

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)

### 截至二零二三年三月三十一日止年度 全年業績公佈

#### 全年財務摘要

	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 百萬港元	變動
收入	<b>1,992</b>	39	+5,008%
毛利	<b>330</b>	16	+1,963%
母公司擁有人應佔溢利	<b>211</b>	285	-26%
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	<b>1.39</b>	1.88	-26%
每股股息(港仙)			
末期	<b>0.69</b>	0.75	-8%
	於 二零二三年 三月三十一日 百萬港元	於 二零二二年 三月三十一日 百萬港元	變動
資產淨值	<b>5,283</b>	5,184	+2%
每股資產淨值(港元)	<b>0.348</b>	0.341	+2%

## 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」)截至二零二三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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	1,991,840	38,857
銷售成本		<u>(1,662,233)</u>	<u>(23,319)</u>
毛利		329,607	15,538
其他收入及收益淨額	4	93,498	125,405
銷售及分銷開支		(179,493)	(25,621)
行政開支		(108,169)	(114,714)
其他開支		(20,974)	(37,903)
金融資產減值虧損淨額		(17,217)	(637)
融資成本	6	(126,760)	(71,210)
投資物業公平值收益淨額		11,880	3,749
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益／(虧損)淨額		3,010	(47,486)
發展中物業之撇減		(25,583)	–
持作出售物業之撇減		(58,688)	–
應佔合營企業之溢利及虧損		<u>316,775</u>	<u>430,630</u>
除稅前溢利	5	217,886	277,751
所得稅抵免／(開支)	7	<u>(7,032)</u>	<u>7,161</u>
本年度溢利		<u><u>210,854</u></u>	<u><u>284,912</u></u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>其他全面收益／(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	(35,881)	(60,840)
計入損益之虧損之重新分類 調整		
- 出售／贖回之虧損淨額	20,974	37,903
- 減值虧損淨額	16,865	85
	<u>1,958</u>	<u>(22,852)</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>1,958</u>	<u>(22,852)</u>
<b>本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項</b>	<u>1,958</u>	<u>(22,852)</u>
<b>本年度全面收益總額</b>	<u>212,812</u>	<u>262,060</u>
應佔溢利：		
母公司擁有人	211,066	285,079
非控股權益	(212)	(167)
	<u>210,854</u>	<u>284,912</u>
應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	213,024	262,227
非控股權益	(212)	(167)
	<u>212,812</u>	<u>262,060</u>
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>		
基本及攤薄	9	
	<u>1.39 港仙</u>	<u>1.88 港仙</u>

## 綜合財務狀況表

二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		98,492	101,842
投資物業		147,000	135,100
俱樂部會籍		16,800	-
發展中物業		1,992,527	1,752,244
合營企業的利息		3,538,229	2,684,573
應收貸款及利息		887	11,177
按金及其他應收款項		156,308	141,501
按公平值計入其他全面收益之債務投資		101,714	56,318
按公平值計入損益之金融資產		49,510	48,794
遞延稅項資產		7,729	8,788
		<u>6,109,196</u>	<u>4,940,337</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,243,399	3,186,335
持作出售物業		245,808	605,436
應收賬款	10	8,203	10,086
應收貸款及利息		11,696	15,320
預付款項、其他應收款項及其他資產		221,618	364,361
獲得合約之成本		13,360	10,073
可收回稅項		2,798	3,613
按公平值計入其他全面收益之債務投資		6,450	89,426
按公平值計入損益之金融資產		14,346	55,385
現金及銀行結餘		869,150	831,460
		<u>3,636,828</u>	<u>5,171,495</u>
一間出售公司的資產		-	493,814
		<u>3,636,828</u>	<u>5,665,309</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	73,740	20,181
其他應付款項及應計費用		128,614	95,200
合約負債		43,355	507,743
計息銀行及其他借貸		2,167,915	1,929,380
應付稅項		5,122	1,527
		<u>2,418,746</u>	<u>2,554,031</u>
一間出售公司的的負債		-	221,673
		<u>2,418,746</u>	<u>2,775,704</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>1,218,082</u>	<u>2,889,605</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>7,327,278</u>	<u>7,829,942</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		6,661	9,510
計息銀行及其他借貸		2,037,447	2,636,074
遞延稅項負債		482	482
		<u>2,044,590</u>	<u>2,646,066</u>
<b>總非流動負債</b>			
		<u>2,044,590</u>	<u>2,646,066</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>5,282,688</u>	<u>5,183,876</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		5,256,588	5,157,564
		<u>5,271,788</u>	<u>5,172,764</u>
<b>非控股權益</b>			
		<u>10,900</u>	<u>11,112</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>5,282,688</u>	<u>5,183,876</u>

## 財務資料附註

### 1. 編製基準

本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外，該等財務資料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表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3號(修訂本)	概念框架之引用
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則年度改進(二零一八年至二零二零年)	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號隨附之示例及香港會計準則第41號(修訂本)

適用於本集團之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(修訂本)以對於二零一八年六月發出之財務報告概念框架(「概念框架」)之引用取代對之前財務報表編製及呈列框架之引用，而並無顯著改變其要求。修訂亦為香港財務報告準則第3號之確認原則增加了一項例外情況，讓實體可引用概念框架來確定甚麼構成資產或負債。例外情況指明，對於原應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號範圍內之負債及或然負債，如果其為單獨發生而不是在企業合併中承擔，應用香港財務報告準則第3號之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，而不是參考概念框架。此外，修訂澄清或然資產不符合在購買日確認之條件。本集團已對二零二二年四月一日或其後發生之業務合併按未來適用法採用修訂。由於年內並無發生企業合併，故該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 就進行將物業、廠房及設備項目達到管理層預定營運模式之所需地點及條件而產生之物品，香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從該資產之成本中扣除出售該等物品產生之任何所得款項。相反，實體需在損益中確認出售任何該等物品之所得款項及相關成本(誠如香港會計準則第2號存貨所釐定)。本集團已對二零二一年四月一日或其後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯採用該等修訂。由於物業、廠房及設備可供使用前並無產生銷售物品，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 就評估合約是否屬於香港會計準則第37號下之虧損性合約，香港會計準則第37號(修訂本)釐清履行合約之成本包含與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本(例如直接人工及材料)，以及與履行該合約直接相關之其他分攤成本(例如用於履行合約之物業、廠房及設備項目之折舊費用分攤，以及合約管理及監督成本之分攤)。一般及行政成本因與合約沒直接關係，所以並不包括在內，惟合約訂明能向對方收取費用除外。本集團已按未來適用法對於二零二二年四月一日尚未履行其所有義務之合約應用該等修訂，並無識別出虧損性合約。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則年度改進(二零一八年至二零二零年)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號隨附之示例及香港會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清了在實體評估全新或修改後之金融負債之條款是否與原有金融負債之條款存在實質性差異時所包含之費用。這些費用僅包括在借款人及貸款人之間已支付或已收取之費用，其中包括借款人或貸款人代表對方支付或收取之費用。本集團已自二零二二年四月一日起按未來適用法採用修訂。由於本集團金融負債於年內並無修改或交換，故該修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

### 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，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。

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／虧損評估，即計量經調整除稅前溢利／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／贖回金融資產的虧損、按公平值計入損益之金融資產之公平值收益／虧損、金融資產之減值虧損、融資成本及總辦事處及企業開支則不計入有關計量中。

截至二零二三年及二零二二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，而於二零二三年及二零二二年三月三十一日，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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>分類收入</b>								
銷售予外部客戶	1,971,145	-	3,684	8,080	17,011	30,777	1,991,840	38,857
其他收入	40,728	19,578	15,364	44,226	-	-	56,092	63,804
總計	<u>2,011,873</u>	<u>19,578</u>	<u>19,048</u>	<u>52,306</u>	<u>17,011</u>	<u>30,777</u>	<u>2,047,932</u>	<u>102,661</u>
<b>分類業績</b>								
	<u>143,846</u>	<u>198,818</u>	<u>251,394</u>	<u>237,152</u>	<u>(12,153)</u>	<u>(3,846)</u>	<u>383,087</u>	432,124
<b>對賬</b>								
銀行存款之利息收入							13,826	354
應收貸款之利息收入							170	1,612
按公平值計入其他全面 收益之債務投資之利息 收入							18,230	29,631
按公平值計入損益之 金融資產的利息收入							5,180	4,299
按公平值計入損益之金融 資產的股息收入							-	25,705
出售/贖回按公平值計入其 他全面收益的債務投資之 虧損							(20,974)	(37,903)
按公平值計入損益之 金融資產之公平值收益 /(虧損)淨額							3,010	(47,486)
金融資產的減值虧損淨額							(17,217)	(637)
融資成本							(126,760)	(71,210)
企業及未分配開支							(40,666)	(58,738)
除稅前溢利							217,886	277,751
所得稅抵免/(開支)							(7,032)	7,161
本年度溢利							<u>210,854</u>	<u>284,912</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>來自客戶合約之收入</b>		
出售物業	1,971,145	–
資產管理費用	17,011	30,777
	<b>1,988,156</b>	30,777
<b>來自其他來源之收入</b>		
租金收入	3,684	8,080
	<b>1,991,840</b>	<b>38,857</b>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>其他收入及收益淨額</b>		
銀行存款之利息收入	13,826	354
應收貸款之利息收入	170	1,612
按公平值計入其他全面收益的債務 投資之利息收入	18,230	29,631
按公平值計入損益的金融資產之利息收入	5,180	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	11,988	422
物業管理費	6,810	5,989
出售物業、廠房及設備項目之收益	2	–
出售附屬公司之收益	–	36,404
出售一間合營企業之收益	14,551	–
其他	22,741	20,989
	<b>93,498</b>	<b>125,405</b>

## 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售物業成本	<b>1,640,965</b>	-
提供服務成本	<b>21,084</b>	23,018
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>184</b>	301
自有資產折舊	<b>1,564</b>	8,943
使用權資產折舊	<b>13,353</b>	10,361
金融資產之減值虧損淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資	<b>16,865</b>	85
貸款及應收利息	<b>352</b>	552
	<b>17,217</b>	637
出售／贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資之虧損*	<b>20,974</b>	37,903
不包括於計量租賃負債之租賃付款	<b>1,100</b>	275
核數師酬金	<b>3,080</b>	3,080
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	<b>77,133</b>	71,773
退休金供款計劃**	<b>1,799</b>	1,871
減：資本化金額	<b>(11,651)</b>	(5,827)
	<b>67,281</b>	67,817

\* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

\*\* 並無本集團作為僱主可以使用的被沒收供款以減少現有的供款水平。

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及其他借貸利息	201,674	133,005
租賃負債利息	403	270
	<u>202,077</u>	<u>133,275</u>
減：資本化利息	(75,317)	(62,065)
	<u>126,760</u>	<u>71,210</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%（二零二二年：16.5%）作出撥備。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期－香港		
本年度開支	3,657	1,779
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,316	(68)
	<u>5,973</u>	<u>1,711</u>
遞延	1,059	(8,872)
	<u>7,032</u>	<u>(7,161)</u>

## 8. 股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
建議末期股息－每股普通股股份0.69港仙 (二零二二年：0.75港仙)	<u>104,880</u>	<u>114,000</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

截至二零二三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211,066,000港元(二零二二年: 285,079,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000(二零二二年: 15,200,000,000)股計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收合營企業的賬款	8,203	10,086
減值	—	—
	<u>8,203</u>	<u>10,086</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1個月內	2,915	9,584
1至3個月	5,288	502
	<u>8,203</u>	<u>10,086</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
30日內	73,740	20,181

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

截至二零二三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1,991,800,000港元(二零二二年：約38,900,000港元)及約為211,100,000港元(二零二二年：約285,100,000港元)。本年度溢利主要由於「薈藍」項目竣工及應佔合營企業已確認溢利所致。

於報告年內，銷售及分銷開支約為179,500,000港元(二零二二年：約25,600,000港元)。該大幅增加主要由於確認薈藍的銷售佣金所致。該項目已於年內交付。

年內應佔合營企業溢利約為316,800,000港元(二零二二年：約430,600,000港元)，差額主要由於報告年內確認兩個合營項目(即「maya曦臺」及「Altissimo泓碧」)的銷售減少所致。

### 股息

董事會建議向於二零二三年八月三十一日(星期四)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.69港仙(二零二二年：末期股息0.75港仙)。末期股息將於二零二三年九月十三日(星期三)或前後派付，惟須待股東於本公司將於二零二三年八月二十二日(星期二)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

年內該業務分部確認收益約1,971,100,000港元(二零二二年：無)，乃主要由於交付「薈藍」項目。

薈藍項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)。作為「The Met.」系列的最新項目，其已於二零二一年八月推出市場。於本公佈日期，所有住宅單位已售出，總銷售所得款項約為1,600,000,000港元。

本集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。「Larchwood」項目位於九龍核心地段，社區生活配套完善。於本公佈日期，98個出售單位中，96個單位已售出。總銷售所得款項約為516,400,000港元。預期有關單位將於二零二四年交付。

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。地基工程正在進行。

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。地基工程正在進行。

於二零二三年五月，本集團已完成收購位於油塘四山街18-20號之地盤，總成本約為940,600,000港元。總地盤面積約為42,000平方呎，計劃被重新發展為商住項目。

於二零二三年六月，本集團成功以412,000,000港元收購位於香港鰂魚涌芬尼街3-9號的地盤。總地盤面積約為4,200平方呎。該地盤計劃被重新發展為商住項目。

本集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)合作發展位於新界油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」。於本公佈日期，全部326個單位已售出，累計銷售所得款項約為4,300,000,000港元。本集團於該發展項目擁有50%股權，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個出售單位中已售出542個單位，累計銷售所得款項為約7,000,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%股權。

於二零二二年九月，本公司的全資附屬公司Sky Admiral Limited與APG Strategic Real Estate Pool 合資企業（「APG合資企業」）的全資附屬公司天寶成有限公司訂立買賣協議，按初步代價約554,800,000港元出售星盟有限公司全部已發行股本及股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零二二年九月一日的公佈及本公司日期為二零二二年九月二十三日的通函。此交易於二零二二年十月十四日完成。地盤毗鄰本集團於二零二一年十二月出售予APG合資企業的另一個項目（位於香港鴨脷洲大街120-126號）。APG合資企業將重新發展該兩個地盤為商住多用途物業以供銷售。於本公佈日期，地盤正進行地基工程。

於本公佈日期，我們曾全資擁有的六個項目，即鴨脷洲大街120-126號、大街34及36號、惠風街5、7及9號、黃大仙鳴鳳街26-48號、飛鳳街31-41及45號、牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號以及鴨脷洲大街128-130號已出售予APG合資企業。

於二零二二年九月底，APG合資企業向本集團與旭輝之合營企業集團（「旭輝合資企業」）以約1,300,000,000港元收購位於香港炮台山英皇道101及111號的地盤。旭輝合資企業於二零二零年十月成立，分別由旭輝及本集團擁有60%及40%的權益。地盤總面積約20,800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商住項目。於本公佈日期，該地盤正進行地基工程。

於二零二二年七月，本集團開始發售自行開發的銀座式商業物業「LADDER Dundas」。19層高的「LADDER Dundas」位於九龍油尖旺區彌敦道575號，人流及消費力的匯聚處。於本公佈日期，19層已全部售出，銷售所得款項約為611,900,000港元。

於二零二三年六月二十七日，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%
鴨脷洲大街120-130號	7,200	74,200	住宅及商業	二零二五年	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	81,300	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	46,300	住宅及商業	二零二五年	50%
炮台山英皇道101及111號	12,400	131,600	住宅及商業	二零二六年	50%
鰂魚涌芬尼街3-9號(附註1)	4,200	39,100	住宅及商業	二零二六年	100%
油塘四山街18-20號(附註2)	41,700	269,000	住宅及商業	二零二八年	100%

附註：

1. 收購已於二零二三年六月完成。
2. 收購已於二零二三年五月完成。



本集團目前進行一個市區重建項目，已取得超過90%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65,000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。

## 物業投資

於二零二三年三月三十一日，本集團全資擁有之投資物業組合包括位於香港之商用單位，賬面總值約為147,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約135,100,000港元)。

本集團於財政年度的總租金收入(包括來自合營企業之貢獻)為107,400,000港元(二零二二年：91,600,000港元)，增幅約為17.3%。總租金收入的增加主要由於免租期結束。

於二零二一年六月，本集團與三名獨立第三方成立一個新合營企業集團(「**天生樓合資企業**」)，其中本集團擁有64%股權。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。於本公佈日期，天生樓物業已全部租出。

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)，以代價410,300,000港元收購香港香港仔惠福道3號珍寶閣8層停車場平台(「**Jumbo 物業**」)。Jumbo 物業提供合共509個車位，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 物業可滿足龐大的車位需求。於本公佈日期，Jumbo 物業已全部租出。

於二零一九年，本集團亦與Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. (「**KKR**」) 合作，擁有兩項商業處所，即位於新界沙田馬鞍山西沙路599號的「銀湖·天峰」及位於新界將軍澳唐俊街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90%。

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(即宏安集團有限公司)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，截至二零二三年六月二十七日，該48項除外物業中有40項已售出。

## 資產管理

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資源及網絡，本集團亦代表資本夥伴管理資產。

作為所投資資產的資產管理人，本集團賺取費用收入，包括資產管理費、收購費、發展費及租賃費，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推廣費。

於本財政年度，本集團錄得費用收入17,000,000港元(二零二二年：30,800,000港元)。該減少主要由於收購費用減少所致。

於二零二二年十二月，本集團與知名美國持牌投資經理Angelo, Gordon & Co., L.P. (「AG」)成立新合營企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號的物業，包括目前建於其上名為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業之酒店大樓總建築面積約為285,000平方呎。該物業位於東九龍新蒲崗與啟德之間，位置便利，鑽石山港鐵站及啟德港鐵站均可步行到達。

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，本集團於二零二一年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。

本集團亦自二零二一年十二月起與APG Strategic Real Estate Pool (「APG」)的受託人合作，收購香港的住宅物業進行開發及重建以供銷售。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。

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。

本集團於合營企業擁有多項權益，該等合營企業主要從事物業投資及物業發展。為評估該等投資的可收回性，本集團已委聘獨立估值師評估相關資產的公平值。

經參考公平值，董事認為本集團於該等合營企業之權益已公平呈列，且毋須作出減值。

## 流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為7,327,300,000港元(二零二二年：約7,829,900,000港元)，而流動比率則約為1.5倍(二零二二年：約2.0倍)。於二零二三年三月三十一日，本集團之現金及現金餘額約為869,200,000港元(二零二二年：約831,500,000港元)。

於二零二三年三月三十一日之總銀行借貸約為3,999,100,000港元(二零二二年：約4,359,200,000港元)。負債比率約為59.4%(二零二二年：約68.2%)，此乃經參考扣除現金及現金餘額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。於二零二三年三月三十一日，本集團賬面值分別約78,100,000港元、147,000,000港元、4,187,600,000港元及123,500,000港元(二零二二年：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)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。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資本承擔約1,121,800,000港元(二零二二年：約2,072,900,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約110,900,000港元(二零二二年：約43,300,000港元)。於二零二三年三月三十一日，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(二零二二年：450,800,000港元)及有關融資已動用250,300,000港元(二零二二年：360,900,000港元)。除本公佈所披露外，本集團於本年度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，及充分靈活地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

於二零二三年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二三年 三月三十一日 千港元	二零二二年 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	1,961,685	1,929,380
第二年	2,037,447	1,278,176
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	1,151,668
	<u>3,999,132</u>	<u>4,359,224</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	206,230	—
第二年	—	206,230
	<u>4,205,362</u>	<u>4,565,454</u>

銀行貸款之實際年利率約為4.9厘(二零二二年三月三十一日：約2.1厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二二年三月三十一日：6.0厘)計息。

於本財政年度及截至本公佈日期，本集團已將約4,600,000,000港元的銀行融資轉換為可持續發展表現掛鈎貸款(「**可持續發展表現掛鈎貸款**」)。此可持續發展表現掛鈎貸款與本集團的五年環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)路線圖直接相關，其中包括其在全球房地產可持續發展標準(「**GRESB**」)評估中取得卓越成果的承諾。本集團亦致力與租戶合作發展綠色租賃。

## 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，以將本集團部分借貸由浮動利率轉換為固定利率，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。因此本集團於本年度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

於二零二三年三月三十一日，本集團於香港共有128名(二零二二年：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成功作出貢獻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。自採納購股權計劃起，概無購股權獲授出。

## 前景

在地緣局勢緊張及加息的持續不確定性下，二零二二年對商業及全球經濟而言仍然充滿挑戰。隨著全球疫情限制放寬及中國內地重新開放邊境，二零二二年下半年已加快恢復正常。

於二零二三年第一季度，實際國內生產總值恢復按年增長2.7%，較上一季度減少4.1%。經季節性調整後按季比較，實際國內生產總值飆升5.3%。

在香港，政府持續推出不同措施及活動，例如消費券、「開心香港」活動等，以增加消費支出及訪港旅客人數。同時，本集團在商業投資方面推出新的營銷活動，以刺激客流量及消費。

本集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。於本公佈日期，已售出超過90%的已推出單位。位於薄扶林道86A-86D號的豪宅項目預期於二零二三年下半年推出。隨著邊境重新開放及二零二三至二四年度財政預算案所制定的新政策及措施(如資本投資進入計劃)，房屋銷售將得以提升。

年內，本集團與AG合作收購香港九龍貝爾特酒店。這標誌著本集團在款待住宿業務上的首個重大投資。此乃本集團利用其於物業投資及資產管理之知識及專長，同時產生可持續之管理費收入及分佔該物業之經營溢利之良機。

本集團將繼續探索新的投資機會，同時審慎監察市場變化。本集團亦將尋求與策略夥伴合作，以加強資產管理以及物業發展及物業投資業務。與此同時，業務營運及產品將融入更多環境、社會及管治的元素。

預期二零二三年仍然是警惕的一年。本集團將對業務發展及財務狀況採取審慎態度，旨在為持份者帶來穩定回報。

## 可持續發展

本集團相信可持續發展是其成功關鍵，堅持「關愛」並致力為公眾及下一代創造美好將來。

### 環境

本集團一直透過減少碳足跡及廢物棄置量促進可持續發展。我們與中華電力有限公司（「中華電力」）合作開發位於青衣的住宅項目「蒼藍」，通過安裝全方位的綜合智能技術，提高能源效率，從而減少碳排放。本集團亦委聘中華電力為The Parkside進行能源審核。本集團將繼續探索有助減少碳排放及氣候風險的新措施。

### 社會

本集團深明回饋社區的重要性，我們支持的其中一個主要項目為青少年發展。自二零一八年起，本集團一直大力支持「學校起動」計劃基金會，支持多項促進學生學習、發展及福祉的計劃。

本集團亦贊助公益金「百萬行」，以支持家庭及兒童福利服務。年內，本集團的義工探訪低收入家庭，為弱勢社群帶來支持及正能量，並實踐本集團的理念。

### 管治

本集團致力維持高水平之企業管治常規。為確保所有業務均以高標準的道德、透明度、問責制及誠信經營，本集團已制定舉報、調查及處理可疑貪污案件的程序，以避免任何與貪污相關的不當行為。



## 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。於本公佈日期，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佈。

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二零二三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

由所有四名獨立非執行董事(分別為李永森先生、宋梓華先生、梁家棟博士測量師及陳浩華博士)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)審閱及批准截至二零二三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二零二三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財政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：

(a) 為釐定出席股東週年大會及於會上投票之資格：

提交股份過戶文件以辦理登記：  
之最後時限

二零二三年八月十六日(星期三)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續：

二零二三年八月十七日(星期四)至  
二零二三年八月二十二日(星期二)  
(包括首尾兩日)

記錄日期：

二零二三年八月二十二日(星期二)

(b) 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

二零二三年八月二十八日(星期一)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續：

二零二三年八月二十九日(星期二)至  
二零二三年八月三十一日(星期四)  
(包括首尾兩日)

記錄日期：

二零二三年八月三十一日(星期四)

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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二零二三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，二零二三年六月二十七日

於本公佈日期，本公司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、梁家棟博士測量師及陳浩華博士。