

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)

截至二零二四年三月三十一日止年度 全年業績公佈

全年財務摘要	截至	截至	變動
	二零二四年 三月三十一日 止年度 百萬港元	二零二三年 三月三十一日 止年度 百萬港元	
合約銷售額(包括合營企業)	1,708	1,533	+11%
收入	298	1,992	-85%
毛利	74	330	-78%
發展中物業之撇減	692	26	+2,562%
母公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(733)	211	-447%
母公司擁有人應佔核心溢利*	28	319	-91%
每股(虧損)/盈利(港仙)			
– 基本及攤薄	(4.82)	1.39	-447%
每股股息(港仙)			
– 末期	無	0.69	不適用
	於二零二四年 三月三十一日 百萬港元	於二零二三年 三月三十一日 百萬港元	
資產淨值	4,447	5,283	-16%
每股資產淨值(港元)	0.293	0.348	-16%

* 母公司擁有人應佔核心溢利獲界定為本公司擁有人應佔溢利或虧損並剔除非現金項目及非經常性項目之影響，即發展中物業及持作出售物業之撇減、出售/贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資之虧損、投資物業、按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值變動以及金融資產減值虧損。

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」)截至二零二四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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	297,894	1,991,840
銷售成本		<u>(224,310)</u>	<u>(1,662,233)</u>
毛利		73,584	329,607
其他收入及收益淨額	3	59,367	93,498
銷售及分銷開支		(83,700)	(179,493)
行政開支		(104,686)	(108,169)
其他開支		(60,387)	(20,974)
金融資產減值虧損淨額		(281)	(17,217)
融資成本	5	(181,010)	(126,760)
投資物業公平值收益淨額		2,714	11,880
按公平值計入損益之金融資產及負債之 公平值(虧損)/收益淨額		(11,584)	3,010
發展中物業之撇減		(692,355)	(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>262,533</u>	<u>316,775</u>
除稅前(虧損)/溢利	4	(735,805)	217,886
所得稅開支	6	<u>(6,268)</u>	<u>(7,032)</u>
本年度(虧損)/溢利		<u><u>(742,073)</u></u>	<u><u>210,854</u></u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他全面收益／(虧損)		
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	(44,252)	(35,881)
計入損益之虧損之重新分類		
調整		
– 出售／贖回之虧損淨額	60,044	20,974
– 減值虧損淨額	1,220	16,865
	<u>17,012</u>	<u>1,958</u>
於其後期間可能重新分類至損益之		
其他全面收益淨額	17,012	1,958
	<u>17,012</u>	<u>1,958</u>
本年度其他全面收益	<u>17,012</u>	<u>1,958</u>
本年度全面(虧損)／收益總額	<u>(725,061)</u>	<u>212,812</u>
應佔(虧損)／溢利：		
母公司擁有人	(733,276)	211,066
非控股權益	(8,797)	(212)
	<u>(742,073)</u>	<u>210,854</u>
應佔全面(虧損)／收益總額：		
母公司擁有人	(716,264)	213,024
非控股權益	(8,797)	(212)
	<u>(725,061)</u>	<u>212,812</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利		
基本及攤薄	8	
	<u>(4.82 港仙)</u>	<u>1.39 港仙</u>

綜合財務狀況表

二零二四年三月三十一日

	二零二四年 附註 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	86,687	98,492
投資物業	71,000	147,000
俱樂部會籍	17,780	16,800
發展中物業	243,600	1,992,527
於合營企業的權益	3,855,629	3,538,229
應收貸款及利息	17,808	887
按金及其他應收款項	28,449	156,308
按公平值計入其他全面收益之債務投資	–	101,714
按公平值計入損益之金融資產	775	49,510
遞延稅項資產	3,965	7,729
	<hr/>	<hr/>
總非流動資產	4,325,693	6,109,196
流動資產		
發展中物業	1,925,060	2,243,399
持作出售物業	1,710,302	245,808
應收賬款	9 2,336	8,203
應收貸款及利息	–	11,696
預付款項、其他應收款項及其他資產	281,401	221,618
獲得合約之成本	18,443	13,360
可收回稅項	3,100	2,798
按公平值計入其他全面收益之債務投資	2,486	6,450
按公平值計入損益之金融資產	41,086	14,346
現金及銀行結餘	722,742	869,150
	<hr/>	<hr/>
	4,706,956	3,636,828
分類為持作出售的一個出售組別的資產	857,292	–
	<hr/>	<hr/>
總流動資產	5,564,248	3,636,828

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
應付賬款	10	112,355	73,740
其他應付款項及應計費用		214,464	128,614
合約負債		71,821	43,355
計息銀行及其他借貸		3,149,757	2,167,915
應付稅項		4,284	5,122
		<u>3,552,681</u>	<u>2,418,746</u>
分類為持作出售的一個出售組別的負債		<u>322,936</u>	—
總流動負債		<u>3,875,617</u>	<u>2,418,746</u>
流動資產淨值		<u>1,688,631</u>	<u>1,218,082</u>
總資產減流動負債		<u>6,014,324</u>	<u>7,327,278</u>
非流動負債			
按公平值計入損益的金融負債		606	—
其他應付款項		962	6,661
計息銀行及其他借貸		1,565,047	2,037,447
遞延稅項負債		562	482
總非流動負債		<u>1,567,177</u>	<u>2,044,590</u>
資產淨值		<u>4,447,147</u>	<u>5,282,688</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		15,200	15,200
儲備		4,435,444	5,256,588
		<u>4,450,644</u>	<u>5,271,788</u>
非控股權益		<u>(3,497)</u>	<u>10,900</u>
權益總額		<u>4,447,147</u>	<u>5,282,688</u>

財務資料附註

1.1 呈列基準

於二零二四年三月三十一日，本集團計息銀行及其他借貸之即期部分為3,472,229,000港元，其中322,472,000港元計入分類為持作出售的一個出售組別的負債，而其現金及現金等同項目為722,742,000港元。此外，本集團錄得本年度虧損742,073,000港元及截至二零二四年三月三十一日止年度經營活動所用現金淨額724,139,000港元。

鑒於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源履行其財務責任並繼續自二零二四年三月三十一日起持續經營至少12個月。本集團已制定以下計劃及措施緩解流動資金壓力及改善現金流量：

- (a) 本集團正積極與其現有貸款人磋商，以合理成本為具有指定還款日期之一年內到期現有銀行借貸進行再融資。本公司管理層相信，根據本集團與銀行的關係及其成功進行再融資貸款的過往記錄，本集團將能夠於銀行借貸到期時為其進行再融資，並於需要時獲得新的銀行融資。此外，根據與銀行的持續討論，本公司管理層認為相關貸款人不會根據相關貸款協議行使其權利要求本集團於還款日期之前立即償還任何重大借貸。於報告期後及截至該等財務報表批准日期，本集團已向現有貸款人就總額為717,788,000港元之銀行借貸進行再融資，並從一間銀行獲得總額為港元之新借貸261,000,000港元。
- (b) 於二零二四年三月三十一日，本集團借貸的財務契諾並無發生任何違規情況，且本公司管理層相信，本集團將能夠遵守截至二零二五年三月三十一日止期間之所有財務契諾。與此同時，本集團將繼續監察其所有借貸及融資有否遵守契諾規定。
- (c) 於二零二四年三月三十一日，本集團尚未動用銀行融資143,545,000港元以用於支付其物業發展項目之建築成本，且本公司管理層相信，本集團將能夠履行其對本集團承包商／供應商所有付款義務，並滿足已具備啟動預售及完成相關項目物業交付之餘下施工工作的全部必要條件。

- (d) 本集團已制定資產出售計劃，並與潛在買家就變現若干資產積極進行磋商，以改善本集團之流動資金。於二零二四年三月，本集團已訂立協議，以初步現金代價797,000,000港元(可予調整)向一家合營企業出售一個物業項目，有關詳情於本公司日期為二零二四年六月二十一日之通函中披露。本集團將繼續尋求機會以合理價格出售其項目及資產，以產生現金流入並緩解流動資金壓力。
- (e) 本集團將繼續採取措施，加快預售及銷售發展中物業及竣工物業，以催促收回未收銷售所得款項。
- (f) 本公司之最終控股公司宏安集團有限公司(「宏安」)已書面同意向本集團提供持續財務支援，在本集團有能力償還且不損害其流動資金及財務狀況之前不會要求償還到期款項。此外，於二零二四年三月，宏安已向本集團提供本金額為250,000,000港元之循環貸款融通，並根據補充貸款融資協議於二零二四年六月進一步增加至500,000,000港元。
- (g) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及資本支出。

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自報告期末起至少12個月之期間。本公司董事認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並履行自報告期末起未來12個月內到期之財務義務。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則必須進行調整，以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額，以就可能產生之任何進一步負債作出撥備以及分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無反映於該等綜合財務報表中。

1.2 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)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／負債外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。持作出售之出售集團按其賬面值與公平值減成本兩者之較低者列賬。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。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四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(即賦予本集團現有有能力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。

一般而言，大部分投票權會導致控制權的推定。倘本公司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，則終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認所保留任何投資之公平值及損益表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。

1.3 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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策之披露
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)(提早採納)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)(提早採納)
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生與資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二模型規則

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)會計政策之披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本作出重大性判斷就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供非強制性指引。該等修訂本並無對本集團財務報表內任何項目的計量、確認及呈列造成任何影響。

- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲償還的權利以及於報告期末必須存在償還的權利定義。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還的可能性所影響。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。倘實體於報告期後12個月內遵守未來契諾，則須額外披露非流動負債。

該等修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用及允許提早應用。本集團已從二零二三年四月一日起提前採用二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，根據該等修訂本的過渡條款，本集團已追溯應用該等修訂本。

本集團於首次應用該等修訂本後重新評估其貸款安排於二零二二年四月一日及二零二三年三月三十一日的條款及條件，其對本集團於二零二二年四月一日及二零二三年三月三十一日的負債分類概無重大影響。

於二零二四年三月三十一日，本集團根據42個月循環貸款融資提取的350,000,000港元銀行貸款被歸類為非流動負債，因為本集團已於二零二四年三月三十一日或之前遵守銀行貸款之契約，本集團有權在每個利息期（一個月或三個月）續期貸款，直至二零二七年三月之最後到期日。該等契約包括每六個月履行若干財務契約，並在每個利息期履行其財務義務。根據該等修訂本，在報告期後履行的契約不會影響貸款安排引致之負債的流動或非流動分類，故本集團有權根據循環貸款融資續期貸款，並將貸款清償期延後至報告日期後至少十二個月。

- (c) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估算變動與會計政策變動之間的分別。會計估算界定為受到計量不確定性規限的財務報表所載貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體如可運用計量技巧及輸入數據來制定會計估算。由於本集團的方針及政策與該等修訂本一致，故該等修訂本並無對本集團的財務報表造成影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)單一交易所產生與資產及負債相關之遞延稅項縮減香港會計準則第12號內初始確認例外情況的範圍，故其不再適用於會引致相等應課稅及可予扣減暫時性差額的交易(如租賃及退役責任)。因此，實體須就有關交易引致的暫時性差額確認一項遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及一項遞延稅項負債。該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。

- (e) 香港會計準則第12號(修訂本) *國際稅務改革 – 支柱二模型規則* 提出一項強制性臨時例外情況，以確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二模型規則而產生之遞延稅項。該等修訂本亦向受影響實體提出披露要求，以協助財務報表使用者更清楚了解實體因支柱二所得稅所承受的風險，當中包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當前稅項，並在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其支柱二所得稅風險的已知或可合理估計之資訊。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團並不屬於支柱二模型規則的範圍，因此該等修訂本並無對本集團產生任何影響。

2. 經營分類資料

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分類收入：								
銷售予外部客戶	258,613	1,971,145	3,065	3,684	36,216	17,011	297,894	1,991,840
其他收入	27,907	40,728	49	15,364	-	-	27,956	56,092
分類收入總額	<u>286,520</u>	<u>2,011,873</u>	<u>3,114</u>	<u>19,048</u>	<u>36,216</u>	<u>17,011</u>	<u>325,850</u>	<u>2,047,932</u>
分類業績	<u>(839,048)</u>	<u>143,846</u>	<u>350,542</u>	<u>251,394</u>	<u>(1,737)</u>	<u>(12,153)</u>	<u>(490,243)</u>	<u>383,087</u>
對賬								
銀行存款之利息收入							9,593	13,826
應收貸款之利息收入							-	170
按公平值計入其他全面收益之債務投資 之利息收入							10,934	18,230
按公平值計入損益之金融資產的利息收入							5,184	5,180
按公平值計入損益之金融資產的股息收入							5,700	-
出售/贖回按公平值計入其他全面收益的 債務投資之虧損							(60,044)	(20,974)
按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值 (虧損)/收益淨額							(11,584)	3,010
金融資產的減值虧損淨額							(281)	(17,217)
融資成本							(181,010)	(126,760)
企業及未分配開支							(24,054)	(40,666)
除稅前(虧損)/溢利							(735,805)	217,886
所得稅開支							(6,268)	(7,032)
本年度(虧損)/溢利							<u>(742,073)</u>	<u>210,854</u>

3. 收入以及其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自客戶合約之收入		
出售物業	258,613	1,971,145
資產管理費用	36,216	17,011
小計	<u>294,829</u>	<u>1,988,156</u>
來自其他來源之收入		
租金收入	3,065	3,684
總收入	<u><u>297,894</u></u>	<u><u>1,991,840</u></u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行存款之利息收入	9,593	13,826
應收貸款之利息收入	–	170
按公平值計入其他全面收益的債務 投資之利息收入	10,934	18,230
按公平值計入損益的金融資產之利息收入	5,184	5,180
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	5,700	–
沒收客戶之按金	1,602	11,988
物業管理費	10,093	6,810
出售物業、廠房及設備項目之收益	–	2
出售一間合營企業之收益	–	14,551
其他	16,261	22,741
總其他收入及收益淨額	<u><u>59,367</u></u>	<u><u>93,498</u></u>

4. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下各項所達致：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
出售物業成本	195,173	1,640,965
提供服務成本	29,008	21,084
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)	129	184
自有資產折舊	905	1,564
使用權資產折舊	13,810	13,353
金融資產之減值虧損/(撥回減值虧損)淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資	1,220	16,865
貸款及應收利息	(939)	352
總計	281	17,217
出售/贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資之虧損*	60,044	20,974
出售附屬公司的虧損*	343	—
不包括於計量租賃負債之租賃付款	3,754	1,100
核數師酬金	3,080	3,080
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金**	87,521	77,133
退休金供款計劃***	1,866	1,799
減：資本化金額	(8,665)	(11,651)
總計	80,722	67,281

* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

** 截至二零二三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1,542,000港元工資補貼，用於支付僱員於二零二二年五月至七月的工資。該等補貼已確認為「行政開支」，並與僱員福利開支相抵銷。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。

*** 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。

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他借貸利息	327,936	201,674
租賃負債利息	332	403
	<u>328,268</u>	<u>202,077</u>
減：資本化利息	(147,258)	(75,317)
總計	<u>181,010</u>	<u>126,760</u>

6. 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% (二零二三年：16.5%) 作出撥備。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期 – 香港		
本年度開支	2,645	3,657
過往年度 (超額撥備) / 撥備不足	(221)	2,316
	<u>2,424</u>	<u>5,973</u>
遞延	3,844	1,059
	<u>6,268</u>	<u>7,032</u>
本年度之稅項開支總額	<u>6,268</u>	<u>7,032</u>

7. 股息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
建議末期股息 – 每股普通股股份零港仙 (二零二三年：0.69 港仙)	–	104,880

董事會並不建議就截至二零二四年三月三十一日止年度派付任何股息。

上一年度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，且於二零二三年三月三十一日並未確認為負債。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股 (虧損) / 盈利

截至二零二四年三月三十一日止年度之每股基本 (虧損) / 盈利乃根據母公司擁有人應佔本年度虧損 733,276,000 港元 (二零二三年：溢利 211,066,000 港元) 及年內已發行普通股加權平均數 15,200,000,000 (二零二三年：15,200,000,000) 股計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該兩個年度呈列之每股基本 (虧損) / 盈利作出調整。

9. 應收賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收合營企業的賬款	2,336	8,203
減值	—	—
賬面淨值	<u>2,336</u>	<u>8,203</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1 個月內	2,336	2,915
1 至 3 個月	—	5,288
總計	<u>2,336</u>	<u>8,203</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
30 日內	<u>112,355</u>	<u>73,740</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

收入

本集團之收入包括來自以下各項之收入：(i)銷售本集團物業；(ii)資產管理服務費用；及(iii)物業租賃租金收入。下表載列本集團收益細分及佔以下所示財政年度總收益之百分比：

	截至三月三十一日止年度			
	二零二四年	%	二零二三年	%
	千港元		千港元	
出售物業	258,613	87	1,971,145	99
資產管理費用	36,216	12	17,011	1
租金收入	3,065	1	3,684	—
總計	<u>297,894</u>	<u>100</u>	<u>1,991,840</u>	<u>100</u>

截至二零二四年三月三十一日止財政年度(「本財政年度」)，本集團之收入約為297,900,000港元(二零二三年：約1,991,800,000港元)。該減少主要由於本財政年度內銷售及交付之已竣工住宅項目減少。

— 出售物業

來自出售物業之收入由截至二零二三年三月三十一日止年度的約1,971,100,000港元大幅減少約86.9%至截至二零二四年三月三十一日止年度的約258,600,000港元。該減少的主要原因是本財政年度沒有新項目竣工導致本財政年度售出並交付的總樓面面積減少，但上一個財政年度卻有兩個項目竣工並交付。

– 資產管理費用

來自資產管理服務的收入由截至二零二三年三月三十一日止年度的約17,000,000港元大幅增加約112.9%至截至二零二四年三月三十一日止年度的約36,200,000港元。該增加主要是由於確認了一次性收購費用(乃來自與合營夥伴共同投資的新收購項目)，詳情請參閱「酒店」一節。

– 租金收入

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止兩個年度，本集團從投資物業組合中賺取的租金收入保持穩定。

毛利

毛利由截至二零二三年三月三十一日年度的約329,600,000港元減少至截至二零二四年三月三十一日止年度的約73,600,000港元，減少約77.7%。該減少的主要原因是銷售物業產生的收入大幅減少，而銷售物業曾是本集團的主要溢利來源。

其他收入及收益

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團其他收入及收益的收益淨額達約59,400,000港元(二零二三年：約93,500,000港元)。本財政年度的收益淨額主要來自債務投資及金融資產利息收入約16,100,000港元(二零二三年：約23,400,000港元)、銀行存款利息收入約9,600,000港元(二零二三年：約13,800,000港元)及沒收按金約1,600,000港元(二零二三年：約12,000,000港元)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括佣金、廣告及推廣開支。

截至二零二四年三月三十一日止年度，銷售及分銷開支約為83,700,000港元(二零二三年：約179,500,000港元)，減少約53.4%。該減少主要由於本地物業市場環境疲弱，導致本財政年度進行之銷售活動減少所致。因此，本集團之佣金開支大幅減少，與物業銷售減幅一致。

行政開支

行政開支主要包括員工薪酬及福利、捐贈、折舊開支、辦公室開支、差旅費、專業費用、水電費及樓宇管理費。截至二零二四年三月三十一日止年度，行政開支約為104,700,000港元(二零二三年：約108,200,000港元)，較上一個財政年度減少約3.2%。於本財政年度，本集團繼續落實嚴格成本控制政策，因此，其能夠進一步減少整體行政開支。

其他開支

截至二零二四年三月三十一日止年度，知悉其他開支約60,400,000港元(二零二三年：約21,000,000港元)，乃由於本財政年度錄得按公平值計入其他全面收益之債務投資出售虧損約60,000,000港元。

融資成本

融資成本主要包括借貸及租賃負債利息開支(扣除資本化融資成本)。融資成本約為181,000,000港元(二零二三年：約126,800,000港元)。該增加主要由於平均借貸成本增加所致。於本財政年度，銀行借貸平均成本由二零二三年三月三十一日之約4.9%增加至二零二四年三月三十一日之約6.6%。

應佔合營企業之溢利

截至二零二四年三月三十一日止年度，應佔合營企業之溢利約為262,500,000港元(二零二三年：約316,800,000港元)，減少的主要原因是於本財政年度就合營企業所持之若干住宅項目的應佔發展中物業撇減之虧損約為87,200,000港元(二零二三年：無)。

發展中物業之撇減

截至二零二四年三月三十一日止年度，發展中物業之撇減約為692,400,000港元(二零二三年：約25,600,000港元)。該大幅增加乃由於香港房地產市場持續低迷，導致本集團發展中物業之剩餘價值減少。

母公司擁有人應佔虧損

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損733,300,000港元(二零二三年：溢利211,100,000港元)。透過剔除非現金項目及非經常性項目(即發展中物業及持作出售物業之撇減、出售／贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資之虧損、投資物業、按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值變動以及金融資產減值虧損)，母公司擁有人應佔的核心溢利於截至二零二四年三月三十一日止年度為28,300,000港元(二零二三年：318,600,000港元)。

股息

董事會並不建議就截至二零二四年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二三年：末期股息每股普通股0.69港仙)。截至二零二三年九月三十日止六個月，並無宣派中期股息(二零二二年：無)。

業務回顧

物業發展

訂約銷售

本集團及其合營企業目前有6個待售項目。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團及其合營企業分別實現訂約銷售總額及訂約銷售面積約1,708,000,000港元(二零二三年：約1,533,000,000港元)及約75,750平方呎(二零二三年：約61,557平方呎)。

於本財政年度，訂約銷售額主要來自兩個項目，即Altissimo泓碧和Phoenext薈鳴。Altissimo泓碧位於馬鞍山，是本集團擁有其40%股權之項目。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團實現訂約銷售額約860,000,000港元。於本公佈日期，547個單位中，544個單位已售出，總銷售所得款項約為7,200,000,000港元。Phoenext薈鳴位於九龍鳴鳳街，是與合營企業公司APG Strategic Real Estate Pool(「APG合資企業」)合作的六個項目之一，而本集團於APG合資企業擁有50%權益。本集團已於二零二四年一月推出該項目的預售。於本公佈日期，230個單位中，146個單位已售出，總銷售所得款項約為703,900,000港元。

本財政年度及截至本公佈日期之已竣工項目

本集團已於二零二四年三月取得MOUNT POKFULAM的竣工證書，並於二零二四年六月取得Larchwood的入伙許可證。於本公佈日期，該兩個項目已實現訂約銷售總額約951,000,000港元，該金額將確認為截至二零二五年三月三十一日止財政年度之收入。

於本財政年度收購之新土地

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(「四山街項目」)，總成本約為約940,600,000港元。總地盤面積約為41,700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。

於二零二三年十一月，本集團透過強制出售方式完成整合市區重建計劃的業權。該項目位於鴨脷洲大街17-23號、平瀾街7-9號及新市街37-39號。總地盤面積約為6,600平方呎，計劃被重新發展為商住項目。

成立新合資企業

於本財政年度，本集團與著名物業開發商其士國際集團有限公司成立合資企業夥伴關係，以收購四山街項目。交易完成後，本集團將擁有四山街項目的50%股權。於本公佈日期，交易尚未完成。

收益

於本財政年度內該業務分部確認收益約258,600,000港元(二零二三年：約1,971,100,000港元)，乃主要由於銷售「薈藍」項目及「LADDER Dundas」項目餘下之單位。

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。

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616,900,000港元。

本集團之土地儲備

於本公佈日期，本集團擁有土地儲備的總樓面面積約953,200平方呎，包括發展中物業約464,000平方呎，其中約42,000平方呎已於本年度由APG合資企業預售。下表載列於本公佈日期本集團之物業項目概覽。

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	未售 實用建築 面積總額 (平方呎)
薄扶林道86A-86G號(「MOUNT POKFULAM」)	28,500	28,500	住宅	二零二四年	70%	26,200
大角咀洋松街50-62號及 菩提街6-8號(「Larchwood」)	6,800	61,500	住宅及商業	二零二四年	100%	25,000
鴨脷洲大街120-130號 [#]	7,200	74,200	住宅及商業	二零二五年	50%	64,000
鴨脷洲大街34及36號以及 惠風街5、7及9號 [#]	4,100	38,600	住宅及商業	二零二五年	50%	30,000
黃大仙鳴鳳街26-48號 [#] (「蒼鳴」)	9,600	81,200	住宅及商業	二零二五年	50%	28,000
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%	80,000
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%	38,000
炮台山英皇道101及111號 [#]	12,400	130,000	住宅及商業	二零二六年	50%	116,000
鯗魚涌芬尼街3-9號	4,200	39,100	住宅及商業	二零二六年	100%	31,000
鴨脷洲大街17-23號、 平瀾街7-9號及新市街 37-39號	6,600	68,100	住宅及商業	二零二七年	100%	58,000
油塘四山街18-20號	41,700	292,000	住宅及商業	二零二八年	100%	276,000
總計	<u>136,700</u>	<u>953,200</u>				<u>772,200</u>

[#] 本集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

本集團一直在適當機會出現時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

於二零二四年三月三十一日，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 71,000,000 港元(二零二三年：約 147,000,000 港元)。賬面總值減少主要由於本財政年度出售兩項投資物業所致。

本集團於本財政年度的總租金收入(包括來自合營企業之貢獻)約為 157,500,000 港元(二零二三年：約 119,600,000 港元)，增幅約為 31.7%。總租金收入的增加主要由於本財政年度新收購租賃物業，以及投資物業出租率改善所致。

於本公佈日期，本集團投資物業組合(包括合資企業)的資產總值不少於 6,200,000,000 港元。請參閱下列投資物業組合的詳情。

物業	概約實用面積／ 租賃單位	於以下 年度收購	本集團 應佔權益	出租率
天生樓 [#]	35,300 平方呎	二零一九年	50%	97%
銀湖·天峰 [#]	31,400 平方呎	二零一九年	50%	100%
長沙灣道店舖	3,900 平方呎	二零二零年	100%	100%
電氣道 2 間店舖	800 平方呎	二零二一年	100%	100%
Parkville [#]	10,000 平方呎	二零二一年	64%	100%
珍寶閣 [#]	509 個停車位	二零二一年	50%	100%
日新舍啟德 ^{@ #}	1,424 張床位 [@]	二零二三年	35%	翻新中

[@] 該物業於本財政年度由「香港九龍貝爾特酒店」重新命名為「日新舍啟德」。於本公佈日期，該物業現正進行翻新，預計將會於二零二四年七月竣工，並為市場提供 1,424 張床位。

[#] 本集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

本集團之投資物業組合包括與全球私募股權基金（包括Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. 及 Angelo, Gordon & Co., L.P.（「AG」））以及持股35%至64%之個人投資者合作之兩項全資擁有商用物業及5個項目。於本公佈日期，除「日新舍啟德」正進行翻新並預期將於二零二四年第三季度重開外，本集團投資物業之整體出租率超過97%。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團與若干獨立投資者訂立買賣協議，出售天生樓地下之5間商舖，總代價為約87,500,000港元。該等出售之溢利約2,800,000港元已於「應佔合營企業之溢利及虧損」確認。

於二零二三年九月，本公司兩間全資附屬公司與本公司同系附屬公司位元堂藥業控股有限公司（「位元堂」）之一間全資附屬公司訂立買賣協議，以出售兩間物業控股公司之全部已發行股本及股東貸款，初步總代價為78,800,000港元。該等出售已分別於二零二三年十月二十五日及二零二三年十一月十五日完成。進一步詳情請參閱本公司及位元堂日期為二零二三年九月八日之聯合公佈以及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函。

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。

有關本集團獲委聘為資產管理人之住宅及商業物業之進一步詳情，請參閱上述「物業發展」及「物業投資」各節。

酒店

於二零二二年十二月，本集團與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，包括目前建於其上且前稱為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業重新命名為「日新舍啟德」，翻新完成後將重新開發為學生宿舍，預計將向市場提供720間房，合共1,424張床位。於本公佈日期，該物業現正進行翻新，計劃於二零二四年第三季度重開。

本集團利用資產管理的專業知識及將專業知識進一步擴展至酒店分部，藉此保障資產管理收入，並探索策略性擴大額外經常性收入的機會。

物業管理

本集團於二零一七年開展物業管理業務。於本公佈日期，本集團管理7個項目。本集團所收取之管理費之定價模式乃基於參考各樓宇產生之部分總年度開支，提供公平透明的定價架構。未來，由於「The Met」系列項目交付量增加，本集團預期物業管理業務將有所擴張。本集團將繼續投資於專業物業管理團隊及先進管理技術，提供優質服務，滿足客戶需求。

流動資金及財務資源

於二零二四年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,014,300,000港元(二零二三年：約7,327,300,000港元)，而流動比率則約為1.4倍(二零二三年：約1.5倍)。於二零二四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為722,700,000港元(二零二三年：約869,200,000港元)。

於二零二四年三月三十一日之總銀行借貸約為3,988,700,000港元(二零二三年：約3,999,100,000港元)。負債比率約為73.4%(二零二三年：約59.4%)，此乃經參考扣除現金及銀行結餘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。於二零二四年三月三十一日，本集團賬面值分別約74,900,000港元、71,000,000港元、2,168,700,000港元及1,659,700,000港元(二零二三年：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)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業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。

於二零二四年三月三十一日，本集團之資本承擔約1,573,500,000港元(二零二三年：約1,121,800,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔548,300,000港元(二零二三年：約110,900,000港元)。於二零二四年三月三十一日，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約370,400,000港元(二零二三年：約450,800,000港元)及有關融資已動用約301,300,000港元(二零二三年：約250,300,000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

於二零二四年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二四年 三月三十一日 千港元	二零二三年 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	3,100,477	1,961,685
第二年	46,380	2,037,447
第三年至第五年(包括首尾兩年)	841,837	—
	<u>3,988,694</u>	<u>3,999,132</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	49,280	206,230
第二年	456,830	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	220,000	—
	<u>726,110</u>	<u>206,230</u>
	<u><u>4,714,804</u></u>	<u><u>4,205,362</u></u>

以浮動利率計息之該等銀行及其他貸款之實際利率每年約為6.6厘(二零二三年三月三十一日：約4.9厘)，而若干其他貸款則每年按固定利率介乎6.0厘至17.5厘(二零二三年三月三十一日：6.0厘)計息。

於本財政年度及截至本公佈日期，本集團已將金額分別約2,400,000,000港元及1,200,000,000港元的銀行融資設立為可持續發展表現掛鈎貸款(「可持續發展表現掛鈎貸款」)及綠色貸款(「綠色貸款」)。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。綠色貸款為符合Asia Pacific Loan Market Association Limited於二零二零年五月發佈並於二零二三年二月更新之綠色貸款原則(「綠色貸款原則」)。綠色貸款原則旨在支援借款人資助無害環境及可持續發展項目，以促進淨零排放經濟、保護和恢復環境、促進適應氣候變遷及/或提供其他環境效益。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、聯營公司及合營企業，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、聯營公司及合營企業，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團於香港共有145名(二零二三年：128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

儘管香港政府最終於二零二四年初推出所有物業市場撤辣措施，惟鑑於現有的高利率環境以及已竣工物業項目的未售出庫存水平較高，預期二零二四年香港物業市場將繼續陷入困境並維持疲弱。因此，未來一年，本集團將加快銷售，降低庫存水平，以達到更快週轉、快速取得回報之目的。

於二零二四年一月，本集團成功推出薈鳴之預售。截至本公佈日期，該項目已售出約59.9%，訂約銷售總額約為703,900,000港元。本集團亦計劃於下個財政年度推出三個項目的預售，全部位於港島，總實用面積約為177,000平方呎。三個項目均位於黃金地段，步行即可到達港鐵站。另一方面，於二零二四年三月三十一日，本集團已取得MOUNT POKFULAM的竣工證明書，而截至本公佈日期，本集團已取得Larchwood的入伙紙。這兩個項目的未售面積約為51,200平方呎。由於可售資源豐富，管理層深信，本集團將於下一個財政年度實現更高的訂約銷售額。

行政長官二零二三年施政報告指出，政府將把香港建設成為國際專上教育樞紐，措施包括自二零二四／二五學年起，將各大學教育資助委員會(教資會)資助院校的本科課程的非本地學生配額增加一倍至40%。本集團預計與AG合作發展的日新舍啟德將從該計劃中獲益。本集團的目標乃於不久的將來將日新舍啟德定位為香港領先的青年共享居住及大學生住宿供應商之一。

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、社會及管治元素。

預期二零二四年仍將是充滿挑戰的一年。本集團將對業務發展及財務狀況維持審慎態度，首要目標乃為其持份者實現穩定回報。

可持續發展

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

環境

本集團致力減少其營運對週邊環境及自然資源的負面影響。本集團於整個項目週期中實施制定環境分析及管理計劃的政策，以識別及減輕對生態環境之間接及長遠影響。於本財政年度，本集團於二零二三年全球房地產可持續發展基準(GRESB)的開發基準中取得值得表揚的四星評級，並於同業比較中排名第三。該認可突出我們將環境、社會及管治原則融入所有發展項目組合的決心，致力在可持續發展基準上追求卓越，以及於可持續發展領域引領行業。

社會

本集團深明回饋社區的重要性，並非常重視貢獻本地社區。因此，本集團積極參與社區活動及公益事宜，以展現社會責任。於本財政年度，本集團透過香港新來港人士服務基金有限公司舉辦「節日探訪計劃」。我們的員工志願者通過探訪及提供急需的支持和關懷，向居住在劏房的弱勢社群家庭傳播愛和祝福。此外，本集團參與香港「百萬行」活動，以提高公眾對有需要人士，特別是弱勢社群及人士的關注和支持。本集團慷慨捐助，推動社區參與和社會責任，回應貧困、教育、醫療和環境保護等重大社會議題。

管治

管理層認為，可持續發展對本公司長期成功發展至關重要。為實現此目標，本集團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。有關本集團企業管治的資料，將在本公司年報之「企業管治報告」一節和環境、社會及管治報告中作更深入的闡述，這兩份報告將於適當時候在本公司和香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）網站上發布。

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，包括向低收入家庭捐贈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。

本公司採納聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1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：

前任非執行董事於二零二一年二月八日辭任後，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二零二四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C3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）審閱及批准截至二零二四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二零二四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

為釐定出席擬於二零二四年八月二十日(星期二)舉行的股東週年大會並在會上投票之資格，本公司將在下列期間暫停辦理股東過戶登記手續：

- | | |
|------------------------|---|
| 提交股份過戶文件以辦理
登記之最後時限 | ： 二零二四年八月十四日(星期三)
下午四時三十分 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續 | ： 二零二四年八月十五日(星期四)至
二零二四年八月二十日(星期二)
(包括首尾兩日) |
| 記錄日期 | ： 二零二四年八月二十日(星期二) |

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)及本公司網站(www.woproperties.com)。載有上市規則所規定的所有資料之二零二四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，二零二四年六月二十六日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事鄧灝康先生及程德韻女士；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。