

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任何聲明，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。


宏安地產
WANG ON PROPERTIES
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
	二零二三年 (未經審核) 百萬港元	二零二二年 (未經審核) 百萬港元	
收入	287	1,261	-77%
毛利	80	189	-58%
母公司擁有人應佔溢利	268	68	+294%
每股盈利 (港仙)			
基本及攤薄	1.76	0.44	+294%
	於	於	
	二零二三年	二零二三年	
	九月三十日	三月三十一日	
	(未經審核)	(經審核)	
	百萬港元	百萬港元	
資產淨值	5,402	5,283	+2%
每股資產淨值 (港元)	0.355	0.348	+2%

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」或「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績，連同二零二二年同期之比較數字如下。本中期簡明綜合財務資料未經審核，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

截至二零二三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入	4	286,655	1,260,786
銷售成本		<u>(206,935)</u>	<u>(1,071,969)</u>
毛利		79,720	188,817
其他收入及收益淨額	4	28,049	47,882
銷售及分銷開支		(69,859)	(85,788)
行政開支		(54,449)	(54,864)
其他開支	6	–	(20,974)
融資成本	5	(80,688)	(50,159)
金融資產減值虧損淨額		(701)	(11,705)
撇減發展中物業		–	(5,620)
撇減持作出售物業		–	(32,514)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		3,800	(320)
按公平值計入損益之金融資產及負債之 公平值虧損淨額		(7,193)	(870)
應佔合營企業之溢利及虧損		<u>375,990</u>	<u>108,048</u>
除稅前溢利	6	274,669	81,933
所得稅開支	7	<u>(7,388)</u>	<u>(14,371)</u>
本期間溢利		<u><u>267,281</u></u>	<u><u>67,562</u></u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
其他全面虧損		
於其後期間可能重新分類至損益之		
其他全面虧損：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資：		
公平值變動	(37,891)	(67,496)
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
— 減值虧損淨額	704	11,316
	<hr/>	<hr/>
於其後期間可能重新分類至損益之其他		
全面虧損淨額	(37,187)	(35,206)
	<hr/>	<hr/>
本期間其他全面虧損	(37,187)	(35,206)
	<hr/>	<hr/>
本期間全面收益總額	230,094	32,356
	<hr/>	<hr/>
應佔溢利／(虧損)：		
母公司擁有人	267,697	67,627
非控股權益	(416)	(65)
	<hr/>	<hr/>
	267,281	67,562
	<hr/>	<hr/>
應佔全面收益／(虧損)總額：		
母公司擁有人	230,510	32,421
非控股權益	(416)	(65)
	<hr/>	<hr/>
	230,094	32,356
	<hr/>	<hr/>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄	8 1.76 港仙	0.44 港仙
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表

二零二三年九月三十日

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	92,489	98,492
投資物業	72,000	147,000
俱樂部會籍	17,780	16,800
發展中物業	2,135,674	1,992,527
於合營企業之權益	3,989,081	3,538,229
應收貸款及利息	17,808	887
按金及其他應收款項	156,308	156,308
按公平值計入其他全面收益之債務投資	22,890	101,714
按公平值計入損益之金融資產	50,901	49,510
遞延稅項資產	3,965	7,729
	<hr/>	<hr/>
總非流動資產	6,558,896	6,109,196
流動資產		
發展中物業	2,858,499	2,243,399
持作出售物業	50,635	245,808
應收賬款	8,426	8,203
應收貸款及利息	7,276	11,696
預付款項、其他應收款項及其他資產	195,816	221,618
獲得合約之成本	12,006	13,360
可收回稅項	3,288	2,798
按公平值計入其他全面收益之債務投資	41,750	6,450
按公平值計入損益之金融資產	34,497	14,346
現金及銀行結餘	510,440	869,150
	<hr/>	<hr/>
出售公司的資產	3,722,633	3,636,828
	79,098	–
	<hr/>	<hr/>
總流動資產	3,801,731	3,636,828
	<hr/>	<hr/>

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款	11	59,949	73,740
其他應付款項及應計費用		170,196	128,614
合約負債		41,785	43,355
計息銀行及其他借貸		2,593,974	2,167,915
應付稅項		8,504	5,122
		<u>2,874,408</u>	<u>2,418,746</u>
出售公司的負債		19,250	–
		<u>2,893,658</u>	<u>2,418,746</u>
流動資產淨值			
		<u>908,073</u>	<u>1,218,082</u>
總資產減流動負債			
		<u>7,466,969</u>	<u>7,327,278</u>
非流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,492	6,661
按公平值計入損益之金融負債		592	–
計息銀行及其他借貸		2,060,990	2,037,447
遞延稅項負債		593	482
		<u>2,064,667</u>	<u>2,044,590</u>
總非流動負債			
		<u>2,064,667</u>	<u>2,044,590</u>
資產淨值			
		<u>5,402,302</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		5,382,218	5,256,588
		<u>5,397,418</u>	<u>5,271,788</u>
非控股權益			
		<u>4,884</u>	<u>10,900</u>
權益總額			
		<u>5,402,302</u>	<u>5,282,688</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月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**」)附錄十六之披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括年度綜合財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

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二零二三年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致，惟如下文附註2所披露採用新訂及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、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及負債外，本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，本未經審核中期簡明綜合財務資料以港元(「**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

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料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
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 – 比較資料
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)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。本集團已自二零二三年四月一日起應用該等修訂本。該等修訂本並無對本集團中期簡明綜合財務資料造成任何影響，惟預期將影響本集團年度綜合財務報表內的會計政策披露。
- (b) 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。本集團已應用於二零二三年四月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動修訂本。由於本集團釐定會計估計的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狀況或表現造成任何影響。
- (c) 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。

- (d) 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時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。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與其支柱二所得稅風險相關的資料，惟毋須披露二零二三年十二月三十一日或之前結束有關任何中期期間的資料。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，因此該等修訂並無對本集團產生任何影響。

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，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及工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評估，而可報告分類溢利為經調整除稅前溢利的計量。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、出售金融資產的虧損、按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值虧損、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撥入該項計算中。

截至二零二三年及二零二二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，而於二零二三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。

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		資產管理		總計	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
分類收入：								
銷售予外部客戶	258,433	1,250,044	2,037	1,635	26,185	9,107	286,655	1,260,786
其他收入	14,026	17,487	4	15,762	-	-	14,030	33,249
總計	<u>272,459</u>	<u>1,267,531</u>	<u>2,041</u>	<u>17,397</u>	<u>26,185</u>	<u>9,107</u>	<u>300,685</u>	<u>1,294,035</u>
分類業績	<u>(2,074)</u>	<u>113,338</u>	<u>369,503</u>	<u>81,515</u>	<u>9,921</u>	<u>(7,194)</u>	<u>377,350</u>	<u>187,659</u>
對賬								
銀行存款之利息收入							5,474	502
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							5,346	11,378
按公平值計入損益之金融資產之利息收入							2,640	2,583
按公平值計入損益之金融資產之股息收入							559	-
出售按公平值計入其他全面收益之債務投資之虧損							-	(20,974)
按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值虧損淨額							(7,193)	(870)
金融資產的減值虧損淨額							(701)	(11,705)
融資成本							(80,688)	(50,159)
企業及未分配開支							(28,118)	(36,651)
除稅前溢利							274,669	81,933
所得稅開支							(7,388)	(14,371)
本期間溢利							<u>267,281</u>	<u>67,562</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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	千港元	千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	258,433	1,250,044
提供資產管理服務	26,185	9,107
來自其他來源之收入		
租金收入	2,037	1,635
	<u>286,655</u>	<u>1,260,786</u>

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二三年九月三十日止期間

	物業發展 (未經審核)	資產管理 (未經審核)	總計 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元
分類			
產品或服務類別			
出售物業	258,433	–	258,433
資產管理服務	–	26,185	26,185
	<u>258,433</u>	<u>26,185</u>	<u>284,618</u>
收入確認之時間			
於某個時間點轉移的產品或服務	258,433	20,000	278,433
隨時間轉移之服務	–	6,185	6,185
	<u>258,433</u>	<u>26,185</u>	<u>284,618</u>

截至二零二二年九月三十日止期間

	物業發展 (未經審核) 千港元	資產管理 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類			
產品或服務類別			
出售物業	1,250,044	–	1,250,044
資產管理服務	–	9,107	9,107
	<u>1,250,044</u>	<u>9,107</u>	<u>1,259,151</u>
收入確認之時間			
於某個時間點轉移的產品或 服務	1,250,044	2,160	1,252,204
隨時間轉移之服務	–	6,947	6,947
	<u>1,250,044</u>	<u>9,107</u>	<u>1,259,151</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。

於報告期末分配至餘下履約責任之訂約銷售金額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
一年內	528,056	619,128
一年後	—	174,740
	<u>528,056</u>	<u>793,868</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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (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	5,474	502
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	5,346	11,378
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	2,640	2,583
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	559	—
沒收客戶之按金	626	1,709
出售附屬公司之收益	—	14,551
管理費收入	4,515	3,871
其他	8,889	13,118
	<u>28,049</u>	<u>47,882</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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸利息	142,047	76,448
租賃負債利息部分	165	197
	<u>142,212</u>	<u>76,645</u>
減：資本化利息	(61,524)	(26,486)
	<u>80,688</u>	<u>50,159</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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
出售物業成本**	195,173	1,060,802
提供服務成本**	11,672	11,090
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)**	90	77
自有資產折舊	406	674
使用權資產折舊	6,578	6,873
出售按公平值計入其他全面收益之債務投資之虧損*	–	20,974
	<u> </u>	<u> </u>

* 該等開支計入簡明綜合損益及其他全面收益表內的「其他開支」中。

** 該等開支計入簡明綜合損益及其他全面收益表內的「銷售成本」中。

附註：

截至二零二二年九月三十日止六個月，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。截至二零二二年九月三十日止六個月，該等補貼已確認為「行政開支」，並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%（截至二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港		
本期間開支	3,513	5,822
過往期間撥備不足	—	39
遞延	3,875	8,510
	<u>7,388</u>	<u>14,371</u>
本期間之稅項開支總額	<u>7,388</u>	<u>14,371</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零二三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267,697,000港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：67,627,000港元）及普通股加權平均數15,200,000,000股（截至二零二二年九月三十日止六個月：15,200,000,000股）計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
已付末期股息 — 每股普通股0.69港仙 (二零二二年：0.75港仙)	<u>104,880</u>	<u>114,000</u>

董事會不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二二年九月三十日止六個月：無）。

10. 應收賬款

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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	8,426	2,915
1至3個月	—	5,288
	<u>8,426</u>	<u>8,203</u>

本集團的客戶一般依時結付其發票及本集團於報告期末的應收賬款賬齡少於三個月。故此，本集團承受的信貸風險並不重大及本公司董事認為該等應收賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）屬微小。

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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	<u>59,949</u>	<u>73,740</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二零二三年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團之收入及母公司擁有人應佔溢利分別約為286,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,260,800,000港元)及約為267,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約67,600,000港元)。截至二零二三年九月三十日止六個月之溢利主要歸因於應佔合營企業業績及交付物業項目。

於報告期內，概無知悉其他開支(截至二零二二年九月三十日止六個月：約21,000,000港元)，乃由於期內概無出售按公平值計入其他全面收益之債務投資。

融資成本約為80,700,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約50,200,000港元)。該增加主要由於利率增加。

應佔合營企業之溢利及虧損約為376,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約108,000,000港元)。該增加主要由於商業組合貢獻之溢利增加。

業務回顧

物業發展

此業務分類於報告期內確認的收入約為258,400,000港元，主要來自交付「The Met. Azure 薈藍」項目及「LADDER Dundas」(截至二零二二年九月三十日止六個月：約1,300,000,000港元)。

「The Met. Azure 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)，於二零二一年八月推出。於本公佈日期，已售出319個單位。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」位於九龍油尖旺區彌敦道575號，人流及消費力的匯聚處。於本公佈日期，所有單位及廣告位已售出。總銷售所得款項約為616,900,000港元。

本集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。「Larchwood」項目踞於九龍核心地段，社區生活配套完善。此項目屬本集團事隔多年後首個市區重建商住項目，不但延續以往項目的優勢，更融入更多人性化設計，達致與社區新舊文化共融。於本公佈日期，187個單位中，105個單位已售出。總銷售所得款項約為572,100,000港元。

本集團於二零一八年收購位於香港薄扶林道86A-86D號之地盤。該項目名為「Mount Pokfulam」，提供七幢洋房，各自均有獨特的門牌號碼。每幢設有私人花園、私人車庫、連接地下低層至天台的升降機以及私人泳池。於本公佈日期，該項目已取得預售同意書。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

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號之地盤。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。地盤面積約為6,600平方呎，計劃被重新發展為商住項目。

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）「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，543個單位已售出，累計銷售所得款項為約7,100,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%權益。

於二零二一年十一月，本集團與 APG Strategic Real Estate Pool (「APG」) 的託管人成立一間新合資企業公司(「APG合資企業」)。本集團於APG合資企業擁有50%權益。於本公佈日期，APG合資企業總共持有6個項目，即鴨脷洲大街120-130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號以及炮台山英皇道101及111號。於本公佈日期，位於鴨脷洲大街34及36號、惠風街5、7及9號之項目正進行上層結構工程，而其他項目處於地基工程階段。

於本公佈日期，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%
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%
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%
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%
鯗魚涌芬尼街3-9號	4,200	39,100	住宅及商業	二零二六年	100%
鴨脷洲鴨脷洲大街17-23號、平瀾街7-9號及新市街37-39號	6,600	68,800	住宅及商業	二零二七年	100%
油塘四山街18-20號	41,700	269,000	住宅及商業	二零二八年	100%

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業權收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

物業投資

於二零二三年九月三十日，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150,800,000港元(二零二三年三月三十一日：約147,000,000港元)。

本集團於期內的總租金收入(包括來自合營企業之貢獻)為約87,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約45,800,000港元)，增幅為約90%。總租金收入的增加主要由於新收購租賃物業。

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 物業提供合共509個停車位，位於鄰近各主要住宅樓宇及私人會所，距離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。於本公佈日期，Jumbo 物業已全部租出。

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西沙路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97%。

除國際投資機構外，本集團亦與三名獨立第三方組成合營企業(「**天生樓合資企業**」)，本集團擁有其64%權益。該三名合夥人之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。天生樓合資企業擁有新界屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓(「**天生樓物業**」)的全部權益。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。於本公佈日期，天生樓物業已全部租出。於本公佈日期，15間店舖當中，3間店舖已售出，金額為約65,000,000港元。

於二零二三年九月，本公司兩間全資附屬公司與位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」)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。

茲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本公司上市之部分。本公司已獲宏安集團有限公司告知，於本公佈日期，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，本集團亦代表該等合資企業的部分資本夥伴管理資產。

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。

於二零二二年十二月，本集團與 Angelo, Gordon & Co., L.P. 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，包括目前建於其上前稱為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業將重新命名為「日新舍」，預計將會為市場提供 720 間房間。於本公佈日期，該物業現正進行翻新，計劃於二零二四年第一季度重開。

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，本集團亦擔任天生樓合資企業及 Jumbo 合資企業的資產管理人。在管資產的詳情請參閱本公佈上文「物業投資」一節。

本集團亦於二零二二年十二月與 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。

於本報告期，本集團錄得費用收入約 26,200,000 港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：約 9,100,000 港元）。該增長主要由於新增的在管資產。

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

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為 7,467,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：約 7,327,300,000 港元），而流動比率則約為 1.3 倍（二零二三年三月三十一日：約 1.5 倍）。於二零二三年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為 510,400,000 港元（二零二三年三月三十一日：約 869,200,000 港元）。

於二零二三年九月三十日之總銀行借貸約為4,127,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約3,999,100,000港元)。負債比率約為67%(二零二三年三月三十一日：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。於二零二三年九月三十日，本集團賬面值分別約76,500,000港元、150,800,000港元及4,945,900,000港元(二零二三年三月三十一日：分別約78,100,000港元、147,000,000港元、4,187,600,000港元及持作出售物業約123,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業已作抵押，作為本集團一般銀行融資之擔保。

於二零二三年九月三十日，本集團之資本承擔約920,300,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,121,800,000港元)。此外，於二零二三年九月三十日，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約186,500,000港元(二零二三年三月三十一日：約110,900,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團已就有關授予一家合營企業融資向銀行作出擔保最多700,800,000港元(二零二三年三月三十一日：450,800,000港元)及有關融資已動用426,500,000港元(二零二三年三月三十一日：250,300,000港元)。除本公佈所披露外，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

於二零二三年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二三年 九月三十日 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	2,066,489	1,961,685
第二年	1,369,729	2,037,447
第三年至第五年(包括首尾兩年)	691,261	–
	<u>4,127,479</u>	<u>3,999,132</u>
須於以下時間償還之其他貸款		
一年內	527,485	206,230
	<u>4,654,964</u>	<u>4,205,362</u>

銀行貸款之實際年利率約為 7.2 厘(二零二三年三月三十一日：約 4.9 厘)，而其他貸款則按固定年利率介乎 6.0 厘至 7.7 厘(二零二三年三月三十一日：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。截至二零二三年九月三十日止六個月，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。因此本集團於回顧期內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等，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，本集團並無持有任何其他重大投資、附屬公司、聯繫人及合營企業重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團於香港共有 149 名（二零二三年三月三十一日：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（「強積金」）作出定額供款。

本公司設有購股權計劃（「購股權計劃」），目的為向對本集團之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及報酬。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提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢顧問、專業或其他服務之任何人士或實體或任何主要股東或由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。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十年期間內維持有效。

前景

隨著去年疫情限制放寬及邊境重開，物業價格及交易量於今年年初均有所回升。儘管如此，市場情緒受加息及地緣局勢緊張所影響仍然低迷，月度交易量較下半年有所下降。

在最新《施政報告》中，行政長官提出放寬樓市「辣招」，包括新住宅之買家印花稅及新住宅印花稅將減半。物業原本在三年後轉售無需徵收特別印花稅，現已縮短至兩年。此外，合資格外來人才在港購置住宅物業將實行印花稅暫緩機制。同時亦提出修訂或新政策以吸引及挽留香港人才。所有該等措施均對物業市場產生積極影響。

政府亦為刺激本土及旅客消費而推出「你好香港」及「夜繽紛」活動。與此同時，本集團在商業投資方面進行各項市場推廣活動，以增加客流量及消費。

在當前不明朗因素下，國際及本土經濟仍有待鞏固及復甦。本集團將審慎對待業務發展及財務狀況。

可持續發展

本集團致力將可持續發展融入其營運各方面。本公司積極參與一系列企業社會責任活動，包括與本地大學合作，培育未來領導人才，為邁向可持續發展作出貢獻。

於本公佈日期，本集團已將約7,200,000,000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。本集團於二零二三年《GRESB發展基準》中獲得四星評級，並在同行比較中排名第三。

此外，本集團今年榮獲多個獎項，當中包括「環境社會企業管治及基準學會：環境、社會及管治成就大獎2022/2023 – 傑出環境、社會及管治(上市公司) – 金獎」、「InnoESG獎：二零二二年度ESG大獎 – 以人為本的ESG商譽」、「TVB環境、社會及管治大獎–ESG特別嘉許獎」及「香港中華基督教青年會：Y-care企業夥伴計劃2022/23 – 銅夥伴」。

該等獎項展現本集團對建立可持續未來的堅定承諾以及對環境和社會責任的積極態度。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三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，於截至二零二三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(「**企業管治守則**」)之適用守則條文，惟下文除外：

在前任非執行主席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。於報告期內，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。

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」)之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，於整個報告期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，董事於報告期並無出現違規事件。

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二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由全體四名獨立非執行董事組成，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。李永森先生現為審核委員會之主席。

刊登業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com)刊載。載有上市規則所規定所有資料之二零二三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

執行董事兼行政總裁

鄧灝康

香港，二零二三年十一月二十八日

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、梁家棟博士測量師及陳浩華博士。