

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的內容概不負責，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的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)

截至二零二四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 二零二四年 九月三十日 止六個月 百萬港元	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 百萬港元	變動
訂約銷售額(包括合營企業)	1,247	670	86%
收入	442	287	54%
毛利	93	80	16%
母公司擁有人應佔溢利	97	268	(64%)
每股盈利(港仙)			
—基本及攤薄	0.64	1.76	(64%)
	於二零二四年 九月三十日 百萬港元	於二零二四年 三月三十一日 百萬港元	
資產淨值	4,542	4,447	2%
每股資產淨值(港元)	0.299	0.293	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(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績，連同去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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入	3	441,667	286,655
銷售成本		<u>(348,920)</u>	<u>(206,935)</u>
毛利		92,747	79,720
其他收入及收益淨額	3	24,333	28,049
銷售及分銷開支		(87,392)	(69,859)
行政開支		(56,463)	(54,449)
融資成本	5	(103,295)	(80,688)
金融資產減值虧損淨額		—	(701)
發展中物業之撇減		(7,302)	—
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		(2,000)	3,800
按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值 虧損淨額		(14,555)	(7,193)
應佔合營企業之溢利及虧損		<u>248,811</u>	<u>375,990</u>
除稅前溢利	4	94,884	274,669
所得稅開支	6	<u>(51)</u>	<u>(7,388)</u>
本期間溢利		<u>94,833</u>	<u>267,281</u>

截至九月三十日止六個月

二零二四年 二零二三年

附註 (未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

其他全面收益／(虧損)

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	414	(37,891)
計入損益之虧損之重新分類調整：		
－減值虧損淨額	—	704

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

414 (37,187)

本期間其他全面收益／(虧損)

414 (37,187)

本期間全面收益總額

95,247 230,094

應佔溢利／(虧損)：

母公司擁有人	96,902	267,697
非控股權益	(2,069)	(416)

94,833 267,281

應佔全面收益／(虧損)總額：

母公司擁有人	97,316	230,510
非控股權益	(2,069)	(416)

95,247 230,094

母公司普通權益持有人應佔每股盈利

基本及攤薄

8 0.64港仙 1.76港仙

簡明綜合財務狀況表

二零二四年九月三十日

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	94,799	86,687
投資物業	69,000	71,000
俱樂部會籍	17,780	17,780
發展中物業	210,102	243,600
於合營企業之權益	4,242,752	3,855,629
應收貸款及利息	—	17,808
按金及其他應收款項	16,906	28,449
按公平值計入損益之金融資產	—	775
遞延稅項資產	3,965	3,965
	<u>4,655,304</u>	<u>4,325,693</u>
流動資產		
發展中物業	991,211	1,925,060
持作出售物業	2,443,797	1,710,302
應收賬款	9 1,330	2,336
應收貸款及利息	17,808	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	258,649	281,401
獲得合約之成本	7,104	18,443
可收回稅項	3,152	3,100
按公平值計入其他全面收益之債務投資	2,900	2,486
按公平值計入損益之金融資產	36,043	41,086
現金及銀行結餘	596,437	722,742
	<u>4,358,431</u>	<u>4,706,956</u>
分類為持作出售的一個出售集團的資產	—	857,292
	<u>4,358,431</u>	<u>5,564,248</u>

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款	10	25,045	112,355
其他應付款項及應計費用		278,661	214,464
合約負債		171,495	71,821
計息銀行及其他借貸		2,676,582	3,149,757
按公平值計入損益之金融負債		2,485	—
應付稅項		4,497	4,284
		3,158,765	3,552,681
分類為持作出售的一個出售集團的負債		—	322,936
總流動負債		3,158,765	3,875,617
流動資產淨值			
		1,199,666	1,688,631
總資產減流動負債			
		5,854,970	6,014,324
非流動負債			
按公平值計入損益之金融負債		9,819	606
其他應付款項及應計費用		12,447	962
計息銀行及其他借貸		1,289,748	1,565,047
遞延稅項負債		562	562
總非流動負債		1,312,576	1,567,177
資產淨值		4,542,394	4,447,147
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		15,200	15,200
儲備		4,532,760	4,435,444
		4,547,960	4,450,644
非控股權益		(5,566)	(3,497)
權益總額		4,542,394	4,447,147

中期簡明綜合財務資料附註

1.1. 編製基準

本集團截至二零二四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D2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，並應與本集團截至二零二四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)及香港公司條例之披露規定而編製之截至二零二四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1.2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、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。

1.2. 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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租之租賃負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方－承租人於計量售後回租交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方－承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號日期起概無可變租賃付款不取決於指數或利率之售後回租交易，故該等修訂本並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排之特徵，並要求對該等安排作出額外披露。修訂本之披露要求旨在協助財務報表之使用者瞭解供應商融資安排對於實體的負債、現金流量及面對流動資金風險之影響。於實體應用該等修訂本之首個年度報告期間的任何中期報告期間不需要披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無造成任何影響。

2. 經營分部資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展及買賣		物業投資		資產管理		總計	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
分部收入：								
銷售予外部客戶	427,856	258,433	830	2,037	12,981	26,185	441,667	286,655
其他收入	19,907	14,026	67	4	—	—	19,974	14,030
總計	<u>447,763</u>	<u>272,459</u>	<u>897</u>	<u>2,041</u>	<u>12,981</u>	<u>26,185</u>	<u>461,641</u>	<u>300,685</u>
分部業績	<u>64,912</u>	<u>(2,074)</u>	<u>169,164</u>	<u>369,503</u>	<u>(6,316)</u>	<u>9,921</u>	<u>227,760</u>	<u>377,350</u>
對賬								
銀行存款之利息收入							3,997	5,474
按公平值計入其他全面收益之債務投資之利息收入							—	5,346
按公平值計入損益之金融資產之利息收入							—	2,640
按公平值計入損益之金融資產之股息收入							362	559
按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值虧損淨額							(14,555)	(7,193)
金融資產的減值虧損淨額							—	(701)
融資成本							(103,295)	(80,688)
企業及未分配開支							(19,385)	(28,118)
除稅前溢利							94,884	274,669
所得稅開支							(51)	(7,388)
本期間溢利							<u>94,833</u>	<u>267,281</u>

3. 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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	427,856	258,433
提供資產管理服務	12,981	26,185
小計	<u>440,837</u>	<u>284,618</u>
來自其他來源之收入		
租金收入	830	2,037
總收入	<u>441,667</u>	<u>286,655</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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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	3,997	5,474
按公平值計入其他全面收益之債務投資之利息收入	—	5,346
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	—	2,640
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	362	559
沒收客戶之按金	7,635	626
管理費收入	5,496	4,515
其他	6,843	8,889
	<u>24,333</u>	<u>28,049</u>

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
出售物業之成本*	334,158	195,173
提供服務之成本*	14,689	11,672
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)*	73	90
自有資產之折舊	449	406
使用權資產之折舊	7,198	6,578
	<u>363,567</u>	<u>224,919</u>

* 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。

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸利息	177,014	142,047
租賃負債利息部分	<u>283</u>	<u>165</u>
	177,297	142,212
減：資本化利息	<u>(74,002)</u>	<u>(61,524)</u>
總計	<u><u>103,295</u></u>	<u><u>80,688</u></u>

6. 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%（截至二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間開支	51	3,513
遞延	<u>—</u>	<u>3,875</u>
總計	<u><u>51</u></u>	<u><u>7,388</u></u>

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
已付末期股息－每股普通股股份零港仙 （二零二三年：0.69港仙）	<u>—</u>	<u>104,880</u>

董事會不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二三年九月三十日止六個月：無）。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零二四年九月三十日止六個月每股基本盈利計算基於母公司擁有人應佔本期間溢利96,902,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：267,697,000港元)及普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零二三年九月三十日止六個月：15,200,000,000股)。

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，本集團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. 應收賬款

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收合營企業的賬款	1,330	2,336
減值	—	—
總計	<u>1,330</u>	<u>2,336</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強措施。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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	<u>1,330</u>	<u>2,336</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屬微小。

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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	<u>25,045</u>	<u>112,355</u>

應付賬款乃不計息，且平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

11. 出售附屬公司

截至二零二四年九月三十日止六個月

期內所出售附屬公司之資產淨值詳情及其財務影響概述如下：

	Beam Up及其附屬公司 (未經審核) 千港元 (附註)
已出售資產淨值：	
發展中物業	856,062
預付款項、按金及其他應收款項	38
現金及銀行結餘	4,209
其他應付款項及應計費用	(1,867)
計息銀行借貸	<u>(322,588)</u>
	<u>535,854</u>
以下列方式償付：	
現金代價	294,449
計入一家合營企業貸款之應付本集團之股東貸款	<u>241,405</u>
	<u>535,854</u>

期內就出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	Beam Up及其附屬公司 (未經審核) 千港元
現金代價	294,449
於二零二四年九月三十日計入預付款項、其他應收款項及其他資產之應收代價	(53,044)
於二零二四年三月三十一日收取之按金	(19,927)
所出售現金及現金等價物	<u>(4,209)</u>
就出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u><u>217,269</u></u>

附註：

於二零二四年七月二十六日，本集團將其於Beam Up Holdings Limited (「**Beam Up**」)的全部股權連同其所欠股東貸款出售予Divine Glory International Limited (本集團間接擁有50%權益之合營企業)，代價約為535,854,000港元(價格將根據屋宇署將予批准之超額總樓面面積進一步調整)。**Beam Up**為投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事物業開發。有關出售事項的進一步詳情載於宏安集團有限公司及本公司日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈以及本公司日期為二零二四年六月二十一日之通函。

中期股息

董事會並不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

收入

本集團之收入包括(i)來自銷售本集團物業之收入；(ii)資產管理服務費用；及(iii)物業租賃租金收入。下表載列本集團收入細分及佔以下所示報告期間總收入之百分比：

	截至九月三十日止六個月			
	二零二四年 (未經審核) 千港元		二零二三年 (未經審核) 千港元	
		%		%
出售物業	427,856	97	258,433	90
資產管理費用	12,981	3	26,185	9
租金收入	830	0	2,037	1
總計	<u>441,667</u>	<u>100</u>	<u>286,655</u>	<u>100</u>

截至二零二四年九月三十日止六個月(「本報告期間」)，本集團之收入約為441,700,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約286,700,000港元)。

— 出售物業

來自出售物業之收入由截至二零二三年九月三十日止六個月的約258,400,000港元大幅增加約65.6%至本報告期間約427,900,000港元。該增加主要由於已交付一項住宅項目LARCHWOOD，其於本報告期間已取得入伙許可證。

— 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九月三十日止六個月約26,200,000港元減少約50.4%至本報告期間的約13,000,000港元。該減少主要是由於在上一個報告期間錄得與一名合營夥伴共同投資的新收購項目的一次性收購費用，惟於本報告期間並無錄得該收購費用。

— 租金收入

本集團從投資物業組合中賺取租金收入。租金收入於本報告期間減少約1,200,000港元，主要是由於截至二零二四年三月三十一日止年度內出售兩項投資物業，其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。

毛利

毛利由截至二零二三年九月三十日止六個月約79,700,000港元增加約16.3%至於本報告期間的約92,700,000港元。該增加的主要原因是物業銷售增加。

其他收入及收益淨額

於本報告期間，本集團其他收入及收益的收益淨額約24,300,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約28,000,000港元)。本報告期間的收益淨額主要是由於沒收客戶按金約7,600,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約600,000港元)、銀行存款利息收入約4,000,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約5,500,000港元)及物業管理費用約5,500,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約4,500,000港元)所致。

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。

於本報告期間，銷售及分銷開支約為87,400,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約69,900,000港元)，增加約25.0%。該增加主要由於向客戶交付LARCHWOOD住宅單位所產生之佣金開支。

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。於本報告期間，行政開支約為56,500,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約54,400,000港元)，較上一個報告期間增加約3.9%。該輕微增加乃主要由於出售四山街項目及成立其士合營企業所產生之法律及專業費用。本集團於本報告期間繼續維持嚴格的成本控制政策。

融資成本

融資成本主要包括借貸及租賃負債的利息開支(扣除資本化融資成本)。於本報告期間，融資成本約為103,300,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約80,700,000港元)。該增加主要是由於借貸成本上升及LARCHWOOD竣工所致，導致相關項目貸款之融資成本不再資本化，並於本報告期間之簡明綜合損益及其他全面收益表內入賬為融資成本。

應佔合營企業之溢利

於本報告期間，應佔合營企業之溢利約為248,800,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約376,000,000港元)，該減少的主要原因是合營企業所持商業組合貢獻之溢利減少。

母公司擁有人應佔溢利

於本報告期間，本集團錄得母公司擁有人應佔溢利約96,900,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約267,700,000港元)。該減少主要是由於本報告期間內融資成本以及銷售及分銷開支增加以及應佔合營企業之溢利減少以及被毛利增加部分抵銷所致。

業務回顧

物業發展

訂約銷售

於本報告期間，本集團在市況改善下錄得理想的訂約銷售額。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的住宅項目(包括與合營企業合作發展之住宅項目)分別實現訂約銷售總額約1,247,000,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：約670,000,000港元)，較去年同期增加約86.1%，而訂約銷售面積約45,201平方呎(截至二零二三年九月三十日止六個月：約23,109平方呎)，反映同比增長約95.6%。

於本報告期間，本集團之住宅項目LARCHWOOD已竣工並取得入伙許可證。截至本公佈日期，LARCHWOOD已實現訂約銷售總額約842,300,000港元，當中404,800,000港元於本報告期間確認為收入，待向買家交付竣工單位後，預計437,500,000港元將於截至二零二五年三月三十一日止財政年度下半年確認為收入。187個住宅單位中已售出168個單位，佔總數約89.8%。

於二零二四年八月，本集團推出位於鰂魚涌芬尼街之FINNIE項目住宅單位預售。截至本公佈日期，FINNIE已實現訂約銷售總額約377,200,000港元，90個住宅單位中已售出61個單位，佔總數約67.8%。

就我們的合營企業項目而言，位於馬鞍山ALTISSIMO泓碧的住宅單位(包括豪華住宅)已全數售罄，並於本報告期間實現訂約銷售額約280,000,000港元。此外，截至本公佈日期，另一個位於黃大仙的項目PHOENEXT薈鳴已實現合約銷售總額約723,800,000港元，230個單位中已售出150個單位，佔總數約65.2%。

最後，於二零二四年十一月，本集團展開另一個位於炮台山英皇道101號的高端住宅項目預售。截至本公佈日期，該項目已實現約805,400,000港元的可觀訂約銷售額。

新合營企業

於本報告期間，本集團與著名物業發展商其士國際集團有限公司持有合營企業夥伴(「其士合營企業」)，以收購位於油塘四山街18-20號的地盤(「四山街項目」)。於二零二四年七月，本集團將其於四山街項目之全部股權出售予其士合營企業(本集團擁有50%權益之合營企業)。有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈及本公司日期為二零二四年六月二十一日之通函。於本公佈日期，本集團透過其士合營企業擁有四山街項目50%權益。

本集團之土地儲備

於本公佈日期，本集團有11項銷售及發展中項目，總建築面積約953,200平方呎。就與APG Strategic Real Estate Pool之合營企業而言，發展中物業約有464,000平方呎，其中約78,300平方呎已於本公佈日期透過預售售出。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	概約未售實用面積總額 (平方呎)
1. 薄扶林道86A-86G號 (「MOUNT POKFULAM」)	28,500	28,500	住宅	竣工	70%	26,200
2. 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	竣工	100%	12,300
3. 鴨脷洲大街120-130號#	7,200	74,200	住宅及商業	二零二六年	50%	64,000
4. 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
5. 黃大仙鳴鳳街26-48號#(「PHOENEXT蒼鳴」)	9,600	81,200	住宅及商業	二零二五年	50%	27,100
6. 黃大仙飛鳳街31-41及45號#	10,400	93,700	住宅及商業	二零二六年	50%	80,000
7. 牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號#	5,200	46,300	住宅及商業	二零二六年	50%	38,000
8. 炮台山英皇道101及111號# (「101 KINGS ROAD」)	12,400	130,000	住宅及商業	二零二六年	50%	80,600
9. 鰂魚涌芬尼街3-9號(「FINNIE」)	4,200	39,100	住宅及商業	二零二六年	100%	13,300
10. 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
11. 油塘四山街18-20號#	41,700	292,000	住宅及商業	二零二八年	50%	276,000
總計	<u>136,700</u>	<u>953,200</u>				<u>705,500</u>

本集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

本集團一直在尋找不同渠道，在適當機會出現時增加土地儲備。除參與公開招標外，本集團亦進行舊樓收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

物業投資

於二零二四年九月三十日，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69,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約71,000,000港元)。

於本公佈日期，本集團投資物業組合(包括合營企業)的資產總值不少於6,700,000,000港元。下表顯示投資物業組合的詳情。

物業	概約實用面積／ 租賃單位	本集團 應佔權益	概約出租率
1. The Parkside [#]	35,300平方呎	50%	82%
2. 銀湖•天峰 [#]	31,400平方呎	50%	100%
3. 長沙灣道店舖	2,400平方呎	100%	100%
4. 電氣道2間店舖	600平方呎	100%	100%
5. 天生樓 [#]	8,300平方呎	64%	100%
6. 珍寶閣 [#]	509個停車位	50%	100%
7. 日新舍啟德 ^{@#}	1,424張床位	35%	99%

[@] 該物業於截至二零二四年三月三十一日止財政年度由「香港九龍貝爾特酒店」重新命名為「日新舍啟德」。該物業已於本報告期間完成翻新。

[#] 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兩項全資擁有商用物業及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%的個人投資者合作之五個項目。於本公佈日期，本集團投資物業之整體出租率約88%，包括最近推出的日新舍啟德，其於二零二四年第三季度開始營運。

於本報告期間，本集團與若干獨立投資者訂立買賣協議，出售天生樓地下之六間商舖，總代價約113,100,000港元。該等出售之虧損約17,800,000港元已於「應佔合營企業之溢利及虧損」確認。

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成立合營企業。通過利用香港市場的資源及網絡，本集團亦代表其資本夥伴管理資產。

作為所投資資產的資產管理人，本集團賺取的費用收入，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。該物業已重新命名為「日新舍啟德」，於二零二四年第三季度翻新完成後重新開發為學生宿舍，向市場提供合共720間房間，合共1,424張床位。於本公佈日期，該物業目前已投入營運，出租率超過99%。「日新舍啟德」大部分租戶為來自中國內地及亞太地區的學生，於香港超過20間院校就讀。

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的總年度開支之一部分，提供公平透明的定價架構。於近期內，本集團預期物業管理業務將會因住宅項目交付量增加而有所擴張。本集團將繼續投資於專業物業管理團隊及先進管理技術，以提供優質服務並滿足客戶需求。

流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為5,855,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約6,014,300,000港元)，而流動比率則約為1.4倍(二零二四年三月三十一日：約1.4倍)。於二零二四年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為596,400,000港元(二零二四年三月三十一日：約722,700,000港元)。

於二零二四年九月三十日之總銀行借貸約為3,427,200,000港元(二零二四年三月三十一日：約3,988,700,000港元)。於二零二四年九月三十日，負債比率約為62.3% (二零二四年三月三十一日：約73.4%)，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。於二零二四年九月三十日，本集團賬面值分別約73,200,000港元、69,000,000港元、1,189,000,000港元及2,396,700,000港元(二零二四年三月三十一日：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)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。

於二零二四年九月三十日，本集團之資本承擔約為1,250,600,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,573,500,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約465,900,000港元(二零二四年三月三十一日：約548,300,000港元)。於二零二四年九月三十日，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425,000,000港元(二零二四年三月三十一日：兩家合營企業，最多約370,400,000港元)及有關融資已動用約407,900,000港元(二零二四年三月三十一日：約301,300,000港元)。除本公佈所披露外，本集團於本報告期間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

於二零二四年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 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	2,528,164	3,100,477
第二年	235,015	46,380
第三年至第五年(包括首尾兩年)	664,003	841,837
	<u>3,427,182</u>	<u>3,988,694</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	148,418	49,280
第二年	374,530	456,830
第三年至第五年(包括首尾兩年)	16,200	220,000
	<u>539,148</u>	<u>726,110</u>
	<u>3,966,330</u>	<u>4,714,804</u>

約88.5% (二零二四年三月三十一日：約85.7%)的銀行及其他貸款以浮動利率計息，餘下11.5%(二零二四年三月三十一日：約14.3%)則以固定利率計息。

於二零二四年九月三十日，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6.0厘(二零二四年三月三十一日：約6.6厘)，而若干其他貸款之平均利率則每年按固定利率約9.8厘(二零二四年三月三十一日：約11.32厘)計息。於二零二四年九月三十日，所有銀行及其他貸款之整體實際利率約為6.6厘(二零二四年三月三十一日：約7.0厘)。

財務政策

本集團之財務政策主要旨在確保具備充足現金流滿足營運需求，包括建築成本、土地購買及營運開支。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。

外匯

本集團管理層認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行及其他借貸均以港元計值。此外，本集團之收入主要以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需求。因此，本集團於本報告期間內並無進行任何有關外匯風險之對沖活動。

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，於本報告期間內，本集團並無持有任何其他重大投資、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

於二零二四年九月三十日，本集團於香港共有146名(二零二四年三月三十一日：145名)僱員。本集團主要根據僱員表現、技能、資格及經驗以及現行業內慣例釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團提供根據個人及業務表現而發放之酌情花紅連同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」)，旨在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

於二零二四年九月，美國聯邦儲備局(「**聯儲局**」)實施減息50個基點，為四年來首次減息。於二零二四年十一月，聯儲局進一步減息25個基點。市場預期二零二四年及二零二五年十二月將會進一步減息。本集團預計有關減息將減輕本集團的利息開支負擔，並鼓勵客戶進行更多投資活動。

日新舍啟德於二零二四年八月正式啟用。日新舍啟德提供1,424張床位，提供32,000平方呎全包共享生活空間，包括閱讀室、共享廚房及運動設施，以及為本科生及年輕專才提供的生涯規劃與活動等設施。於本公佈日期，日新舍啟德的出租率可觀，達約99%，符合二零二四施政報告中將香港轉型為國際高端人才樞紐的目標。本集團計劃探索進一步商機，擴展共享生活住宿業務，支持政府的「留學香港」計劃。

於二零二四年八月及十一月，儘管市場環境充滿挑戰，但在銷售及營銷團隊的努力下，本集團FINNIE及101 KINGS ROAD項目的預售取得優異成果。展望二零二五年上半年，本集團計劃推出另一個位於香港仔惠風街的住宅項目預售。因此，管理層預計截至二零二五年三月三十一日止財政年度之訂約銷售額將創下歷史新高。

儘管近期的聯邦利率下調或會透過降低借貸成本及改善投資者情緒而提振香港物業市場，惟實際影響將主要視乎整體經濟狀況、當地政府政策及市場動態而定。因此，本集團將繼續加快銷售項目，於截至二零二五年三月三十一日止財政年度下半年重點關注去槓桿化。本集團在業務發展及財務管理方面持續審慎。

可持續發展

於本報告期間，本集團在二零二四年全球房地產可持續發展標準(「**GRESB**」)評估中獲得最高的5星評級。此成就反映了本集團對於房地產可持續發展及卓越表現的承諾。此認可印證了本集團一直致力將可持續發展實踐融入其發展項目，配合全球邁向更有韌性及低碳未來的趨勢。

於二零二四年九月三十日，本集團已將金額分別約5,900,000,000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、社會及管治路線圖掛鈎，其中包括其在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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四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

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創造更大回報。

董事會認為，於截至二零二四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C1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：

自前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。於本報告期間，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。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄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**」)作為其董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，於整個本報告期間內，全體董事一直遵守標準守則所載之規定標準。

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二零二四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、宋梓華先生及陳浩華博士。李永森先生為審核委員會之主席。

刊登業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈於披露易網站(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二零二四年中期報告將於適當時間寄發予本公司股東(如適用)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，二零二四年十一月二十七日

於本公佈日期，董事會包括執行董事鄧灝康先生、程德韻女士及姚智文先生；及獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及陳浩華博士。