

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)

截至二零二五年三月三十一日止年度
全年業績公佈

全年財務摘要

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 百萬港元	變動
合約銷售額(包括合營企業)	3,349	1,708	+96%
收入	1,255	298	+321%
毛利	139	74	+88%
發展中物業淨額及 持作出售物業之撇減	(229)	(692)	-67%
應佔合營企業之溢利及虧損(附註)	(343)	263	-230%
母公司擁有人應佔虧損	(977)	(733)	+33%
每股虧損(港仙)			
—基本及攤薄	(6.43)	(4.82)	+33%
	於二零二五年 三月三十一日 百萬港元	於二零二四年 三月三十一日 百萬港元	
資產淨值	3,423	4,447	-23%
每股資產淨值(港元)	0.225	0.293	-23%

附註：截至二零二五年三月三十一日止年度，應佔合營企業之溢利及虧損包括發展中物業及持作出售物業之撇減521,000,000港元(二零二四年：87,000,000港元)。

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二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	1,254,591	297,894
銷售成本		<u>(1,115,360)</u>	<u>(224,310)</u>
毛利		139,231	73,584
其他收入及收益	3	43,186	59,367
銷售及分銷開支		(245,169)	(83,700)
行政開支		(112,416)	(104,686)
其他開支		(7,063)	(60,387)
金融資產減值虧損淨額		(3,803)	(281)
融資成本	5	(230,181)	(181,010)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		(32,000)	2,714
按公平值計入損益之金融資產及負債之 公平值虧損淨額		(6,762)	(11,584)
發展中物業之撇減淨額		-	(692,355)
持作出售物業之撇減		(229,273)	-
應佔合營企業之溢利及虧損		<u>(343,005)</u>	<u>262,533</u>
除稅前虧損	4	(1,027,255)	(735,805)
所得稅開支	6	<u>(1,816)</u>	<u>(6,268)</u>
本年度虧損		<u><u>(1,029,071)</u></u>	<u><u>(742,073)</u></u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資：		
公平值變動	1,106	(44,252)
計入損益之虧損之重新分類調整		
－出售／贖回之虧損淨額	－	60,044
－減值虧損淨額	3,803	1,220
	<u>4,909</u>	<u>17,012</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益淨額	4,909	17,012
本年度其他全面收益	<u>4,909</u>	<u>17,012</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(1,024,162)</u></u>	<u><u>(725,061)</u></u>
應佔虧損：		
母公司擁有人	(976,892)	(733,276)
非控股權益	(52,179)	(8,797)
	<u><u>(1,029,071)</u></u>	<u><u>(742,073)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(971,983)	(716,264)
非控股權益	(52,179)	(8,797)
	<u><u>(1,024,162)</u></u>	<u><u>(725,061)</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損		
基本及攤薄	8 <u><u>(6.43港仙)</u></u>	<u><u>(4.82港仙)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二五年三月三十一日

	二零二五年 附註 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	96,205	86,687
投資物業	39,000	71,000
俱樂部會籍	17,780	17,780
發展中物業	177,600	243,600
於合營企業的權益	3,643,686	3,855,629
應收貸款	–	17,808
按金及其他應收款項	16,906	28,449
按公平值計入損益之金融資產	–	775
遞延稅項資產	–	3,965
	<hr/>	<hr/>
總非流動資產	3,991,177	4,325,693
流動資產		
發展中物業	1,129,006	1,925,060
持作出售物業	1,500,939	1,710,302
應收賬款	9 5,942	2,336
應收貸款	17,808	–
預付款項、其他應收款項及其他資產	223,586	281,401
獲得合約之成本	5,162	18,443
可收回稅項	2,975	3,100
按公平值計入其他全面收益之債務投資	3,592	2,486
按公平值計入損益之金融資產	36,043	41,086
現金及銀行結餘	354,311	722,742
	<hr/>	<hr/>
	3,279,364	4,706,956
分類為持作出售的一個出售組別的資產	–	857,292
	<hr/>	<hr/>
總流動資產	3,279,364	5,564,248

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債			
應付賬款	10	50,099	112,355
其他應付款項及應計費用		165,743	214,464
合約負債		160,990	71,821
計息銀行及其他借貸		640,705	3,149,757
按公平值計入損益之金融負債		1,156	–
應付稅項		2,061	4,284
		<u>1,020,754</u>	<u>3,552,681</u>
分類為持作出售的一個出售組別的負債		–	322,936
		<u>1,020,754</u>	<u>3,875,617</u>
流動資產淨值			
		<u>2,258,610</u>	<u>1,688,631</u>
總資產減流動負債			
		<u>6,249,787</u>	<u>6,014,324</u>
非流動負債			
按公平值計入損益之金融負債		4,419	606
其他應付款項		13,089	962
計息銀行及其他借貸		2,808,732	1,565,047
遞延稅項負債		562	562
		<u>2,826,802</u>	<u>1,567,177</u>
總非流動負債			
		<u>2,826,802</u>	<u>1,567,177</u>
資產淨值			
		<u><u>3,422,985</u></u>	<u><u>4,447,147</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		3,463,461	4,435,444
		<u>3,478,661</u>	<u>4,450,644</u>
非控股權益			
		<u>(55,676)</u>	<u>(3,497)</u>
權益總額			
		<u><u>3,422,985</u></u>	<u><u>4,447,147</u></u>

財務資料附註

1.1 呈列基準

於二零二五年三月三十一日，本集團計息銀行及其他借貸之即期部分為640,705,000港元，而其現金及銀行結餘為354,311,000港元。此外，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損1,029,071,000港元。

鑒於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源履行其財務責任並繼續自二零二五年三月三十一日起持續經營至少12個月。本集團已制定以下計劃及措施緩解流動資金壓力及改善現金流量：

- (a) 本集團正積極與其現有貸款人磋商，以合理成本為具有指定還款日期之一年內到期現有銀行借貸進行再融資。董事相信，根據本集團與銀行的關係及其成功進行再融資貸款的過往記錄，本集團將能夠於銀行借貸到期時為其進行再融資，並於需要時獲得新的銀行融資。此外，根據與銀行的持續討論，本公司管理層認為相關貸款人不會根據相關貸款協議行使其權利要求本集團於還款日期之前立即償還任何重大借貸。於報告期後及截至該等綜合財務報表批准日期，本集團已收到多間貸款機構有關總額約416,400,000港元之新銀行貸款之條款書，以就本集團的現有銀行貸款進行重新融資。
- (b) 於二零二五年三月三十一日，本集團已成功獲現有貸款機構同意豁免遵守截至二零二五年三月三十一日止年度本集團有關利息保障比率的財務契諾要求。本集團亦將繼續監察其所有借款及融資項下的其他契諾規定的合規情況。
- (c) 於二零二五年三月三十一日，本集團尚未動用銀行融資138,131,000港元以用於支付其物業發展項目之建築成本，且本公司管理層相信，本集團將能夠履行其對本集團承包商／供應商所有付款義務，並滿足已具備啟動預售及完成相關項目物業交付之餘下施工工作的全部必要條件。

- (d) 本集團已與潛在買家就變現若干資產(物業項目)積極進行磋商,以改善本集團之流動資金。於報告期末後,本集團已就出售若干資產與若干獨立第三方訂立協議,總現金代價為110,520,000港元。本集團將繼續尋求機會以合理價格出售其項目及資產,以產生現金流入並緩解流動資金壓力。
- (e) 本集團將繼續採取措施,加快預售及銷售發展中物業及竣工物業,以催促收回未收銷售所得款項。
- (f) 本公司之最終控股公司宏安集團有限公司(「宏安」)已書面同意向本集團提供持續財務支援,在本集團有能力償還且不損害其流動資金及財務狀況之前不會要求償還到期款項。宏安已向本集團提供本金額為500,000,000港元之備用融資,其中100,000,000港元已於二零二五年三月三十一日動用。
- (g) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及資本支出。

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自報告期末起至少12個月之期間。本公司董事認為,考慮到上述計劃及措施,本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金,並履行自報告期末起未來12個月內到期之財務義務。因此,本公司董事信納,按持續經營基準編製本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營,則必須進行調整,以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額,以就可能產生之任何進一步負債作出撥備以及分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無反映於該等綜合財務報表中。

1.2 編製基準

該等財務資料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會計準則（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）及香港公司條例之披露規定編製。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／負債外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。持作出售之出售集團按其賬面值與公平值減成本兩者之較低者列賬。除另有註明者外，該等財務資料以港元（「港元」）呈列，而所有數值均湊整至最接近千位數。

1.3 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>售後回租之租賃負債</i>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	<i>供應商融資安排</i>

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方—承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方—承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於自首次應用香港財務報告準則第16號之日起，本集團並無發生並非取決於指數或利率的可變租賃付款額的售後租回交易，因此該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排之特徵，並要求對該等安排作出額外披露。修訂本之披露要求旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對於實體的負債、現金流量及流動資金風險敞口之影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

2. 經營分類資料

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		資產管理		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分類收入：								
銷售予外部客戶	1,228,047	258,613	1,546	3,065	24,998	36,216	1,254,591	297,894
其他收入	36,094	27,907	87	49	-	-	36,181	27,956
分類收入總額	<u>1,264,141</u>	<u>286,520</u>	<u>1,633</u>	<u>3,114</u>	<u>24,998</u>	<u>36,216</u>	<u>1,290,772</u>	<u>325,850</u>
分類業績	<u>(824,771)</u>	<u>(839,048)</u>	<u>72,014</u>	<u>350,542</u>	<u>(14,845)</u>	<u>(1,737)</u>	<u>(767,602)</u>	<u>(490,243)</u>
對賬								
銀行存款之利息收入							6,643	9,593
按公平值計入其他全面收益之債務投資 之利息收入							-	10,934
按公平值計入損益之金融資產的利息收入							-	5,184
按公平值計入損益之金融資產的股息收入							362	5,700
出售/贖回按公平值計入其他全面收益的 債務投資之虧損							-	(60,044)
按公平值計入損益之金融資產及負債 之公平值虧損淨額							(6,762)	(11,584)
金融資產的減值虧損淨額							(3,803)	(281)
融資成本							(230,181)	(181,010)
企業及未分配開支							(25,912)	(24,054)
除稅前虧損							<u>(1,027,255)</u>	<u>(735,805)</u>
所得稅開支							<u>(1,816)</u>	<u>(6,268)</u>
本年度虧損							<u><u>(1,029,071)</u></u>	<u><u>(742,073)</u></u>

3. 收入以及其他收入及收益

本集團之收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之收入		
出售物業	1,228,047	258,613
資產管理費用	24,998	36,216
小計	1,253,045	294,829
來自其他來源之收入		
租金收入	1,546	3,065
總收入	1,254,591	297,894

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	6,643	9,593
按公平值計入其他全面收益的債務投資之利息收入	–	10,934
按公平值計入損益的金融資產之利息收入	–	5,184
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	362	5,700
沒收客戶之按金	12,261	1,602
物業管理費	10,022	10,093
其他	13,898	16,261
總其他收入及收益	43,186	59,367

4. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項所達致：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售物業成本	1,086,019	195,173
提供服務成本	29,341	29,008
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)	—	129
自有資產折舊	920	905
使用權資產折舊	14,509	13,810
金融資產之減值虧損／(撥回減值虧損)淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資	3,803	1,220
貸款及應收利息	—	(939)
總計	<u>3,803</u>	<u>281</u>
出售／贖回按公平值計入其他全面收益的債務投資之虧損*	—	60,044
出售附屬公司的虧損*	7,063	343
不包括於計量租賃負債之租賃付款	881	3,754
核數師酬金	2,780	3,080
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	86,433	87,521
退休金供款計劃**	1,639	1,866
減：資本化金額	<u>(2,191)</u>	<u>(8,665)</u>
總計	<u><u>85,881</u></u>	<u><u>80,722</u></u>

* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

** 並無本集團作為僱主可以使用的被沒收供款以減少現有的供款水平。

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及其他借貸利息	321,247	327,936
租賃負債利息	<u>1,045</u>	<u>332</u>
	322,292	328,268
減：資本化利息	<u>(92,111)</u>	<u>(147,258)</u>
總計	<u><u>230,181</u></u>	<u><u>181,010</u></u>

6. 所得稅開支

香港利得稅乃根據截至二零二五年三月三十一日止年度在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零二四年：16.5%) 作出撥備。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期-香港		
本年度開支	288	2,645
過往年度超額撥備	<u>(2,437)</u>	<u>(221)</u>
	(2,149)	2,424
遞延	<u>3,965</u>	<u>3,844</u>
本年度之稅項開支總額	<u><u>1,816</u></u>	<u><u>6,268</u></u>

7. 股息

董事會並不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付任何股息 (二零二四年：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

截至二零二五年三月三十一日止年度之每股基本虧損乃根據母公司擁有人應佔本年度虧損976,892,000港元(二零二四年：733,276,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000(二零二四年：15,200,000,000)股計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該兩個年度呈列之每股基本虧損作出調整。

9. 應收賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收合營企業的賬款	5,942	2,336
減值	—	—
賬面淨值	<u>5,942</u>	<u>2,336</u>

本集團與其客戶的貿易條款主要在信貸。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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
1個月內	<u>5,942</u>	<u>2,336</u>

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	<u>50,099</u>	<u>112,355</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。

管理層討論及分析

財務業績

收入

本集團之收入包括來自以下各項之收入：(i)銷售本集團物業；(ii)資產管理服務費用；及(iii)物業租賃租金收入。下表載列本集團收入細分及佔以下所示截至二零二五年三月三十一日止年度（「二零二五財政年度」）總收入之百分比：

	截至三月三十一日止年度			
	二零二五年 千港元	%	二零二四年 千港元	%
出售物業	1,228,047	98	258,613	87
資產管理費用	24,998	2	36,216	12
租金收入	1,546	—	3,065	1
總計	<u>1,254,591</u>	<u>100</u>	<u>297,894</u>	<u>100</u>

於二零二五財政年度，本集團之收入約為1,254,600,000港元（二零二四年：約297,900,000港元），較去年同期增加321.2%。該增加主要由於二零二五財政年度內銷售及交付之已竣工住宅項目增加。

一 出售物業

來自出售物業之收入由截至二零二四年三月三十一日止年度（「二零二四財政年度」）的約258,600,000港元大幅增加約374.9%至於二零二五財政年度的約1,228,000,000港元。該增加的主要原因為交付住宅項目Larchwood以及銷售及交付MOUNT POKFULAM的一棟獨立屋，其已分別於二零二五財政年度及二零二四財政年度取得入伙許可證，而二零二四財政年度並無新項目竣工。

一 資產管理費用

來自資產管理服務的收入由二零二四財政年度的約36,200,000港元減少約31.0%至二零二五財政年度的約25,000,000港元。該減少主要歸因於二零二四財政年度錄得一次性收購費用(乃來自與一名合營夥伴共同投資的新收購項目)，惟於二零二五財政年度並無錄得該收購費用。該減少部分被合營項目的資產管理費增加所抵銷，乃由於二零二五年財政年度向合營項目提供的管理服務增加所致。

一 租金收入

本集團從其投資物業組合中賺取租金收入。租金收入於二零二五財政年度減少約1,500,000港元，主要是由於二零二四財政年度內出售兩項投資物業，其已分別於二零二三年十月二十五日及二零二三年十一月十五日完成。

毛利

毛利由二零二四財政年度的約73,600,000港元增加至二零二五財政年度的約139,200,000港元，增加約89.2%。該增加的主要原因是物業銷售增加。毛利率下跌至11.1% (二零二四年：24.7%)，乃由於二零二五財政年度為交付予買家的住宅項目的銷售成本資本化一部分的融資成本有所增加所致。

其他收入及收益

二零二五財政年度，本集團其他收入及收益的收益淨額達約43,200,000港元(二零二四年：約59,400,000港元)。二零二五財政年度的收益淨額主要來自沒收客戶按金約12,300,000港元(二零二四年：約1,600,000港元)、銀行存款利息收入約6,600,000港元(二零二四年：約9,600,000港元)及物業管理費約10,000,000港元(二零二四年：約10,100,000港元)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括佣金、廣告及推廣開支。

二零二五財政年度，銷售及分銷開支約為245,200,000港元（二零二四年：約83,700,000港元），增加約192.9%。該增加主要由於二零二五財政年度向客戶交付Larchwood住宅單位及MOUNT POKFULAM一棟獨立屋所產生之佣金開支所致。

行政開支

行政開支主要包括員工薪酬及福利、捐贈、折舊開支、辦公室開支、差旅費、專業費用、水電費及樓宇管理費。二零二五財政年度，行政開支約為112,400,000港元（二零二四年：約104,700,000港元），較二零二四財政年度增加約7.4%。該輕微增加乃主要由Larchwood及MOUNT POKFULAM未出售住宅單位及獨立屋分別產生的樓宇管理費開支所致。本集團於二零二五財政年度繼續嚴格遵守成本控制政策。

融資成本

融資成本主要包括借貸及租賃負債利息開支（扣除資本化融資成本）。二零二五財政年度，融資成本約為230,200,000港元（二零二四年：約181,000,000港元）。該增加主要是由於借貸成本上升及Larchwood及MOUNT POKFULAM竣工所致，導致相關項目貸款之融資成本不再資本化，並於二零二五財政年度之綜合損益及其他全面收益表內入賬為融資成本。

應佔合營企業之溢利或虧損

二零二五財政年度，應佔合營企業之溢利或虧損為應佔虧損約343,000,000港元(二零二四年：應佔溢利約262,500,000港元)。二零二五財政年度香港房地產市場持續低迷，導致若干合營企業持有的商業及住宅組合中產生發展中物業及持作出售物業撇減約520,500,000港元(二零二四年：87,200,000港元)。

發展中物業及持作出售物業之撇減

二零二五財政年度，發展中物業及持作出售物業之撇減淨額約為229,300,000港元(二零二四年：約692,400,000港元)。二零二五財政年度之物業組合撇減乃主要由於Larchwood及MOUNT POKFULAM的已訂約但尚未完成銷售的預期虧損所致。

母公司擁有人應佔虧損

二零二五財政年度，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約976,900,000港元(二零二四年：約733,300,000港元)。該增加主要是由於二零二五財政年度內融資成本、銷售及分銷開支以及應佔合營企業之虧損增加所致，部分被毛利增加所抵銷。

股息

董事會並不建議就二零二五財政年度派付末期股息(二零二四年：無)。截至二零二四年九月三十日止六個月，並無宣派中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

業務回顧

物業發展

訂約銷售

於二零二五財政年度，受惠於市場狀況改善，本集團錄得理想的訂約銷售額。二零二五財政年度，本集團的住宅項目（包括與合營企業合作發展之住宅項目）實現訂約銷售總額約3,349,000,000港元（二零二四年：約1,708,000,000港元），較二零二四財政年度增加約96.1%，而訂約銷售面積約147,187平方呎（二零二四年：約75,750平方呎），反映同比增長約94.3%。

於二零二五財政年度，本集團之住宅項目Larchwood已竣工並取得入伙許可證。截至本公佈日期，Larchwood之所有住宅及基座單位已全數售罄及分別錄得訂約銷售總額約945,200,000港元及87,500,000港元，當中851,100,000港元已於二零二五財政年度確認為收入，待向買家交付竣工單位後，預計94,100,000港元及87,500,000港元將於截至二零二六年三月三十一日止下一個財政年度分別確認為住宅及基座單位收入。

於二零二四年八月，本集團推出位於鰂魚涌芬尼街之FINNIE項目住宅單位預售。截至本公佈日期，FINNIE已實現訂約銷售總額約442,600,000港元，90個住宅單位中已售出69個單位，佔單位總數約76.6%。

就我們的合營企業項目而言，位於馬鞍山ALTISSIMO泓碧的所有住宅單位（包括豪華獨立屋）均已出售，於二零二五財政年度產生訂約銷售額約280,000,000港元。此外，截至本公佈日期，另一個位於黃大仙的合營企業項目PHOENEXT薈鳴已實現訂約銷售總額約983,100,000港元，230個住宅單位中已售出205個單位，佔單位總數約89.1%。

於二零二四年十一月，本集團展開另一個位於炮台山英皇道的高端合營企業住宅項目101 KINGS ROAD的預售。截至本公佈日期，該項目已實現約1,231,200,000港元的可觀訂約銷售額。

最後，於二零二五年二月，本集團展開另一個位於鴨脷洲惠風街的高端合營企業住宅項目Coasto的預售。截至本公佈日期，該項目已實現約488,600,000港元的可觀訂約銷售額。

新合營企業

於二零二五財政年度，本集團與著名物業發展商其士國際集團有限公司訂立合營企業夥伴關係（「**其士合營企業**」），以發展位於油塘四山街18-20號的地盤（「**四山街項目**」）。於二零二四年七月，本集團將其於四山街項目之全部股權出售予其士合營企業（本集團擁有50%權益之合營企業）。有關出售事項之進一步詳情載於本公司及宏安日期為二零二四年三月二十八日之聯合公佈及本公司日期為二零二四年六月二十一日之通函。於本公佈日期，本集團透過其士合營企業擁有四山街項目50%權益。

本集團之土地儲備

於本公佈日期，本集團有11項銷售及發展中項目，總建築面積約966,200平方呎。就與APG Strategic Real Estate Pool之合營企業而言，發展中及持作出售物業為約464,000平方呎，其中約134,900平方呎於本公佈日期已透過預售出售。

下表載列於本公佈日期本集團之物業項目概覽：

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	概約未售實用 建築面積總額 (平方呎)
1. 薄扶林道86A-86G號 (「MOUNT POKFULAM」)	28,500	28,500	住宅	已竣工	70%	21,400
2. 大角咀洋松街50-62號及菩提街6-8號 (「Larchwood」)	6,800	61,500	住宅及商業	已竣工	100%	-
3. 鴨脷洲大街34及36號以及 惠風街5、7及9號# (「Coasto」)	4,100	38,600	住宅及商業	已竣工	50%	3,900
4. 黃大仙鳴鳳街26-48號# (「PHOENEXT蒼鳴」)	9,600	81,200	住宅及商業	已竣工	50%	13,600
5. 鴨脷洲大街120-130號#	7,200	74,200	住宅及商業	二零二六年	50%	64,000
6. 黃大仙飛鳳街31-41及45號#	10,400	93,700	住宅及商業	二零二六年	50%	80,000
7. 牛頭角定業街12-16、18-20、22及24號#	5,200	46,300	住宅及商業	二零二六年	50%	38,000
8. 炮台山英皇道101及111號# (「101 KINGS ROAD」)	12,400	130,000	住宅及商業	二零二六年	50%	63,600
9. 鯽魚涌芬尼街3-9號 (「FINNIE」)	4,200	40,100	住宅及商業	二零二六年	100%	10,500
10. 鴨脷洲鴨脷洲大街17-23號、 平瀾街7-9號及新市街37-39號	6,600	68,100	住宅及商業	二零二七年	100%	58,000
11. 油塘四山街18-20號#	41,700	304,000	住宅及商業	二零二八年	50%	276,000
總計	<u>136,700</u>	<u>966,200</u>				<u>629,000</u>

本集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

本集團一直在適當機會出現時尋找不同渠道擴充土地儲備。除參與公開招標外，本集團亦尋求舊樓收購，為未來發展確保穩定的土地資源。

物業投資

於二零二五年三月三十一日，本集團全資擁有之投資物業組合包括位於香港之商用單位，賬面總值約為39,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約71,000,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團投資物業組合(包括合營企業)的資產總值不少於6,400,000,000港元。

下表載列投資物業組合的詳情：

物業	概約 實用面積／ 租賃單位	本集團 應佔權益	概約出租率
1. The Parkside [#]	35,300平方呎	50%	82%
2. 銀湖·天峰 [#]	31,400平方呎	50%	100%
3. 長沙灣道店舖	2,400平方呎	100%	100%
4. 電氣道2間店舖	600平方呎	100%	100%
5. 天生樓 [#]	7,000平方呎	70%	100%
6. 珍寶閣 [#]	509個停車位	50%	100%
7. 日新舍 ^{@#}	1,424張床位	35%	97%

[@] 該物業於二零二四財政年度由「香港九龍貝爾特酒店」重新命名為「日新舍」。該物業已於二零二五財政年度完成翻新。

[#] 本集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

本集團之投資物業組合包括兩項全資擁有商用物業及五項與環球私募股權基金(包括Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.及Angelo, Gordon & Co., L.P. (「AG」))以及持股35%至70%之個人投資者合作之項目。於本公佈日期，本集團投資物業之整體出租率約為97%，包括最近推出的日新舍，其於二零二四年第三季度開始營運。

二零二五財政年度，本集團之合營企業與若干獨立投資者訂立買賣協議，出售天生樓地下之八間商舖，總代價為約168,500,000港元。於二零二五財政年度後，本集團之合營企業與獨立投資者進一步訂立買賣協議，以出售一樓的兩間商舖，總代價為約60,000,000港元。該等出售之虧損約99,800,000港元已於「應佔合營企業之溢利及虧損」確認。

於二零二五年六月二十日，本集團與一名獨立買方訂立初步買賣協議，以出售長沙灣道店舖，代價為23,300,000港元。預期將就該出售事項確認虧損約2,200,000港元。

資產管理

本集團與多名戰略夥伴在住宅發展及商業投資方面成立合營企業。通過利用香港市場的資源及網絡，本集團亦代表其資本夥伴管理資產。

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營企業夥伴獲得目標資本回報後的推廣費。

有關本集團擔任資產管理人之住宅及商業物業之進一步詳情，請參閱上述「物業發展」及「物業投資」各節。

學生宿舍

於二零二二年十二月，本集團與AG成立新合營企業，以收購及經營位於香港九龍六合街19號的物業，包括建於其上且前稱為「香港九龍貝爾特酒店」的酒店大樓。該物業已重新命名為「日新舍」，於二零二四年第三季度完成翻新後重新開發為學生宿舍。該物業目前向市場提供合共720間房及1,424張床位。於本公佈日期，該物業已全面投入營運，出租率超過97%。「日新舍」主要租戶為來自中國內地及亞太地區的學生，於香港超過20間院校就讀。

於二零二五年六月，本集團訂立協議以按代價約為87,200,000港元向AG出售其於Fortune Harbour Investments Limited及Mega Hope Global Limited (其持有及營運日新舍)的20%股權。鑒於AG與本集團就日新舍成功合作，以及為進一步合作開展潛在項目，AG與本集團已訂立框架協議，以成立新合營企業，合作開展目標業務。AG及本集團於合營企業的投資承擔總額將分別為100,000,000美元及18,000,000美元。進一步詳情載於日期為二零二五年六月十二日的聯合公佈。

本集團利用資產管理方面的專業知識及將專業知識進一步擴展至學生宿舍分部，旨在獲得穩定資產管理收入，並探索策略性擴大額外經常性收入的機會。

物業管理

本集團於二零一七年開展物業管理業務。於本公佈日期，本集團管理8個項目。本集團所收取之管理費之定價模式乃基於參考各樓宇產生之總年度開支比例，提供公平透明的定價架構。未來，由於住宅項目交付量增加，本集團預期物業管理業務將有所擴張。本集團將繼續投資於專業物業管理團隊及先進管理技術，提供優質服務，滿足客戶需求。

流動資金及財務資源

於二零二五年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,249,800,000港元（二零二四年三月三十一日：約6,014,300,000港元），而流動比率則約為3.2倍（二零二四年三月三十一日：約1.4倍）。於二零二五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為354,300,000港元（二零二四年三月三十一日：約722,700,000港元）。

於二零二五年三月三十一日之總銀行借貸約為2,945,600,000港元（二零二四年三月三十一日：約3,988,700,000港元）。於二零二五年三月三十一日，負債比率約為74.5%（二零二四年三月三十一日：約73.4%），此乃經參考扣除現金及銀行結餘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。於二零二五年三月三十一日，本集團賬面值分別約71,600,000港元、39,000,000港元、1,298,700,000港元及1,484,700,000港元（二零二四年三月三十一日：分別約74,900,000港元、71,000,000港元、2,168,700,000港元及1,659,700,000港元）之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業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。

於二零二五年三月三十一日，本集團之資本承擔約1,308,400,000港元（二零二四年三月三十一日：約1,573,500,000港元）。此外，本集團分佔合營企業的自有資本承擔為約409,000,000港元（二零二四年三月三十一日：約548,300,000港元）。於二零二五年三月三十一日，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425,000,000港元（二零二四年三月三十一日：兩家合營企業，最多約370,400,000港元）及有關融資已動用約381,600,000港元（二零二四年三月三十一日：約301,300,000港元）。除本公佈所披露者外，本集團於二零二五財政年度末並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並採納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，及充分靈活地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

於二零二五年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 千港元	二零二四年 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	496,170	3,100,477
第二年	920,630	46,380
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,528,772	841,837
小計	<u>2,945,572</u>	<u>3,988,694</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內或按要求償還	144,535	49,280
第二年	359,330	456,830
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	220,000
小計	<u>503,865</u>	<u>726,110</u>
總計	<u><u>3,449,437</u></u>	<u><u>4,714,804</u></u>

約67.6% (二零二四年三月三十一日：約85.7%) 的銀行及其他貸款以浮動利率計息，餘下32.4% (二零二四年三月三十一日：約14.3%) 則以固定利率計息。

於二零二五年三月三十一日，以浮動利率計息之該等銀行及其他貸款之實際利率每年約為6.0厘(二零二四年三月三十一日：約6.6厘)，而若干銀行及其他貸款之實際利率則每年按固定利率約10.4厘(二零二四年三月三十一日：約11.3厘)計息。於二零二五年三月三十一日，所有銀行及其他貸款之整體實際利率約為7.4厘(二零二四年三月三十一日：約7.0厘)。

財務政策

本集團之財務政策主要旨在確保具備充足現金流滿足營運需求，包括建築成本、土地購買及營運開支。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。大部分銀行及其他借貸均以港元計值。此外，本集團之收入主要以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需求。因此，本集團於二零二五財政年度內並無進行任何有關外匯風險之對沖活動。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於二零二五財政年度，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、聯營公司及合營企業，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團於香港共有141名（二零二四年三月三十一日：145名）僱員。本集團主要根據僱員表現、資格及經驗以及現行行業慣例釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團提供根據個人及業務表現而發放之酌情花紅以及醫療保險保障及全面休假權利。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。

本公司設有購股權計劃（「購股權計劃」），旨在給予為本集團成功作出貢獻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。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。自採納購股權計劃起並無授出購股權。

前景

於二零二五年，香港大量未售出住宅物業為本集團作為地產發展商構成重大挑戰。此外，中國與美國的持續貿易衝突已對全球經濟造成深遠影響，香港作為主要金融及貿易中心，房地產市場亦未能倖免。其導致住宅及商業物業買家面對更大不確定性。

房地產市場對外部因素極為敏感，加上環球經濟復甦前景持續不明朗，意味著國際金融市場波動可直接影響香港之物業市場。買家傾向於在作出投資決定前尋求穩定性，導致目前未售出物業過剩。

為應對該等挑戰，我們將於下一個財政年度加大力度加速銷售住宅及商業項目，同時維持審慎的風險管理計劃。我們將密切監察市場變化，並按需要調整定價及市場推廣策略。於財務方面，去槓桿化為本集團於二零二五年之重點工作之一。我們旨在透過以成本較低之替代方案再融資高成本貸款減低我們的債務負擔，從而減輕本公司之利息負擔。此外，我們將進一步加強現金流管理，以確保即將開展的項目具備充足流動資金。其包括實施更嚴格的現金流量預測及預算編製流程，讓我們能夠更準確預測財務需要及有效分配資源。我們亦將透過精簡營運及削減不必要開支，探索優化營運資金之機會。透過維持穩健之現金儲備，我們可迅速應對市場機遇及挑戰，確保於當前市場不明朗情況下，仍具備良好條件投資未來發展項目及維持增長。

展望下一個財政年度，我們仍致力實現長遠目標。我們將繼續尋求可持續增長，包括擴展物業持有量、探索新業務模式及提升服務質素。儘管市場環境複雜，但我們有信心能夠應對各項挑戰，為股東及持份者創造價值。

可持續發展

於二零二五財政年度，本集團在二零二四年全球房地產可持續發展標準(「GRESB」)評估中獲得最高的5星評級。此成就反映了本集團對於房地產可持續發展及卓越表現的承諾。此認可印證了本集團一直致力將可持續發展實踐融入其發展項目，配合全球邁向更有韌性及低碳未來的趨勢。

於二零二五年三月三十一日，本集團已將金額分別約4,400,000,000港元及1,200,000,000港元的銀行融資設立為可持續發展表現掛鈎貸款（「**可持續發展表現掛鈎貸款**」）及綠色貸款（「**綠色貸款**」）。此可持續發展表現掛鈎貸款與本集團的五年環境、社會及管治路線圖掛鈎，其中包括其在GRESB評估中取得卓越成果的承諾。綠色貸款為符合Asia Pacific Loan Market Association Limited於二零二零年五月發佈並於二零二三年二月更新之綠色貸款原則（「**綠色貸款原則**」）。綠色貸款原則旨在支援借款人資助無害環境及可持續發展項目，以促進淨零排放經濟、保護和恢復環境、促進適應氣候變遷及／或提供其他環境效益。本集團亦致力與租戶合作發展綠色租賃。

報告期後事項

於二零二五年六月十二日，Wickert Investments Limited及Ever Sonic Enterprises Limited（均為本公司全資附屬公司）訂立協議，以分別向ADPF Holding (BVI) L.P.及ADPF Investment (BVI) L.P.（均由Angelo, Gordon & Co., L.P.（「**AG**」）間接管理）出售Fortune Harbour Investments Limited及Mega Hope Global Limited（其持有及營運日新舍）各自的20%股權，總代價為約87,200,000港元。鑒於AG集團與本集團就日新舍項目成功合作，為進一步合作進行潛在項目，ADPF Member (BVI) L.P.（由AG間接管理）及Prime Resonance Limited（本公司全資附屬公司）訂立框架協議，同意成立新合營企業，以就目標業務開展合作。AG集團及本集團於合營企業的總投資承擔分別為合共100,000,000美元及18,000,000美元。進一步詳情載於本公司及宏安日期為二零二五年六月十二日的聯合公佈。

於二零二五年六月二十日，本公司間接全資附屬公司世港有限公司與一名獨立第三方訂立初步買賣協議，以出售一項香港投資物業，代價為約23,300,000港元。該交易預期將於二零二五年十月完成。進一步詳情載於宏安日期為二零二五年六月二十日的公佈。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

在回顧年度內，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（包括出售庫存股份）。

於二零二五年三月三十一日，本公司及其附屬公司並無持有任何庫存股份。

企業社會責任

本集團深明其有關本集團環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）策略及報告的企業社會責任。本集團負責監督環境、社會及管治風險管理並維持有效的內部監控系統，以確保遵守環境、社會及管治策略及報告規定。有關本集團環境、社會及管治表現的詳情載於「二零二五年環境、社會及管治報告」，該報告將適時刊登於本公司網站(www.woproperties.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

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，十分重視透明度、問責性、誠信及獨立性。董事會相信，良好之企業管治常規對本公司之成功至關重要，同時提升其營運效率及企業聲譽。

本公司於二零二五年三月三十一日止全年度已應用聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1所載之《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）之原則並已遵守所有適用守則條文，惟下文除外：

前任非執行主席於二零二一年二月八日辭任後，本公司一直積極物色合適人選填補該空缺。然而，尚未成功物色有關人選。於本公佈日期，概無主席獲委任，且本公司將繼續物色人選，並根據上市規則適時刊發公佈。

截至二零二五年三月三十一日止年度，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，而是項安排構成偏離企業管治守則第C.2.1條。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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」）（經不時修訂），作為其自身規管董事進行證券交易的行為守則。經作出具體查詢後，全體董事確認，於整個回顧財政年度內，彼等一直遵守標準守則所載之規定標準。於回顧年度內，本公司並未發現任何董事違規事件。於回顧年度內，本公司概不知悉任何董事違規事件。

審核委員會

於本公佈日期，本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事（即李永森先生（審核委員會主席）、宋梓華先生及陳浩華博士）組成。

截至二零二五年三月三十一日止年度，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次定期會議。審核委員會已審閱及考慮（其中包括）本集團採納之會計原則及慣例、財務報告事項（包括審閱中期及全年業績）、審核計劃、法規合規性、內部監控及風險管理，本公司會計及財務報告職能員工之資源是否充足、其資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團採納之會計原則及慣例，並已審閱截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範圍

本公佈所披露之本集團截至二零二五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字，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核證聘用，因此安永會計師事務所並不對本公佈發表意見或核證結論。

股東週年大會

本公司將於二零二五年八月十九日(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D室舉行二零二五年股東週年大會，召開有關大會之通告將適時按上市規則所規定之方式刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年八月十四日(星期四)至二零二五年八月十九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記，以釐定出席本公司股東週年大會並於會上投票之資格。

為合資格出席本公司將於二零二五年八月十九日舉行之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頁或另頁之過戶表格，最遲須於二零二五年八月十三日(星期三)下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，進行登記。

刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公佈刊載於本公司網站(www.woproperties.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。載有上市規則所規定的所有資料之二零二五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

執行董事兼行政總裁

鄧灝康

香港，二零二五年六月三十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事鄧灝康先生、程德韻女士及姚智文先生；及獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及陳浩華博士。