

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因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)

**截至二零二一年九月三十日止六個月之  
 中期業績公佈**

中期財務摘要	截至九月三十日止六個月		變動
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核) (經重列)	
百萬元			
收益	<b>656.1</b>	509.5	<b>28.8%</b>
毛利	<b>275.2</b>	172.6	<b>59.4%</b>
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<b>14.1</b>	(226.9)	<b>106.2%</b>
每股盈利／(虧損) (港仙)			
—基本及攤薄	<b>1.15</b>	(18.42)	<b>19.57</b>
	於	於	
	二零二一年	二零二一年	
	九月三十日	三月三十一日	
	(未經審核)	(經審核)	
資產淨值	<b>4,039.1</b>	3,950.3	<b>2.2%</b>
現金及現金等同項目	<b>516.1</b>	507.2	<b>1.8%</b>
資產負債比率	<b>50.1%</b>	45.0%	<b>5.1%</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二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二零年同期之比較數字。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 截至二零二一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收益	5	656,082	509,542
銷售成本		<u>(380,869)</u>	<u>(336,958)</u>
毛利		275,213	172,584
其他收入及收益，淨額	5	41,736	55,489
銷售及分銷開支		(109,539)	(81,547)
行政開支		(136,081)	(113,334)
財務資產減值虧損撥回／ (減值虧損)，淨額		(4,792)	2,021
其他開支，淨額		6,776	(211,441)
融資成本	7	(47,882)	(57,315)
按公平值經損益入賬之財務資產及負 債之公平值收益／(虧損)，淨額		(5,201)	178
自有投資物業之公平值收益，淨額		34,000	27,777
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>59</u>	<u>4,656</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	54,289	(200,932)
所得稅開支	8	<u>(18,969)</u>	<u>(34,407)</u>
期內溢利／(虧損)		<u><u>35,320</u></u>	<u><u>(235,339)</u></u>

截至九月三十日止六個月  
 二零二一年 二零二零年  
 (未經審核) (未經審核)  
 千港元 千港元  
 (經重列)

**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

(19,735) 9,185

計入損益之收益／虧損之重新分類調  
 整：

— 減值虧損

6,729 200

— 出售／贖回之虧損，淨額

1,242 798

(11,764) 10,183

分佔一間聯營公司之其他全面收益

— 9,977

換算儲備：

換算海外業務

61,586 110,952

可能會於往後期間重新分類至損益之  
 其他全面收益淨額

49,822 131,112

將不會於往後期間重新分類至損益之  
 其他全面收益／(虧損)：

將業主自用物業轉為投資物業時的公  
 平值調整

— 76,685

分佔一間聯營公司之其他全面虧損

— (868)

按公平值經其他全面收益入賬之股權  
 投資：

公平值變動

12,561 (2,151)

將不會於往後期間重新分類至損益之  
 其他全面收益淨額

12,561 73,666

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元 (經重列)
期內其他全面收益	<u>62,383</u>	<u>204,778</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><b>97,703</b></u>	<u><b>(30,561)</b></u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：		
母公司擁有人	<b>14,109</b>	(226,920)
非控股權益	<u><b>21,211</b></u>	<u>(8,419)</u>
	<u><b>35,320</b></u>	<u><b>(235,339)</b></u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
母公司擁有人	<b>81,851</b>	(7,428)
非控股權益	<u><b>15,852</b></u>	<u>(23,133)</u>
	<u><b>97,703</b></u>	<u><b>(30,561)</b></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利／ (虧損)	10	(經重列)
基本及攤薄	<u><b>1.15港仙</b></u>	<u><b>(18.42)港仙</b></u>

簡明綜合財務狀況表  
二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		973,646	961,775
投資物業		3,576,198	3,507,623
分租投資淨額		9,177	4,496
於聯營公司之投資		2,891	2,832
按公平值經其他全面收益入賬之財務 資產		176,055	234,871
按金	13	14,307	19,134
遞延稅項資產		48	48
總非流動資產		<u>4,752,322</u>	<u>4,730,779</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		72,962	68,528
持作出售物業		1,776,669	1,886,497
存貨		176,398	162,670
貿易應收款項	11	77,812	53,300
應收貸款及利息	12	29,831	30,301
預付款項、按金及其他應收款項	13	302,438	308,632
分租投資淨額		8,218	8,852
按公平值經其他全面收益入賬之財務 資產		57,852	47,944
按公平值經損益入賬之財務資產		153,401	102,603
可收回稅項		28,715	34,884
已抵押存款		30,131	—
受限制銀行結餘		21,547	22,302
現金及現金等同項目		516,085	507,234
		<u>3,252,059</u>	<u>3,233,747</u>
分類為持作出售之資產	14	<u>28,400</u>	<u>—</u>
總流動資產		<u>3,280,459</u>	<u>3,233,747</u>

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	91,270	72,204
其他應付款項及應計費用	16	746,282	809,710
合約負債	16	451,444	596,568
按公平值經損益入賬之財務負債		—	37
計息銀行及其他借貸		798,463	628,736
可換股票據		134,484	131,901
應付稅項		143,629	132,239
		<u>2,365,572</u>	<u>2,371,395</u>
<b>總流動負債</b>			
		<u>2,365,572</u>	<u>2,371,395</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>914,887</u>	<u>862,352</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,667,209</u>	<u>5,593,131</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	16	75,387	56,089
按公平值經損益入賬之財務負債		696	810
無抵押票據		209,181	199,348
計息銀行及其他借貸		690,066	701,092
遞延稅項負債		652,788	685,443
		<u>1,628,118</u>	<u>1,642,782</u>
<b>總非流動負債</b>			
		<u>1,628,118</u>	<u>1,642,782</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,039,091</u>	<u>3,950,349</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		12,316	12,316
儲備		2,616,045	2,553,009
		<u>2,628,361</u>	<u>2,565,325</u>
非控股權益		1,410,730	1,385,024
		<u>1,410,730</u>	<u>1,385,024</u>
<b>總權益</b>		<u>4,039,091</u>	<u>3,950,349</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

二零二一年九月三十日

### 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4描述。

本集團之截至二零二一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，且須與本集團截至二零二一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。分類為持作出售之資產按其賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬。

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二零二一年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者貫徹一致，惟本期財務資料首次採納以下之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）則除外。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 — 第2階段
香港財務報告準則第16號之修訂本	於二零二一年六月三十日後 新型冠狀病毒肺炎相關的 租金寬免

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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本處理先前修訂本以替代無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準時尚未處理而影響財務報告的問題。第2階段修訂本提供可行權宜方法，允許按釐定財務資產及負債之合約現金流量之基準於變動入賬時更新實際利率，而毋須調整財務資產及負債之賬面值，前提為有關變動為利率基準改革的直接後果，且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所規定的變動，而毋須終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過香港財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效性。該等修訂本亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假設已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將成為可單獨識別。此外，該等修訂本規定實體須披露額外資料，令財務報表的使用者得以了解利率基準改革對實體的財務工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年九月三十日，本集團有若干基於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）並以港元及外幣計值之計息銀行借款。由於該等借款之利率並未於期內以無風險利率取代，該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現產生任何影響。倘於未來期間，該等借款之利率以無風險利率取代，則本集團將在符合「經濟上等同」標準的情況下於該等借款獲修訂後應用此權宜辦法。

- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂本將承租人選擇不對直接因新型冠狀病毒肺炎疫情產生的租金優惠應用租賃修訂會計處理之權宜辦法的可供使用期間延長12個月。因此，該權宜辦法可應用於任何租賃付款扣減僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款，惟須符合應用該權宜辦法之其他條件。該修訂本對二零二一年四月一日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂本之任何累計影響應以對當前會計期間開始時保留溢利之期初結餘作出調整的方式予以確認。

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團對僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款的出租人所提供的所有租金寬減（因新型冠狀病毒肺炎疫情直接導致）應用實際權宜法。租金寬減導致的租賃付款減少1,863,000港元，通過取消確認部分租賃負債及計入截至二零二一年九月三十日止六個月的損益，列作可變租賃付款。

本集團尚未提早採納任何已頒佈但在本期間尚未生效的準則、解釋或修訂。

### 3. 過往年度暫定會計處理產生的調整

於二零一九年九月二十六日，本集團提呈全面要約，以收購中國農產品交易有限公司（「中國農產品」）最多54.83%之股權及中國農產品最多46.86%之已發行可換股票據未償還本金額（「中國農產品收購事項」）。於二零二零年二月十二日（「收購日期」），中國農產品收購事項經已完成，且5,312,395,685股中國農產品股份（相當於中國農產品53.37%之已發行股份）已按每股0.091港元之價格予以收購，中國農產品及其附屬公司（統稱「中國農產品集團」）遂成為本集團之附屬公司。

截至二零二零年三月三十一日止年度，中國農產品收購事項的購買價格分配及因此而產生的議價收購收益乃按暫定基準釐定。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截至收購日期的可識別資產及負債公平值評估（「最終評估」）。

於二零二一年一月十八日，香港高等法院原訟法庭（「原訟法庭」）就分別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%權益作出判決，據此，中國農產品無需根據承兌票據向王女士或天九支付任何款項。原訟法庭審訊於收購日期前完成，而判決於收購日期起計一年內作出，屬計量期間的範圍內。因此，於公平值計量完成時，已就中國農產品集團截至收購日期已確認的可識別負債相關暫定金額作出追溯調整。

故此，截至二零二零年九月三十日止六個月的綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表以及若干解釋附註已予重列，以反映有關重列。

上述最終評估產生的調整對於截至二零二零年九月三十日止期間的損益項目影響如下：

對過往期間虧損及全面虧損總額的影響：

	截至二零二零年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
最終評估產生的調整：	
融資成本減少	11,750
期內虧損及全面虧損總額減少	<u>11,750</u>
下列各項應佔虧損及全面虧損總額減少淨額：	
母公司擁有人	6,271
非控股權益	5,479
	<u>11,750</u>

對過往期間每股基本及攤薄虧損的影響：

	截至二零二零年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 港仙
每股基本及攤薄虧損(原先呈列)	(18.93)
最終評估產生的調整	0.51
每股基本及攤薄虧損(經重列)	<u>(18.42)</u>

#### 4. 營運分類資料

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類如下：

- (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 — 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類之業績，旨在作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現按可報告分類之溢利／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、於一間聯營公司之投資減值虧損、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收益／虧損淨額、總公司及企業收入及開支以及分佔聯營公司溢利及虧損均不計入有關計量。

各分類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。

## 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			
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元		二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元			二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	239,902	211,357	18,255	17,134	4,343	3,879	393,582	277,172	—	—	656,082	509,542
分類間銷售	40	867	—	—	6,683	6,197	—	—	(6,723)	(7,064)	—	—
總計	<u>239,942</u>	<u>212,224</u>	<u>18,255</u>	<u>17,134</u>	<u>11,026</u>	<u>10,076</u>	<u>393,582</u>	<u>277,172</u>	<u>(6,723)</u>	<u>(7,064)</u>	<u>656,082</u>	<u>509,542</u>
分類業績	<u>(9,566)</u>	<u>5,672</u>	<u>(15,288)</u>	<u>(21,352)</u>	<u>41,502</u>	<u>(5,987)</u>	<u>63,857</u>	<u>47,970</u>			<u>80,505</u>	<u>26,303</u>
其他收入及收益，淨額											41,736	55,489
未分配收入及 開支，淨額											(14,928)	(21,290)
於一間聯營公司之投資 減值虧損											—	(208,953)
融資成本											(47,882)	(57,315)
按公平值經損益入賬之 財務資產及負債之公 平值收益/(虧損)， 淨額											(5,201)	178
分佔聯營公司溢利及 虧損，淨額											59	4,656
除稅前溢利/(虧損)											54,289	(200,932)
所得稅開支											(18,969)	(34,407)
期內溢利/(虧損)											<u>35,320</u>	<u>(235,339)</u>

## 5. 收益及其他收入及收益，淨額

本集團之收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
來自客戶合同之收益	549,012	436,341
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>107,070</u>	<u>73,201</u>
	<u><b>656,082</b></u>	<u><b>509,542</b></u>

## 來自客戶合同之收益

### 分拆收益資料

截至二零二一年九月三十日止六個月

分類

	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
來自客戶合同之收益總額	<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
來自客戶合同之收益總額	<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
來自客戶合同之收益總額	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>

\* 投資物業經營租賃之租金收入總額102,727,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：69,322,000港元)計入管理及銷售農產品交易市場之物業分類。

截至二零二零年九月三十日止六個月

分類

	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	210,222	17,134	10,638	237,994
管理及宣傳服務費	1,135	—	—	1,135
銷售物業	—	—	109,008	109,008
農產品交易市場之佣金收入	—	—	67,134	67,134
農產品交易市場之配套服務	—	—	21,070	21,070
	<u>211,357</u>	<u>17,134</u>	<u>207,850*</u>	<u>436,341</u>
<b>地區市場</b>				
香港	174,118	7,537	—	181,655
中國內地	29,015	8,313	207,850	245,178
澳門	6,344	1,096	—	7,440
其他	1,880	188	—	2,068
	<u>211,357</u>	<u>17,134</u>	<u>207,850*</u>	<u>436,341</u>
<b>確認收益之時間</b>				
於某時間點轉移貨物或服務	210,222	17,134	186,780	414,136
隨時間轉移服務	1,135	—	21,070	22,205
	<u>211,357</u>	<u>17,134</u>	<u>207,850*</u>	<u>436,341</u>

以下為來自客戶合同之收益與披露於分類資料金額之對賬：

截至二零二一年九月三十日止六個月

分類

	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
來自客戶合同之收益				
外界客戶	239,902	18,255	290,855*	549,012
分類間銷售	40	—	—	40
分類收益	239,942	18,255	290,855*	549,052
分類間調整及對銷	(40)	—	—	(40)
來自客戶合同之收益總額	<u>239,902</u>	<u>18,255</u>	<u>290,855*</u>	<u>549,012</u>

截至二零二零年九月三十日止六個月

分類

	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
來自客戶合同之收益				
外界客戶	211,357	17,134	207,850*	436,341
分類間銷售	867	—	—	867
分類收益	212,224	17,134	207,850*	437,208
分類間調整及對銷	(867)	—	—	(867)
來自客戶合同之收益總額	<u>211,357</u>	<u>17,134</u>	<u>207,850*</u>	<u>436,341</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
	千港元	千港元
<b>其他收入</b>		
應收貸款之利息收入	2,199	1,902
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	6,509	7,953
銀行存款利息收入	1,816	2,092
分租投資淨額之財務收入	261	370
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	6,150	2,258
來自其他物業之租金收入	21,315	19,268
政府補貼**	799	8,941
其他	1,823	1,186
	<u>40,872</u>	<u>43,970</u>
<b>收益，淨額</b>		
終止租賃合約之收益	52	11,292
匯兌收益，淨額	812	227
	<u>864</u>	<u>11,519</u>
<b>其他收入及收益，淨額</b>	<u><u>41,736</u></u>	<u><u>55,489</u></u>

\*\* 截至二零二一年九月三十日止六個月，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。

截至二零二零年九月三十日止六個月，政府補貼乃指(i)中國政府補貼5,701,000港元；(ii)香港特別行政區政府零售業資助計劃及食物業牌照持有人補貼計劃下的防疫基金提供的一次性補貼3,080,000港元；及(iii)澳門特別行政區政府的百億抗疫援助專項基金提供的一次性補貼160,000港元。

本集團已於截至二零二一年及二零二零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」。

## 6. 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	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
確認為開支之存貨成本	154,837	155,048
已售物業成本	161,217	97,432
所提供服務之成本	64,815	84,478
所擁有資產折舊	30,338	26,598
使用權資產折舊	22,578	15,289
匯兌差額，淨額	(812)	(227)
財務資產減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額：		
貿易應收款項	(514)	(2,047)
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	(142)	(78)
按公平值經其他全面收益入賬之債務投資	6,729	200
應收貸款及利息	(1,281)	(96)
	<u>4,792</u>	<u>(2,021)</u>
租金收入總額	(128,385)	(92,469)
減：直接支出	129	361
	<u>(128,256)</u>	<u>(92,108)</u>

截至九月三十日止六個月  
 二零二一年 二零二零年  
 (未經審核) (未經審核)  
 千港元 千港元

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，淨額*	1,242	798
持作出售物業減值至可變現淨值*	—	1,690
於一間聯營公司之投資減值虧損(附註(a))*	—	208,953
物業、廠房及設備減值虧損撥回*	(8,018)	—
分租投資物業之公平值虧損**	<u>1,324</u>	<u>2,104</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」。

\*\* 該等開支計入上文「所提供服務之成本」。

附註：

- (a) 於二零二零年五月四日，Caister Limited (「Caister」) 由宏安集團有限公司 (「宏安」) (本公司最終控股公司) 的控股股東、本公司的董事鄧清河先生 (「鄧先生」) 全資實益擁有，要求本集團前聯營公司易易壹金融集團有限公司 (「易易壹」) 董事會以註銷代價 (包括現金代價每股易易壹股份0.3港元及以Caister持有的八(8)股宏安普通股為基礎的代價股份) 提出易易壹私有化的建議 (「建議」)，以換取易易壹的每股股份。建議於二零二零年十月十六日生效。註銷代價的公平值與易易壹的賬面值之間的差額208,953,000港元已於截至二零二零年九月三十日止六個月在簡明綜合損益及其他全面收益表的「其他開支，淨額」中確認為於一間聯營公司之投資減值虧損。

- (b) 於截至二零二零年九月三十日止六個月期間，本集團已收取香港防疫抗疫基金下保就業計劃批出用作支付二零二零年六月至八月僱員薪金的資助13,459,000港元。金額已在損益中確認入賬，並已與僱員福利開支抵銷。

## 7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
銀行及其他借貸之利息	26,450	29,105
租賃負債之利息	2,505	3,375
無抵押票據之利息	11,279	10,331
可換股票據之利息	7,648	14,504
	<u>47,882</u>	<u>57,315</u>

## 8. 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% (截至二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本期 — 香港	531	1,234
本期 — 其他司法權區	61,453	33,360
遞延稅項抵免	(43,015)	(187)
	<u>18,969</u>	<u>34,407</u>
期內稅項總支出	<u>18,969</u>	<u>34,407</u>

## 9. 中期股息

董事會不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

## 10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

期內每股基本盈利／(虧損)金額乃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1,231,642,888(截至二零二零年九月三十日止六個月：1,231,642,888)計算。

由於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具有反攤薄效果，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調整。

由於未行使之購股權並無攤薄效果而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虧損金額具有反攤薄效果，故並無就攤薄對截至二零二零年九月三十日止六個月呈列的每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下基準計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
溢利／(虧損)		
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>14,109</u>	<u>(226,920)</u>

**股份數目**  
截至九月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
(未經審核) (未經審核)

**股份**

計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用之  
普通股加權平均數

**1,231,642,888**    **1,231,642,888**

**11. 貿易應收款項**

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	<b>95,722</b>	71,542
減：累計減值	<b>(17,910)</b>	(18,242)
	<b><u>77,812</u></b>	<b><u>53,300</u></b>

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9,233,000港元(二零二一年三月三十一日：8,181,000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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月以內	25,507	25,272
1至3個月	24,996	8,186
3至6個月	16,564	10,167
超過6個月	10,745	9,675
	<u>77,812</u>	<u>53,300</u>

## 12. 應收貸款及利息

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款，有抵押	43,389	38,323
應收貸款，無抵押	11,991	13,632
應收利息	18,883	23,183
	<u>74,263</u>	<u>75,138</u>
減：減值撥備	(44,432)	(44,837)
	<u>29,831</u>	<u>30,301</u>

### 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預付款項	35,590	30,418
就收購物業、廠房及設備而支付的按金	3,508	3,040
租金及其他按金	112,530	102,353
其他應收款項	106,361	124,018
退貨權利資產	1,394	1,393
取得合約之成本	57,469	66,781
	<hr/>	<hr/>
預付款項、按金及其他應收款項總額	316,852	328,003
減：減值撥備	(107)	(237)
	<hr/>	<hr/>
	316,745	327,766
減：分類為非流動資產的按金	(14,307)	(19,134)
	<hr/>	<hr/>
分類為流動資產的部分	<u>302,438</u>	<u>308,632</u>

### 14. 分類為持作出售之資產

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分類為持作出售之資產		
分類為持作出售之非流動資產		
— 投資物業(附註)	<u>28,400</u>	<u>—</u>

附註：

於二零二一年七月一日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售一項分類為投資物業的物業，代價為28,400,000港元。該交易已於二零二一年十一月二日完成。

出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年七月一日的公佈。

## 15. 貿易應付款項

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	<b>91,270</b>	<b>72,204</b>

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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月以內	<b>27,711</b>	15,134
1至3個月	<b>16,662</b>	9,039
3至6個月	<b>5,442</b>	9,073
超過6個月	<b>41,455</b>	38,958
	<b>91,270</b>	<b>72,204</b>

貿易應付款項不計息，平均期限為30至60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。

## 16. 其他應付款項及應計費用／合約負債

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預收款項	190,719	234,864
已收租金及其他按金	100,883	100,638
合約負債	451,444	596,568
退款負債	1,939	1,939
其他應付款項	316,085	332,906
應計費用	80,761	86,809
租賃負債	131,282	108,643
	<u>1,273,113</u>	<u>1,462,367</u>
減：分類為非流動負債部分	<u>(75,387)</u>	<u>(56,089)</u>
分類為流動負債部分	<u><u>1,197,726</u></u>	<u><u>1,406,278</u></u>
指：		
合約負債	451,444	596,568
其他應付款項及應計費用之流動部分	<u>746,282</u>	<u>809,710</u>
分類為流動負債部分	<u><u>1,197,726</u></u>	<u><u>1,406,278</u></u>

### 中期股息

董事會不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二一年九月三十日止六個月(「本期間」)，本集團錄得收益增加約28.8%至約656,100,000港元(二零二零年：約509,500,000港元)。由於在中華人民共和國(「中國」)、香港及澳門採取的嚴格防疫措施使新型冠狀病毒肺炎疫情得到控制，經濟活動逐步恢復，勞工市場持續轉好。生產及銷售中藥及保健食品產品以及西藥及保健食品產品的收益分別增加約13.5%至約239,900,000港元(二零二零年：約211,400,000港元)及約6.5%至約18,300,000港元(二零二零年：約17,100,000港元)。透過中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，連同其附屬公司統稱「中國農產品集團」)(股份代號：149)在中國農產品交易市場管理及銷售物業的收益增加約42.0%至約393,600,000港元(二零二零年：約277,200,000港元)。

於本期間，本集團錄得母公司擁有人應佔溢利約14,100,000港元(二零二零年：虧損約226,900,000港元(經重列))。有關溢利乃主要歸因於以下各項的綜合影響：(i)並無錄得截至二零二零年九月三十日止六個月本集團於本公司前聯營公司易易壹金融集團有限公司的投資減值約209,000,000港元；及(ii)本集團的收益與截至二零二零年九月三十日止六個月錄得的收益約為509,500,000港元相比，增加至約656,100,000港元。

### 業務回顧

隨著全球經濟狀況改善及本地疫情消退，香港經濟仍處於復甦的軌道，實際本地生產總值(「本地生產總值」)較去年持續增長。然而，經濟復甦並不平衡，出口等行業大大超過以往較高的紀錄，惟入境旅遊仍然凍結，零售市場相對低迷。展望未來，在長期未有新型冠狀病毒肺炎本地個案、疫苗接種率上升及本地就業率提高等利好因素之下，經濟正在逐步恢復動力，使本地中產階級恢復購物意欲。香港大多數消費者的消費決定依然謹慎，因大眾牢記最近世界各地的Delta變異病毒個案激增，對全球經濟構成威脅，可能會影響香港。勞工市場的改善，加上消費券計劃(「消費券計劃」)的推動，有助刺激消費情緒，為消費相關行業提供支援。考慮到今年上半年強勁的實際本地生產總值及消費券計劃的支持，二零二一年的實際本地生產總值增長預測整體進行上調。

伴隨著日益穩固的經濟復甦，勞工市場較上一季度進一步改善。總就業率逐步提高。展望未來，勞工市場狀況將與經濟復甦的步伐齊頭並進。消費券計劃預期會在短期內繼續為消費相關活動提供支持。然而，全球疫情進展仍然是經濟及勞工市場前景不明朗的其中一個主因。

政府繼續加強措施，推行更廣泛的疫苗接種，並與中央政府進行討論，旨在重新開放關口，以推動包括旅遊及零售行業在內的整體經濟。

香港經濟自二零一九年以來連續24個月下跌後，於二零二一年二月首次出現正增長，由於整體疫苗接種率不斷提高及社交距離政策逐步放寬，激發市場情緒，相信這一趨勢將保持下去。市場渴望重新開放關口，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。由於有效控制新型冠狀病毒肺炎及其Delta變異病毒在社區傳播，最近幾個月經濟活動的逐步恢復促進了零售行業的穩定增長。

### 中藥及保健食品產品

於二零二一年上半年，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。再加上二零二一年八月推出的消費券計劃，中藥及保健食品產品的收益與二零二零年同期相比錄得穩健增長。

位元堂開展一個消費券計劃的主題活動，提供多達20種不同產品，且多件裝採購的價格具吸引力，旨在抓住消費市場上的潛在購買力。我們還製作廣告，以支援零售網絡的銷售。今年的中秋節在九月。位元堂的節日產品廣受歡迎，接獲大量訂購，取得顯著的銷售業績。在推行上述事項的情況下，收益穩步增長。

本公司不斷在本地開設零售分店以擴大市場份額，力圖與中國、香港及澳門的主要市場競爭者保持競爭。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，以便在我們的零售分店提供中醫診所服務。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搭的表現，以制衡現今業務環境不穩定的負面影響。

## 西藥及保健食品產品

儘管市民的呼吸道衛生及清潔意識良好，對零售及診所渠道的止咳露市場造成重大負面影響，但本集團仍保持「珮夫人」及「珮氏」兩個主要產品系列的穩定銷售收益。

「珮夫人」系列主治上呼吸道疾病。「珮氏」系列包括驅蚊爽噴霧、蚊貼及止癢產品。於新型冠狀病毒肺炎疫情期間，兩個產品系列面臨嚴峻競爭。儘管市場環境競爭激烈，珮氏驅蚊爽仍為該產品領域的領先品牌之一。

於本期間，本集團投放資源改進其西藥及個人護理產品的分銷渠道以提高業務效率。於品牌推廣方面投放更多資源，旨在加強大眾對「珮夫人」及「珮氏」的品牌忠誠度。

憑藉本集團元朗廠房的先進技術及設備，本集團繼續以機構客戶、本地診所及醫療集團為目標進行核心藥劑產品的研發。

## 物業投資

於本期間末，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零售店，以自營及特許經營模式營運。本集團自二零二零年二月收購中國農產品後，亦於中國擁有農產品交易市場。截至二零二一年九月三十日止六個月自有投資物業的公平值收益淨額為約34,000,000港元(二零二零年：公平值收益淨額約27,800,000港元)。

於二零二一年七月一日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售位於青山公路220-240及240A號永隆大廈D座地下D舖之商舖，代價為28,400,000港元，出售事項於二零二一年十一月完成。於二零二一年九月三十日，該物業分類為持作出售。

## 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393,600,000港元(二零二零年：約277,200,000港元)，其中包括(i)經營農產品交易市場產生之約203,000,000港元(二零二零年：約168,200,000港元)，及(ii)銷售物業產生之約190,600,000港元(二零二零年：約109,000,000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平方米及總建築面積約190,000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十大農產品交易市場。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。

#### 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，增進蔬菜及副產品交易。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。隨州市場第一期集中於蔬菜及水果交易。中國農產品集團採用輕資產業務模式，透過取得合約管理權以於湖北省經營該新市場。新型冠狀病毒肺炎疫情輕微影響該市場的表現。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，洛陽市場的營運回復正常。市場表現令人滿意及為中國農產品集團產生正面現金流量。

### 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120,000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平方米及總建築面積約196,000平方米。其由各種市場店舖及多層貨倉組成。玉林市場作為有活力的農產品交易市場，表現持續卓越，成為廣西地區主要的農產品交易市場之一。銷售物業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，為第二個市場營運據點及有助中國農產品集團於廣西地區建立農產品市場網絡。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檔位、貨倉及冷藏庫。徐州市場為市內及中國江蘇省北部的**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平方米及位於中國江蘇省淮安市。淮安市場一期於二零一五年十月投入營運，預期淮安市場的表現將於市場越趨成熟後逐步改善。

## 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嘗試。盤錦市場主要買賣河蟹。預期盤錦市場的表現將維持穩定。

### 按公平值經其他全面收益入賬之財務資產

本集團於香港持有一系列上市股本證券及上市／非上市債券組合作長期投資目的，旨在產生穩定收入。於二零二一年九月三十日，本集團於債券的投資為約75,500,000港元及年利率介乎5.98%至11.75%。於二零二一年九月三十日，按公平值經其他全面收益入賬之財務資產的公平值為約233,900,000港元(二零二一年三月三十一日：約282,800,000港元)。本期間內，本集團錄得按公平值經其他全面收益入賬之財務資產的公平值變動虧損淨額為約7,200,000港元(二零二零年：收益淨額約7,000,000港元)。

### 可換股票據

於二零一六年十月十九日，中國農產品發行本金總額500,000,000港元及於二零二一年十月十八日到期的7.5%可換股票據(「可換股票據」)，賦予持有人權利按轉換價每股中國農產品股份0.4港元轉換成中國農產品普通股(「股份」)。於二零二零年十二月九日，中國農產品已部分贖回本金額為130,000,000港元之可換股票據。於本期間，可換股票據持有人概無將可換股票據轉換為中國農產品股份。於二零二一年九月三十日，已發行可換股票據之尚未償還本金額為134,800,000港元。於二零二一年十月十八日，中國農產品已悉數贖回餘下本金額134,800,000港元。

### 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聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二一年九月三十日，無抵押票據之尚未償還本金額為290,000,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金、負債比率及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團總資產為約8,032,800,000港元(二零二一年三月三十一日：約7,964,500,000港元)，融資來源為流動負債約2,365,600,000港元(二零二一年三月三十一日：約2,371,400,000港元)、非流動負債約1,628,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,642,800,000港元)及股東權益約4,039,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約3,950,300,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團現金及現金等同項目為約516,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約507,200,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團計息債務總額為約1,832,200,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,661,100,000港元)，均按固定及浮動利率計息並以港元、人民幣(「人民幣」)及美元列值。

	於二零二一年 九月三十日		於二零二一年 三月三十一日	
	百萬元	概約 實際利率	百萬元	概約 實際利率
無抵押票據	209	12%	199	12%
可換股票據	134	12%	132	12%
金融機構借貸	1,415	3%	1,255	4%
宏安集團有限公司(「宏安」)之 一間附屬公司	74	10%	75	10%
總計	<u>1,832</u>		<u>1,661</u>	

於二零二一年九月三十日，中國農產品發行的無抵押票據將於二零二四年九月到期；中國農產品的可換股票據已於二零二一年十月到期及全數償還；本集團的金融機構借貸將於二零二一年十月至二零二九年五月到期；而來自宏安一間附屬公司之貸款將於二零二二年九月到期。

流動比率(即總流動資產對總流動負債之比率)為約1.4(二零二一年三月三十一日：約1.4)。負債比率(即計息債務總額扣除現金及現金等同項目對母公司擁有人應佔權益之比率)為約50.1%(二零二一年三月三十一日：約45.0%)。本集團一向奉行謹慎之財務管理。

## 所持重大投資

於二零二一年九月三十日，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233,900,000港元及約153,400,000港元，有關詳情載列如下：

投資名稱	於二零二一年 九月三十日		截至二零二一年 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	於二零二一年	於二零二一年	
						九月三十日 千港元	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	118,456	2.93	5,151	—	3,434	118,456	113,305	81,506
其他	39,909	0.99	7,410	—	20	39,909	33,552	55,601
B. 債務投資								
花樣年控股集團 有限公司	40,549	1.00	(6,286)	1,480	—	40,549	8,004	46,509
其他	34,993	0.87	(13,449)	4,995	—	34,993	127,954	54,550
小計	<u>233,907</u>	<u>5.79</u>	<u>(7,174)</u>	<u>6,475</u>	<u>3,454</u>	<u>233,907</u>	<u>282,815</u>	<u>238,166</u>
按公平值經損益入賬之 財務資產：								
A. Rockpool Capital SPC ([Rockpool])								
	51,203	1.27	(5,190)	34	—	51,203	56,393	58,500
B. Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC ([BREIT])								
	59,488	1.47	1,130	—	—	59,488	—	58,358
C. 非上市基金								
	33,775	0.84	(6,296)	—	2,696	33,775	42,279	38,797
D. 其他								
	8,935	0.22	5,041	—	—	8,935	3,931	5,470
小計	<u>153,401</u>	<u>3.80</u>	<u>(5,315)</u>	<u>34</u>	<u>2,696</u>	<u>153,401</u>	<u>102,603</u>	<u>161,125</u>
總計	<u>387,308</u>	<u>9.59</u>	<u>(12,489)</u>	<u>6,509</u>	<u>6,150</u>	<u>387,308</u>	<u>385,418</u>	<u>399,291</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及物業發展；(iii)透過本公司(由宏安擁有65.79%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。

(b) 花樣年控股集團有限公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1777)。其為中國領先物業發展商之一，主要從事：(i)物業發展；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營服務；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業管理及其他相關服務。

(c) Rockpool及BREIT

Rockpool及BREIT為根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任獨立投資組合公司。

(d) 除上文披露者外，本集團亦投資於其他股本證券及債券，於二零二一年九月三十日，其各自的公平值佔本集團資產淨值少於1.00%。

(e) 除上文披露者外，本集團亦投資於其他非上市基金及衍生金融工具，於二零二一年九月三十日，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／非上市債務投資。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。

於二零二一年九月三十日，本集團於債券及股本證券投資之公平值分別為約75,500,000港元(二零二一年三月三十一日：約136,000,000港元)及約158,400,000港元(二零二一年三月三十一日：約146,900,000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7,200,000港元(二零二零年：收益淨額約7,000,000港元)。

#### **(b) 按公平值經損益入賬之財務資產**

於二零二一年九月三十日，本集團維持一個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5,300,000港元(二零二零年：收益淨額約400,000港元)。

### **外匯**

董事會認為本集團有重大人民幣外匯風險。大部份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。

本集團的業務面臨外幣風險，主要因其中國內地業務所致。本集團的人民幣風險主要產生自我們內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。採用截至報告日期的匯率將該等以人民幣列值的資產淨值重新換算為港元產生重新換算收益約61,600,000港元(二零二零年：收益約111,000,000港元)。重新換算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債務投資，以將資產效益最大化。

## 資本承擔

於二零二一年九月三十日，本集團就收購物業、廠房及設備及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268,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約242,600,000港元)。

## 資產抵押

於二零二一年九月三十日，本集團之若干銀行貸款由總賬面值約2,692,700,000港元(二零二一年三月三十一日：約2,435,300,000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、按公平值經損益入賬之財務資產以及已抵押存款作抵押。

## 財務擔保

於二零二一年九月三十日，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50,700,000港元(二零二一年三月三十一日：約56,800,000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支付，則本集團須負責償還違約買家欠下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。

## 附屬公司股權之重大出售事項

於二零二一年六月十八日，龍群有限公司(「龍群」，為中國農產品的全資附屬公司)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」)訂立協議，內容有關龍群減持其於玉林宏進之註冊資本注資。根據有關協議，中國股東放棄享有玉林宏進就截至二零二零年十二月三十一日止年度所宣派股息之35%，為數約人民幣40,950,000元之權利，並指示將有關金額支付予龍群，而龍群於玉林宏進的註冊資本注資減少相當於約人民幣41,900,000元之金額，有關款項以現金支付予龍群。由於以上註冊資本注資減少，中國農產品集團於玉林宏進之股權已由65%減少至51%。有關減少股本之詳情已於宏安、中國農產品及本公司日期為二零二一年六月十八日之聯合公佈中披露。

## 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內地及香港面臨若干民事訴訟。於中國內地及香港有關白沙洲收購事項之主要民事訴訟載列如下：

於中國內地，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及駁回(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有關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之下其須向商務部報送的義務(隨後已鑑於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，並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，中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品之法定及實益擁有人。

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)頒令中國農產品導致及／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發出法院命令為止。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之金額之損害賠償。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。

有關中國農產品集團所涉及民事訴訟之更多詳情載於中國農產品發佈之中期／年度報告及公佈。

### 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。於二零二一年九月三十日，本集團僱用1,825名（二零二一年三月三十一日：1,822名）僱員，其中約33.2%（二零二一年三月三十一日：約31.8%）位於香港及澳門，餘下位於中國內地。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。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

二零二一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。繼而經濟下滑，對消費及旅遊業的打擊尤其嚴重。勞動力市場狀況惡化也進一步削弱了消費者信心。在不利的商業環境下，整體投資開支持續下跌。然而，由於本地疫情基本受控，本期間下半期的整體經濟狀況均顯示轉趨穩定的跡象。

## 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了光明前景。隨著第一所中醫醫院於二零二五年開始服務，香港的傳統中醫將不斷演變。此外，本集團於二零二零年至二零二一年有令人滿意的線上銷售增長。業務趨勢已步入正軌，本集團將加強新產品的開發過程及新銷售平台，特別是線上領域。

就我們的西藥及保健食品產品業務而言，我們預期向香港的機構客戶、本地診所及醫療集團銷售止咳露，並透過分銷商將產品銷售至中國，將會帶來可觀的增長。我們將把握機會推出更多保健補充品以豐富業務，從而進一步滿足消費者未獲滿足的需求。我們亦加強跨境電子商務，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先地位、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，我們所有農產品交易市場的設施及裝置均已升級，以跟上地方政府所實施的嚴格健康衛生措施要求。一方面，此舉令經營成本增加；另一方面，亦提升了我們與大部分較為缺乏經驗的本地競爭對手之競爭優勢。新型冠狀病毒肺炎疫情的傳播於本期間減退，不單有助中國農產品回復正常營運水平，亦令其較為適應疫情後市場環境。

農業發展依然是中國中央政府未來連續幾年的首要政策。於二零二一年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈了「二零二一年中央一號文件」。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，使中國能夠以可持續的方式持續發展。

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，擴充其於中國的營運。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中國農產品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以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於本期間，本集團並無任何其他所持重大投資、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。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二一年九月三十日止六個月內購買、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A.2.1條

守則條文第A.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。董事會主席鄧清河先生（「**鄧先生**」）自二零一八年四月起一直擔任董事總經理，該安排偏離企業管治守則的守則條文第A.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、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A.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」）所載規定標準之條款。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二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。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披露易網站([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二零二一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，二零二一年十一月二十三日

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