

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)

截至二零一八年三月三十一日止年度 全年業績公佈

全年財務摘要

| | 截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 百萬港元 | 截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 百萬港元 | 變動 |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| 收入 | 1,352 | 152 | +789% |
| 毛利 | 506 | 60 | +743% |
| 股東應佔純利 | 1,808 | 39 | +4,536% |
| 每股盈利(港仙) | | | |
| 基本 | 11.90 | 0.26 | +4,477% |
| 攤薄 | 11.90 | 0.26 | +4,477% |
| 每股股息(港仙) | | | |
| 末期 | 0.65 | — | — |
| 特別 | 1.0 | — | — |
| | 於 二零一八年 三月 三十一日 百萬港元 | 於 二零一七年 三月 三十一日 百萬港元 | |
| 總資產淨值 | 4,184 | 2,392 | +75% |
| 每股資產淨值(港元) | 0.28 | 0.16 | +75% |

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」)截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------|----|------------------|--------------|
| 收入 | 4 | 1,351,843 | 152,417 |
| 銷售成本 | | (845,417) | (92,464) |
| 毛利 | | 506,426 | 59,953 |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 1,742,612 | 12,792 |
| 銷售及分銷開支 | | (75,980) | (52,669) |
| 行政開支 | | (106,348) | (71,157) |
| 融資成本 | 6 | (62,943) | (12,333) |
| 投資物業公平值收益淨額 | | 2,081 | 43,213 |
| 應佔合營企業之虧損 | | (895) | – |
| 撥回發展中物業之撇減 | | – | 44,411 |
| 除稅前溢利 | 5 | 2,004,953 | 24,210 |
| 所得稅抵免／(開支) | 7 | (60,582) | 4,175 |
| 本年度溢利及全面收益總額 | | 1,944,371 | 28,385 |
| 應佔溢利及全面收益總額： | | | |
| 母公司擁有人 | | 1,808,456 | 38,816 |
| 非控股權益 | | 135,915 | (10,431) |
| | | 1,944,371 | 28,385 |
| 母公司普通權益持有人應佔每股盈利 | 9 | | |
| 基本及攤薄 | | 11.90 港仙 | 0.26 港仙 |

綜合財務狀況表

二零一八年三月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 95,476 | 1,314 |
| 投資物業 | | 759,000 | 1,229,300 |
| 發展中物業 | | 152,997 | 415,004 |
| 投資合營企業 | | 1,413,350 | – |
| 應收貸款 | | 600,000 | – |
| 按金及其他應收款項 | | 7,320 | 32,844 |
| 遞延稅項資產 | | 18,592 | 10,950 |
| 總非流動資產 | | 3,046,735 | 1,689,412 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 2,599,460 | 3,103,588 |
| 待出售物業 | | 719,080 | – |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 1,463,650 | 1,874,491 |
| 可收回稅項 | | 260 | 3,331 |
| 現金及現金等同項目 | | 1,553,803 | 1,357,233 |
| | | 6,336,253 | 6,338,643 |
| 分類為持作出售之出售附屬公司資產 | | 764,714 | – |
| 總流動資產 | | 7,100,967 | 6,338,643 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 10 | 159,187 | 45,363 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 32,814 | 11,595 |
| 已收按金及預收款項 | | 2,276,270 | 2,709,175 |
| 計息銀行及其他貸款 | | 537,402 | 432,502 |
| 應付稅項 | | 84,037 | 21,515 |
| | | 3,089,710 | 3,220,150 |
| 分類為持作出售資產之直接相關負債 | | 311,322 | – |
| 總流動負債 | | 3,401,032 | 3,220,150 |
| 流動資產淨值 | | 3,699,935 | 3,118,493 |
| 總資產減流動負債 | | 6,746,670 | 4,807,905 |

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | |
| 其他應付款項 | 164,958 | – |
| 計息銀行及其他貸款 | 2,397,053 | 2,413,416 |
| 遞延稅項負債 | 745 | 2,875 |
| | <u>2,562,756</u> | <u>2,416,291</u> |
| 總非流動負債 | | |
| | <u>2,562,756</u> | <u>2,416,291</u> |
| 資產淨值 | | |
| | <u>4,183,914</u> | <u>2,391,614</u> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 15,200 | 15,200 |
| 儲備 | 4,044,544 | 2,388,159 |
| | <u>4,059,744</u> | <u>2,403,359</u> |
| 非控股權益 | | |
| | <u>124,170</u> | <u>(11,745)</u> |
| 權益總額 | | |
| | <u>4,183,914</u> | <u>2,391,614</u> |

財務報表附註

1. 編製基準

該等財務報表是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(i)按公平值計量之投資物業；及(ii)按其賬面值及公平值(以較低者為準)減出售成本列賬之持作出售之出售組別外，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二零一八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；及確認(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。

2. 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

| | |
|---|----------------------------------|
| 香港會計準則第7號(修訂) | 披露計劃 |
| 香港會計準則第12號(修訂) | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 |
| 香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進所載之 香港財務報告準則第12號(修訂) | 披露於其他實體之權益：釐清香港財務報告 準則第12號之範圍 |

上述香港財務報告準則之修訂概無對該等財務報表造成重大財務影響。採納香港財務報告準則第7號之修訂後已於財務報表附註作出披露，而香港財務報告準則第7號要求實體提供披露，以便財務報表讀者評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金流量所產生之變動及非現金變動。

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及買賣泊車位、工業及商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。

截至二零一八年及二零一七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，而於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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 | |
|------------|------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
| 分類收入： | | | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 1,333,515 | 46,039 | 18,328 | 106,378 | 1,351,843 | 152,417 |
| 其他收入 | 1,693,181 | 15,924 | 34,317 | 36,515 | 1,727,498 | 52,439 |
| 總計 | <u>3,026,696</u> | <u>61,963</u> | <u>52,645</u> | <u>142,893</u> | <u>3,079,341</u> | <u>204,856</u> |
| 分類業績 | <u>2,052,165</u> | <u>(2,593)</u> | <u>43,739</u> | <u>53,259</u> | <u>2,095,904</u> | <u>50,666</u> |
| 對賬： | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 17,195 | 3,566 |
| 融資成本 | | | | | (62,943) | (12,333) |
| 企業及未分配開支 | | | | | (45,203) | (17,689) |
| 除稅前溢利 | | | | | 2,004,953 | 24,210 |
| 所得稅抵免／(開支) | | | | | (60,582) | 4,175 |
| 本年度溢利 | | | | | <u>1,944,371</u> | <u>28,385</u> |

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 未分配 | | 總計 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
| 其他分類資料 | | | | | | | | |
| 折舊 | 60 | 92 | - | - | 831 | - | 891 | 92 |
| 撥回發展中物業之撇減 | - | 44,411 | - | - | - | - | - | 44,411 |
| 資本開支* | 131 | 1,336 | 287,398 | 608,115 | 95,662 | - | 383,191 | 609,451 |
| 投資物業公平值收益／ (虧損)淨額 | (31,274) | 6,726 | 33,355 | 36,487 | - | - | 2,081 | 43,213 |
| 出售附屬公司之收益 淨額 | 1,247,461 | - | - | - | - | - | 1,247,461 | - |
| 重新計量本集團保留 於Wonder Sign Limited 及其附屬公司(「WS 集團」)(作為一間合 營企業)之50%股權之 收益 | 467,039 | - | - | - | - | - | 467,039 | - |
| 應佔合營企業之虧損 | 895 | - | - | - | - | - | 895 | - |
| 投資合營企業 | 1,413,350 | - | - | - | - | - | 1,413,350 | - |

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

有關主要客戶之資料

於本年度，概無與單一外部客戶之交易收入佔本集團總收入之10%或以上。於上一年度，41,440,000港元之收入來自物業發展分類向單一外部客戶之銷售。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入指出售物業之所得款項及已收及應收投資物業之總租金收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| 收入 | | |
| 出售物業 | 1,329,255 | 126,470 |
| 總租金收入 | <u>22,588</u> | <u>25,947</u> |
| | 1,351,843 | 152,417 |
| 其他收入及收益淨額 | | |
| 銀行存款之利息收入 | 12,747 | 3,566 |
| 一項應收貸款之利息收入 | 4,448 | – |
| 沒收客戶之按金 | 3,053 | 8,232 |
| 管理費收入 | 5,807 | – |
| 出售附屬公司之收益淨額 | 1,247,461 | – |
| 重新計量本集團保留於WS集團(作為一間合營企業) 之50%股權之收益 | 467,039 | – |
| 其他 | <u>2,057</u> | <u>994</u> |
| | 1,742,612 | 12,792 |

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除/(計入)：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 出售物業成本 | 841,518 | 90,864 |
| 折舊 | 891 | 92 |
| 物業、廠房及設備撇銷 | 740 | – |
| 經營租約之最低租金 | 10,016 | 8,699 |
| 核數師酬金 | 1,950 | 1,850 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資及薪金 | 61,421 | 54,140 |
| 退休金供款計劃 | 1,073 | 849 |
| 減：資本化金額 | <u>(11,214)</u> | <u>(11,457)</u> |
| | 51,280 | 43,532 |
| 收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養) | <u>3,899</u> | <u>1,600</u> |

6. 融資成本

融資成本分析如下：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 銀行及其他貸款利息 | 126,864 | 64,300 |
| 減：資本化利息 | (63,921) | (51,967) |
| | <u>62,943</u> | <u>12,333</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% (二零一七年：16.5%) 作出撥備。

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------------|---------------|----------------|
| 即期—香港 | | |
| 本年度開支 | 67,459 | 5,418 |
| 過往年度撥備不足／(超額撥備) | 76 | (522) |
| | <u>67,535</u> | <u>4,896</u> |
| 遞延 | (6,953) | (9,071) |
| | <u>60,582</u> | <u>(4,175)</u> |

8. 股息

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| 特別股息—每股普通股股份1.0港仙(二零一七年：無) | 152,000 | — |
| 建議末期股息—每股普通股股份0.65港仙(二零一七年：無) | 98,800 | — |
| | <u>250,800</u> | <u>—</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一項負債。年內已宣派及支付每股普通股股份1.0港仙(二零一七年：無)之特別股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一八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1,808,456,000港元(二零一七年：38,816,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000股(二零一七年：15,085,479,452股)計算。

用作計算截至二零一七年三月三十一日止年度每股基本盈利金額之普通股加權平均數根據就本公司股份上市進行之重組及資本化發行以及股份拆細已於二零一五年四月一日完成之假設釐定。

本集團於截至二零一八年及二零一七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：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------|----------------|---------------|
| 30日內 | <u>159,187</u> | <u>45,363</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

截至二零一八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1,351,800,000港元(二零一七年：約152,400,000港元)及約為1,808,500,000港元(二零一七年：約38,800,000港元)。

股息

董事會建議向截至二零一八年九月六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股股份0.65港仙(二零一七年：無)。末期股息將於二零一八年九月十七日(星期一)或前後派付，惟須待股東於本公司擬定於二零一八年八月二十九日(星期三)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方可作實。連同於二零一八年三月十六日派付之特別股息每股普通股股份1.0港仙(二零一六年：無)，截至二零一八年三月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股股份1.65港仙(二零一七年：無)。

業務回顧

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團之收入約為1,351,800,000港元(二零一七年：約152,400,000港元)，較去年大幅增加約1,199,400,000港元。其主要由於其中一個馬鞍山項目蒼晴(位於馬鞍山恆光街)於二零一八年三月竣工及交付。母公司擁有人應佔本年度溢利約為1,808,500,000港元(二零一七年：約38,800,000港元)。溢利錄得顯著增加乃主要歸因於確認蒼晴之溢利及出售兩間附屬公司(分別持有位於油塘四山街13及15號及馬鞍山白石耀沙路(沙田市地段第601號)之物業發展項目)的50%及60%股權獲得之收益。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1,333,500,000港元(二零一七年：約46,000,000港元)，主要歸因於蒼晴之竣工及交付。本集團於該發展項目擁有60%股權，而有關業績及財務狀況均已於本集團之財務報表綜合入賬。

另一馬鞍山項目蒼朗(位於馬鞍山馬錦街)於本公佈日期之已訂約預售額(於竣工及交付後將確認為本集團收入(須經審核方可作實))約為2,500,000,000港元。該項目預期於二零一八年第三季交付。本集團於該發展項目擁有60%股權，而有關業績及財務狀況均已於本集團之財務報表綜合入賬。本集團負責該兩個馬鞍山項目之項目管理。

本集團位於沙田區之第三個住宅項目薈薈位於大埔公路—大圍段(沙田市地段第587號)，已於二零一七年十一月開始預售。於本公佈日期，已推出之305個單位中共售出287個，而已訂約預售額(於竣工及交付後將確認為本集團收入(須經審核方可作實))約為1,900,000,000港元。薈薈為一座分為兩翼之住宅樓，提供約336個單位，樓高分別為12層及13層，提供多元化戶型，開放式、一房及一房(連儲物室或書房)單位佔項目單位總數逾八成，另外，亦備有地下花園複式戶及頂層連天台特式戶。薈薈之項目設計融合鄰近自然觀景，讓其住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致，再配合薈薈之便捷交通網絡優勢，其住戶能夠盡享購物、飲食、娛樂及消閒樂趣，滿足追求優質時尚生活之需求。該項目正進行上蓋建設，預期將於二零一九年竣工。

旺角彌敦道575-575A號地盤已竣工並於二零一八年二月獲授估用許可證，並分類為持作出售物業。該發展項目為「Ladder」品牌旗下之19層銀座式商廈。

於二零一七年六月，本集團已與地政總署就油塘四山街13及15號重建項目之土地補價達成共識。支付土地補價款項約為983,000,000港元。於二零一七年六月七日，本公司之間接全資附屬公司迅盛有限公司(「賣方」)與旭祺有限公司(「買方」，旭輝控股(集團)有限公司之間接全資附屬公司)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，買方同意收購，且賣方同意出售當時為本公司之間接全資附屬公司Wonder Sign Limited(「Wonder Sign」)全部已發行股本之50%並轉讓股東貸款，代價約為713,700,000港元。Wonder Sign為投資控股公司，其唯一業務為持有當時為本公司之間接全資附屬公司同明有限公司(「同明」)之全部已發行股本。同明為油塘四山街13及15號項目之註冊擁有人。於二零一七年六月七日簽訂該協議後，交易即告完成。有關交易詳情載於本公司及宏安集團有限公司(「宏安」)於二零一七年六月七日刊發之聯合公佈及宏安於二零一七年七月二十六日刊發之通函。項目之地基工程已完成並正進行上蓋建設。此發展項目預期將於二零二零年竣工。本集團負責此項目之項目管理。

於二零一七年五月十九日，本集團成功收購鋒尚有限公司(「鋒尚」)之全部已發行股本及股東貸款，該公司持有位於馬鞍山白石耀沙路(沙田市地段第601號)之地盤。該地盤將發展為住宅項目，地盤面積約為253,000平方呎，估計總建築面積約為388,000平方呎。於二零一七年九月八日，本集團訂立一份協議出售Ease Mind Investments Limited(「Ease Mind」)，當時為本公司之間接全資附屬公司及為鋒

尚之直接控股公司)全部已發行股本之60%並轉讓股東貸款予顯意國際有限公司(碧桂園控股有限公司之間接全資附屬公司)，代價約為2,441,300,000港元。有關交易詳情載於本公司日期為二零一七年十月十二日之通函。該地盤正進行地基工程。

上述出售Wonder Sign及其附屬公司(「**WS集團**」)以及Ease Mind及其附屬公司(「**EM集團**」)完成後，WS集團及EM集團不再為本集團之附屬公司，因此WS集團之資產及負債以及EM集團之資產及負債取消於本集團之綜合財務報表中綜合入賬，而作為本集團之合營企業列賬。

於二零一七年十二月及二零一八年三月，本公司之間接全資附屬公司榮特有限公司(「**榮特**」)就收購位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業分別訂立買賣協議。於二零一八年四月十九日，本公司之間接全資附屬公司Silver Surplus Limited訂立協議出售當時為本公司之間接全資附屬公司及間接持有榮特全部已發行股份之Golden Noble Investments Limited之全部已發行股本的30%並轉讓股東貸款，代價約為103,800,000港元。於二零一八年四月十九日簽署協議後，交易即告完成。買方為本公司兩間非全資附屬公司之董事聯繫人，其構成一項本公司之關連交易。有關此交易之詳情載於本公司與宏安聯合發佈日期為二零一八年四月十九日之公佈。榮特於二零一八年四月二十日順利完成收購，而此項目將重新發展為豪華洋房。

於二零一八年四月十二日，本集團投得一幅位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之用地，總代價為867,300,000港元。本集團擬將該用地發展為「The Met.」系列精品住宅，延續品牌輝煌成績，進一步加強本集團住宅物業品牌地位。該地段位於青衣寮肚路與亨美街交界之青衣市地段第192號，項目佔地約為14,400平方呎，預計許可可建住宅及商業總樓面面積約為90,000平方呎，可作商住發展並須設置公共交通總站(小巴士)。

於二零一八年五月三十一日，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 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|-------|------------|-------------|
| 馬鞍山馬錦街 (沙田市地段第599號) | 33,300 | 200,000 | 住宅 | 二零一八年 | 60% |
| 大埔公路-大圍段 (沙田市地段第587號) | 71,000 | 148,000 | 住宅 | 二零一九年 | 100% |
| 油塘四山街13及15號 白石耀沙路 | 41,000 | 272,000 | 住宅及商業 | 二零二零年 | 50% |
| (沙田市地段第601號) | 253,000 | 388,000 | 住宅 | 二零二零年 | 40% |
| 薄扶林道86A-86D號 寮肚路及亨美街交界 | 28,500 | 28,500 | 住宅 | 二零二一年 | 70% |
| (青衣市地段第192號) | 14,400 | 90,000 | 住宅及商業 | 二零二二年 | 100% |

本集團一直物色不同機遇，包括透過公開投標、收購舊樓、轉換土地用途等，務求增加土地儲備及實現業務可持續發展。本集團亦將繼續尋求與第三方合作，取得協同效應，從而控制成本及增加收入。本集團對香港物業市場抱持審慎樂觀態度，並將繼續提升物業發展項目之質素及品牌影響力。

物業投資

於二零一八年三月三十一日，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1,517,300,000港元(二零一七：約1,229,300,000港元)。

年內，本集團之總租金收入約為22,600,000港元(二零一七年：約25,900,000港元)，較去年減少約3,300,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於數項物業在接近二零一八年三月三十一日出售。

於二零一八年二月七日，本公司之間接全資附屬公司East Run Investments Limited(「**East Run**」)與Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「**位元堂**」)之間接全資附屬公司訂立協議，內容有關出售當時為East Run四間直接全資附屬公司(「**目標公司**」)之全部已發行股本及目標公司結欠之所有股東貸款，代價為350,000,000港元。目標公司分別為位於旺角、銅鑼灣、筲箕灣及大埔之四項投資物業之註冊擁有人。有關交易詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函。交易已於二零一八年四月二十五日完成。

* 僅供識別

於二零一八年三月二十九日，East Run與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議以出售安興投資有限公司(「安興」)之全部已發行股本並轉讓安興股東貸款之利益，代價為83,800,000港元。安興為位於九龍彌敦道732號寬成樓地下(包括閣樓)之投資物業之註冊擁有人。交易將於二零一八年七月三十一日或之前(或訂約雙方可能以書面協定的其他日期)完成。

於二零一八年四月十二日，本集團與一名獨立第三方訂立初步協議，以出售卓豐控股有限公司(「卓豐」)之全部已發行股本並轉讓股東貸款，該公司主要持有位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及停車位，代價約為324,500,000港元。交易預期於二零一八年十月八日完成。

目標公司、安興及卓豐之資產及負債分別分類為出售附屬公司資產(分類為持作出售)以及與分類為持作出售資產直接關聯之負債。

本集團將繼續就經常性收入及資本增值檢討投資物業組合。

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，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，而本公司已獲宏安告知，截至二零一八年三月三十一日，該48項除外物業中有27項已出售。該等27項物業中之其中一項已於二零一八年五月完成及交付予買家。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,746,700,000港元(二零一七年：約4,807,900,000港元)，而於二零一八年三月三十一日之流動比率則約為2.09倍(二零一七年：約1.97倍)。於二零一八年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,558,800,000港元(二零一七年：約1,357,200,000港元)。

於二零一八年三月三十一日之總銀行借貸約為3,224,000,000港元(二零一七年：約2,817,100,000港元)。負債比率約為41.0%(二零一七年：約60.7%)，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。於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值分別約為94,400,000港元、1,497,300,000港元、1,168,300,000港元及576,500,000港元(二零一七年：投資物業約1,210,100,000港元及發展中物業約1,756,700,000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。

於二零一八年三月三十一日，本集團之資本承擔約為1,564,400,000港元(二零一七年：約2,251,600,000港元)。本集團已就有關授予同明及鋒尚最多2,158,800,000港元之融資向銀行作出擔保，而於二零一八年三月三十一日，有關融資已動用1,033,300,000港元。

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利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

於二零一八年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

| | 二零一八年 三月三十一日 千港元 | 二零一七年 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 | 780,223 | 361,251 |
| 第二年 | 878,382 | 122,037 |
| 第三至五年(包括首尾兩年) | 1,385,649 | 2,102,345 |
| 五年後 | 179,778 | 231,440 |
| | <u>3,224,032</u> | <u>2,817,073</u> |
| 須於以下時間償還之其他貸款： | | |
| 一年內 | 13,397 | 28,845 |
| | <u>3,237,429</u> | <u>2,845,918</u> |

銀行貸款之實際年利率約為2.8%(二零一七年：約2.3%)，而其他貸款則按固定利率6%計息。

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是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，本集團於年內並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團於香港共有64名(二零一七年：57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》規定就其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，包括聯同位元堂響應捐贈愛心月餅、公益金便服日及Lifewire護•聯網慈善跑等。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(包括薈晴、薈朗及薈喬)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。

就所有開發項目而言，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，並須於其後就開發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。我們之盈利於不同期間可能出現大幅波動，因為我們某一期間之財務表現取決於可供銷售物業組合；
- 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

於報告年度，儘管受全球多項政治及經濟因素影響，中原城市領先指數仍上升約17%。土地及物業之收購價於本年度創新高，反映香港之新置業買家及換樓買家之需求殷切，眾多物業發展商對物業市場仍充滿信心。

於本公佈日期，本集團之商住物業已訂約銷售額約為4,800,000,000港元，保障及穩定本集團於未來數年之收入及發展。於新一個財政年度，預計油塘(四山街13及15號)及白石耀沙路(沙田市地段第601號)項目將會開始預售，本集團對兩項項目之售價及銷售額均充滿信心。

為補充土地儲備以作日後發展，於本公佈日期，本集團已成功收購多項土地及物業。本集團將繼續尋找物業收購機會，並進一步提高其營運效率及成效，以加強房地產業務。

本集團不斷把握每個發展機遇，致力於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，本公司已於截至二零一八年三月三十一日已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二零一八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)審閱及批准截至二零一八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二零一八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

本公司將於二零一八年八月二十九日(星期三)上午十時三十分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至D室舉行二零一八年股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)，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) 為釐定出席二零一八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

： 二零一八年八月二十一日(星期二)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶
登記手續

： 二零一八年八月二十二日(星期三)至二零一八年八月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)

記錄日期

： 二零一八年八月二十九日(星期三)

(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

： 二零一八年九月四日(星期二)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶
登記手續

： 二零一八年九月五日(星期三)至二零一八年九月六日(星期四)(包括首尾兩日)

記錄日期

： 二零一八年九月六日(星期四)

為符合資格出席二零一八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22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二零一八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，二零一八年六月二十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事黃耀雄先生及鄧灝康先生；非執行董事陳振康先生；以及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。