

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，概不對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)

#### 截至二零一七年三月三十一日止年度 全年業績公佈

Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七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

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	152,417	645,486
銷售成本		<u>(92,464)</u>	<u>(417,110)</u>
毛利		59,953	228,376
其他收入及收益淨額	5	12,792	311,655
銷售及分銷開支		(52,669)	(48,384)
行政開支		(71,157)	(139,885)
融資成本	7	(12,333)	(28,591)
投資物業公平值收益淨額		43,213	20,694
撥回發展中物業之撇減		<u>44,411</u>	<u>49,564</u>
除稅前溢利	6	24,210	393,429
所得稅抵免	8	<u>4,175</u>	<u>15,314</u>
本年度溢利及全面收益總額		<u><u>28,385</u></u>	<u><u>408,743</u></u>



## 綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,314	70
投資物業		1,229,300	579,200
發展中物業		415,004	350,000
按金及其他應收款項		32,844	—
遞延稅項資產		10,950	1,577
總非流動資產		<u>1,689,412</u>	<u>930,847</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		3,103,588	2,560,519
待出售物業		—	92,473
預付款項、按金及其他應收款項		1,874,491	14,977
可收回稅項		3,331	1,022
現金及現金等同項目		1,357,233	475,831
總流動資產		<u>6,338,643</u>	<u>3,144,822</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	45,363	37,508
其他應付款項及應計費用		11,595	25,738
已收按金及預收款項		2,709,175	13,567
計息銀行及其他貸款		432,502	326,677
應付稅項		21,515	49,448
總流動負債		<u>3,220,150</u>	<u>452,938</u>
流動資產淨值		<u>3,118,493</u>	<u>2,691,884</u>
總資產減流動負債		<u>4,807,905</u>	<u>3,622,731</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		—	21,973
計息銀行及其他貸款		2,413,416	1,567,044
遞延稅項負債		<u>2,875</u>	<u>2,573</u>
總非流動負債		<u>2,416,291</u>	<u>1,591,590</u>
資產淨值		<u>2,391,614</u>	<u>2,031,141</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	12	15,200	1
儲備		<u>2,388,159</u>	<u>2,032,454</u>
		<u>2,403,359</u>	<u>2,032,455</u>
非控股權益		<u>(11,745)</u>	<u>(1,314)</u>
權益總額		<u>2,391,614</u>	<u>2,031,141</u>

## 財務報表附註

### 1. 編制基準

根據本公司就其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市進行的重組(「重組」)，本公司於二零一六年三月十六日成為目前組成本集團之公司的控股公司，並於重組前後均受控股股東共同控制。因此，該等財務報表乃按合併會計基準編制，猶如重組於所呈列財務期間開始時已經完成。

該等財務報表乃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制。除按公平值計量的投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本法編制。除另有註明者外，該等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有數值均計至千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一七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的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的股票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，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的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編制。附屬公司之業績乃由本集團獲取控制權之日開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。

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因素中有一個或以上出現變動，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)任何非控制權益之賬面值及(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)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

## 2. 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表評估並首次採納以下適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營業務權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)、香港財務報告準則第11號(修訂)及香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)、香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)及載列於二零一二年至二零一四年週期之年度改進內之若干修訂與本集團財務報表之編制無關外，各項修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
  - (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
  - (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
  - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收益必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會或不會重新分類至損益的項目。
- 此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。該等修訂未對本集團的財務報表構成任何重大影響。
- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收入反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收入法不得用於物業、廠房及設備折舊，並且僅在非常有限的情況下可用

於攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。該等修訂未對本集團的財務狀況或表現構成任何影響，原因是本集團並未使用收入法計算其非流動資產的折舊。

(c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂將於日後應用。由於本集團於年內並無任何持作出售的出售組別，該等修訂對本集團並無影響。

### 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之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)	股份支付交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂)	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業轉讓 <sup>2</sup>
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號	外匯交易及預付代價 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

<sup>5</sup> 於二零一七年或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月發佈了對香港財務報告準則第2號的修訂，涉及三個主要領域：歸屬條件對現金結算的股份支付交易計量的影響；為滿足僱員與股份支付有關之稅務責任而預扣若干金額之股份支付交易（附有淨額結算特質）之分類；以及對股份支付交易中條款和條件的修改導致其分類從現金結算變更為權益結算的會計處理。該等修訂澄清，在衡量以權益結算的股份支付時用於計算歸屬條件的方法也適用於現金結算的股份支付。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為滿足僱員之稅務責任而預扣若干金額之股份支付交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以權益結算以股份支付交易。此外，該等修訂澄清，如果現金結算的股份支付交易的條款和條件修改後變更為權益結算的股份支付交易，則該交易自修改之日起作為以權益結算的交易進行會計處理。本集團預期於二零一八年四月一日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一體，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）（修訂）針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）（修訂）先前之強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營企業之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供應用。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認的規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號（修訂）解釋採納該準則之各項實施問題，包括識別履約責任、與主事人與代理人間及知識產權許可有關之應用指引，以及採納該準則之過渡期。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用有關準則及降低應用有關準則之成本及複雜性。本集團預期於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)一詮釋第15號經營租賃一優惠及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免一低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可於租賃期使用相關資產之權利為資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號對投資物業之定義，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及就租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更或用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數額確認為使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，分為經營租賃及融資租賃。本集團預期於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號之影響。

香港會計準則第7號(修訂)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號(修訂)雖然可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明就與按公平值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否將有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差額轉回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面金額之部分資產的情況。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第40號(修訂)已頒佈以澄清實體應將物業(包括建設中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其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。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂。

於二零一七年三月頒佈之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載有若干香港財務報告準則之修訂。有關適用修訂之詳情載列如下：

香港財務報告準則第12號其他實體之權益披露：通過訂明分類為持作出售(如根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務)之附屬公司、合營企業或聯營公司(或其於合營企業或聯營公司之部分權益)毋須遵守若干披露規定，澄清該準則之範圍。

香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資：澄清風險資本企業或其他有資質的企業可在初始確認投資時按逐項投資選擇將其所持有之於聯營公司及合營企業的投資透過損益以公平值計量。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，以澄清終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時，初步確認相關資產、開支或收入所用的現貨匯率，交易日期為實體初步確認墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘若涉及多筆墊付款項或預收款項，則實體必須釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂。

#### 4. 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。

於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，本集團來自外部客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	46,039	567,509	106,378	77,977	152,417	645,486
其他收入	15,924	3,051	36,515	332,155	52,439	335,206
總計	<u>61,963</u>	<u>570,560</u>	<u>142,893</u>	<u>410,132</u>	<u>204,856</u>	<u>980,692</u>
分類業績	<u>(2,593)</u>	<u>103,154</u>	<u>53,259</u>	<u>343,661</u>	<u>50,666</u>	<u>446,815</u>
對賬：						
利息收入					3,566	110
融資成本					(12,333)	(28,591)
企業及未分配開支					(17,689)	(24,905)
除稅前溢利					24,210	393,429
所得稅抵免					4,175	15,314
本年度溢利					<u>28,385</u>	<u>408,743</u>
其他分類資料						
折舊	92	12	—	1,475	92	1,487
撥回發展中物業之撇減	44,411	49,564	—	—	44,411	49,564
資本開支*	1,336	82	608,115	1,272	609,451	1,354
投資物業公平值 收益／(虧損)						
淨額	<u>6,726</u>	<u>(2,967)</u>	<u>36,487</u>	<u>23,661</u>	<u>43,213</u>	<u>20,694</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

約41,440,000港元(二零一六年：零)的收入來自物業發展分類向單一外部客戶的銷售。

## 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指出售物業之所得款項、總租金收入及已收及應收投資物業之物業管理費收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
出售物業	126,470	613,927
總租金收入	25,947	30,265
物業管理費收入	—	1,294
	<u>152,417</u>	<u>645,486</u>
其他收入及收益淨額		
利息收入	3,566	110
沒收客戶之按金	8,232	2,693
出售附屬公司之收益淨額	—	307,815
其他	994	1,037
	<u>12,792</u>	<u>311,655</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
提供服務成本	—	6,254
出售物業成本	90,864	409,325
折舊	92	1,487
經營租約之最低租金	8,699	3,505
核數師酬金	1,850	1,750
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	54,140	86,118
退休金供款計劃	849	923
減：資本化金額	(11,457)	(12,991)
	<u>43,532</u>	<u>74,050</u>
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	<u>1,600</u>	<u>1,531</u>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	64,300	74,736
減：資本化利息	<u>(51,967)</u>	<u>(46,145)</u>
	<u>12,333</u>	<u>28,591</u>

## 8. 所得稅抵免

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%(二零一六年：16.5%)作出撥備。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期—香港		
本年度開支	5,418	13,577
過往年度超額撥備	<u>(522)</u>	<u>(29,255)</u>
	4,896	(15,678)
遞延	<u>(9,071)</u>	<u>364</u>
本年度之稅項抵免總額	<u>(4,175)</u>	<u>(15,314)</u>

## 9. 股息

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
特別股息	(i)	<u>—</u>	<u>170,000</u>

附註：

- (i) 截至二零一六年三月三十一日止年度，重組完成前，本公司若干附屬公司向其當時的股東宣派特別股息，合計達170,000,000港元。
- (ii) 董事並不建議就截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度派付任何股息。

## 10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一七年三月三十一日止年度每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本年度溢利38,816,000港元(二零一六年：410,000,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,085,479,452股(二零一六年：11,400,000,000股(經重列))計算，已假設就本公司股份上市及股份拆細(定義見附註12(v))之重組及資本化發行(定義見附註12(iii))已於二零一五年四月一日完成。

本集團於截至二零一七年及二零一六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的每股基本盈利作出調整。

## 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
30日內	<u>45,363</u>	<u>37,508</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。

## 12. 股本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.001港元之普通股 (二零一六年三月三十一日：5,000,000,000股 每股面值0.01港元之普通股)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
15,200,000,000股每股面值0.001港元之普通股 (二零一六年三月三十一日：100,000股 每股面值0.01港元之普通股)	<u>15,200</u>	<u>1</u>

由二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)至二零一七年三月三十一日期間，本公司之股本變動如下：

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元
法定：			
於二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)	(i)	10,000,000	100
於二零一六年二月二日法定股本增加	(ii)	<u>4,990,000,000</u>	<u>49,900</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日 股份拆細的影響	(v)	<u>5,000,000,000</u> <u>45,000,000,000</u>	<u>50,000</u> <u>—</u>
於二零一七年三月三十一日		<u>50,000,000,000</u>	<u>50,000</u>

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元
已發行及繳足：			
於二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)	(i)	—	—
於二零一五年十二月二日已發行之股份	(i)	<u>100,000</u>	<u>1</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日			
根據資本化發行而發行之新股份	(iii)	1,139,900,000	11,399
根據股份發售而發行之新股份	(iv)	380,000,000	3,800
股份拆細的影響	(v)	<u>13,680,000,000</u>	<u>—</u>
於二零一七年三月三十一日		<u><u>15,200,000,000</u></u>	<u><u>15,200</u></u>

附註：

- (i) 於二零一五年十一月十九日註冊成立時，本公司之法定股本為100,000港元，分為10,000,000股每股0.01港元之股份。100,000股每股0.01港元之普通股已於二零一五年十二月二日配發及發行予首名股東Wang On Enterprises (BVI) Limited(「**WOE**」)。根據重組，該等股份已由WOE轉讓予Earnest Spot Limited(「**Earnest Spot**」)，代價為1港元。
- (ii) 於二零一六年二月二日，本公司唯一股東之普通決議案已獲通過，據此，透過增設額外4,990,000,000股每股0.01港元之股份，本公司法定股本由100,000港元增至50,000,000港元。
- (iii) 根據股東於二零一六年三月十七日通過之決議案，本公司於二零一六年四月十二日透過本公司股份溢價賬進賬額11,399,000港元撥充資本，按面值配發及發行合共1,139,900,000股入賬列作繳足之股份予Earnest Spot(「**資本化發行**」)。資本化發行受限於股份溢價賬因就本公司首次公開發售(詳情見下文附註(iv))而向公眾發行新股而錄得進賬。
- (iv) 就本公司股份在聯交所主板上市(「**股份發售**」)而言，按每股0.92港元之價格發行380,000,000股每股面值0.01港元之新普通股，以換取總現金代價(扣除開支前)349,600,000港元。本公司股份於二零一六年四月十二日開始在聯交所買賣。
- (v) 根據本公司股東於二零一六年十二月六日舉行的本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司股本中每股面值0.01港元之每股已發行及未發行現有普通股拆細為十股每股面值0.001港元之拆細股份(「**股份拆細**」)。股份拆細於二零一六年十二月六日完成。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零一七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及全面收益總額分別約為152,400,000港元(二零一六年：約645,500,000港元)及約為38,800,000港元(二零一六年：約410,000,000港元)。

### 股息

為審慎起見及為保留更多資源作未來發展，董事會不建議緊隨股份於聯交所主板上市(「上市」)後作出任何常規股息分派(二零一六年：無)。

### 業務回顧

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團的收入約為152,400,000港元(二零一六年：約645,500,000港元)，較去年減少約493,100,000港元。母公司擁有人應佔本年度溢利及全面收益總額約為38,800,000港元(二零一六年：約410,000,000港元)。收入及溢利下跌乃主要歸因於如本公司日期為二零一六年三月三十日的招股章程(「招股章程」)所披露，本公司現有發展中項目預期最快於二零一七年年尾才會完成。本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得之溢利下跌亦歸因於出售物業確認的其他收益減少。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46,000,000港元(二零一六年：約567,500,000港元)，主要來自出售「彌敦道726號」的一個單位。

本集團已分別於二零一六年八月及十月推出馬鞍山兩個預售項目，分別為薈朗(位於馬鞍山馬錦街)及薈晴(位於馬鞍山恆光街)。於二零一七年六月二十一日，總訂約預售額(於完成及交付相關項目後將確認為本集團收入(待審核))約為4,000,000,000港元。

薈朗項目推出640個單位，已售637個單位，已訂約預售額約為2,500,000,000港元。於本公佈日期，超過65%的預售單位已全部付清。市場表現熱烈及成績令人滿意，乃主要歸因於銷售策略成功及精準的項目定位。此項目的售價接近市場價，成功吸引單身及年輕伴侶(為

項目的終端使用者)及投資者。地基工程及上蓋工程經已完成並正在進行裝配工程。預期此項目將於二零一八年竣工。本集團擁有此發展項目的60%股權，而有關業績及財務狀況於本集團的財務報表內綜合入賬。

蒼晴項目推出364個單位，已全部售出，已訂約預售額約為1,500,000,000港元。為滿足馬鞍山區內對小型單位的需求，蒼晴提供開放式、一房單位及限量的兩房單位，實為區內罕見。與蒼朗相同，地基工程及上蓋工程經已完成並正在進行裝配工程。預期此項目將於二零一八年交付。本集團擁有此發展項目的60%股權，而有關業績及財務狀況於本集團的財務報表內綜合入賬。

本集團位於沙田區大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)的第三個住宅項目正式命名為「蒼蕎」。蒼蕎為一座分為二翼之住宅樓，提供約336伙，樓高12及13層，提供多元化戶型，開放式、一房及一房(連儲物室或閱讀室)佔項目單位總數逾8成，亦備有地下花園複式戶及頂層連天台特式戶。蒼蕎的項目設計融合自然觀景，讓住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致，再配合蒼蕎的便捷交通網絡優勢，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的需求。本集團正進行預售蒼蕎的推出籌備工作及搭建示範單位。預期將發出預售樓花同意書申請批准。本集團擁有此發展項目的全部股權。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並正在進行上蓋建設。該地盤將發展為「Ladder」品牌下另一19層銀座式商廈。該項目預期將於二零一七年年年底竣工。

四山街13及15號地盤的發展工程仍然擱置。地政總署已發出經修訂土地補價評估，而本集團已接受提議。該地盤工程預期將恢復。於二零一七年六月七日，本集團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」)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，買方同意收購及賣方同意出售本集團間接全資附屬公司Wonder Sign Limited(「Wonder Sign」)50%的全部已發行股本及股東貸款，代價為約664,500,000港元。Wonder Sign為一間投資控股公司，其唯一之業務為持有本集團間接全資附屬公司同明有限公司(「同明」)之全部已發行股本。同明是位於油塘四山街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，即告完成。有關交易詳情，請參閱本集團與宏安集團有限公司(「宏安集團」)於二零一七年六月七日發佈的聯合公佈。

於二零一七年五月十九日，本集團已成功收購位於馬鞍山白石耀沙路的地盤(沙田市地段第601號)的全部股權。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387,500平方呎。

於二零一七年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	概約總建築		擬定用途	預期竣工年度
		面積	面積		
	(平方呎)	(平方呎)	(平方呎)		
旺角彌敦道575-575A號	2,100	25,000	商業	二零一七年	
馬鞍山恆光街(沙田市地段第598號)	33,300	115,000	住宅	二零一八年	
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	
大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)	71,000	148,000	住宅	二零一九年	
油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	
白石耀沙路(沙田市地段第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年	

為實現業務長期可持續發展，本集團積極參與土地儲備招標。面對中國地產開發商的激烈競爭，本集團亦另闢蹊徑，與外部人士合作，抓住發展機遇。本集團將加大投入，樹立其在物業發展業務及住宅與商業項目的品牌形象。

## 物業投資

於二零一七年三月三十一日，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，賬面總值約為1,229,300,000港元(二零一六年三月三十一日：約579,200,000港元)。

年內，本集團的總租金收入約為25,900,000港元(二零一六年：約30,300,000港元)，較去年減少約4,400,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於於截至二零一六年三月三十一日止年度出售數項物業。

於二零一五年十一月，本集團按代價96,800,000港元收購了沙田中心多個停車位，以賺取買賣收益，而當中若干個車位已於截至二零一六年三月三十一日止年度內售出。餘下停車位於報告年度內售出。

本集團已收購三項物業，其中兩項收購於截至二零一七年三月三十一日止財政年度末之前完成，而剩餘一項於本公佈日期前完成。

1. 於二零一五年十一月四日，本集團訂立一份臨時買賣協議以收購一間位於旺角西洋菜南街166號的鋪位，代價為83,300,000港元，交易於二零一六年十二月三十日完成。該物業於本公佈日期租出。
2. 於二零一六年十一月七日，本集團訂立一份買賣協議以收購一間公司之股份及股東貸款，其主要透過其全資附屬公司持有位於香港金鐘道95號統一中心30樓的一個辦公室物業，代價約為512,200,000港元，收購於二零一七年一月二十五日完成。該物業於本公佈日期處於閒置狀態。
3. 於二零一七年二月二十日，本集團訂立一份買賣協議以收購一間公司之股份及股東貸款，其主要透過其全資附屬公司持有位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心的辦公室單位及停車位，代價約為274,500,000港元。收購於二零一七年四月二十五日完成。該物業於本公佈日期處於閒置狀態。

茲亦提述招股章程，當中載述於二零一六年三月二十一日，宏安集團及其附屬公司(不包括本集團)擁有之合共48項住宅投資物業(「除外物業」)並未於二零一六年四月作為本公司分拆上市之一部分注入本集團。本公司已獲宏安集團告知，此等48項除外物業中之18項已於截至二零一七年六月二十一日出售。此等18項物業中之一項將於二零一七年七月內交付，而其他物業於截至二零一七年六月二十一日日期內已完成。

## 流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為4,807,900,000港元(二零一六年：約3,622,700,000港元)，而於二零一七年三月三十一日的流動比率則約為1.97倍(二零一六年：約6.94倍)。於二零一七年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,357,200,000港元(二零一六年：約475,800,000港元)。

於二零一七年三月三十一日之總銀行借貸約為2,817,100,000港元(二零一六年：約1,649,400,000港元)。負債比率約為60.7%(二零一六年：約57.7%)，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除以母公司擁有人應佔權益計算。於二零一七年三月三十一日，本集團賬面值分別約為1,210,100,000港元及1,756,700,000港元(二零一六年：分別約527,500,000港元及2,910,500,000港元)之投資物業及發展中物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一七年三月三十一日，本集團之資本承擔約為2,251,600,000港元(二零一六年：約127,500,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團的營運順利及具充分的靈活性應付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的需求。

## 債務狀況及財務規劃

於二零一七年三月三十一日，本集團的計息債務狀況分析如下：

	未償還金額 (百萬港元)	概約實際利率 (每年)	到期日
金融機構借貸	2,817.1	2.3%	按要求或自二零一七年 至二零二五年
非金融機構借貸	<u>28.8</u>	6%	二零一八年
總計	<u><u>2,845.9</u></u>		

## 財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。期內，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均為融資本集團業務的一般資金來源。本集團定期審閱其主要融資狀況，以確保其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及於回顧年度並無進行任何對沖活動。全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團於報告期內並無參與任何對沖活動。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團於香港有57名(二零一六年：56名)僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除薪金外，我們亦根據個

人表現及我們的業務表現提供酌情花紅、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》規定就香港合資格僱員對強制性公積金(「強積金」)作出定額供款。

## 企業社會責任

在致力推動業務發展，為股東爭取更佳回報的同時，本集團並沒有忘記取之社會用於社會的企業社會責任。年內，本集團積極參加各種慈善活動，例如九龍區百萬行、保良局慈善跑、公益金便服日等。香港近年的社會貧富間的兩極化日趨嚴重，低下階層的市民面對的生活壓力更為沉重。除了需要生活資源和財政補助外，這群市民亦需要社會大眾對他們的關愛和重視。

## 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。本集團亦就我們部分物業發展項目(包括蒼悅、蒼晴、蒼朗及蒼薈)，參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的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的服務。

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。與我們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。

## 風險因素

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景或直接或間接受與本集團業務有關的風險及不明朗因素影響，包括下列強調的風險：

- 我們的業務依重香港的經濟環境，尤其是香港物業市場的表現；
- 我們未必能物色及收購適合未來發展的理想土地儲備；

- 我們的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。我們不同期間的盈利能力可能大幅波動，因為我們某一期間的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的建築相關工程，而該等建築公司可能無法依時提供理想服務(即恪守品質及安全標準)，甚至無法提供服務；
- 我們的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的風險影響，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

### 股份發售所得款項淨額用途

本公司股份於二零一六年四月十二日在聯交所上市。上市所得款項淨額約310,800,000港元(扣除包銷佣金及相關開支後)，擬按招股章程所披露的方式應用。於二零一七年三月三十一日，上市所得款項淨額已悉數動用如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	於本報告日期 已動用金額 百萬港元	於本報告日期 尚未動用金額 百萬港元
於香港收購合適發展用地， 以補充我們物業發展業務的土地儲備	230.0	(230.0)	—
購置物業用作投資， 藉以擴大物業投資組合	50.7	(50.7)	—
本集團一般營運資金	30.1	(30.1)	—
總計	<u>310.8</u>	<u>(310.8)</u>	<u>—</u>

## 前景

二零一七年將是充滿挑戰及不確定因素的一年。美國、歐洲及中國的政治經濟環境變化挑動消費者情緒。美國加息亦對物業市場發展的信心與前景造成較大影響。香港持續採取降溫措施亦令住宅物業成交量受到影響，而二手樓市場尤甚。然而，新屋購買者的堅挺需求及相對低息的環境令短期交易價格及交易量企穩。

本集團的兩個馬鞍山預售項目(即薈晴及薈朗)取得巨大成功，在三個月期間內訂約預售額達到約4,000,000,000港元。本集團對香港物業市場充滿信心，且目前正在籌備推出沙田項目(薈薈)。

為補充土地儲備，本集團於二零一七年五月新收購了一塊位於馬鞍山白石耀沙路的新地盤。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效力，以加強房地產業務。本集團不斷抓住每一次發展機遇，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。

## 遵照企業管治守則

本公司深明企業管治的重要，並致力實現高水平的企業管治，設定合理框架，非常強調透明度、問責制、誠信及獨立性。董事會相信良好的企業管治常規是本公司取得成功及提升其效率和企業形象的基礎及關鍵。

本公司採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的原則及遵照企業管治守則(「企業管治守則」)條文。本公司已遵守企業管治守則的適用守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司二零一七年年報之企業管治報告內。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納一套操守守則，嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經作出有關全體董事之具體查詢後，本公司確認，直至本公佈日期，全體董事一直遵守標準守則所載之規定標準，且本公司概無注意到董事於年內出現違規事件。

## 審核委員會

截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會連同本公司管理層及外部核數師審閱。

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。審核委員會與管理層及核數師已審閱截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表。李永森先生被推選為審核委員會之主席。

## 安永之工作範圍

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度業績之初步公佈之數據已與本集團核數師安永於本集團之本年度草擬綜合財務報表所載之金額一致。安永於此方面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而進行之核證聘用，因此安永並不對初步公佈作出任何核證。

## 股東週年大會

本公司將於二零一七年八月二十九日（星期二）上午10時30分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道69號帝苑酒店地庫一層帝廷廳舉行二零一七年股東週年大會，大會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

本公司將於二零一七年八月二十四日（星期四）至二零一七年八月二十九日（星期二）暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席二零一七年股東週年大會及於會上投票的資格。為確保符合資格出席二零一七年股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及

已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一七年八月二十三日(星期三)下午4時30分前送達本公司之香港股份過戶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。

## 刊登末期業績及寄發年報

本全年業績公佈可於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.woproperties.com](http://www.woproperties.com))閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零一七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  
非執行董事  
陳振康

香港，二零一七年六月二十一日

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