

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)

截至二零二零年九月三十日止六個月之 未經審核中期業績公佈

中期財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零二零年 (未經審核) 百萬港元	二零一九年 (未經審核) 百萬港元	
收入	250	2,224	-89%
毛利	117	967	-88%
母公司擁有人應佔溢利	72	579	-88%
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	0.47	3.81	-88%
	於		變動
	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元	
資產淨值	4,646	4,716	-1%
每股資產淨值(港元)	0.306	0.310	-1%

中期業績

Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績，連同二零一九年同期之比較數字。本未經審核中期簡明綜合財務資料並未經審核，惟已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
收入	4	250,292	2,223,937
銷售成本		<u>(133,172)</u>	<u>(1,256,680)</u>
毛利		117,120	967,257
其他收入及收益淨額	4	80,992	29,561
銷售及分銷開支		(47,612)	(176,831)
行政開支		(46,091)	(65,256)
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之減值虧損撥回		5,768	–
融資成本	5	(40,890)	(48,812)
投資物業公平值虧損淨額		(9,745)	(38,691)
衍生金融工具之公平值虧損		(16,547)	–
應佔合營企業之溢利		<u>49,418</u>	<u>49,554</u>
除稅前溢利	6	92,413	716,782
所得稅開支	7	<u>(19,304)</u>	<u>(138,028)</u>
本期間溢利		<u><u>73,109</u></u>	<u><u>578,754</u></u>

截至九月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
附註 (未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

其他全面收益／(虧損)

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的債務投資：

公平值變動	9,421	(187)
於期內出售債務投資之重新分類調整	(4,509)	-
計入損益之減值虧損撥回之重新分類調整	(5,645)	-
	(733)	(187)

本期間其他全面虧損

(733) (187)

本期間全面收益總額

72,376 578,567

應佔溢利：

母公司擁有人	71,856	579,330
非控股權益	1,253	(576)
	73,109	578,754

應佔全面收益總額：

母公司擁有人	71,123	579,143
非控股權益	1,253	(576)
	72,376	578,567

母公司普通權益持有人應佔每股盈利

8

基本及攤薄

0.47 港仙 3.81 港仙

簡明綜合財務狀況表
二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		115,158	121,958
投資物業		621,200	654,100
發展中物業		2,277,847	1,475,902
投資合營企業		2,035,952	1,873,040
按公平值計入其他全面收益之債務投資		77,154	315,210
按公平值計入損益之金融資產		13,871	13,871
預付款項、其他應收款項及其他資產		387,461	440,038
總非流動資產		<u>5,528,643</u>	<u>4,894,119</u>
流動資產			
發展中物業		2,106,706	2,001,086
持作出售物業		712,958	842,357
按公平值計入其他全面收益之債務投資		128,895	–
應收貸款		65,424	52,371
預付款項、其他應收款項及其他資產		150,220	80,170
獲得合約的成本		11,000	1,360
可收回稅項		9,197	13,327
現金及現金等同項目		594,343	853,619
總流動資產		<u>3,778,743</u>	<u>3,844,290</u>
流動負債			
應付賬款	10	47,385	33,433
其他應付款項及應計費用		78,470	75,324
衍生金融工具		19,879	4,401
已收按金及預收款項		11,995	12,004
合約負債		4,210	20,955
計息銀行及其他貸款		1,091,289	1,093,677
應付稅項		159,400	299,763
總流動負債		<u>1,412,628</u>	<u>1,539,557</u>
流動資產淨值		<u>2,366,115</u>	<u>2,304,733</u>
總資產減流動負債		<u>7,894,758</u>	<u>7,198,852</u>

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
其他應付款項	3,983	6,441
計息銀行及其他貸款	3,244,068	2,475,505
遞延稅項負債	659	994
	<u>3,248,710</u>	<u>2,482,940</u>
總非流動負債		
	<u>3,248,710</u>	<u>2,482,940</u>
資產淨值		
	<u>4,646,048</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	4,619,748	4,658,065
	<u>4,634,948</u>	<u>4,673,265</u>
非控股權益		
	<u>11,100</u>	<u>42,647</u>
權益總額		
	<u>4,646,048</u>	<u>4,715,912</u>

中期簡明綜合財務資料附註

二零二零年九月三十日

1. 編製基準

本集團之未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告及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16之披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

本集團於編製該等未經審核中期簡明綜合財務資料時所採用的會計政策及編製基準與本集團根據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而編製之截至二零二零年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致，惟下文附註2所披露採用經修訂之香港財務報告準則除外。

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，該等未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，該等未經審核中期簡明綜合財務資料以港元(「港元」)呈列，所有數值均湊整至千位數。

2. 會計政策之變動及披露

本集團已於本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料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)	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)	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)	重大性之定義

除與編製本集團之財務資料並無關聯之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)外，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3號(修訂)對業務之定義作出澄清及提供額外指引。該修訂訂明一項完整活動及資產組合可視為一項業務，必須至少包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻。業務之存在毋須包括創造產出所需的所有資源投入及過程。該修訂移除對市場參與者是否有能力收購業務並能持續創造產出的評估，轉為重點關注所取得的資源投入及實質過程共同對形成產出的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該修訂提供有關評估所取得的過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一項活動和資產組合是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已就二零二零年四月一日或之後發生的交易或其他事件追溯採用該修訂。該修訂不會對本集團財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)為重大性提供了新的定義。新定義指出，倘可合理預計漏報、錯報或掩蓋有關資料影響通用目的財務資料主要使用者基於本財務資料作出決策，則該資料屬重大。該修訂澄清，重大性將取決於資料性質或規模。該修訂並無對本集團中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

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，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評價，而可報告分類溢利之計算方式為經調整之除稅前溢利。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。

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月，本集團來自外部客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零二零年九月三十日及三月三十一日，本集團之非流動資產位於香港。

有關該等可報告分類資料，連同其相關比較資料呈列如下。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		總計	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	245,374	2,222,768	4,918	1,169	250,292	2,223,937
其他收入	16,895	7,115	34,342	1,176	51,237	8,291
總計	<u>262,269</u>	<u>2,229,883</u>	<u>39,260</u>	<u>2,345</u>	<u>301,529</u>	<u>2,232,228</u>
分類業績	<u>55,777</u>	<u>768,724</u>	<u>82,320</u>	<u>13,293</u>	<u>138,097</u>	782,017
對賬：						
銀行存款之利息收入					2,171	10,457
應收貸款之利息收入					3,041	10,584
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之利息收入					19,455	229
衍生金融工具之公平值虧損					(16,547)	-
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之減值虧損撥回					5,768	-
出售按公平值計入其他全面收益之 債務投資之收益					5,088	-
融資成本					(40,890)	(48,812)
企業及未分配開支					(23,770)	(37,693)
除稅前溢利					92,413	716,782
所得稅開支					(19,304)	(138,028)
本期間溢利					<u>73,109</u>	<u>578,754</u>

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	245,374	2,221,540
其他來源之收入		
租金收入	4,918	2,397
	<u>250,292</u>	<u>2,223,937</u>

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

所有來自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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
報告期初計入合約負債之已確認收入：		
出售物業	<u>17,346</u>	<u>1,949,121</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。

於報告期末，分配至剩餘履約責任的合約銷售金額：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
一年內	<u>70,410</u>	<u>112,060</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行存款之利息收入	2,171	10,457
應收貸款之利息收入	3,041	10,584
按公平值計入其他全面收益的金融資產 之利息收入	19,455	229
沒收客戶之按金	4,050	–
出售附屬公司之收益	30,800	–
出售按公平值計入其他全面收益之債務投資之收益	5,088	–
管理費收入	8,143	5,305
其他	8,244	2,986
	<u>80,992</u>	<u>29,561</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款利息	63,647	81,817
合約收入產生的利息開支	–	972
租賃負債的利息部分	182	105
	<u>63,829</u>	<u>82,894</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額 減：資本化利息	<u>(22,939)</u>	<u>(34,082)</u>
	<u>40,890</u>	<u>48,812</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	130,881	1,255,554
自有資產折舊	3,186	4,782
使用權資產折舊	3,979	1,008
出售一項投資物業之虧損	-	2,700
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	2,291	1,126
不包括於計量租賃負債之租賃付款	-	1,451
	<u>139,257</u>	<u>1,266,621</u>

附註：

於截至二零二零年九月三十日止六個月已收到防疫抗疫基金之保就業計劃所授出之工資補貼2,633,000港元以用於支付二零二零年六月至八月僱員的工資。該金額已於「行政開支」中確認且已被僱員福利開支所抵銷。

7. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一九年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間開支	19,352	115,052
遞延	(48)	22,976
	<u>19,304</u>	<u>138,028</u>
本期間之稅項開支總額	<u>19,304</u>	<u>138,028</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零二零年九月三十日止六個月每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本期間溢利71,856,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：579,330,000港元)及普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零一九年九月三十日止六個月：15,200,000,000股)計算。

本集團於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該等期間呈列的每股基本盈利作出調整。

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
已付特別股息—零 (二零一九年：每股普通股股份0.945港仙)	-	143,640
已付末期股息—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>

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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	<u>47,385</u>	<u>33,433</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。

中期股息

董事會並不建議就截至二零二零年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團之收入約250,300,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：約2,223,900,000港元)。於本報告期內，母公司擁有人應佔溢利約71,900,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：約579,300,000港元)。收入及溢利減少乃主要歸因於本集團若干現有在建項目預期於二零二一財政年度下半年竣工。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於本報告期內，於此業務分類所確認之收入約245,400,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：約2,222,800,000港元)，主要歸因於薈薈餘下庫存之交付。

本集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)攜手合作，於二零一九年三月推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，位於油塘崇山街8號及四山街15號之項目正式命名為「maya曦臺」，率先為品牌揭開序幕。其建築設計、室內佈置及配套設施滿足對優越及優質生活需要有所追求的住戶。於本公佈日期，已推出的308個單位中，266個單位已售出且累計已訂約銷售金額約3,100,000,000港元。合約完成證明書已於二零二零年十月獲頒發，現正在向買方移交。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」，已於二零一八年十二月推出。於本公佈日期，已推出的547個單位中，472個單位已售出且累計已訂約銷售金額為約4,400,000,000港元。合約完成證明書已於二零二零年十月獲頒發，現正在向買方移交。本集團於該發展項目擁有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位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。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。

「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))的上蓋工程正在進行中。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。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。該項目可作商住發展，並將設置公共交通總站(小巴站)。本集團已開始申請預售同意書，並預期將於明年進行預售。

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)的新重建發展地盤。重新發展後的應佔總樓面面積約37,100平方呎。拆卸工程預期於明年第一季度開始。

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。合營集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，以總額1,880,000,000港元收購炮台山英皇道的兩個地盤。總地盤面積共約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含商業配套的住宅項目。收購事項預期將於二零二一年一月完成。

本集團目前擁有四個市區重建項目，已取得超過80%的業權。所有項目已根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》採取法律行動以進行強制售賣。倘並無授出法院頒令，本集團或無法完成鞏固業權以供發展。重新發展後的應佔總樓面面積約237,000平方呎。

於二零二零年十月三十一日，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 總樓面 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	二零二二年	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	100%

物業投資

於二零二零年九月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用及工業用單位，賬面總值約621,200,000港元(二零二零年三月三十一日：約654,100,000港元)。

於回顧期間，本集團之總租金收入約4,900,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：約2,400,000港元)。總租金收入增加乃主要歸因於本報告期內新租出數項物業。

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，本集團出售該投資項目的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」])於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，該投資項目已全部租出。

* 僅供識別

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，以總代價780,000,000港元收購Pearl Limited之全部已發行股本及股東貸款。於二零一九年六月，本集團出售該投資項目的50%權益予一名獨立第三方，並與該獨立第三方成立合營集團。Pearl Limited為Hermitage Investments Limited的唯一股東，而Hermitage Investments Limited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。收購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分別為二零一九年五月一日及二零一九年六月二十一日刊發的聯合公佈。於本公佈日期，該投資物業的出租率超過80%。

本集團將繼續尋求機會擴大投資物業組合，以獲得經常性收入，實現資本增值。

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，母公司及其附屬公司(不包括本集團)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，截至二零二零年十一月二十四日，該等48項除外物業中有39項已售出。

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為7,894,800,000港元(二零二零年三月三十一日：約7,198,900,000港元)，而於二零二零年九月三十日之流動比率則約2.7倍(二零二零年三月三十一日：約2.5倍)。於二零二零年九月三十日，本集團持有之現金及現金等同項目約594,300,000港元(二零二零年三月三十一日：約853,600,000港元)。

於二零二零年九月三十日之總銀行借貸約4,133,100,000港元(二零二零年三月三十一日：約3,370,200,000港元)。負債比率約76.3%(二零二零年三月三十一日：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及母公司擁有人應佔權益計算。於二零二零年九月三十日，本集團賬面值分別約86,200,000港元、585,200,000港元、3,572,300,000港元及660,000,000港元(二零二零年三月三十一日：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。

於二零二零年九月三十日，本集團之資本承擔約695,900,000港元(二零二零年三月三十一日：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181,600,000港元(二零二零年三月三十一日：約251,400,000港元)。本集團已就授予兩間合營企業最多890,700,000港元(二零二零年三月三十一日：1,617,600,000港元)之融資向銀行作出擔保，而有關融資已動用309,200,000港元(二零二零年三月三十一日：1,090,500,000港元)。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

於二零二零年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二零年 九月三十日 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：		
按要求或一年內償還	1,091,289	1,093,677
第二年	996,290	1,039,056
第三至五年(包括首尾兩年)	2,045,508	1,237,479
	4,133,087	3,370,212
須於以下時間償還之其他貸款：		
第二年	202,270	-
第三至五年(包括首尾兩年)	-	198,970
	4,335,357	3,569,182

銀行貸款之實際年利率約2.2厘(二零二零年三月三十一日：3.7厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二零年三月三十一日：6厘)計息。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於期內，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為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。因此本集團於期內並無進行任何對沖活動。

所持重大投資、重大收購和出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於回顧期內，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購和出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團於香港共有137名(二零二零年三月三十一日：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。

前景

繼上一季度錄得9.1%的降幅記錄後，香港的實質本地生產總值(real GDP)於二零二零年第二季度同比顯著下降9.0%。2019冠狀病毒病疫情持續及全球不明朗因素阻礙經濟復甦。

然而，鑒於當前低息的環境，加上香港政府推出一系列撐企業、保就業的紓緩措施，長期來看，住宅物業行業預計將保持彈性。

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3,300,000,000港元。其確保並穩定本集團的溢利及發展。

預期香港的經濟及房地產業於本年度均會面臨挑戰。本集團將繼續密切監察市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年九月三十日止六個月，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

董事會認為，於截至二零二零年九月三十日止六個月整段期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力保持高水平之企業管治，十分重視透明度、問責、誠信及獨立性，並提高本公司之競爭力及營運效率，以確保其可持續發展及為本公司股東產生更大回報。

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」）所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整段回顧期間以及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載之規定標準，且據本公司所知，董事於回顧期間並無出現違規事件。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會，並已制定書面職權範圍，藉以審閱及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事宜。審核委員會連同管理層已審閱本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。李永森先生獲委任為審核委員會之主席。

刊登業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈可於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com)內閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零二零年中期報告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，二零二零年十一月二十四日

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。