

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

截至二零二五年三月三十一日止年度
全年業績公佈

全年財務摘要

	二零二五 財政年度	二零二四 財政年度	變動
收入(百萬港元)	2,740	1,983	+38.2%
毛利(百萬港元)	809	824	-1.8%
母公司權益持有人應佔虧損 (百萬港元)	(922)	(754)	+22.3%
每股虧損(港仙)			
— 基本及攤薄	(6.51)	(5.52)	+17.9%
	於 二零二五年 三月三十一日	於 二零二四年 三月三十一日	
資產淨值(百萬港元)	6,780	8,119	-16.5%
每股資產淨值(港元)	0.48	0.53	-9.4%
資產負債比率	58.7%	62.9%	-4.2個百分點

* 僅供識別

業績

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* (「本公司」) 董事會 (「董事會」或「董事」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字，載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入			
來自客戶合約之收入	4	2,395,409	1,539,203
財資業務之利息收入	4	15,027	55,435
其他來源之收入	4	329,750	388,596
總收入		2,740,186	1,983,234
銷售成本		(1,931,426)	(1,159,593)
毛利		808,760	823,641
其他收入及收益淨額	4	124,210	241,421
銷售及分銷費用		(560,829)	(365,552)
行政費用		(463,276)	(491,567)
金融資產減值虧損淨額	5	(112,108)	(21,762)
其他費用		(49,323)	(174,756)
融資成本	6	(354,594)	(364,377)
按公平值計入損益之金融資產及 負債公平值收益／(虧損)淨額		(34,607)	3,164
所擁有投資物業公平值虧損淨額		(34,007)	(104,042)
發展中物業撇減淨額		—	(692,355)
持作出售物業之撇減		(229,273)	(2,919)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(288,662)	268,419
聯營公司		998	2,533
除稅前虧損	5	(1,192,711)	(878,152)
所得稅抵免／(開支)	7	2,576	(38,314)
年度虧損		(1,190,135)	(916,466)

二零二五年 二零二四年
千港元 千港元

其他全面收益／(虧損)

其後期間可重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)：

按公平值計入其他全面收益之債務投資：

公平值變動 3,734 (99,118)

就計入損益之虧損／(收益)重新分類調整：

— 減值虧損／(減值虧損撥回)淨額 (3,103) 19,254

— 出售／贖回虧損／(收益)淨額 (345) 87,245

(3,448) 106,499

換算海外業務之匯兌差額，淨額 (73,960) (77,641)

年內出售附屬公司後釋放匯兌儲備 12,940 —

其他儲備

應佔合營企業其他全面收益／(虧損) 1,094 (5,661)

其後期間可重新分類至損益之

其他全面虧損淨額 (59,640) (75,921)

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)：

按公平值計入其他全面收益之股權投資：

公平值變動 (8,690) 1,983

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)淨額 (8,690) 1,983

年度其他全面虧損 (68,330) (73,938)

年度全面虧損總額 (1,258,465) (990,404)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
附註		
以下各方應佔虧損：		
母公司權益持有人	(922,431)	(753,847)
非控股權益	<u>(267,704)</u>	<u>(162,619)</u>
	<u>(1,190,135)</u>	<u>(916,466)</u>
以下各方應佔全面虧損總額：		
母公司權益持有人	(962,724)	(788,551)
非控股權益	<u>(295,741)</u>	<u>(201,853)</u>
	<u>(1,258,465)</u>	<u>(990,404)</u>
母公司普通股權益持有人應佔 每股虧損		
基本及攤薄	9	
	<u>(6.51 港仙)</u>	<u>(5.52 港仙)</u>

綜合財務狀況表

二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		875,456	903,720
投資物業		3,023,812	3,485,295
俱樂部會籍		28,460	32,780
發展中物業		177,600	243,600
於合營企業之權益		3,790,258	3,952,370
於聯營公司之權益		24,979	23,409
按公平值計入其他全面收益之金融資產		58,310	102,385
按公平值計入損益之金融資產		159,594	179,971
應收貸款及利息	11	9,755	29,329
預付款項、其他應收款項及其他資產		46,609	74,680
遞延稅項資產		30,879	32,714
		<u>8,225,712</u>	<u>9,060,253</u>
流動資產			
發展中物業		1,206,188	2,032,755
持作出售物業		2,548,412	2,934,388
存貨		238,110	308,208
應收賬款	10	78,057	108,798
應收貸款及利息	11	128,978	244,060
預付款項、其他應收款項及其他資產		475,885	556,756
獲得合約之成本		8,375	21,673
按公平值計入其他全面收益之金融資產		15,395	17,253
按公平值計入損益之金融資產		48,513	72,930
可收回稅項		7,327	7,821
已抵押存款		2,000	44,055
受限制銀行結餘		3,780	5,699
現金及銀行結餘		732,179	1,193,104
		<u>5,493,199</u>	<u>7,547,500</u>
分類為持作出售之資產及 一個出售集團之資產		<u>10,101</u>	<u>974,892</u>
總流動資產		<u>5,503,300</u>	<u>8,522,392</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債			
應付賬款及應付票據	12	94,109	191,149
其他應付款項及應計費用		732,134	948,384
合約負債		237,469	242,534
無抵押票據		12,958	—
計息銀行及其他借貸		1,311,706	4,153,787
按公平值計入損益之金融負債		1,156	—
應付稅項		99,108	134,708
		<u>2,488,640</u>	<u>5,670,562</u>
一個出售集團之負債		—	322,936
		<u>2,488,640</u>	<u>5,993,498</u>
流動資產淨值			
		<u>3,014,660</u>	<u>2,528,894</u>
總資產減流動負債			
		<u>11,240,372</u>	<u>11,589,147</u>
非流動負債			
無抵押票據		47,720	—
計息銀行及其他借貸		3,343,866	2,193,136
其他應付款項		517,337	699,318
按公平值計入損益之金融負債		4,419	606
遞延稅項負債		546,711	577,077
		<u>4,460,053</u>	<u>3,470,137</u>
總非流動負債			
		<u>4,460,053</u>	<u>3,470,137</u>
資產淨值			
		<u>6,780,319</u>	<u>8,119,010</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		141,667	153,538
庫存股份		—	(64,095)
儲備		4,190,880	5,176,861
		<u>4,332,547</u>	<u>5,266,304</u>
非控股權益			
		<u>2,447,772</u>	<u>2,852,706</u>
權益總額			
		<u>6,780,319</u>	<u>8,119,010</u>

財務資料附註

1. 編製基準

本財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。財務資料乃以歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之金融資產及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產／負債乃按公平值計算。分類為持作出售之資產及一個出售集團之資產按其賬面值與公平值減出售成本兩者中較低者列賬。

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

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則會計準則。

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

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂)訂明賣方—承租人於計量售後回租交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方—承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號起並無任何可變租賃付款不取決於指數或利率的售後回租交易，該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)澄清供應商融資安排之特徵，並要求對該等安排作出額外披露。修訂本之披露要求旨在協助財務報表使用者瞭解供應商融資安排對於實體的負債、現金流量及流動資金風險敞口之影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對本集團財務報表並無造成任何影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分業務單位，五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業發展分部指物業之發展及買賣；
- (b) 物業投資分部指投資工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入或銷售利潤；
- (c) 街市分部指街市及屠宰業務管理及分租，其亦包括位於中國內地的農產品交易市場之管理；
- (d) 醫藥品分部指從事生產及銷售醫藥及保健食品產品及提供傳統中醫(「中醫」)服務；及
- (e) 財資管理分部指從事賺取利息及股息收入的融資、債務及其他證券投資，以及透過投資工具代表本集團之資本合夥人管理資產。

管理層分別監察本集團之經營分部業績，以決定資源分配及評估表現。分部表現根據可報告分部溢利／虧損評估，而可報告分部溢利／虧損之計算方式為經調整之除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團之除稅前虧損一致，惟銀行利息收入、融資成本、總辦事處及企業收入以及開支則不撥入該項計算中。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

有關該等可報告分部的資料，連同其相關比較資料呈列如下。

	物業發展		物業投資		街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部收益及收入														
銷售予外界顧客	1,352,492	432,944	5,909	7,865	599,639	667,089	741,398	777,210	40,748	98,126	—	—	2,740,186	1,983,234
分部間銷售	—	—	6,117	15,461	—	—	1,880	3,603	—	—	(7,997)	(19,064)	—	—
其他收入	36,094	27,907	87	49	53,794	41,601	5,996	3,715	97	392	—	—	96,068	73,664
總計	<u>1,388,586</u>	<u>460,851</u>	<u>12,113</u>	<u>23,375</u>	<u>653,433</u>	<u>708,690</u>	<u>749,274</u>	<u>784,528</u>	<u>40,845</u>	<u>98,518</u>	<u>(7,997)</u>	<u>(19,064)</u>	<u>2,836,254</u>	<u>2,056,898</u>
分部業績	<u>(822,432)</u>	<u>(802,230)</u>	<u>72,264</u>	<u>232,967</u>	<u>202,280</u>	<u>176,895</u>	<u>(34,832)</u>	<u>52,448</u>	<u>(174,660)</u>	<u>(73,844)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(757,380)</u>	<u>(413,764)</u>
對賬：														
銀行利息收入													9,678	20,203
融資成本													(354,594)	(364,377)
企業及未分配收入及開支													(90,415)	(120,214)
除稅前虧損													(1,192,711)	(878,152)
所得稅抵免/(開支)													2,576	(38,314)
本年度虧損													<u>(1,190,135)</u>	<u>(916,466)</u>

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	1,352,492	432,944
出售貨品	822,373	871,994
藥品管理及推廣服務	14,449	12,526
中醫服務	12,361	14,773
經營農產品交易市場之佣金收入	80,005	83,688
農產品交易市場配套服務	88,731	87,062
資產管理費	24,998	36,216
小計	<u>2,395,409</u>	<u>1,539,203</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	<u>15,027</u>	<u>55,435</u>
其他來源之收入		
分租收入	143,769	197,341
投資物業經營租賃之總租金收入	185,258	184,780
金融資產之股息收入	723	7,122
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	—	(647)
小計	<u>329,750</u>	<u>388,596</u>
總收入	<u>2,740,186</u>	<u>1,983,234</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	9,678	20,203
物業管理費收入	13,387	14,156
沒收客戶按金	12,261	1,602
政府補貼*	4,714	4,659
其他物業之租金收入	36,934	38,296
其他	17,104	136,389
	<u>94,078</u>	<u>215,305</u>
收益淨額		
修改／終止租賃合約之收益淨額	—	1,593
出售附屬公司之收益淨額	28,731	—
撥回物業、廠房及設備項目減值虧損之收益淨額	1,056	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	—	12,413
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之債務投資之 收益淨額	345	—
提早贖回無抵押票據之收益	—	12,110
	<u>30,132</u>	<u>26,116</u>
總收益	<u>30,132</u>	<u>26,116</u>
總其他收入及收益淨額	<u>124,210</u>	<u>241,421</u>

* 截至二零二五年三月三十一日止年度，政府補貼乃指(i)本集團獲中國內地當地政府機關授予之中國政府補貼4,564,000港元(二零二四年：4,618,000港元)，以作為其於中國內地投資農產品交易市場之業務支持；及(ii)中小企業市場推廣基金授予一次性補助150,000港元(二零二四年：香港特別行政區政府投資研發現金回贈計劃及中小企業市場推廣基金授予41,000港元)。

本集團已於二零二五年及二零二四年三月三十一日前遵守所有該等補貼之條件。

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
提供服務成本**	196,578	207,320
出售物業成本**	1,196,656	334,682
確認為開支的存貨成本(包括4,015,000港元 (二零二四年：2,911,000港元)之陳舊存貨撥備)**	418,094	455,106
自有資產折舊	53,610	56,307
使用權資產折舊	78,697	80,836
核數師薪酬	11,480	12,940
研發成本	1,124	1,786
並未計入租賃負債計量的租賃付款	8,850	17,814
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	473,689	438,061
以權益結算之購股權開支	2,975	3,838
退休金計劃供款****	24,966	17,294
減：資本化金額	(2,191)	(8,665)
總計	499,439	450,528
收租投資物業產生之直接經營費用 (包括維修及保養)**	14	228
分租投資物業之公平值虧損**	120,084	162,257
出售附屬公司之虧損／(收益)淨額	(28,731)***	5,898*
物業、廠房及設備項目減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	(1,056)***	79,552*
俱樂部會籍項目減值*	4,320	-
修訂／終止租賃合約之虧損／(收益)淨額	28,669*	(1,593)***
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之 債務投資之虧損／(收益)淨額	(345)***	87,245*
出售投資物業之虧損*	8,307	-
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	3,275*	(12,413)***
外匯差額淨額*	4,752	2,061
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資淨額	(3,103)	19,254
其他應收款項淨額	793	(187)
應收賬款淨額	19,224	(1,596)
應收貸款及利息淨額	95,194	4,291
總計	112,108	21,762

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表「其他費用」項下。

** 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」項下。

*** 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他收入及收益淨額」項下。

**** 本集團(作為僱主)不得動用被沒收的供款以減低現有供款水平。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及其他借貸利息	403,821	453,788
租賃負債利息	42,205	49,000
無抵押票據利息	679	8,847
小計	446,705	511,635
減：資本化利息	(92,111)	(147,258)
總計	354,594	364,377

7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二四年：16.5%)作出撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該公司為符合二級利得稅稅率制度之實體。相關附屬公司首筆2,000,000港元(二零二四年：2,000,000港元)的應課稅溢利按8.25%(二零二四年：8.25%)的稅率繳稅，餘下應課稅溢利則按16.5%(二零二四年：16.5%)的稅率繳稅。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家／司法權區當時之稅率課稅。中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備乃按相關中國稅務法律及法規所載之規定而估計。土地增值稅已按增值價值之累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許減免)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期－香港		
年內開支	2,008	7,268
即期－中國內地		
年內開支	15,231	47,575
土地增值稅	9,508	13,456
過往年度超額撥備	(13,085)	(391)
遞延	13,662	67,908
	(16,238)	(29,594)
年內稅項開支／(抵免)總額	(2,576)	38,314

8. 股息

董事並不建議向本公司股東支付截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之任何股息。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

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

就截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額並無就攤薄作出調整，原因為所發行之購股權對所呈列的每股基本盈利金額並無攤薄影響。

每股基本及攤薄虧損之計算乃根據：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<u>虧損</u>		
用以計算每股基本及攤薄虧損之母公司普通股權益 持有人應佔虧損	<u>(922,431)</u>	<u>(753,847)</u>
		股份數目
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
<u>股份</u>		
發行在外普通股加權平均數	14,261,016	15,354,768
減：庫存股份加權平均數	<u>(94,405)</u>	<u>(1,709,509)</u>
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>14,166,611</u>	<u>13,645,259</u>

10. 應收賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收賬款	97,226	129,798
減值	(19,169)	(21,000)
賬面淨值	<u>78,057</u>	<u>108,798</u>

本集團與其客戶的貿易條款大多屬賒賬形式。信貸期由7日至120日不等，各客戶均有其最高信貸額，並定期檢討信貸額。本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，將信貸風險減至最低。逾期餘款由高級管理層定期檢視。鑒於上述情況及本集團之應收賬款與大量不同客戶有關，故並無明顯集中的信貸風險。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收賬款為免息。

本集團應收賬款包括應收本集團合營企業之款項5,942,000港元(二零二四年：2,336,000港元)，信貸期介乎10至90日。

本集團應收賬款包括應收本集團聯營公司之款項9,575,000港元(二零二四年：5,341,000港元)，而有關款項須按照向本集團主要客戶提供的類似信貸條款償還。

按發票日期及扣除撥備後計算，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	60,452	63,325
一至三個月	16,043	15,197
三個月以上但六個月內	852	15,391
六個月以上	710	14,885
總計	<u>78,057</u>	<u>108,798</u>

11. 應收貸款及利息

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)、(iii)	215,090	273,300
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	61,962	79,013
		277,052	352,313
減：減值撥備		(138,319)	(78,924)
		138,733	273,389
減：應收貸款及利息分類為非流動資產		(9,755)	(29,329)
分類為流動資產之部分		128,978	244,060

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎每年5厘至22厘(二零二四年：5厘至22厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至5年(二零二四年：3個月至10年)。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎每年1厘至33厘(二零二四年：1厘至33厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至113個月(二零二四年：2個月至36個月)。
- (iii) 於二零二五年三月三十一日，本集團賬面總值為63,917,000港元(二零二四年：67,684,000港元)的應收貸款已予抵押，作為本集團其他借貸的擔保。

12. 應付賬款及應付票據

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	63,326	143,578
一至三個月	2,105	4,339
三個月以上但六個月內	412	1,578
六個月以上	28,266	41,654
總計	94,109	191,149

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

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二五年三月三十一日止財政年度(「本財政年度」或「本年度」)，本集團之收入及母公司權益持有人應佔虧損分別約2,740,200,000港元(二零二四年：約1,983,200,000港元)及約922,400,000港元(二零二四年：約753,800,000港元)。

股息

董事會不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。概無派付截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息(二零二三年九月三十日：無)。

業務回顧

本集團於本年度之收入增加約38.2%至約2,740,200,000港元(二零二四年：約1,983,200,000港元)。收入增加主要由於本財政年度已落成住宅項目的銷售及交付增加所致。

本年度母公司權益持有人應佔虧損約922,400,000港元(二零二四年：約753,800,000港元)。此乃主要由於(i)本年度住宅項目已簽約但尚未完成之銷售產生預期虧損導致待售物業撇減；(ii)與去年應佔合營企業溢利相比，本年度為應佔合營企業虧損，此乃由於本年度若干合營企業持有的商業及住宅物業組合產生的發展中及持作出售物業撇減所致；及(iii)主要與本年度物業銷售有關的銷售及分銷開支增加，部分因本年度並無發展中物業撇減淨額所抵銷，而去年發展中物業大幅撇減。

本集團於本年度分別錄得毛利及毛利率約808,800,000港元及約29.5%(二零二四年：分別約823,600,000港元及約41.5%)。毛利率減少乃主要由於本年度撥充資本作為已移交買家的住宅項目銷售成本一部分的融資成本增加所致。

其他收入及收益淨額約124,200,000港元(二零二四年：約241,400,000港元)。該減少主要由於相比去年缺少長期應付賬款撥回。

本集團於本年度錄得行政開支約463,300,000港元(二零二四年：約491,600,000港元)。這表明本集團於本財政年度致力於節約成本。於本年度，銷售及分銷開支約560,800,000港元(二零二四年：約365,600,000港元)，有關增加乃主要由於物業銷售的佣金開支增加所致。本年度的融資成本約354,600,000港元(二零二四年：約364,400,000港元)，該減少乃主要由於償還銀行及其他借貸所致。

於本年度，金融資產減值虧損淨額約112,100,000港元(二零二四年：約21,800,000港元)。該增加乃主要由於應收貸款及利息減值虧損增加所致。

於本年度，其他開支約49,300,000港元(二零二四年：約174,800,000港元)。該減少乃主要由於出售債務投資之已變現虧損減少以及物業、廠房及設備項目的減值虧損減少所致。

於本年度，本集團錄得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34,600,000港元(二零二四年：收益約3,200,000港元)。此乃主要由於按公平值計入損益之基金投資之公平值減少所致。

於本年度，本集團錄得所擁有投資物業公平值虧損淨額約34,000,000港元(二零二四年：約104,000,000港元)。該減少乃由於去年中國內地房市環境下行所致。

於本年度，概無發展中物業撇減淨額(二零二四年：約692,400,000港元)自損益中扣除。二零二四年撇減乃由於香港房地產市場持續低迷，導致本集團發展中物業的剩餘價值下降所致。此外，於本年度，持作出售物業之撇減約229,300,000港元(二零二四年：約2,900,000港元)。該增加主要由於住宅項目的已簽約但尚未完成之銷售預期產生虧損所致。

本年度應佔合營企業虧損約288,700,000港元(二零二四年：應佔溢利約268,400,000港元)。該變動乃主要由於本財政年度香港房地產市場持續下行導致就若干合營企業所持之商業及住宅物業組合撇減發展中物業及持作出售物業。

於本年度，所得稅抵免約2,600,000港元，而二零二四年之所得稅開支則約38,300,000港元。該減少主要由於本年度享有股息預扣稅稅務優惠及釋放過往年度超額撥備所致。

於二零二五年三月三十一日，本集團資產淨值約6,780,300,000港元(二零二四年：約8,119,000,000港元)。其現金資源達約800,700,000港元(二零二四年：約1,333,100,000港元)，包括現金及銀行結餘總額約738,000,000港元(二零二四年：約1,242,900,000港元)及短期投資約62,700,000港元(二零二四年：約90,200,000港元)。於二零二五年三月三十一日，總借貸合共約4,716,300,000港元(二零二四年：約6,346,900,000港元)，導致本集團產生約3,978,300,000港元(二零二四年：債務淨額約5,104,000,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘總額)。

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

物業發展

物業發展分部包括來自宏安地產有限公司(「**宏安地產**」，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市(股份代號：1243)，連同其附屬公司統稱為「**宏安地產集團**」)的香港住宅及商業物業市場銷售，以及亦指中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」，本公司的非全資上市附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0149)，連同其附屬公司統稱為「**中國農產品集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)的物業銷售。

於本年度，物業發展業務分別錄得分部收入(向外部客戶銷售)約1,352,500,000港元及分部虧損約822,400,000港元(二零二四年：分別為分部收入約432,900,000港元及分部虧損約802,200,000港元)。本年度收入約1,228,000,000港元(二零二四年：約258,600,000港元)乃主要由宏安地產集團貢獻。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124,500,000港元(二零二四年：約174,300,000港元)。

於本年度，宏安地產集團與著名物業發展商其士國際集團有限公司訂立合營企業夥伴關係(「其士合營企業」)，以開發位於油塘四山街18-20號的地盤(「四山街項目」)。於二零二四年七月，宏安地產集團將其於四山街項目之全部股權出售予其士合營企業(宏安地產集團擁有50%權益之合營企業)。有關出售事項之進一步詳情分別載於本公司及宏安地產日期為二零二四年三月二十八日的聯合公佈及本公司日期為二零二四年六月二十一日的通函。於本公佈日期，宏安地產集團透過其士合營企業持有四山街項目50%權益。

於二零二四年五月二十五日，中國農產品的一間附屬公司(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立買賣協議，出售淮安宏進農副產品物流有限公司(作為目標公司)的100%股權。目標公司持有江蘇省淮安市農產品交易市場的物業權益，初步代價約人民幣28,900,000元，最高經調整總代價約人民幣71,700,000元。經有關調整後，最終代價約人民幣66,400,000元，為本集團及中國農產品集團帶來出售收益約35,800,000港元。買方亦須提供資金供目標公司償還中國農產品若干附屬公司的貸款約人民幣140,500,000元。該交易於二零二四年九月五日完成。有關詳情，請參閱本公司與中國農產品日期為二零二四年五月二十五日的聯合公佈及本公司日期為二零二四年六月十七日的通函。

於二零二五年一月二日，中國農產品的一間附屬公司(作為承租人)與一名獨立第三方(作為出租人)就出售及回租涉及棚屋及若干設備的洛陽市若干建築項目訂立售後回租協議及顧問服務協議，售價為人民幣51,000,000元。詳情請參閱本公司與中國農產品日期為二零二五年一月二日的聯合公佈。

宏安地產集團正開拓不同渠道以於適當機會出現時擴大其土地儲備，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，為未來發展取得穩定的土地資源。

於本公佈日期，宏安地產集團擁有土地儲備的總樓面面積約966,200平方呎，包括一間合營企業發展中物業及持作出售物業約464,000平方呎，其中約134,900平方呎已由合營企業於本公佈日期通過預售售出。下表載列於本公佈日期宏安地產集團之物業項目概覽。

項目	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 總樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計 竣工年度
薄扶林項目	28,500	28,500	住宅	竣工
大角咀項目	6,800	61,500	住宅及商業	竣工
鴨脷洲項目I#	7,200	74,200	住宅及商業	二零二六年
鴨脷洲項目II#	4,100	38,600	住宅及商業	竣工
黃大仙項目I#	9,600	81,200	住宅及商業	竣工
黃大仙項目II#	10,400	93,700	住宅及商業	二零二六年
牛頭角項目#	5,200	46,300	住宅及商業	二零二六年
炮台山項目#	12,400	130,000	住宅及商業	二零二六年
鰂魚涌項目	4,200	40,100	住宅及商業	二零二六年
鴨脷洲項目III	6,600	68,100	住宅及商業	二零二七年
四山街項目#	41,700	304,000	住宅及商業	二零二八年
總計	<u>136,700</u>	<u>966,200</u>		

宏安地產集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

街市及農產品交易市場

街市及農產品交易市場分部於本年度錄得收入(向外部客戶銷售)減少約10.1%至約599,600,000港元(二零二四年：約667,100,000港元)，其中全年收入約378,700,000港元由中國農產品集團於中國經營農產品交易市場所貢獻，約143,800,000港元由香港的街市營運所貢獻，香港的肉檔及其他零售營運則帶來收入流約77,100,000港元。分部業績於本年度錄得溢利約202,300,000港元(二零二四年：約176,900,000港元)。分部收入及溢利頗為理想，並為本集團之基石。

於過去二十年，本集團的街市及農產品交易市場業務取得重要進展。於二零二五年三月三十一日，本集團在香港管理「萬有」及「日日·食良」品牌旗下約320個街市檔位組合，總樓面面積超過120,000平方呎。本集團提供舒適及具空間感之購物環境，以滿足顧客日益殷切的需求。因此，本集團納入精心設計的佈局，進行改善工程，並提供高質量的管理服務。透過持續改善購物體驗，本集團致力加強其與租戶和本地社區的合作關係，提升顧客滿意度，於社區內建立持久關係。

於二零二四年十一月三十日，本公司附屬公司(作為租戶)向香港房屋委員會(作為業主)提交退租協議，以終止其位於香港九龍彩福邨第三期地下之街市的剩餘租期。業主同意退租及解除租戶之租賃責任，代價約4,500,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月三十日的公佈。

於二零二四年十二月十六日，本公司附屬公司(作為租戶)向香港房屋委員會(作為業主)提交退租協議，以終止其位於香港黃大仙啟鑽苑啟鑽商場地庫1樓之街市(包括廣告燈箱A號)的剩餘租期。業主同意退租及解除租戶之租賃責任，代價為5,400,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十六日的公佈。

於二零二四年十二月十三日，本公司一間附屬公司(作為賣方)與中國農產品一間附屬公司(作為買方)訂立買賣協議，據此，賣方出售其附屬公司(作為目標公司)的股份，並向買方轉讓相關股東貸款，總代價為150,000,000港元。目標公司於中國一間合營企業持有50%股權，該合營企業主要透過其位於廣東省深圳市的十一項自有物業(約15,463平方米)及五項租賃物業(約9,139平方米)從事中國街市的管理及分租予租戶。該交易於二零二五年二月二十五日完成。詳情請參閱本公司與中國農產品日期為二零二四年十二月十三日的聯合公佈及中國農產品日期為二零二五年一月二十四日的通函。

於本年度，肉檔業務產生收入約76,000,000港元(二零二四年：約77,100,000港元)。此業務維持穩定。我們相信，本集團完善的街市網絡及堅實的基礎可持續促進豬肉產品分銷及銷售，以滿足本地客戶於可預見未來的需求。

於本年度，本集團透過中國農產品集團於中國五個省營運十一個農產品交易市場，其位於湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省。中國農產品集團於該行業建立的穩固地位為持續增長和發展提供一個強大的平台，利用規模經濟，以及把握不同客戶群所帶來的機會。

物業投資

於二零二五年三月三十一日，本集團位於香港及中國的自有投資物業包括商用及住宅單位，賬面總值約2,774,700,000港元(二零二四年：約3,109,500,000港元)。

於本年度，本集團獲得租金收入(向外部客戶銷售)總額約5,900,000港元(二零二四年：約7,900,000港元)。

宏安地產集團的投資物業組合包括兩個全資商業物業以及與全球私募基金(包括Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.及Angelo, Gordon & Co., L.P. (「AG」)和持股比例從35%到70%不等的個人投資者合作的五個項目。於本公佈日期，宏安地產集團投資物業的整體出租率約97%，包括近期推出並於二零二四年第三季度開始營運的「日新舍」。

於本年度，宏安地產集團的合營企業與若干獨立投資者訂立買賣協議，出售天生樓地下八間商舖，總代價約168,500,000港元。於本財政年度後，宏安地產集團的合營企業與一名獨立投資者進一步訂立買賣協議，出售第一層的兩間商舖，總代價約60,000,000港元。該等出售虧損約99,800,000港元已於「應佔合營企業之溢利及虧損」確認。

於二零二五年三月三十一日，位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」，本公司擁有約72.02%股權之上市附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0897)，連同其附屬公司統稱為「位元堂集團」)於香港擁有五項物業，均為零售物業。該等物業大部分用作自營及特許經營模式零售店。

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

於二零二五年三月三十一日，本集團持有兩項二手住宅物業，估值約10,100,000港元。本集團擬繼續尋找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，並提供中醫(「中醫」)服務。於本年度，位元堂集團的醫藥及保健食品產品分部收入減少，收入(向外部客戶銷售)約741,400,000港元(二零二四年：約777,200,000港元)，減少約4.6%。

中藥及保健食品產品業務

位元堂繼續致力於提供優質的中藥產品及服務，同時適應不斷變化的消費者喜好。於過去一年，位元堂策略性地擴展其零售業務，於熱門旅遊區開設新店，並優化營業時間以方便顧客。加強與香港及中國內地領先的健康及美容零售商及電子商貿平台的合作，增加獲得值得信賴的中藥產品的渠道。

位元堂增長戰略的一個關鍵方面為利用跨境電子商務的快速增長，特別是通過抖音等動態平台。抖音上的直播活動成功吸引了大量注重健康的消費者，令內地市場的銷售額大幅增長及品牌知名度提升。事實證明，該等電子商務平台及服務供應商對位元堂產品的營銷及分銷日益重要。為應對中國出境游的復蘇，我們已重新分配營銷資源，以吸引尋求優質中藥產品的旅客。

儘管經營環境充滿挑戰，位元堂仍專注於基本醫療需求及產品創新，保持穩定表現。位元堂注意到，尤其是注重健康的中產家庭及內地旅客，對中藥產品的興趣日益濃厚。位元堂將創新作為戰略核心，於二零二四年成功推出三款重要產品：百草靈芝皇、祛濕清和雪肌丸。這些新產品補充野生蟲草皇和骨盈素等成熟系列的強勁表現，貢獻銷量一倍有多。

西藥及保健食品產品業務

由於新冠狀況改善和出境旅遊次數增加，香港呼吸健康市場去年的銷售額有所下降。作為應對，位元堂推出一系列新促銷活動慶祝「珮夫人」品牌70週年，包括新的電視廣告、戶外廣告和社交媒體上的獲獎「珮夫人」品牌視頻。因此，「珮夫人」連續第15年保持市場第一的地位，香港止咳露領域的銷售額實現了正增長。

就中國內地市場而言，位元堂成功將「珮夫人」止咳露的分銷擴展至超過10,000家門店，包括中國內地頂級連鎖藥店及領先醫院。位元堂將繼續擴大「珮夫人」產品分銷的廣度及深度，以改善消費者的呼吸健康。

個人護理方面，位元堂去年透過多項市場推廣活動，例如港鐵列車內短片及與寶可夢合作進行季節性推廣套裝，以提高「珮氏」在香港的品牌知名度。為善用跨境電商渠道日益增長，位元堂加強對「珮氏」旗艦店的資源投入及推廣，令該策略渠道的銷售額增長。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二五年三月三十一日的流動性投資及現金及銀行結餘總額約1,014,200,000港元，較二零二四年三月三十一日的結餘約1,614,800,000港元減少約37.2%。於二零二五年三月三十一日，約276,200,000港元的流動投資約5.6%、約21.1%及約73.3%分別為債務證券、股本證券及基金及其他投資，而約738,000,000港元為現金及銀行結餘總額。

借貸業務

本集團從事向第三方提供借貸服務。該等貸款以各類抵押品作抵押，包括第一按揭住宅物業、商用物業及工業物業等，所有物業均位於香港。

本集團在評估潛在貸款申請時採取審慎態度，尤其考慮到經濟前景不明朗。本集團已設立信貸委員會以評估及審批貸款，該委員會負責在預定的信貸額度內評估及審批貸款。

本集團亦制定了信貸管控政策來管理貸款審批流程。該等政策特別關注借款人身份驗證、還款能力及用作抵押品之資產的質量，以降低與貸款營運相關的信貸風險。整體而言，本集團旨在有效管理其信貸風險，並確保其借貸業務的長期穩定性及可持續性。

於本年度，本集團借貸業務貢獻收入約14,400,000港元(二零二四年：約28,600,000港元)，下跌約49.7%，主要由於貸款組合減少所致。本集團借貸業務的借款人包括個人及位於香港來自物業投資、物流、零售業務等不同行業的私人公司。於二零二五年三月三十一日，我們有16個(二零二四年：37個)活躍貸款賬戶，當中有8個非上市企業借款人及8個個人借款人，總貸款餘額約116,000,000港元(二零二四年：約237,100,000港元)。有抵押貸款佔約72.3%(二零二四年：約79.2%)，無抵押貸款佔約27.7%(二零二四年：約20.8%)。企業借款人的貸款約佔33.3%(二零二四年：約58.3%)，而個人的貸款約佔66.7%(二零二四年：約41.7%)。於二零二五年三月三十一日，按貸款結餘計算，借貸業務五大客戶佔貸款組合的約80.4%(二零二四年：約60.3%)。貸款期介乎6個月至113個月(二零二四年：2個月至120個月)。

應收貸款(計提信貸虧損撥備前)按相關合約所載初始貸款開始日期的賬齡分析如下：

於二零二五年
三月三十一日
千港元

12個月內	112,648.2
61個月至120個月	3,383.1
總計	<u>116,031.3</u>

有抵押貸款的加權平均利率為每年約12.3%(二零二四年：約13.3%)，無抵押貸款的加權平均利率為每年約13.8%(二零二四年：約13.2%)。於二零二五年三月三十一日，有抵押貸款的貸款價值比率為每年約64.1%(二零二四年：約63.7%)，管理層認為此為安全水平。

貸款減值政策

本集團已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號的規定評估及估計應收貸款的信貸虧損撥備(「預期信貸虧損」)。本集團採用一般法透過評估本集團借款人信貸風險的增加情況，評估應收貸款的預期信貸虧損。於本年度，本集團已就借貸業務產生之應收貸款確認預期信貸虧損約78,800,000港元(二零二四年：約4,800,000港元)。本集團認為，當貸款償還逾期超過30日時，信貸風險大幅增加；當貸款償還逾期90日時，則借款人違約。於若干情況下，當內部或外部資料顯示本集團於本集團採取任何信貸增級前悉數收回未償還貸款的可能性不大，本集團亦可能認為借款人違約。本集團根據香港財務報告準則第9號就未償還貸款的減值評估考慮以下因素：過往違約記錄、對其當前財務狀況的分析、違約的可能性或風險、對信貸風險任何大幅增加之評估以及抵押品之公平值(如有)等歷史資料，並就毋須付出過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料(如當前及所預測的全球經濟以及借款人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。有關借貸業務貸款減值之相關披露載於綜合財務資料附註11。

本集團的貸款組合規模有所下跌乃由於我們在風險環境中接受潛在申請時採取更加審慎的措施。

儘管經濟環境不明朗，本集團致力持續監察及檢討其借貸業務的客戶資料及市場情況，旨在於財資管理分部建立穩健及穩定平台。

資產管理

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

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

學生宿舍

於二零二二年十二月，宏安地產集團與AG成立新合營企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號的物業，包括建於其上前稱為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業於二零二四年第三季度完成翻新後重新命名為「日新舍」，並重新開發為學生宿舍。該物業目前向市場提供720個房間合共1,424張床位。於本公佈日期，該物業全面營運中，出租率超過97%，住客主要包括來自中國內地及亞太地區於香港20多所院校就讀的學生。

宏安地產集團利用資產管理的專業知識及進一步擴展相關專業知識至學生宿舍分部，藉此保障穩定的資產管理收入，並探索策略性擴大經常性收入的擴張機會。

物業管理

宏安地產集團於二零一七年開展物業管理業務，於本公佈日期管理八個項目。宏安地產集團收取管理費的定價模式基於各樓宇產生之年度開支總額若干部分，確保公平透明的定價架構。隨著住宅項目交付量增加，宏安地產集團預期其物業管理業務將會擴展，並繼續投資於專業物業管理團隊及先進管理技術，以提供優質服務，滿足客戶需求。

流動資金及財務資源

於二零二五年三月三十一日，母公司權益持有人應佔權益減少約17.7%至約4,332,500,000港元(二零二四年：約5,266,300,000港元)。於二零二五年三月三十一日，本集團的總權益(包括非控股權益)減少至約6,780,300,000港元(二零二四年：約8,119,000,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團的總資產約13,729,000,000港元(二零二四年：約17,582,600,000港元)。於二零二五年三月三十一日，所持現金及銀行結餘總額約738,000,000港元(二零二四年：約1,242,900,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，其於二零二五年三月三十一日的總市值約276,200,000港元(二零二四年：約371,900,000港元)，於有需要時可供我們即時變現。

於二零二五年三月三十一日，本集團的債務總額約4,716,300,000港元(二零二四年：約6,346,900,000港元)，而本集團淨債務權益比率(或淨資產負債率)約58.7%(二零二四年：約62.9%)。

淨債務權益比率(或淨資產負債率)乃以債務淨額除以權益總額計算得出。債務淨額按計息銀行及其他借貸及無抵押票據的總額減現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及已抵押存款計算。

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面值分別約260,300,000港元、約1,738,500,000港元、約1,298,700,000港元、約1,833,700,000港元、約63,900,000港元及約2,000,000港元(二零二四年：分別約336,000,000港元、約2,025,900,000港元、約2,168,700,000港元、約2,123,200,000港元、約67,700,000港元及約44,100,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、應收貸款及已抵押存款已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零二五年三月三十一日，本集團之資本承擔約1,400,000,000港元(二零二四年：約1,798,100,000港元)主要歸屬於物業發展業務。此外，本集團應佔合營企業之自有資本承擔約409,000,000港元(二零二四年：約548,300,000港元)。於二零二五年三月三十一日，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約425,000,000港元(二零二四年：約370,400,000港元)及有關融資已動用約381,600,000港元(二零二四年：約301,300,000港元)。除本公佈所披露外，本集團於二零二五年三月三十一日並無重大或然負債。

於二零二五年三月三十一日，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16,900,000港元(二零二四年：約22,800,000港元)貸款之擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金額連同累計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。除本公佈所披露外，本集團於二零二五年三月三十一日並無重大或然負債。

本集團持續加強及完善財務風險控制，並實行審慎的財務管理方針進行財務管理。透過密切監察其財務資源，本集團確保高效及有效的營運，同時維持靈活性應付機會及各種不確定性。本集團管理層認為，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可優化現金流量及減少閒置現金，而審慎投資於流動資產可產生合理回報及維持流動資金。

於二零二五年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款		
一年內或按要求	1,082,732	3,992,007
於第二年	1,234,835	252,425
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,750,650	1,427,215
五年以上	65,887	56,666
	<u>4,134,104</u>	<u>5,728,313</u>
按下列年期償還之其他貸款		
一年內或按要求	228,974	161,780
於第二年	276,269	456,830
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	16,225	—
	<u>521,468</u>	<u>618,610</u>
無抵押票據(附註)		
一年內或按要求	12,958	—
於第二年	1,735	—
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,335	—
五年以上	42,650	—
	<u>60,678</u>	<u>—</u>
	<u>4,716,250</u>	<u>6,346,923</u>

附註：

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

本年度內，中國農產品於二零二四年十一月二十九日及二零二五年二月二十一日發行無抵押固定票面利率票據(「無抵押票據」)，本金總額分別41,000,000港元及50,000,000港元，將於二零三六年十一月二十九日及二零三七年二月二十一日到期。於二零二五年三月三十一日的賬面值分別約27,100,000港元及約33,600,000港元。

於二零二五年四月三日，中國農產品發行本金總額為38,000,000港元的無抵押票據，將於二零三七年四月三日期到。

於本公佈日期，中國農產品於計劃項下之發行在外的無抵押票據本金總額129,000,000港元。

- (ii) 中國農產品發行二零二四年到期的無抵押票據，該等無抵押票據以僅向專業投資者發債的方式於聯交所上市(證券代號：5755)。根據中國農產品日期為二零一四年五月十九日的發售通函所載無抵押票據的條款及條件以及日期為二零一四年五月二十六日的發售通函定價補充文件，中國農產品於二零二四年三月三十一日以等於本金額92.88%的價格(不含截至贖回日期(包括該日)的應計利息)贖回所有發行在外的無抵押票據。無抵押票據於二零二四年四月八日正式退市。

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、提高本集團物業投資組合及/或支付本集團物業發展項目的建築成本的計息債務、業務的資本開支及資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融投資及出售物業。

於二零二五年三月三十一日，本集團計息債務總額約4,716,300,000港元(二零二四年：約6,346,900,000港元)，其中，約1,783,300,000港元(二零二四年：約762,100,000港元)按固定利率計息，而餘下債務約2,933,000,000港元(二零二四年：約5,584,800,000港元)按浮動利率計息。

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

於二零二五年三月三十一日，本集團持有按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之金融資產及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及負債分別約73,700,000港元及約202,500,000港元：

	於二零二五年 三月三十一日		截至二零二五年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	所持金額 千港元	佔本集團 資產總值 之百分比	公平值 收益/ (虧損) 千港元	利息收入 千港元	已收股息 千港元	於 二零二五年 三月 三十一日 千港元	於 二零二四年 三月 三十一日 千港元	
按公平值計入								
其他全面收益：								
A. 股本投資	58,310	0.4%	(8,690)	—	76	58,310	96,696	104,432
B. 債券	15,395	0.1%	3,734	639	—	15,395	22,942	331,576
小計	<u>73,705</u>	<u>0.5%</u>	<u>(4,956)</u>	<u>639</u>	<u>76</u>	<u>73,705</u>	<u>119,638</u>	<u>436,008</u>
按公平值計入損益：								
A. 股本投資	57	—	(1,133)	—	361	57	13,346	78
B. 基金	171,304	1.3%	(26,928)	—	286	171,304	216,701	180,983
C. 其他淨額	31,171	0.2%	(6,546)	—	—	31,171	22,248	40,480
小計	<u>202,532</u>	<u>1.5%</u>	<u>(34,607)</u>	<u>—</u>	<u>647</u>	<u>202,532</u>	<u>252,295</u>	<u>221,541</u>
總計	<u>276,237</u>	<u>2.0%</u>	<u>(39,563)</u>	<u>639</u>	<u>723</u>	<u>276,237</u>	<u>371,933</u>	<u>657,549</u>

於二零二五年三月三十一日，按公平值計入其他全面收益之金融資產包括上市股本證券及上市/非上市債務投資。本集團一貫採取審慎之投資策略，會密切監察市場變化，並在有需要時調整投資組合。本集團擬長期持有該等投資，以產生穩定收入。

於二零二五年三月三十一日按公平值計入損益之金融資產及負債包括非上市基金及衍生金融工具之投資組合。

上述各自的公平值佔本集團於二零二五年三月三十一日的資產總值少於1.0%。

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

除上文及下文「本年度後事件」一節所披露者外，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、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產的未來計劃。

本年度後事件

- (i) 於二零二五年四月十日，位元堂一間附屬公司(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時協議，出售位於香港九龍欽州街60A號地下連閣樓的零售店，代價19,500,000港元。出售事項已於二零二五年六月五日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年四月十日之公佈。
- (ii) 於二零二五年五月二十日，中國農產品的兩間附屬公司(作為承租人)分別與一名獨立第三方(作為出租人)訂立兩份售後回租協議，內容涉及出售及回租位於洛陽市及濮陽市的若干涉及棚屋及若干設備的建築項目，售價分別為人民幣51,000,000元及人民幣20,400,000元。詳情請參閱本公司與中國農產品日期為二零二五年五月二十日的聯合公佈及本公司日期為二零二五年六月十八日的通函。
- (iii) 於二零二五年五月三十日，中國農產品的全資附屬公司龍群有限公司(「龍群」)與非控股股東訂立減資協議，據此，龍群於其非全資附屬公司(作為目標公司)的股權將由51%減至零，總代價約人民幣24,700,000元。有關股權削減構成本公司及中國農產品出售彼等各自於目標公司的間接股權。詳情請參閱本公司與中國農產品日期為二零二五年五月三十日的聯合公佈。
- (iv) 於二零二五年六月十二日，宏安地產之兩間附屬公司訂立協議，以分別向由AG間接管理的兩家有限合夥企業出售其於Fortune Harbour Investments Limited及Mega Hope Global Limited(持有及經營「日新舍」)各自20%的股權，總代價約87,200,000港元。鑑於AG與宏安地產集團於「日新舍」項目之成功業務合作，並為於潛在項目中進一步合作，一家由AG間接管理的有限合夥企業與宏安地產之一間附屬公司訂立框架協議，並同意成立新合營企業

以就目標業務進行合作。AG及宏安地產集團於合營企業之投資承擔總額將分別為100,000,000美元及18,000,000美元。進一步詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二五年六月十二日的聯合公佈。

- (v) 於二零二五年六月二十日，宏安地產之一間附屬公司(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時協議，以出售位於香港九龍長沙灣道132-134號怡家大廈地下(包括閣樓及一樓檐篷)的物業，代價約23,300,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二十日的公佈。

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。銀行及其他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由中國附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險所致。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74,000,000港元(二零二四年：約77,600,000港元)。重新換算虧損於其他全面收益／匯兌儲備確認。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團共有1,900名(二零二四年：2,111名)僱員，約47%(二零二四年：約44%)為香港及澳門僱員，餘下則為中國僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工酌情授出花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為香港合資格僱員作出強積金界定供款，並根據法定規定為中國及澳門員工支付退休供款。本集團因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，通常每年進行。本集團亦向其僱員提供其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

主要風險及不明朗因素

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

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

前景

香港作為全球重要的金融、運輸和貿易樞紐，經濟面臨競爭加劇和對中國內地依賴的挑戰，這既帶來機遇，也帶來風險。全球市場波動和地緣政治緊張局勢影響經濟穩定。為提高競爭力，政府正在實施一些戰略，如提供激勵措施以吸引國際投資和改善營商環境，同時努力吸引有技能的專業人員來補強勞動力。這些舉措旨在將香港定位為全球企業的首選目的地，培育充滿活力和創新的經濟格局，以實現可持續增長和彈性。

於二零二四年，香港經濟溫和增長，實質本地生產總值(「本地生產總值」)增長2.5%，而預計二零二五年本地生產總值將增長2.3%。輕微放緩主要是由於美國與中國內地之間的貿易緊張局勢升級，貿易流量減弱，香港作為區域貿易樞紐受到直接影響。

對於宏安地產集團而言，房地產行業對外界影響尤其敏感。全球經濟復甦持續不明朗，意味著國際金融市場的波動可直接影響香港的物業發展。買家在進行重大投資之前通常會尋求穩定性。

為應對這些挑戰，宏安地產集團正加緊銷售住宅及商業項目，同時實施審慎的風險管理策略。宏安地產集團將密切監察市場變化，並於有需要時調整其定價及營銷策略。財務方面，宏安地產集團力求通過用較低成本的替代方案為高成本貸款再融資來減少債務，從而減輕利息負擔並加強現金流管理，以確保未來項目有足夠的流動性。

街市業務於過去幾十年一直錄得盈利及產生正現金流量。然而，其現今面臨來自不斷興起的網上購物及送貨服務的競爭加劇。此外，疲弱的經濟狀況及消費支出轉移(尤其是香港居民前往中國內地旅遊)帶來進一步挑戰。為此，本集團正透過促進與業主的有效溝通及合作，建立互惠互利的合作關係，持續穩定其街市組合。這一策略確保為街市提供合適地點，為本集團的營運提供穩定的基礎，同時創造迎合不同消費者偏好的機會。通過利用其現有的專業知識、資源和系統，本集團旨在優化運營和實現規模經濟，從而提高效率、節省成本和增強客戶服務。

位元堂通過融合古法與現代科技，鞏固了其在傳統中醫服務領域的領導地位。位元堂為香港首先引入人工智能中醫診斷系統，通過先進的成像和數據分析增強健康評估，成為中醫現代化的領導者。

展望未來，位元堂計劃擴大遠程醫療諮詢平台，並實施人工智能驅動的客戶關係管理系統，以提高客戶參與度和獲得中醫服務的機會。數字化轉型是其增長戰略的關鍵，於大灣區(「大灣區」)大量投資電子商務和直播商務領域。位元堂亦正加強與跨境電商平台及服務提供商的合作關係，以接觸更多中國內地客戶。

國家對大灣區的支持政策帶來增長機會，位元堂正在制定策略，以拓展該地區以及東南亞的市場，東南亞對中藥和電子商務的興趣日益濃厚。通過這些舉措，位元堂致力於推動中藥的發展，同時適應不斷變化的消費者偏好，確保長期增長並保持其行業領先地位。

於本年度，消費者支出更趨謹慎，中國房地產行業的下滑阻礙經濟增長。該等因素影響中國農產品集團的營運，主要集中於中國農產品交易市場。展望未來，中國農產品集團計劃憑藉其行業領先地位、易複製的業務模式、完善的管理系統及資訊科技基礎設施及優質客戶服務，繼續打造全國性的農產品交易網絡。

中國二零二五年一號文件重點關注鄉村發展，特別是農業現代化和鄉村振興。該文件於二零二五年二月二十三日發佈，概述糧食安全戰略、對畜牧業的財政支持以及新農業技術的進步。重點包括：1) 鄉村振興：計劃改善基礎設施，支持農村地區創業，吸引人才到農村；2) 糧食安全：強調通過可持續實踐實現穩定糧食供應的重要性；3) 農業現代化：倡導新技術，如轉基因作物及人工智能，以提高生產力。總體而言，該文件反映了中國對農業領域現代化的持續承諾。

為把握新業務機遇，中國農產品集團正與各方夥伴合作，採用「輕資產」策略擴展其中國業務，並因應數據經濟探索電子平台發展。此外，其正在擴展到零售市場和電子貿易領域，相信其業務戰略將為中國農產品集團帶來長期利益。

本集團已作好充分準備，以應對二零二五年全球經濟不確定性帶來的挑戰。透過密切監測變化、風險及資產，本集團採取積極主動的方式管理有關情況。其致力把握發展機遇，為股東帶來豐厚回報，展示其於逆境中蓬勃發展的堅定決心。本集團整體穩健的財務狀況有利於抵禦經濟波動，而其多元化之業務組合預期將有助於持續增長。本集團對實現持續增長並為持份者創造長期價值充滿信心，乃得益於其戰略性投資。

環境、社會及管治

環保

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵建立紙張循環再用文化及節能文化。宏安地產集團亦就發展其部分物業(包括「101 KINGS ROAD」)參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，委聘第三方顧問，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。位元堂集團繼續升級其工業設施，使其更環保，包括使用太陽能並實施節能政策。位元堂集團繼續升級工業設施，使其更加環保，包括使用太陽能及實施節能政策。中國農產品集團將可持續發展納入其企業政策及業務發展計劃。環境、社會及管治風險及機遇(例如應對氣候變化)與其業務發展有關。

社會責任

本集團一直致力推動業務發展，為持份者爭取更佳回報，同時沒有忘記取於社會用於社會的企業社會責任。於本年度，本集團分別向多個非政府及非牟利組織捐款以顯關懷。作為一間對社會負責任的企業，本集團將不斷投入更多資源和努力。

與客戶及供應商的關係

本集團明白提升及維持與供應商及客戶的良好關係，對本集團整體增長及發展而言不可或缺。本集團挑選優質供應商及客戶時格外審慎，並鼓勵公平及公開競爭，務求與優質供應商在互信的基礎下建立長久關係。本集團與彼等一直保持良好溝通，並適時分享業務最新消息。

遵照企業管治守則

本公司深明企業管治的重要性，並致力在合理框架內，維持高水平之企業管治，重視透明度、問責性、誠信及獨立性，提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展，並為其股東帶來更豐厚回報。

董事會已審閱本公司之企業管治常規，並信納本公司於截至二零二五年三月三十一日止財政年度一直採納該等原則及遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有適用守則條文，惟以下偏離情況除外：

企業管治守則的守則條文C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分及不應由一人同時兼任。於回顧年度內，董事會主席鄧清河先生亦兼任董事總經理。目前，本公司暫時無意遵守企業管治守則的守則條文C.2.1條，惟將繼續檢討該偏離情況，以提升本集團的整體最佳利益。

本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司二零二五年年報之企業管治報告內。

董事進行證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款的嚴謹程度不遜於上市規則附錄C3所載經不時修訂的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之規定標準，作為自身規管董事進行證券交易之操守守則。經作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載之規定標準。於本年度，本公司並無發現任何董事違規事件。

企業社會責任

本集團確認其有關本集團環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)策略及匯報的企業社會責任。本集團負責監督環境、社會及管治風險管理及維持有效的內部監控系統，以確保遵守環境、社會及管治策略及報告規定。有關本集團環境、社會及管治表現的詳細資料載於「二零二五年環境、社會及管治報告」，該報告將於適當時候登載於本公司網站(www.wangon.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券以及註銷本公司股份

除位元堂於二零二四年四月二十九日出售1,083,552股本公司股份外，於回顧年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售本公司庫存股份，如有)。

於二零二五年三月三十一日，本公司並無持有本公司任何庫存股份。本集團根據位元堂之部份以實物分派本公司股份之方式支付的特別股息而於二零二四年三月二十五日收到1,187,123,105股本公司股份。該1,187,123,105股本公司股份已於二零二四年四月二十九日註銷。

審核委員會

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

於本年度，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次定期會議。

審核委員會審閱及考慮(其中包括)本集團採納之會計原則及常規、財務報告事宜(包括審閱中期及全年業績)、審核計劃、法規合規、內部監控及風險管理及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足以及彼等之培訓課程及預算。

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已審閱截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範圍

本公佈所披露有關本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註，經本公司獨立核數師安永會計師事務所同意，與本集團本年度草擬綜合財務報表所載之金額一致。安永會計師事務所於此方面之工作並不構成核證聘用，因此安永會計師事務所並不對本公佈發表意見或保證結論。

股東週年大會

本公司將於二零二五年八月十九日(星期二)下午十二時十五分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A至D室舉行二零二五年股東週年大會，而召開該大會的通告將於適當時候以上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二五年八月十四日(星期四)至二零二五年八月十九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。

為符合資格出席本公司將於二零二五年八月十九日舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)，最遲須於二零二五年八月十三日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公佈刊載於本公司網站(www.wangon.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則規定的所有資料的本公司二零二五年年報將適時寄發予本公司股東及於上述網站供查閱。

承董事會命
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
主席兼執行董事
鄧清河

香港，二零二五年六月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事，即鄧清河先生、游育燕女士及Stephanie女士；及三名獨立非執行董事，即王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

* 僅供識別