

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)

截至二零二零年三月三十一日止年度 全年業績公佈

全年財務摘要			
	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 百萬港元	變動
收入	2,372	2,832	-16%
毛利	1,079	1,149	-6%
母公司擁有人應佔溢利	457	500	-9%
每股盈利(港仙)			
基本	3.01	3.29	-9%
攤薄	3.01	3.29	-9%
每股股息(港仙)			
末期	0.72	0.70	+3%
特別	-	0.945	不適用
	於二零二零年 三月三十一日 百萬港元	於二零一九年 三月三十一日 百萬港元	變動
資產淨值	4,716	4,489	+5%
每股資產淨值(港元)	0.310	0.295	+5%

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」)截至二零二零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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	4	2,372,090	2,831,757
銷售成本		<u>(1,293,082)</u>	<u>(1,683,036)</u>
毛利		1,079,008	1,148,721
其他收入及收益淨額	4	78,959	61,755
銷售及分銷開支		(215,524)	(127,034)
行政開支		(136,082)	(119,197)
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之減值虧損		(8,396)	–
融資成本	6	(94,521)	(87,315)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		(89,199)	70,583
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益淨額		2,017	–
衍生金融工具之公平值虧損		(4,401)	–
發展中物業之撇減		(3,842)	–
持作出售物業之(撇減)/撥回撇減		(9,663)	88,856
應佔合營企業之溢利/(虧損)		<u>18,830</u>	<u>(35,576)</u>
除稅前溢利	5	617,186	1,000,793
所得稅開支	7	<u>(145,308)</u>	<u>(170,550)</u>
本年度溢利		<u>471,878</u>	<u>830,243</u>

附註 二零二零年 二零一九年
千港元 千港元

其他全面收益

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	(3,623)	–
計入損益之減值虧損之重新分類調整	8,241	–

於其後期間可能重新分類至損益之

其他全面收益淨額

4,618	–
--------------	---

本年度其他全面收益，除稅後

4,618	–
--------------	---

本年度全面收益總額

476,496	830,243
----------------	----------------

應佔溢利：

母公司擁有人

457,320	500,302
----------------	---------

非控股權益

14,558	329,941
---------------	---------

471,878	830,243
----------------	----------------

應佔全面收益總額：

母公司擁有人

461,938	500,302
----------------	---------

非控股權益

14,558	329,941
---------------	---------

476,496	830,243
----------------	----------------

母公司普通權益持有人應佔每股盈利

基本及攤薄

9	3.01港仙	3.29港仙
---	---------------	---------------

綜合財務狀況表

二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		121,958	96,910
投資物業		654,100	809,500
發展中物業		1,475,902	1,355,318
投資合營企業		1,873,040	1,385,441
按公平值計入其他全面收益之債務投資		315,210	–
按公平值計入損益之金融資產		13,871	–
預付款項、其他應收款項及其他資產		440,038	402,078
遞延稅項資產		–	23,041
		<u>4,894,119</u>	<u>4,072,288</u>
流動資產			
發展中物業		2,001,086	3,328,595
持作出售物業		842,357	687,167
應收貸款		52,371	600,000
預付款項、其他應收款項及其他資產		80,170	387,311
獲得合約之成本		1,360	115,779
可收回稅項		13,327	292
現金及現金等同項目		853,619	1,878,905
		<u>3,844,290</u>	<u>6,998,049</u>
流動負債			
應付賬款	10	33,433	118,043
其他應付款項及應計費用		75,324	195,848
衍生金融工具		4,401	–
已收按金及預收款項		12,004	4,547
合約負債		20,955	1,955,928
計息銀行及其他貸款		1,093,677	1,260,228
應付稅項		299,763	253,862
		<u>1,539,557</u>	<u>3,788,456</u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產淨值	<u>2,304,733</u>	<u>3,209,593</u>
總資產減流動負債	<u>7,198,852</u>	<u>7,281,881</u>
非流動負債		
其他應付款項	6,441	13,184
計息銀行及其他貸款	2,475,505	2,777,781
遞延稅項負債	<u>994</u>	<u>1,460</u>
總非流動負債	<u>2,482,940</u>	<u>2,792,425</u>
資產淨值	<u>4,715,912</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>4,658,065</u>	<u>4,446,167</u>
	<u>4,673,265</u>	<u>4,461,367</u>
非控股權益	<u>42,647</u>	<u>28,089</u>
權益總額	<u>4,715,912</u>	<u>4,489,456</u>

財務報表附註

二零二零年三月三十一日

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」)(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二零二零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。

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

本集團已就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9號(修訂本)	具有負補償之提前償付特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	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) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則年度改進	以下各項的修訂本：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

除香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號(修訂本)，以及二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則年度改進與編製本集團財務報表並不相關外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型內入賬所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計法與香港會計準則第17號並無實質變動。出租人將繼續按照與香港會計準則第17號相似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年四月一日。根據該方法，該準則予以追溯應用，首次採納的累計影響作為對二零一九年四月一日的期初結餘之調整，而截至二零一九年三月三十一日止年度的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

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出可在一段期間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權於使用可識別資產時從中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產的用途，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，准許有關準則僅應用於先前在首次應用日期應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃的合約。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)－詮釋第4號不獲識別為租賃的合約不予重新評估。因此，香港財務報告準則第16號對租賃的定義僅應用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團就多個物業項目訂有租賃合約。作為承租人，本集團先前根據評估租賃是否已將資產所有權的絕大部分回報及風險轉予本集團，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，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就短期租賃(按相關資產類別選擇)有一項選擇性豁免。本集團並無就租期於二零一九年四月一日開始的經營租賃按直線法確認租金開支，取而代之，本集團確認使用權資產折舊(或減值(如有))及未償還租賃負債應計利息(作為融資成本)。

過渡影響

於二零一九年四月一日之租賃負債乃根據剩餘租賃付款的現值確認，並使用增量借款利率貼現及計入二零一九年四月一日的財務狀況表之其他應付款項及應計費用。

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於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估，並計入物業、廠房及設備。

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
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	3.56%
於二零一九年四月一日的貼現經營租賃承擔	<u>1,858</u>
減：與短期租賃及剩餘租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>

- (b) 香港會計準則第28號(修訂本)澄清香港財務報告準則第9號的剔除範圍僅包括適用權益法的於聯營公司或合營企業的投資，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業投資淨額一部分且不適用權益法的長期權益。因此，一家實體在對該等長期權益入賬時應用香港財務報告準則第9號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定，而非香港會計準則第28號。僅當確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業投資淨額的減值時，香港會計準則第28號則適用於該投資淨額，其中包括長期權益。於二零一九年四月一日採納該等修訂後，本集團評估其於合營企業之長期權益的業務模式並確認於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，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號針對稅務處理涉及影響香港會計準則第12號應用之不確定性(通常稱為「不確定稅務狀況」)時之所得稅(即期及遞延)之會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費，亦不具體包括與不確定稅務處理相關之利息及罰款之規定。該詮釋具體針對(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(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。該等詮釋對本集團的財務狀況或業績並無影響。

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。

截至二零二零年及二零一九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，而於二零二零年及二零一九年三月三十一日，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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	2,369,633	2,826,961	2,457	4,796	2,372,090	2,831,757
其他收入	23,871	42,998	5,473	55,761	29,344	98,759
總計	<u>2,393,504</u>	<u>2,869,959</u>	<u>7,930</u>	<u>60,557</u>	<u>2,401,434</u>	<u>2,930,516</u>
分類業績	<u>801,481</u>	<u>1,067,050</u>	<u>(64,413)</u>	<u>34,062</u>	<u>737,068</u>	<u>1,101,112</u>
對賬						
銀行存款之利息收入					17,901	18,092
應收貸款之利息收入					18,561	15,487
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之利息收入					13,153	-
衍生金融工具之公平值虧損					(4,401)	-
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益					2,017	-
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之減值虧損					(8,396)	-
融資成本					(94,521)	(87,315)
企業及未分配開支					(64,196)	(46,583)
除稅前溢利					617,186	1,000,793
所得稅開支					(145,308)	(170,550)
本年度溢利					<u>471,878</u>	<u>830,243</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之收入		
出售物業	2,368,405	2,823,584
來自其他來源之收入		
租金收入	<u>3,685</u>	<u>8,173</u>
	<u>2,372,090</u>	<u>2,831,757</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
報告期初計入合約負債之已確認收入：		
出售物業	<u>1,949,877</u>	<u>1,955,621</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預期確認為收益之金額：		
一年內	249,451	2,088,380
一年後	-	4,825
	<u>249,451</u>	<u>2,093,205</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行存款之利息收入	17,901	18,092
應收貸款之利息收入	18,561	15,487
按公平值計入其他全面收益的債務投資之利息收入	13,153	-
沒收客戶之按金	2,254	3,404
管理費收入	15,186	9,046
出售附屬公司之收益淨額	-	9,140
其他	11,904	6,586
	<u>78,959</u>	<u>61,755</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業成本	1,291,139	1,680,166
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)	1,943	2,870
自有資產折舊	6,424	4,074
使用權資產折舊	6,547	–
出售物業、廠房及設備項目之虧損	–	20
出售一項投資物業之虧損	2,700	–
按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值虧損	8,396	–
公平值虧損／(收益)淨額：		
衍生金融工具	4,401	–
按公平值計入損益之金融資產	(2,017)	–
經營租約之最低租金	–	10,088
不包括於計量租賃負債之租賃付款	1,451	–
核數師酬金	3,000	2,700
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	89,110	74,854
退休金供款計劃	1,327	1,298
減：資本化金額	(7,493)	(10,522)
	<u>82,944</u>	<u>65,630</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	160,804	136,665
合約收入產生的利息開支	972	24,592
租賃負債之利息部分	329	–
減：資本化利息	(67,584)	(73,942)
	<u>94,521</u>	<u>87,315</u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一九年：16.5%）作出撥備。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期－香港		
本年度開支	123,603	173,731
過往年度超額撥備	(870)	(261)
	<u>122,733</u>	<u>173,470</u>
遞延	<u>22,575</u>	<u>(2,920)</u>
本年度之稅項開支總額	<u>145,308</u>	<u>170,550</u>

8. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
建議特別股息—零 (二零一九年：每股普通股股份0.945港仙)	-	143,640
建議末期股息—每股普通股股份0.72港仙 (二零一九年：0.70港仙)	<u>109,440</u>	<u>106,400</u>
	<u>109,440</u>	<u>250,040</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

截至二零二零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457,320,000港元(二零一九年：500,302,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000(二零一九年：15,200,000,000)股計算。

本集團於截至二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	<u>33,433</u>	<u>118,043</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。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二零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2,372,100,000港元(二零一九年：約2,831,800,000港元)及約為457,300,000港元(二零一九年：約500,300,000港元)。

股息

董事會建議向截至二零二零年九月二日(星期三)名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.72港仙(二零一九年：末期股息0.70港仙及特別股息0.945港仙)。末期股息將於二零二零年九月十一日(星期五)或前後派付，惟須待股東於本公司擬定於二零二零年八月二十四日(星期一)舉行之應屆股東週年大會上批准後方可作實。

業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之收入約為2,372,100,000港元(二零一九年：約2,831,800,000港元)。其主要歸因於薈薈(位於大埔公路—大圍段7838號)之竣工及交付。母公司擁有人應佔本年度溢利約為457,300,000港元(二零一九年：約500,300,000港元)。溢利減少乃主要歸因於投資物業公平值虧損增加。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

年內，此業務分類已確認收入約為2,369,600,000港元(二零一九年：約2,827,000,000港元)，主要歸因於薈薈已竣工及交付。於本公佈日期，該物業發展項目所有單位均已售出。

本集團與旭輝控股(集團)有限公司攜手合作，自二零一九年三月起推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，以位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」率先為品牌揭開序幕。於本公佈日期，已推出的309個單位中已售出253個，訂約銷售金額約為2,900,000,000港元。該項目正進行上蓋建設，預期將於本年度交付。本集團於該物業發展項目擁有50%權益，並負責管理項目。

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),即「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534個單位中已售出429個,訂約銷售金額約為3,700,000,000港元。該項目已獲授佔用許可證,預期將於本年度交付。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收購位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業。地盤將重新發展為豪華物業,並正進行地盤工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之新「The Met.」項目正進行上蓋工程。該用地位於具備完善配套的已發展社區,包括青衣城等大型購物商場以及青衣公園、青衣運動場及青衣游泳池,為居民提供種類繁多的休閒及購物選擇。其亦享有交通便利帶來的便捷,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之汀九橋。該項目佔地約14,400平方呎,而預計總允許住宅樓面面積則約為80,000平方呎。項目可作商住發展並將設置公共交通總站(小巴士)。

於二零二零年五月三十一日,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%
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%

本集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。年內，本集團已收購兩個市區重建項目，取得超過80%(少於100%)的業權。本集團預期將根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制售賣，從而鞏固該兩個項目的業權。倘並無授出法院命令，本集團可能無法完成鞏固業權以供發展。該兩個項目的總地盤面積約為16,000平方呎，重建後應佔總樓面面積約為143,000平方呎。

物業投資

於二零二零年三月三十一日，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654,100,000港元(二零一九年三月三十一日：約809,500,000港元)。

年內，本集團之總租金收入約為3,700,000港元(二零一九年：約8,200,000港元)，較去年減少約4,500,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於在報告年度內出售數項物業。

於二零一九年一月二十四日，本集團成功自九廣鐵路公司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以及1樓之零售平台層，總代價為653,000,000港元。於二零一九年四月二十九日，本集團已出售該物業投資項目的50%權益予一名獨立第三方。收購已於二零一九年五月十六日完成。有關交易詳情載於本公司及Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(「宏安」)日期為二零一九年一月二十四日及二零一九年四月二十九日刊發的聯合公佈以及宏安日期為二零一九年三月二十七日的通函。本集團已翻新該物業及改善租戶組合，故租金回報得以提高。於本公佈日期，該投資物業已全部租出。

於二零一九年四月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時協議，以收購Pearl Limited之全部已發行股本及股東貸款，代價為780,000,000港元。Pearl Limited為Hermitage Investments Limited(「Hermitage」)的唯一股東，Hermitage為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個摩托車停車位的註冊擁有人。交易已於二零一九年七月四日完成。有關交易詳情載於本公司及宏安日期為二零一九年五月一日刊發的聯合公佈。該投資物業一部分正在翻新，以提升租戶組合及租金回報。於本公佈日期，該投資物業的出租率超過70%。

* 僅供識別

於二零一九年六月，本集團完成向一名獨立第三方收購一間投資物業(即九龍馬頭角馬頭角道47-55號安寧大廈地下D舖)，代價為62,300,000港元。該物業經已翻新以提高租金回報。

本集團將不斷就其投資物業組合之經常性收入及資本增值作出檢討。

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，本集團母公司—宏安及其附屬公司(不包括本集團)合共有48項住宅投資物業(「除外物業」)並未注入本集團作為本公司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，截至本公佈日期，該等48項除外物業中有39項已售出。

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為7,198,900,000港元(二零一九年：約7,281,900,000港元)，而於二零二零年三月三十一日之流動比率則約為2.5倍(二零一九年：約1.8倍)。於二零二零年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為853,600,000港元(二零一九年：約1,878,900,000港元)。

於二零二零年三月三十一日之總銀行借貸約為3,370,200,000港元(二零一九年：約3,850,400,000港元)。負債比率約為53.9%(二零一九年：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。於二零二零年三月三十一日，本集團賬面值分別約為87,900,000港元、633,100,000港元、3,448,400,000港元及660,000,000港元(二零一九年：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、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

於二零二零年三月三十一日，本集團之資本承擔約為486,700,000港元(二零一九年：約925,600,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約251,400,000港元(二零一九年：約806,500,000港元)。本集團已就有關授予三間合營企業最多1,617,600,000港元(二零一九年：2,440,400,000港元)之融資向銀行作出擔保，而於二零二零年三月三十一日，有關融資已動用1,090,500,000港元(二零一九年：1,297,500,000港元)。除本公佈披露者外，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，確保本集團之營運順暢及具充分之靈活性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

於二零二零年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二零年 三月三十一日 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：		
一年內或按要求償還	1,093,677	1,260,228
第二年	1,039,056	1,200,570
第三至五年(包括首尾兩年)	1,237,479	1,389,641
	3,370,212	3,850,439
須於以下時間償還之其他貸款：		
第三至五年(包括首尾兩年)	198,970	187,570
	3,569,182	4,038,009

銀行貸款之實際年利率約為3.7厘(二零一九年：約3.4厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘計息(二零一九年：6.0厘)。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於報告期內，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。

於本財政年度，本集團訂立利率掉期合約，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。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團於香港共有126名(二零一九年：120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，本集團亦提供根據個人表現及其業務表現發放之酌情花紅、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。

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。年內，本集團參與各項慈善活動，包括向弱勢群體送贈酒精搓手液及向長者送贈月餅、便服日等。本集團將不斷熱心公益，投放資源，惠澤社群。

環保事宜

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。本集團亦就部分物業發展項目(包括蒼晴、蒼朗及蒼薈)參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可之樓宇全面環保評估計劃)，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之服務。

就所有物業發展項目而言，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外判予獨立建築公司。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，包括與廢料處置、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，並須於其後就物業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。由於我們在某一時期之財務表現取決於可供銷售之物業組合，故我們之盈利於不同時期可能大幅波動；
- 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。

前景

持續的中美貿易糾紛及COVID-19爆發為經濟前景蒙上陰霾。大部分投資者及最終用戶預期將保持審慎。

市場預期企業倒閉及失業率將持續攀升，而零售相關行業為其中一個受到最大打擊的行業。本集團已向業務陷入困境的租戶提供租金優惠，並與彼等共渡時艱。

就住宅市場而言，調整香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃之貸款價值比率門檻及降低利率預期可釋放市場購買力。五月份錄得的銷售量已較二零二零年第一季度有所反彈，而本集團對住宅物業之發展審慎樂觀。

於本公佈日期，本集團之住宅物業已訂約銷售金額約3,100,000,000港元，保障及穩定本集團於未來年度之收入及發展。為了讓增長趨勢延續下去，本集團不遺餘力地補充土地儲備及投資物業。除了公開競標外，本集團亦正物色舊樓收購及土地用途變更之機遇。

預期香港的經濟及房地產業於本年度將面臨挑戰及不確定性。本集團將密切監察變動、風險及資產，並不斷為其發展把握每個機會，旨在為股東創造穩健回報。

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

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，本公司已於截至二零二零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二零二零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)審閱及批准截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表。李永森先生已獲選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二零二零年三月三十一日止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

本公司將於二零二零年八月二十四日(星期一)上午九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室舉行二零二零年股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)，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。

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) 為釐定出席二零二零年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	:	二零二零年八月十七日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記 手續	:	二零二零年八月十八日(星期二)至 二零二零年八月二十四日(星期一) (包括首尾兩日)
記錄日期	:	二零二零年八月二十四日(星期一)

(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 : 二零二零年八月二十八日(星期五)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記
手續 : 二零二零年八月三十一日(星期一)至
二零二零年九月二日(星期三)
(包括首尾兩日)

記錄日期 : 二零二零年九月二日(星期三)

為符合資格出席二零二零年股東週年大會及於會上投票以及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各最後日期及時間送達本公司之香港股份過戶及轉讓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香港聯交所網站(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二零二零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
主席
陳振康

香港，二零二零年六月二十九日

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。