

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)

截至二零二二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 |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 百萬港元 | 二零二一年 (未經審核) 百萬港元 (重列) | |
| 收入 | 1,261 | 10 | +12,510.0% |
| 毛利／(虧) | 189 | (3) | +6,400.0% |
| 母公司擁有人應佔溢利 | 68 | 149 | -54.4% |
| 每股盈利(港仙) | | | |
| 基本及攤薄 | 0.44 | 0.98 | -55.1% |
| | 於 二零二二年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元 | 於 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元 | |
| 總資產淨值 | 5,102 | 5,184 | -2% |
| 每股資產淨值(港元) | 0.336 | 0.341 | -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(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二二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(經重列以反映分類組成變動)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 截至二零二二年九月三十日止六個月

| | | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------------------|----|------------------------|--------------------------------|
| | 附註 | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) |
| 收入 | 4 | 1,260,786 | 10,346 |
| 銷售成本 | | <u>(1,071,969)</u> | <u>(13,118)</u> |
| 毛利／(虧) | | 188,817 | (2,772) |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 47,882 | 57,410 |
| 銷售及分銷開支 | | (85,788) | (20,779) |
| 行政開支 | | (54,864) | (50,632) |
| 金融資產減值虧損 | | (11,705) | (896) |
| 其他開支 | 6 | (20,974) | (25,943) |
| 融資成本 | 5 | (50,159) | (36,558) |
| 撇減發展中物業 | | (5,620) | — |
| 撇減持作出售物業 | | (32,514) | — |
| 投資物業公平值收益／(虧損)淨額 | | (320) | 23,966 |
| 按公平值計入損益之金融資產及負債公平 值虧損淨額 | | (870) | (10,711) |
| 合營企業應佔溢利及虧損 | | <u>108,048</u> | <u>212,280</u> |
| 除稅前溢利 | 6 | 81,933 | 145,365 |
| 所得稅抵免／(開支) | 7 | <u>(14,371)</u> | <u>3,271</u> |
| 本期間溢利 | | <u><u>67,562</u></u> | <u><u>148,636</u></u> |

| | | | |
|----|-------------|--------|--------|
| | 截至九月三十日止六個月 | 二零二二年 | 二零二一年 |
| 附註 | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | (重列) |

其他全面虧損

於其後期間可能重新分類至損益之

其他全面虧損：

按公平值計入其他全面收益之債務投資：

公平值變動

(67,496) (41,602)

計入損益之虧損之重新分類調整：

— 出售／贖回之虧損淨額

20,974 13,077

— 減值虧損淨額

11,316 704

於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損淨額

(35,206) (27,821)

本期間其他全面虧損，扣除稅項

(35,206) (27,821)

本期間全面收益總額

32,356 120,815

應佔溢利／(虧損)：

母公司擁有人

67,627 148,615

非控股權益

(65) 21

67,562 148,636

應佔全面收益／(虧損)總額：

母公司擁有人

32,421 120,794

非控股權益

(65) 21

32,356 120,815

母公司普通權益持有人應佔每股盈利

基本及攤薄

8 **0.44港仙 0.98港仙**

簡明綜合財務狀況表
二零二二年九月三十日

| | 二零二二年 九月三十日 附註 (未經審核) 千港元 | 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 105,170 | 101,842 |
| 投資物業 | 134,800 | 135,100 |
| 俱樂部會籍 | 16,800 | — |
| 發展中物業 | 1,827,570 | 1,752,244 |
| 合營公司之權益 | 2,986,454 | 2,684,573 |
| 應收貸款及利息 | 5,727 | 11,177 |
| 按金及其他應收款項 | 145,400 | 141,501 |
| 按公平值計入其他全面收益之債務投資 | 75,153 | 56,318 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 45,296 | 48,794 |
| 遞延稅項資產 | 278 | 8,788 |
| | <u>5,342,648</u> | <u>4,940,337</u> |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 2,086,243 | 3,186,335 |
| 持作出售物業 | 868,835 | 605,436 |
| 應收賬款 | 10 1,618 | 10,086 |
| 應收貸款及利息 | 16,030 | 15,320 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 286,995 | 364,361 |
| 獲得合約之成本 | 161 | 10,073 |
| 可收回稅項 | 3,533 | 3,613 |
| 按公平值計入其他全面收益之債務投資 | — | 89,426 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 1,971 | 55,385 |
| 現金及現金等同項目 | 949,382 | 831,460 |
| | <u>4,214,768</u> | <u>5,171,495</u> |
| 一間出售公司的資產 | 560,236 | 493,814 |
| | <u>4,775,004</u> | <u>5,665,309</u> |

| | 附註 | 二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 11 | 73,760 | 20,181 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 175,386 | 95,200 |
| 合約負債 | | 80,947 | 507,743 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 1,139,695 | 1,929,380 |
| 應付稅項 | | 7,308 | 1,527 |
| | | <u>1,477,096</u> | <u>2,554,031</u> |
| 一間出售公司的的負債 | | <u>245,835</u> | <u>221,673</u> |
| 總流動負債 | | <u>1,722,931</u> | <u>2,775,704</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>3,052,073</u> | <u>2,889,605</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>8,394,721</u> | <u>7,829,942</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | | 11,714 | 9,510 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 3,280,293 | 2,636,074 |
| 遞延稅項負債 | | 482 | 482 |
| 總非流動負債 | | <u>3,292,489</u> | <u>2,646,066</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>5,102,232</u></u> | <u><u>5,183,876</u></u> |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 15,200 | 15,200 |
| 儲備 | | 5,075,985 | 5,157,564 |
| | | <u>5,091,185</u> | <u>5,172,764</u> |
| 非控股權益 | | <u>11,047</u> | <u>11,112</u> |
| 權益總額 | | <u><u>5,102,232</u></u> | <u><u>5,183,876</u></u> |

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

本集團截至二零二二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，並應與本集團截至二零二二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)、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二零二二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。

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3號(修訂本) | <i>概念框架之提述</i> |
| 香港會計準則第16號(修訂本) | <i>物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項</i> |
| 香港會計準則第37號(修訂本) | <i>虧損合約—履約之成本</i> |
| 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本) |

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂旨在以對二零一八年六月發佈的財務報告概念框架的提述取代對先前財務報表編製及列報框架的提述，而無需大幅度改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號之確認原則增添了例外情況，以使實體可利用概念框架作為參考以決定資產或負債的構成。該例外情況規定，對於在香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號範圍內發生的負債及或有負債，如果是單獨發生而不是在企業合併中產生，採用香港財務報告準則第3號的實體應參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂闡明或有資產在購買日不符合確認條件。本集團前瞻性地將該等修訂應用於二零二二年四月一日或之後發生的企業合併。由於在此期間並無發生企業合併，因此該等修訂對本集團的財務狀況和業績沒有任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除該資產到能夠以管理層預期的方式運營所需的必要位置及條件過程中透過銷售項目產生的任何所得款項。相反，實體應在損益中確認出售任何此類項目的所得款項以及這些項目的成本。本集團對二零二一年四月一日或者之後提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用了該等修訂。由於在二零二一年四月一日或之後使用物業、廠房及設備時並無出售所生產的項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂闡明，為了評估香港會計準則第37號下的合約是否虧損，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如，直接勞動力和材料)和與履行該合約直接相關的其他成本的分配(例如，用於履行合約的物業、廠房及設備項目的折舊費的分配，以及合約管理及監督的成本)。一般及管理費用與合約沒有直接關係，除非根據合約明確向對方收取，否則不包括在內。本集團前瞻性地將該等修訂應用於二零二二年四月一日尚未履行其所有義務的合約而並未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估新訂或經修訂金融負債之條款與原金融負債之條款是否存在實質差異時所包含費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表對方所支付或收取之費用。本集團已將修訂前瞻應用於二零二二年四月一日或之後修改或交換的金融負債。由於期內本集團金融負債並無修訂，故該修訂並未對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中出租人與租賃裝修有關的付款說明。其刪除於採用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠待遇的潛在混淆之處。

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，三個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資商業及工業物業以供出租或出售；及
- (c) 資產管理分類指通過投資工具代表本集團的資本夥伴管理資產，賺取費用收入。

提供資產管理服務為本集團多年來的業務之一。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司董事會議決繼續調配額外資源以提供資產管理服務，因此，提供資產管理服務獲董事會重新指定為本集團主要業務之一。提供資產管理服務的業績亦會單獨審視及評估，以供管理層申報之用。因此，先前分類為其他收入的資產管理費4,382,000港元於截至二零二一年九月三十日止六個月已重新分類至收入，及先前分類為行政開支的提供服務成本12,992,000港元於截至二零二一年九月三十日止六個月已重新分類至銷售成本，且截至二零二一年九月三十日止六個月的分類資料呈列已經重列，以反映分類組成此一變動。

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估，而可報告分類溢利為經調整除稅前溢利的計量。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、出售金融資產的虧損、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。

截至二零二二年及二零二一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，而於二零二二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。

截至九月三十日止六個月

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 資產管理 | | 總計 | |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) |
| 分類收入： | | | | | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 1,250,044 | — | 1,635 | 5,964 | 9,107 | 4,382 | 1,260,786 | 10,346 |
| 其他收入 | 17,487 | 14,760 | 15,762 | 16,063 | — | — | 33,249 | 30,823 |
| 總計 | <u>1,267,531</u> | <u>14,760</u> | <u>17,397</u> | <u>22,027</u> | <u>9,107</u> | <u>4,382</u> | <u>1,294,035</u> | <u>41,169</u> |
| 分類業績 | <u>113,338</u> | <u>134,281</u> | <u>81,515</u> | <u>109,311</u> | <u>(7,194)</u> | <u>(15,033)</u> | <u>187,659</u> | <u>228,559</u> |
| 對賬 | | | | | | | | |
| 銀行存款之利息收入 | | | | | | | 502 | 184 |
| 應收貸款之利息收入 | | | | | | | 170 | 1,431 |
| 按公平值計入其他全面收益之債務投資之利息收入 | | | | | | | 11,378 | 18,929 |
| 按公平值計入損益之金融資產的利息收入 | | | | | | | 2,583 | 1,717 |
| 按公平值計入損益之金融資產的股息收入 | | | | | | | — | 4,326 |
| 出售按公平值計入其他全面收益的債務投資之虧損 | | | | | | | (20,974) | (25,943) |
| 按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值虧損淨額 | | | | | | | (870) | (10,711) |
| 金融資產的減值虧損淨額 | | | | | | | (11,705) | (896) |
| 融資成本 | | | | | | | (50,159) | (36,558) |
| 企業及未分配開支 | | | | | | | (36,651) | (35,673) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 81,933 | 145,365 |
| 所得稅抵免/(開支) | | | | | | | (14,371) | 3,271 |
| 本期間溢利 | | | | | | | <u>67,562</u> | <u>148,636</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 | |
|-----------|------------------------|--------------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) |
| 收入 | | |
| 來自客戶合約之收入 | | |
| 出售物業 | 1,250,044 | — |
| 資產管理費 | 9,107 | 4,382 |
| 來自其他來源之收入 | | |
| 租金收入 | 1,635 | 5,964 |
| | <u>1,260,786</u> | <u>10,346</u> |

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二二年九月三十日止期間

| | 物業發展 千港元 | 資產管理 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|------------------|--------------|------------------|
| 分類 | | | |
| 產品或服務類別 | | | |
| 出售物業 | 1,250,044 | — | 1,250,044 |
| 資產管理服務 | — | 9,107 | 9,107 |
| | <u>1,250,044</u> | <u>9,107</u> | <u>1,259,151</u> |
| 收入確認之時間 | | | |
| 於某個時間點轉移的產品或服務 | 1,250,044 | 2,160 | 1,252,204 |
| 隨時間轉移之服務 | — | 6,947 | 6,947 |
| | <u>1,250,044</u> | <u>9,107</u> | <u>1,259,151</u> |

截至二零二一年九月三十日止期間

| | 物業發展 千港元 | 資產管理 千港元 (重列) | 總計 千港元 |
|----------|-------------|---------------------|-----------|
| 分類 | | | |
| 產品或服務類別 | | | |
| 資產管理服務 | — | 4,382 | 4,382 |
| | — | 4,382 | 4,382 |
| 收入確認之時間 | | | |
| 隨時間轉移之服務 | — | 4,382 | 4,382 |
| | — | 4,382 | 4,382 |

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 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (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 | 494,656 | — |

(i) 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。

資產管理服務

就基本管理費、資產管理費、項目管理費和開發管理費而言，履約責任於提供服務時隨時間達成。就收購費、租賃費和推廣費而言，履約責任於成功收購物業、進行租賃服務及達成績效目標的時間點達成，原因為客戶僅於成功收購、提供租賃服務及達成或超過若干內部回報目標後收取及消耗本集團提供的利益。

於報告期末分配至餘下履約責任之訂約銷售金額如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 |
| 一年內 | 619,128 | 13,082 |
| 一年後 | 174,740 | — |
| | <u>793,868</u> | <u>13,082</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 | |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) |
| 其他收入及收益淨額 | | |
| 銀行存款之利息收入 | 502 | 184 |
| 應收貸款之利息收入 | 170 | 1,431 |
| 按公平值計入其他全面收益的債務投資之利息收入 | 11,378 | 18,929 |
| 按公平值計入損益的金融資產之利息收入 | 2,583 | 1,717 |
| 金融資產之股息收入 | — | 4,326 |
| 沒收客戶之按金 | 1,709 | — |
| 出售附屬公司之收益 | 14,551 | 16,038 |
| 管理費收入 | 3,871 | 1,433 |
| 其他 | 13,118 | 13,352 |
| | <u>47,882</u> | <u>57,410</u> |

5. 融資成本

融資成本分析如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 |
| 銀行及其他借貸利息 | 76,448 | 62,996 |
| 租賃負債利息部分 | 197 | 96 |
| | <u>76,645</u> | <u>63,092</u> |
| 減：資本化利息 | (26,486) | (26,534) |
| | <u>50,159</u> | <u>36,558</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 | |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 (重列) |
| 出售物業成本** | 1,060,802 | — |
| 提供服務成本** | 11,090 | 12,992 |
| 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)** | 77 | 126 |
| 自有資產折舊 | 674 | 4,485 |
| 使用權資產折舊 | 6,873 | 3,980 |
| 出售按公平值計入其他全面收益的債務投資之虧損* | <u>20,974</u> | <u>25,943</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。

** 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。

附註：

截至二零二二年九月三十日止六個月，已收到防疫抗疫基金項下保就業計劃發放的1,542,000港元工資補貼，用於支付僱員於二零二二年五月至七月的工資(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。該等補貼已確認為「行政開支」，並被僱員福利開支所抵銷。

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%(截至二零二一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 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 |
| 即期 — 香港 | | |
| 本期間開支 | 5,822 | 140 |
| 過往期間撥備不足／(超額撥備) | 39 | (33) |
| 遞延 | <u>8,510</u> | <u>(3,378)</u> |
| 本期間之稅項開支／(抵免)總額 | <u>14,371</u> | <u>(3,271)</u> |

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零二二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67,627,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：148,615,000港元)及普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零二一年九月三十日止六個月：15,200,000,000股)計算。

本集團於截至二零二二年及二零二一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 | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 (未經審核) 千港元 | 二零二一年 (未經審核) 千港元 |
| 已付末期股息 — 每股普通股0.75港仙 (二零二一年：0.74港仙) | <u>114,000</u> | <u>112,480</u> |

董事會不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

10. 應收賬款

| | 二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收合營企業的賬款 | 1,618 | 10,086 |
| 減值 | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>1,618</u> | <u>10,086</u> |

本集團與其客戶的貿易條款主要有關信貸方面。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級。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：

| | 二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1個月內 | 1,618 | 9,584 |
| 1至3個月 | — | 502 |
| | <u>1,618</u> | <u>10,086</u> |

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：

| | 二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 30日內 | <u>73,760</u> | <u>20,181</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. 比較金額

誠如中期簡明綜合財務資料附註3所進一步闡釋，由於主要業務及分類組成之指定成份有所變動，若干比較金額已重新分類，以符合本期間之呈列及披露。

中期股息

董事會並不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團之收入及母公司擁有人應佔溢利分別約為1,260,800,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約10,300,000港元(重列))及約為67,600,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約148,600,000港元)。截至二零二二年九月三十日止六個月，溢利主要來自發展物業項目之交付以及應佔合營企業之溢利。

業務回顧

物業發展

此業務分類於報告期內確認的收入約為1,300,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)，主要來自交付「The Met. Azure薈藍」項目。

「The Met. Azure薈藍」項目位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)，於二零二一年八月推出市場。於本公佈日期，320個出售單位中，313個單位已售出。總銷售所得款項約為1,600,000,000港元。

本集團於二零二二年八月推出「Larchwood」預售。「Larchwood」踞於九龍核心地段，社區生活配套完善。項目屬本集團事隔多年後首個市區重建商住項目，不但延續以往項目的優勢，更融入更多人性化設計，達致與社區新舊文化共融。於本公佈日期，98個出售單位中，37個單位已售出。總銷售所得款項約為178,700,000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，全部326個單位已售出，累計銷售所得款項約為4,300,000,000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，530個單位已售出，累計銷售所得款項為約6,300,000,000港元。本集團於該發展項目擁有40%權益。

於二零二一年十一月，本集團與APG Strategic Real Estate Pool(「**APG**」)的託管人訂立認購及股東協議(「**該交易**」)。於向本集團認購股份後，新合資企業(「**APG合資企業**」)已告成立，以於香港收購住宅物業，待發展及重建後銷售。本集團已認購APG合資企業50%的股權，最多資本承擔總額為2,334,000,000港元。APG合資企業作為本集團擁有50%的實體入賬，以及以權益會計法於本集團綜合財務報表入賬。本集團認為與APG合作實屬良機，可夥拍資深投資者擴大業務，讓本集團發揮物業收購及項目管理的知識及專長。詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月八日的公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日的通函。該交易於二零二一年十二月獲本公司股東批准及完成。

於二零二二年八月，本公司當時之全資附屬公司星盟有限公司(「**星盟**」，該公司其後已出售予APG合資企業)成功收購位於鴨脷洲大街128-130號的地盤。地盤面積及總樓面面積分別約為3,600平方呎及36,800平方呎。該項目將被重新發展為「The Met.」系列的一部分。

於二零二二年九月，本公司的全資附屬公司Sky Admiral Limited與APG合資企業的全資附屬公司天寶成有限公司訂立買賣協議，按初步代價約554,800,000港元出售星盟全部已發行股本及股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零二二年九月一日的公佈及本公司日期為二零二二年九月二十三日的通函。此交易於二零二二年十月十四日完成。地盤毗鄰本集團於二零二一年十二月出售予APG合資企業的另一個項目(位於香港鴨脷洲大街120-126號)。APG合資企業將重新發展該兩個地盤為住宅及商業多用途物業，以供銷售。於本公佈日期，地盤正進行拆卸工程。

於本公佈日期，我們曾全資擁有的六個項目，即鴨脷洲大街120-126號、大街34及36號、鴨脷洲惠風街5、7及9號、黃大仙鳴鳳街26-48號、黃大仙飛鳳街31-41及45號、牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號以及鴨脷洲大街128-130號已出售予APG合資企業。

於二零二二年九月底，APG合資企業向本集團與旭輝之合營集團（「旭輝合資企業」）以約1,300,000,000港元收購位於炮台山英皇道101及111號的地盤。旭輝合資企業於二零二零年十月成立，分別由旭輝及本集團擁有60%及40%的權益。地盤總面積約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。於本公佈日期，該地盤正進行地基工程。

於二零二二年七月，本集團開始發售自行開發的銀座式商業物業「LADDER Dundas」。19層高的「LADDER Dundas」位於九龍油尖旺區彌敦道575-575A號，人流及消費力的匯聚處。一個月內，19層中已售出15層，銷售所得款項約為463,300,000港元。

於二零二二年二月十八日，本公司的間接全資附屬公司City Arise Limited訂立買賣協議，向APG合資企業出售祥諾有限公司（「祥諾」）的全部已發行股本及祥諾結欠的股東貸款。祥諾擁有位於香港九龍牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號的住宅及商業單位。交易已於二零二二年五月完成。詳情請參閱本公司日期為二零二二年二月十八日的公佈及本公司日期為二零二二年四月二十日的通函。

於二零一八年四月，本公司間接非全資附屬公司榮特有限公司完成位於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤位於傳統豪宅區，可輕鬆往返中環。該地盤將重新發展為豪華洋房，於本公佈日期正進行上層結構工程。本集團於該物業發展項目擁有70%權益。

於本公佈日期，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 |
|------------------------------|-----------------|------------------|-------|--------|---------|
| 薄扶林道86A-86D號 | 28,500 | 28,500 | 住宅 | 二零二三年 | 70% |
| 鴨脷洲大街120-130號 | 7,200 | 74,200 | 住宅及商業 | 二零二五年 | 50% |
| 鴨脷洲大街34及36號以及 惠風街5、7及9號 | 4,100 | 39,200 | 住宅及商業 | 二零二五年 | 50% |
| 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 | 81,300 | 住宅及商業 | 二零二五年 | 50% |
| 黃大仙飛鳳街31-41及45號 | 10,400 | 93,700 | 住宅及商業 | 二零二五年 | 50% |
| 牛頭角定業街12-16、18-20、 22及24號 | 5,200 | 46,300 | 住宅及商業 | 二零二五年 | 50% |
| 炮台山英皇道101及111號 | 12,400 | 131,600 | 住宅及商業 | 二零二六年 | 50% |

本集團目前進行多個市區重建項目，已取得超過80%業權。所有有關項目均正根據香港法例第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334,000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。

本集團一直尋找不同渠道增加土地儲備。除參與公開招標外，本集團亦積極進行舊樓業權收購，為未來發展提供穩定的土地資源。

物業投資

於二零二二年九月三十日，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134,800,000港元(二零二二年三月三十一日：約135,100,000港元)。

於報告期內，本集團全資擁有投資物業的總租金收入約為1,600,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約6,000,000港元)，減少約4,400,000港元。總租金收入減少主要由於分別在二零二一年九月及十月出售兩項投資物業。

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物業提供合共509個停車位，位於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97%。

除國際投資機構外，本集團亦與三個獨立第三方組成合營企業（「天生樓合資企業」），本集團擁有其64%權益。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。天生樓合資企業擁有新界屯門鄉事會路88號天生樓地下及一樓（「天生樓物業」）的全部權益。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。於本公佈日期，天生樓物業已全部租出。

茲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，本公司之母公司（即宏安集團有限公司）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」），其並未注入本集團於二零一六年四月分拆本公司上市之部分。本公司已獲宏安集團有限公司告知，於本公佈日期，該48項除外物業中有40項已售出。

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組成合資企業。通過利用香港市場的資源及網絡，本集團亦代表該等合資企業的部分資本夥伴管理資產。

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。

除管理於二零一九年與KKR共同投資的兩項商業處所投資（即「銀湖•天峰」及「The Parkside」）外，本集團亦擔任Parkville合資企業及Jumbo合資企業的資產管理人。在管資產的詳情請參閱本公佈上文「物業投資」一節。

本集團亦於二零二一年十二月與APG合作，收購香港的住宅物業進行開發及再開發以供銷售。作為資產管理人，本集團參與地盤評估、收購、施工管理及銷售。

於報告期內，本集團錄得費用收入約9,100,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約4,300,000港元)。該增長主要由於添置新在管資產。

本集團利用資產管理的專業知識，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。

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為8,394,700,000港元(二零二二年三月三十一日：約7,829,900,000港元)，而流動比率則約為2.8倍(二零二二年三月三十一日：約2.0倍)。於二零二二年九月三十日，本集團之現金及現金等同項目約為949,400,000港元(二零二二年三月三十一日：約831,500,000港元)。

於二零二二年九月三十日之總銀行借貸約為4,213,800,000港元(二零二二年三月三十一日：約4,359,200,000港元)。負債比率約為64.1%(二零二二年三月三十一日：約68.2%)，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。於二零二二年九月三十日，本集團賬面值分別約79,700,000港元、134,800,000港元、3,847,700,000港元及547,500,000港元(二零二二年三月三十一日：分別約81,400,000港元、82,500,000港元、4,829,700,000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。

於二零二二年九月三十日，本集團之資本承擔約740,100,000港元(二零二二年三月三十一日：約2,072,900,000港元)。此外，於二零二二年九月三十日，本集團分佔合營企業的自有資本承擔約34,900,000港元(二零二二年三月三十一日：約43,300,000港元)。於二零二二年九月三十日，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450,800,000港元(二零二二年三月三十一日：約450,800,000港元)及有關融資已動用約307,800,000港元(二零二二年三月三十一日：約360,900,000港元)。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

於二零二二年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

| | 二零二二年 九月三十日 千港元 | 二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|-----------------|-----------------------|------------------------|
| 須於以下時間償還之銀行貸款： | | |
| 一年內或按要求償還 | 1,139,695 | 1,929,380 |
| 第二年 | 1,792,281 | 1,278,176 |
| 第三年至第五年(包括首尾兩年) | 1,281,782 | 1,151,668 |
| | <u>4,213,758</u> | <u>4,359,224</u> |
| 須於以下時間償還之其他貸款： | | |
| 第二年 | 206,230 | 206,230 |
| | <u>4,419,988</u> | <u>4,565,454</u> |

銀行貸款之實際年利率約為4.4厘(二零二二年三月三十一日：約2.1厘)，而其他貸款則按固定年利率6.0厘(二零二二年三月三十一日：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。截至二零二二年九月三十日止六個月，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。因此本集團於報告期內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等，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於報告期內，本集團並無持有任何其他重大投資、附屬公司、聯繫人及合營企業重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團於香港共有137名(二零二二年三月三十一日：136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」)，目的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

地緣政治局勢緊張、加息週期及新型冠狀病毒變種病毒株等不明朗因素繼續為二零二二年上半年的營商環境帶來挑戰。儘管香港經濟於二零二二年第二季度整體較上一季度有所改善，但二零二二年第二季度的實際本地生產總值仍按年下跌1.3%。政府預測，香港於二零二二年的實際本地生產總值增長介乎-0.5%至0.5%之間，與二零二一年基本持平。

於二零二一年十一月，本集團與APG(總部位於荷蘭的全球最大退休金投資者之一)合夥成立APG合資企業，以收購香港住宅物業用作發展及重建以供銷售。APG合資企業於一年內成功取得六個項目，估計建築面積達466,300平方呎，總發展價值估計為11,700,000,000港元。本集團致力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。

受惠於資產增值及資產組合管理方面的專業知識，本集團所有在管資產之平均出租率超過95%。本集團將繼續採取嚴謹而靈活的方針加強其資產組合，捨棄有可能無法出租的業務，並重新投資於增長潛力巨大的新業務。此舉定能擴大本集團的經常性收入組合，同時捕捉資本增值機會。

另一方面，政府在最新的施政報告中提出放寬申請強拍門檻等不同措施，藉以促進香港的物業發展及增加土地供應。本集團相信，有關措施有利於日後取得新項目及重建用地。本集團對房地產市場持謹慎樂觀態度，並將繼續密切關注市場變化，同時靈活運用土地儲備，尋求與戰略夥伴合作的機會，從而加強我們的資產管理以及物業開發及物業投資業務。

可持續發展

本集團作為一家負責任的企業，肩負公民責任並強調「關愛」，致力為公眾及下一代創造更好未來。同時，我們秉承「審慎管理、精益求精」的理念，嚴格遵循業務所在地的法律、法規及行業慣例，不斷提升服務和產品質量。

建基於「穩健管治」、「可持續居所」、「人民繁榮」三大支柱，本集團承諾採取前瞻性行動，提升治理慣例，設計及營運可持續發展的範疇，並共同確保員工及價值鏈茁壯成長。

我們去年成立正式環境、社會及管治委員會，牽頭落實環境、社會及管治五年路線圖。本集團亦參加GRESB (全球房地產可持續發展基準) 年度評估，該評估是獲房地產業界廣泛認可的國際可持續發展框架。

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。

在新型冠狀病毒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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二二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，於截至二零二二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（「**企業管治守則**」）之適用守則條文，惟下文除外：

陳振康先生自二零二一年二月八日起辭任非執行董事主席。自此，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，尤其是在2019新型冠狀病毒疫情下及政府不時實施的社交聚會限制。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。於報告期內，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。

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**」）之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，於整個報告期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，董事於報告期並無出現違規事件。

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二零二二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。李永森先生現為審核委員會之主席。

刊登業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈於聯交所披露易網站(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二零二二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
執行董事兼行政總裁
鄧灝康

香港，二零二二年十一月二十四日

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。