

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)

### 截至二零二二年三月三十一日止年度 全年業績公佈

#### 全年財務摘要

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 百萬港元 (重列)	變動
收入	<b>39</b>	340	-89%
毛利	<b>16</b>	178	-91%
母公司擁有人應佔溢利	<b>285</b>	467	-39%
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	<b>1.88</b>	3.07	-39%
每股股息(港仙)			
末期	<b>0.75</b>	0.74	+1%
	於二零二二年 三月三十一日 百萬港元	於二零二一年 三月三十一日 百萬港元	變動
資產淨值	<b>5,184</b>	5,034	+3%
每股資產淨值(港元)	<b>0.341</b>	0.331	+3%

## 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」)截至二零二二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(經重列以反映分部組成變動)載列如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)
收入	4	38,857	339,514
銷售成本		<u>(23,319)</u>	<u>(161,969)</u>
毛利		15,538	177,545
其他收入及收益淨額	4	125,405	104,334
銷售及分銷開支		(25,621)	(64,228)
行政開支		(114,714)	(92,828)
其他開支		(37,903)	—
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)		(637)	6,171
融資成本	6	(71,210)	(77,473)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		3,749	(64,441)
按公平值計入損益之金融資產及負債之 公平值虧損淨額		(47,486)	(17,902)
持作出售物業之撇減		—	(80,000)
應佔合營企業之溢利及虧損		<u>430,630</u>	<u>585,783</u>
除稅前溢利	5	277,751	476,961
所得稅抵免／(開支)	7	<u>7,161</u>	<u>(8,784)</u>
本年度溢利		<u><u>284,912</u></u>	<u><u>468,177</u></u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>其他全面虧損</b>		
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資：		
公平值變動	(60,840)	3,007
計入損益之虧損／(收益)之重新分類 調整		
— 出售／贖回之虧損／(收益)淨額	37,903	(4,509)
— 減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	85	(6,051)
	<u>(22,852)</u>	<u>(7,553)</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	(22,852)	(7,553)
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(22,852)	(7,553)
本年度全面收益總額	<u><b>262,060</b></u>	<u>460,624</u>
應佔溢利：		
母公司擁有人	285,079	466,745
非控股權益	(167)	1,432
	<u><b>284,912</b></u>	<u>468,177</u>
應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	262,227	459,192
非控股權益	(167)	1,432
	<u><b>262,060</b></u>	<u>460,624</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	9	9
	<u><b>1.88港仙</b></u>	<u>3.07港仙</u>

## 綜合財務狀況表

二零二二年三月三十一日

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	101,842	102,484
投資物業	135,100	571,200
發展中物業	1,752,244	1,594,960
合營企業的利息	2,684,573	2,207,545
應收貸款及利息	11,177	24,531
按金及其他應收款項	141,501	285,367
按公平值計入其他全面收益之債務投資	56,318	108,898
按公平值計入損益之金融資產	48,794	42,565
遞延稅項資產	8,788	—
<b>總非流動資產</b>	<b>4,940,337</b>	<b>4,937,550</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,186,335	3,326,177
持作出售物業	605,436	605,436
貿易應收款項	10,086	—
應收貸款及利息	15,320	31,940
預付款項、其他應收款項及其他資產	364,361	250,108
獲得合約之成本	10,073	1,241
可收回稅項	3,613	4,400
按公平值計入其他全面收益之債務投資	89,426	207,070
按公平值計入損益之金融資產	55,385	12,648
現金及現金等同項目	831,460	826,503
	<b>5,171,495</b>	<b>5,265,523</b>
一間出售公司的資產	493,814	—
<b>總流動資產</b>	<b>5,665,309</b>	<b>5,265,523</b>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	20,181	29,278
其他應付款項及應計費用		95,200	91,998
按公平值計入損益金融負債		—	5,356
合約負債		507,743	1,510
計息銀行及其他借貸		1,929,380	1,953,857
應付稅項		1,527	126,509
		<u>2,554,031</u>	<u>2,208,508</u>
一間出售公司的的負債		<u>221,673</u>	<u>—</u>
總流動負債		<u>2,775,704</u>	<u>2,208,508</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,889,605</u>	<u>3,057,015</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,829,942</u>	<u>7,994,565</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		9,510	1,480
按公平值計入損益金融負債		—	12,874
計息銀行及其他借貸		2,636,074	2,945,349
遞延稅項負債		482	566
總非流動負債		<u>2,646,066</u>	<u>2,960,269</u>
資產淨值		<u>5,183,876</u>	<u>5,034,296</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		15,200	15,200
儲備		5,157,564	5,007,817
		<u>5,172,764</u>	<u>5,023,017</u>
<b>非控股權益</b>		<u>11,112</u>	<u>11,279</u>
<b>權益總額</b>		<u>5,183,876</u>	<u>5,034,296</u>

## 財務資料附註

### 1. 編製基準

該等財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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、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和金融負債外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，該等財務資料以港元(「港元」)呈列，而所有數值均湊整至最接近千位數。

### 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下列經修訂香港財務報告準則。

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(修訂本)

*利率基準改革 — 第二階段*

香港財務報告準則第16號(修訂本)

*二零二一年六月三十日後的  
COVID-19相關租金減免*

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號之修訂本於現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。該修訂提供一項實際權宜辦法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整金融資產及負債賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之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要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡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定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個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二二年三月三十一日，本集團持有以港元計值並按香港同業拆息利率（「香港銀行同業拆息利率」）計息的若干銀行借款。本集團亦有利率交換安排，據此本集團以固定利率付息，並按香港同業拆息利率的浮動利率以名義金額收取利息。本集團預期香港同業拆息利率將繼續存在，利率基準改革並無對本集團基於香港同業拆息利率的利率交換安排造成影響。

- (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因covid-19疫情直接導致的租金優惠適用租賃修改會計處理的實用權宜之計延長12個月。因此，該實用權宜之計適用於租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款，但必須滿足適用該實用權宜之計的其他條件。該修訂本對於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，最初應用該修訂本的任何累積影響被確認為對於會計期間初的保留溢利的調整，並允許提前應用。然而，本集團並無收取covid-19相關租金減免，並計劃在允許的應用期限內適用時應用實用權宜之計。

### 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，三個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資商業物業以供出租或出售；及
- (c) 資產管理分類指通過投資工具代表本集團的資本夥伴管理資產，賺取費用收入。

提供資產管理服務於本年度為本集團的業務之一。董事會於本年度議決繼續將額外資源調配至提供資產該等業務，因此，提供資產管理服務獲董事會重新指定為本集團主要業務之一。提供資產管理服務的業績亦會單獨審視及評估，以就管理層申報之用。因此，截至二零二二年三月三十一日止年度的分類資料呈列已經重列，以反映分類組成此一變動。

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、股息收入、出售金融資產及金融負債的收益／虧損、金融資產之減值虧損／減值虧損撥回、融資成本及總辦事處及企業開支則不撥入該項計算中。

截至二零二二年及二零二一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，而於二零二二年及二零二一年三月三十一日，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		資產管理		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)
分類收入								
銷售予外部客戶	—	301,260	8,080	13,546	30,777	24,708	38,857	339,514
其他收入	19,578	26,645	44,226	30,781	—	—	63,804	57,426
總計	<u>19,578</u>	<u>327,905</u>	<u>52,306</u>	<u>44,327</u>	<u>30,777</u>	<u>24,708</u>	<u>102,661</u>	<u>396,940</u>
分類業績	<u>198,818</u>	<u>554,457</u>	<u>237,152</u>	<u>(8,916)</u>	<u>(3,846)</u>	<u>9,573</u>	<u>432,124</u>	<u>555,114</u>
對賬								
銀行存款之利息收入							354	2,478
應收貸款之利息收入							1,612	4,595
按公平值計入其他全面 收益之債務投資之利息 收入							29,631	34,747
按公平值計入損益之 金融資產的利息收入							4,299	—
按公平值計入損益之 金融資產的股息收入							25,705	—
出售按公平值計入其他 全面收益的債務投資之 收益/(虧損)							(37,903)	5,088
按公平值計入損益之 金融資產及負債之 公平值虧損淨額							(47,486)	(17,902)
金融資產的減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額							(637)	6,171
融資成本							(71,210)	(77,473)
企業及未分配開支							(58,738)	(35,857)
除稅前溢利							277,751	476,961
所得稅抵免/(開支)							7,161	(8,784)
本年度溢利							<u>284,912</u>	<u>468,177</u>

#### 4. 收入以及其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)
來自客戶合約之收入		
出售物業	—	301,260
資產管理費用	<u>30,777</u>	<u>24,708</u>
	<b>30,777</b>	<b>325,968</b>
來自其他來源之收入		
租金收入	<u>8,080</u>	<u>13,546</u>
	<b><u>38,857</u></b>	<b><u>339,514</u></b>

來自客戶合約之收入

##### (i) 分拆收入資料

截至二零二二年三月三十一日止年度

分類	物業發展 千港元	資產管理 千港元	總計 千港元
服務類別			
— 資產管理服務	<u>—</u>	<u>30,777</u>	<u>30,777</u>
來自客戶合約之總收入	<b><u>—</u></b>	<b><u>30,777</u></b>	<b><u>30,777</u></b>
收入確認之時間			
於某個時間點轉移的服務	<u>—</u>	<u>18,008</u>	<u>18,008</u>
經時間轉移之服務	<u>—</u>	<u>12,769</u>	<u>12,769</u>
來自客戶合約之總收入	<b><u>—</u></b>	<b><u>30,777</u></b>	<b><u>30,777</u></b>

截至二零二一年三月三十一日止年度

分類	物業發展 千港元	資產管理 千港元 (重列)	總計 千港元 (重列)
<b>產品或服務類別</b>			
— 出售物業	301,260	—	301,260
— 資產管理服務	—	24,708	24,708
	<u>301,260</u>	<u>24,708</u>	<u>325,968</u>
來自客戶合約之總收入	<u>301,260</u>	<u>24,708</u>	<u>325,968</u>
<b>收入確認之時間</b>			
於某個時間點轉移的產品或 服務	301,260	1,067	302,327
經時間轉移之服務	—	23,641	23,641
	<u>301,260</u>	<u>24,708</u>	<u>325,968</u>
來自客戶合約之總收入	<u>301,260</u>	<u>24,708</u>	<u>325,968</u>

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
報告期初計入合約負債之已確認收入：		
出售物業	<u>—</u>	<u>16,905</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。

資產管理服務

就基本管理費、資產管理費、項目管理費和開發管理費而言，履約責任於提供服務時隨時間達成。就收購費、租賃費和推廣費而言，履約責任於成功收購物業、進行租賃服務及達成績效目標的時間點達成，原因為客戶僅於成功收購、提供租賃服務及達成或超過若干內部回報目標後收取及消耗本集團提供的利益。

於年末分配至餘下履約責任之訂約銷售金額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預期確認為收益之金額：		
一年內	<u>1,131,431</u>	<u>13,082</u>

分配至履約責任之所有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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)
<b>其他收入及收益淨額</b>		
銀行存款之利息收入	354	2,478
應收貸款之利息收入	1,612	4,595
按公平值計入其他全面收益的債務 投資之利息收入	29,631	34,747
按公平值計入損益的金融資產之利息收入	4,299	—
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	25,705	—
沒收客戶之按金	422	4,050
物業管理費	5,989	4,451
出售附屬公司之收益	36,404	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	20,989	18,237
	<u>125,405</u>	<u>104,334</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重列)
出售物業成本	—	146,048
提供服務成本	23,018	14,096
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)	301	1,825
自有資產折舊	8,943	9,758
使用權資產折舊	10,361	7,958
金融資產之減值虧損／(減值虧損撥回)：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資	85	(6,051)
貸款及應收利息	552	(120)
	<u>637</u>	<u>(6,171)</u>
出售按公平值計入其他全面收益之 債務投資之虧損／(收益)	37,903*	(5,088)
不包括於計量租賃負債之租賃付款 核數師酬金	275 3,080	— 3,020
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金**	71,773	64,345
退休金供款計劃***	1,871	1,374
減：資本化金額	(5,827)	(6,839)
	<u>67,817</u>	<u>58,880</u>

\* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

\*\* 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。該等附屬公司已確認為「行政開支」，並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。

\*\*\* 本集團作為僱主並無用於減少現有供款水平的沒收供款。

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及其他借貸利息	133,005	121,769
租賃負債利息	270	322
	<u>133,275</u>	<u>122,091</u>
減：資本化利息	(62,065)	(44,618)
	<u><u>71,210</u></u>	<u><u>77,473</u></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% (二零二一年：16.5%) 作出撥備。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期 — 香港		
本年度開支	1,779	14,416
過往年度超額撥備	(68)	(5,492)
	<u>1,711</u>	<u>8,924</u>
遞延	(8,872)	(140)
	<u>(7,161)</u>	<u>8,784</u>
本年度之稅項開支／(抵免)總額		

## 8. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
建議末期股息 — 每股普通股股份0.75港仙 (二零二一年：0.74港仙)	<u>114,000</u>	<u>112,480</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

截至二零二二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285,079,000港元(二零二一年：466,745,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000(二零二一年：15,200,000,000)股計算。

本集團於截至二零二二年及二零二一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. 應收賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收合營企業的賬款	10,086	—
減值	—	—
	<u>10,086</u>	<u>—</u>

本集團與其客戶的貿易條款主要在信貸。信貸期介乎10至90日。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。應收賬款為不計息。

按發票日期及撥備淨額計算，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
1個月內	9,584	—
1至3個月	502	—
	<u>10,086</u>	<u>—</u>

## 11. 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
30日內	<u>20,181</u>	<u>29,278</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。

## 12. 比較數字

誠如該等財務資料附註3所進一步闡釋，由於主要業務及分部組成之指定成份有所變動，若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列及披露。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二二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38,900,000港元(二零二一年：約339,500,000港元(重列))及約為285,100,000港元(二零二一年：約466,700,000港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之交付以及應佔合營企業之溢利。

### 股息

董事會建議向截至二零二二年九月二日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.75港仙(二零二一年：末期股息0.74港仙)。末期股息將於二零二二年九月十四日(星期三)或前後派付，惟須待股東於本公司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

年內該業務部門並無確認收益(二零二一年：約301,300,000港元)，乃由於年內只有兩個合營項目錄得銷售確認集團貢獻，在本集團綜合財務報表以應佔合營企業之業績入賬，而並非以收益入賬。該兩個合營項目的銷售確認份額約858,700,000港元(二零二一年：約3,343,800,000港元)。

於財政年度，該等兩個合營項目(即maya曦臺及Altissimo泓碧)的餘下庫存交付為本集團貢獻約243,700,000港元的純利。

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，323個單位已售出，累計銷售所得款項為約4,200,000,000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」，已自二零二零年第四季度交付予買方。於本公佈日期，547個出售單位中，528個單位已售出，累計銷售所得款項為約6,200,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%權益。

蒼藍項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)，為「The Met.」系列的最新項目，預售於二零二一年八月推出。約80%的單位為開放式設計，其他屬單房及特式設計單位。項目受單身人士、分支家庭及年輕置業者歡迎和追捧。於本公佈日期，320個出售單位中，280個單位已售出，合約銷售額約為1,400,000,000港元。該等單位預計將於二零二二年下半年交付。

於二零二二年二月，本集團亦完成收購位於香港九龍牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號地盤，總樓面面積約為46,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分。拆卸工作將於二零二二年第三季度開始。

於二零二二年二月，本集團透過強制出售方式取得位於九龍黃大仙飛鳳街34-41號地盤的全部所有權。其將與相鄰的飛鳳街45號及沙田坳道110號地盤共同重新發展為「The Met.」系列的一部分。總地盤面積及總樓面面積分別約為10,400平方呎及93,700平方呎。拆卸工作正在進行中。

於二零二一年九月，本集團成功透過強制出售方式收購位於黃大仙鳴鳳街26-48號地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為9,600平方呎及81,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分，拆卸工作正在進行中。

於二零二一年六月，本集團已取得位於香港鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地盤的全部所有權。地盤面積及總樓面面積分別約為4,100平方呎及38,500平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分，拆卸工作正在進行中。

於二零二一年一月，本集團成功透過強制出售方式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，該地盤現正進行地基工作。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分。預期將於二零二二年第三季度開始預售。

於二零二零年十月，本集團與旭輝成立新合營集團（「旭輝合資企業」），旭輝及本集團分別擁有60%及40%的權益。旭輝合資企業以總額1,880,000,000港元收購炮台山英皇道101及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。該項目處於拆卸階段。

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，方便快捷搭乘南港島線往返港九中央商業區。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，本集團間接非全資附屬公司榮特有限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。

於二零二一年十一月八日，本集團與APG Strategic Real Estate APG（「APG」）的託管人訂立認購及股東協議（「該交易」）。於認購本集團股份後，新合資企業（「APG合資企業」）將告成立，以於香港收購住宅物業，待發展及重新發展後以供銷售。本集團已認購APG合資企業50%的股權，最多資本承擔總額為2,334,000,000港元。APG合資企業作為本集團擁有50%的實體入賬，以及以權益會計法於本集團綜合財務報表入賬。本集團認為與APG合作實屬良機，可讓本集團發揮物業收購及項目管理的知識及專長，夥拍資深投資者擴大業務。該交易須待股東批准方告作實。詳情請參閱本集團日期為二零二一年十一月八日的公佈及日期為二零二一年十二月八日的通函。該交易根據上市規則構成本公司非常重大收購事項，並於二零二一年十二月獲本公司股東批准。四個全資項目（即(i)鴨脷洲大街120-126號、(ii)鴨脷洲大街34及36號以及惠風街5、7及9號、(iii)黃大仙鳴鳳街26-48號及(iv)黃大仙飛鳳街31-41及45號）已於二零二二年三月前出售予APG合資企業。該等出售事項根據上市規則構成本公司非常重大出售，並於二零二一年十二月獲本公司股東批准。有關出售事項的更多詳情，分別載於本公司日期為二零二一年十一月八日及二零二一年十二月八日的公告及通函內。

於二零二二年二月，本集團的全資附屬公司City Arise Limited（「City Arise」）與APG合資企業訂立買賣協議（「買賣協議」），以初步代價約490,700,000港元出售祥諾有限公司（「祥諾」）的全部已發行股本及股東貸款。祥諾為本集團的全資附屬公司，亦為九龍牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號地盤的唯一擁有人。於二零二二年四月十一日，City Arise與APG合資企業及韻盟有限公司（「韻盟」）（APG合資企業的全資附屬公司）訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，APG合資企業同意更替，而韻盟同意承擔APG合資企業在買賣協議中及其項下的所有權利及責任。詳情請參閱本公司日期為二零二二年二月十八日的公佈及日期為二零二二年四月二十日的通函。該交易已於二零二二年五月十一日完成。

於二零二二年六月二十七日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤	概約	預期竣工 年度	本集團 應佔權益
	面積 (平方呎)	總建築面積 擬定用途 (平方呎)		
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	二零二四年	50%
鴨脷洲大街34及36號以及惠風街5、7及9號	4,100	38,500 住宅及商業	二零二五年	50%
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%
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,000 住宅及商業	二零二五年	50%
黃大仙飛鳳街31-41及45號	10,400	93,700 住宅及商業	二零二五年	50%
牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號	5,200	46,000 住宅及商業	二零二五年	50%
英皇道101及111號	12,400	129,400 住宅及商業	二零二六年	40%

本集團目前進行多個市區重建項目，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334,000平方呎。所有發展項目均同時由外部銀行融資及內部資源提供資金。

本集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，本集團亦積極進行舊樓收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

本集團一直有意推行輕資產管理模式。此業務模式的主要特點如下：(i)本集團將與合營企業共同發展合適的物業，而不是持有物業的多數股權並自行發展，通常只會持有合營企業的50%或少數權益；(ii)所得經營溢利將入賬為應佔合營企業之溢利，而不是收益及直接成本；(iii)本集團將繼續擔任資產管理人，管理合營企業的物業發展及銷售和其他營運，故此將會確認資產管理費收入。

董事認為，新業務模式將使本集團能夠(i)藉著本集團在資產管理的專業知識產生資產管理費收入的新收入來源；(ii)借助合營夥伴的專業知識及資源來發展物業；及(iii)擴展資金來源及減低資金壓力，從而有效降低本集團的資產負債比率。

## 物業投資

於二零二二年三月三十一日，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135,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約571,200,000港元)。

本集團於財政年度在物業投資分部下的總租金收入(包括來自合營企業)為91,600,000港元(二零二一年：80,400,000港元)，增幅約為13.9%。總租金收入的增加主要由於新收購租賃物業及免租期結束。

於二零二一年六月，本集團與三名獨立第三方成立一間新合營企業集團（「**天生樓合資企業**」），其中本集團擁有64%股權。其他三名合夥人為本集團的獨立第三方，其所有最終實益擁有人均為資深投資者，即趙朗先生、Bryan Taft Southergill先生及蔡一航先生。天生樓合資企業收購了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、升降機大堂以及樓梯（「**天生樓物業**」），代價為300,000,000港元。天生樓物業的總樓面面積為13,858平方呎，位於屯門鄉事會路與鹿苑街交界，是交通十分便利的繁忙街道，鄰近社區發展完善。前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，使天生樓物業增添更多活力，發展更為蓬勃。天生樓合資企業將進一步翻新天生樓物業以優化租戶組合及租金收入，預期可擴闊其前景，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。

於二零二一年九月，本集團與獨立第三方Jumbo Holding (BVI) L.P.（「**Jumbo Holding**」）合夥成立合資企業（「**Jumbo合資企業**」，Jumbo Holding完成股份認購後，本集團於其中擁有50%股權），以收購香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台（「**Jumbo物業**」），代價為410,300,000港元。Jumbo Holding是一家在英屬處女群島成立的有限合夥企業，其普通合夥人AGR X Asia Member GP, L.L.C由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P.（「**AG**」）管理。此類投資基金並非單一目的之投資基金。Jumbo物業提供合共509個停車位，鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距黃竹坑港鐵站數分鐘步行路程。鑑於其鄰近主要住宅發展項目及黃竹坑港鐵站上蓋的港鐵綜合發展項目（計劃將提供5,200個單位，約有3,900,000平方呎的住宅樓面面積，以及510,000平方呎零售空間），預計當綜合發展分階段完成後，Jumbo物業可滿足龐大的停車位需求。Jumbo合資企業將翻新Jumbo物業，以優化租金回報及提升資本增值。

本集團亦與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%。

於二零二一年七月三十日，本集團已訂立臨時協議，出售位於香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室的控股公司的已發行股份及股東貸款，代價為515,000,000港元。該交易已於二零二一年十月二十五日完成。本集團認為此次出售將重新分配資源到未來的投資機會，從而尋求其他增長機會。有關詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年七月三十日及二零二一年九月二十三日刊發的公佈及通函。

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，母公司(宏安集團有限公司)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部分。本公司已獲宏安集團有限公司告知，截至二零二二年六月二十七日，該48項除外物業中有39項已售出。

## 資產管理

本集團自二零一九年起開始提供資產管理服務，並不斷部署額外資源加強業務。董事會議決將提供資產管理服務重新定為主要業務之一，並作為一個全新經營分部申報。

本集團與不同的戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面組成合資企業。通過利用香港市場的額外資源及網絡以及本集團在建築管理及資產管理的專長，本集團亦代表該等合資企業的資本夥伴管理資產。

作為所投資資產的資產管理人，本集團賺取資產管理費收入，包括資產管理費、收購費、翻新管理費、建築管理費及租賃費，以及在達到或超過若干目標內部回報率及本集團的合資夥伴獲得目標資本回報後的額外收費。該等資產管理費收入為本集團提供穩定的循環性收入，且於報告年度佔本集團收入約79.2%。

除管理於二零一九年與KKR共同投資的兩項商業處所投資(即銀湖•天峰及The Parkside)外，本集團於年內擔任新合資企業的資產管理人。該等合資企業為Parkville合資企業及Jumbo合資企業。在管理資產的詳情請參閱「物業投資」一節。

本集團亦於二零二一年十二月與APG合作，收購香港的住宅物業進行開發及再開發以供銷售。作為資產管理人，本集團參與地盤評估、收購、施工管理及銷售。



於回顧年內，本集團錄得的資產管理費收入為約30,700,000港元(二零二一年：約24,700,000港元)。該增長主要由於添置新在管資產。

本集團利用資產管理的專業知識，藉此保障資產管理收入，並策略性探索擴大額外經常性收入的機會。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為7,829,900,000港元(二零二一年：約7,994,600,000港元)，而流動比率則約為2.0倍(二零二一年：約2.4倍)。於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及現金等同項目約為831,500,000港元(二零二一年：約826,500,000港元)。

於二零二二年三月三十一日之總銀行借貸約為4,359,200,000港元(二零二一年：約4,696,900,000港元)。負債比率約為68.2%(二零二一年：約77.1%)，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。於二零二二年三月三十一日，本集團賬面值分別約81,400,000港元、82,500,000港元、4,829,700,000港元及580,000,000港元(二零二一年：約84,600,000港元、571,200,000港元、4,892,500,000港元及580,000,000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。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資本承擔約2,072,900,000港元(二零二一年：約516,000,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約43,300,000港元(二零二一年：約145,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團已就有關授予兩家合營企業融資向銀行作出擔保最多450,800,000港元(二零二一年：無)及有關融資已動用360,900,000港元(二零二一年：無)。除本公佈所披露外，本集團於二零二二年三月三十一日並無重大或然負債。

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

於二零二二年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二二年 三月三十一日 千港元	二零二一年 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	1,929,380	1,953,857
第二年	1,278,176	1,036,292
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,151,668	1,706,787
	<u>4,359,224</u>	<u>4,696,936</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
第二年	206,230	202,270
	<u>4,565,454</u>	<u>4,899,206</u>

銀行貸款之實際年利率約為2.1厘(二零二一年三月三十一日：約1.8厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二一年三月三十一日：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。

## 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。因此本集團於回顧期間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，於本年度，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

於二零二二年三月三十一日，本集團於香港共有136名(二零二一年：136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。

本公司設有購股權計劃(「購股權計劃」)，目的為給予為本集團之合資格參與者獎勵及回報。購股權可授予任何董事或候任董事(不論執行或非執行，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請僱員(不論全職或兼職)、調任員工、本集團任何成員公司所發行證券之任何持有人、向本集團任何成員公司或任何主要股東或受主要股東控制之公司，或任何由一名或以上屬於上述任何類別參與人士控制之公司提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體。購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將自該日期起計的十年期間內維持有效。

## 前景

由於爆發疫情及歐洲政局動蕩，二零二一年是充滿挑戰的一年。香港的實際本地生產總值於二零二二年第一季度較去年收縮4.0%，經季節性調整後，按季收縮3.0%。本地生產總值的下降乃主要由於在第五波疫情的影響下，內需及外需表現疲軟。

為穩定社會及維持本地消費，香港政府於二零二二年上半年推出多項措施，如消費券、保就業計劃等。隨著社交距離措施的進一步放寬，各行各業均得到振興。

在物業市場方面，香港按揭保險有限公司將符合八成按揭比率抵押貸款的最高物業價值提高至12,000,000港元(若按揭比率逐步調整至五成，則符合條件的最高物業價值可達19,200,000港元)。其促進一級及二級市場的發展。預期香港的通脹壓力溫和，因此利率的增長速度亦溫和。隨著香港及中國內地邊境開放的積極進展，預計二零二二年物業市場將有穩定及積極的發展。

本集團於二零二一年八月推出蒼藍預售。其表現卓越，首日推售的全部單位在同日均告售出。該項目在該區每平方呎的銷售價創下歷史新高。位於大角咀洋松街的新發展項目預期將於二零二二年第三季度進行預售。香港樓市具有彈性，本集團對該發展抱持謹慎樂觀態度。

本集團於財政年度投資兩項新商業項目，名為天生樓物業及Jumbo物業。該兩個項目均為與資深投資者合營而本集團均擔任資產經理。本集團將繼續尋求新投資機遇，以擴大經常性收入組合及獲取資本增值。

本集團亦將利用資產增值及物業開發方面的專業知識，專注於資產管理分部。本集團將繼續尋求與戰略夥伴合作，加強投資及資產管理分部。

預期二零二二年仍然充滿挑戰。本集團將密切關注各種變化、風險及資產，繼續把握一切發展機會，力求為股東實現穩健的回報。

## 可持續發展

基於「穩健管治」、「可持續居所」、「人民繁榮」三大支柱，本集團承諾採取前瞻性行動，推進我們的管治實踐，設計及營運可持續居所，並共同努力確保人民及價值鏈的蓬勃發展。本集團於本年度亦展開了五年的環境、社會及管治路線圖。

年內，我們成立正式的環境、社會及管治委員會，帶頭推行五年環境、社會及管治路線圖。本集團亦參與GRESB(全球房地產可持續標準)年度評估，該評估為獲廣泛認可的房地產國際可持續發展框架。

本集團已採取措施，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。

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。

本集團承諾為可持續的未來進行創新。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

在回顧年度內，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。

## 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，本集團參與各項社區活動，包括探訪低收入家庭以及向學生提供獎學金等。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，十分重視透明度、問責性、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，惟下文除外：

陳振康先生自二零二一年二月八日起辭任非執行董事主席。從此，本公司一直物色合適人選填補該空缺。然而，尋找過程並非順利，尤其是在2019新型冠狀病毒疫情下及政府不時實施的社交聚會限制。於本公告日期，概無主席獲委任。本公司將繼續努力尋找主席職位的替代人選，並於需要時根據上市規則刊發公告。

年內，在企業管治守則適用條文下，董事會主席的絕大部分企業管治功能由本公司行政總裁兼執行董事鄧灝康先生履行，偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情，載於由本公司在適當時候刊發的本公司二零二二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）審閱及批准截至二零二二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二零二二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字，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發表意見或核證結論。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

為釐定可獲派建議末期股息之權利：

提交股份過戶文件以辦理登記之最後時限：二零二二年八月三十日(星期二)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續：二零二二年八月三十一日(星期三)至  
二零二二年九月二日(星期五)  
(包括首尾兩日)

記錄日期：二零二二年九月二日(星期五)

為符合資格獲派建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背面或另頁之股份過戶表格，最遲須於上文所載列之最後日期及時間送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 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二零二二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，二零二二年六月二十七日

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。