

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，概不對因本公佈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。



## WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED (位元堂藥業控股有限公司\*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

### 截至二零二二年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

#### 中期財務摘要

百萬元	截至九月三十日止六個月		變動
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	
收益	<b>606.1</b>	656.1	<b>(7.6%)</b>
毛利	<b>268.2</b>	275.2	<b>(2.5%)</b>
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<b>(53.4)</b>	14.1	<b>(478.7%)</b>
每股盈利／(虧損)(港仙)			
－基本及攤薄	<b>(4.35)</b>	1.15	<b>(5.50)</b>
	於	於	
	二零二二年	二零二二年	
	九月三十日	三月三十一日	
	(未經審核)	(經審核)	
資產淨值	<b>3,530.3</b>	3,960.6	<b>(10.9%)</b>
現金及現金等同項目	<b>585.0</b>	510.1	<b>14.7%</b>
資產負債比率	<b>51.1%</b>	45.3%	<b>5.8%</b>

\* 僅供識別

## 中期業績

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*) (「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」) 董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二一年同期之比較數字。該等中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收益	4	606,127	656,082
銷售成本		<u>(337,938)</u>	<u>(380,869)</u>
毛利		268,189	275,213
其他收入及收益，淨額	4	38,472	41,736
銷售及分銷開支		(117,425)	(109,539)
行政開支		(139,829)	(136,081)
財務資產減值虧損，淨額		(10,385)	(4,792)
其他開支，淨額		(11,400)	6,776
持作出售物業撇減		(4,685)	-
融資成本	6	(52,447)	(47,882)
按公平值經損益入賬之財務資產及負債 之公平值虧損，淨額		(11,154)	(5,201)
自有投資物業之公平值收益，淨額		20,919	34,000
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>722</u>	<u>59</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	(19,023)	54,289
所得稅開支	7	<u>(16,620)</u>	<u>(18,969)</u>
期內溢利／(虧損)		<u><u>(35,643)</u></u>	<u><u>35,320</u></u>

截至九月三十日止六個月  
 二零二二年      二零二一年  
 (未經審核)      (未經審核)  
 千港元              千港元

**其他全面收益／(虧損)**

可能於往後期間重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)：

按公平值經其他全面收益入賬之債務

投資：

公平值變動 (5,878) (19,735)

計入損益之收益／虧損之重新分類調  
整：

– 減值虧損，淨額 6,629 6,729

– 出售／贖回之虧損／(收益)，淨額 (753) 1,242

(2) (11,764)

換算儲備：

換算海外業務 (369,930) 61,586

可能會於往後期間重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)淨額 (369,932) 49,822

將不會於往後期間重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)：

按公平值經其他全面收益入賬之股權

投資：

公平值變動 (14,781) 12,561

將不會於往後期間重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)淨額 (14,781) 12,561

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
附註		
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(384,713)</u>	<u>62,383</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>(420,356)</u></u>	<u><u>97,703</u></u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：		
母公司擁有人	(53,385)	14,109
非控股權益	<u>17,742</u>	<u>21,211</u>
	<u><u>(35,643)</u></u>	<u><u>35,320</u></u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
母公司擁有人	(239,983)	81,851
非控股權益	<u>(180,373)</u>	<u>15,852</u>
	<u><u>(420,356)</u></u>	<u><u>97,703</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股 盈利／(虧損)	9	
基本及攤薄	<u><u>(4.35) 港仙</u></u>	<u><u>1.15 港仙</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

二零二二年九月三十日

		二零二二年 九月三十日 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,011,774	956,400
投資物業		3,114,566	3,562,503
分租投資淨額		7,312	9,093
於聯營公司之投資		4,526	3,804
按公平值經其他全面收益入賬之 財務資產		143,095	147,126
應收貸款及利息	11	16,052	13,340
按公平值經損益入賬之財務資產		125	135
預付款項及按金	12	17,665	16,558
遞延稅項資產		48	48
總非流動資產		<u>4,315,163</u>	<u>4,709,007</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		155,017	189,944
持作出售物業		1,267,212	1,490,847
存貨		231,578	188,179
貿易應收款項	10	53,631	63,346
應收貸款及利息	11	9,739	17,528
預付款項、按金及其他應收款項	12	218,653	244,004
分租投資淨額		3,559	5,592
按公平值經其他全面收益入賬之 財務資產		637	19,839
按公平值經損益入賬之財務資產		45,840	109,605
可收回稅項		6,881	11,115
已抵押存款		12,106	31,250
受限制銀行結餘		9,223	7,311
現金及現金等同項目		584,962	510,146
總流動資產		<u>2,599,038</u>	<u>2,888,706</u>

		二零二二年 九月三十日 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	101,955	86,357
其他應付款項及應計費用	14	618,551	769,384
合約負債	14	158,168	242,967
計息銀行及其他借貸		537,444	640,262
應付稅項		126,617	142,344
		<u>1,542,735</u>	<u>1,881,314</u>
<b>總流動負債</b>		<b>1,542,735</b>	<b>1,881,314</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,056,303</b>	<b>1,007,392</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,371,466</b>	<b>5,716,399</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	14	65,150	72,589
無抵押票據		206,627	219,497
計息銀行借貸		1,008,683	821,403
遞延稅項負債		560,711	642,299
		<u>1,841,171</u>	<u>1,755,788</u>
<b>總非流動負債</b>		<b>1,841,171</b>	<b>1,755,788</b>
<b>資產淨值</b>		<b>3,530,295</b>	<b>3,960,611</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		12,046	12,316
儲備		2,249,741	2,503,482
		<u>2,261,787</u>	<u>2,515,798</u>
非控股權益		1,268,508	1,444,813
		<u>1,268,508</u>	<u>1,444,813</u>
<b>總權益</b>		<b>3,530,295</b>	<b>3,960,611</b>

## 簡明綜合財務資料附註

### 1. 編製基準

位元堂藥業控股有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要活動於未經審核中期簡明綜合財務資料附註3描述。

本集團之截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表所須載入之所有資料及披露，且須與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值經損益入賬之財務資產及負債及按公平值經其他全面收益入賬之財務資產則按公平值計量。

本財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有註明外，所有價值均四捨五入至最接近的千位。

### 2. 會計政策之變動及披露資料

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)除外。

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號所附說明示例及香港會計準則第41號之修訂本

經修訂香港財務報告準則的性質及影響列示如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂本以於二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架的提述代替先前財務報表編製和列報框架的提述，而不予大幅改變其規定。該等修訂本亦為香港財務報告準則第3號就確認原則增加一項例外情況，以供實體參照概念框架確定資產或負債的組成元素。該例外情況指明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘為個別產生而非在業務合併中承擔，則採用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂闡明或然資產不合資格在收購日期確認。本集團已就於二零二二年四月一日或之後發生的業務合併追溯應用該等修訂。由於期內並無發生的業務合併產生於修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號之修訂本禁止實體自物業、廠房及設備項目的成本扣除將資產達致管理層擬定營運狀態所需位置及狀況的過程中所產生項目出售的任何所得款項。相反，實體須於損益確認出售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。本集團已對於二零二一年四月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、廠房及設備於二零二一年四月一日或之後可供使用時並無出售所生產的項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如就履行合約所用物業、廠房及設備項目折舊費用以及合約管理及監管成本的分配)。一般及行政成本與合約並無直接關係，且不包括在內，惟倘有關成本乃合約明文規定須向對手方收取則作別論。本集團已對其於二零二二年四月一日尚未履行其所有責任的合約追溯應用該等修訂，且並無識別任何繁重合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。



- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號所附說明示例及香港會計準則第41號之修訂本。適用於本集團之修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具：就實體於評估一項新訂或經修訂財務負債之條款是否與原財務負債之條款有重大差異時所計入的費用作出澄清。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收的費用，包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已對二零二二年四月一日或之後修改或交換的財務負債提前應用該修訂本。由於本集團的財務負債於期內並無任何修訂，該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

香港財務報告準則第16號租賃：於香港財務報告準則第16號所附第13項說明示例中移除出租人就租賃物業裝修作出付款的說明。此舉消除應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理的潛在混淆。

### 3. 營運分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務分為各業務單位，並有四個可申報之營運分部如下：

- (a) 生產及銷售中藥及保健食品產品－主要於中國內地及香港製造、加工及銷售傳統中藥，包括以「位元堂」品牌出售之中藥產品，以及一系列以精選藥材配以傳統配方製成之產品；
- (b) 生產及銷售西藥及保健食品產品－製造、加工及銷售「珮夫人」及「珮氏」品牌之西藥產品及個人護理產品；
- (c) 物業投資－投資於工商物業以獲得租金收入；及
- (d) 管理及銷售農產品交易市場之物業。

管理層分開監控本集團營運分部之業績，旨在作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現按可報告分部之溢利／虧損作出評估，即計量經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損之計量與本集團除稅前溢利／虧損一致，惟其他收入及收益淨額、融資成本、按公平值經損益入賬之財務資產及負債之公平值虧損淨額以及總公司及企業收入及開支均不計入有關計量。

各分部間之銷售及轉撥乃經參考向第三方銷售所採用之售價並按當時現行市價進行。

## 分部收益及業績

### 截至九月三十日止六個月

	生產及銷售中藥及 保健食品產品		生產及銷售西藥及 保健食品產品		物業投資		管理及銷售農產品 交易市場之物業		對銷		總計	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益：												
銷售予外界客戶	266,649	239,902	32,977	18,255	2,884	4,343	303,617	393,582	-	-	606,127	656,082
分部間銷售	14	40	368	-	7,282	6,683	-	-	(7,664)	(6,723)	-	-
總計	<u>266,663</u>	<u>239,942</u>	<u>33,345</u>	<u>18,255</u>	<u>10,166</u>	<u>11,026</u>	<u>303,617</u>	<u>393,582</u>	<u>(7,664)</u>	<u>(6,723)</u>	<u>606,127</u>	<u>656,082</u>
分部業績	<u>(14,505)</u>	<u>(9,566)</u>	<u>(2,488)</u>	<u>(15,288)</u>	<u>(10,982)</u>	<u>41,502</u>	<u>59,833</u>	<u>63,857</u>			<u>31,858</u>	<u>80,505</u>
其他收入及收益，淨額											38,472	41,736
未分配收入及開支，淨額											(25,752)	(14,869)
融資成本											(52,447)	(47,882)
按公平值經損益入賬之財務資產 及負債之公平值虧損，淨額											(11,154)	(5,201)
除稅前溢利/(虧損)											(19,023)	54,289
所得稅開支											(16,620)	(18,969)
期內溢利/(虧損)											<u>(35,643)</u>	<u>35,320</u>

#### 4. 收益及其他收入及收益，淨額

本集團之收益及其他收入及收益，淨額之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之收益	507,937	549,012
來自其他來源之收益		
投資物業經營租賃之租金收入總額	<u>98,190</u>	<u>107,070</u>
	<u><b>606,127</b></u>	<u><b>656,082</b></u>

## 來自客戶合約之收益

### 分拆收益資料

截至二零二二年九月三十日止六個月

分部

	生產及銷售中藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	生產及銷售西藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	管理及銷售農產品 交易市場之物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
<b>貨物或服務類別</b>				
銷售貨物	262,396	32,977	1,231	296,604
管理及宣傳服務費	4,253	-	-	4,253
銷售物業	-	-	108,185	108,185
農產品交易市場之佣金收入	-	-	51,505	51,505
農產品交易市場之配套服務	-	-	47,390	47,390
來自客戶合約之收益總額	<u>266,649</u>	<u>32,977</u>	<u>208,311*</u>	<u>507,937</u>
<b>地區市場</b>				
香港	203,919	12,277	-	216,196
中國內地	40,520	17,241	208,311	266,072
澳門	20,299	2,900	-	23,199
其他	1,911	559	-	2,470
來自客戶合約之收益總額	<u>266,649</u>	<u>32,977</u>	<u>208,311*</u>	<u>507,937</u>
<b>確認收益之時間</b>				
於某時間點轉移貨物或服務	262,396	32,977	160,921	456,294
隨時間轉移服務	4,253	-	47,390	51,643
來自客戶合約之收益總額	<u>266,649</u>	<u>32,977</u>	<u>208,311*</u>	<u>507,937</u>

\* 上述披露並無計入歸屬於管理及銷售農產品交易市場之物業分部的投資物業經營租賃之租金收入總額95,306,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：102,727,000港元)。

截至二零二一年九月三十日止六個月

分部

	生產及銷售中藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	生產及銷售西藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	管理及銷售農產品 交易市場之物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
<b>貨物或服務類別</b>				
銷售貨物	237,083	18,255	631	255,969
管理及宣傳服務費	2,819	-	-	2,819
銷售物業	-	-	190,600	190,600
農產品交易市場之佣金收入	-	-	49,253	49,253
農產品交易市場之配套服務	-	-	50,371	50,371
	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>
來自客戶合約之收益總額	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>
<b>地區市場</b>				
香港	193,305	9,645	-	202,950
中國內地	28,551	6,346	290,855	325,752
澳門	16,012	1,831	-	17,843
其他	2,034	433	-	2,467
	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>
來自客戶合約之收益總額	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>
<b>確認收益之時間</b>				
於某時間點轉移貨物或服務	237,083	18,255	240,484	495,822
隨時間轉移服務	2,819	-	50,371	53,190
	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>
來自客戶合約之收益總額	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>

以下為來自客戶合約之收益與披露於分部資料金額之對賬：

截至二零二二年九月三十日止六個月

	生產及銷售中藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	生產及銷售西藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	管理及銷售農產品 交易市場之物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之收益				
外界客戶	266,649	32,977	208,311*	507,937
分部間銷售	14	368	-	382
分部收益	266,663	33,345	208,311*	508,319
分部間調整及對銷	(14)	(368)	-	(382)
來自客戶合約之收益總額	<u>266,649</u>	<u>32,977</u>	<u>208,311*</u>	<u>507,937</u>

截至二零二一年九月三十日止六個月

	生產及銷售中藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	生產及銷售西藥 及保健食品產品 (未經審核) 千港元	管理及銷售農產品 交易市場之物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之收益				
外界客戶	239,902	18,255	290,855*	549,012
分部間銷售	40	-	-	40
分部收益	239,942	18,255	290,855*	549,052
分部間調整及對銷	(40)	-	-	(40)
來自客戶合約之收益總額	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
<b>其他收入</b>		
應收貸款之利息收入	1,482	2,199
按公平值經損益入賬之財務資產及按公平值經其他全面 收益入賬之財務資產之利息收入	1,054	6,509
銀行存款利息收入	2,656	1,816
分租投資淨額之財務收入	192	261
來自按公平值經損益入賬之財務資產及按公平值經其他 全面收益入賬之財務資產之股息	1,271	6,150
來自其他物業之租金收入	20,466	21,315
政府補貼**	4,739	799
其他	4,722	1,823
	<u>36,582</u>	<u>40,872</u>
<b>收益，淨額</b>		
出售／贖回按公平值經其他全面收益入賬之財務資產之 收益，淨額	753	—
提前贖回無抵押票據之收益	774	—
出售投資物業之收益	363	—
修改／終止租賃合約之收益	—	52
匯兌收益，淨額	—	812
	<u>1,890</u>	<u>864</u>
其他收入及收益，淨額	<u>38,472</u>	<u>41,736</u>

\*\* 截至二零二二年九月三十日止六個月之政府補貼乃指本集團獲中國內地當地政府機關授予之中華人民共和國(「中國」)政府補貼4,739,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：799,000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。

本集團已於截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月前遵守所有附帶條件，並於相關會計期間的損益中確認該等補貼為「其他收入及收益，淨額」。

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)於扣除／(計入)下列各項後入賬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
確認為開支之存貨成本(包括陳舊存貨撥備372,000港元 (截至二零二一年九月三十日止六個月：4,101,000港元))	170,242	154,837
已售物業成本	97,982	161,217
所提供服務之成本	69,714	64,815
所擁有資產折舊	27,373	30,338
使用權資產折舊	29,118	22,578
匯兌差額，淨額	5,363*	(812)
財務資產減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額：		
貿易應收款項	3,160	(514)
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	16	(142)
按公平值經其他全面收益入賬之債務投資	6,629	6,729
應收貸款及利息	580	(1,281)
	<u>10,385</u>	<u>4,792</u>
租金收入總額	(118,656)	(128,385)
減：直接支出	<u>171</u>	<u>129</u>
	<u>(118,485)</u>	<u>(128,256)</u>
出售／贖回按公平值經其他全面收益入賬之財務資產的 虧損／(收益)，淨額	(753)	1,242*
出售物業、廠房及設備項目之虧損	306*	—
物業、廠房及設備減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	5,731*	(8,018)*
持作出售物業減值至可變現淨值	4,685	—
分租投資物業之公平值虧損，淨額	<u>4,273**</u>	<u>1,324**</u>

\* 該等開支計入簡明綜合損益及其他全面收益表內之「其他開支，淨額」。

\*\* 該開支計入上文「所提供服務之成本」。



## 6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸之利息	38,226	26,450
租賃負債之利息	2,068	2,505
無抵押票據之利息	12,153	11,279
可換股票據之利息	-	7,648
	<u>52,447</u>	<u>47,882</u>

## 7. 所得稅

香港利得稅已就本期間於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二一年九月三十日止六個月：16.5%)的稅率作出撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項已按本集團營運業務所在國家或司法權區之適用稅率計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
本期－香港		
本期間支出	830	531
本期－其他司法權區		
本期間支出	24,249	61,453
過往年度超額撥備	(1,821)	-
遞延稅項	<u>(6,638)</u>	<u>(43,015)</u>
期內稅項總支出	<u>16,620</u>	<u>18,969</u>

## 8. 中期股息

董事會不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

截至二零二二年九月三十日止六個月之每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利／(虧損)，及期內已發行普通股的加權平均數1,227,846,185(截至二零二一年九月三十日止六個月：1,231,642,888)計算。

由於中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)發行的購股權對呈列的每股基本虧損金額並無攤薄效果，故並無對截至二零二二年九月三十日止六個月呈列的每股基本虧損金額作出攤薄調整。

由於本公司的購股權及中國農產品發行的尚未轉換可換股票據對呈列的每股基本盈利金額概無攤薄效果及反攤薄效果，故並無對截至二零二一年九月三十日止六個月呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)金額乃按以下基準計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
<b>溢利／(虧損)</b>		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用之母公司普通權益 持有人應佔溢利／(虧損)	<u>(53,385)</u>	<u>14,109</u>
	<b>股份數目</b>	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
<b>股份</b>		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用之 普通股加權平均數	<u>1,227,846,185</u>	<u>1,231,642,888</u>

## 10. 貿易應收款項

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	70,453	79,515
減：累計減值	(16,822)	(16,169)
	<u>53,631</u>	<u>63,346</u>

本集團與其客戶的貿易條款主要為信貸。信貸期由7日至120日不等。各客戶均有最高信用限額且給予客戶的信用限額會定期檢閱。本集團對尚未結清的應收款項維持嚴密監控以將信貸風險減至最低。過期款項會由高級管理人員定期檢閱。基於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及眾多不同客戶，故並無重大集中的信貸風險。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。貿易應收款項乃免息。

本集團貿易應收款項中包括應收本集團聯營公司之款項9,519,000港元(二零二二年三月三十一日：6,828,000港元)，其須根據與給予本集團主要客戶相若的信貸條款償還。

貿易應收款項於報告期末根據發票日期及扣除虧損撥備後之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月以內	26,989	36,209
1至3個月	11,002	7,172
3至6個月	8,923	8,267
超過6個月	6,717	11,698
	<u>53,631</u>	<u>63,346</u>

## 11. 應收貸款及利息

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款	48,312	56,616
應收利息	18,357	19,865
	<u>66,669</u>	<u>76,481</u>
減：減值撥備	(40,878)	(45,613)
	<u>25,791</u>	<u>30,868</u>
減：分類為非流動資產部分	(16,052)	(13,340)
	<u>9,739</u>	<u>17,528</u>
分類為流動資產部分		

## 12. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預付款項	41,551	31,610
就收購物業、廠房及設備而支付的按金	1,349	3,040
租金及其他按金	93,570	114,933
其他應收款項	83,075	84,442
退貨權資產	1,111	1,301
取得合約之成本	15,932	25,524
	<u>236,588</u>	<u>260,850</u>
預付款項、按金及其他應收款項總額		
減：減值撥備	(270)	(288)
	<u>236,318</u>	<u>260,562</u>
減：分類為非流動資產的部分	(17,665)	(16,558)
	<u>218,653</u>	<u>244,004</u>
分類為流動資產的部分		

### 13. 貿易應付款項

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	<u>101,955</u>	<u>86,357</u>

於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月以內	43,759	22,339
1至3個月	14,824	9,753
3至6個月	1,095	9,328
超過6個月	<u>42,277</u>	<u>44,937</u>
	<u>101,955</u>	<u>86,357</u>

貿易應付款項不計息，平均期限為30至180日。本集團已訂有財務風險管理政策，確保所有應付款項於指定信貸期限內支付。

#### 14. 其他應付款項及應計費用／合約負債

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預收款項	143,004	243,961
已收租金及其他按金	87,212	102,107
合約負債	158,168	242,967
退款負債	1,668	1,934
其他應付款項	249,018	281,664
應計費用	85,727	89,255
租賃負債	117,072	123,052
	<u>841,869</u>	<u>1,084,940</u>
減：分類為非流動負債部分	<u>(65,150)</u>	<u>(72,589)</u>
分類為流動負債部分	<u><u>776,719</u></u>	<u><u>1,012,351</u></u>
呈列為：		
合約負債	158,168	242,967
其他應付款項及應計費用之流動部分	<u>618,551</u>	<u>769,384</u>
分類為流動負債部分	<u><u>776,719</u></u>	<u><u>1,012,351</u></u>

## 中期股息

董事會不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二二年九月三十日止六個月(「**本期間**」)，本集團收益總額減少約7.6%至約606,100,000港元，乃主要由於本集團農產品交易市場管理及銷售物業之業務分部的銷售業績下降所致。

於本期間，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約53,400,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：母公司擁有人應佔溢利約14,100,000港元)。有關虧損乃主要由(i)投資物業公平值收益減少；(ii)截至二零二二年九月三十日止六個月錄得物業、廠房及設備減值虧損，而截至二零二一年九月三十日止六個月則錄得物業、廠房及設備減值虧損撥回；(iii)財務資產公平值虧損及減值虧損增加；及(iv)於中華人民共和國(「**中國**」)的農產品交易市場之物業銷售收入(透過本公司擁有53.37%權益之上市附屬公司中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」，股份代號：149，連同其附屬公司統稱「**中國農產品集團**」))較二零二一年同期減少的綜合影響所致。

### 業務回顧

香港整體經濟有所增長，但增長幅度遜於預期。全球需求疲弱及跨境運輸持續受阻，嚴重拖累出口表現。展望未來，外圍環境顯著惡化將對香港下半年的出口表現構成沉重壓力。然而，倘中國與香港之間的跨境物流受阻情況可回復正常，則將有助促進香港的對外貿易表現。最新的「0+3」入境旅客檢疫及檢測安排亦有助吸引旅客，從而改善整體消費市場氣氛。本地方面，隨著疫情受控，經濟活動可望出現復甦跡象。香港政府的消費券計劃(「**消費券計劃**」)將繼續支持消費需求，但近期不利的財務狀況或會打擊消費者情緒及消費，亦可能導致企業在進行資本投資時將更為謹慎。

展望未來，在近期利率飆升的陰影下，預期香港大多數消費者的消費決定依然謹慎。預計勞工市場在短期內可望進一步好轉，幅度主要取決於本地經濟活動的表現。「0+3」政府檢疫政策使香港市民出國旅遊更加容易，可能導致海外消費增加，因而減少本地消費。

由於香港政府繼續加強措施，以提高社區的疫苗接種率，正與中央政府商討，旨在全面重新開放關口，以推動包括旅遊及零售行業在內的整體本地經濟。市場渴望全面重新開放關口，這將有可能為本地經濟帶來跨越式發展，以振興旅遊業並創造更多就業機會。

## 中藥及保健食品產品

於二零二二年上半年，中國、香港及澳門的嚴格防疫措施使新型冠狀病毒肺炎疫情得以控制。因此，經濟活動逐步恢復，勞工市場持續轉好。再加上二零二二年四月推出的消費券計劃，中藥及保健食品產品業務的收益與二零二一年同期相比錄得約11.1%的穩健增長。

本集團開展一項消費券計劃的主題活動，以多件裝優惠價格提供多種產品，旨在抓住消費市場上政府推動的購買力。本集團亦已增加其保健補充劑產品的種類範圍，以進一步抓緊市場日益增長的部分。本集團還製作廣告，以支援零售網絡的銷售。此外，本集團已推出125週年活動，展示傳統及傳承精神，以提高位元堂及其悠久歷史的品牌知名度。

本集團不斷在本地開設零售分店以擴大市場份額，努力在中國、香港及澳門的主要市場競爭者中脫穎而出。此外，為擴大我們對公眾健康的關注，我們正擴充我們的專業中醫團隊，以便在零售分店提供中醫診所服務。特別是，本集團已開始在中環、銅鑼灣及佐敦開設三間中醫專科中心，為有特殊醫療需要的病人提供專門解決方案。另外，本集團已進一步擴大其於主要連鎖店的分銷網絡，並擴大其線上電子商貿業務的活動。

本集團將進一步探索擴大零售網絡的機會，並繼續改善現有零售分店組合及配合的表現，以抵禦現時業務環境不穩定的負面影響。



## 西藥及保健食品產品

於本期間，香港經濟繼續受新型冠狀病毒肺炎疫情影响。儘管出現令人鼓舞的復甦跡象，但隨著病毒變種不斷構成新威脅，市場氣氛依然搖擺不定。與疫情前水平相比，疫情相關旅遊限制繼續令超過99%的入境旅客不選擇訪港。儘管如此，本期間的西藥及個人護理產品業務的收益總額較二零二一年同期增長約80.6%。

為應對如此動盪的市場環境，本集團不遺餘力地把握市場商機。我們的傳統品牌「珮夫人」已連續12年蟬聯香港止咳露銷售冠軍，此乃歸功於我們不斷努力進行策略性銷售及營銷活動。於本期間，本集團建立有效的香港貿易渠道以分銷盧森堡產品，取得了穩健進展。此外，為符合中國的相關法規，本集團已透過多名本地分銷商以提升「珮夫人」及「珮氏」品牌在中國的市場滲透。

本集團的另一個主要品牌「珮氏」，在香港的驅蚊產品市場中已確立領先地位。「珮氏」驅蚊爽噴霧的銷售收益較二零二一年同期錄得增長。此外，為迎合瞬息萬變的市場需求趨勢，特別是長者及預防感染的迫切需求，我們計劃於來年以「珮氏」品牌推出營養軟餐予長者，及推出高級消毒劑系列。

於疫情期間，消費者的購買行為已從線下大幅轉移至線上。為應對此趨勢，我們一直積極投放資源建立此分部業務的電子商貿渠道，包括透過自有網上平台(位元堂網購)及選定的第三方電子商貿平台(如香港電視網上購物(HKTVmall))以分銷「珮夫人」及「珮氏」的產品及實行我們的跨境電子商貿業務計劃。

## 物業投資

於二零二二年九月三十日，本集團於香港擁有14項物業，全部均為零售物業或工業大廈。該等物業大部分用作自營及特許經營零售店。本集團亦通過由中國農產品於中國擁有農產品交易市場。於本期間自有投資物業的公平值收益淨額為約20,900,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約34,000,000港元)。

於本期間，本集團將位於香港九龍旺角彌敦道581號及581A號地下及閣樓之物業分拆為兩項物業。一項由本集團用作零售店，而另一項物業則出租以賺取租金收入。因此，於香港的自有物業由二零二二年三月三十一日的13項增加至二零二二年九月三十日的14項。

### **管理及銷售農產品交易市場之物業**

中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售。

中國農產品集團於中國五個省份管理11個農產品交易市場。於本期間，中國農產品錄得收益約303,600,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約393,600,000港元)，其中包括(i)經營農產品交易市場產生之約195,400,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約203,000,000港元)，及(ii)銷售物業產生之約108,200,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約190,600,000港元)。

### **湖北省**

#### **武漢白沙洲市場**

坐落中國湖北省省會，武漢白沙洲農副產品交易市場(「**武漢白沙洲市場**」)乃全中國最大的農產品交易市場營運商之一。武漢白沙洲市場位於中國武漢市洪山區，佔地面積約310,000平方米。於二零二一年，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「中國農產品十佳市場」。該獎項表彰中國農產品集團在農業市場上的努力和貢獻，並認可中國農產品集團作為中國農產品交易市場經營者的專業知識。物業出租之租金收入乃武漢白沙洲市場產生之主要收入。

於本期間，新型冠狀病毒肺炎疫情對該市場並無產生任何重大影響，且該市場仍維持正常營運。

## 黃石市場

黃石宏進農副產品交易市場(「**黃石市場**」)為中國農產品集團於中國湖北省的合營項目之一。黃石市場佔地約23,000平方米。黃石市是湖北省的縣級市，距離武漢白沙洲市場約100公里。作為次級農產品交易市場，黃石市場能夠與武漢白沙洲市場產生協同作用，促進蔬菜及農副產品交易。於本期間，黃石市場的表現已回復全面運作。

## 隨州市場

於二零一八年三月，中國農產品集團與獨立第三方於中國湖北省隨州市成立合營公司，以營運隨州白沙洲農副產品交易市場(「**隨州市場**」)，其為中國農產品集團於湖北省的第三個項目，隨州市場佔地約240,000平方米。中國農產品集團採用輕資產營運模式，透過取得合約管理權以於湖北省經營該市場。新型冠狀病毒肺炎疫情適度影響該市場的表現。於本期間，隨州市場的經營表現令人滿意。

## 河南省

### 洛陽市場

洛陽宏進農副產品交易市場(「**洛陽市場**」)為中國農產品集團於中國河南省之旗艦項目，其佔地面積及總建築面積分別為約255,000平方米及約223,000平方米。於本期間，新型冠狀病毒肺炎疫情減緩了洛陽市場的物業銷售活動。隨著新型冠狀病毒肺炎疫情爆發逐漸受控，洛陽市場的營運已回復正常。市場表現令人滿意，並為中國農產品集團產生正面現金流量。銷售物業為洛陽市場之主要收入。

### 濮陽市場

濮陽宏進農副產品交易市場(「**濮陽市場**」)是中國農產品集團與中國河南省當地夥伴合作的合營項目之一。於本期間，濮陽市場的經營表現令人滿意。

## 開封市場

開封宏進農副產品交易市場(「**開封市場**」)之總建築面積約140,000平方米，為有助中國農產品集團於中國河南省建立農產品市場網絡的第三個市場營運據點。開封市場的表現已逐步改善。

## 廣西壯族自治區

### 玉林市場

玉林宏進農副產品交易市場(「**玉林市場**」)是中國廣西壯族自治區(「**廣西地區**」)最大的農產品交易市場之一，佔地面積約415,000平方米。物業銷售為玉林市場的主要收入。於本期間，玉林市場的表現令人滿意。

### 欽州市場

欽州宏進農副產品交易市場(「**欽州市場**」)之總建築面積約180,000平方米，為有助中國農產品集團於廣西地區建立農產品市場網絡的第二個市場營運據點。於本期間，欽州市場的表現令人滿意。

## 江蘇省

### 徐州市場

徐州農副產品交易市場(「**徐州市場**」)佔地約200,000平方米，位於中國江蘇省北部。該市場設有多個市場舖位、貨倉及冷藏庫。徐州市場為中國江蘇省市內及北部的**主要水果供應市場**。於本期間，徐州市場的經營表現穩健。

## 淮安市場

淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)佔地約100,000平方米，位於中國江蘇省淮安市。淮安市場一期已自二零一五年十月起投入營運，預期淮安市場需要更多時間取得市場增長。

## 遼寧省

### 盤錦市場

盤錦宏進農副產品交易市場(「**盤錦市場**」)之建築面積約50,000平方米，為中國農產品集團在中國遼寧省投資的首個項目試點。盤錦市場主要買賣河蟹。預期盤錦市場的表現將維持穩定。

### 於二零二四年到期之無抵押票據(「無抵押票據」)

於二零一四年五月，中國農產品設立1,000,000,000港元的中期票據計劃。根據該計劃發行之無抵押票據以僅向專業投資者發行債務之方式於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市(股份代號：5755)。於二零二二年八月二十四日，中國農產品已完成購回本金總額為30,000,000港元之無抵押票據並於其後註銷。於有關購回及註銷後，無抵押票據之尚未償還本金額為260,000,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金、負債比率及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團總資產為約6,914,200,000港元(二零二二年三月三十一日：約7,597,700,000港元)，融資來源為流動負債約1,542,700,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,881,300,000港元)、非流動負債約1,841,200,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,755,800,000港元)及股東權益約3,530,300,000港元(二零二二年三月三十一日：約3,960,600,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團現金及現金等同項目及已抵押存款總額為約597,100,000港元(二零二二年三月三十一日：約541,400,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團計息債務總額為約1,752,800,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,681,200,000港元)，均以港元及人民幣(「人民幣」)列值。於二零二二年九月三十日，除無抵押票據約206,600,000港元(二零二二年三月三十一日：約219,500,000港元)及部分銀行借貸約166,100,000港元(二零二二年三月三十一日：約337,200,000港元)按固定利率計息外，餘下銀行借貸約1,380,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,054,500,000港元)按浮動利率計息。於二零二二年三月三十一日，來自宏安集團有限公司(「宏安」，股份代號：1222)一間附屬公司之貸款70,000,000港元按固定利率計息。

	於二零二二年九月三十日		於二零二二年三月三十一日	
	百萬港元	概約實際利率	百萬港元	概約實際利率
無抵押票據	207	11%	219	11%
金融機構借貸	1,546	4%	1,392	4%
宏安之一間附屬公司	-	-	70	10%
	<u>1,753</u>		<u>1,681</u>	
總計				

於二零二二年九月三十日，中國農產品發行的無抵押票據將於二零二四年九月到期；本集團的金融機構借貸將於二零二二年十一月至二零二九年五月到期。於二零二二年五月三日，宏安一間附屬公司與中國農產品訂立循環貸款融資協議，將未償還本金額70,000,000港元延長至二零二七年五月二日。循環貸款融資構成本公司的關連交易，並於二零二二年六月二十二日獲得本公司股東批准。來自宏安一間附屬公司之70,000,000港元貸款已於二零二二年八月悉數償付。

流動比率(即總流動資產對總流動負債之比率)為約1.7(二零二二年三月三十一日：約1.5)。負債比率(即計息債務總額扣除現金及現金等同項目及已抵押存款對母公司擁有人應佔權益之比率)為約51.1%(二零二二年三月三十一日：約45.3%)。本集團一向奉行謹慎之財務管理。

## 所持重大投資

於二零二二年九月三十日，本集團分別擁有按公平值經其他全面收益入賬之財務資產及按公平值經損益入賬之財務資產約143,700,000港元及約46,000,000港元，有關詳情載列如下：

投資名稱	於二零二二年 九月三十日		截至二零二二年 九月三十日止六個月			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	持有金額 千港元	佔本集團 資產淨值 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	
						二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元	
按公平值經其他全面 收益入賬之財務 資產：								
A. 股權投資								
宏安	101,288	2.87	(18,884)	-	-	101,288	120,172	81,506
其他	31,057	0.88	4,103	-	79	31,057	26,954	55,601
B. 債務投資								
	11,387	0.32	(5,878)	1,026	-	11,387	19,839	43,018
小計	<u>143,732</u>	<u>4.07</u>	<u>(20,659)</u>	<u>1,026</u>	<u>79</u>	<u>143,732</u>	<u>166,965</u>	<u>180,125</u>
按公平值經損益入賬之 財務資產：								
A. 非上市基金								
	42,985	1.22	(4,084)	28	1,192	42,985	99,644	96,750
B. 其他								
	2,980	0.08	(7,070)	-	-	2,980	10,096	5,470
小計	<u>45,965</u>	<u>1.30</u>	<u>(11,154)</u>	<u>28</u>	<u>1,192</u>	<u>45,965</u>	<u>109,740</u>	<u>102,220</u>
總計	<u>189,697</u>	<u>5.37</u>	<u>(31,813)</u>	<u>1,054</u>	<u>1,271</u>	<u>189,697</u>	<u>276,705</u>	<u>282,345</u>

證券之主要業務如下：

**(a) 宏安**

宏安主要(i)於香港及中國從事街市管理及分租以及財資管理；(ii)透過宏安地產有限公司(股份代號：1243，由宏安擁有75%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；(iii)透過本公司(由宏安擁有67.26%權益之上市附屬公司)從事醫藥及保健食品產品製造及／或零售；及(iv)透過中國農產品(由本公司擁有53.37%權益之上市附屬公司)於中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售。於二零二二年九月三十日，本集團在宏安股份中擁有1,716,749,000股的權益，佔其全部已發行股份約10.74%。

**(b)** 除上文披露者外，本集團亦投資於其他股本證券及債券，於二零二二年九月三十日，其各自的公平值佔本集團資產淨值少於1.00%。

**(c)** 除上文披露者外，本集團亦投資於非上市基金及衍生金融工具，於二零二二年九月三十日，其各自的公平值佔本集團資產淨值少於1.00%。

**所持重大投資之財務回顧及前景展望**

**(a) 按公平值經其他全面收益入賬之財務資產**

按公平值經其他全面收益入賬之財務資產包括上市股本證券及上市債務投資。本集團一直採取審慎投資策略，並會密切關注市場變動，於必要時調整其投資組合。本集團擬持該等投資作長線用途，旨在產生穩定收入。



於二零二二年九月三十日，本集團於債券及股本證券投資之公平值分別為約11,400,000港元(二零二二年三月三十一日：約19,800,000港元)及約132,300,000港元(二零二二年三月三十一日：約147,100,000港元)。

於本期間，本集團就按公平值經其他全面收益入賬之財務資產之公平值變動於其他全面收益錄得虧損淨額約20,700,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：虧損淨額約7,200,000港元)。

#### **(b) 按公平值經損益入賬之財務資產**

於二零二二年九月三十日，本集團持有非上市基金及衍生金融工具的投資組合。本集團一直採取審慎投資策略，並會密切關注市場變動，於必要時調整其投資組合。

於本期間，本集團就按公平值經損益入賬之財務資產之公平值變動錄得虧損淨額約11,200,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：虧損淨額約5,300,000港元)。

#### **外匯**

董事會認為本集團有重大人民幣外匯風險。所有銀行借貸均以港元及人民幣列值。本集團之收益(大部份以港元及人民幣列值)與本集團經營開支貨幣需求相稱。目前，本集團並無制定外幣對沖政策。

本集團的業務面對外匯風險，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淨資產所產生的貨幣換算風險所致。採用截至報告日期的匯率將該等以人民幣列值的淨資產重新換算為港元產生重新換算虧損約369,900,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：收益約61,600,000港元)。重新換算虧損／收益已於其他全面收益／匯兌儲備中確認。

## 庫務政策

本集團管理其財務風險，包括匯率風險、利率風險及價格風險，以確保有充足財務資源可供業務增長使用，同時維持審慎的資本架構。本集團將其盈餘資金投資於定期存款、股本證券、債務投資及非上市基金，以將資產效益最大化。

## 資本承擔

於二零二二年九月三十日，本集團就收購物業、廠房及設備及支付建築合約之已訂約但未於未經審核中期簡明綜合財務資料內撥備之資本承擔為約213,500,000港元(二零二二年三月三十一日：約272,900,000港元)。

## 資產抵押

於二零二二年九月三十日，本集團之若干銀行貸款由總賬面值約2,710,500,000港元(二零二二年三月三十一日：約2,926,400,000港元)之本集團物業、廠房及設備、自有投資物業及該等物業所得若干租金收入、持作出售物業、按公平值經其他全面收益入賬之財務資產以及已抵押存款作抵押。

## 財務擔保

於二零二二年九月三十日，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41,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約45,500,000港元)。根據有關擔保的條款，倘有關買家於擔保到期前拖欠按揭款項，則本集團須負責償還違約買家所欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，扣除任何銷售所得款項。

## 訴訟

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**」)之70%及20%權益(「**白沙洲收購事項**」)。

自二零一一年起，中國農產品集團於中國及香港面臨若干民事訴訟。於中國及香港有關白沙洲收購事項之主要民事訴訟載列如下：

### 於中國，有關王女士、天九及中國農產品集團之訴訟：

於二零一五年五月，王女士及天九於北京市第二中級人民法院對中國商務部(「**商務部**」)提出訴訟，尋求法院(其中包括)指示商務部撤銷其就白沙洲收購事項之批准。

王女士及天九聲稱：

- (a) 白沙洲農副產品偽造有關白沙洲收購事項之股份轉讓協議(「**爭議協議**」)，此協議內相關代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (b) 白沙洲農副產品偽造於商務部及湖北工商行政管理局(「**湖北工商局**」)存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (c) 商務部與湖北工商局根據上述被指控偽造的文件批准白沙洲收購事項及處理相關文檔。

於二零一五年十二月，北京市第二中級人民法院指示商務部重新考慮其批准決定。於二零一六年五月，商務部決定就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效(「**經重新考慮決定**」)。

於二零一六年八月，王女士及天九於北京市第二中級人民法院對商務部提出行政訴訟，尋求法院撤銷經重新考慮決定。於二零一七年三月，北京市第二中級人民法院駁回王女士及天九之申請(「三月三十一日判決」)。於二零一八年十二月二十日，北京市高級人民法院就三月三十一日判決維持原判(「十二月二十日判決」)。王女士及天九向最高人民法院申請重審並駁回(i)三月三十一日判決，及(ii)十二月二十日判決，惟有關申請於二零二零年十二月二十九日被最高人民法院駁回。

據中國農產品集團的中國法律顧問所告知，商務部於二零零七年就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效，且中國農產品集團仍為白沙洲農副產品之合法實益擁有人。

於二零一五年五月，中國農產品集團於湖北省高級人民法院(「湖北法院」)對王女士及天九提出法律訴訟，尋求法院(其中包括)宣佈及頒令白沙洲收購事項之買賣協議(「買賣協議」)為合法訂立，且王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議項下其須向商務部報送的義務(隨後已因有關商務部批准之決定而於二零一九年四月撤回)。王女士及天九提出反申索，尋求(其中包括)取回中國農產品集團於白沙洲農副產品之90%權益，有關反申索於二零一九年十二月被湖北法院駁回(「十二月二十三日判決」)。

於二零二零年一月，王女士及天九就十二月二十三日判決提出上訴。於二零二一年三月二十九日，中國農產品集團收到最高法院日期為二零二零年十二月二十九日的判決(「十二月二十九日判決」)，就十二月二十三日判決維持原判，並駁回王女士及天九之上訴。據中國農產品集團的中國法律顧問所告知，根據十二月二十三日判決及十二月二十九日判決，中國農產品集團仍為白沙洲農副產品之合法實益擁有人。

**於香港，中國農產品(作為原告)針對王女士及天九(作為被告)提出之訴訟：**

於二零一一年，中國農產品於香港高等法院原訟法庭(「原訟法庭」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九(作為賣方)違反買賣協議多項條文，中國農產品(作為買方)向彼等尋求損害賠償。王女士及天九提出反申索，尋求法院(其中包括)頒令中國農產品促使及／或促成白沙洲農副產品之股份轉回王女士及天九。

於二零一二年，中國農產品接獲原訟法庭之法院命令，致使王女士及天九作出承諾（「承諾」），指彼等將不會(i)對兩份文據（據稱是買賣協議之承兌票據）（「文據」）背書、分配、轉讓或磋商；及(ii)就買賣協議出具文據以強制付款，直至有關訴訟得到最終裁決或進一步法院命令為止。根據承諾，中國農產品無需因文據到期而於二零一二年十二月五日付款。

原訟法庭於二零二一年一月十八日作出判決，中國農產品獲判超出文據項下所欠款項金額之損害賠償。原訟法庭亦頒令中國農產品獲判之損害賠償須由文據項下所欠之款項抵銷，而王女士及天九不得對中國農產品強制執行文據。故此，中國農產品無需根據文據向王女士或天九作出任何付款。中國農產品正就取回其獲判之損害賠償之餘額尋求法律意見。此外，由於王女士及天九之反申索已被駁回，故中國農產品繼續為白沙洲農副產品的合法實益擁有人。

### **武漢市江漢區人民檢察院在中國對白沙洲農副產品前任董事周九明先生（「周先生」）提出檢控**

根據湖北省武漢市江漢區人民法院（「江漢法院」）日期為二零二一年十一月十九日的判決（「十一月十九日判決」），白沙洲農副產品前任董事周先生指示白沙洲農副產品的其他相關人員非法挪用白沙洲農副產品資金，總額為人民幣40,000,000元，供其個人使用。武漢市江漢區人民檢察院對周先生提出檢控，施以處罰。江漢法院於十一月十九日判決下令：(1)周先生犯下挪用資金罪，判處監禁五年；(2)周先生應根據法律將挪用的資金人民幣40,000,000元歸還白沙洲農副產品。

根據湖北省武漢市中級人民法院（「武漢法院」）日期為二零二二年一月十一日的判決（「一月十一日判決」），武漢法院下令駁回周先生對十一月十九日判決的上訴。一月十一日判決屬最終判決。

該案現審理完結。

有關中國農產品集團所涉及重大民事訴訟之進一步詳情可於中國農產品發佈之中期／年度報告及公佈查閱。

## 報告期後事項

- (a) 於二零二二年十月一日，中國農產品與宏安訂立總特許協議，當中載列規管最終特許協議的一般原則及主要條款，據此，宏安相關成員公司可授出許可，而中國農產品集團可於二零二二年十月一日至二零二五年九月三十日期間取得物業之特許權。詳情披露於本公司、中國農產品及宏安日期為二零二二年十月一日之聯合公佈。
- (b) 於二零二二年十月三日、二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日，中國農產品透過公開市場進一步購回本金總額為70,000,000港元之部分未償還無抵押票據(「已購回票據」)(約佔17.5%)，連同先前購回及註銷之無抵押票據(佔最初發行之無抵押票據本金總額約52.5%)。購回乃以內部資源撥付。有關購回的詳情披露於中國農產品刊發日期為二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日的公告。

於註銷已購回票據後及於本公告日期，尚未償還的無抵押票據本金總額為190,000,000港元。

## 與僱員、供應商及客戶之關係

本集團認為僱員為本集團成功之關鍵所在。於二零二二年九月三十日，本集團僱用1,928名(二零二二年三月三十一日：1,872名)僱員，其中約35.2%(二零二二年三月三十一日：約34.4%)位於香港及澳門，餘下則位於中國。本集團按行業慣例以及個人表現及經驗給予僱員報酬。除定期報酬外，經參考本集團表現(如適用)及個人表現後，選定之僱員可能會獲得酌情花紅及購股權。除本公司現有購股權計劃外，中國農產品已於二零二二年八月採納一項購股權計劃，以激勵該計劃項下的合資格參與者，獎勵及鼓勵彼等致力提升中國農產品的價值。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就香港合資格僱員向強制性公積金作出定額供款，並根據法定要求為中國員工支付退休供款。本集團亦向僱員提供醫療及退休福利以及有系統之培訓課程等其他福利。此外，本集團竭力為僱員提供安全之工作環境。董事會認為本集團與僱員關係良好。

另一方面，本集團意識到與持份者(包括業務夥伴、供應商、客戶、股東、投資者及銀行)維持良好關係，對促進本集團業務長遠增長及發展至關重要。本集團致力為客戶提供質量可靠及種類豐富之產品組合，藉此提升本集團品牌競爭力，並與供應商建立長遠可靠之合作關係。

## 前景

二零二二年對香港人來說仍充滿挑戰，這一年考驗了香港在各方面的應變能力。近期不利的財務狀況或會對消費者情緒及消費造成一定抑制作用。然而，由於本地疫情基本受控，加上對海外旅客逐步開放入境，本期間的整體經濟狀況均呈現穩定並具潛在增長的正面跡象。

### 中西藥及保健食品產品

展望未來，本集團將於中國、香港及澳門開設更多自營或特許經營零售店以擴大市場份額。粵港澳大灣區作為國家發展政策中重點發展地區，為中藥及保健食品產品業務發展提供廣闊前景。隨著第一所中醫醫院預期於二零二五年開始投入服務，香港的傳統中醫業將逐步發展。此外，本集團於二零二一年至二零二二年取得令人滿意的線上銷售增長。鑒於業務發展趨勢已步入正軌，本集團將加強新產品的開發過程及新銷售平台，特別是線上平台。

就西藥及保健食品產品業務而言，本集團向香港的零售門店、診所及私營醫院銷售「珮夫人」止咳露，並透過分銷商將產品銷售至中國，預期將會帶來正面增長。同時，本集團將把握機會，以「珮夫人」品牌推出更多獨特且具有療效的保健補充品，藉此進一步滿足市場需求。本集團亦將加強跨境電子商貿，以吸納粵港澳大灣區及亞太區的消費者。

## 管理及銷售農產品交易市場之物業

於本期間，中國與美國之間的緊張局勢持續，令經濟增長放緩。然而，有關貿易磨擦對中國農產品集團主要集中於國內市場的營運影響輕微。展望將來，中國農產品集團將繼續憑藉其於行業的領導地位、輕易可複製的業務模式、完善的管理體系、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個覆蓋全國的農產品交易網絡。

自新型冠狀病毒肺炎疫情爆發以來，中國農產品集團所有農產品交易市場的設施及裝置均已提升，以跟上地方政府所實施的嚴格健康衛生措施要求。此舉一方面令經營成本增加，但另一方面提升了與大部分較為缺乏經驗的本地競爭對手之競爭優勢。隨着本期間疫情緩和，這不單有助中國農產品集團回復正常營運水平，亦令其更好地適應疫情後之市場環境。

農業發展依然是中國中央政府未來連續幾年的首要政策。於二零二二年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈了「二零二二年中央一號文件」。文件中承諾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。另一方面，預期「一帶一路」政策將帶動中國經濟的整體增長，為中國持續發展提供可持續方式。

為把握新商機，中國農產品集團已採取進一步措施，透過以「輕資產」策略與不同的夥伴合作，擴充其在中國的營運，並探索電子平台發展，以把握中國政府推動數據經濟的技術進步機遇。憑藉在行業的領先地位優勢，中國農產品集團有信心此策略及業務模式將為本公司及其股東整體帶來長遠裨益。

## 所持其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，本期間並無所持重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。截至二零二二年九月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產或收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司的具體計劃。



## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間，本公司於聯交所購回合共27,000,000股每股面值0.01港元之本公司股份。本公司其後於二零二二年九月二十七日註銷所有該等購回股份。

於本期間購回股份之詳情如下：

購回月份	購回股份 數目 百萬股	每股購買價		總額 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二二年九月	27.0	0.38	0.36	9.96
	<u>27.0</u>			<u>9.96</u>

於本期間購回本公司股份乃根據本公司股東(「股東」)於二零二二年八月二十六日舉行的本公司二零二二年股東週年大會上授出的授權進行，旨在透過提高本公司每股資產淨值及每股盈利使股東整體受益。於二零二二年九月三十日及直至本公佈日期，本公司已發行股份總數為1,204,642,888股。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本期間內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治守則

本公司致力在合理框架內維持高水準的企業管治，高度重視透明度、問責性、誠信及獨立性，提升本公司之競爭力及運營效率，確保其可持續發展及提升股東價值。

董事會已審閱本公司之企業管治常規且信納本公司於本期間已應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及遵守其守則條文，惟下列偏離情況除外：

### **守則條文第C.2.1條**

守則條文第C.2.1條規定主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於本期間，董事會主席鄧清河先生(「鄧先生」)亦擔任董事總經理，該安排偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條。鄧先生在企業管理方面擁有豐富的管理經驗，並負責本集團的整體企業策劃及策略政策制定，此舉對提升本公司應對瞬息萬變之商業環境的效率而言具有重要價值。此外，本集團擁有多名經驗豐富人士負責日常業務的多個業務單元，且董事會由具備適合本集團進一步發展的技能及經驗的三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。本公司暫時無意遵守企業管治守則的守則條文第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。

本集團經考慮該偏離情況及任何其他相關因素後會繼續於適當時檢討及提出建議。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，有關條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所載規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於本期間整個期間內一直遵守標準守則所載規定標準。就本公司所知悉，於本期間概無董事違規事件。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，並訂立具體職權範圍(經不時修訂)，以審閱及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事宜。審核委員會連同本公司管理層已審閱本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即李家暉先生、梁偉浩先生、蕭文豪先生及曹永牟先生；及李家暉先生為審核委員會主席。

## 刊登中期業績公佈及寄發中期報告

中期業績公佈已分別刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wyth.net](http://www.wyth.net))。載有上市規則所規定全部資料之二零二二年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東並刊登於上述網站。

承董事會命

**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**

(位元堂藥業控股有限公司\*)

主席兼董事總經理

**鄧清河**

香港，二零二二年十一月二十五日

於本公佈日期，執行董事為鄧清河先生、鄧蕙敏女士及羅敏儀女士；以及獨立非執行董事為梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生。

\* 僅供識別