

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 PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1243)

截至二零一九年九月三十日止六個月之 未經審核中期業績公佈

中期財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一九年 (未經審核) 百萬港元	二零一八年 (未經審核) 百萬港元	
收入	2,224	2,730	-19%
毛利	967	1,083	-11%
母公司擁有人應佔溢利	579	550	+5%
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	3.81	3.62	+5%
	於	於	
	二零一九年	二零一九年	
	九月三十日	三月三十一日	
	(未經審核)	(經審核)	
	百萬港元	百萬港元	
資產淨值	4,818	4,489	+7%
每股資產淨值(港元)	0.32	0.30	+7%

中期業績

Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績，連同二零一八年同期之比較數字。該等未經審核中期簡明綜合財務報表並未經審核，惟已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	4	2,223,937	2,729,749
銷售成本		<u>(1,256,680)</u>	<u>(1,646,775)</u>
毛利		967,257	1,082,974
其他收入及收益淨額	4	29,561	32,597
銷售及分銷開支		(176,831)	(106,731)
行政開支		(65,256)	(69,145)
融資成本	5	(48,812)	(44,341)
投資物業公平值收益/(虧損)淨額		(38,691)	43,000
撥回發展中物業之撇減		-	88,856
應佔合營企業之溢利/(虧損)		<u>49,554</u>	<u>(10,458)</u>
除稅前溢利	6	716,782	1,016,752
所得稅開支	7	<u>(138,028)</u>	<u>(154,614)</u>
本期間溢利		<u>578,754</u>	<u>862,138</u>
其他全面虧損			
後續期間重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益的債務投資：			
公平值變動淨額		<u>(187)</u>	<u>-</u>
本期間其他全面虧損		<u>(187)</u>	<u>-</u>

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期間其他全面虧損	<u>(187)</u>	<u>-</u>
本期間全面收益總額	<u>578,567</u>	<u>862,138</u>
應佔溢利：		
母公司擁有人	579,330	550,269
非控股權益	<u>(576)</u>	<u>311,869</u>
	<u>578,754</u>	<u>862,138</u>
應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	579,143	550,269
非控股權益	<u>(576)</u>	<u>311,869</u>
	<u>578,567</u>	<u>862,138</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8	
基本及攤薄	<u>3.81港仙</u>	<u>3.62港仙</u>

簡明綜合財務狀況表
二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		129,140	96,910
投資物業		704,100	809,500
發展中物業		1,398,001	1,355,318
投資合營企業		1,858,973	1,385,441
按公平值計入其他全面收益的金融資產		139,684	–
預付款項、其他應收款項及其他資產		264,293	402,078
遞延稅項資產		–	23,041
總非流動資產		<u>4,494,191</u>	<u>4,072,288</u>
流動資產			
發展中物業		1,943,149	3,328,595
持作出售物業		930,337	687,167
預付款項、其他應收款項及其他資產		371,758	387,311
應收貸款		659,742	600,000
獲得合約的成本		434	115,779
可收回稅項		3,524	292
現金及現金等同項目		943,810	1,878,905
總流動資產		<u>4,852,754</u>	<u>6,998,049</u>
流動負債			
應付賬款	10	118,342	118,043
租賃負債		4,703	–
其他應付款項及應計費用		210,873	195,848
合約負債		14,088	1,955,928
已收按金及預收款項		6,392	4,547
計息銀行及其他貸款		1,815,409	1,260,228
應付稅項		293,425	253,862
總流動負債		<u>2,463,232</u>	<u>3,788,456</u>

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	<u>2,389,522</u>	<u>3,209,593</u>
總資產減流動負債	<u>6,883,713</u>	<u>7,281,881</u>
非流動負債		
其他應付款項	18,871	13,184
計息銀行及其他貸款	2,036,609	2,777,781
租賃負債	8,855	-
遞延稅項負債	<u>1,395</u>	<u>1,460</u>
總非流動負債	<u>2,065,730</u>	<u>2,792,425</u>
資產淨值	<u>4,817,983</u>	<u>4,489,456</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	15,200	15,200
儲備	<u>4,775,270</u>	<u>4,446,167</u>
	<u>4,790,470</u>	<u>4,461,367</u>
非控股權益	<u>27,513</u>	<u>28,089</u>
權益總額	<u>4,817,983</u>	<u>4,489,456</u>

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年九月三十日

1. 編製基準

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「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報表並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

本集團於編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表時所採用的會計政策及編製基準與本集團根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製之截至二零一九年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致，惟下文附註2所披露採用新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

除按公平值計量的投資物業及按公平值計入其他全面收益的金融資產外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，所有數值均湊整至千位數。

2. 會計政策之變動及披露

本集團已於本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之提前付款特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂)

除下文所釋有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合營企業之長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號所得稅處理之不確定性外，新訂及經修訂準則與編製本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表無關。新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響所述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號確定一項安排是否包含一項租賃、香港(準則詮釋委員會)一詮釋第15號經營租賃—獎勵及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第27號評估法律形式為租賃之交易實質。該準則規定了租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人在單一資產負債表模式中將所有租賃入賬。香港財務報告準則第16號下出租人的會計處理與香港會計準則第17號並無重大變更。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似的原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年四月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響視為對於二零一九年四月一日保留盈利期初結餘的調整，而二零一八年的比較資料未經重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約為或包含租賃。當客戶擁有自使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益的權利以及擁有指示使用可識別資產的權利時，控制權即獲授予。本集團已選擇使用過渡性的可行權宜方法以容許該準則僅適用於先前於首次應用日期根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號確認為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號不會重估未確認為租賃的合約。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的定義僅適用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約。

於開始或重新評估包含租賃部分的合約時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項物業項目之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團應用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟短期租賃(按相關資產類別選擇)的選擇性豁免除外。

對過渡的影響

於二零一九年四月一日之租賃負債根據剩餘租賃款項的現值，使用二零一九年四月一日的增量借款利率貼現後予以確認，並於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。

所有租賃的使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年四月一日前財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項金額作出調整。所有該等資產於該日期均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估，並且計入物業、廠房及設備、發展中物業及持作出售物業(倘適用)內。本集團選擇將使用權資產列作為簡明綜合財務狀況表中物業、廠房及設備的一部分。

就先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及／或資本增值)而言，本集團於二零一九年四月一日繼續將其列為投資物業。其繼續根據香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團對租賃期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免。採納香港財務報告準則第16號並無對本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

於二零一九年四月一日的租賃負債與於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	千港元 (未經審核)
於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔	1,924
於二零一九年四月一日的加權平均增量借款利率	<u>3.56%</u>
於二零一九年四月一日的貼現經營租賃承擔	1,858
減：與短期租賃及剩餘租賃期於二零二零年三月三十一日或之前結束的租賃有關的承擔	<u>(1,858)</u>
於二零一九年四月一日的租賃負債	<u>—</u>

新會計政策概要

截至二零一九年三月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號時獲以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期予以確認。使用權資產按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地權益相關時，使用權資產隨後根據本集團的「發展中物業」及「持作出售物業」的政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收取的租賃獎勵。除非本集團合理確定於租賃期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業的定義，使用權資產則計入投資物業內。根據本集團的「投資物業」政策，相關使用權資產初始按成本計量，隨後按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債以租賃期內作出的租賃款項之現值予以確認。租賃款項包括固定款項(包括實質性固定款項)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權之行使價，且倘租賃期反映本集團行使終止選擇權，則本集團須為終止租賃支付罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃款項將於該期間確認為開支。

在計算租賃款項的現值時，如果租賃中隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日使用增量借款利率。於開始日期後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加，並減少已作出的租賃款項。此外，倘存在修改、指數或利率變動產生的未來租金款項變動、租賃期變更、實質性固定租賃款項變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

- (b) 香港會計準則第28號(修訂)澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業之權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分之長期權益(不應用權益法)。因此，實體於有關長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定。香港會計準則第28號應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於二零一九年四月一日採納該等修訂後評估其於聯營公司及合營企業之長期權益的業務模式，並認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號處理在稅務處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定因素(一般指「不確定稅務狀況」)情況下之所得稅(即期及遞延)會計處理方式。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，具體而言不包括與不確定稅務處理相關權益及處罰相關之規定。該詮釋具體處理以下事項：(i) 實體是否考慮單獨進行不確定稅務處理；(ii) 實體對稅務機關之稅務處理審查所作之假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該詮釋並無對本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；及
- (b) 物業投資分類指投資商業及工業物業以供出租或出售。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／虧損評價，而可報告分類溢利／虧損之計算方式為經調整之除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本及總辦事處及企業開支則不撥入該項計算中。

於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，本集團來自外部客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一九年九月三十日及三月三十一日，本集團之非流動資產位於香港。

有關該等可報告分類資料，連同其相關比較資料載列如下。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		總計	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	2,222,768	2,726,074	1,169	3,675	2,223,937	2,729,749
其他收入	7,115	10,188	1,176	9,205	8,291	19,393
總計	<u>2,229,883</u>	<u>2,736,262</u>	<u>2,345</u>	<u>12,880</u>	<u>2,232,228</u>	<u>2,749,142</u>
分類業績	<u>768,724</u>	<u>1,045,116</u>	<u>13,293</u>	<u>51,827</u>	<u>782,017</u>	1,096,943
對賬：						
銀行存款之利息收入					10,457	6,640
應收貸款之利息收入					10,584	6,564
按公平值計入其他全面收益的 金融資產之利息收入					229	-
融資成本					(48,812)	(44,341)
企業及未分配開支					(37,693)	(49,054)
除稅前溢利					716,782	1,016,752
所得稅開支					(138,028)	(154,614)
本期間溢利					<u>578,754</u>	<u>862,138</u>

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	2,221,540	2,723,584
其他來源之收入		
租金收入	<u>2,397</u>	<u>6,165</u>
	<u>2,223,937</u>	<u>2,729,749</u>

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

所有客戶合約的收入於資產控制權轉移至客戶時的時間點確認。

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債的已確認收入金額：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
報告期初計入合約負債之已確認收入：		
出售物業	<u>1,949,121</u>	<u>1,954,314</u>

(ii) 履約責任

本集團履約責任的有關資料概述如下：

出售物業

履約責任乃於買方取得竣工物業的實際支配或合法業權時達致。

於報告期末，分配至剩餘履約責任的合約銷售金額：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
一年內	112,060	2,074,920
超過一年	—	28,944
	<u>112,060</u>	<u>2,103,864</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行存款之利息收入	10,457	6,640
應收貸款之利息收入	10,584	6,564
按公平值計入其他全面收益的金融資產之利息收入	229	—
沒收客戶之按金	—	3,404
出售附屬公司之收益	—	9,140
管理費收入	5,305	3,919
其他	2,986	2,930
	<u>29,561</u>	<u>32,597</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行及其他貸款利息	81,817	57,782
合約收入產生的利息開支	972	18,761
租賃負債產生的利息部分	105	-
減：資本化利息	(34,082)	(32,202)
	<u>48,812</u>	<u>44,341</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
出售物業成本	1,255,554	1,645,030
折舊	5,790	1,809
經營租約之最低租金	-	5,029
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	1,126	1,745

7. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一八年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間開支	115,052	150,987
遞延	22,976	3,627
	<hr/>	<hr/>
本期間之稅項開支總額	138,028	154,614

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一九年九月三十日止六個月每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本期間溢利579,330,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：550,269,000港元)及普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零一八年九月三十日止六個月：15,200,000,000股)計算。

本集團於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該等期間呈列的每股基本盈利作出調整。

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
已付特別股息 — 每股普通股0.945港仙 (二零一八年：無)	143,640	—
已付末期股息 — 每股普通股0.70港仙 (二零一八年：0.65港仙)	106,400	98,800
	<u>250,040</u>	<u>98,800</u>

10. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	30日內	<u>118,342</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

中期股息

董事會並不建議就截至二零一九年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團之收入約2,223,900,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約2,729,700,000港元)。期內錄得的收入乃主要歸因於薈薈之竣工及交付。於本報告期內，母公司擁有人應佔溢利約579,300,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約550,300,000港元)。有關本集團獨立業務分類之業務回顧載於下文。

業務回顧

物業發展

於本報告期內，於此業務分類所確認之收入約2,222,800,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約2,726,100,000港元)，主要歸因於薈薈之竣工及交付。

本集團於沙田區之第三個住宅項目—薈薈，位於大埔公路—大圍段7838號，已於二零一九年五月竣工及交付。於本公佈日期，336個單位中共售出325個。

本集團與旭輝控股(集團)有限公司攜手合作，於二零一九年三月推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，位於油塘崇山街8號及四山街15號之項目正式命名為「maya曦臺」，率先為品牌揭開序幕。其建築設計、室內佈置及配套設施的目標對象為對優越及優質生活需要有所追求的住戶。於本公佈日期，已推出的272個單位中，194個單位已按訂約銷售方式售出。其上蓋建設正在進行中，而住宅單位預期於二零二零年交付。本集團於該物業發展項目擁有50%權益，並負責其項目管理。

本集團與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白石項目(馬鞍山耀沙路11號)「Altissimo泓碧」，已於二零一八年十二月推出。於本公佈日期，已推出的508個單位中，390個單位已按訂約銷售方式售出。其上蓋建設正在進行中，而住宅單位預期於二零二一年交付。本集團於該物業發展項目擁有40%權益。

於二零一八年四月，本公司之間接非全資附屬公司榮特有限公司完成於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤將重新發展為豪華洋房並正進行初期地盤工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益，並負責其項目管理。

「The Met.」系列的新項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)的地基工程正在進行中。該項目的地盤面積約14,400平方呎，預計可建總樓面面積約90,000平方呎，可作商住發展，亦將設置公共交通總站(小巴士)。

於二零一九年十月三十一日，本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	本集團 應佔權益
油塘崇山街8號及 四山街15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	50%
馬鞍山耀沙路11號	253,000	388,000	住宅	二零二零年	40%
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二一年	70%
青衣寮肚路及亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%

本集團目前擁有兩個市區重建項目，已取得超過80%的業權。本集團已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請有關強制售賣該兩個項目的法院頒令。倘並無授出法院頒令，本集團或無法完成鞏固業權以供發展。該兩個項目重建後的應佔總樓面面積約143,000平方呎。

本集團不斷物色不同機遇，包括透過公開投標、收購舊樓及轉換土地用途等，務求增加其土地儲備。本集團亦將繼續尋求與合適第三方合作的機會，以取得協同效益，控制成本及擴大發展規模。

物業投資

於二零一九年九月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用及工業用單位，賬面總值約704,100,000港元(二零一九年三月三十一日：約809,500,000港元)。

於本報告期內，本集團之總租金收入約2,400,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約6,200,000港元)。總租金收入減少乃主要歸因於數項物業在本報告期內售出。

茲提述本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程，當中載述於二零一六年三月二十一日，本集團的母公司Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)* (「宏安集團」)及其附屬公司(本集團除外)擁有合共48項住宅投資物業(「除外物業」)，於二零一六年四月並未注入本集團作為本公司分拆上市之一部分。本公司已獲宏安集團告知，於本公佈日期，該48項除外物業中已售出38項。

* 僅供識別

主要收購

於二零一九年一月，本集團成功投得位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號「銀湖•天峰」住宅處所之零售平台層，包括停車場及地面層及1樓之零售平台層。於二零一九年四月，本集團向一名獨立第三方出售該項投資項目的50%權益。該物業將進一步翻新，而翻新工程預期將於二零二零年第一季度前完成。租戶組合及租金收入預期將會改善。本集團為該物業投資項目的資產經理，並於該物業投資項目擁有50%權益。

於二零一九年四月，本集團進一步收購另一個位於香港新界將軍澳唐俊街18號「The Parkside」綜合商廈之商舖，連同49個停車位及5個摩托車停車位。於二零一九年六月，本集團向一名獨立第三方出售該項投資項目的50%權益。該物業的若干部分正在進行翻新工程，而翻新工程預期將於二零一九年第四季度及二零二零年第一季度分階段完成，將為鄰近地區提供一個現代化的街市。租金收入及訪客人流預期將會提升。本集團為該物業投資項目的資產經理，並於該物業投資項目擁有50%權益。

於二零一九年六月，本集團以代價62,300,000港元收購香港九龍馬頭角道47-55號安寧大廈地下D舖位。

本集團將繼續尋求機遇拓展其投資物業組合，藉此能夠於經常性租金收入中取得穩定收入來源，並且有可能於出售投資物業後受惠於資本增值。

流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約6,883,700,000港元(二零一九年三月三十一日：約7,281,900,000港元)，流動比率則約1.97倍(二零一九年三月三十一日：約1.85倍)。於二零一九年九月三十日，本集團持有之現金及現金等同項目約943,800,000港元(二零一九年三月三十一日：約1,878,900,000港元)。

於二零一九年九月三十日，總銀行借貸約3,659,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約3,850,400,000港元)。負債比率約56.7%(二零一九年三月三十一日：約44.2%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。於二零一九年九月三十日，本集團賬面值分別約110,500,000港元、621,000,000港元、3,308,700,000港元及669,700,000港元(二零一九年三月三十一日：分別約91,100,000港元、787,500,000港元、3,216,400,000港元及668,200,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持作出售之物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一九年九月三十日，本集團之資本承擔約203,100,000港元(二零一九年三月三十一日：約925,600,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的資本承擔約487,300,000港元(二零一九年三月三十一日：約806,500,000港元)。本集團已就有關授予合營企業最多2,478,100,000港元之融資向銀行作出擔保(二零一九年三月三十一日：2,440,400,000港元)，而於二零一九年九月三十日，有關融資已動用約1,314,300,000港元(二零一九年三月三十一日：約1,297,500,000港元)。除本公佈所披露外，於報告期末，本集團概無重大或然負債。

本集團致力持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團順利營運及靈活應對市場機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以滿足本集團於可見將來之需求。

債務狀況及財務規劃

於二零一九年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內	1,815,409	1,260,228
兩年內	233,465	1,200,570
三至五年內(包括首尾兩年)	1,610,174	1,389,641
五年後	—	—
	3,659,048	3,850,439
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	—	—
兩年內	—	—
三至五年內(包括首尾兩年)	192,970	187,570
	3,852,018	4,038,009

銀行貸款的實際年利率約3.3%(二零一九年三月三十一日：約3.4%)，而其他貸款則按固定年利率6.0%(二零一九年三月三十一日：6.0%)計息。

財務政策

本集團之財務政策之一為分散融資來源。於本報告期內，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均是為本集團營運提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要融資狀況，以確保其擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元計值。本集團收入則大多數以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此，本集團於本報告期內並無參與任何對沖活動。

所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售、以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

除上文所披露者外，於回顧期內，本集團並無任何其他所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團於香港共有134名(二零一九年三月三十一日：120名)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。除薪金外，本集團亦根據個人表現及業務表現提供酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就本集團的香港合資格僱員向強制性公積金作出定額供款。

前景

於二零一九年第三季度，香港實質本地生產總值按季縮減3.2%。中美貿易談判、英國脫歐的不明朗因素及香港近期的社會運動同時影響市場氣氛。

然而，置業需求強勁加上預期未來住宅供應持續偏低，將繼續支撐住宅物業市場。與此同時，美國聯邦儲備局及香港銀行減息，有助加強投資者及最終用戶的信心。

本集團將繼續密切監察市場變化，同時繼續尋找收購物業的機會，並與戰略夥伴合作，以加強房地產業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司或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。

遵守企業管治守則

董事會認為，於截至二零一九年九月三十日止六個月整段期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力保持高水平之企業管治，十分重視透明度、問責、誠信及獨立性，並提高本公司之競爭力及營運效率，以確保其可持續發展及為本公司股東產生更大回報。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載之《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。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整段回顧期間以及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載之規定標準，且據本公司所知，董事於回顧期間並無出現違規事件。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會，並已制定書面職權範圍，藉以審閱及監督(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。審核委員會連同管理層已審閱本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。李永森先生獲委任為審核委員會之主席。

刊登中期業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈可於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com)內閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零一九年中期報告將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
主席
陳振康

香港，二零一九年十一月二十一日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事鄧灝康先生、黃靜嫻女士及程德韻女士；一名非執行董事陳振康先生；以及三名獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。