

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)

**截至二零一九年三月三十一日止年度
全年業績公佈**

全年財務摘要

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 百萬港元	變動
收入	2,832	1,352	+109%
毛利	1,149	506	+127%
母公司擁有人應佔溢利	500	1,808	-72%
每股盈利(港仙)			
基本	3.29	11.90	-72%
攤薄	3.29	11.90	-72%
每股股息(港仙)			
末期	0.7	0.65	+7.7%
特別	0.945	1.0	-5%
	於二零一九年 三月三十一日 百萬港元	於二零一八年 三月三十一日 百萬港元	
資產淨值	4,489	4,184	+7%
每股資產淨值(港元)	0.30	0.28	+7%

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」)截至二零一九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
截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4	2,831,757	1,351,843
銷售成本		<u>(1,683,036)</u>	<u>(845,417)</u>
毛利		1,148,721	506,426
其他收入及收益淨額	4	61,755	1,742,612
銷售及分銷開支		(127,034)	(75,980)
行政開支		(119,197)	(106,348)
融資成本	6	(87,315)	(62,943)
投資物業公平值收益淨額		70,583	2,081
應佔合營企業之虧損		(35,576)	(895)
撥回持作出售物業之撇減		<u>88,856</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	5	1,000,793	2,004,953
所得稅開支	7	<u>(170,550)</u>	<u>(60,582)</u>
本年度溢利及全面收益總額		<u>830,243</u>	<u>1,944,371</u>
應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		500,302	1,808,456
非控股權益		<u>329,941</u>	<u>135,915</u>
		<u>830,243</u>	<u>1,944,371</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>3.29港仙</u>	<u>11.90港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		96,910	95,476
投資物業		809,500	759,000
發展中物業		1,355,318	152,997
投資合營企業		1,385,441	1,413,350
應收貸款		—	600,000
預付款項、其他應收款項及其他資產		402,078	7,320
遞延稅項資產		23,041	18,592
		<u>4,072,288</u>	<u>3,046,735</u>
流動資產			
發展中物業		3,328,595	2,599,460
持作出售物業		687,167	719,080
應收貸款		600,000	—
預付款項、其他應收款項及其他資產		387,311	1,463,650
獲得合約之成本		115,779	—
可收回稅項		292	260
現金及現金等同項目		1,878,905	1,553,803
		<u>6,998,049</u>	<u>6,336,253</u>
分類為持作出售之出售附屬公司資產		—	764,714
		<u>6,998,049</u>	<u>7,100,967</u>
流動負債			
應付賬款	10	118,043	159,187
其他應付款項及應計費用		195,848	32,814
已收按金及預收款項		4,547	2,276,270
合約負債		1,955,928	—
計息銀行及其他貸款		1,260,228	537,402
應付稅項		253,862	84,037
		<u>3,788,456</u>	<u>3,089,710</u>
分類為持作出售資產之直接相關負債		—	311,322
		<u>3,788,456</u>	<u>3,401,032</u>
總流動負債		<u>3,788,456</u>	<u>3,401,032</u>
流動資產淨值		<u>3,209,593</u>	<u>3,699,935</u>
總資產減流動負債		<u>7,281,881</u>	<u>6,746,670</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債		
其他應付款項	13,184	164,958
計息銀行及其他貸款	2,777,781	2,397,053
遞延稅項負債	1,460	745
	<u>2,792,425</u>	<u>2,562,756</u>
總非流動負債		
資產淨值	4,489,456	4,183,914
	<u>4,489,456</u>	<u>4,183,914</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	15,200	15,200
儲備	4,446,167	4,044,544
	<u>4,461,367</u>	<u>4,059,744</u>
非控股權益	28,089	124,170
	<u>28,089</u>	<u>124,170</u>
權益總額	<u>4,489,456</u>	<u>4,183,914</u>

財務報表附註

二零一九年三月三十一日

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減出售成本(以較低者為準)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二零一九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2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶 合約之收入
香港會計準則第40號 (修訂本)	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第22號	外匯交易及預付代價
二零一四年至二零一六年 週期之年度改進項目	香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第28號之修訂

除香港財務報告準則第4號修訂本及二零一四年至二零一六年週期之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載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第2號(修訂本)闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎之付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎之付款有關的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎之付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂本釐清計量以權益結算以股份為基礎之付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎之付款。該等修訂本引入一項例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以權益結算以股份為基礎之付款交易。此外，該等修訂本釐清，倘以現金結算以股份為基礎之付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎之付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。由於本集團並無任何以現金結算以股份為基礎之付款交易，且並無以股份為基礎之付款交易就預扣稅具有淨額結算特質，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，引入金融工具會計處理的全部三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團並無就二零一八年四月一日的適用年初權益結餘確認過渡性調整。概無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

採納香港財務報告準則第9號以後，本集團的貸款及應收款項繼續按攤銷成本入賬；金融工具的計量及分類對財務狀況並無重大影響，包括香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)替代香港會計準則第39號的已發生信貸虧損的影響。

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建造合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，其適用於客戶合約產生之所有收入(有限例外情況除外)。香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，將來自客戶合約之收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入乃按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲取之代價金額進行確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更具結構之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計的資料。

本集團已透過使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團選擇將該項準則應用於二零一八年四月一日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為對於二零一八年四月一日之年初保留溢利結餘之調整。因此，比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

以下載列各財務報表項目於二零一八年四月一日因採納香港財務報告準則第15號而受影響的金額：

	附註	增加／ (減少) 千港元
資產		
發展中物業	(i)	54,262
獲得合約之成本	(ii)	67,256
預付款項、其他應收款項及其他資產	(ii)	<u>(67,256)</u>
資產總額		<u>54,262</u>
負債		
合約負債	(i), (iii)	2,257,289
已收按金及預收款項	(i), (iii)	<u>(2,203,027)</u>
負債總額		<u><u>54,262</u></u>

以下載列各財務報表項目於二零一九年三月三十一日及截至二零一九年三月三十一日止年度因採納香港財務報告準則第15號而受影響的金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團的經營、投資及融資現金流量並無重大影響。第一欄顯示根據香港財務報告準則第15號記錄的金額，而第二欄顯示在並無採納香港財務報告準則第15號的情況下所得的金額：

截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合損益表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		香港財務報告準則第15號 千港元	過往香港財務報告準則 千港元	增加 千港元
收入	(i)	2,831,757	2,764,493	67,264
銷售成本	(i)	<u>(1,683,036)</u>	<u>(1,615,772)</u>	<u>(67,264)</u>
毛利		<u><u>1,148,721</u></u>	<u><u>1,148,721</u></u>	<u><u>—</u></u>

於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		香港財務報告準則第15號 千港元	過往香港財務報告準則 千港元	增加／ (減少) 千港元
發展中物業	(i)	4,683,913	4,672,324	11,589
獲得合約的成本	(ii)	115,779	—	115,779
預付款項、其他應收款項及其他資產	(ii)	789,389	905,168	(115,779)
總資產		<u>5,589,081</u>	<u>5,577,492</u>	<u>11,589</u>
已收按金及預收款項	(iii)	4,547	1,948,886	(1,944,339)
合約負債	(i), (iii)	1,955,928	—	1,955,928
負債總額		<u>1,960,475</u>	<u>1,948,886</u>	<u>11,589</u>

於二零一八年四月一日所作調整的性質以及於二零一九年三月三十一日的財務狀況表及截至二零一九年三月三十一日止年度的損益表重大變動的原因於下文說明：

(i) 融資部分

香港財務報告準則第15號規定，倘融資影響屬重大，物業發展商須將合約的融資部分與收入分開入賬，惟可受制於實際權宜方法，當中由付款至交付物業之期間將少於一年。現時，(i)倘物業買家選擇於簽訂臨時買賣合約後120至180日內悉數支付購買價，則本集團會向該等買家提供折扣；及(ii)預期本集團項目由付款至交付物業之期間將為時超過一年。因此，融資部分被視為重大。

融資部分的金額於合約期開始之時估計，而付款計劃由物業買家按可於本集團與客戶的個別融資交易反映的貼現率確認，而有關貼現率已計及本集團的信貸特性以及任何所提供的抵押品或擔保。利息支出僅於合約負債(預收款項)於客戶合約的會計處理確認時方會確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團將從客戶收取有關預售物業的銷售所得款項的利息加以確認及資本化，致使於二零一八年四月一日的發展中物業增加54,262,000港元，而已收按金及預收款項(合約負債)相應增加。

於二零一九年三月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，發展中物業增加11,589,000港元，連帶合約負債於二零一九年三月三十一日相應地增加。截至二零一九年三月三十一日止年度的收入及銷售成本分別增加67,264,000港元及67,264,000港元。

(ii) 獲得合約之成本

採納香港財務報告準則第15號前，當與物業買家簽訂買賣協議後，本集團向銷售代理支付佣金，並將有關的銷售佣金以預付款項記賬。當相關物業銷售的收入已獲確認時，已資本化的銷售佣金會於損益扣除，並計入作為當時的銷售及分銷開支。

除將預付銷售佣金67,256,000港元從預付款項、其他應收款項及其他資產重新分類至獲得合約之成本外，採納香港財務報告準則第15號對確認於二零一九年的銷售佣金及於二零一八年四月一日之年初保留溢利並無顯著影響。

於二零一九年三月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，獲得合約之成本增加115,779,000港元，預付款項、其他應收款項及其他資產則相應減少。

(iii) 向客戶預收的代價

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認向客戶預收的代價為已收按金及預收款項。根據香港財務報告準則第15號，該金額重新分類為合約負債。

因此，採納香港財務報告準則第15號，本集團將涉及二零一八年四月一日向客戶預收的代價2,203,027,000港元由已收按金及預收款項重新分類為於二零一八年四月一日的合約負債。

於二零一九年三月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，與就物業銷售而向客戶收取的預付代價有關的1,944,339,000港元由已收按金及預收款項重新分類為合約負責。

- (d) 香港會計準則第40號(修訂本)釐清實體何時應將物業(包括在建或開發中的物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂本指明，物業用途變動於物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途發生變動時發生。單憑管理層改變對物業用途的意向不足以證明其用途有所變動。修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號就於應用香港會計準則第21號時就實體以外幣收取或支付預收代價並確認非貨幣資產或負債之情況如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清就釐定於初始確認相關資產、支出或收入(或其中部分)所用匯率而言之交易日期為實體初始確認支付或收取預收代價所產生之非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)當日。倘於確認相關項目前有多筆支付或收取的款項，則實體必須釐定各支付或收取預收代價之交易日期。由於本集團釐定就初始確認非貨幣資產或非貨幣負債所應用匯率之會計政策與該詮釋規定之指引一致，故該詮釋並無對本集團之財務報表造成影響。

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。

截至二零一九年及二零一八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，而於二零一九年及二零一八年三月三十一日，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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	2,826,961	1,333,515	4,796	18,328	2,831,757	1,351,843
其他收入	42,998	1,693,181	55,761	34,317	98,759	1,727,498
總計	<u>2,869,959</u>	<u>3,026,696</u>	<u>60,557</u>	<u>52,645</u>	<u>2,930,516</u>	<u>3,079,341</u>
分類業績	<u>1,067,050</u>	<u>2,052,165</u>	<u>34,062</u>	<u>43,739</u>	<u>1,101,112</u>	<u>2,095,904</u>
對賬						
利息收入					33,579	17,195
融資成本					(87,315)	(62,943)
企業及未分配開支					(46,583)	(45,203)
除稅前溢利					1,000,793	2,004,953
所得稅開支					(170,550)	(60,582)
本年度溢利					<u>830,243</u>	<u>1,944,371</u>

	物業發展		物業投資		未分配		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他分類資料：								
折舊	75	60	—	—	3,999	831	4,074	891
撥回持作出售物業之撇減	88,856	—	—	—	—	—	88,856	—
資本開支*	39	131	—	287,398	5,500	95,662	5,539	383,191
投資物業公平值收益／(虧損)淨額	24,063	(31,274)	46,520	33,355	—	—	70,583	2,081
出售附屬公司之收益淨額	—	1,247,461	9,140	—	—	—	9,140	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	35,576	895	—	—	—	—	35,576	895
投資合營企業	<u>1,385,441</u>	<u>1,413,350</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,385,441</u>	<u>1,413,350</u>

* 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

截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度，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。

4. 收入以及其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自客戶合約之收入		
出售物業	2,823,584	1,329,255
其他來源之收入		
租金收入	8,173	22,588
	<u>2,831,757</u>	<u>1,351,843</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：

	二零一八年 千港元
報告期初計入合約負債之已確認收入：	
出售物業	<u><u>1,955,621</u></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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行存款之利息收入	18,092	12,747
一項應收貸款之利息收入	15,487	4,448
沒收客戶之按金	3,404	3,053
管理費收入	9,046	5,807
出售附屬公司之收益淨額	9,140	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	6,586	2,057
	<u>61,755</u>	<u>1,742,612</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除/(計入)：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業成本	1,680,166	841,518
折舊	4,074	891
物業、廠房及設備撇銷	—	740
出售物業、廠房及設備項目之虧損	20	—
經營租約之最低租金	10,088	10,016
核數師酬金	2,700	1,950
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	74,854	61,421
退休金供款計劃	1,298	1,073
減：資本化金額	(10,522)	(11,214)
	<u>65,630</u>	<u>51,280</u>
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	<u>2,870</u>	<u>3,899</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他貸款利息	136,665	126,864
合約收入產生的利息開支	24,592	—
減：資本化利息	(73,942)	(63,921)
	<u>87,315</u>	<u>62,943</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%（二零一八年：16.5%）作出撥備。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期 — 香港		
本年度開支	173,731	67,459
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(261)	76
	<u>173,470</u>	<u>67,535</u>
遞延	(2,920)	(6,953)
本年度之稅項開支總額	<u>170,550</u>	<u>60,582</u>

8. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
特別股息 — 零 (二零一八年：每股普通股股份1.0港仙)	—	152,000
建議特別股息 — 每股普通股股份0.945港仙 (二零一八年：零)	143,640	—
建議末期股息 — 每股普通股股份0.70港仙 (二零一八年：0.65港仙)	106,400	98,800
	<u>250,040</u>	<u>250,800</u>

於報告期後建議之末期股息及特別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

截至二零一九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500,302,000港元(二零一八年：1,808,456,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000(二零一八年：15,200,000,000)股計算。

本集團於截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	<u>118,043</u>	<u>159,187</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

截至二零一九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2,831,800,000港元(二零一八年：約1,351,800,000港元)及約為500,300,000港元(二零一八年：約1,808,500,000港元)。

股息

基於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得令人鼓舞的業績，董事會建議向截至二零一九年九月十一日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，宣派截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股股份0.70港仙(二零一八年：0.65港仙)及特別股息每股普通股股份0.945港仙(二零一八年：1.0港仙)。末期股息及特別股息將於二零一九年九月十九日(星期四)或前後派付，惟須待股東於本公司擬定於二零一九年八月三十日(星期五)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

業務回顧

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團之收入約為2,831,800,000港元(二零一八年：約1,351,800,000港元)，較去年大幅增加約1,480,000,000港元。其主要由於其中一個馬鞍山項目蒼朗(位於馬鞍山馬錦街)於二零一八年八月竣工及交付。母公司擁有人應佔本年度溢利約為500,300,000港元(二零一八年：約1,808,500,000港元)。溢利減少乃主要歸因於截至二零一八年三月三十一日止財政年度就出售兩間間接全資附屬公司確認的其他收入減少和重新計量在合營企業保留的50%股權(不計及蒼朗竣工確認的溢利)。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2,827,000,000港元(二零一八年：約1,333,500,000港元)，主要歸因於蒼朗已竣工及交付。本集團於該物業發展項目擁有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。

本集團另一位於沙田區之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，336個單位中已售出314個，而298個單位已交付予買家。收益約2,300,000,000港元將於下一財政年度確認(待審計)。

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」，率先為品牌揭開序幕，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」。於本公佈日期，已推出的235個單位中已售出162個，訂約銷售額約為1,600,000,000港元。該項目正進行上蓋建設，預期將於二零二零年竣工。本集團於該物業發展項目擁有50%股權，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(沙田市地段第601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436個單位中已售出336個，訂約銷售額約為2,900,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%股權。

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。拆除工程已完成，地盤將重新發展為豪華物業。本集團於該發展項目擁有70%股權及負責其項目管理。

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。項目地盤面積約為14,400平方呎，預計總樓面面積約為90,000平方呎。項目可作商住發展並將設置公共交通總站(小巴站)。該地盤的地基工程正在進行。

位於旺角彌敦道575-575A號的地盤已竣工，並於二零一八年二月獲授佔用許可證。該發展項目為「Ladder」品牌旗下之19層銀座式商廈。

於二零一九年五月三十一日，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
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%
白石耀沙路(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	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。本集團將根據土地(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

於二零一九年三月三十一日，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809,500,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,517,300,000港元)。

年內，本集團之總租金收入約為8,200,000港元(二零一八年：約22,600,000港元)，較去年減少約14,400,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於報告年度內出售數項物業。

於二零一八年四月十二日，本集團訂立初步協議，以出售卓豐控股有限公司之全部已發行股本及股東貸款，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。交易已於二零一八年八月二十三日完成。

於二零一八年八月十日，本集團出售利樂投資有限公司(「利樂」)之全部已發行股本及轉讓股東貸款，代價為32,000,000港元。利樂為位於九龍馬頭圍道111號地下之投資物業之註冊擁有人。

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及1樓之零售平台層，總代價為653,000,000港元。該平台層將會進一步翻新以優化租戶組合及租金收入，預期可擴闊其前景，從而提高日後租金價值，繼而提升日後資本增值。於二零一九年四月二十九日，本集團已出售該投資項目的50%股權予一名獨立第三方。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及宏安日期為二零一九年三月二十七日的通函。

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。該投資物業將會進一步翻新，以提升本集團的投資組合。於二零一九年六月二十一日，本集團向一名獨立第三方出售該投資項目50%的股權。收購預期將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於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。

本集團出任上述兩項投資項目的資產經理，收取的管理費用包括固定基本費用及參考(其中包括)上述投資物業的租金回報後所釐定的激勵費用。該項新的經常性收入流將穩定本集團的現金流量及發展。

* 僅供識別

於二零一九年五月，本集團自一名獨立第三方投得一間投資物業(即九龍馬頭角馬頭角道47-55號安寧大廈D舖)，代價為62,300,000港元。該物業將翻新以提高租金回報。交易預期將於二零一九年六月二十八日完成。

本集團將繼續就經常性收入及資本增值檢討及擴展投資物業組合。

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，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，截至二零一九年六月二十五日，該等48項除外物業中有34項已出售。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為7,281,900,000港元(二零一八年：約6,746,700,000港元)，而於二零一九年三月三十一日之流動比率則約為1.85倍(二零一八年：約2.09倍)。於二零一九年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,878,900,000港元(二零一八年：約1,558,800,000港元)。

於二零一九年三月三十一日之總銀行借貸約為3,850,400,000港元(二零一八年：約3,224,000,000港元)。負債比率約為44.2%(二零一八年：約41.0%)，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。於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值分別約為91,100,000港元、787,500,000港元、3,216,400,000港元及668,200,000港元(二零一八年：約94,400,000港元、1,497,300,000港元、1,168,300,000港元及576,500,000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。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資本承擔約為925,600,000港元(二零一八年：約1,564,400,000港元)。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔為約806,500,000港元(二零一八年：約1,118,200,000港元)。本集團已就有關授予兩間合營企業最多2,440,400,000港元之融資向銀行作出擔保，而於二零一九年三月三十一日，有關融資已動用1,297,500,000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

於二零一九年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 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	1,260,228	780,223
第二年	1,200,570	878,382
第三至五年(包括首尾兩年)	1,389,641	1,385,649
五年後	—	179,778
	<u>3,850,439</u>	<u>3,224,032</u>
須於以下時間償還之其他貸款		
一年內	—	13,397
第二年	—	—
第三至五年(包括首尾兩年)	187,570	—
	<u>187,570</u>	<u>—</u>
	<u>4,038,009</u>	<u>3,237,429</u>

銀行貸款之實際年利率約為3.4厘(二零一八年：約2.8厘)，而其他貸款則按固定利率6厘計息。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於報告期間內，內部產生之現金流量及計息銀行及其他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

於二零一九年三月三十一日，本集團於香港共有119名(二零一八年：101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，包括曲奇跑2018、聯同Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*) 捐贈愛心月餅、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。

* 僅供識別

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；
- 我們可能因本集團無法控制的因素而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，中原城市領先指數首次從歷史高位下降近10%，又於二零一九年第一季度開始反彈。上升走勢是受益於開發商提供的保守定價和美國聯邦儲備局在二零一九年初採取的審慎利率政策。然而，中美貿易磋商的不明朗情況下，加上股市非常動盪，投資者及最終用戶均會更加謹慎地評估物業市場。本集團對物業市場審慎樂觀及將密切監察市場變動。

於本公佈日期，本集團之商住物業已訂約銷售額約為4,900,000,000港元，保障及穩定本集團於未來年度之收入及發展。為了讓增長勢頭延續下去，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，本集團亦擬進行舊樓收購及土地用途變更。

本集團將繼續尋找物業收購機會，並與戰略夥伴合作，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，本公司已於截至二零一九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二零一九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)審閱及批准截至二零一九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二零一九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

本公司將於二零一九年八月三十日(星期五)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室舉行二零一九年股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)，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) 為釐定出席二零一九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：二零一九年八月二十三日(星期五)
之最後時限 下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續：二零一九年八月二十六日(星期一)至
二零一九年八月三十日(星期五)
(包括首尾兩日)

記錄日期：二零一九年八月三十日(星期五)

(b) 為釐定可獲派建議末期及特別股息之權利：

提交股份過戶文件以辦理登記：二零一九年九月五日(星期四)
之最後時限 下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續：二零一九年九月六日(星期五)至
二零一九年九月十一日(星期三)
(包括首尾兩日)

記錄日期：二零一九年九月十一日(星期三)

為符合資格出席二零一九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及特別股息，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二零一九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，二零一九年六月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事黃耀雄先生、鄧灝康先生及程德韻女士；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。