

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)

截至二零二一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
	二零二一年 (未經審核) 百萬港元	二零二零年 (未經審核) 百萬港元	
收入	6	250	-97.6%
毛利	6	117	-94.9%
股東應佔純利	149	72	+106.9%
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	0.98	0.47	+108.5%
	於	於	
	二零二一年	二零二一年	
	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	5,043	5,034	+0.2%
每股資產淨值(港元)	0.332	0.331	+0.3%

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二零二一年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績，連同二零二零年同期之比較數字。本中期簡明綜合財務資料並未經審核，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 截至二零二一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收入	4	5,964	250,292
銷售成本		(126)	(133,172)
毛利		5,838	117,120
其他收入及收益淨額	4	61,792	80,992
銷售及分銷開支		(20,779)	(47,612)
行政開支		(63,624)	(46,091)
金融資產之(減值虧損)/減值虧損撥回		(896)	5,768
其他開支	6	(25,943)	—
融資成本	5	(36,558)	(40,890)
投資物業公平值收益/(虧損)淨額		23,966	(9,745)
按公平值計入損益之金融資產及負債之公 平值虧損淨額		(10,711)	(16,547)
應佔合營企業之溢利		212,280	49,418
除稅前溢利	6	145,365	92,413
所得稅抵免/(開支)	7	3,271	(19,304)
本期間溢利		148,636	73,109

截至九月三十日止六個月
二零二一年 二零二零年
附註 (未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

其他全面收益

其後期間可能重新分類至損益之

其他全面收益：

按公平值計入其他全面收益的債務投資：

公平值變動	(41,602)	9,421
計入損益之虧損／(收益)之重新分類調整：		
—出售／贖回虧損／(收益)淨額	13,077	(4,509)
—減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	704	(5,645)

其後期間可能會重新分類至損益之
其他全面收益淨額

(27,821) (733)

本期間其他全面收益，已扣除稅項

(27,821) (733)

本期間全面收益總額

120,815 72,376

應佔溢利：

母公司擁有人	148,615	71,856
非控股權益	21	1,253

148,636 73,109

應佔全面收益總額：

母公司擁有人	120,794	71,123
非控股權益	21	1,253

120,815 72,376

母公司普通權益持有人應佔每股盈利

8

基本及攤薄

0.98港仙 0.47港仙

簡明綜合財務狀況表
二零二一年九月三十日

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	95,267	102,484
投資物業	80,000	571,200
發展中物業	2,366,640	1,594,960
投資合營企業	1,737,307	2,207,545
按公平值計入其他全面收益之債務投資	23,863	108,898
按公平值計入損益之金融資產	84,914	42,565
應收貸款及利息	13,646	24,531
預付款項、其他應收款項及其他資產	337,085	285,367
遞延稅項資產	3,294	—
總非流動資產	4,742,016	4,937,550
流動資產		
發展中物業	3,456,016	3,326,177
持作出售物業	605,436	605,436
應收貸款及利息	23,520	31,940
預付款項、其他應收款項及其他資產	349,000	250,108
獲得合約的成本	1,241	1,241
可收回稅項	8,775	4,400
現金及現金等同項目	700,891	826,503
按公平值計入其他全面收益之債務投資	73,269	207,070
按公平值計入損益之金融資產	51,890	12,648
	5,270,038	5,265,523
分類為持作出售之資產	501,387	—
流動資產總額	5,771,425	5,265,523

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月 三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款	10	17,809	29,278
其他應付款項及應計費用		93,313	91,998
按公平值計入損益之金融負債		2,953	5,356
合約負債		48,639	1,510
計息銀行及其他借款		1,672,998	1,953,857
應付稅項		2,444	126,509
		<u>1,838,156</u>	<u>2,208,508</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<u>200,301</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>2,038,457</u>	<u>2,208,508</u>
流動資產淨值		<u>3,732,968</u>	<u>3,057,015</u>
總資產減流動負債		<u>8,474,984</u>	<u>7,994,565</u>

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月 三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	<u>8,474,984</u>	<u>7,994,565</u>
非流動負債		
其他應付款項	6,300	1,480
按公平值計入損益之金融負債	11,070	12,874
計息銀行及其他借款	3,414,501	2,945,349
遞延稅項負債	<u>482</u>	<u>566</u>
非流動負債總額	<u>3,432,353</u>	<u>2,960,269</u>
資產淨值	<u>5,042,631</u>	<u>5,034,296</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	15,200	15,200
儲備	<u>5,016,131</u>	<u>5,007,817</u>
	<u>5,031,331</u>	<u>5,023,017</u>
非控股權益	<u>11,300</u>	<u>11,279</u>
權益總額	<u>5,042,631</u>	<u>5,034,296</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

本集團截至二零二一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，並應與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

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二零二一年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致，惟下文附註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，所有數值均湊整至千位數。

2. 會計政策之變動及披露

本集團已在本期間未經審核中期簡明綜合財務資料中首次採用下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後2019 冠狀病毒病相關租賃減免

經修訂香港財務報告準則的性質及影響列示如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂本當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代時，解決先前影響財務報告的修訂本未處理的問題。第二階段的修訂本提供對於釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準的變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革的直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的

任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別的規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年九月三十日，本集團的若干計息銀行借款按香港銀行同業拆息以港元計值。由於該等借款的利率並無於期內被無風險利率所代替，故該等修訂本概無對本集團財務狀況及表現產生任何影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率所代替，則本集團將在對該等借款進行修改時採用該可行權宜方法，前提是需滿足「經濟等價」標準。

- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂本將承租人選擇不對2019冠狀病毒病疫情直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理的可行權宜方法的可使用期間延長12個月。因此，該可行權宜方法可應用於任何租賃付款扣減僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款的情況，惟須符合應用該可行權宜方法的其他條件。該修訂本對二零二一年四月一日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂本的任何累計影響應以對當前會計期間開始時保留溢利的期初結餘作出調整的方式予以確認。

該等修訂本對本集團的綜合財務資料概無影響。

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評價，而可報告分類溢利之計算方式為經調整之除稅前溢利。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、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／減值撥回、出售／贖回交易產生之收益／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。

於截至二零二一年及二零二零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，而於二零二一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。

有關該等可報告分類資料，連同其相關比較資料呈列如下。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		總計	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	—	245,374	5,964	4,918	5,964	250,292
其他收入	15,840	16,895	43,331	34,342	59,171	51,237
總計	<u>15,840</u>	<u>262,269</u>	<u>49,295</u>	<u>39,260</u>	<u>65,135</u>	<u>301,529</u>
分類業績	<u>120,563</u>	<u>55,777</u>	<u>107,996</u>	<u>82,320</u>	<u>228,559</u>	138,097
對賬：						
銀行存款之利息收入					184	2,171
應收貸款之利息收入					1,431	3,041
按公平值計入其他全面收 益之債務投資之利息收 入					18,929	19,455
按公平值計入損益之金融 資產之利息收入					1,717	—
金融資產之股息收入					4,326	—
出售按公平值計入其他全 面收益之債務投資之 (虧損)/收益					(25,943)	5,088
按公平值計入損益之金融 資產及負債之公平值 虧損					(10,711)	(16,547)
金融資產之(減值虧損)/ 減值虧損撥回					(896)	5,768
融資成本					(36,558)	(40,890)
企業及未分配開支					(35,673)	(23,770)
除稅前溢利					145,365	92,413
所得稅抵免/(開支)					3,271	(19,304)
本期間溢利					<u>148,636</u>	<u>73,109</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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	—	245,374
其他來源之收入		
租金收入	<u>5,964</u>	<u>4,918</u>
	<u><u>5,964</u></u>	<u><u>250,292</u></u>

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

所有來自客戶合約之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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 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>	<u>17,346</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。

於報告期末，分配至剩餘履約責任的合約銷售金額：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
一年內	13,082	70,410

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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (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	184	2,171
應收貸款之利息收入	1,431	3,041
按公平值計入其他全面收益之債務投資之 利息收入	18,929	19,455
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	1,717	—
金融資產之股息收入	4,326	—
沒收客戶之按金	—	4,050
出售附屬公司之收益	16,038	30,800
出售按公平值計入其他全面收益之債務投資之 收益	—	5,088
管理費收入	5,815	8,143
其他	13,352	8,244
	61,792	80,992

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借款利息	62,996	63,647
租賃負債的利息部分	96	182
	<u>63,092</u>	<u>63,829</u>
減：資本化利息	<u>(26,534)</u>	<u>(22,939)</u>
	<u><u>36,558</u></u>	<u><u>40,890</u></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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	—	130,881
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	126	2,291
自有資產折舊	4,485	3,186
使用權資產折舊	3,980	3,979
出售按公平值計入其他全面收益之債務投資之虧損*	<u>25,943</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。

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% (截至二零二零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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港		
本期間開支	140	19,352
過往期間超額撥備	(33)	—
遞延	<u>(3,378)</u>	<u>(48)</u>
本期間之稅項(抵免)/開支總額	<u><u>(3,271)</u></u>	<u><u>19,304</u></u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零二一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148,615,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：71,856,000港元)及普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零二零年九月三十日止六個月：15,200,000,000股)計算。

本集團於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
已付末期股息 — 每股普通股股份0.74港仙 (二零二零年：0.72港仙)	<u><u>112,480</u></u>	<u><u>109,440</u></u>

董事會不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	<u>17,809</u>	<u>29,278</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二零二一年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之收入及母公司擁有人應佔溢利分別約為6,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約250,300,000港元)及約為148,600,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約71,900,000港元)。本年度溢利主要來自共同發展物業項目之竣工及合營企業之已確認應佔溢利。

業務回顧

物業發展

於報告期間內，僅兩項合營項目有確認銷售，故此業務分類並無確認收入(截至二零二零年九月三十日止六個月：約245,400,000港元)。

兩項合營項目(即maya曦臺及Altissimo泓碧)餘下單位之交付於報告期間為本集團貢獻淨溢利約141,700,000港元。

位於油塘崇山街8號及四山街15號之「maya曦臺」乃為本集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)合作發展。於本公佈日期，326個出售單位中，310個單位已售出，銷售所得款項總額約為3,900,000,000港元。本集團於該發展項目擁有50%權益，並負責項目管理。

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，516個單位已售出，銷售所得款項總額約為5,800,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%權益。

位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之「The Met. Azure 薈藍」項目為「The Met.」系列的最新項目，於二零二一年八月推出預售。約80%的單位為開放式設計，其他屬單房及特式設計單位。項目受單身人士、分支家庭及年輕置業者歡迎和追捧。於本公佈日期，320個出售單位中，208個單位已售出，合約銷售額約為967,700,000港元。地盤現在進行上蓋工程，預計將於二零二二年第四季度交付單位。

於二零二一年九月，本集團已成功以強制出售方式收購位於黃大仙鳴鳳街26-48號地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為9,600平方呎及81,000平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分，拆卸工作將於二零二二年第一季度開始。

於二零二一年六月，本集團已取得位於香港鴨脷洲大街34及36號及惠風街5、7及9號地盤的全部所有權。地盤面積及總樓面面積分別約為4,100平方呎及38,500平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分，拆卸工作將於二零二二年第一季度開始。

於二零二一年一月，本集團已成功以強制出售方式完成收購位於大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號的地盤。總樓面面積約為61,500平方呎，該地盤現正進行地基工程。該項目將被重新發展為「The Met.」系列。

於二零二零年十月，本集團與旭輝成立新合營集團(「合營集團」)，旭輝及本集團分別擁有60%及40%的權益。合營集團以總額1,880,000,000港元收購炮台山英皇道101號及111號。總地盤面積約為12,400平方呎。英皇道地盤位於北角商業區及銅鑼灣維多利亞公園之間，位置便利，距離港鐵炮台山站僅須步行數分鐘。地盤計劃重新發展為具有商業空間的住宅項目。該項目正在計劃階段。

於二零二零年七月，本集團成功收購位於鴨脷洲(鴨脷洲大街120-126號)的新重建地盤。該地盤毗鄰港鐵利東站，鄰近往返港九商業核心地區的南港島線。重建後的應佔總樓面面積約為37,100平方呎。該地盤現正進行地基工程。

於二零一八年四月，本集團完成位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤位於一個傳統的豪宅區，可輕鬆往返中環。該地盤將重新發展為豪華洋房，現正進行地基工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

於二零二一年十月三十一日，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 樓面面積 (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%
寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%
鴨脷洲大街120-126號	3,600	37,100	住宅及商業	二零二四年	100%
鴨脷洲大街34及36號及 惠風街5、7及9號	4,100	38,500	住宅及商業	二零二五年	100%
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%
黃大仙鳴鳳街26-48號	9,600	81,000	住宅及商業	二零二五年	100%
炮台山英皇道101號及111號	12,400	129,400	住宅及商業	二零二五年	40%

本集團目前正參與一個市區重建項目，已取得超過90%的業權。所有有關項目均根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院提出申請強制出售令。倘並無授出法院頒令，本集團或無法完成鞏固業權以供重新發展。重新發展只能在取得相關項目的全部業權後進行。重新發展後的應佔總樓面面積約93,700平方呎。所有發展項目均同時由外部銀行融資及內部資源提供資金。

於二零二一年十一月八日，本集團與Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「APG Partner」) 訂立認購及股東協議(「該交易」)。於認購本集團股份後，新合營公司將成立，以於香港收購住宅物業，待發展及重新發展後以供銷售。本集團認為與APG Partner合作實屬良機，可讓本集團發揮物業收購及項目管理

的知識及專長，夥拍資深投資者擴大業務。該交易須待股東批准方告作實。有關詳情請參閱本集團日期為二零二一年十一月八日的公佈。

物業投資

於二零二一年九月三十日，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580,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約571,200,000港元)。

於報告期間，本集團收取之總租金收入約為6,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約4,900,000港元)，增幅約為22.4%。總租金收入增加主要由於與租戶訂立新租約及免租期於報告期間結束所致。

於二零二一年六月，本集團與三名獨立第三方成立一個新合營企業(「**天生樓合資企業**」)，其中本集團擁有64%股權。其他三名合夥人為本集團的獨立第三方，其所有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。天生樓合資企業收購了新界屯門屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓之11個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯(「**天生樓物業**」)，代價為300,000,000港元。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，是交通十分便利的繁忙街道，鄰近社區發展完善。前往屯門港鐵站、屯門輕鐵站、屯門商業中心僅需三分鐘步行路程，設有過境巴士總站等交通樞紐，行人天橋亦與大型購物中心相連，增添更多活力，發展更為蓬勃。天生樓合資企業將進一步翻新天生樓物業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 Holding是一家在英屬處女群島成立的有限合夥企業，其普通合夥人AGR X Asia Member GP, L.L.C由美國知名持牌投資經理Angelo, Gordon & Co, L.P (「**AG**」) 管理。Jumbo Holding的有限合夥人為由AG管理的投資基金，擁有廣泛的投資者基礎，且所有合資格

投資者均為1940年美國投資公司法下的「合格購買者」。此類投資基金並非單一目的之投資基金。Jumbo物業提供合共509個車位，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。Jumbo合資企業將翻新Jumbo物業，以優化租金回報及提升資本增值。

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90%。

於二零二一年七月三十日，本集團已訂立臨時協議，出售位於香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室的控股公司的已發行股份及股東貸款，代價為515,000,000港元。該交易已於二零二一年十月二十六日完成。本集團認為此次出售將重新分配資源到未來的投資機會，從而尋求其他增長機會。有關詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年七月三十日及二零二一年九月二十三日的公佈及通函。

本集團將透過自我收購及戰略合作，繼續尋找機會擴大投資物業組合。本集團利用資產管理的專業知識，藉此保障現有經常性租金及資產管理收入，並策略性尋找擴大額外經常性收入及資本增值的機會。

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，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」)，該等物業並未注入本集團，亦不屬二零一六年四月分拆上市之一部分。本公司已獲宏安集團有限公司告知，截至二零二一年十月三十一日，該48項除外物業中有39項已售出。

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為8,475,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約7,994,600,000港元)，而流動比率則約為2.8倍(二零二一年三月三十一日：約2.4倍)。於二零二一年九月三十日，本集團之現金及現金等同項目約為702,200,000港元(二零二一年三月三十一日：約826,500,000港元)。

於二零二一年九月三十日之總銀行借貸約為5,079,100,000港元(二零二一年三月三十一日：約4,696,900,000港元)。負債比率約為87.0%(二零二一年三月三十一日：約77.1%)，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以及母公司擁有人應佔權益計算。於二零二一年九月三十日，本集團賬面值分別約87,500,000港元、580,000,000港元、5,794,100,000港元及580,000,000港元(二零二一年三月三十一日：分別約84,600,000港元、571,200,000港元、4,892,500,000港元及580,000,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業以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。

於二零二一年九月三十日，本集團之資本承擔約975,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約516,000,000港元)。此外，於二零二一年九月三十日，本集團並無分佔合營企業的自有資本承擔(二零二一年三月三十一日：約145,000,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團就授予合營企業最多450,800,000港元(二零二一年三月三十一日：無)之融資向銀行作出擔保及有關融資已動用435,400,000港元(二零二一年三月三十一日：無)。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

於二零二一年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求償還	1,869,284	1,953,857
第二年	1,397,108	1,036,292
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,812,663	1,706,787
	5,079,055	4,969,936
須於以下時間償還之其他借款：		
第二年	204,730	202,270
	5,283,785	4,899,206

銀行借款之實際年利率約為2.3厘(二零二一年三月三十一日：約1.8厘)，而其他借款則按固定年利率6.0厘(二零二一年三月三十一日：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。期內，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，將本集團部分借貸由浮動利率轉為固定利率，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間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，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於回顧期間內，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團於香港共有141名(二零二零年：126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，我們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」)，目的為給予為本集團之合資格參與者獎勵及回報。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、專業或其他服務之任何人士或實體或任何主要股東或受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的十年期間內維持有效。

前景

於二零二一年上半年，隨著全球推出2019冠狀病毒病疫苗，疫情傳播有所放緩，全球主要經濟體的信心及表現均有反彈。香港的就業市場亦見改善，四月至六月失業率下跌至5.5%。

於持續低息環境及用家需求旺盛的支持下，物業市場保持穩定升勢。許多發展商推出新項目並獲得市場的熱烈回響。本集團於二零二一年八月推出蒼藍預售。其表現卓越，首日推售的全部單位均告售出。截至本公佈日期，已錄得967,700,000港元訂約銷售。

本集團於報告期間投資兩項新商業項目，名為天生樓物業及Jumbo物業。該兩個項目均為與資深投資者合營而本集團均擔任資產經理。本集團將繼續尋求新投資機遇及與策略夥伴合作。

本集團對地產市場持審慎樂觀態度，並繼續密切監察市場動向，同時不斷尋找及評估物業收購及與策略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

可持續發展

在2019冠狀病毒病疫情帶來持續的挑戰下，我們於物業、辦公室及建築地盤實施更嚴格的檢測及隔離指引，以保障顧客、租戶、僱員及工作夥伴的健康。本集團亦向其業務受影響的租戶提供租金減免及其他形式的援助。

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵紙張循環再用及節能文化。本集團的部分物業發展，亦參與了綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，並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。本集團亦於項目計劃及設計加入綠色元素，並於興建期間監察承建商於環保方面的表現。

所有開發項目的機械、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，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，並須於其後就發展項目之所有建築工地實施有關計劃，以確保合規。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一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，於截至二零二一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之適用守則條文。

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」)所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整段回顧期間以及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載之規定標準，且據本公司所知，董事於回顧期間並無出現違規事件。

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二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。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。李永森先生獲委任為審核委員會之主席。

刊登業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com)內閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零二一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
執行董事及行政總裁
鄧灝康

香港，二零二一年十一月二十二日

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、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。