」)而刊發日期為二零二四年六月二十一日之通函(「**通函**」)的附錄三中A節所載於二零二三年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄三中A節內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二三年九月三十日之財務狀況 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如出售事項已分別於二零二三年九月三十日及二零二二年四月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料、財務表現及現金流量之資料則由董事摘錄自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度年報及截至二零二三年九月三十日止六個月中期報告。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質量管理準則第1號「企業進行財務報表之審核或審閱之質量管理或其他核證或相關服務工作」，其要求企業設計、實行及營運質量管理制度，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除對於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項在以說明為目的而選擇之較早日期已正進行。因此，吾等概不保證出售事項之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列出售事項直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料應用恰當之調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易以及其他與委聘相關之情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)*
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零二四年六月二十一日

* 僅供識別

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對種子項目於二零二四年三月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 801, 8/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8字樓801室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港九龍四山街18-20號發展地盤的估值

吾等遵照Wang On Group Limited(宏安集團有限公司) (「貴公司」) 的指示對項目公司持有的物業發展地盤(「種子項目」) 進行估值，吾等確認，吾等已視察種子項目，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就種子項目於二零二四年三月三十一日(「估值日期」) 的市值提供意見。

估值基準

吾等對種子項目的估值乃指市值，吾等界定市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

業權

吾等已在所屬之土地註冊處對種子項目進行查冊。然而，吾等並未調查種子項目之擁有權或核實吾等所獲提供之註冊記錄有否任何未曾顯示之修訂。所有文件僅用作參考。

估值方法

對作為發展用地的種子項目進行估值時，吾等採用市場法，假設種子項目均按現狀交付出售，並參照市場上類似物業的可資比較銷售交易。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

市場法為對發展土地進行估值時常用的方法，以相關可資比較交易作為賣地憑證予以參考，以得出市值。此方法依賴市場憑證，作為可推斷類似物業的最佳價值指標。於採用市場法進行估值時，吾等對各項可資比較交易之物業地點、交易時間等因素進行分析，並對交易價格進行必要調整。倘可資比較項目劣於種子項目，則作上調；倘可資比較項目優於種子項目，則作下調。

假設

吾等的估值假設擁有人以現況於市場出售種子項目，且並無憑藉任何可影響種子項目價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

種子項目的市值乃根據以下依據得出：擁有人已向政府當局完成所有必要的申請、辦理所有手續及繳付所有地價，以致種子項目於估值日期獲准發展為包含住宅、商業及社會福利部分的綜合住宅發展項目。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮種子項目的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有種子項目而可能產生的任何開支或稅項。吾等假設種子項目概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等獲提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實種子項目的地盤及樓面面積的準確性，惟假設吾等提供的文件及正式圖則顯示的地盤面積及樓面面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

種子項目最近於二零二四年四月十二日由下述簽署人視察。彼已視察種子項目之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量，亦無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等並無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實種子項目之以下事宜：

- 種子項目所在地區的總體環境及發展狀況；
- 種子項目的現有發展狀況及現有用途；
- 種子項目的佔用情況；
- 種子項目提供的設施；及
- 種子項目是否張貼有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除因地震或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷(存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響)進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，而吾等亦無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對種子項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)的所有規定。

本報告中的所有金額均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

九龍九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室

Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零二四年六月二十一日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

項目公司為未來發展而持有的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值 港元
香港九龍四山街 18-20號	種子項目包括一個佔地約3,872.20平方米的發展地盤，其建有一幢總樓面面積約為12,579.04平方米的四層工業大廈。該大廈於一九七九年年左右竣工。	種子項目目前是空置的。	1,820,000,000 請參閱下文的 附註8
油塘內地段 第30及31號	<p>該項目計劃重建為兩座23層的住宅大樓，其設有一個3層的平台，配有商店、服務設施和長者護理中心，並設有兩層地庫，用作停車場和裝卸貨空間。擬發展項目的總樓面面積為30,074.69平方米，其中住宅單位、商店／服務／餐飲單位及長者護理中心分別佔25,036.99平方米、3,871.70平方米及1,166.00平方米。</p> <p>種子項目的標的地塊大致呈長方形，整個地塊臨街以交通道路(包括四山街和崇耀街)為界。該地塊位於油塘工業區的中心位置，周圍環繞著工業大廈。為配合工業區的規劃意向，區內的工業建築有逐漸轉型為住宅區的趨勢，區內已出現多個住宅發展項目。除了零星的重建項目外，位於種子項目北面的油塘灣綜合發展區亦擬進行大規模的房屋發展項目。種子項目附近現有的商場為大本型及鯉魚門廣場，毗鄰港鐵油塘站，位於種子項目北面約0.5公里。</p>		

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值 港元
----	-------	------	----------------------------------

油塘內地段第30號根據批地條件第10928號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。

油塘內地段第31號根據批地條件第10929號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。

上述所有政府土地租契的租期已依法延長至二零四六年六月三十日。種子項目現時的每年總地租為304,038港元。

附註：

1. 種子項目的登記業主為New Grant Limited或項目公司，其註冊摘要編號載列如下：

- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020701280027；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020015；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020021；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020030；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020045；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020072；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020093；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020103；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020117；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020138；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020141；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020157；
- 日期為二零二二年一月十三日之註冊摘要編號22020802020161；
- 日期為二零二二年二月二十八日之註冊摘要編號22031701160032；
- 日期為二零二二年五月三十一日之註冊摘要編號22063001350047；
- 日期為二零二二年十月二十四日之註冊摘要編號22111101200048；
- 日期為二零二二年十一月三十日之註冊摘要編號22122001030059；
- 日期為二零二二年十二月二日之註冊摘要編號22122301170019；
- 日期為二零二二年十二月二日之註冊摘要編號22122301170026；
- 日期為二零二三年五月二十九日之註冊摘要編號23062001230046；
- 日期為二零二三年五月二十九日之註冊摘要編號23062001230065；及
- 日期為二零二三年五月三十一日之註冊摘要編號23062301360029。

2. 除地下低層B、D、F、H單位、地下低層C1、C2、C4及C5號停車位、地下中層N單位及地下高層C10號停車位外，種子項目於二零二二年一月十三日以大新銀行有限公司為受益人受抵押（註冊摘要編號為22020802020174）。
3. 種子項目地下低層B、D、F、H單位、地下低層C1、C2、C4及C5號停車位、地下中層N單位及地下高層C10號停車位於二零二三年九月二十九日以集友銀行有限公司為受益人受抵押（註冊摘要編號231100500610038）及於二零二三年九月二十九日以集友銀行有限公司為受益人轉讓出售收得款項及租金收得款項（註冊摘要編號231100500610042）。
4. 種子項目位於鯉魚門油塘茶果嶺分區規劃大綱核准圖第S/K15/27號的「住宅（戊組）」區域內，其住宅容積率上限為5.0，非住宅容積率上限為1.0。
5. 如上文附註4所述，種子項目受現行容積率限制所規限，貴集團已根據城市規劃條例第16條提出規劃申請（申請編號：A/K15/129），要求城市規劃委員會批准放寬種子項目的容積率限制。上述規劃申請所的發展參數如下：
 - 把種子項目的住宅總樓面面積和容積率分別放寬至23,233.2平方米和不多於6；及
 - 把種子項目的非住宅總樓面面積和容積率分別放寬至5,037.7平方米和不多於1.301。

根據城市規劃委員會於二零二四年二月十六日發出的信函，城市規劃委員會已批准根據城市規劃條例第16條提出的許可申請。該許可有效至二零二八年一月二十六日，並須滿足以下條件：

- 提交經修訂的環境評估，以解決潛在的空氣質素和噪音影響以及工業／住宅界面環境問題，並為擬發展項目實施其中確定的環境緩解措施，以達到環境保護署署長或城市規劃委員會滿意的程度；
- 在擬發展項目的建築工程展開前，提交經修訂的土地污染評估，並實施評估所載的補救措施，以達到環境保護署署長或城市規劃委員會滿意的程度；
- 就擬發展項目提交經修訂的交通影響評估，並實施評估所提出的交通緩解措施，以達到運輸署署長或城市規劃委員會滿意的程度；
- 向運輸署署長或城市規劃委員會設計及提供擬發展項目的車輛通道、停車位、裝卸設施及迴旋處；及
- 依申請人的建議提供令社會福利署署長或城市規劃委員會滿意的長者日間中心。

6. 根據種子項目的政府土地租契(即油塘內地段第30號的批地條件第10928號及油塘內地段第31號的批地條件第10929號)的規定，該等地段須符合以下主要批地條件：
- 除工廠或倉庫或兩者、附屬辦公室以及對建築物的安全和安保至關重要的看守人或管理員可能需要的宿舍外，不得在標的地段上建造任何建築物；
 - 標的地段或其任何建築物或任何部分，不得用作工業或倉庫或兩者以外的任何用途，但不包括根據公眾衛生及市政條例或任何修訂該條例或取代該條例的成文法則宣佈為厭惡性行業的任何行業；
 - 在標的地段已建或將建的任何構築物，其任何部分不得高於香港主水平基準面100呎；及
 - 須在標的地塊內提供停車空間。車輛(包括拖車上的貨櫃及其牽引車)的裝卸，按照每10,000平方呎或部分總樓面面積不少於一輛車的標準(不包括在地塊上建造的任何建築物的樓面面積)，或以每5,000平方呎或部分地塊面積不少於一輛車的標準(以提供較多空間的標準為準)。在提供的停車、上貨和卸貨空間中，一半用於停放私家車和輕型貨車，其餘空間用於停放貨車及其上貨和卸貨(其中至少有一輛貨車是裝在拖車上的貨櫃及其牽引車)。
7. 如上文附註6所述，在符合現行批地條件的情況下，如欲修改批地條件或發出新的政府土地契約(其條款及條件須與擬作住宅及商業用途的重建相符)，有關人士須向地政總署提出相關申請。根據現行的行政政策，地政總署在處理有關申請時，可能會收取地價及行政費用。
8. 吾等對種子項目的估值乃根據以下基礎而得出：
- 依照上文附註5所述的發展規範，種子項目的現有工業大廈可重新發展為總樓面面積達30,074.69平方米的住宅／商業發展項目；
 - 擁有人已完成所有申請，並從政府獲得有效批地，年期為50年，以進行上述重建；及
 - 與申請有效批地相關的所有必要地價款已全部結清。
9. 吾等採用市場法對種子項目進行估值時，已根據以下甄選標準識別並參考相關可資比較土地交易：
- 交易時間—過去12個月內
 - 物業位置—位於市區內，可透過大眾運輸鐵路方便抵達
 - 土地用途—規劃署劃作住宅用途的土地
 - 面積—不少於150平方米，足以實際上支持將其發展為中高層住宅樓宇

10. 鑑於上述甄選標準，吾等的估值中已考慮以下符合該等標準的可資比較土地交易。其樓面售價(即每平方米可開發建築面積的價格)已用作定量基準，供分析之用：

可資比較	1	2	3	4	5	6
交易日期	二零二三年 十一月二十一日	二零二三年 十一月八日	二零二三年 十月二十六日	二零二三年 九月十三日	二零二三年 四月二十八日	二零二三年 九月十三日
地點	秀華坊18號	鴨脷洲大街 21-23號	朝光街 21-24號	大角咀道 177-191號	定富街 45-63號	沐禮街(新九龍內地 段第6590號)
距離最近鐵路站的距離	距離灣仔站400米	距離利東站300米	距離西營盤站300米	距離奧運站750米	距離牛頭角站500米	距離啟德站750米
城市規劃區	住宅(丙類)	住宅(甲類)2	住宅(甲類)6	住宅(甲類)1	住宅(甲類)	住宅(甲類)6
成交價(百萬港元)	136.10	137.122	254.00	697.00	452.50	5,350.00
佔地面積(平方米)	312	170	277	836	706	13,499
地積比率	5.00	8.89	9.68	9.00	9.00	6.83
可開發建築面積 (平方米)	1,560	1,511	2,681	7,524	6,354	92,198
樓面售價(港元/ 建築面積平方米)	87,244	90,731	94,728	92,637	71,215	58,027
資料來源	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處
調整(%)	-30%	-25%	-30%	-25%	-15%	-10%
經調整樓面售價 (港元/建築面積 平方米)	61,071	68,048	66,310	69,478	60,533	52,224

上述所有可資比較交易之交易時間、地點、土地用途、規模等方面均符合上述甄選標準。吾等認為，均無排除符合甄選標準的交易，可資比較交易列表完整且詳盡，對該等交易的分析為種子項目的市場估值提供一般參考。

可資比較土地交易之調整乃按地點因素及時間因素構成。地點因素方面，位於距離中央商業地區較近之地塊價格高於距離中央商業地區較遠之地塊。以地點因素而言，可資比較項目1、2、3及4被認為優於種子項目，因此需要對該等項目進行下調，而可資比較項目5及6被認為與種子項目相若，因此毋需進行下調。時間因素方面，差餉物業估價署公佈之私人住宅物業市場價格指數呈下跌趨勢，反映香港住宅市場於過去12個月期間經歷低迷。由於所有可資比較土地交易均於估值日期前12個月前進行，因此需要對所有可資比較項目進行下調。

11. 基於上述分析，種子項目的市值計算如下：

所採納樓面售價(A) : 62,940港元(附註a)

可開發建築面積(B) : 28,909平方米(附註b)

市值(A × B) : 1,819,532,460港元

四捨五入至 : 1,820,000,000港元

附註：

- (a) 所採納樓面售價指經調整可資比較樓面售價之樣本平均值。
- (b) 可開發建築面積為種子項目重建工程的總建築面積30,075平方米，扣除種子項目重建工程中用作老人院之淨建築面積1,166平方米。

業務發展

完成後的物業發展項目組合

完成後，餘下集團預計將透過餘下宏安物業集團至少擁有以下發展土地項目的權益：

地點	概約地盤 面積 (平方呎)	概約總建築 面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下 宏安物業集團 應佔權益
大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號(「大角咀項目」)	6,800	61,500	住宅及商業	2024	100%
鯽魚涌芬尼街3-9號 (「鯽魚涌項目」)	4,200	39,100	住宅及商業	2026	100%
鴨脷洲鴨脷洲大街17-23號、平瀾街7-9號及新市街37-39號(「鴨脷洲項目三」)	6,600	68,800	住宅及商業	2027	100%
薄扶林道86A-86D號 (「薄扶林項目」)	28,500	28,500	住宅	2024	70%
鴨脷洲大街120-130號 (「鴨脷洲項目一」)	7,200	74,200	住宅及商業	2025	50%
鴨脷洲大街34及36號以及惠風街5、7及9號 (「鴨脷洲項目二」)	4,100	38,500	住宅及商業	2025	50%
黃大仙鳴鳳街26-48號 (「黃大仙項目一」)	9,600	81,300	住宅及商業	2025	50%

地點	概約地盤 面積 (平方呎)	概約總建築 面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	餘下 宏安物業集團 應佔權益
黃大仙飛鳳街31-41及45號 (「黃大仙項目二」)	10,400	93,700	住宅及商業	2025	50%
牛頭角定業街12-16、18- 20、22及24號 (「牛頭角項目」)	5,200	46,300	住宅及商業	2025	50%
炮台山英皇道101及111號 (「炮台山項目」)	12,400	131,600	住宅及商業	2026	50%
油塘四山街18-20號 (「油塘項目」)	41,700	269,000	住宅及商業	2028	50%

根據上述情況，餘下宏安地產集團將對11個發展土地項目擁有至少50%的控制權，並將在完成後對11個發展土地項目中的三個項目擁有完全控制權。於二零二三年九月三十日，餘下宏安地產集團發展中物業的賬面值約為4,945,900,000港元。

資產管理分部之業務模式

餘下集團自二零一九年起通過宏安地產開始從事提供資產管理服務，並繼續投入資源以加強業務。餘下宏安地產集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業，共同開發合適的物業。通過與該等戰略夥伴組成合資企業及利用香港市場的資源及網絡，餘下宏安地產集團擔任資產管理人，管理該等合資企業的物業開發、銷售和其他業務，亦代表資本夥伴管理資產。作為所投資資產的資產管理人，餘下宏安地產集團賺取費用收入，包括資產管理費、收購費、發展費及租賃費，以及在達到或超過若干目標內部回報率及餘下宏安地產集團的合資夥伴獲得目標資本回報後的推廣費。此業務模式可讓餘下宏安地產集團借助合營戰略夥伴的專業知識及資源來發展物業的同時，餘下宏安地產集團亦能夠充分發揮其在物業投資和資產管理方面的知識及專長，創造持續的管理費收入，並可分享物業的經營利潤。

下文載列截至二零二三年九月三十日止六個月及截至二零二三年、二零二二年及二零二一年三月三十一日止財政年度各年餘下集團的管理層討論及分析。出售事項後，餘下集團將繼續經營現有業務。就本通函而言，餘下集團的財務數據分別取自本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，以及本集團截至二零二三年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止各財政年度的經審核綜合財務報表。

1. 截至二零二三年九月三十日止六個月

財務業績

截至二零二三年九月三十日止六個月（「本財政期間」或「本期間」），本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為約1,136,100,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約2,050,500,000港元）及約111,000,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損約23,600,000港元）。

業務回顧

本集團於本期間之收入減少約44.6%至約1,136,100,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約2,050,500,000港元）。收入減少乃主要由於本期間本集團交付其擁有控股權之物業發展項目的銷售減少所致。

本期間母公司權益持有人應佔溢利約111,000,000港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月則為母公司權益持有人應佔虧損約23,600,000港元。此乃主要由於（其中包括）(i)應佔合營企業業績有所增加、及(ii)生產及銷售醫藥及保健食品產品所產生的銷售及毛利有所增加，部分被在本期間(a)減少交付物業項目導致毛利減少以及(b)加息令融資成本較二零二二年同期增加所抵銷。

本集團錄得本期間毛利及毛利率分別約434,700,000港元及38.3%（截至二零二二年九月三十日止六個月：分別約532,200,000港元及26.0%）。毛利下降主要由於本期間交付物業項目減少所致。

其他收入及收益淨額約94,200,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約74,600,000港元）。該增加主要由於出售物業、廠房及設備項目收益所致。

本集團於本期間錄得行政費用約253,400,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約270,500,000港元)。本期間的銷售及分銷費用約197,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約203,600,000港元)。於本期間，金融資產減值虧損淨額約12,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約11,600,000港元)。該等費用較二零二二年同期維持穩定受控。

於本期間，融資成本約173,400,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約130,900,000港元)，該增加乃主要由於利息增加所致。

於本期間，其他費用約54,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約36,200,000港元)。該增加乃主要由於物業、廠房及設備的減值虧損增加所致。

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10,600,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約23,600,000港元)。該減少乃主要由於按公平值計入損益之金融資產(主要為基金投資)之公平值虧損減少所致。

於本期間，所擁有投資物業公平值收益淨額約1,900,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約18,600,000港元)。該減少乃主要由於位於中國內地之多個投資物業公平值收益淨額減少所致。

於本期間，概無發展中物業之撇減自損益中扣除(截至二零二二年九月三十日止六個月：約5,600,000港元)。於二零二二年同期的撇減乃與位於香港之一項發展中物業有關。

於本期間，概無持作出售物業之撇減自損益中扣除(截至二零二二年九月三十日止六個月：約16,300,000港元)。於二零二二年同期的撇減乃與位於香港之一項持作出售商用物業及位於中國內地之兩個農產品交易市場有關。

本期間應佔合營企業溢利約377,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約108,400,000港元)。該增加乃主要由於商業組合貢獻之溢利增加。

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18,700,000港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月之所得稅開支則

約33,500,000港元。該減少主要由於與二零二二年同期相比，於本期間，遞延稅項抵免增加及中國稅項開支減少。

截至二零二三年九月三十日，本集團資產淨值約9,250,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約9,379,400,000港元)。其現金資源達約1,333,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,749,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,184,900,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,616,300,000港元)及短期投資約148,100,000港元(二零二三年三月三十一日：約132,700,000港元)。截至二零二三年九月三十日，總借貸合共約6,536,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約6,246,600,000港元)，令本集團產生約5,351,400,000港元之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)(二零二三年三月三十一日：約4,630,300,000港元債務淨額)。

本集團定期審視其財務狀況並維持穩健現金結餘以支持業務發展和增長。本集團個別業務分類回顧於下文載列。

物業發展

物業發展分類包括來自宏安地產有限公司(「**宏安地產**」，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市(股份代號：1243)，連同其附屬公司統稱為「**宏安地產集團**」)的香港住宅及商用物業市場銷售，以及亦指位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：897)，連同其附屬公司統稱為「**位元堂集團**」)之非全資上市附屬公司中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：149)，連同其附屬公司統稱為「**中國農產品集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)的物業銷售。

於本期間，物業發展分類分別錄得收入(向外部客戶銷售)及分類溢利約375,100,000港元及約10,100,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：分別約1,358,200,000港元及約130,000,000港元)。於本期間，宏安地產集團物業發展分類貢獻收入約258,400,000港元，主要由於確認「The Met. Azure 蒼藍」及「LADDER Dundas」的銷售(截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,250,000,000港元)。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團(透過中國農產品集團)在中國的物業發展業務錄得收入約116,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約108,200,000港元)。中國農產品集團貢獻的收入輕微增加乃主要由於本期間交付出售物業較二零二二年同期增加所致。

於二零二三年十一月二十日之中期報告日期，宏安地產集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤 面積 (平方呎)	概約總建築 面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
薄扶林項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
鴨脷洲項目I	7,200	74,200	住宅及商業	二零二五年
鴨脷洲項目II	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目I	9,600	81,300	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目II	10,400	93,700	住宅及商業	二零二五年
牛頭角項目	5,200	46,300	住宅及商業	二零二五年
炮台山項目	12,400	131,600	住宅及商業	二零二六年
鯪魚涌項目	4,200	39,100	住宅及商業	二零二六年
鴨脷洲項目III	6,600	68,800	住宅及商業	二零二七年
油塘項目	41,700	269,000	住宅及商業	二零二八年

宏安地產集團正積極尋找各種渠道增加土地儲備，此包括參與公開招標及舊樓收購。宏安地產集團旨在奠定堅實基礎，為未來發展項目提供穩定的土地資源。

街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場業務分類於截至二零二三年九月三十日止六個月錄得收入（向外部客戶銷售）輕微增加約0.4%至約332,700,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約331,300,000港元），其中收入約193,800,000港元由中國農產品集團於中國經營農產品交易所貢獻；約138,900,000港元由香港的街市營運所貢獻，包括香港的肉檔、蔬菜及其他零售業務帶來收入流約60,900,000港元。

本集團在街市及農產品交易市場業務建立重要地位超過二十年。於本期間，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日•食良」品牌旗下約600個檔位組合，這些街市的總樓面面積超過150,000平方呎。本集團透過精心設計佈局、進行改善工程及提供優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境，以滿足顧客日益殷切的需求。通過不斷改善購物經驗，本集團旨在強化與租戶和本地社區的合作關係。

於二零二三年八月，本集團收到領展物業有限公司(位於香港新界沙田西沙路頌安邨頌安商場地下的街市的業主)通知，彼等同意重續街市租約，租期為六年，直至二零二九年一月三十一日(包含該日)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月二十二日的公佈。

於本期間，屠宰業務產生收入約35,100,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約35,000,000港元)。收入維持穩定。鑒於本地飲食習慣對豬肉的需求及本集團深具規模的街市網絡，本集團相信該項業務發展風險較低。於二零二三年九月三十日，運營中的肉檔有18個。

本集團現時透過中國農產品集團於中國五個省運營11個農產品交易市場，其分別位於湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省。收購該等農產品交易市場明顯擴大本集團在中國街市及農產品交易市場分類的業務。中國農產品集團已於中國該行業建立穩固地位，為本集團農產品交易市場業務在中國的未來持續發展及擴展提供穩固基礎，使本集團能夠保持增長，利用規模經濟，把握廣大客戶群所帶來的機會。

物業投資

於二零二三年九月三十日，本集團位於香港及中國的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約3,561,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約3,764,000,000港元)。

於本期間，本集團獲得租金收入(向外部客戶銷售)總額約3,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約5,400,000港元)。

宏安地產集團於其與三名獨立第三方成立的一間合資企業集團(「**天生樓合資企業**」)中擁有64%權益。天生樓合資企業收購了於屯門總樓面面積為13,858平方呎的物業(「**天生樓物業**」)。於二零二三年十一月二十日之中期報告日期，天生樓物業已全部租出及15間舖的其中3間舖已售出。

宏安地產集團與獨立第三方合夥擁有一間合資企業(「**Jumbo合資企業**」)50%權益。Jumbo合資企業收購香港仔珍寶閣8層停車場平台，其提供合共509個車位(「**Jumbo物業**」)。預計當黃竹坑港鐵站周邊的綜合發展分階段完成後，Jumbo物業將可滿足龐大的停車位需求。Jumbo物業於二零二三年十一月二十日之中期報告日期已全部租出。

宏安地產集團亦與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.(「**KKR**」)合作，擁有位於馬鞍山的「銀湖•天峰」及位於將軍澳的「The Parkside」的兩個商用物業。宏安地產集團於各項目擁有50%股權。宏安地產集團已翻新該兩項物業，並改善租戶組合及提高租金收益率。於二零二三年十一月二十日之中期報告日期，銀湖•天峰已全部租出，而The Parkside的出租率超過97%。

於二零二三年九月三十日，位元堂集團於香港擁有11項物業，均為零售物業或工業大廈(位元堂集團就向宏安地產集團收購兩項物業而與宏安地產集團訂立兩份買賣協議，有關交易於截至二零二三年九月三十日仍待完成)。該等物業大部分用作以自營及加盟模式經營的零售店。

於本期間，位元堂集團以代價71,000,000港元完成向一名獨立第三方出售一間公司，該公司持有位於香港九龍高輝道13號寶城工業大廈11樓之物業(連同相關天台部分及一個停車位)之權益(請參閱本公司及位元堂日期為二零二三年二月六日及二零二三年六月十九日之聯合公佈)，並以代價66,800,000港元完成向一名獨立第三方銷售位於香港新界沙田大圍道66、68、70及72號地下B舖及部分天井之物業(請參閱本公司及位元堂日期為二零二三年三月二十一日之聯合公佈)。

於二零二三年九月三十日，本集團仍持有8個二手住宅物業，估值約42,800,000港元。本集團將繼續尋求合適機會出售該等二手住宅物業。

醫藥及保健食品產品業務

位元堂集團為一間醫藥集團，集中於製造及零售藥品及保健食品產品。於本期間，本集團的醫藥及保健食品產品分類的進步令人鼓舞，總收入（向外部客戶銷售）約365,400,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約298,700,000港元），升幅為約22.3%。

中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品分類的收入顯著上升約23.8%至約329,000,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約265,700,000港元）。

「以誠意用心造藥，憑信譽繼往開來」。位元堂集團始終致力於提供優質中醫藥（「中藥」）產品及服務。由於對中醫團隊診療及服務提升的需求不斷增加，故已於二零二三年八月成立中央煎藥中心，24小時內將煎好的中藥直接送至顧客家中，以確保顧客方便享有優質醫療保健服務。此外，業務擴張包括在熱門旅遊區開設新零售店、進駐各電子商務平台以及與健康美容藥品連鎖店建立合作夥伴關係。

由於香港預計將會爆發季節性甲型流感及新冠疫情持續，故推出多種新產品應對該等挑戰。其中一種產品為蟲草皇強肺通(Cordyceps Plus)，可支援呼吸系統，適合治療長期新冠症狀。意識到老年人口不斷增加，位元堂集團亦推出了一系列關節骨骼產品。於二零二三年，位元堂集團與香港理工大學展開令人興奮合作，將科學專業知識與傳統中草藥結合，致力於創新並利用科學知識增強傳統中醫藥。蟲草Cs4納米硒的發現，有助促進骨細胞及骨基質形成，強化骨質密度。

位元堂集團在香港榮獲「過去12個月最常使用的中式保健品品牌」[△]殊榮，進一步彰顯其成功之道。這份殊榮充分體現香港消費者對位元堂產品的信任與青睞。

該等成就使位元堂成為市場領導者，在提供可靠暢銷的中藥及保健食品方面享有盛譽之名。

[△] 資料來源：益普索2023年傳統中藥保健品品牌研究

西藥及保健食品產品

西藥及保健食品產品收入增加約10.3%至約36,400,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約33,000,000港元)，儘管本期間的環境動盪，該增加乃由於位元堂集團以堅實基礎致力於增長。

位元堂集團正不斷努力在市場上實現商機。旗艦品牌「珮夫人」連續13年蟬聯香港止咳露銷量冠軍，此乃歸功於位元堂集團珍貴的銷售及營銷策略及活動。位元堂集團堅持不懈，成功為分銷「盧森堡」品牌產品於香港建立有效的貿易渠道。

位元堂集團另一個主要品牌「珮氏」，在香港驅蚊產品市場中已確立領先地位。「珮氏」驅蚊產品系列的收益於本期間達致理想增長。

此外，為遵守中國相關法規，位元堂集團已與多名本地分銷商合作加速「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國的渠道滲透。

於疫情期間，消費者的購買行為加速從線下轉移至線上。因此，位元堂集團一直積極投放資源建立電子商貿渠道，包括透過自有網上平台以及選定的第三方電子商務平台(如HKTVmall及士多)分銷「珮夫人」及「珮氏」的產品。此外，位元堂集團正發展其跨境電子商務業務。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二三年九月三十日的流動性投資及現金及銀行結餘為約1,737,300,000港元，較二零二三年三月三十一日的結餘約2,274,300,000港元減少約23.6%。流動性投資及現金及銀行結餘包括約13.0%債務證券、約5.2%股本證券、約13.6%基金及其他投資，以及約68.2%現金及銀行結餘。

借貸業務

本集團從事財資管理業務，包括向第三方客戶提供借貸，該等貸款以各類抵押品作抵押，如第一按揭住宅物業、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。

為減輕放貸業務相關的信貸風險，本集團亦制定了信貸管控政策。該等政策管理貸款審批流程。該等政策主要關注驗證借款人的身份、還款能力及用作為抵押品的資產質量。通過實施該等政策及進行全面評估，本集團旨在有效管理信貸風險，此舉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16,300,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約23,500,000港元)，下跌約30.6%。本集團的貸款組合包括個人及企業客戶。於二零二三年九月三十日，個人客戶取得的貸款佔約35.7%(二零二三年三月三十一日：約38.6%)，企業客戶取得的貸款佔約64.3%(二零二三年三月三十一日：約61.4%)。於二零二三年九月三十日，本集團有42個(二零二三年三月三十一日：44個)活躍貸款賬戶，其中總貸款餘額約290,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約277,800,000港元)。有抵押貸款佔約82.8%(二零二三年三月三十一日：約81.8%)，無抵押貸款佔約17.2%(二零二三年三月三十一日：約18.2%)。全部有抵押貸款均以香港物業作抵押。於二零二三年九月三十日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合約53.6%(二零二三年三月三十一日：約48.8%)。貸款期限介乎1個月至120個月(二零二三年三月三十一日：2個月至120個月)。

有抵押貸款的加權平均年利率約為13.2%(二零二三年三月三十一日：約12.8%)，無抵押貸款的加權平均利率約為13.9%(二零二三年三月三十一日：約13.3%)。於二零二三年九月三十日，有抵押貸款的貸款價值比率約為66.2%(二零二三年三月三十一日：約66.7%)，管理層認為此為安全水平。本期間的減值虧損約100,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,100,000港元)。本集團已制定有關貸款減值的政策，有關政策主要基於逾期資料及／或其他可用資料而定。貸款組合所貢獻之收入減少乃由於經濟前景不明朗令市場需求普遍下降，同時本集團在風險環境中接受潛在貸款申請時採取更審慎的態度。

儘管全球經濟環境不明朗，本集團一直能夠從借貸業務中獲取穩定收入。本集團深明持續監察及檢討客戶情況的重要性，從而在財資管理分類中維持穩健的平台。

資產管理

本集團通過宏安地產集團提供資產管理服務，宏安地產集團與不同的戰略合作夥伴在住宅發展及商業投資方面設立合資企業。作為投資資產的資產經理，宏安地產集團賺取各項費用收入，包括資產管理費、收購費、開發費及租賃費，以及待達致或超過若干目標內部回報率後及宏安地產集團合營企業夥伴收到其目標資本回報後的獎勵費。

於本期間，宏安地產集團錄得費用收入約26,200,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約9,100,000港元)。該增加乃主要由於添置新管理資產所致。

宏安地產集團與Angelo, Gordon & Co., L.P.成立合資企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號，包括建於其上前稱「香港九龍貝爾特酒店」的酒店建築物。於二零二三年十一月二十日之中期報告日期，該物業現正進行翻新，預期將會為市場提供720間房間，並預計於二零二四年第一季度重開。

宏安地產集團管理兩項商用物業投資(即「銀湖•天峰」及「The Parkside」，為於二零一九年宏安地產集團與KKR共同投資的項目)。此外，宏安地產集團擔任天生樓合資企業及Jumbo合資企業的資產經理。在管資產的詳情請參閱上文「物業投資」一節。

宏安地產集團與APG Strategic Real Estate Pool合夥收購香港住宅物業，用作發展及重新發展以供銷售。作為資產經理，宏安地產集團涉及工地評估、收購、建設管理及銷售的工作。

運用宏安地產集團於資產管理的專業知識定必會帶來確保資產管理收入以及開拓策略擴展以獲取額外經常性收入的機會。

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益減少約0.3%至約5,900,900,000港元(二零二三年三月三十一日：約5,916,300,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約9,250,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約9,379,400,000港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團的資產總額約18,464,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約18,387,100,000港元)。於二零二三年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額約1,184,900,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,616,300,000港元)。本集團

亦維持流動投資組合，於二零二三年九月三十日的總市值約552,400,000港元(二零二三年三月三十一日：約658,000,000港元)，需要時可立即動用。

於二零二三年九月三十日，本集團的債務總額約6,536,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約6,246,600,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約57.9%(二零二三年三月三十一日：約49.4%)。

淨債務權益比率(或淨資產負債率)乃以債務淨額除以權益總額計算得出。淨債務按計息銀行及其他借貸、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目、受限制銀行結餘及已抵押存款計算。

於二零二三年九月三十日，本集團賬面值分別約506,800,000港元、約1,968,700,000港元、約4,945,900,000港元、約352,900,000港元、零、零及約58,300,000港元(二零二三年三月三十一日：分別約539,800,000港元、約2,218,000,000港元、約4,187,600,000港元、約601,400,000港元、約126,900,000港元、約12,100,000港元及約33,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產及已抵押存款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二三年九月三十日，本集團之資本承擔約1,407,600,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,409,300,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團應佔合營企業之資本承擔約186,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約110,900,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團已就有關授予一家合營企業融資向銀行作出擔保最多約700,800,000港元(二零二三年三月三十一日：約450,800,000港元)及有關融資已動用約426,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約250,300,000港元)。

於二零二三年九月三十日，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27,200,000港元(二零二三年三月三十一日：約36,100,000港元)，佔與該等擔保有關之或然負債約176,000港元(二零二三年三月三十一日：約328,000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。除本節披露者外，本集團於二零二三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，並貫徹實行審慎的財務管理方針。透過密切監察其財務資源，本集團確保高效及有效的營運，同時維持靈活性應付機會及各種轉變。本集團管理層認為，本集團現有財務架構健康，有關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。營運中央現金管理系統有助優化現金流量及盡量減少閒置現金，而審慎投資於流動投資可產生合理回報及維持流動資金。

於二零二三年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	2,991,238	2,964,731
於第二年	1,576,253	2,251,228
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,298,246	672,976
五年以上	64,200	20,515
	<u>5,929,937</u>	<u>5,909,450</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	527,485	211,929
無抵押票據(附註)		
一年內或按要求	78,923	-
於第二年	-	125,189
	<u>78,923</u>	<u>125,189</u>
	<u>6,536,345</u>	<u>6,246,568</u>

附註：中國農產品發行於二零二四年到期的無抵押票據，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)(「無抵押票據」)。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本金額分別為90,000,000港元及150,000,000港元的無抵押票據仍未贖回。

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、其他債務金融投資及出售物業。

於二零二三年九月三十日，本集團計息債務總額約6,536,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約6,246,600,000港元)，其中，約749,800,000港元(二零二三年三月三十一日：約425,700,000港元)按固定利率計息，而餘下債務約5,786,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約5,820,900,000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，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二三年九月三十日，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」）之金融資產及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產分別約262,600,000港元及約289,800,000港元：

	於二零二三年九月三十日		截至二零二三年九月三十日止六個月			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	所持金額 千港元	估餘下集團 資產淨值之 百分比 %	公平值收 益/(虧損) 千港元	利息收入 千港元	已收股息 千港元	於	於	
						二零二三年 九月 三十日 千港元	二零二三年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入其他 全面收益：								
A. 股權投資	88,207	1.0%	8,301	-	1,614	88,207	111,249	125,200
B. 債券	174,352	1.9%	(87,379)	12,659	-	174,352	263,932	560,929
小計	262,559	2.9%	(79,078)	12,659	1,614	262,559	375,181	686,129
按公平值計入 損益：								
A. 股權投資	2,499	-	(5,134)	595	77	2,499	16,464	7,902
B. 基金	214,298	2.3%	(3,868)	-	559	214,298	209,903	262,610
C. 債券	50,901	0.6%	(2,431)	2,640	-	50,901	49,510	50,534
D. 其他	22,099	0.2%	1,391	-	-	22,099	6,936	23,724
小計	289,797	3.1%	(10,042)	3,235	636	289,797	282,813	344,770
總計	552,356	6.0%	(89,120)	15,894	2,250	552,356	657,994	1,030,899

於二零二三年九月三十日，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包括非上市基金及衍生金融工具之投資組合。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。

附註：

1. 除上文披露者外，本集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二三年九月三十日的資產淨值少於1.0%。
2. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二三年九月三十日的資產淨值少於1.0%。

除上文所披露者外，於本期間，本集團並無持有任何其他重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃。

外匯

董事會認為本集團面臨人民幣(「**人民幣**」)的重大外匯風險。所有銀行借款以港元或人民幣計值。本集團收入大部分以港元或人民幣計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。目前，本集團並無制定外幣對沖政策。

本集團的業務面臨外匯風險，主要因其中國業務所致。本集團的人民幣風險主要由中國附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險所致。採用截至報告日期的匯率將以人民幣計值的資產淨值重新換算為港元產生重新換算虧損約187,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損約370,300,000港元)。重新換算虧損於其他全面收益／匯兌儲備中確認。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團共有2,247名(二零二三年三月三十一日：2,202名)僱員，約45%(二零二三年三月三十一日：約43%)為香港及澳門僱員，餘下則為中國內地僱員。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，本集團可根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為香港合資格僱員作

出強積金界定供款，並根據法定規定為中國及澳門員工作出退休供款。本集團因應以上目標已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，通常每年進行。本集團亦向其僱員提供其他福利，包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

主要風險及不明朗因素

本集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合本集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及物料短缺或通脹導致供應鏈中斷；(x)互聯網風險；(xi)人民幣兌港元匯率波動，在兌換貨幣時可能會影響溢利匯回及／或投資的增加；及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，本集團已實施一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引。該等措施令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。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

香港二零二三年四月至六月的實際本地生產總值較二零二二年同期下跌1.5%，及較二零二三年第一季度增加2.9%。此外，香港於二零二三年七月至九月的失業率下跌至2.8%。

另一方面，美國息率顯著上升，無可避免地對全球現金流及資產價格產生影響。在此宏觀環境下，香港的一個月銀行同業拆息由二零二三年一月初的4.2%上升至二零二三年九月底的5%，香港的全年通脹率由二零二三年一月的2.4%稍跌至二零二三年九月的2%。

息率上升及通脹持續為企業帶來挑戰。息率較高使借貸成本增加，從而抑壓投資及消費者開支。

然而，勞動市場正在改善，經濟活動亦逐漸正常。此乃經濟正在復甦的正面跡象。

就宏安地產集團而言，在最新《施政報告》中，行政長官提出放寬樓市「辣招」，包括新住宅之買家印花稅及新住宅印花稅將減半。物業原本在三年後轉售無需徵收特別印花稅，現已縮短至兩年。此外，合資格外來人才在港購置住宅物業將實行印花稅暫緩機制。所有該等措施均對物業市場帶來利好影響。

街市營運過去數十年一直是產生現金流及盈利的業務。儘管如此，隨著街市和運營商數量增加以及網上購物和送貨服務逐漸普及，街市營運環境的競爭壓力越來越大。於本期間，息率大幅上升及通脹導致經濟活動持續收縮，繼而損害消費水平。本集團認為經營街市的成本及風險已經上升，而本集團在營運時將採取審慎態度。

位元堂集團始終致力於提供優質中醫團隊診療服務，並專注於提供度身訂製的專業服務，滿足每位消費者的獨特需求，並提供專業中醫診療。除加強服務外，位元堂集團致力改善其客戶關係管理(CRM)系統，以與消費者建立更牢固、更密切的關係、加強客戶參與度及忠誠度，並培養具信任及長久的關係。

展望未來，國家粵港澳大灣區政策為中藥及保健食品產品帶來正面前景，為位元堂集團於大灣區實現增長及擴張良機。

就西藥產品而言，位元堂集團為其旗艦品牌「珮夫人」加強銷售，並擴大於萬寧、屈臣氏及連鎖超市等零售渠道的分銷。位元堂集團透過於中國內地為「珮夫人」止咳露覓

得戰略分銷合作夥伴，並以「珮夫人」品牌推出更多治療上呼吸道感染的藥品，將「珮夫人」打造成「上呼吸道感染專家」。位元堂集團預期來年將實現強勁增長。位元堂集團亦正發展跨境電商業務，以涵蓋大灣區及亞太地區的消費者。

農業發展是中國中央政府未來數年的首要政策。於二零二三年，「二零二三年中央一號文件」由中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈。該文件乃為推動農產品交易市場投資、擴展農產品網絡、建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。其次，「一帶一路」政策將為中國經濟整體增長的關鍵元素，並為中國的持續發展提供可持續的方式。

就新商機而言，中國農產品集團進一步採取「輕資產」策略，與各合作夥伴合作，擴大於中國的業務。其亦探索電子平台發展，以探討技術進步的機遇，從而配合中國政府推動數據經濟。此外，中國農產品集團的業務範圍進一步擴展至街市及貿易，以鞏固其於業內的領先地位。

本集團財務狀況穩健，且預期將透過其多元化業務取得持續增長，為本集團提供高度靈活性，以及為其可持續發展奠定堅實的基礎。透過維持積極有為及審慎而行的投資方針，本集團能把握機會推動其所有分類實現業務增長。整體而言，穩健的財務狀況及多元化的業務經營將促進本集團的可持續發展及長期成功。

2. 截至二零二三年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二三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溢利分別約3,603,500,000港元（二零二二年：約1,856,000,000港元）及約12,800,000港元（二零二二年：母公司權益持有人應佔虧損約305,200,000港元）。

業務回顧

本集團於本年度之收入增加約94.1%至約3,603,500,000港元（二零二二年：約1,856,000,000港元）。收入增加主要由於本集團於本財政年度交付其擁有控股權益的物業發展項目所貢獻的銷售額增加所致。

本年度母公司持有人應佔溢利約12,800,000港元，而截至二零二二年三月三十一日止年度母公司持有人應佔虧損約305,200,000港元。此乃主要由於（其中包括）(i)債務投資減值虧損減少、出售債務投資已實現虧損減少，及按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損減少；(ii)交付本集團擁有的物業項目導致毛利增加；及(iii)投資物業之公平值淨

虧損減少，部分被(a)合資企業交付已竣工住宅項目之應佔溢利減少；(b)新增持作出售物業及發展中物業之撇減；(c)財資業務收入減少；及(d)利率上升導致融資成本增加所抵銷。

本集團於本年度分別錄得毛利及毛利率約1,059,600,000港元及29.4% (二零二二年：分別約805,700,000港元及43.4%)。毛利率減少乃主要由於本財政年度已售物業確認之收入佔比增加，而其毛利率較低所致。

本集團於本年度錄得行政開支約513,000,000港元(二零二二年：約497,000,000港元)，與二零二二年相比，這維持穩定及受控。於本年度，銷售及分銷開支約452,900,000港元(二零二二年：約274,600,000港元)，有關增加乃主要由於有關物業銷售所增加的佣金所致。本年度的融資成本約288,400,000港元(二零二二年：約207,600,000港元)，該增加乃主要由於銀行及其他借款利率上升所致。本集團的平均借貸利率為5.6%(二零二二年：3.8%)。

於本年度，金融資產減值虧損淨額約38,600,000港元(二零二二年：約256,900,000港元)。該減少乃主要由於債務投資減值虧損減少所致。

於本年度，其他開支約58,300,000港元(二零二二年：約196,000,000港元)。該減少乃主要由於出售債務投資之已變現虧損減少所致。

於本年度，按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損淨額約13,100,000港元(二零二二年：約93,600,000港元)乃主要由於按公平值計入損益之金融資產(主要為基金投資)之公平值虧損減少所致。

於本年度，所擁有投資物業公平值虧損淨額約5,000,000港元(二零二二年：約83,500,000港元)乃主要由於位於香港及中國內地之多個投資物業公平值虧損淨額減少所致。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，發展中物業撇減約30,200,000港元自損益中扣除(二零二二年：無)，乃與位於香港之兩個發展中物業有關。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，持作出售物業之撇減約44,200,000港元自損益中扣除(二零二二年：無)，乃與位於香港之一項持作出售商用物業及位於中國內地之兩個農產品交易市場有關。

本集團之所得稅主要包括香港利得稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。於本年度，所得稅抵免約500,000港元，而二零二二年之所得稅開支則約58,500,000港元。主要變動乃由於本年度中國所得稅減少至約26,800,000港元(二零二二年：約95,900,000港元)。中國所得稅減少主要由於中國物業銷售由二零二二年約418,600,000港元減少至本年度約169,000,000港元及本年度並無訴訟判決賠償(二零二二年：約48,600,000港元)。

本年度應佔合營企業溢利約317,300,000港元(二零二二年：約425,100,000港元)。該減少乃主要由於本財政年度交付兩個共同開發物業項目(即「曦臺」及「泓碧」)的物業銷售減少所致。

於二零二三年三月三十一日，本集團資產淨值為約9,379,400,000港元(二零二二年：約9,599,800,000港元)。其現金資源達約1,749,000,000港元(二零二二年：約1,962,800,000港元)，包括現金及銀行結餘總額約1,616,300,000港元(二零二二年：約1,489,900,000港元)及短期投資約132,700,000港元(二零二二年：約472,900,000港元)。截至二零二三年三月三十一日，總借貸合共約6,246,600,000港元(二零二二年：約6,859,600,000港元)，導致本集團產生約4,630,300,000港元(二零二二年：約5,369,700,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘總額)。

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

物業發展

物業發展分部包括來自宏安地產有限公司(「**宏安地產**」)，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市(股份代號：1243)，連同其附屬公司統稱為「**宏安地產集團**」的香港住宅及商業物業市場銷售，以及亦指位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」)，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代

號：897)，連同其附屬公司統稱為「**位元堂集團**」之非全資上市附屬公司中國農產品交易有限公司（「**中國農產品**」，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於聯交所上市（股份代號：149），連同其附屬公司統稱為「**中國農產品集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）的物業銷售。

於本年度，物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約2,140,200,000港元及約147,400,000港元（二零二二年：分別為約418,600,000港元及約203,600,000港元）。本年度收入約1,971,200,000港元（二零二二年：無）乃主要由宏安地產集團貢獻，原因是於本財政年度交付宏安地產集團擁有控股權益之「蒼藍」項目。於本年度，本集團（透過中國農產品集團）在中國的物業發展業務錄得收入約169,000,000港元（二零二二年：約418,600,000港元）。中國農產品集團所貢獻的收入減少主要是由於本財政年度交付較少物業所致。

於二零二二年九月，宏安地產之全資附屬公司Sky Admiral Limited與一間合資企業（「**APG合資企業**」）（即宏安地產集團與APG Strategic Real Estate Pool（「**APG**」）之合資企業，宏安地產集團持有50%權益）的全資附屬公司天寶成有限公司訂立買賣協議，按初步代價約554,800,000港元出售全部已發行股本及股東貸款。詳情請參閱本公司及宏安地產日期為二零二二年九月一日的公告及本公司日期為二零二二年九月二十三日的通函。此交易於二零二二年十月十四日完成。地盤毗鄰宏安地產集團於二零二一年十二月出售予APG合資企業的另一個項目（位於香港鴨脷洲大街120-126號）。APG合資企業將重新發展該兩個地盤為商住多用途物業以供銷售。於二零二三年六月二十八日之年報日期，地基工程正在進行。

宏安地產集團現正進行一個市區重建項目，並擁有90%以上業權。所有該等項目均已根據香港法例第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》向法院申請強制售賣。重建須待收購相關項目的全部所有權後方可實行。重建後的應佔總樓面面積約為65,000平方呎。有關發展項目乃同時由外部銀行融資及內部資源提供資金。

宏安地產集團正積極開拓不同渠道以增加其土地儲備，包括公開招標及舊樓收購。故此，宏安地產集團正建立穩固基礎，為未來發展項目提供穩定的土地資源。

於二零二三年六月二十八日之年報日期，宏安地產集團於香港之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
薄扶林項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
鴨脷洲項目I	7,200	74,200	住宅及商業	二零二五年
鴨脷洲項目II	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目I	9,600	81,300	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目II	10,400	93,700	住宅及商業	二零二五年
牛頭角項目	5,200	46,300	住宅及商業	二零二五年
炮台山項目	12,400	131,600	住宅及商業	二零二六年
鯽魚涌項目 ^(附註1)	4,200	39,100	住宅及商業	二零二六年
油塘項目 ^(附註2)	41,700	269,000	住宅及商業	二零二八年

附註：

1. 收購已於二零二三年六月完成。
2. 收購已於二零二三年五月完成。

街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場業務分類於本年度錄得收入減少(向外部客戶銷售)約2.7%至約657,700,000港元(二零二二年：約676,100,000港元)，其中全年收入約404,900,000港元由中國農產品集團於中國經營農產品交易所貢獻；約163,900,000港元由香港的街市營運所貢獻，香港的肉檔、蔬菜及此分部的其他零售業務則帶來收入流約88,900,000港元。收入減少主要是由於若干街市租約屆滿及於本財政年度2019冠狀病毒疫情對街市營運造成影響。分類業績於本年度錄得溢利約13,600,000港元(二零二二年：約70,000,000港元)。

本集團的街市及農產品交易市場業務已成立超過二十年，根基穩固。於本財政年度內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約600個街市檔位組合，總樓面面積超過150,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的需求，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團致力加強其與租戶和本地社區的合作關係，推出有效的營銷及推廣活動，從而改善街市的整體購物體驗。展望未來，本集團趨向尋求於人口稠密地區設立街市及迷你街市，從而擴大其市場佔有率，為客戶提供更廣泛的優質產品及服務。

於二零二二年四月，本集團獲領展物業有限公司(位於香港將軍澳彩明商場一樓的街市之業主)告知，彼等同意重續街市租期直至二零二四年十二月七日。詳情請參閱本公司日期為二零二二年四月十四日的公告。

於二零二二年五月，本集團接獲香港房屋委員會的函件，該函件表示香港房屋委員會同意向本集團租賃位於香港黃大仙啟鑽苑啟鑽商場地庫一樓的街市，租賃面積約1,282平方米。該街市於二零二二年末開始營業。詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月二十四日的公告。

憑藉現有的街市及農產品交易市場業務的穩定表現及穩固根基，本集團亦通過合營企業的方式，在香港也開始其自家擁有的街市組合。因此，宏安地產集團連同該等合營企業已成功收購位於馬鞍山銀湖·天峰的零售平台層及位於將軍澳The Parkside的商業物業。透過結合其於物業投資及街市營運方面的專業知識，本集團能夠於此分部創造強大的協同效應及獨特的業務價值。

於二零二二年十月一日，中國農產品及本公司訂立總特許協議，當中載列規管最終特許協議之一般原則及主要條款，據此，自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日，本集團相關成員公司可授出物業之特許權，而中國農產品集團可取得物業之特許權。有關詳情披露於本公司、位元堂及中國農產品日期為二零二二年十月一日之聯合公告。

於本年度，肉檔業務產生收入約65,900,000港元(二零二二年：約58,400,000港元)。收入增加主要由於本年度新開張的肉檔所致，本集團相信本地飲食習慣對豬肉的需求仍然強勁。本集團完善的街市網絡可促進該業務的快速增長及相對低風險的發展。

此外，本集團透過與不同營運商合作，將其零售業務拓展至包括水果及蔬菜零售。儘管該業務產生的收入於此建立階段而言不多，但本集團認為往後該業務將有快速增長。

本集團現時透過中國農產品集團於中國五個省營運11個農產品交易市場。該等市場位於湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省。儘管本年度2019冠狀病毒疫情反彈，但農產品交易市場的營運並未受到重大影響，且中國農產品集團透過實施有效措施以減輕2019冠狀病毒對其市場營運的影響及確保其業務的持續性，該等市場得以繼續正常營運。因此，中國農產品集團已透過多個省份的市場於該行業建立穩固地位，有助其農產品交易市場業務於未來持續發展及擴展。

物業投資

於二零二三年三月三十一日，本集團位於香港及中國的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為3,325,000,000港元(二零二二年：約3,712,600,000港元)。

於本財政年度內，本集團獲得租金收入總額約9,900,000港元(二零二二年：約16,700,000港元)。

宏安地產集團於其與三名獨立第三方成立的一間合資企業集團(「**天生樓合資企業**」)中擁有64%權益。天生樓合資企業收購了於屯門總樓面面積為13,858平方呎的物業(「**天生樓物業**」)。天生樓物業截至二零二三年六月二十八日之年報日期已全部租出。

宏安地產集團與獨立第三方合夥擁有一間合資企業(「**Jumbo合資企業**」)50%權益。**Jumbo合資企業**收購香港仔珍寶閣8層停車場平台，其提供合共509個車位(「**Jumbo物業**」)。預計當黃竹坑港鐵站周邊的綜合發展分階段完成後，**Jumbo物業**將可滿足龐大的停車位需求。**Jumbo物業**截至二零二三年六月二十八日之年報日期已全部租出。

宏安地產集團亦與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.(「**KKR**」)合作，擁有位於馬鞍山的「銀湖•天峰」及位於將軍澳的「The Parkside」的兩個商業物業。宏安地產集團於各項目擁有50%股權。宏安地產集團已翻新該兩項物業，並改善租戶組合及提高租金收益率。於二零二三年六月二十八日之年報日期，銀湖•天峰已全部出租，而The Parkside的出租率超過90%。

於二零二三年三月三十一日，位元堂集團於香港擁有13項物業，均為零售物業或工業大廈(而位元堂集團已就出售兩項物業訂立兩份買賣協議，有關交易於下文詳述及於二零二三年三月三十一日有待完成)。該等物業大部份用作以自營及加盟模式經營的零售店。

於本年度，位元堂集團於二零二三年三月二十二日完成出售持有位於香港九龍寶靈街14號寶靈大樓地下之物業之物業控股公司，代價為48,800,000港元。有關物業出售之詳情，請參閱本公司與位元堂日期為二零二三年一月六日之聯合公告。

於二零二三年二月六日，位元堂集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價71,000,000港元出售持有位於香港九龍高輝道13號寶城工業大廈11樓(連同相關天台部分及停車位)的物業之物業控股公司，該交易已於二零二三年六月十九日完成。該物業於二零二三年三月三十一日分類為持作出售資產。有關物業出售之詳情，請參閱本公司與位元堂日期為二零二三年二月六日及二零二三年六月十九日之聯合公告。

於二零二三年三月二十一日，位元堂集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價66,800,000港元出售位於香港新界沙田大圍道66號、68號、70號及72號地下及部份天井B號舖的物業，該交易預期於二零二三年六月三十日完成。該物業於二零二三年三月三十一日分類為持作出售資產。有關物業出售的詳情，請參閱本公司及位元堂日期為二零二三年三月二十一日的聯合公告。

於二零二三年三月三十一日，本集團仍持有8個二手住宅物業，估值為約44,100,000港元。本集團擬繼續尋找機會出售該等二手住宅物業。

醫藥及保健食品產品業務

位元堂集團為一間醫藥集團，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。於本年度，本集團的醫藥及保健食品產品分類表現進步令人鼓舞，總收入(向外部客戶銷售)約為701,000,000港元(二零二二年：約538,900,000港元)，上升約30.1%。

中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品分部的收入顯著上升約24.3%至約618,400,000港元(二零二二年：約497,600,000港元)。

第五波2019冠狀病毒疫情在香港迅速地嚴重爆發，高度傳播的Omicron變種病毒株於二零二二年三月令疫情升溫。這導致許多香港居民出現2019冠狀病毒後症狀，俗稱長新冠，從而令中醫諮詢服務及健康補健品的需求強勁。位元堂集團將客戶的健康放於首位，近期並啟動線上中醫諮詢服務，以促進適當治療。此外，我們推出了多項活動以幫助解決長新冠症狀，使得大部分呼吸道相關產品取得較高銷售額。

面對2019冠狀病毒疫情帶來的困難，位元堂集團仍採取措施，透過推出若干新產品鞏固安宮牛黃丸市場的地位，並開拓癌症補品分部。為了更專注於關懷範圍，讓大眾更容易獲得其產品和服務，位元堂集團繼續透過開設新零售店、於主要藥店上架及投資網上業務以擴大其業務。該等措施旨在加強位元堂集團產品及服務對客戶的滲透及方便，以及提高其知名度及影響力。

西藥及保健食品產品

西藥及保健食品產品收入增加約100%至約82,600,000港元(二零二二年：約41,300,000港元)，該增加乃由於位元堂集團以堅實基礎致力於增長，儘管本年度的環境動盪。

位元堂集團正不斷努力在市場上實現商機。旗艦品牌「珮夫人」連續12年蟬聯香港止咳露銷量冠軍，此乃歸功於位元堂集團珍貴的銷售及營銷策略及活動。位元堂集團堅持不懈，成功為分銷「盧森堡」品牌產品於香港建立有效的貿易渠道。

位元堂集團另一個主要品牌「珮氏」，在香港驅蚊產品市場中已確立領先地位。「珮氏」驅蚊產品系列的收益較去年達致理想增長。

此外，為遵守中國相關法規，位元堂集團已增派多名本地分銷商加速「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國的市場滲透。

由於疫情關係，消費者的購買行為加速從線下轉移至線上。因此，位元堂集團一直積極投放資源建立電子商貿渠道，包括透過自有網上平台以及選定的第三方電子商務平台（如HKTVmall及士多）分銷「珮夫人」及「珮氏」的產品。此外，位元堂集團正發展其跨境電子商務業務。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二三年三月三十一日的流動性投資及現金及銀行結餘總額為約2,274,300,000港元，較二零二二年三月三十一日的結餘約2,429,900,000港元減少約6.4%。於二零二三年三月三十一日，約47.6%、19.4%及33.0%的流動投資分別為債務證券、股本證券及基金及其他投資。約1,616,300,000港元為現金及銀行結餘總額。

借貸業務

作為財資管理業務的一部分，本集團向第三方客戶提供借貸，貸款以各類抵押品作抵押，如第一按揭住宅物業、商業物業、工業物業等，所有物業均位於香港。本集團在評估潛在貸款申請時一直十分審慎，尤其於經濟前景不明朗的情況下。本集團的信貸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、還款能力及將予質押資產的質量，有助降低與貸款營運相關的信貸風險。整體而言，本集團能夠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43,100,000港元(二零二二年：約61,900,000港元)，下跌約30.4%，主要由於貸款組合減少所致。貸款組合的構成包括個人及企業客戶。於二零二三年三月三十一日，我們有44個(二零二二年：51個)活躍貸款賬戶，其中總貸款餘額為約277,800,000港元(二零二二年：約461,300,000港元)。有抵押貸款佔約81.8%(二零二二年：約82.9%)，無抵押貸款佔約18.2%(二零二二年：約17.1%)。於二零二三年三月三十一日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合的約48.8%(二零二二年：約53.9%)。貸款期介乎2個月至120個月(二零二二年：3個月至120個月)。有抵押貸款的加權平均利率為每年約12.8%(二零二二年：約12.9%)，無抵押貸款的加權平均利率為每年約13.3%(二零二二年：約16.2%)。於二零二三年三月三十一日，擔保貸款的貸款價值比率為每年約66.7%(二零二二年：約70.3%)，管理層認為此為安全水平。本年度的減值虧損約2,200,000港元(二零二二年：約34,300,000港元)，而該等虧損主要關於延遲償付導致的預期信貸虧損撥備。我們的貸款組合規模有所下跌乃由於我們在風險環境中接受潛在申請時採取更加審慎的措施。

儘管經濟環境不明朗，本集團致力持續監察及檢討其借貸業務客戶的情況，旨在於財資管理分部建立穩健平台。

資產管理

本集團通過宏安地產集團提供資產管理服務，宏安地產集團與不同的戰略合作夥伴在住宅發展及商業投資方面設立合資企業。作為投資資產的資產經理，宏安地產集團賺取各項費用收入，包括資產管理費、收購費、開發費及租賃費，以及待達致或超過若干目標內部回報率後的獎勵費。該等費用為宏安地產集團貢獻穩定的經常性收入。

於本財政年度，宏安地產集團錄得費用收入約17,000,000港元(二零二二年：約30,800,000港元)。該減少乃主要由於收購費減少所致。

於二零二二年十二月，宏安地產集團與Angelo, Gordon & Co., L.P.(「AG」)成立新合資企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號之物業，包括建於其上名為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店建築物，總建築面積約為285,000平方呎。

除管理兩項商業物業投資(即銀湖•天峰及The Parkside, 為宏安地產集團與KKR共同投資的項目)外, 宏安地產集團已於二零二一年獲委聘為新合資企業(即天生樓合資企業及Jumbo合資企業)的資產經理。管理資產的詳情請參閱上文「物業投資」一節。

宏安地產集團亦與APG合夥收購香港住宅物業用作發展及重建以供銷售。作為資產經理, 宏安地產集團涉及工地評估、收購、建設管理及銷售工作。

宏安地產集團透過運用其於資產管理的專業知識, 確保其資產管理收入以及開拓策略擴展機會以獲取額外經常性收入。

流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日, 母公司持有人應佔權益減少約1.3%至約5,916,300,000港元(二零二二年: 約5,991,800,000港元)。於二零二三年三月三十一日, 本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約9,379,400,000港元(二零二二年: 約9,599,800,000港元)。

於二零二三年三月三十一日, 本集團的總資產約為18,387,100,000港元(二零二二年: 約20,056,400,000港元)。於二零二三年三月三十一日, 所持現金及銀行結餘總額約為1,616,300,000港元(二零二二年: 約1,489,900,000港元)。本集團亦維持流動投資組合, 其於二零二三年三月三十一日的總市值約為658,000,000港元(二零二二年: 約940,000,000港元), 於有需要時可供我們即時使用。

於二零二三年三月三十一日, 本集團的債務總額約為6,246,600,000港元(二零二二年: 約6,859,600,000港元), 而本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約49.4%(二零二二年: 約55.9%)。

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

於二零二三年三月三十一日, 本集團賬面值分別為約539,800,000港元、約2,218,000,000港元、約4,187,600,000港元、約601,400,000港元、約126,900,000港元、約12,100,000港元、無及約33,500,000港元(二零二二年: 分別約474,100,000港元、約1,992,000,000港元、約4,829,700,000港元、約1,081,600,000港元、約277,100,000港元、約103,100,000港元、約141,500,000港元及約31,300,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、應收貸款及已抵押存款已作抵押, 作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資本承擔約1,409,300,000港元(二零二二年：約2,412,200,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團應佔合營企業之自有資本承擔為約110,900,000港元(二零二二年：約43,300,000港元)。於二零二三年三月三十一日，本集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行作出擔保最多450,800,000港元(二零二二年：450,800,000港元)及有關融資已動用250,300,000港元(二零二二年：360,900,000港元)。除本節所披露外，本集團於二零二三年三月三十一日並無重大或然負債。

於二零二三年三月三十一日，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36,100,000港元(二零二二年：約45,500,000港元)貸款之擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前就支付按揭款項發生債務違約，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針。透過密切監察其財務資源，本集團確保高效及有效的營運，同時維持靈活性應付機會及各種轉變。本集團管理層認為，本集團現有財務架構健康，有關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。營運中央現金管理系統有助優化現金流量及盡量減少閒置現金，而審慎投資於流動投資可產生合理回報及維持流動資金。整體而言，該等措施預期有助本集團維持穩健的財務狀況及減低財務風險。

於二零二三年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二三年 三月三十一日 千港元	二零二二年 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	2,964,731	3,044,945
於第二年	2,251,228	1,470,439
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	672,976	1,743,824
五年以上	20,515	36,984
	<u>5,909,450</u>	<u>6,296,192</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	211,929	137,660
於第二年	-	206,230
	<u>211,929</u>	<u>343,890</u>
無抵押票據(附註)		
於第二年	125,189	-
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	219,497
	<u>125,189</u>	<u>219,497</u>
	<u><u>6,246,568</u></u>	<u><u>6,859,579</u></u>

附註：中國農產品發行於二零二四年到期的無抵押票據(「無抵押票據」)，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，本金額分別為150,000,000港元及290,000,000港元的無抵押票據仍未贖回。

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/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務的資本開支及資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融投資及出售物業。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二三年三月三十一日，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」）之金融資產分別為約375,200,000港元及約282,800,000港元：

	於二零二三年 三月三十一日		截至二零二三年三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元	
	附註	所持金額 千港元	估餘下集團 資產淨值之 百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	公平值/賬面值			
						已收股息 千港元	於 二零二三年 三月三十一日 千港元		於 二零二二年 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		111,249	1.2%	(9,526)	-	2,498	111,249	209,417	164,273
B.債券									
華南城控股有限公司 （「華南城」）	1	126,998	1.3%	12,941	19,133	-	126,998	132,446	162,398
其他債券		136,934	1.5%	(52,298)	10,519	-	136,934	113,433	416,391
小計		375,181	4.0%	(48,883)	29,652	2,498	375,181	455,296	743,062
按公平值計入損益：									
A.股本投資		16,464	0.2%	(850)	-	3,621	16,464	2,597	17,279
B.基金	2	209,903	2.2%	(17,516)	-	2,406	209,903	421,557	288,946
C.債券		49,510	0.5%	3,136	5,180	-	49,510	46,373	50,534
D.其他		6,936	0.1%	2,143	-	-	6,936	14,200	5,393
小計		282,813	3.0%	(13,087)	5,180	6,027	282,813	484,727	362,152
總計		657,994	7.0%	(61,970)	34,832	8,525	657,994	940,023	1,105,214

於二零二三年三月三十一日，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。

按公平值計入損益之金融資產包括非上市基金及衍生金融工具之投資組合。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。

證券的主要業務如下：

1. 華南城為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1668)。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
2. 於二零二一年七月十九日，本集團執行認購Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC(一間開曼群島獨立投資組合公司)及CS Blackstone REIT Access Fund SPC(一間開曼群島獨立投資組合公司)(統稱「Access基金」)的權益，認購金額分別為11,500,000美元及4,000,000美元。Blackstone Real Estate Income Trust(「BREIT」)為於二零一七年成立的非上市永久房地產投資信託。其主要投資於產生穩定收入的美國商業房地產。其遵循投資指引，即其投資組合中至少80%為房地產投資及最多20%為房地產債務投資、現金及／或現金等同項目。其由BX REIT Advisors L.L.C.(The Blackstone Group Inc.房地產集團的聯屬公司，擔任BREIT的保薦人)管理。The Blackstone Group Inc.為一家總部設於紐約的美國另類投資管理公司，其股份於紐約證券交易所上市及買賣(紐約證券交易所：BX)。於本年度，已購回各Access基金，而本集團於二零二三年六月二十八日之年報日期並無持有Access基金的任何權益。詳情請參閱本公司及位元堂刊發日期為二零二一年七月十九日及二零二二年九月十九日之聯合公告。
3. 除上文披露者外，本集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二三年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二三年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

除上文所披露者外，於本年度，本集團並無持有任何其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資企業以及重大投資或資本資產的未來計劃。

外匯

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

本集團的業務主要因其於中國的營運而面臨外匯風險。本集團的人民幣風險主要來自中國附屬公司資產淨值產生的貨幣換算風險。換算以人民幣計值的資產淨值按報告日期的匯率重新換算為港元導致重新換算虧損約243,300,000港元(二零二二年：收益約132,700,000港元)。重新換算虧損／收益於其他全面收益／匯兌儲備確認。

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團共有2,202名(二零二二年：2,145名)僱員，約43%(二零二二年：約43%)為香港及澳門僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為香港合資格僱員作出強積金界定供款，並根據法定規定為中國及澳門員工作出退休供款。本集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，通常每年進行。本集團亦向其僱員提供其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

主要風險及不明朗因素

本集團已根據其風險管理機制審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的土地儲備以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收入將直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，而彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合本集團對質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競

爭對手而失去街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及物料短缺或通脹導致供應鏈中斷；(x)互聯網風險；(xi)人民幣兌港元匯率波動，在兌換貨幣時可能會影響溢利匯回及／或投資的增加；及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

為應對上述潛在風險，本集團已實施一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引。該等措施本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。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

於二零二三年第一季度，香港實質本地生產總值按年增長2.7%，較上一季度收縮4.1%有所復甦。這是自二零二一年底以來的首次經濟增長，主要是由於私人消費穩健增長及固定投資復甦。截至二零二三年三月止三個月，香港經季節性調整的失業率由之前三個月期間的3.3%降至3.1%。在經濟活動逐步正常化、旅遊業復甦及發放新一批消費券的支持下，勞動市場有望進一步改善。

另一方面，美國大幅加息無可避免影響全球資金流動及資產價格。在此宏觀環境下，香港一個月銀行同業拆息自二零二二年三月三十一日的0.32%增加至二零二三年三月三十一日的3.15%。

儘管中美緊張局勢加劇、金融環境緊張、面臨通脹壓力及利率上升仍為限制，但香港與中國內地之間的邊境開放取得積極進展，入境旅遊及國內需求的持續改善預期於二零二三年將有穩定及正面的發展，並為二零二三年經濟增長的主要動力。

宏安地產集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。於二零二三年六月二十八日之年報日期，已售出超過90%的已推出單位。薄扶林項目的豪宅物業預期於二零二三年下半年推出。在香港，隨著邊境重新開放及政府制定的新政策及措施，物業的銷售將會增加。

於本年度，宏安地產集團與AG合作收購香港九龍貝爾特酒店，是次合作是一個很好的機遇，讓宏安地產發揮其在物業投資和資產管理方面的知識及專長，同時可創造持續的管理費收入，並可分享物業的經營利潤。憑藉宏安地產在房地產資產管理的經驗，這次對貝爾特酒店項目的投資，將為其拓展款待住宿行業奠下基石。

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

街市營運業務於過去十多年一直錄得盈利及產生正現金流量。然而，其面臨更多來自其他街市及營運商以及網上購物及送貨服務的競爭。此外，2019冠狀病毒疫情於本財政年度對業務造成影響。儘管面臨該等挑戰，本集團透過與業主合作及物色機會收購香港的街市，繼續擴大其街市組合。本集團亦集中更多資源發展其零售業務，包括小型超市、肉檔、水果及蔬菜，以加強其經常性收入。

「位元堂」為知名醫藥家用品牌，已創立超過一個世紀。2019冠狀病毒的爆發導致消費者的健康意識提高，並預期中國藥物及營養膳食補品的開支將普遍增加，以幫助對抗疫情。

位元堂集團擁有香港最大的專業中醫師團隊，將秉承「以誠意用心造藥，憑信譽繼往開來」的宗旨，透過在中國、香港及澳門開設自營及特許經營零售店，擴大市場份額。此外，其將擴展海外佈局，並推出新產品以滿足客戶不斷變化的需求。電子商務於來年將為支持其線上消費者的重要發展。

展望將來，中國農產品集團旨在繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。

農業發展是中國中央政府未來連續數年的首要政策。於二零二三年，「二零二三年中央一號文件」由中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈。該文件乃為推動農產品市場投資、擴展農產品網絡、建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。此外，「一帶一路」政策將成為中國經濟整體增長的主要因素，並為中國的持續發展提供可持續的方式。

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

中國農產品集團有信心其將為其本身及其股東整體帶來長遠利益。

由於全球經濟持續不明朗，預期二零二三年將充滿挑戰。本集團正積極密切監察變動、風險及資產，並致力把握每一個發展機遇，為股東帶來穩健回報。同時，本集團的整體穩健財務狀況及多元化業務的預期持續增長使本集團具有高度靈活性。本集團相信，憑藉其戰略投資，其將繼續實現持續增長，並為其持份者帶來長期價值。

3. 截至二零二二年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二二年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔虧損分別為約1,856,000,000港元(二零二一年：約1,918,300,000港元(經重列))及虧損約305,200,000港元(二零二一年：溢利約123,900,000港元)。

業務回顧

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之收入減少約3.2%至約1,856,000,000港元(二零二一年：約1,918,300,000港元(經重列))。收入與上個財政年度比較保持穩定。年內虧損為約252,800,000港元(二零二一年：年內溢利約101,800,000港元)，較去年由盈轉虧，主要由於(其中包括)與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表比較，(i)出售按公平值計入且其他全面收益之債務工具已實現虧損增加及按公平值計入其他全面收益之債務工具之減值虧損增加；(ii)分佔物業開發分部的合營企業溢利減少；(iii)截至二零二二年三月三十一日止年度並無收到來自香港政府設立的防疫抗疫基金項下的就業計劃所提供的補貼，但部分已因並無註銷持作出售物業所抵銷。母公司權益持有人應佔虧損為約305,200,000港元(二零二一年：溢利約123,900,000港元)。本集團繼續維持強健的財務狀況。於二零二二年三月三十一日，本集團資產淨值為約9,599,800,000港元(二零二一年：約9,969,000,000港元)。其現金資源達約1,962,800,000港元(二零二一年：約2,471,900,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,489,900,000港元(二零二一年：約1,730,300,000港元)及短期投資約472,900,000港元(二零二一年：約741,600,000港元)。於二零二二年三月三十一日，總借貸合共約6,859,600,000港元(二零二一年：約7,172,000,000港元)，令本集團產生約5,369,700,000港元(二零二一年：約5,441,700,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。本集團個別業務分類回顧於下文載列。

物業發展

物業發展分類包括來自宏安地產有限公司(「**宏安地產**」, 本公司的非全資上市附屬公司, 其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市(股份代號: 1243), 連同其附屬公司統稱為「**宏安地產集團**」)的香港住宅及商業物業市場銷售, 以及亦指Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「**位元堂**」, 本公司的非全資上市附屬公司, 其股份於聯交所上市(股份代號: 897), 連同其附屬公司統稱為「**位元堂集團**」)於二零二零年二月收購中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」, 本公司的非全資上市附屬公司, 其股份於聯交所上市(股份代號: 149), 連同其附屬公司統稱為「**中國農產品集團**」)控股權益(「**中國農產品收購事項**」)後於中華人民共和國(「**中國**」)的物業銷售。

於截至二零二二年三月三十一日止年度, 物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約418,600,000港元及約198,800,000港元(二零二一年: 分別為約534,400,000港元及約486,900,000港元(經重列))。宏安地產集團於截至二零二二年三月三十一日止年度並無於此分類貢獻收入, 原因是於年內並無交付來自本集團擁有控股權益的物業發展項目。反之, 宏安地產集團於本財政年度的物業銷售收入及溢利僅來自兩項共同發展的物業項目(即曦臺及泓碧), 而於財政年度分佔該兩個項目剩餘單位的銷售確認份額為858,700,000港元(二零二一年: 3,343,800,000港元)。截至二零二二年三月三十一日止年度, 本集團(透過中國農產品集團)在中國的物業發展業務錄得收入約418,600,000港元(二零二一年: 233,200,000港元)。中國農產品集團所貢獻的收入增加主要是由於年內交付更多物業所致。

曦臺

「曦臺」位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產集團與旭輝控股(集團)有限公司(「**旭輝**」)共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益, 並負責項目管理。於二零二二年六月二十八日之年報日期, 326個單位中的323個單位已售出, 合約銷售總額約4,200,000,000港元。

泓碧

「泓碧」位於馬鞍山耀沙路11號, 為宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目, 並自二零二零年第四季度已交付予買家。於二零二二年六月二十八日之年報日期, 547個單位中的528個單位已售出, 合約銷售總額約6,200,000,000港元。宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

薄扶林項目

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行地基工程。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

「The Met. Azure 蒼藍」(青衣住宅項目)

宏安地產集團旗下位於青衣寮肚路及亨美街(青衣市地段第192號)的新住宅物業(即「蒼藍」(The Met. Azure))已於二零二一年八月推出。約80%單位為開放式單位，其他單位為一房戶型及特色單位。320個出售單位中的280個單位已出售，合約銷售額約為1,400,000,000港元。該等單位預計將於二零二二年下半年交付。

鴨脷洲項目I

於二零二零年七月，宏安地產集團已成功收購位於鴨脷洲大街120至126號的新重建地皮。該地皮毗鄰港鐵利東站。重建後的應佔總樓面面積(「總樓面面積」)約為37,100平方呎。地盤正在進行地基工程。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情請參閱「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

鴨脷洲項目II

於二零二一年六月，宏安地產集團已成功完成收購位於香港鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地塊的全部所有權。地盤面積及總樓面面積分別約為4,100平方呎及38,500平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的部分，拆除工作正在進行中。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱「管理層討論與分析」中「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

黃大仙項目I

於二零二一年九月，宏安地產集團成功以強制出售方式完成收購位於黃大仙鳴鳳街26-48號地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為9,600平方呎及81,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的部分，拆除工作正在進行中。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱「管理層討論與分析」中「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

黃大仙項目II

於二零二二年二月，宏安地產集團已以強制出售方式收購位於九龍黃大仙飛鳳街31-41號地盤的全部所有權。其將與相鄰地盤飛鳳街45號及沙田坳道110號被重新發展為「The Met.」系列之一。地盤總面積及總樓面面積分別約為10,400平方呎及93,700平方呎。拆除工作正在進行中。該項目已於本財政年度轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱「管理層討論與分析」中「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

炮台山項目

於二零二零年十月，宏安地產集團與旭輝成立一間新合營企業，旭輝及宏安地產集團分別擁有其60%及40%權益。合營企業已收購香港炮台山英皇道101號及111號，總額為1,880,000,000港元。地盤總面積約12,400平方呎，坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新開發為具商業空間的住宅項目。該項目現處於拆卸階段。

大角咀項目

於二零二一年一月，宏安地產集團成功透過強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，及該地盤正在進行地基工程。該項目將重新發展為「The Met.」系列的部分。預售預計將於二零二二年第三季度展開。

牛頭角項目

於二零二二年二月，宏安地產集團亦完成收購位於香港九龍牛頭角定業街12-16號、18-20號、22號及24號的地盤，總樓面面積約為46,000平方呎。該項目將重新發展為「The Met.」系列的部分。拆卸工程將於二零二二年第三季度開始。該項目於本財政年度完結後已轉讓予一間合營企業。有關詳情，請參閱「管理層討論與分析」中「成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」一節。

成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業

於二零二一年十一月，宏安地產集團與Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool(「APG合作夥伴」)訂立認購及股東協議(「該交易」)。於認購宏安地產集團股份後，成立了一間新合資企業公司(「APG合資企業」)，以從事收購香港住宅物業用作發展及重建以供銷售。宏安地產集團已認購APG合資企業50%的股權，最高資本承擔總額為2,334,000,000港元。APG合資企業作為宏安地產集團50%的共同控制實體入賬，其財務業績於本集團的綜合財務報表中以權益入賬。宏安地產集團認為與APG合作夥伴合作能帶來良機，可善用宏安地產集團在物業收購及項目管理方面的知識及專長，與經驗豐

富的投資者合作以擴展業務。宏安地產集團的四個全資擁有項目為(i)鴨脷洲大街120至126號；(ii)鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號；(iii)黃大仙鳴鳳街26-48號；及(iv)黃大仙飛鳳街31-41及45號以及黃大仙沙田坳道110號已於本財政年度結束前售予APG合資企業。該等出售事項構成聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第14章項下的本公司非常重大出售事項並已獲本公司股東於二零二一年十二月批准。有關該等出售事項的進一步詳情，請參閱本公司與宏安地產日期為二零二一年十一月八日的聯合公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日的通函。

於二零二二年二月，City Arise Limited(「**City Arise**」，宏安地產集團的全資附屬公司)與APG合資企業訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，以出售祥諾有限公司(「**祥諾**」)的全部已發行股本及股東貸款，代價約490,700,000港元。祥諾為宏安地產集團的全資附屬公司，及位於九龍牛頭角定業街12-16號、18-20號、22號及24號的地盤的唯一擁有人。於二零二二年四月十一日，City Arise與APG合資企業及Delight Venture Limited(「**Delight Venture**」，APG合資企業的全資附屬公司)訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，APG合資企業同意替換而Delight Venture同意承擔APG合資企業於買賣協議項下的所有權利及義務。有關詳情，請參閱本公司與宏安地產日期為二零二二年二月十八日的聯合公佈及本公司日期為二零二二年四月二十日的通函。該交易已於二零二二年五月十一日完成。

其他項目

宏安地產集團現時擁有若干持有80%以上業權的城市重建項目。所有該等項目均已根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制售賣。如沒有法院指令，則宏安地產集團可能無法完成業權合併以進行重建。重建須待收購相關項目的全部所有權後方可實行。重建後的應佔總樓面面積約為334,000平方呎。

所有發展項目均同時由外部銀行融資及內部資源提供資金。

於二零二二年六月二十八日，宏安地產集團於香港之發展用地組合(透過宏安地產集團持有)如下：

項目	概約地盤 面積 (平方呎)	概約總樓面 面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工 年度
薄扶林項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
薈藍(青衣住宅 項目)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年
鴨脷洲項目I	3,600	37,100	住宅及商業	二零二四年
鴨脷洲項目II	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
黃大仙項目I	9,600	81,000	住宅及商業	二零二五年
黃大仙項目II	10,400	93,700	住宅及商業	二零二五年
牛頭角項目	5,200	46,000	住宅及商業	二零二五年
炮台山項目	12,400	129,400	住宅及商業	二零二六年

街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場業務分類於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得收入增加約3.3%至約676,100,000港元(二零二一年：約654,500,000港元)，其中全年收入約417,300,000港元由中國農產品集團於中國經營農產品交易所貢獻；約192,900,000港元由香港的街市營運所貢獻，以及香港的肉檔、蔬菜及其他零售業務帶來新的收入流約65,900,000港元。收入增加主要是由於人民幣(「人民幣」)兌港元於截至二零二二年三月三十一日止年度升值及中國農產品之農產品交易市場(尤其是武漢白沙洲農副產品交易市場(「武漢白沙洲市場」))已經恢復營運以及於截至二零二二年三月三十一日止年度從COVID-19疫情的影響中反彈。此外，本財政年度內若干香港街市(即景林街市、利東街市及利安街市)的租約已經屆滿，且已部分抵銷收益增加。分類業績於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得溢利約53,800,000港元(二零二一年：約24,800,000港元)。

本集團的街市及農產品交易市場業務已成立超過二十年。於財政年度內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約600個街市檔位組合，總樓面面積超過150,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。本集團繼續尋求於人口稠密地區設立街市及迷你街市。

於二零二一年二月，本公司的間接全資附屬公司宏集策劃有限公司(「營運商」)接獲香港房屋委員會的函件，當中表示香港房屋委員會同意向營運商出租位於香港九龍彩福村第三期地下的街市之投標書，出租面積約為12,196平方呎。該街市已於二零二一年九月開始營業。

於二零二二年四月，本集團獲領展物業有限公司(位於香港新界西貢將軍澳彩明街1號彩明苑彩明商場一樓的街市的業主)告知，彼等同意重續街市租約，租期自二零二一年十二月八日起計(包括當日)為期三(3)年。詳情請參閱本公司日期為二零二二年四月十四日的公佈。

於二零二二年五月，營運商接獲香港房屋委員會的函件，該函件表示香港房屋委員會同意就位於香港黃大仙啟鑽苑啟鑽商場地庫1樓的街市向營運商提呈租賃投標書，租賃面積約1,282平方米。該街市將於二零二二年下半年開始營業。詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月二十四日的公佈。

隨著現有的街市及農產品交易市場業務表現穩固，本集團開始通過合營企業的方式，在香港興建自家擁有的街市組合。

於二零一九年五月及二零一九年七月，宏安地產集團與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「KKR」) 之合營企業分別成功收購位於馬鞍山銀湖•天峰的零售平台層及位於將軍澳The Parkside的商業物業。宏安地產集團於各項目擁有50%股權。本集團已將該等物業部分翻新作為街市，並已接管「日日•食良」品牌的物業管理。該等街市已分別自二零二零年五月及二零二零年一月起營運。本集團深信，其於物業投資與街市營運方面的專業知識帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類進一步增長。

本集團的屠宰業務繼續錄得強勁現金流量以及平穩的經營溢利。於截至二零二二年三月三十一日止年度，屠宰業務產生收入約58,400,000港元(二零二一年：約77,300,000港元)。收益減少主要由於財政年度內COVID-19疫情情況有所緩解以及外出就餐活動增加導致本地肉類消耗減少所致。鑒於本地飲食習慣對豬肉的需求及本集團深具規模的街市網絡，本集團相信該項業務能夠迅速增長，且發展風險較低。本集團的目標是繼續擴張肉檔業務，優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於二零二二年五月三十一日，運營中的肉檔有15個。

年內，本集團透過與不同營運商合作，將其零售業務拓展至水果及蔬菜零售。收入至今微不足道，但本集團在建立平台後認為該業務屬快速增長業務。

在中國內地，本集團透過合營企業在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合營企業目前管理之組合的總樓面面積約265,000平方呎之約800個檔位，其中約166,000平方呎由合營企業所擁有。

深圳政府的城市重建政策出台後，部分街市或會受到影響。儘管如此，本地發展商與街市營運商將會就賠償以及為繼續營運而轉換地點進行磋商。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。收購該等農產品交易市場明顯擴大本集團在中國街市及農產品交易市場分類的業務。中國農產品集團在中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省運營多個農產品交易市場。年內，COVID-19疫情反彈，但並無對我們農產品交易市場的營運造成重大影響，市場仍能繼續正常運作。我們的市場可達到地方當局規定的嚴格衛生要求。

值得一提的是，武漢白沙洲市場作為中國農產品集團旗下的農產品交易市場業務之一，為中國最大的農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，地盤面積約310,000平方米，為湖北省最知名的農產品交易市場之一。於二零二一年，武漢白沙洲市場於中國榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「農產品交易市場十強」。

物業投資

於二零二二年三月三十一日，本集團位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為534,200,000港元(二零二一年：約1,057,600,000港元)。

於財政年度內，本集團獲得租金收入總額約16,700,000港元(二零二一年：約48,700,000港元)。

於二零二一年六月，宏安地產集團與三名獨立第三方成立一個新合資企業集團（「**天生樓合資企業**」），其中宏安地產集團擁有其64%權益。其他三名合夥人為本集團的獨立第三方，其所有最終實益擁有人均為經驗豐富的投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill先生及蔡一航先生。天生樓合資企業收購了新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯（「**天生樓物業**」），代價為300,000,000港元。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎，位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界。地理位置優越，鄰近已發展社區的繁忙街道，交通十分便利，前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，進一步增添活力，促進物業週邊蓬勃發展。天生樓合資企業將進一步翻新天生樓物業，以優化租戶組合及租金收入，令其前景更光明，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。本交易的詳情載於本公司與宏安地產日期分別為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日刊發的聯合公佈。

於二零二一年九月，宏安地產集團與獨立第三方Jumbo Holding (BVI) L.P.（「**Jumbo Holding**」）合夥成立合資企業（宏安地產集團於Jumbo Holding完成股份認購後將擁有其50%權益）（「**Jumbo合資企業**」），以收購香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台（「**Jumbo物業**」），代價為410,300,000港元。Jumbo Holding是一家在英屬處女群島成立的有限合夥企業，其普通合夥人AGR X Asia Member GP, L.L.C由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P.（「**AG**」）管理。Jumbo物業提供合共509個車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距離黃竹坑港鐵站約數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上方的港鐵綜合發展項目（預計將提供約3,900,000平方呎的住宅樓面面積及5,200個單位，以及510,000平方呎零售空間），預計一旦綜合發展分階段完成後，Jumbo物業可滿足龐大的停車位需求。Jumbo合資企業將翻新Jumbo物業，以優化租金回報及提升資本增值。本交易的詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二一年九月二十三日刊發的聯合公佈。

於二零二一年七月，宏安地產與其全資附屬公司訂立臨時協議，內容有關出售(a)全部已發行股本及(b)一間控股公司（其持有香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室）結欠之股東貸款，總代價為515,000,000港元（可予調整）。該交易已於二零二一年十月完成。出售事項詳情分別披露於本公司及宏安地產於二零二一年七月三十日刊發之聯合公佈及本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函。

於二零二一年八月，宏安地產與其全資附屬公司訂立買賣協議，內容有關出售(i)全部已發行股本及(ii)一間控股公司(其持有位於九龍馬頭角道47號、51號、53號及55號安寧大廈地下D舖之物業)結欠之股東貸款，代價為72,000,000港元(可予調整)。該交易已於二零二一年九月完成。出售事項詳情披露於本公司日期為二零二一年八月十三日刊發之公佈。

於二零二一年七月，位元堂集團之一間附屬公司與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售青山道220-240及240A號永隆大廈D座地下D舖之零售店，代價為28,400,000港元，該交易於二零二一年十一月完成。

於二零二二年三月三十一日，本集團仍持有9個二手住宅物業，估值為約52,300,000港元。本集團將繼續尋找機會出售該等二手住宅物業。

本集團於主要從事物業投資及物業發展之合營企業擁有多項權益。為評估該等投資的可收回性，本集團已委聘獨立估值師評估相關資產的公平值。參考公平值後，董事釐定本集團於該等合營企業的權益獲公平呈列，毋須考慮減值。

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／或零售藥品及保健食品。對本集團的醫藥及保健食品產品分類而言，回顧年度可謂挑戰重重的一年，總收入約為538,900,000港元(二零二一年：約474,700,000港元)，升幅為約13.5%。香港於二零二一年的本地生產總值較二零二零年增長6.4%。自二零一九年以來連續兩年下跌後，香港在二零二一年初首次出現正增長。然而，經濟復甦仍不平衡。由於Omicron變種病毒於農曆新年期間迅速傳播，此改善趨勢於二零二二年第一季度結束。儘管如此，年內勞動力市場的改善及消費券計劃的推出刺激了消費意欲。

中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品的總銷售額上升約10.8%至約497,600,000港元(二零二一年：約449,000,000港元)。位元堂集團繼續推廣及開發一系列治療都市人常見疾病的傳統中藥(「**傳統中藥**」)保健產品。預防中風補充品在香港市場迅速增長，而「位元堂」在該市場擁有3種傳統中藥產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。該系列根據古方名藥或國家認可處方在香港註冊，整個生產過程在位於香港元朗之良好生產質量管理規範(「**GMP**」)或國際醫藥品稽查協約組織(「**PIC/S**」)認證廠房進行。在當前疫情下，安宮牛黃丸被視為有益健康補充品，在市場上越來越受歡迎。

年內，位元堂集團採取積極的營銷策略，以吸引更多消費者使用其消費券購買我們的產品。本集團策略性利用企業品牌電視廣告、電視節目採訪及資訊娛樂推廣我們在香港最大的中藥從業員團隊，並建立對我們品牌的深入了解。位元堂的商業模式由我們的專業從業員通過中醫諮詢推動銷售。在Omicron變種病毒於二零二二年二月及三月於香港肆虐期間，本集團仍錄得理想銷售額，最終證明此為有效方式。取得該等成功亦有賴中國政府持續致力支持傳統中醫學，且內地醫院不斷有治癒COVID-19患者的成功個案。

位元堂集團計劃透過進一步優化零售網絡及分銷渠道取得更佳的成本效益。於財政年度末，位元堂集團在香港擁有69間零售店舖(包括專業中醫診所以及以自營及特許經營模式營運的店舖)。於二零二二年三月三十一日，擁有63間包括中醫診療服務的零售店舖。於二零二二年三月三十一日，位元堂集團在澳門亦擁有6間零售店。提升分銷網絡有助鞏固本集團的銷售及品牌知名度。本集團已為未來的可持續增長奠定了強大網絡。我們早已邁步向前，以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準，取得貿易顧客組合。「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。我們將繼續推廣品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領導地位。

除了專注傳統中藥核心業務外，豐富健康補充品方面的產品組合亦是我們的主要策略。位元堂集團成功推出香港首個寵物保健產品寵物補充品系列「位您寵」。位您寵產品線的發展深受市場歡迎，原因是我們的中草藥補充品乃於香港製造及根據寵物的健康需要及年齡度身訂造。

持續的投資亦有投放在銷售渠道多元化上。除了透過網站www.wyteshop.com(位元堂)開設自家網上商店外，位元堂集團亦參與其他香港電商網站的銷售渠道，並開設中港跨境電商零售網上商店，以便內地客戶直接透過該等網店購買我們香港製造的產品。

西藥及保健食品產品

由於我們的業務堅實加上管理層在應對挑戰方面的不懈努力，西藥及保健食品產品收入增加約60.7%至約41,300,000港元(二零二一年：約25,700,000港元)。位元堂集團於該類別擁有兩個主要產品系列，分別為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為止咳露品牌，而珮氏產品系列包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品。「珮夫人」連續十二年蟬聯香港止咳露銷量冠軍。「珮氏」產品系列亦奠定其在香港驅蚊產品類別的領導地位。

於財政年度內，位元堂集團投入大量資源優化西藥及保健產品分銷渠道，以提升效益。為遵守中國內地的相關法規，本集團已委聘多家當地的分銷商提升「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國內地的市場滲透度。而且，為滿足銷售需求，本集團已投入龐大資源以提升位元堂集團位於元朗的PICS/S GMP認證生產廠房的西藥產能。目標是提升目前生產線，以實現年產能達10,000,000瓶止咳露。此外，本集團已推出「珮氏」品牌旗下的一系列手消毒產品Germisout(珮氏酒精搓手噴霧)。該產品線包括兩種含有世界衛生組織建議的不同酒精配方的消毒產品。其功效已經研究測試，證實殺菌效率達99.9%。該等產品於本集團的PICS/S GMP認證生產廠房中製造。

財資管理

於財政年度內，本集團之債券投資(已分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產)表現受到不利環境及中國物業發展商流動資金問題等負面影響，從而影響該等中國物業發展商的高息債券市場。於二零二二年三月三十一日，該等未變現債券投資控股之減值虧損較二零二一年三月三十一日有所增加。該減值虧損為215,200,000港元(二零二一年：減值虧損撥回7,000,000港元)。為評估該等債券投資之可收回程度，本集團已委聘獨立估值師評估該等金融資產之預期信貸虧損。經參考截至報告日期之外部信貸評級及各項投資所指定因素(包括其歷史及前瞻性資料)，董事認為本集團於該等投資之權益乃

公平呈列，且減值被認為屬適當。此外，為管理風險及保持流動資金穩健，本集團已出售若干債券投資，導致出現已變現虧損181,600,000港元(二零二一年：出售收益400,000港元)。該虧損亦主要由於該等高息債券之不利市況所致。

本集團維持穩健之財務狀況。二零二二年三月三十一日的流動性投資為約940,000,000港元，較二零二一年三月三十一日的結餘約1,305,000,000港元減少約28.0%。流動性投資包括約31.1%債務證券、約22.6%股本證券及約46.3%基金及其他投資。

借貸業務

作為財資管理業務的一部分，本集團向第三方客戶提供貸款。抵押貸款主要以首次按揭住宅物業作抵押。其他抵押品包括商業物業、工業物業及其他。所有抵押品均作為財資管理業務的一部分，本集團向第三方客戶提供貸款。我們有抵押的貸款主要以第一按揭的住宅物業作為抵押。其他抵押品包括商業物業、工業物業等。所有抵押品均位於香港。本集團在評估潛在貸款申請時一直十分審慎，尤其是於經濟前景不明朗的情況下。本集團的信貸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，特別關注身份驗證、還款能力及將予質押資產的質量。其可確保本集團以協調一致的方式監控借貸業務的經營及信貸風險。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團借貸業務貢獻收入61,900,000港元(二零二一年：67,600,000港元)，微跌8.4%，主要由於貸款組合減少所致。我們貸款組合的構成包括個人及企業客戶。於二零二二年三月三十一日，我們有51個(二零二一年：52個)活躍貸款賬戶，其中總貸款餘額為461,300,000港元(二零二一年：525,500,000港元)。有抵押貸款佔82.9%(二零二一年：88.8%)，無抵押貸款佔17.1%(二零二一年：11.2%)。於二零二二年三月三十一日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合的53.9%(二零二一年：50.6%)。貸款期限介乎3個月至120個月(二零二一年：3個月至120個月)。有抵押貸款的加權平均利率為每年12.9%(二零二一年：14.0%)，無抵押貸款的加權平均利率為每年16.2%(二零二一年：15.3%)。於二零二二年三月三十一日，擔保貸款的貸款價值比率為每年70.3%(二零二一年：每年72.9%)，管理層認為此為安全水平。年內的減值虧損達34,300,000港元(二零二一年：減值虧損撥回約7,400,000港元)，而該等虧損主要關於延遲償付導致的預期信貸虧損撥備。我們的貸款組合有所下跌乃由於疫情期間市場需求普遍下降，同時我們在風險環境中接受潛在申請時更加審慎。

儘管全球經濟環境不明朗，本集團仍能自借貸業務中獲取穩定收入。本集團致力持續監察及檢討客戶的情況，旨在於財資管理分部建立穩健平台。

資產管理

本集團自二零一九年起通過宏安地產開始從事提供資產管理服務，並繼續投入資源以加強業務。

宏安地產集團一直與不同的戰略合作夥伴在住宅發展及商業投資方面設立合資企業。透過運用於香港市場的額外資源及網絡以及宏安地產集團於建設管理及資產管理之專長，宏安地產集團亦代表其部分該等合資企業的資本合作夥伴管理資產。

作為投資資產的資產經理，宏安地產集團賺取資產管理費收入，包括資產管理費、收購費、翻新管理費、建設管理費及租賃費，以及待達致或超過若干目標內部回報率後及於宏安地產集團的合營企業夥伴已獲取目標資本回報後的獎勵費。該等資產管理費為本集團提供穩定的經常性收入。

除管理兩項商業物業投資(即銀湖天峰及The Parkside，為於二零一九年與KKR共同投資的項目)外，宏安地產集團於年內已獲委聘為新合資企業的資產經理。該等合資企業為天生樓合資企業及Jumbo合資企業。管理資產的詳情請參閱「街市及農產品交易市場」及上文「物業投資」等節。

於二零二一年十二月，宏安地產集團亦與APG合夥，以收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售。作為資產經理，宏安地產集團涉及工地評估、收購、建設管理及銷售的工作。

於回顧年度，宏安地產集團錄得資產管理費收入為約30,800,000港元(二零二一年：約24,700,000港元)。該增加主要歸因於新增管理資產所致。

透過運用宏安地產集團於資產管理的專業知識，其將旨力確保其資產管理收入以及開拓策略擴展機會以獲取額外經常性收入。

於年內，本公司董事會議決將持續撥付額外資源於提供資產管理服務，因此，提供資產管理服務由董事會重新指定為本集團之其中一項主要業務。提供資產管理服務之業績已與財資管理分類一併審閱與評估，以作管理報告。因此，呈列截至二零二一年三月三十一日止年度之分類資料已重列以反映此分類組成之變動。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益減少約6.9%至約5,991,800,000港元(二零二一年：約6,438,100,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約9,599,800,000港元(二零二一年：約9,969,000,000港元)。

於二零二二年三月三十一日，本集團的總資產約為20,056,400,000港元(二零二一年：約20,445,900,000港元)。於二零二二年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額約為1,489,900,000港元(二零二一年：約1,730,300,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二二年三月三十一日的總市值約為940,000,000港元(二零二一年：約1,305,000,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二二年三月三十一日，本集團的債務總額約為6,859,600,000港元(二零二一年：約7,172,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約55.9%(二零二一年：約54.6%)。

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、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目、受限制銀行結餘及已抵押存款計算。

於二零二二年三月三十一日，本集團賬面值為約474,100,000港元、約1,992,000,000港元、約4,829,700,000港元、約1,081,600,000港元、約277,100,000港元、約103,100,000港元、約141,500,000港元及約31,300,000港元(二零二一年：約429,000,000港元、約1,956,700,000港元、約4,892,500,000港元、約1,145,000,000港元、約509,700,000港元、約15,700,000港元、103,700,000港元及零港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、應收貸款及已抵押存款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資本承擔約2,412,200,000港元(二零二一年：約829,000,000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自有資本承擔為約43,300,000港元(二零二一年：約145,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行作出擔保最多450,800,000港元(二零二一年：無)及有關融資已動用360,900,000港元(二零二一年：無)。除本公佈所披露外，本集團於二零二二年三月三十一日並無重大或然負債。

於二零二二年三月三十一日，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擔保約45,500,000港元(二零二一年：約56,800,000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。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好，且其相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。本集團運作一個中央現金管理系統，審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同時獲取合理回報。

於二零二二年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二二年 三月三十一日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	3,044,945	3,209,249
於第二年	1,470,439	1,061,028
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,743,824	2,090,872
五年以上	<u>36,984</u>	<u>217,271</u>
	6,296,192	6,578,420
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	137,660	60,090
於第二年	<u>206,230</u>	<u>202,270</u>
	343,890	262,360
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	219,497	199,348
可換股票據(ii)		
一年內或按要求	<u>-</u>	<u>131,901</u>
	<u><u>6,859,579</u></u>	<u><u>7,172,029</u></u>

(i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據(「無擔保票據」)，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。

(ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換為中國農產品普通股(「中國農產品股份」)的權利。於二零二零年十二月九日，中國農產品已於其到期後贖回部分本金額為130,000,000港元的可換股票據。於二零二一年十月十八日，中國農產品於到期時悉數贖回餘下本金額134,800,000港元。於二零二二年三月三十一日，概無尚未償還的可換股票據。於財政年度內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品的股份。

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/或支付發展我們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、其他債務金融工具及出售物業。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司,以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年三月三十一日,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」)之金融資產分別為約455,300,000港元及約484,700,000港元:

	於二零二二年 三月三十一日		截至二零二二年三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元	
	附註	所持金額 千港元	佔餘下集團 資產淨值之 百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於 二零二二年 三月三十一日 千港元		於 二零二一年 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		209,417	2.2%	(28,189)	-	1,995	209,417	74,001	288,522
B.債券									
華南城控股有限公司 (「華南城」)	1	132,446	1.4%	(32,048)	4,402	-	132,446	162,289	166,474
其他債券		113,433	1.2%	(438,545)	71,342	-	113,433	606,900	403,959
小計		455,296	4.8%	(498,782)	75,744	1,995	455,296	843,190	858,955
按公平值計入損益:									
A.股本投資		2,597	-	390	-	3,352	2,597	90,684	4,551
B.基金									
Blackstone REIT fund	2	136,565	1.4%	16,207	-	2,459	136,565	-	120,357
其他基金		284,992	3.0%	(121,565)	-	31,931	284,992	351,717	397,481
C.債券		46,373	0.5%	(4,161)	-	-	46,373	15,564	50,534
D.其他		14,200	0.1%	15,523	-	-	14,200	3,864	5,393
小計		484,727	5.0%	(93,606)	-	37,742	484,727	461,829	578,316
總計		940,023	9.8%	(592,388)	75,744	39,737	940,023	1,305,019	1,437,271

證券的主要業務如下：

1. 華南城控股有限公司(「華南城」)為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1668)。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
2. 於二零二一年七月十九日，本集團執行認購Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC(一間開曼群島獨立投資組合公司)及CS Blackstone REIT Access Fund SPC(一間開曼群島獨立投資組合公司)之權益，認購金額分別為11,500,000美元及4,000,000美元。Blackstone Real Estate Income Trust(「BREIT」)於二零一七年成立，為一間非上市、永久存續的房地產投資信託。其主要投資於穩定、創收的美國商業房地產。其投資準則為將投資組合中最少80%用於房地產投資，最多20%用於房地產債務投資、現金及／或現金等同項目。其由BX REIT Advisors L.L.C.管理，BX REIT Advisors L.L.C.為BREIT的保薦人The Blackstone Group Inc.房地產集團之聯屬公司。The Blackstone Group Inc.為一間總部位於紐約的美國另類投資管理公司，其股份於紐約證券交易所上市及買賣(紐交所代號：BX)。詳情請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零二一年七月十九日之聯合公佈。
3. 除上文披露者外，本集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二二年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二二年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

出售於非全資附屬公司的部份股權

於二零二一年六月十八日，龍群有限公司(「龍群」)(中國農產品之間接全資附屬公司)與玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」)之主要股東(「中國股東」)就有關龍群於玉林宏進之註冊資本注資減少訂立一份協議。根據協議，中國股東已放棄其享有玉林宏進宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之股息的35%權利(即人民幣40,950,000元)，並指示將相同金額支付予龍群，及龍群於玉林宏進的註冊資本注資已減少金額相等於約人民幣41,900,000元。由於以上註冊資本注資的減少，中國農產品集團於玉林宏進的股權由65%減少至51%。因此，本集團於玉林宏進之有效權益由約22.82%減少至約17.91%。有關資本減少的詳情已在本公司、位元堂及中國農產品日期為二零二一年六月十八日的聯合公佈披露。

有關本集團於回顧年度進行的其他重大收購事項及出售事項詳情，請參閱上文「管理層討論與分析」中「物業發展－成立合營企業及出售若干項目權益予合營企業」及「物業投資」等節。

除上文所披露者外，於二零二二年六月二十八日之年報日期，本集團概無未來作重大投資或資本資產的計劃。

外匯

本集團管理層認為本集團的一般及日常業務過程中並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團共有2,145名(二零二一年：2,102名)僱員，約43%(二零二一年：約41%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有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員工作出退休供款。本集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而相關檢討通常會每年進行。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；(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；及(xiii)由於爆發COVID-19而關閉該等農產品交易市場或租金津貼的影響。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並會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，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

前景

我們認為二零二二年為充滿挑戰和機遇的一年。自二零二二年初起，整個香港社會及經濟受到COVID-19疫情的突然爆發所造成的不利影響。香港實質本地生產總值於二零二二年第一季度按年收縮4.0%。此外，由於香港在第五波COVID-19疫情肆虐高峰期間實施嚴格社交距離措施，香港於二零二二年二月至四月連續三個月的失業率攀升至5.4%的一年高位，對業務造成衝擊。

就香港的物業發展分類而言，預期香港的通脹壓力屬溫和，利息增加的步伐亦然。隨著香港與中國內地邊境通關取得積極進展，預期物業市場於二零二二年會有穩定正面的發展，本集團對香港的物業發展市場抱持審慎樂觀的態度。於二零二一年八月，本集團推出「The Met. Azure 蒼藍」的預售。預售表現突出，首日發售的單位全部即日售罄。

該項目創區內最高每平方呎售價的紀錄。此外，大角咀洋松街將有一項新發展，預期將於二零二二年第三季度進行預售。

於年內，本集團已投資於兩項新商業項目，為天生樓物業及Jumbo物業。該等項目與經驗豐富的投資者合資經營，而本集團擔任資產經理。本集團亦將運用其於資產增值及物業發展的專業知識，重點經營資產管理業務。

本集團將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

街市營運過去數十年一直是產生現金流及盈利的業務。儘管如此，隨著街市和運營商數量增加以及網上購物和送貨服務逐漸普及，街市營運環境的競爭壓力越來越大。COVID-19疫情空前的規模，使市民傾向避免戶外活動，因而影響街市營運。政府繼續向租戶推出寬鬆措施，因此減低了該等租戶的部分壓力。另一方面，當疫情將遲早結束時，本集團將繼續透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合，以加強其經常性收入。此外，本集團亦將投放更多資源開發街市的零售業務及送貨服務。

此外，本集團現時透過中國農產品於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了本集團在中國街市及農產品交易市場分類及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展仍然是中國中央政府未來連續數年的首要政策。於二零二一年十二月，國務院印發了《「十四五」數字經濟發展規劃的通知》(2021)29號，當中指出產業數字化轉型穩步推進，農業數字化全面建設。而且，於二零二二年，「二零二二年中央一號文件」由中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈。文件旨在推動農產品市場投資、擴展農產品網絡、建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略以及利用中國政府的支持及政策，繼續把握新商機。鑒於本集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，本集團有信心將能夠為本集團帶來長期裨益。

「位元堂」為有逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。COVID-19爆發後，我們認為傳統中藥在抗擊全球疫情的作用越趨重要。預防勝於治療，消費者的健康意識將得以提高。此外，COVID-19第五波疫情令更多香港市民更加關注疫情情況，預期對中藥及營養補充品的開銷將會普遍增加以對抗疫情。

位元堂集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。本集團旨在透過位元堂打造香港最大的中醫團隊。此外，位元堂集團將在中國內地及澳門加快發展與中醫藥產品相關的中醫諮詢，以分散市場不確定性風險，並開拓香港長者以外的市場。粵港澳大灣區作為國家重點發展區域，中醫藥發展前景廣闊。

本集團將利用粵港澳大灣區政策，拓寬分銷網絡，幫助提升本集團的銷售及品牌知名度。未來十年，香港製造的中藥及保健品市場預計將在粵港澳大灣區迅速擴展。澳門特別行政區政府已授予位元堂附屬公司澳門藥物進出口批發許可證，允許該附屬公司直接在澳門的藥房／超市／連鎖店批發銷售。此外，預計將於二零二五年在香港開辦中醫醫院，其將為傳統中藥在香港定立新里程碑。

概括而言，本集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使本集團保持高度靈活。我們將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

4. 截至二零二一年三月三十一日止年度

財務業績

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為約1,893,600,000港元(二零二零年：約3,440,700,000港元)及約123,900,000港元(二零二零年：約474,900,000港元(經重列))。

業務回顧

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之收入減少約45%至約1,893,600,000港元(二零二零年：約3,440,700,000港元)。收入減少主要是由於擁有控股權的物業開發項

目貢獻的物業銷售減少。另一方面，合營企業的利潤份額顯著增加至594,800,000港元(二零二零年：約28,100,000港元)，主要是由於本財政年度物業銷售及共同開發的物業項目貢獻的溢利增加。年內溢利為約101,800,000港元(二零二零年：約784,300,000港元(經重列))，較去年減少約87.0%，主要由於並無來自收購中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」，本公司之非全資附屬公司，其股份於聯交所上市，股份代號：149，連同其附屬公司統稱「**中國農產品集團**」)的控股權益之議價收購收益，以及出售／贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資的收益減少。

母公司權益持有人應佔溢利為約123,900,000港元(二零二零年：約474,900,000港元(經重列))。本集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二一年三月三十一日，本集團資產淨值為約9,969,000,000港元(二零二零年：約9,683,800,000港元(經重列))。其現金資源達約2,471,900,000港元(二零二零年：約1,974,000,000港元)，包括現金及銀行結餘約1,730,300,000港元(二零二零年：約1,584,000,000港元)及短期投資約741,600,000港元(二零二零年：約390,000,000港元)。於二零二一年三月三十一日，總借貸合共約7,172,000,000港元(二零二零年：約6,205,000,000港元)，令本集團產生約5,441,700,000港元(二零二零年：約4,621,000,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。本集團個別業務分類回顧於下文載列。

物業發展

於截至二零二一年三月三十一日止年度，物業發展分類分別錄得收入及分類溢利約534,400,000港元及約494,700,000港元(二零二零年：分別為約2,368,400,000港元及約787,900,000港元)。

上述分類收益及溢利指來自本公司的非全資上市附屬公司宏安地產有限公司(「**宏安地產**」，連同其附屬公司統稱「**宏安地產集團**」)的香港住宅及商業物業市場銷售；以及亦指本公司的非全資上市附屬公司位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」，連同其附屬公司統稱為「**位元堂集團**」)於二零二零年二月收購中國農產品控股權益(「**中國農產品收購事項**」)後在中華人民共和國(「**中國**」)進行的物業銷售。

宏安地產集團於該財政年度貢獻的收益為301,300,000港元。收益減少乃由於擁有控股權益的物業發展項目所貢獻的物業銷售減少所致。反之，宏安地產集團於本財政年度的物業銷售溢利主要來自其共同發展的物業項目(即曦臺及泓碧)，而其已計入為分類業績(溢利)的部分而非分類收益。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團在中國的物業發展業務錄得收益約233,100,000港元(二零二零年：無)。中國農產品集團所貢獻的收益增加主要是由於中國農產品收購事項已於上一財政年度最後兩個月進行，而中國農產品的全年業績已在本財政年度綜合入賬至本集團賬目。

曦臺

「曦臺」位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益。於二零二一年六月二十八日，326個單位中的294個單位已售出，合約銷售總額約3,600,000,000港元。此外，合約銷售總額約3,200,000,000港元的269個單位已交付予買家。

泓碧

「泓碧」位於馬鞍山耀沙路11號，為宏安地產集團、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目，並於二零二零年第四季度已交付予買家。於二零二一年六月二十八日，547個單位中的505個已出售，合約銷售總額約5,300,000,000港元。此外，合約銷售總額4,400,000,000港元的474個單位已交付予買家。宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%股權。

薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行基礎工程。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%股權。

蒼藍(青衣住宅項目)

宏安地產集團旗下位於青衣寮肚路及亨美街(青衣市地段第192號)的新住宅物業於二零二一年五月正式命名為「蒼藍」(The Met. Azure)。該項目佔地約14,400平方呎，預計可建總住宅樓面面積約80,000平方呎。蒼藍採用低密度設計，合共320個單位。約80%單位為開放式單位，其他單位為一房戶型及特色單位。該地皮距離青衣港鐵站僅數分鐘車程，加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、及連接大欖隧道和屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。地皮旨在作商住混合發展及需提供公共交通總站(小巴總站)。該項目由宏安地產集團全資擁有，截至二零二一年六月二十九日之年報日期，項目仍待獲批預售樓花同意書。

鴨脷洲項目

於二零二零年七月，宏安地產集團成功收購位於鴨脷洲大街120至126號的新重建地皮。該地皮毗鄰港鐵利東站。重建後的應佔總樓面面積（「**總樓面面積**」）約為37,100平方呎，該項目為宏安地產集團全資擁有的項目。地盤正在進行地基工程。

炮台山項目

於二零二零年十月，宏安地產集團與旭輝成立一間新合營企業，旭輝及宏安地產集團分別擁有其60%及40%權益。合營企業已收購香港炮台山英皇道101及111號，總額為1,880,000,000港元。地盤總面積約12,400平方呎，坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新開發為具商業空間的住宅項目。拆卸工程預計於年底開始。

大角咀項目

於二零二一年一月，宏安地產集團成功透過法院頒令的強制出售完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，地盤正在進行拆卸工程。

其他項目

宏安地產集團現時擁有三個持有80%以上業權的城市重建項目。所有該等項目均已根據香港法例第545章《土地（為重新發展而強制售賣）條例》向法院申請強制售賣。如沒有法院指令，則宏安地產集團可能無法完成業權合併以進行重建。重建後的應佔總樓面面積約為175,000平方呎。

於二零二一年六月二十八日，本集團(透過宏安地產集團持有)於香港之發展用地組合如下：

項目	概約地盤 面積 (平方呎)	概約建築 面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工 年度
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二三年
蒼藍(青衣住宅 項目)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年
鴨脷洲項目	3,600	37,100	住宅及商業	二零二三年
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年
炮台山項目	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年

街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場業務分類為溢利與現金的持續來源，其於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得收入增加約146.3%至約654,500,000港元(二零二零年：約265,700,000港元)，原因為中國農產品集團自中國農產品收購事項完成後經營農產品交易市場之全年收入約387,600,000港元，中國農產品收購事項發生於上一財政年度的最後兩個月，而中國農產品的全年業績綜合入賬至本集團截至二零二一年三月三十一日止財政年度的賬目。此外，肉檔業務帶來新的收入流約77,300,000港元。分類業績於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得溢利24,800,000港元。

本集團的街市及農產品交易市場業務已成立超過二十年。於財政年度內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」品牌旗下約800個街市檔位組合，總樓面面積超過200,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。於財政年度內，本集團繼續尋求於人口稠密地區設立街市及迷你街市。

於二零二一年二月，本公司的間接全資附屬公司宏集策劃有限公司（「營運商」）接獲香港房屋委員會的函件，當中表示香港房屋委員會同意向營運商出租位於香港九龍彩福村第三期地下的街市之投標書，出租面積約為1,133平方米。該街市場目前正在裝修中，預期將於二零二一年第三季度開始營業。

隨著現有的街市及農產品交易市場業務表現穩固，本集團開始通過合營企業的方式，在香港興建自家擁有街市組合。

於二零一九年五月及二零一九年七月，宏安地產集團之合營企業分別成功收購位於馬鞍山銀湖•天峰的零售平台層及位於將軍澳The Parkside的商業住所。本集團已將該等物業部分翻新作為街市，並已接管「日日•食良」品牌的物業管理。該等街市已分別自二零二零年五月及二零二零年一月起營運。本集團深信，我們於物業投資與街市營運方面的專業知識帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類再次增長。

於二零一九年十月，我們透過捕捉現有街市營運的協同效應，開展屠宰業務。我們將繼續把握合適機遇，著重以強勁現金流量及平穩的經營溢利建立肉檔產業鏈。於截至二零二一年三月三十一日止年度，屠宰業務產生收入約77,300,000港元（二零二零年：約33,500,000港元）。收入增加乃主要由於自本集團上一財政年度下半年開始之肉檔業務，該分部的全年業績綜合入賬至本集團本財政年度的賬目帶來的影響所致。鑒於本地飲食習慣中對豬肉的需求及我們深具規模的街市網絡，我們相信該項新業務能夠迅速增長，且發展風險較低。我們的目標是繼續擴張肉檔，優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於二零二一年五月三十一日，運營中的肉檔有11個。

在中國內地，本集團透過合營企業在中國廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合營企業目前管理總樓面面積約265,000平方呎之約800個檔位組合，其中約166,000平方呎由合營企業所擁有。

深圳政府的城市重建政策出台後，部分街市或會受到影響。儘管如此，本地發展商與街市營運商將會就賠償以及為繼續營運而轉換地點進行磋商。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

於中國農產品收購事項後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。收購該等農產品交易市場明顯擴大我們在中國街市分類的業務。中國農產品集團在中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省運營多個農產品交易市場。新冠病毒爆發嚴重影響了二零二零年初至二零二零年四月底前的市場表現（尤其是位於湖北省的市場）。隨著中國疫情得到控制，該等市場的表現恢復正常。除此之外，我們市場的經營表現及市場排名均平穩上升。

值得一提的是，武漢白沙洲農副產品交易市場（「**武漢白沙洲市場**」）作為中國農產品集團旗下的農業業務之一，為中國最大的農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於中國武漢市洪山區，地盤面積約310,000平方米，總樓面面積約190,000平方米。於二零二零年，武漢白沙洲市場於中國榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「農產品交易市場十強」。

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，中國農產品集團於二零二一年三月二十九日及二零二一年一月十八日分別接獲中國最高人民法院及香港高等法院原訟法院作出有關武漢白沙洲市場法律訴訟之裁決。有關裁決均被認為對中國農產品集團有利。有關詳情，請參閱（其中包括）本公司及中國農產品日期為二零二一年一月十八日及二零二一年三月三十日之聯合公佈。

物業投資

於二零二一年三月三十一日，我們位於香港的自有投資物業包括商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,057,600,000港元（二零二零年：約1,058,400,000港元）。

於財政年度內，我們獲得租金收入總額約48,700,000港元（二零二零年：約20,600,000港元）。

於二零二一年三月三十日，宏安地產集團與一名獨立第三方（「**天生樓合作夥伴**」）成立一個新合資企業集團（「**天生樓合資企業**」），其中宏安地產集團擁有50%。天生樓合資企業與一名獨立第三方於同日就新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯，訂立初步買賣協議（「**收購事項**」），代價為300,000,000港元。於二零二一年六月二十一日，宏安地產集團及天生樓合作夥伴與兩名獨立第三方（「**新投資者**」）訂立具約束力補充條款說明書。待完成收購事項及獲得銀行同

意後，宏安地產集團、天生樓合作夥伴及新投資者於天生樓合資企業之持股比例分別將變為64%、30%及6%。收購事項已於二零二一年六月二十五日完成。交易詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日之聯合公告。

於財政年度內，我們繼續出售二手住宅物業並變現約5,200,000港元(二零二零年：約41,300,000港元)。於二零二一年三月三十一日，我們持有9個二手住宅物業，估值約為54,900,000港元。

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／或零售藥品及保健食品。對醫藥及保健食品產品分類而言，回顧年度可謂挑戰重重的一年，總收入約為474,700,000港元(二零二零年：約560,100,000港元)，跌幅為約15.2%。持續不斷的新冠病毒大流行及政府相關應對措施對入境旅遊業造成不可避免的打擊，直接影響了我們的零售額，尤其是原本非常受中國內地遊客歡迎之地區的零售額。

中藥及保健食品產品

中藥及保健食品產品的總銷售額下降約2.3%至約449,000,000港元(二零二零年：約459,800,000港元)。位元堂集團繼續推廣及開發一系列治療都市人常見疾病的傳統中藥(「**傳統中藥**」)保健產品。預防中風補充品在香港市場迅速增長，而「位元堂」在該市場擁有3種傳統中藥產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。該系列根據古方名藥或國家認可處方在香港註冊，整個生產過程在位於香港元朗之良好生產質量管理規範(「**GMP**」)或國際醫藥品稽查協約組織(「**PIC/S**」)認證廠房進行。在當前疫情下，安宮牛黃丸被視為有益健康補充品，在市場上越來越受歡迎。

位元堂集團計劃透過進一步優化零售網絡及分銷渠道取得更佳的成本效益。於財政年度末，位元堂集團在香港擁有72間零售店舖(包括專業中醫診所以及以自營及特許經營模式營運的店舖)。我們零售店舖旗下的中醫診療服務由二零二零年三月三十一日的43間增加至二零二一年三月三十一日的62間。於二零二一年三月三十一日，位元堂集團在澳門亦擁有5間零售店。提升分銷網絡有助鞏固本集團的銷售及品牌知名度。本集團已為未來的可持續增長奠定了強大網絡。

我們早已邁步向前，以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準，取得貿易顧客組合。「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。我們將繼續推廣品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領導地位。

除了專注傳統中藥核心業務外，豐富健康補充品方面的產品組合亦是我們的主要策略。年內，位元堂集團成功推出香港首個寵物保健產品寵物補充品系列「位您寵」。位您寵產品線的發展深受市場歡迎，原因是我們的補充品乃於香港製造及以中草藥根據寵物的健康需要及年齡度身訂造。

位元堂集團意識到網絡及銷售渠道對業務的重要性。除了透過網站 www.wyteshop.com (位易購) 開設自家網上商店外，位元堂集團亦參與其他香港電商網站的銷售渠道，並開設中港跨境電商零售網上商店，以便內地客戶直接透過該等網店購買我們香港製造的產品。此外，位元堂集團於主要中國內地網上商店開設品牌旗艦店，以擴大於中國的本地銷售。位元堂集團亦正尋求與賭場、商業銀行及保險公司合作，以於日後擴張客戶基礎。

西藥及保健食品產品

於截至二零二一年三月三十一日止財政年度，由於消費意欲始終不振，西藥及保健食品產品收入減少約74.4%至約25,700,000港元(二零二零年：約100,300,000港元)。位元堂集團於該類別擁有兩個主要產品系列，分別為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為止咳露品牌，而珮氏產品系列包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品。本業務分類下的兩個主要產品系列於年內面臨不同挑戰。「珮夫人」收入因新冠病毒大流行而受到影響，後者對止咳感冒藥市場造成重大負面影響。「珮氏」產品系列面臨激烈的價格競爭，且於COVID-19疫情期間進一步加大。然而，年內，位元堂集團投入大量資源優化西藥及保健產品分銷渠道，以提升效益。位元堂集團計劃向本地診所供應「珮夫人」產品，旨在於二零二一年底前覆蓋超過400間本地私人診所。此外，本集團將為該等本地診所推出更多產品。本集團在打造品牌方面投入更多資源，以鞏固「珮夫人」及「珮氏」產品系列的品牌忠誠度。為遵守中國內地的相關法規，位元堂集團已委聘多家當地的行業廠商提高「珮夫人」品牌下的上呼吸道產品系列在中國內地的市場滲透度。

於二零二零年十二月，國家藥品監督管理局批准位元堂集團的申請，於我們的元朗工廠製造的小兒止咳露產品獲批准進口至中國內地。我們預計小兒止咳露產品來年在中國內地的需求將會有所增長。

憑藉位元堂集團元朗廠房的先進技術及設備，位元堂集團瞄準機構客戶及本地診所，繼續開展核心醫療解決方案產品研發。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二一年三月三十一日的流動性投資為約1,305,000,000港元，較二零二零年三月三十一日的結餘約1,597,200,000港元減少約18.3%。流動性投資代表約60.1%債務證券、約12.6%股本證券及約27.3%基金投資。

流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，母公司擁有人應佔權益增加約6.2%至約6,438,100,000港元(二零二零年：約6,061,900,000港元(經重列))。於二零二一年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)增加至約9,969,000,000港元(二零二零年：約9,683,800,000港元(經重列))。

於二零二一年三月三十一日，本集團的總資產為約20,445,900,000港元(二零二零年：約19,088,800,000港元)。於二零二一年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額為約1,730,300,000港元(二零二零年：約1,584,000,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二一年三月三十一日的總市值為約1,305,000,000港元(二零二零年：約1,597,200,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二一年三月三十一日，本集團的債務總額為約7,172,000,000港元(二零二零年：約6,205,000,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團淨債務權益比率約54.6%(二零二零年：約47.7%(經重列))。

淨債務權益比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、無抵押票據及可換股票據的總額減現金及現金等同項目計算。

於二零二一年三月三十一日，本集團賬面值為約429,000,000港元、約1,956,700,000港元、約4,892,500,000港元、約1,145,000,000港元、約509,700,000港元、約15,700,000港元及約103,700,000港元(二零二零年：約449,600,000港元、約2,285,700,000港元、約3,448,400,000港元、約1,035,500,000港元、約743,300,000港元、約32,200,000港元及零)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產及應收貸款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資本承擔約829,000,000港元(二零二零年：約899,300,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團應佔合營企業之自有資本承擔約145,000,000港元(二零二零年：約251,400,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團並無就其合營企業獲授的融資向銀行作出擔保(二零二零年：三間合營企業高達約1,617,600,000港元，並已動用約1,090,500,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，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擔保約56,800,000港元(二零二零年：約63,500,000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。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好，且相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。本集團運作一個中央現金管理系統，審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同时獲取合理回報。

債務組合及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	3,209,249	2,656,906
於第二年	1,061,028	1,153,078
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,090,872	1,473,532
五年以上	217,271	291,523
	6,578,420	5,575,039
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	60,090	-
於第二年	202,270	-
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	198,970
	262,360	198,970
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	199,348	181,220
可換股票據(ii)		
一年內或按要求	131,901	-
於第二年	-	249,814
	7,172,029	6,205,043

- (i) 中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據(「無擔保票據」)，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。
- (ii) 中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予持有人按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換為中國農產品普通股(「中國農產品股份」)的權利。於財政年度內，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份，而於二零二零年十二月九日，中國農產品已提早贖回部分本金額為130,000,000港元的可換股債券。於二零二一年三月三十一日，已發行未償還本金額為134,800,000港元的可換股票據及行使轉換權後可發行的中國農產品股份最高數目為337,000,000股中國農產品股份。

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/或支付發展我們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、其他債務金融工具及出售物業。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司,以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二一年三月三十一日,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」)之金融資產分別為約843,200,000港元及約461,800,000港元:

	附註	於二零二一年 三月三十一日		截至二零二一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	佔餘下集團 資產淨值之 百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於 二零二一年 三月 三十一日 千港元	於 二零二零年 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		74,001	1%	102,003	-	1,374	74,001	259,061	133,709
B. 債券									
中梁控股集團 有限公司	1	155,893	2%	(1,071)	20,622	-	155,893	211,076	155,080
華南城 禹洲集團控股 有限公司	2	162,289	2%	4,500	18,745	-	162,289	141,728	166,991
其他	3	92,510	1%	7,203	3,240	-	92,510	38,044	93,749
		<u>358,497</u>	<u>4%</u>	<u>43,945</u>	<u>54,605</u>	<u>-</u>	<u>358,497</u>	<u>632,747</u>	<u>394,142</u>
小計		<u>843,190</u>	<u>8%</u>	<u>156,580</u>	<u>97,212</u>	<u>1,374</u>	<u>843,190</u>	<u>1,282,656</u>	<u>943,671</u>
按公平值計入損益:									
A. 股本投資		90,684	1%	(26,371)	-	111	90,684	32,783	84,078
B. 基金									
Rockpool Capital SPC(「RCS」)	4	132,501	1%	15,686	-	-	132,501	175,150	135,842
其他		219,216	2%	1,920	-	2,546	219,216	68,249	217,257
C. 債券		15,564	0%	(552)	2,071	-	15,564	32,180	15,500
D. 其他		3,864	0%	(2,886)	-	-	3,864	6,220	5,392
		<u>461,829</u>	<u>5%</u>	<u>(12,203)</u>	<u>2,071</u>	<u>2,657</u>	<u>461,829</u>	<u>314,582</u>	<u>458,069</u>
小計		<u>461,829</u>	<u>5%</u>	<u>(12,203)</u>	<u>2,071</u>	<u>2,657</u>	<u>461,829</u>	<u>314,582</u>	<u>458,069</u>
總計		<u><u>1,305,019</u></u>	<u><u>13%</u></u>	<u><u>144,377</u></u>	<u><u>99,283</u></u>	<u><u>4,031</u></u>	<u><u>1,305,019</u></u>	<u><u>1,597,238</u></u>	<u><u>1,401,740</u></u>

證券的主要業務如下：

1. 中梁控股集團有限公司(「**中梁**」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。中梁及其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。
2. 華南城控股有限公司(「**華南城**」)為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。華南城及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
3. 禹洲集團控股有限公司(「**禹洲**」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。禹洲及其附屬公司主要從事物業開發。該公司透過五個分部經營其業務。物業開發分部從事物業開發及銷售。物業投資分部就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資。物業管理分部提供物業管理服務。酒店經營分部從事酒店經營。其他分部從事其他業務。
4. 於二零一九年四月十八日，本集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。詳情請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公告。於二零二零年十月，本集團贖回RCS之獨立投資組合之9,060.13股C類股份。

5. 除上文披露者外，本集團亦投資其他於聯交所及其他主要證券交易所上市的股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二一年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。
6. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零二一年三月三十一日的資產淨值少於1.0%。

收購於位元堂的額外股份

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團已以總代價39,800,000港元收購額外95,000,000股位元堂股份。於二零二一年三月三十一日，本集團持有810,322,940股位元堂股份，佔已發行位元堂股份約65.79%。

中國農產品收購事項

上一財政年度，位元堂集團於二零二零年二月十二日收購及成為5,312,395,685股中國農產品股份(佔已發行中國農產品股份約53.37%)的擁有人，及位元堂集團連同與其一致行動人士持有7,464,800,866股中國農產品股份(佔已發行中國農產品股份約75%)。中國農產品集團於中國五個省運營11個農產品交易市場。

本集團已於二零二零年二月十二日(「**收購日期**」)完成中國農產品收購事項。於編製本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，收購事項之購買價分配以及議價收購之收益乃按暫時基準釐定。於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團已落實中國農產品集團於收購日期之可資識別資產及負債的公平值評估(「**已落實評估**」)。

於二零零七年，中國農產品集團向獨立第三方王秀群女士(「**王女士**」)及武漢天九工貿發展有限公司(「**天九**」)收購彼等分別於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「**白沙洲農副產品**」)的70%及20%權益(「**白沙洲收購事項**」)。

於二零二一年一月十八日，香港高等法院原訟法院(「**原訟法院**」)已就白沙洲收購事項作出一項判決，據此中國農產品無需根據文據向王女士或天九支付任何款項。在原訟法院的審訊已於收購日期前完成，而判決已於收購日期一年內(即處於計量期間內)作出。因此，完成公平值評估後，已追溯調整中國農產品集團於收購日期確認之可識別負債之有關暫時金額。因此，本集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至

二零二零年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及若干說明附註已予重列，以反映該等重列事項。有關上述各項的財務影響詳情，請參閱截至二零二一年三月三十一日止年度之年報財務報表附註4。

易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)私有化

於二零二零年五月四日，Caister Limited(「Caister」)(本公司主席兼控股股東鄧清河先生全資擁有的公司)要求易易壹(一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之獲豁免有限公司，其股份曾於聯交所主板上市及買賣(其當時股份代號：221))董事會向易易壹的其他股東提呈建議，以根據百慕達一九八一年公司法(「**公司法**」)第99條按照安排計劃(「**計劃**」)方式將易易壹私有化(「**建議**」)。

根據建議，易易壹中每股面值0.01港元的普通股(「**計劃股份**」)已被悉數註銷，以換取代價，包括現金代價(按每股計劃股份0.3港元計算)及代價股份(按每股計劃股份獲轉讓Caister持有的八(8)股每股面值0.01港元的本公司普通股(統稱「**代價**」)之基準計算)。一經執行，建議構成了本公司於聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)項下的須予披露及關連交易。

於二零二零年八月二十六日，於本公司及位元堂各自的股東特別大會上，本公司及位元堂的獨立股東已分別批准建議及出售位元堂集團所持之計劃股份，以換取代價。於二零二零年九月八日，於計劃股份股東(「**計劃股東**」)大會上提呈的以批准計劃的決議案已獲計劃股東正式批准。於二零二零年九月十七日，計劃獲百慕達最高法院批准，且並無修訂。計劃最終於二零二零年十月十六日實施建議之所有條件獲達成時生效。

易易壹私有化詳情載於本公司、位元堂、易易壹及Caister於二零二零年五月四日刊發的聯合公佈；易易壹及Caister就建議及計劃聯合刊發的日期為二零二零年八月十二日的計劃文件；本公司及位元堂各自日期為二零二零年七月二十四日有關出售本公司及位元堂於易易壹全部股權的通函及其各自日期為二零二零年八月二十六日的投票結果公佈；易易壹及Caister日期分別為二零二零年九月八日、二零二零年九月十八日、二零二零年十月十二日及二零二零年十月十六日的聯合公佈。

出售於非全資附屬公司股權

截至二零二一年三月三十一日止年度隨後，於二零二一年六月十八日，龍群有限公司(「龍群」)(中國農產品之全資附屬公司)與玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」)之主要股東(「中國股東」)就有關龍群於玉林宏進之註冊資本注資減少訂立一份協議。根據協議，中國股東已放棄其享有玉林宏進宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之股息的權利，金額約為人民幣117,000,000元，並指示將金額支付予龍群，及龍群於玉林宏進的註冊資本注資已減少金額相等於約人民幣41,900,000元。由於以上註冊資本注資的減少，中國農產品集團於玉林宏進的股權由65%減少至51%。有關資本減少的詳情已在(其中包括)本公司日期為二零二一年六月十八日的聯合公佈披露。

認購基金之權益

截至二零二一年三月三十一日止年度隨後，於二零二一年四月二十三日，Mailful Investments Limited(「認購人」)(本公司間接全資附屬公司)與ZWC Fund II General Partners Limited(「普通合夥人」)及一間開曼群島獲豁免公司ZWC Fund II L.P.(「基金」)訂立認購協議，據此，認購人同意以總注資金額10,000,000美元(「注資金額」)認購基金之有限合夥企業權益。注資金額將在接獲普通合夥人不時作出之書面通知後分期支付，以為支付基金之投資、開支、負債及儲備撥付資金。有關交易之詳情已在本公司日期為二零二一年四月二十三日之公佈披露。

除上文所披露者外，於二零二一年六月二十九日之年報日期，本集團概無未來作重大投資或資本資產的計劃。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有2,102名(二零二零年：2,037名)僱員，約41%(二零二零年：約38%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例

第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有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員工作出退休供款。本集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而相關檢討通常會每年進行。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我們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供應鏈中斷；及(x)互聯網風險；此外，自上一財政年度位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(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，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，以應對每項潛在風險，並會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，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

前景

我們認為二零二一年為充滿挑戰和機遇的一年。香港經濟仍在復甦當中，在商品出口強勁增長的帶動下，二零二一年第一季度實際本地生產總值回復可觀的同比增長7.9%。此外，二零二一年一月至三月失業率下降至6.8%，顯示香港經濟出現復甦跡象。香港政府推出免費疫苗接種計劃，預期有助緩和COVID-19疫情以及有助本地經濟復

甦。儘管如此，由於疫情、社交距離規定及旅行限制持續對若干經濟部分構成壓力，經濟復甦並不穩定，整體經濟活動仍低於衰退前水平。我們認為，本集團各分類業績將以不同速度逐漸恢復。

就香港的物業發展分類而言，實行新一輪量化寬鬆政策導致低息環境及住宅物業之實際需求，將繼續有利香港經濟，長期而言，尤其是住宅物業行業預計將保持強勁。隨著「薈藍」的預售拉開帷幕，本集團的增長動力及品牌知名度亦將得以提升。

本集團將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

過去幾十年中，街市營運一直是產生現金流及盈利的業務。香港的街市分部繼續穩步增長，並預期為本集團提供穩定的經常性收入及現金流。本集團認為街市新鮮貨品的送貨服務是擴張業務的另一良機，並將投入更多資源發展。此外，本集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合。

此外，於上一財政年度透過位元堂集團收購中國農產品後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省營運11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了本集團在中國街市分類及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展預期將繼續成為中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於本集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，本集團有信心將能夠為本集團帶來長期裨益。

自COVID-19爆發後，我們所有農產品交易市場的設施及裝置均已升級，以配合地方政府日趨嚴格的健康及衛生措施。

「位元堂」為有逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。COVID-19爆發後，我們認為傳統中藥在抗擊全球疫情的作用越趨重要。預防勝於治療，消費者的健康意識將得以提高。此外，內地來港遊客減少再加上嚴格的產業政策，將繼續對我們的零售表現產生縮減及

負面影響。儘管如此，隨著成功開發及推出免費疫苗接種計劃，疫情形勢大體可控，且中國內地經濟復甦亦為我們的業績提供支持，整體經濟形勢逐漸呈現穩定跡象。本集團將繼續密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。

位元堂集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。本集團旨在透過位元堂打造香港最大的中醫團隊。本集團計劃利用其品牌價值，加強合作及授權模式，盡量擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

在香港及中國政府對傳統中藥的積極推動下(包括優惠政策及香港與粵港澳大灣區的跨境合作)，相信港產中藥及保健品的市場於未來十年將迅速擴大。此外，受向香港及中國的私家診所銷售止咳露推動，本集團的西藥業務預期將取得可喜增長，尤其是，我們認為在「香港製造」品牌的小兒止咳露產品正式自國家藥品監督管理局獲批從我們的元朗工廠進口至中國內地後，該產品需求將會增加。

概括而言，本集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使本集團在財資管理方面保持高度靈活及適時應變。我們將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務增長。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)載有上市規則規定提供有關本集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐,且無遺漏任何其他事宜,致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文所披露者外,於最後實際可行日期,概無董事或本公司最高行政人員及/或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉;或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於股份之好倉:

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司全部已發行股本之概約百分比 (附註f) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
鄧清河先生(「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	1,017,915,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	6,063,896,772	42.80
游育燕女士(「游女士」)	28,026,300	1,045,941,645 (附註d)	-	4,989,928,827 (附註e)	6,063,896,772	42.80

附註：

- (a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (b) 486,915,306股股份由Caister Limited(一間由鄧先生全資擁有之公司)持有，531,000,000股股份由Billion Trader Investments Limited(為由鄧先生全資擁有之易易壹金融集團有限公司(「易易壹」，為Caister Limited(由鄧先生全資擁有)之直接全資附屬公司)之直接全資附屬公司忠譽國際有限公司(「忠譽」)之直接全資附屬公司)持有。
- (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被當作於其配偶鄧先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

於本公司相聯法團股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所涉及股份總數	相聯法團 已發行股份總數 之概約百分比 (附註a) %
鄧先生	中國農產品	受控制公司權益	5,682,514,594 (附註b)	57.09
游女士	位元堂	受控制公司權益	810,322,940 (附註c)	72.02
	宏安地產	受控制公司權益	11,400,000,000 (附註c)	75.00

附註：

- (a) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於5,682,514,594股中國農產品股份中，2,007,700,062股中國農產品股份由Onger Investments Limited(「**Onger Investments**」)持有，及3,674,814,532股中國農產品股份由Rich Time Strategy Limited(「**Rich Time**」)持有。Onger Investments由Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」)直接全資擁有。WOE由本公司直接全資擁有。
- (c) 810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有，Rich Time由WOE全資擁有。11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited持有，Earnest Spot Limited為WOE之直接全資附屬公司。
- (b) 於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士**

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註c)
致力有限公司(「 致力 」)(附註a)	實益擁有人 －鄧氏家族信託	4,989,928,827	35.22
Alpadis Trust (HK) Limited (附註b)	受控法團權益 －受托人	4,989,928,827	35.22
Alain Esseiva先生(附註b)	受控制公司權益	4,989,928,827	35.22

附註：

- (a) 致力由Alpadis Trust (HK) Limited(以鄧氏家族信託之受託人身份)間接全資擁有。因此，Alpadis Trust (HK) Limited被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。
- (b) Alpadis Group Holding AG由ESSEIVA, Alain持有91%。因此，ESSEIVA, Alain被當作於Alpadis Group Holding AG擁有權益之該等股份中擁有權益。TEO Wei Lee為ESSEIVA, Alain之配偶，故此，TEO Wei Lee被當作於ESSEIVA, Alain擁有權益之該等股份中擁有權益。Alpadis Trust (HK) Limited為鄧氏家族信託之受託人。Alpadis Trust (HK) Limited分別由各Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.及Alpadis Group Holding AG(Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.及AGH Capital Ltd.各自由Alpadis Group Holding AG 全資擁有)擁有20%。
- (c) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或建議董事在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司中擔任董事或僱員：

董事姓名	擁有相關須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該等公司之職位
鄧先生	致力	董事

3. 董事於競爭業務中之權益

主席兼執行董事鄧先生為易易壹之唯一最終實益擁有人，易易壹由二零一五年起主要從事(其中包括)融資業務，被視為在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。執行董事Stephanie女士為易易壹之董事及鄧先生之媳婦，而副主席兼執行董事游女士為鄧先生之配偶。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

4. 董事於本集團資產及合約之權益

於二零二三年八月一日，本公司(作為承租人)與金億利投資有限公司(為本公司董事鄧清河先生間接全資擁有之公司)(作為出租人，「**金億利**」)訂立租賃協議，內容有關自二零二三年八月一日起租賃一輛汽車，為期60個月，每季租金為40,000港元。於二零二三年九月六日，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)與忠譽(作為賣方)(為本公司董事鄧清河先生間接全資擁有之公司)訂立一份協議，內容有關出售2,007,700,062股中國農產品股份(即中國農產品當時已發行股本約20.17%)，代價為200,000,000港元。於二零二四年四月三十日，忠譽向本公司一間全資附屬公司出售Team Aid Limited(「**Team Aid**」)之1股股份(即Team Aid已發行股本總額之三分之一)，代價為340,000港元。Team Aid 為易易壹資產管理服務有限公司(一間獲證券及期貨事務監察委員會批准可從事第4類受規管活動(就證券提供意見)及第9類受規管活動(提供資產管理)的持牌法團)之唯一股東。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、索償或仲裁。

7. 重大合約

本集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 淮南市清江浦融豐農業開發有限公司(作為買方)、中國農產品之間接全資附屬公司僑域有限公司(作為賣方)、中國農產品之間接全資附屬公司淮安宏進農副產品物流有限公司(作為目標公司)與淮南市宏進清江農副產品批發市場有限公司(作為目標公司之附屬公司)訂立日期為二零二四年五月二十五日之買賣協議(「**淮安出售協議**」)，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司，初步代價為約人民幣28,900,000元(可予調整)，有關詳情載於本公司及中國農產品日期為二零二四年五月二十五日之聯合公佈；
- (b) 位元堂之間接全資附屬公司裕訊投資有限公司(作為賣方)、保程有限公司(作為買方)及美聯物業(商舖II)有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年五月三日之臨時協議以及賣方及買方訂立日期為二零二四年五月三十日之正式協議(「**瑞和街協議**」)，內容有關(其中包括)買賣位於香港九龍瑞和街之物業，代價為33,000,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年五月三日之聯合公佈；
- (c) 買賣協議；
- (d) 股東協議；
- (e) 宏安地產之間接全資附屬公司Twist Pioneer Limited(「**Twist Pioneer**」，作為賣方)與Walter Asset Management Limited(「**Walter Asset**」，作為買方)訂立日期為二零二四年三月十八日之轉讓協議(「**轉讓協議**」)，內容有關(其中包括)以約務更替之方式向Walter Asset轉讓Lexus Sharp International Limited及Twist Pioneer日期為二零二一年五月二十八日之參與協議項下所有Twist Pioneer之權利及義務，總代價為6,250,000美元，有關詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月十八日之聯合公佈；
- (f) 位元堂之間接全資附屬公司廣均發展有限公司(作為賣方)、李偉成(作為買方)及敬華物業代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年三月一日之臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月十七日之正式買賣協議，內容有關(其中包括)出售香港九龍彌敦道738-740A號利華大廈之物業，總代價為41,000,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年三月一日之聯合公佈；
- (g) 於二零二四年二月二日至二零二四年二月八日期間，本集團進行公開市場交易，出售合共8,400,000美元之(i)由華南城發行之於二零二四年四月十二日到期11.50%優先票據(「**華南11.50%優先票據**」)及(ii)由華南城發行之於二零二四年十月九日到期

11.95%優先票據(「**華南11.95%優先票據**」)，總代價約為3,800,000美元(不包括未付應計利息)，有關詳情載於本公司日期為二零二四年二月八日之公佈；

- (h) 於二零二四年二月一日及二零二四年二月二日，宏安地產之間接全資附屬公司 Twist Pioneer 進行公開市場交易，分別出售合共為3,020,000美元之華南11.50%優先票據及華南11.95%優先票據，總代價為1,300,000美元(不包括未付應計利息)(「**華南票據出售事項I**」)，有關詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二四年二月二日之聯合公佈；
- (i) 位元堂之間接全資附屬公司森寶投資有限公司(作為賣方)、Crown Mega Limited(作為買方)及中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二四年一月二十二日之臨時買賣協議(「**仁愛樓協議**」)以及賣方與買方訂立日期為二零二四年五月二日之正式買賣協議，內容有關(其中包括)出售香港新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓之物業，總代價為38,000,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二四年一月二十二日之聯合公佈；
- (j) Ascend Progress Limited(作為買方)、位元堂之間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「**Guidepost Investments**」，作為賣方)、位元堂(作為賣方之擔保人)及中原地產代理有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年十一月二十一日之臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二四年三月十四日之正式買賣協議(「**波斯富街協議**」)，內容有關(其中包括)出售2股東華投資有限公司(「**東華**」，持有一項位於香港利園山道寶榮大廈及波斯富街之物業)股份及轉讓東華結欠Guidepost Investments之貸款，總代價為100,000,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年十一月二十一日之聯合公佈；

- (k) 宏安地產之間接全資附屬公司Viva Action Limited(「**Viva Action**」，作為賣方)與位元堂間接全資附屬公司Guidepost Investments(作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議(「**二零二三年九月買賣協議I**」)，內容有關(其中包括)出售及收購誠衛有限公司(「**誠衛**」，其持有一項位於香港九龍荔枝角美孚新村之物業)全部已發行股本以及轉讓誠衛結欠Viva Action之貸款，總代價為43,800,000港元(可予調整)，有關詳情載於本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月八日之聯合公佈及本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月二十九日之通函；
- (l) Shining Sun Developments Limited(「**Shining Sun**」，作為賣方)與Guidepost Investments(作為買方)訂立日期為二零二三年九月八日之買賣協議(「**二零二三年買賣協議II**」)，內容有關(其中包括)出售及收購利晴有限公司(「**利晴**」，持有一項位於香港新界元朗同樂街2號金寶樓之物業)全部已發行股本以及轉讓利晴結欠Shining Sun之貸款，總代價為35,000,000港元(可予調整)，有關詳情載於本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月八日之聯合公佈以及本公司、位元堂及宏安地產日期為二零二三年九月二十九日之通函；
- (m) 本公司直接全資附屬公司Woe(作為買方)、忠譽(作為賣方，由鄧先生間接全資擁有)及鄧先生(作為賣方之擔保人)訂立日期為二零二三年九月六日之協議，內容有關(其中包括)買賣Onger Investments(持有當時中國農產品已發行股本約20.17%)全部已發行股本以及Onger Investments應付及結欠忠譽之所有款項，總代價為200,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零二三年九月六日之公佈以及本公司日期為二零二三年九月二十七日之通函；
- (n) 位元堂藥廠有限公司(「**位元堂藥廠**」，作為賣方，為位元堂擁有約99.8%間接權益之附屬公司)、本公司間接全資附屬公司宏安(代理人)有限公司(「**宏安(代理人)**」，作為賣方)與盧昕迪(作為替代買方)及陳玲(作為替代買方)(統稱「**替代買方**」，均為替代買方)根據正式協議訂立日期為二零二三年六月十九日之正式協議(「**正式協議**」)，內容有關各賣方出售及各替代賣方收購1股維富投資有限公司(「**維富**」)股份(佔維富全部已發行股本之50%)以及轉讓位元堂藥廠之利益(金額相當於維富結欠位元堂藥廠貸款之55%及45%)，總代價為71,000,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年六月十九日之聯合公佈；及李華(作為買方)、位元堂藥廠(作為賣方)及宏安(代理人)(作為賣方)與建富物業(工商舖)有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年二月六日之臨時買賣協議(連同正式協議統稱「**二零二三年二月協議**」)，內容有關(其中包括)出售維富(持有一項位於香

港九龍高輝道13號寶城工業大廈之物業)全部已發行股本以及轉讓維富結欠位元堂藥廠及宏安(代理人)之貸款，總代價為71,000,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年二月六日之聯合公佈；

- (o) 位元堂之間接全資附屬公司卓怡投資有限公司(「卓怡」，作為賣方)、利寶置業有限公司(作為買方)及天保策略物業顧問有限公司(作為物業代理)訂立日期為二零二三年三月二十一日之臨時買賣協議以及賣方與買方訂立日期為二零二三年三月三十一日之正式買賣協議(「大圍協議」)，內容有關買賣一項位於香港新界沙田大圍道66號、68號、70號及72號之物業，總代價為66,800,000港元，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年三月二十一日之聯合公佈；
- (p) 位元堂之間接全資附屬公司Guideposts Investments(作為賣方)與Cosmic Charm International Limited(作為買方)訂立日期為二零二三年一月六日之有條件臨時協議以及賣方與買方訂立日期為二零二三年三月二十二日之正式買賣協議(「寶靈大廈協議」)，內容有關出售信洋投資有限公司(「信洋」，持有一項位於香港九龍寶靈街14號寶靈大廈之物業)全部已發行股本以及轉讓信洋結欠Guideposts Investments之貸款，總代價為48,800,000港元(可予調整)，有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二三年一月六日之聯合公佈；
- (q) Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited(均為宏安地產之間接全資附屬公司，統稱「宏安地產合資企業夥伴」)與Penta Holding (BVI) L.P.、Penta Investment (BVI) L.P.及Fortune Harbour Investments Limited及Mega Hope Gopal Limited訂立日期為二零二二年十二月二十八日之股東協議(「二零二二年十二月協議」)，內容有關(其中包括)就成立合資企業以參與收購及經營一項位於香港九龍六合街19號之物業，承擔總額504,000,000港元由宏安地產合資企業夥伴承擔，有關詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二二年十二月二十八日之聯合公佈以及本公司及宏安地產日期為二零二三年二月十七日之通函；

- (r) 中國農產品與本公司訂立日期為二零二二年十月一日之總特許協議(「**總特許協議**」)，自二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止，為期三年，據此宏安集團可向中國農產品集團授予宏安集團管理下之香港若干街市物業(或其任何部分)特許權，或其中宏安集團有權授予特許用途，惟須受最高年度上限所約束(就中國農產品集團與宏安集團之間的特許費而言)(就中國農產品集團與宏安集團將予訂立之相關最終特許協議項下所確認之使用權資產金額而言)，有關詳情載於本公司、中國農產品及位元堂日期為二零二二年十月一日之聯合公佈；
- (s) 宏安地產之間接全資附屬公司Sky Admiral Limited(「**Sky Admiral**」，作為賣方)與天寶成有限公司(作為買方，為宏安地產擁有50%間接權益之合資企業)訂立日期為二零二二年九月一日之買賣協議(「**二零二二年九月一日協議**」)，內容有關(其中包括)就一項位於鴨脷洲之物業發展項目出售星盟有限公司(「**星盟**」)全部已發行股本以及轉讓星盟結欠Sky Admiral之股東貸款，總代價為554,817,000港元(可予調整)，有關詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二二年九月一日之聯合公佈以及本公司及宏安地產日期為二零二二年九月二十三日之通函；
- (f) Mailful Investments Limited(「**Mailful Investments**」)與Suntech Investments Limited(「**Suntech Investments**」)(各為本公司及位元堂之間接全資附屬公司)於二零二二年九月十九日接獲來自該等基金管理人接納Mailful Investments及Suntech Investments要求購回各自於Access Funds權益之確認，購回總額約18,050,000美元由彼等於二零二二年八月十七日提出(「**二零二二年八月協議**」)。該等交易詳情載於本公司及位元堂日期為二零二二年九月十九日之聯合公佈；
- (u) 於二零二二年七月十二日，本公司間接全資附屬公司Mailful Investments已收購(a)怡略有限公司(「**怡略**」)發行於二零二七年七月十一日到期之6.50%或7.50%(實物付款)優先票據(「**二零二七年票據**」)及(b)怡略發行於二零二八年七月十一日到期之6.50%或7.50%(實物付款)優先票據(「**二零二八年票據**」)，根據以零代價交換為二零二七年票據及二零二八年票據而持有之現有票據，二零二七年票據及二零二八年票據按面值計算分別為總面值約5,200,000美元及約2,100,000美元，有關詳情載於本公司日期為二零二二年七月十三日之公佈；及

- (v) 位元堂與平安銀行股份有限公司訂立日期為二零二二年七月四日之擔保協議，據此位元堂同意就中國農產品根據貸款融資協議將會就結欠平安銀行股份有限公司之所有負債提供擔保（「**位元堂擔保協議**」），有關詳情載於本公司及位元堂日期為二零二二年五月三日之聯合公佈以及本公司及位元堂日期為二零二二年六月七日之通函。

宏安地產集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，宏安地產集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 買賣協議；
- (b) 股東協議；
- (c) 轉讓協議；
- (d) 華南票據出售事項I；
- (e) 二零二三年九月買賣協議I；
- (f) 二零二三年買賣協議II；
- (g) 二零二二年十二月協議；及
- (h) 二零二二年九月一日協議。

位元堂集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，位元堂集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 瑞和街協議；
- (b) 利華大廈協議；
- (c) 仁愛樓協議；

- (d) 本公司(作為借款方)與位元堂藥廠(作為貸款方，為位元堂擁有99.8%間接權益之附屬公司)訂立日期為二零二三年十二月十八日之循環貸款融通，據此位元堂藥廠同意以年利率10%向本公司提供不超過100,000,000港元之無抵押循環貸款融通，有關詳情載於位元堂日期為二零二三年十二月十八日之公佈及位元堂日期為二零二四年一月十一日之通函；
- (e) 波斯富街協議；
- (f) 二零二三年九月買賣協議I；
- (g) 二零二三年買賣協議II；
- (h) 二零二三年二月協議；
- (i) 大圍協議；
- (j) 寶靈大廈協議；
- (k) 二零二二年八月協議；及
- (l) 位元堂擔保協議。

中國農產品集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，中國農產品集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 淮安出售協議；及
- (b) 總特許協議。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

9. 一般事項

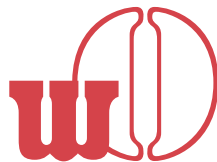
- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為張展華先生。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件副本由本通函日期後之十四天於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wangon.com可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載由安永會計師事務所就目標集團編製之財務資料；
- (c) 本通函附錄三所載由安永會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料編製之報告；
- (d) 本通函附錄四所載由中誠達資產評值顧問有限公司就該物業編製之估值報告；及
- (e) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之各專家同意書函件。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)* (「本公司」) 謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午十一時三十分假座香港中環遮打道10號太子大廈18樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議(定義見本公司日期為二零二四年六月二十一日之通函，本通告為當中一部分(「通函」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別))及其項下擬進行之所有交易以及上述各項之實施；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出其全權酌情認為就落實出售事項及買賣協議(定義見通函)及其項下擬進行之交易及使其生效及／或完成而言或與此有關屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜。」

承董事會命

WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

公司秘書

張展華

香港，二零二四年六月二十一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：
香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二四年七月八日(星期一)至二零二四年七月十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，所有股東最遲須於二零二四年七月五日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司進行登記，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
3. 有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或(倘該股東為本公司多於一股股份之持有人)多於一名受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快送達本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。
6. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決(不論親身或委派受委代表)，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士方有權表決(不論親身或委派受委代表)，其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
7. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

*僅供識別