

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)

**截至二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 收入 | 4 | 645,486 | 1,229,971 |
| 銷售成本 | | <u>(417,110)</u> | <u>(667,148)</u> |
| 毛利 | | 228,376 | 562,823 |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 311,655 | 20,101 |
| 銷售及分銷開支 | | (48,384) | (64,277) |
| 行政開支 | | (139,885) | (110,136) |
| 其他開支 | | - | (698) |
| 融資成本 | 6 | (28,591) | (24,953) |
| 投資物業公平值收益淨額 | | 20,694 | 47,588 |
| 轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益 | | - | 107,725 |
| 撥回發展中物業之撇減 | | <u>49,564</u> | <u>-</u> |
| 除稅前溢利 | 5 | 393,429 | 538,173 |
| 所得稅抵免/(開支) | 7 | <u>15,314</u> | <u>(80,950)</u> |
| 本年度溢利及全面收益總額 | | <u><u>408,743</u></u> | <u><u>457,223</u></u> |

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|----|----------------|----------------|
| 應佔溢利及全面收益總額： | | | |
| 母公司權益持有人 | | 410,000 | 457,399 |
| 非控制權益 | | (1,257) | (176) |
| | | <u>408,743</u> | <u>457,223</u> |
| | | | |
| 母公司普通權益持有人應佔每股盈利 | 9 | | |
| 基本及攤薄 | | <u>35.96港仙</u> | <u>40.12港仙</u> |

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 70 | 62,071 |
| 投資物業 | | 579,200 | 1,263,900 |
| 發展中物業 | | 350,000 | 300,273 |
| 已付按金 | | – | 54 |
| 遞延稅項資產 | | 1,577 | 3,460 |
| 總非流動資產 | | <u>930,847</u> | <u>1,629,758</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 2,560,519 | 2,354,889 |
| 待出售物業 | | 92,473 | 439,134 |
| 應收餘下宏安集團 | | – | 1,082,807 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 14,977 | 152,036 |
| 可收回稅項 | | 1,022 | 762 |
| 現金及現金等同項目 | | 475,831 | 242,388 |
| 總流動資產 | | <u>3,144,822</u> | <u>4,272,016</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 10 | 37,508 | 78,135 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 25,738 | 19,439 |
| 應付餘下宏安集團 | | – | 2,562,449 |
| 來自宏安之貸款 | | – | 352,743 |
| 已收按金及預收款項 | | 13,567 | 155,744 |
| 計息銀行及其他貸款 | | 326,677 | 667,971 |
| 應付稅項 | | 49,448 | 141,759 |
| 總流動負債 | | <u>452,938</u> | <u>3,978,240</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,691,884</u> | <u>293,776</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>3,622,731</u> | <u>1,923,534</u> |

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | |
| 其他應付款項 | 21,973 | 7,581 |
| 計息銀行及其他貸款 | 1,567,044 | 1,672,266 |
| 遞延稅項負債 | 2,573 | 5,204 |
| | <u>1,591,590</u> | <u>1,685,051</u> |
| | | |
| 資產淨值 | <u>2,031,141</u> | <u>238,483</u> |
| | | |
| 權益 | | |
| 母公司權益持有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 1 | - |
| 儲備 | 2,032,454 | 238,540 |
| | <u>2,032,455</u> | <u>238,540</u> |
| | | |
| 非控股權益 | <u>(1,314)</u> | <u>(57)</u> |
| | | |
| 權益總額 | <u>2,031,141</u> | <u>238,483</u> |

財務報表附註

1. 呈列基準

根據本公司就其股份於香港聯合交易所有限公司上市之公司重組(「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之控股公司。由於組成本集團之公司於重組前後均受控股股東共同控制，該等財務報表乃按合併會計基準編製。

本集團截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表載有所呈列之最早日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制當日(較短期間為準)組成本集團之公司之業績及現金流。編製本集團於二零一六年及二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況表，旨在從控股股東之角度出發，採用現有賬面值，呈報現組成本集團之公司之資產及負債。

於重組前由控股股東以外各方持有之本集團現時旗下公司股權及其變動在應用合併會計原則時於權益內呈列為非控股權益。所有集團內公司間的交易及結餘於合併時已對銷。

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製。本集團已提早採納於二零一五年四月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，以編製截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。

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製。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二零一六年及二零一五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(即賦予本集團現有能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。誠如上文所述，收購受共同控制附屬公司已按合併會計法入賬。

合併會計法涉及整合出現共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已合併。合併實體或業務之資產淨值乃從控制方之角度出發，採用現有賬面值予以合併。綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈報日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期為何)之業績。

收購共同控制附屬公司以外之附屬公司乃採用收購法予以入賬。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，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製。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份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 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9號 | 金融工具 ² |
| 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 ⁵ |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬目 ⁴ |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收入 ² |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ³ |
| 香港會計準則第1號(修訂) | 披露計劃 ¹ |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |
| 二零一二年至二零一四年周期之年度改進項目 | 多項香港財務報告準則之修訂 ¹ |

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 適用於首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表，因此不適用於本集團

⁵ 尚未釐定強制生效日期，但可供提早採納

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：

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。

香港財務報告準則第11號(修訂)規定合營業務(其中合營業務的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦澄清過往於合營業務中持有的權益於收購相同合營業務中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂並不適用。該等修訂適用於收購合營業務的初始權益以及收購相同合營業務中的任何額外權益。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

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。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)，將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。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號列載租賃之確認、計量、呈報及披露。該準則引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。本集團尚未評估該準則對其財務狀況及經營業績之影響。該準則由二零一九年一月一日或之後開始之年度期間起強制性生效。

香港會計準則第1號(修訂)包括有關財務報表之呈列及披露，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入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及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。本集團預期於二零一六年四月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

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。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會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。

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、於工業及商業物業以收取租金收入或銷售利潤；

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。

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，本集團來自對外客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一六年及二零一五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 | |
|------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 分類收入： | | | | | | |
| 銷售予外界顧客 | 567,509 | 1,210,177 | 77,977 | 19,794 | 645,486 | 1,229,971 |
| 其他收入 | 52,616 | 127,547 | 332,155 | 49,394 | 384,771 | 176,941 |
| 總計 | <u>620,125</u> | <u>1,337,724</u> | <u>410,132</u> | <u>69,188</u> | <u>1,030,257</u> | <u>1,406,912</u> |
| 分類業績 | <u>103,154</u> | <u>512,793</u> | <u>343,661</u> | <u>50,324</u> | <u>446,815</u> | <u>563,117</u> |
| 對賬： | | | | | | |
| 銀行利息收入 | | | | | 110 | 9 |
| 融資成本 | | | | | (28,591) | (24,953) |
| 企業及未分配開支 | | | | | (24,905) | — |
| 除稅前溢利 | | | | | 393,429 | 538,173 |
| 所得稅抵免／(開支) | | | | | 15,314 | (80,950) |
| 本年度溢利 | | | | | <u>408,743</u> | <u>457,223</u> |
| 其他分類資料 | | | | | | |
| 折舊 | 12 | 39 | 1,475 | 1,959 | 1,487 | 1,998 |
| 撥回發展中物業之撇減 | 49,564 | — | — | — | 49,564 | — |
| 資本開支* | 82 | — | 1,272 | 235,177 | 1,354 | 235,177 |
| 投資物業公平值收益／(虧損) | | | | | | |
| 淨額 | (2,967) | (1,536) | 23,661 | 49,124 | 20,694 | 47,588 |
| 轉撥待出售物業至投資物業 之公平值收益 | — | 107,725 | — | — | — | 107,725 |

* 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

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，並無與單一外部客戶進行交易產生的收入，佔本集團總收入的10%或以上。

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總租金收入及已收物業管理費收入以及應收款項。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------|----------------|------------------|
| 收入 | | |
| 出售物業 | 613,927 | 1,208,641 |
| 總租金收入 | 30,265 | 19,254 |
| 物業管理費收入 | 1,294 | 2,076 |
| | <u>645,486</u> | <u>1,229,971</u> |
| 其他收入及收益淨額 | | |
| 銀行利息收入 | 110 | 9 |
| 沒收客戶之按金 | 2,693 | 18,913 |
| 出售附屬公司之收益淨額 | 307,815 | - |
| 附屬公司自願清盤之收益 | - | 48 |
| 其他 | 1,037 | 1,131 |
| | <u>311,655</u> | <u>20,101</u> |

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 提供服務成本 | 6,254 | 7,229 |
| 出售物業成本 | 409,325 | 658,349 |
| 折舊 | 1,487 | 1,998 |
| 核數師酬金 | 1,750 | 673 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資及薪金 | 86,118 | 98,007 |
| 退休金供款計劃 | 923 | 674 |
| 減：資本化金額 | (12,991) | (19,679) |
| | <u>74,050</u> | <u>79,002</u> |
| 收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養) | 1,531 | 1,570 |
| 出售一項投資物業之虧損* | - | 660 |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損* | - | 38 |

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 銀行貸款及其他貸款利息 | 74,736 | 54,410 |
| 減：資本化利息 | <u>(46,145)</u> | <u>(29,457)</u> |
| | <u>28,591</u> | <u>24,953</u> |

7. 所得稅開支／(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%(二零一五年：16.5%)作出撥備。

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|-----------------|---------------|
| 即期－香港 | | |
| 年內開支 | 13,577 | 82,072 |
| 過往年度超額撥備 | <u>(29,255)</u> | <u>(459)</u> |
| | (15,678) | 81,613 |
| 遞延 | <u>364</u> | <u>(663)</u> |
| 本年度之稅項開支／(抵免)總額 | <u>(15,314)</u> | <u>80,950</u> |

8. 股息

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------|-----|----------------|----------------|
| 特別股息 | (i) | <u>170,000</u> | <u>477,900</u> |

附註：

- (i) 截至二零一六年及二零一五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，合計分別達170,000,000港元及477,900,000港元。
- (ii) 董事並不建議就截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度派付任何股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一六年三月三十一日止年度每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔本年度溢利410,000,000港元(二零一五年：457,399,000港元)以及年內已發行1,140,000,000股(二零一五年：1,140,000,000股)普通股之加權平均數計算，並已假設就本公司股份上市之重組及資本化發行已於二零一四年四月一日完成。

計算截至二零一六年三月三十一日止年度每股基本盈利金額時使用的普通股加權平均數包括本公司於二零一五年十二月二日發行的100,000股普通股，以及根據資本化發行而發行的1,139,900,000股新普通股，並已假設該等股份於截至二零一六年三月三十一日止整個年度經已發行。

計算截至二零一五年三月三十一日止年度每股基本盈利金額時使用的普通股加權平均數乃根據1,140,000,000股普通股，相當於本公司緊隨資本化發行後的普通股數目，猶如所有該等股份於截至二零一五年三月三十一日止整個年度經已發行。

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

10. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------|---------------|---------------|
| 90日內 | <u>37,508</u> | <u>78,135</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

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團之收益及母公司權益持有人應佔溢利及全面總收入分別約為645,500,000港元(二零一五年：約1,230,000,000港元)及約為410,000,000港元(二零一五年：約457,400,000港元)。

股息

為審慎起見及為保留更多資金作未來發展，董事會不建議緊隨其股份於二零一六年四月十二日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市後作出任何常規末期股息分派。

業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收入約為645,500,000港元(二零一五年：約1,230,000,000港元)，較上年度減少約584,500,000港元。收入減少主要源於物業發展分類錄得收入下降。本年度，母公司權益持有人應佔溢利及全面總收入約為410,000,000港元(二零一五年：約457,400,000港元)，較上年度稍跌。本集團年內繼續錄得盈利，此乃主要來自完成交付住宅項目「薈悅」及「薈臻」若干餘下單位。此外，本集團於年內亦出售多個投資物業，包括荃灣購物商場—海濱廣場、沙田中心的若干停車場及三個店鋪。

物業發展

年內，此業務分類已確認之收入約為567,500,000港元(二零一五年：約1,210,200,000港元)，主要來自完成交付長沙灣營盤街的住宅項目「薈悅」及西營盤桂香街的「薈臻」項目之若干餘下單位。與截至二零一五年三月三十一日止年度相比，報告期內收入下降，乃由於受產品組合及交付物業所在地區差異，以致總交付樓面面積及平均售價下跌。

「彌敦道726號」於二零一六年二月再出售一個單位。於本公佈日期，有兩個單位未售出。

以下為本集團現有物業發展項目的整體更新資料，呈列其於本公佈日期的狀況：

1. 旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並預期於本財政年度展開上蓋建設。自商業發展項目一「彌敦道726號」取得成功後，本集團會將該地盤發展為另一銀座式19層綜合商廈，預期該發展項目將於二零一七年底落成。
2. 於二零一四年七月，本集團在香港政府公開土地招標中成功投得沙田馬鞍山馬錦街一幅土地(沙田市地段第599號)。其為馬鞍山地鐵站附近之住宅發展地盤。地基工程即將完成，隨之開始上蓋建設。預期該項目於二零一八年中落成。本集團擁有該發展項目60%股權，持有該發展項目之業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。
3. 於二零一四年九月，本集團在香港政府公開土地招標中再成功投得沙田馬鞍山恆光街一幅用地(沙田市地段第598號)。其亦為馬鞍山地鐵站附近之住宅發展地盤。地基工程亦快將完工，預期該發展項目將於二零一七年底落成，較上述馬錦街地盤更早落成。該址交付予買家的時間可望較上述馬錦街地盤更早。本集團同樣擁有該發展項目60%股權，持有該發展項目之業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。
4. 於二零一五年二月，本集團以與上述兩幅地塊之同樣方式購入第三塊住宅土地，位於沙田大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)。現時建築圖則已獲批准，斜坡及地盤平整工程亦進展順利。該地盤毗鄰東鐵線大圍站及地鐵馬鞍山線。該發展項目由本集團全資擁有，預期該發展項目將於二零一九年初落成。
5. 位於油塘四山街13及15號地盤的工程仍有待展開。本集團現繼續與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價進行磋商。

於二零一六年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

| 地點 | 概約 佔地面積 (平方呎) | 擬定用途 | 預期 竣工年度 |
|--------------------------|---------------------|-------|------------|
| 旺角彌敦道575-575A號 | 2,100 | 商業 | 二零一七年 |
| 馬鞍山恆光街 (沙田市地段第598號) | 33,300 | 住宅 | 二零一七年 |
| 馬鞍山馬錦街 (沙田市地段第599號) | 33,300 | 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 | 住宅 | 二零一九年 |
| 油塘四山街13及15號 | 41,000 | 住宅及商業 | 二零二零年 |

本集團將繼續維持審慎土地儲備策略，收購具有良好發展潛力及價格合理的發展地盤。我們將在香港政府舉行的土地競投中積極投地，以及把握其他物業收購機遇，以維持充足土地儲備，支持我們物業發展業務的發展。

物業投資

於二零一六年三月三十一日，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579,200,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,263,900,000港元)。

年內，本集團的租金收入總額約為30,300,000港元(二零一五年：約19,300,000港元)，較去年增加約11,000,000港元。租金收入總額增加乃主要由於本集團於二零一五年二月收購的銅鑼灣波斯富街的店舖產生額外租金收入，租賃協議乃於二零一五年二月訂立，月租總額為900,000港元。

另一方面，本集團年內出售多項物業，總代價合共約為1,104,300,000港元。本集團認為年內該等物業對其租金收入構成的影響不大。年內主要出售事項載列於下文。

於二零一五年八月，本集團訂立買賣協議，以出售一間附屬公司，該附屬公司於旺角旺角道持有一個商舖單位，出售代價約為158,000,000港元，有關詳情載於宏安集團有限公司(「**母公司**」)二零一五年八月十二日的公佈。該交易已於二零一五年十一月十一日完成。

於二零一五年十一月，本集團與位元堂藥業控股有限公司訂立買賣協議，以出售本集團兩間附屬公司，該等附屬公司於荃灣及深水埗持有兩個商舖，出售總代價約為70,000,000港元。該交易已於二零一五年十二月二十三日完成。

此外，於二零一五年十二月，本集團訂立協議，以出售本集團一間附屬公司，該附屬公司間接持有荃灣一座購物商場—海濱廣場，出售代價約為823,000,000港元，有關詳情載於母公司二零一五年十二月一日的公佈。該交易已於二零一六年二月十五日完成。該物業乃由本集團於二零一三年七月收購，旨在持作長期投資物業，加強本集團的租金收入來源。其後本集團在該購物商場的佈置設計及營銷計劃方面大力投放資源。本集團有意將該商場翻新成現代潮流社區商場，提供多種購物選擇及愉快購物體驗，翻新後的商場有望成為區內新地標。該計劃而言，商場自二零一四年以來一直空置，本集團年內在敲定建築圖則及申請批准改建及提升計劃，預計裝修工程隨後將進行。本集團管理層認為出售事項有助本集團於整體零售市道不景氣及短期內經濟預測不明朗的情況下，套現該物業的已貼現長期潛力。

另外，本集團於二零一五年十一月亦收購了沙田中心多個停車位，代價為96,800,000港元，以賺取買賣收益。當中若干個車位已於年度結束前出售，產生收益合共53,300,000港元。其餘停車位則持作出售及／或持作賺取租金收入。

本集團管理層認為本集團可透過多個出售事項間接套現該等長期投資，加強流動資金和整體財務狀況，令其獲益良多。

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，母公司及其附屬公司(本集團除外)合共擁有48個住宅投資物業(「除外物業」)，該等物業並無計入本集團作為本公司於二零一六年四月分拆上市的一部分。本公司已獲母公司告知，截至二零一六年六月八日，48個除外物業其中兩個已出售。該兩個物業其中一項已於二零一六年四月交付，而另一個物業將於二零一六年七月完成交易。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為3,622,700,000港元(二零一五年：約1,923,500,000港元)，而流動比率由二零一五年三月三十一日約1.1倍升至二零一六年三月三十一日約6.9倍。於二零一六年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為475,800,000港元(二零一五年：約242,400,000港元)。

於二零一六年三月三十一日之總銀行借貸約為1,649,400,000港元(二零一五年：約2,105,100,000港元)。負債比率約為57.7%(二零一五年：約780.9%)，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。於二零一六年三月三十一日，本集團賬面值分別約為527,500,000港元及2,910,500,000港元(二零一五年：約1,247,100,000港元、2,655,200,000港元及待出售物業359,100,000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。

於二零一六年三月三十一日，本集團之資本承擔約為127,500,000港元(二零一五年：約49,700,000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。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。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，本集團年內並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團於香港共有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公民責任。往年，集團分別向仁愛堂、香港新來港人士服務基金有限公司、和桂基金有限公司及志蓮淨苑等機構捐款以顯關懷。香港近年的發展令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(包括薈悅、馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目)，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。

本集團亦將所有物業發展項目的相關工程工作外判予獨立建築公司。與我們物業發展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。

與供應商之關係

承建商乃經投標程序遴選，考慮因素計有(其中包括)彼等之背景、往績表現、工藝質量、擬定交付時間表及承建商成本。

與客戶之關係

就我們的發展項目而言，本集團有完善的交樓程序，確保交付優質產品予客戶。就我們的投資物業而言，本集團指派若干經驗豐富的員工，定期蒐集回饋意見及處理客戶查詢。

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；
- 我們的收益主要來自物業銷售，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；

- 我們於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得非經常性公平值收益約107,700,000港元，乃由於一項待出售物業重新分類為投資物業所致。然而，投資物業日後可能產生負向公平值變動，而對我們盈利能力造成不利影響；
- 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房地產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」)所披露的方式應用。於二零一六年六月八日，上市所得款項淨額的使用情況如下：

| | 實際所得 款項淨額 百萬港元 | 於 本公佈日期 已動用金額 百萬港元 | 於 本公佈日期 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 | 2.9 | 27.2 |
| 總計 | 310.8 | 2.9 | 307.9 |

上市的未動用所得款項淨額已存入本集團的銀行賬戶。

前景

預期香港經濟於二零一六年繼續充滿挑戰。人民幣貶值、股市波動及政府對樓市的措施，預期為拖累香港經濟增長的主因。

雖然樓市的降溫措施持續執行及整體經濟發展普遍放緩，但新住宅買家的需求依然高漲，於將軍澳推出預售的住宅物業項目備受追捧即為例證。因此，本集團將竭盡全力如期推出馬鞍山兩個預售項目，把握市場需求。

展望將來，本集團將積極參與公開土地招標計劃，並尋覓可行的重建項目，補充土地儲備。我們亦將善用市場機遇收購可提升回報的投資物業，為本集團產生經常性及穩定的租金收入。

本集團預期強大的基本住屋需求、低利率及人口持續增長，將繼續支持香港樓市的發展。本集團繼續把握每個機遇，致力達成穩健增長，為股東取得可觀回報。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自上市日期起直至本公佈日期，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。本公司由上市日期直至本公佈日期，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二零一六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，全體董事自上市日期起直至本公佈日期，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有關期內出現違規事件。

審核委員會

本公司於二零一六年三月十七日遵照上市規則第3.21條成立審核委員會(「審核委員會」)，並設有具體書面職權範圍，緊隨上市日期後，審核委員會與管理層舉行一次會議，審閱及考慮(其中包括)本集團採納之會計原則及常規、財務報告事宜、法規合規、內部監控及風險管理及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等之培訓課程及預算。截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會聯同本公司管理層審閱。

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已審閱截至二零一六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。

股東週年大會

本公司將於二零一六年八月九日(星期二)上午十時正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B房舉行二零一六年股東週年大會，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

本公司將於二零一六年八月四日(星期四)至二零一六年八月九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席二零一六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二零一六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，最遲須於二零一六年八月三日(星期三)下午四時三十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)及本公司網站(www.woproperties.com)閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零一六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，二零一六年六月八日

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。