

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)

### 截至二零二一年三月三十一日止年度 全年業績公佈

全年財務摘要			
	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 百萬港元	變動
收入	315	2,372	-87%
毛利	167	1,079	-85%
母公司擁有人應佔溢利	467	457	+2%
每股盈利(港仙)			
基本	3.07	3.01	+2%
攤薄	3.07	3.01	+2%
每股股息(港仙)			
末期	0.74	0.72	3%
特別	-	-	-
	於二零二一年 三月三十一日 百萬港元	於二零二零年 三月三十一日 百萬港元	變動
資產淨值	5,034	4,716	+7%
每股資產淨值(港元)	0.331	0.310	+7%

### 業績

Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	314,806	2,372,090
銷售成本		<u>(147,873)</u>	<u>(1,293,082)</u>
毛利		166,933	1,079,008
其他收入及收益淨額	4	129,042	78,959
銷售及分銷開支		(64,228)	(215,524)
行政開支		(106,924)	(136,082)
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)		6,171	(8,396)
融資成本	6	(77,473)	(94,521)
投資物業公平值虧損淨額		(64,441)	(89,199)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益淨額		2,490	2,017
衍生金融工具之公平值虧損		(20,392)	(4,401)
發展中物業之撇減		-	(3,842)
持作出售物業之撇減		(80,000)	(9,663)
應佔合營企業之溢利		<u>585,783</u>	<u>18,830</u>
除稅前溢利	5	476,961	617,186
所得稅開支	7	<u>(8,784)</u>	<u>(145,308)</u>
本年度溢利		<u>468,177</u>	<u>471,878</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>其他全面收益</b>			
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益：			
按公平值計入其他全面收益之債務投資：			
公平值變動		3,007	(3,623)
計入損益之收益／虧損之重新分類調整			
－出售之收益		(4,509)	－
－(減值虧損撥回)／減值虧損		(6,051)	8,241
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益淨額		(7,553)	4,618
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
本年度其他全面收益，扣除稅項		(7,553)	4,618
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
本年度全面收益總額		<b>460,624</b>	476,496
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
應佔溢利：			
母公司擁有人		466,745	457,320
非控股權益		1,432	14,558
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
		<b>468,177</b>	471,878
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		459,192	461,938
非控股權益		1,432	14,558
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
		<b>460,624</b>	476,496
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	9	<b>3.07 港仙</b>	3.01 港仙
		<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 綜合財務狀況表

二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>102,484</b>	121,958
投資物業		<b>571,200</b>	654,100
發展中物業		<b>1,594,960</b>	1,475,902
投資合營企業		<b>2,207,545</b>	1,873,040
按公平值計入其他全面收益之債務投資		<b>108,898</b>	315,210
按公平值計入損益之金融資產		<b>42,565</b>	13,871
應收貸款及利息		<b>24,531</b>	–
預付款項、其他應收款項及其他資產		<b>285,367</b>	440,038
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		<b>4,937,550</b>	4,894,119
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>3,326,177</b>	2,001,086
持作出售物業		<b>605,436</b>	842,357
應收貸款及利息		<b>31,940</b>	52,371
預付款項、其他應收款項及其他資產		<b>250,108</b>	80,170
獲得合約之成本		<b>1,241</b>	1,360
可收回稅項		<b>4,400</b>	13,327
現金及現金等同項目		<b>826,503</b>	853,619
按公平值計入其他全面收益之債務投資		<b>207,070</b>	–
按公平值計入損益之金融資產		<b>12,648</b>	–
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		<b>5,265,523</b>	3,844,290
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	<b>29,278</b>	33,433
其他應付款項及應計費用		<b>91,998</b>	87,328
衍生金融工具		<b>5,356</b>	4,401
合約負債		<b>1,510</b>	20,955
計息銀行及其他借貸		<b>1,953,857</b>	1,093,677
應付稅項		<b>126,509</b>	299,763
		<hr/>	<hr/>
總流動負債		<b>2,208,508</b>	1,539,557

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產淨值		<u>3,057,015</u>	<u>2,304,733</u>
總資產減流動負債		<u>7,994,565</u>	<u>7,198,852</u>
非流動負債			
其他應付款項		1,480	6,441
衍生金融工具		12,874	–
計息銀行及其他借貸		2,945,349	2,475,505
遞延稅項負債		<u>566</u>	<u>994</u>
總非流動負債		<u>2,960,269</u>	<u>2,482,940</u>
資產淨值		<u>5,034,296</u>	<u>4,715,912</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>5,007,817</u>	<u>4,658,065</u>
		<u>5,023,017</u>	<u>4,673,265</u>
非控股權益		<u>11,279</u>	<u>42,647</u>
權益總額		<u>5,034,296</u>	<u>4,715,912</u>

## 財務報表附註

### 1. 編製基準

該等財務報表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(「香港財務報告準則」)(亦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編製。除按公平值計量之投資物業、衍生金融工具、按公平值計入其他全面收益之債務投資及按公平值計入損益之金融資產外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，該等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有數值均湊整至最接近千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團享有或有權收取參與投資對象業務所得之可變回報，且能透過對投資對象之權力(即賦予本集團現有主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有投資對象之投票或類似權利少於大多數，則本集團於評估其是否對投資對象擁有權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司按與本公司相同之報告期間使用貫徹一致之會計政策編製財務報表。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日開始綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制權元素中有一個或多個元素出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值；及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據之基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報告首次採納二零一八年財務報告之概念框架及下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

二零一八年財務報告之概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 二零一八年財務報告之概念框架(「**概念框架**」)就財務報告及準則制定提供一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解及解讀準則。概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關資產及負債終止確認的新指引，以及有關資產及負債的最新定義及確認標準。該等框架亦闡明管理、審慎及衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其包含的概念不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)對業務之定義進行了澄清並提供額外指引。該修訂澄清，可視為業務的一組整合活動及資產，必須至少包括一項投入及一項實質性過程，且二者可以共同顯著促進創造產出的能力。業務可以不具備所有創造產出所需的投入及過程。該修訂刪除了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續產生產出的規定，轉為重點關注所取得的投入及實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂亦縮小了產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外，該修訂本為評估所取得過程是否為實質性過程提供了指引，並引入了可選的公允值集中度測試，允許對所取得的一組活動及資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已就二零二零年四月一日或之後的交易或其他事件應用該修訂。該修訂並無對本集團之財務狀況及表現有任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決以替代無風險利率取代現有利率基準前之期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)訂明重大之新定義。新定義列明，倘可合理預期對資料遺漏、錯誤陳述或陳述不明將可影響使用財務報告作一般用途的主要使用者基於該等財務報告作出的決定，則有關資料視作重大。該等修訂釐清，重大性將取決於資料的性質或牽涉範圍，或兩者兼而有之。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。

### 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。

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團來自外部客戶之收入全部源於其於香港之營運，而於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團之非流動資產位於香港。



截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分類收入						
銷售予外部客戶	<b>301,260</b>	2,369,633	<b>13,546</b>	2,457	<b>314,806</b>	2,372,090
其他收入	<b>43,710</b>	23,871	<b>38,424</b>	5,473	<b>82,134</b>	29,344
總計	<b>344,970</b>	2,393,504	<b>51,970</b>	7,930	<b>396,940</b>	2,401,434
分類業績	<b>563,845</b>	801,481	<b>(8,731)</b>	(64,413)	<b>555,114</b>	737,068
對賬						
銀行存款之利息收入					<b>2,478</b>	17,901
應收貸款之利息收入					<b>4,595</b>	18,561
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之利息收入					<b>34,747</b>	13,153
出售按公平值計入其他 全面收益的債務投資之收益					<b>5,088</b>	–
衍生金融工具之公平值虧損					<b>(20,392)</b>	(4,401)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益					<b>2,490</b>	2,017
應收貸款及利息之撥回/(減值虧損)					<b>120</b>	(155)
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之撥回/(減值虧損)					<b>6,051</b>	(8,241)
融資成本					<b>(77,473)</b>	(94,521)
企業及未分配開支					<b>(35,857)</b>	(64,196)
除稅前溢利					<b>476,961</b>	617,186
所得稅開支					<b>(8,784)</b>	(145,308)
本年度溢利					<b>468,177</b>	471,878

#### 4. 收入以及其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收入		
出售物業	301,260	2,368,405
來自其他來源之收入		
租金收入	13,546	3,685
	<u>314,806</u>	<u>2,372,090</u>

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

所有客戶合約之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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
報告期初計入合約負債之已確認收入：		
出售物業	<u>16,905</u>	<u>1,949,877</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。

於年末分配至餘下履約責任之訂約銷售金額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預期確認為收益之金額：		
一年內	<u>13,082</u>	<u>249,451</u>

分配至餘下履約責任並預期於一年後確認為收益之訂約銷售金額與銷售物業有關，其中履約責任將於兩年內達成。分配至餘下履約責任之所有其他訂約銷售金額預期於一年內確認為收益。上述披露的金額不包括受到限制的可變代價。

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>其他收入及收益淨額</b>		
銀行存款之利息收入	2,478	17,901
應收貸款之利息收入	4,595	18,561
按公平值計入其他全面收益的債務投資之利息收入	34,747	13,153
沒收客戶之按金	4,050	2,254
管理費收入	29,159	15,186
出售附屬公司之收益	30,688	–
出售按公平值計入其他全面收益之 債務投資之收益	5,088	–
其他	<u>18,237</u>	<u>11,904</u>
	<u>129,042</u>	<u>78,959</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項所達致：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業成本	<b>146,048</b>	1,291,139
賺取租金之投資物業所產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	<b>1,825</b>	1,943
自有資產折舊	<b>9,758</b>	6,424
使用權資產折舊	<b>7,958</b>	6,547
出售一項投資物業之虧損	-	2,700
出售附屬公司之虧損淨額	-	1,389
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之(減值虧損撥回)／減值虧損	<b>(6,051)</b>	8,241
應收貸款及利息之(減值虧損撥回)／減值虧損	<b>(120)</b>	155
公平值虧損／(收益)淨額：		
衍生金融工具	<b>20,392</b>	4,401
按公平值計入損益之金融資產	<b>(2,490)</b>	(2,017)
不包括於計量租賃負債之租賃付款	-	1,451
核數師酬金	<b>3,020</b>	3,000
僱員福利開支：		
工資及薪金*	<b>64,345</b>	89,110
退休金供款計劃	<b>1,374</b>	1,327
減：資本化金額	<b>(6,839)</b>	(7,493)
	<b>58,880</b>	82,944

\* 截至二零二一年三月三十一日止年度，已收到防疫抗疫基金項下保就業計劃發放的5,274,000港元工資補貼，用於支付僱員於二零二零年六月至十一月的工資。約5,274,000港元已確認為「行政開支」，並已被僱員福利開支所抵銷。此筆資金的目的乃為企業提供財政支援，以保留原應已被裁減的僱員。根據補助條款，本集團在補助期內不得裁員，並須將所有資金用於支付僱員工資。該等補助並無尚未達成的條件或或然項目。

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借貸利息	121,769	160,804
合約收入產生的利息開支	-	972
租賃負債利息	322	329
	<u>122,091</u>	<u>162,105</u>
減：資本化利息	(44,618)	(67,584)
	<u>77,473</u>	<u>94,521</u>

## 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% (二零二零年：16.5%) 作出撥備。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期—香港		
本年度開支	14,416	123,603
過往年度超額撥備	(5,492)	(870)
	<u>8,924</u>	<u>122,733</u>
遞延	(140)	22,575
	<u>8,784</u>	<u>145,308</u>

## 8. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
建議末期股息—每股普通股股份0.74港仙 (二零二零年：0.72港仙)	<u>112,480</u>	<u>109,440</u>
	<u>112,480</u>	<u>109,440</u>

於報告期後建議之末期股息須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會批准後，方可作實，且於報告期末並未確認為負債。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零二一年三月三十一日止年度之每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本年度溢利466,745,000港元(二零二零年：457,320,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000(二零二零年：15,200,000,000)股計算。

本集團於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該等期間呈列之每股基本盈利作出調整。

## 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30日內	<u>29,278</u>	<u>33,433</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司擁有人應佔溢利分別約為314,800,000港元(二零二零年：約2,372,100,000港元)及約為466,700,000港元(二零二零年：約457,300,000港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之竣工及交付以及應佔合營企業之溢利。於上個財政年度，收入及溢利主要來自一個全資擁有的物業發展項目薈薈。

### 股息

董事會建議向截至二零二一年九月三日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.74港仙(二零二零年：末期股息0.72港仙)。末期股息將於二零二一年九月十四日(星期二)或前後派付，惟須待股東於本公司擬定於二零二一年八月二十五日(星期三)舉行之應屆股東週年大會上批准後方可作實。

### 業務回顧

#### 物業發展

年內，此業務分類已確認收入約為301,300,000港元(二零二零年：約2,369,600,000港元)，主要歸因於薈薈餘下庫存之交付。

於二零二一年財政年度下半年，兩項合資項目(即maya曦臺及Altissimo泓碧)已竣工及交付予買方，並確認淨溢利約569,100,000港元。

位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」乃為本集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)合作發展。於本公佈日期，326個單位中，294個單位已售出，而269個單位已交付予買家，已售及已交付單位的累計已訂約銷售金額分別為約3,600,000,000港元及約3,200,000,000港元。本集團於該發展項目擁有50%權益，並負責項目管理。

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」，已於二零二零年第四季度交付予買方。於本公佈日期，547個單位中，505個單位已售出，而474個單位已交付予買家，已售出單位及已交付單位的累計已訂約銷售金額分別為約5,300,000,000港元及約4,400,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%權益。

「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))於二零二一年五月正式命名為蒼藍。該項目佔地約14,400平方呎，預計可建總住宅樓面面積約80,000平方呎。其地點交通便利，距離青衣鐵路站僅數分鐘車程，亦連接主要高速公路，包括青馬大橋、大欖隧道及屯門公路汀九橋。蒼藍採用低密度設計，共有320個單位。約80%的單位為開放式設計，其他屬單房及特式設計單位。本集團相信蒼藍可以滿足單身人士、年輕家庭及投資者的不同需求。預期將於本年度第三季度進行預售。

於二零二一年一月，本集團已成功透過完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，該地盤現正進行拆卸工程。



於二零二零年十月，本集團與旭輝成立新合營集團(「合營集團」)，旭輝及本集團分別擁有60%及40%的權益。合營集團以總額1,880,000,000港元收購炮台山英皇道101-111號。總地盤面積約12,400平方呎。英皇道地盤位於北角商業區及銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離港鐵炮台山站僅須步行數分鐘。地盤計劃重新發展為具有商業空間的住宅項目。拆卸工程預期將於年末開展。

於二零二零年七月，本集團成功收購位於鴨脷洲(鴨脷洲大街120-126號)的新重建地盤。該地盤毗鄰港鐵利東站，鄰近往返港九中央商業區的南港島線。重建後的應佔總樓面面積約37,100平方呎。該地盤現正進行地基工程。

於二零一八年四月，本集團之一間間接非全資附屬公司完成位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤位於一個傳統的豪宅區，可輕鬆往返中環。該地盤將重新發展為豪華洋房，現正進行地基工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

於二零二一年六月二十八日，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
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二三年	70%
寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%
鴨脷洲大街120-126號	3,600	37,100	住宅及商業	二零二三年	100%
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年	100%
英皇道101-111號	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年	40%

本集團目前擁有三個市區重建項目，已取得超過80%的業權。所有有關項目均正根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售令。倘並無授出法院頒令，本集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。重新發展只能在取得相關項目的全部業權後進行。重新發展後的應佔總樓面面積約175,000平方呎。

## 物業投資

於二零二一年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為571,200,000港元(二零二零年三月三十一日：約654,100,000港元)。

於本報告年度，本集團收取之總租金收入約為13,500,000港元(二零二零年：約3,700,000港元)，較去年增加約9,800,000港元。總租金收入增加主要由於與租戶訂立新租約及免租期於本報告年度結束所致。

本集團與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「**KKR**」)合作，擁有兩項商業處所，即位於香港新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖•天峰」及位於香港新界將軍澳唐俊街18號的「The Parkside」。本集團於各項目擁有50%權益。本集團已翻新該物業、改善租戶組合及提高租金回報。於本公佈日期，「銀湖•天峰」已全部租出，「The Parkside」的出租率超過85%。

於二零二一年三月三十日，本集團與一名獨立第三方(「**天生樓夥伴**」)成立新合營集團(「**天生樓合營企業**」)，當中本集團擁有50%權益。天生樓合營企業與一名獨立第三方於同日就新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂及樓梯訂立初步買賣協議(「**收購事項**」)，代價為300,000,000港元。於二零二一年六月二十一日，本集團及天生樓夥伴與兩名獨立第三方(「**新投資者**」)簽訂具約束力的補充條款說明書。待收購事項完成及銀行同意後，本集團、天生樓夥伴及新投資者的股權將分別為64%、30%及6%。收購事項於二零二一年六月二十五日完成。交易之詳情載於本公司及宏安集團有限公司(「**宏安**」)刊發日期為二零二一年三月三十日及二零二一年六月二十一日的聯合公佈。

本集團將透過自我收購及策略性合作，繼續尋找機會擴大投資物業組合。本集團利用其於資產管理的專業知識，藉此穩定現有經常性租金及資產管理收入，並策略性尋找擴大額外經常性收入及資本增值的機會。

茲亦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，宏安及其附屬公司(不包括本集團)共擁有48項住宅投資物業(「**除外物業**」)，其並未注入本集團於二零一六年四月分拆上市之一部分。本公司已獲宏安告知，截至二零二一年五月三十一日，該48項除外物業中有39項已售出。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為7,994,600,000港元(二零二零年：約7,198,900,000港元)，而流動比率則約為2.4倍(二零二零年：約2.5倍)。於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及現金等同項目約為826,500,000港元(二零二零年：約853,600,000港元)。

於二零二一年三月三十一日之總銀行借貸約為4,696,900,000港元(二零二零年：約3,370,200,000港元)。負債比率約為77.1%(二零二零年：約53.9%)，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以及母公司擁有人應佔權益計算。於二零二一年三月三十一日，本集團賬面值分別約84,600,000港元、571,200,000港元、4,892,500,000港元及580,000,000港元(二零二零年：約87,900,000港元、633,100,000港元、3,448,400,000港元及660,000,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以及持作出售物業已作抵押，作為本集團一般銀行融資之擔保。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資本承擔約516,000,000港元(二零二零年：約486,700,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約145,000,000港元(二零二零年：約251,400,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團並未就有關授予其合營企業融資向銀行作出擔保(二零二零年：已就有關授予三間合營企業融資最多1,617,600,000港元及有關融資已動用1,090,500,000港元)。除本公佈所披露外，本集團於報告期末並無重大或然負債。

本集團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，確保本集團營運順暢，及具充分靈活性應對市場機會及不確定性。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以應付本集團於可見未來之需求。

## 債務狀況及財務規劃

於二零二一年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求償還	1,953,857	1,093,677
第二年	1,036,292	1,039,056
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,706,787</u>	<u>1,237,479</u>
	<b>4,696,936</b>	3,370,212
須於以下時間償還之其他貸款：		
第二年	202,270	–
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u>–</u>	<u>198,970</u>
	<b><u>4,899,206</u></b>	<b><u>3,569,182</u></b>

銀行貸款之實際年利率約為1.8厘(二零二零年：約3.7厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零一九年：6.0厘)計息。

## 財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於年內，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為本集團業務營運提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

本集團已訂立利率掉期合約，將本集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以減輕利率風險。

## 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。本集團絕大多數收入以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此本集團於年內並無進行任何對沖活動。

## 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

除上文所披露者外，於年內，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。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團於香港共有136名(二零二零年：126名)僱員。本集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團提供根據個人表現及其業務表現而發放之酌情花紅、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對強制性公積金(「強積金」)作出定額供款。

## 前景

於二零二一年首季度，由於貨物出口增長強勁，香港的實質本地生產總值按年上升7.9%。然而，由於新型冠狀病毒疫情持續衝擊各經濟分部，導致香港的整體經濟活動仍低於衰退前的水平。中美貿易關係及量化寬鬆政策亦為本地經濟復甦帶來不確定性。

隨著香港政府推行免費疫苗接種計劃及市民的防疫意識增加，預期本地疫情將漸趨緩和。在低息環境及對建築單位的穩定需求的支持下，長遠來看，預期房地產行業長遠將保持樂觀。

於本公佈日期，本集團已獲得住宅物業的已訂約銷售金額約1,300,000,000港元。其確保並穩定本集團的溢利及發展。加上薈藍預售在即，本集團的增長勢頭及品牌預期將進一步提升。本集團將繼續透過參與公開投標、收購舊樓及更改土地用途來補充土地儲備。

於資產管理及物業投資部分，本集團將把握新機遇以拓寬我們的組合以穩固經常性收益基礎。

本集團對地產市場持審慎樂觀態度，並密切監察市場動向，同時不斷尋找及評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

## 可持續發展

在新型冠狀病毒疫情帶來持續的挑戰下，我們於物業、辦公室及建築地盤實施更嚴格的檢測及隔離指引，以保障顧客、租戶、僱員及工作夥伴的健康。本集團亦向其業務受影響的租戶提供租金減免及其他形式的援助。

我們已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用及節能文化。本集團的部分物業發展，亦參與了綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，並委聘第三方顧問公司，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。本集團亦於項目計劃及設計加入綠色元素，並於興建期間監察承建商於環保方面的表現。

所有開發項目的機械、電氣及管道(MEP)系統之設計及規格均符合最新建築物能源效益守則。本集團亦將物業發展項目的所有建築相關工程，判予獨立建築公司。與本集團物業發展業務有關的承建商，受多項環境法律及法規約束，包括廢料處置、水污染監控、空氣污染監控、污水排控及噪音管控有關的法律及法規。彼等亦須提交廢棄物管理計劃以獲批准，並須於其後就發展項目之所有建築工地實施有關計劃，以確保合規。

## 風險因素

本集團之業務、財務狀況、經營業績及增長前景或會直接或間接受到與本集團業務有關的風險及不明朗因素影響，包括下列強調之風險：

- 我們之業務依重香港的經濟環境，尤其是香港物業市場之表現；
- 我們未必能物色及收購適合未來發展之理想土地儲備；
- 我們之收入主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們物業發展時間表及物業銷售時機等多項因素。我們之盈利於不同期間可能出現大幅波動，因為我們某一期間之財務表現取決於可供銷售物業組合；
- 我們可能無法就物業發展項目取得相關政府批文，或於取得相關批文時出現重大延誤，或無法取得地塊之管有權；
- 我們依賴外部建築公司進行物業發展項目之建築相關工程，而該等建築公司可能無法依時提供理想服務(即恪守我們之品質及安全標準)，甚至無法提供服務；
- 我們之經營業績可能因勞工短缺及／或勞動成本增加而受到不利影響；及



- 我們受限於若干限制性契約及受一般與借款有關之風險影響，可能會對我們之業務、經營業績及財務狀況造成限制或其他重大不利影響。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年度內，本公司或其他任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業社會責任

本集團之創業發跡繫於社會，故深明「取之社會、用於社會」之企業社會責任。於本財政年度，本集團參與各項慈善活動，包括探訪深水埗低收入家庭以及為長者送上毛氈及醫療保健產品等。本集團將不斷熱心公益，投放資源，惠澤社群。

## 遵守企業管治守則

本公司了解企業管治之重要性，並致力於合理框架內維持高水平之企業管治，強調高透明度、問責、誠信及獨立性。董事會相信，良好之企業管治常規乃本公司之基礎，對本公司之成功及提升其效率和企業形象至為重要。

本公司採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）之原則並已遵守有關守則條文。董事會認為，本公司已於截至二零二一年三月三十一日止整個財政年度內遵守企業管治守則所載之適用守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司二零二一年年報之企業管治報告內。

## 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」)之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，於整個回顧財政年度內及截至本公佈日期，全體董事一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於回顧財政年度並無出現違規事件。

## 審核委員會

由所有三名獨立非執行董事(分別為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師)組成之本公司審核委員會(「審核委員會」)已告成立，以(其中包括)審閱及批准截至二零二一年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表。李永森先生為審核委員會之主席。

## 安永會計師事務所之工作範圍

載於本公佈之本集團截至二零二一年三月三十一日止財政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之數據，已由本公司之獨立核數師安永會計師事務所與本集團之本年度綜合財務報表草擬本所載之金額核對一致。安永會計師事務所於此方面進行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證聘用，因此安永會計師事務所並不對本公佈作出任何核證。

## 股東週年大會

本公司將於二零二一年八月二十五日(星期三)上午十時正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室至D室舉行二零二一年股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)，召開該大會之通告將於適當時候按上市規則規定之方式向本公司股東公佈及寄發。



## 刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公佈刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.woproperties.com](http://www.woproperties.com))。載有上市規則所規定的所有資料之二零二一年年報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

執行董事兼行政總裁

鄧灝康

香港，二零二一年六月二十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事鄧灝康先生、黃靜嫻女士及程德韻女士；及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。