

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的內容概不負責，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的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 二零二五年 九月三十日 止六個月 百萬港元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 百萬港元	變動
訂約銷售額(包括合營企業)	1,637	1,247	31%
收入	608	442	38%
(毛損)／毛利	(17)	93	(118%)
母公司擁有人應佔(虧損)／溢利	(384)	97	(496%)
每股(虧損)／盈利(港仙)			
—基本及攤薄	(2.53)	0.64	(495%)
	於 二零二五年 九月三十日 百萬港元	於 二零二五年 三月三十一日 百萬港元	
資產淨值	2,956	3,423	(14%)
每股資產淨值(港元)	0.194	0.225	(14%)

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二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	3	607,514	441,667
銷售成本		(624,158)	(348,920)
(毛損)／毛利		(16,644)	92,747
其他收入及收益	3	13,998	24,333
銷售及分銷開支		(112,966)	(87,392)
行政開支		(53,457)	(56,463)
其他開支		(207,700)	—
金融資產減值虧損撥回		1,608	—
融資成本	4	(103,498)	(103,295)
投資物業公平值虧損淨額		—	(2,000)
按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值虧損淨額		(17,977)	(14,555)
發展中物業之撇減		—	(7,302)
持作出售物業之撇減		(32,421)	—
應佔溢利及虧損：			
合營企業		50,218	248,811
聯營公司		13,351	—
除稅前(虧損)／溢利	5	(465,488)	94,884
所得稅抵免／(開支)	6	320	(51)
本期間(虧損)／溢利		(465,168)	94,833

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
其他全面(虧損)／收益			
於其後期間可能重新分類至損益之			
其他全面(虧損)／收益：			
按公平值計入其他全面收益之債務投資：			
公平值變動	(558)	414	
計入損益之收益之重新分類調整：			
－減值虧損撥回	(1,608)	—	
於其後期間可能重新分類至損益之			
其他全面(虧損)／收益淨額	(2,166)	414	
本期間其他全面(虧損)／收益		(2,166)	414
本期間全面(虧損)／收益總額		(467,334)	95,247
應佔(虧損)／溢利：			
母公司擁有人	(384,175)	96,902	
非控股權益	(80,993)	(2,069)	
		(465,168)	94,833
應佔全面(虧損)／收益總額：			
母公司擁有人	(386,341)	97,316	
非控股權益	(80,993)	(2,069)	
		(467,334)	95,247
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	7	(2.53港仙)	0.64港仙

簡明綜合財務狀況表

二零二五年九月三十日

	二零二五年 九月三十日 附註 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	88,654	96,205
投資物業	14,000	39,000
俱樂部會籍	17,780	17,780
發展中物業	177,846	177,600
於合營企業之權益	3,139,584	3,643,686
於聯營公司之權益	292,559	—
按金及其他應收款項	16,906	16,906
總非流動資產	3,747,329	3,991,177
流動資產		
發展中物業	1,254,066	1,129,006
持作出售物業	860,053	1,500,939
應收賬款	9 3,936	5,942
應收貸款	—	17,808
預付款項、其他應收款項及其他資產	220,537	223,586
獲得合約之成本	7,158	5,162
可收回稅項	2,968	2,975
按公平值計入其他全面收益之債務投資	3,034	3,592
按公平值計入損益之金融資產	68,260	36,043
現金及銀行結餘	351,324	354,311
	2,771,336	3,279,364
分類為持作出售的資產	25,000	—
總流動資產	2,796,336	3,279,364

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
應付賬款	10	33,558	50,099
其他應付款項及應計費用		133,923	165,743
合約負債		259,621	160,990
計息銀行及其他借貸		481,519	640,705
按公平值計入損益之金融負債		992	1,156
應付稅項		1,918	2,061
		<u>911,531</u>	<u>1,020,754</u>
流動資產淨值		<u>1,884,805</u>	<u>2,258,610</u>
總資產減流動負債		<u>5,632,134</u>	<u>6,249,787</u>
非流動負債			
按公平值計入損益之金融負債		8,247	4,419
其他應付款項		7,757	13,089
計息銀行及其他借貸		2,659,917	2,808,732
遞延稅項負債		562	562
		<u>2,676,483</u>	<u>2,826,802</u>
資產淨值		<u><u>2,955,651</u></u>	<u><u>3,422,985</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		3,077,120	3,463,461
		<u>3,092,320</u>	<u>3,478,661</u>
非控股權益		<u>(136,669)</u>	<u>(55,676)</u>
權益總額		<u><u>2,955,651</u></u>	<u><u>3,422,985</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

1.1. 編製基準

宏安地產有限公司(「**本公司**」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司並於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，本公司及其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及資產管理業務。

本集團截至二零二五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(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2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，並應與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

本集團於編製本未經審核中期簡明綜合財務資料時所採用的會計政策及編製基準與本集團根據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、香港會計準則及詮釋)及香港公司條例之披露規定而編製之截至二零二五年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者一致，惟如下文附註1.2所披露採用經修訂之香港財務報告準則會計準則除外。

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。分類為持作出售之資產按其賬面值與公平值減出售成本兩者中較低者列賬。除另有註明外，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。

1.2. 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會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露資料，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團交易的貨幣及集團實體換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

2. 經營分部資料

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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
分部收入：								
銷售予外部客戶	590,888	427,856	633	830	15,993	12,981	607,514	441,667
其他收入	12,548	19,907	207	67	-	-	12,755	19,974
分部收入總額	<u>603,436</u>	<u>447,763</u>	<u>840</u>	<u>897</u>	<u>15,993</u>	<u>12,981</u>	<u>620,269</u>	<u>461,641</u>
分部業績	<u>(180,727)</u>	<u>74,681</u>	<u>(133,708)</u>	<u>169,164</u>	<u>5,023</u>	<u>(2,300)</u>	<u>(309,412)</u>	<u>241,545</u>
對賬								
銀行存款之利息收入							1,243	3,997
按公平值計入損益之金融資產之 股息收入							-	362
按公平值計入損益之金融資產及 負債之公平值虧損淨額							(17,977)	(14,555)
金融資產的減值虧損撥回							1,608	-
融資成本							(103,498)	(103,295)
企業及未分配開支							<u>(37,452)</u>	<u>(33,170)</u>
除稅前(虧損)/溢利							(465,488)	94,884
所得稅抵免/(開支)							<u>320</u>	<u>(51)</u>
本期間(虧損)/溢利							<u>(465,168)</u>	<u>94,833</u>

3. 收入、其他收入及收益

本集團之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之收入		
出售物業	590,888	427,856
資產管理費用	15,993	12,981
小計	606,881	440,837
來自其他來源之收入		
租金收入	633	830
總收入	607,514	441,667

本集團之其他收入及收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	1,243	3,997
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	—	362
沒收客戶之按金	509	7,635
管理費收入	4,709	5,496
其他	7,537	6,843
總其他收入及收益	13,998	24,333

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸利息	121,048	177,014
租賃負債利息	<u>650</u>	<u>283</u>
小計	121,698	177,297
減：資本化利息	<u>(18,200)</u>	<u>(74,002)</u>
總計	<u><u>103,498</u></u>	<u><u>103,295</u></u>

5. 除稅前(虧損)／溢利

本集團之除稅前(虧損)／溢利已扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
出售物業之成本*	613,287	334,158
提供服務之成本*	10,871	14,689
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)*	—	73
自有資產之折舊	1,379	449
使用權資產之折舊	6,796	7,198
出售合營企業部分權益之虧損**	<u><u>207,700</u></u>	<u><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「銷售成本」中。

** 該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。

6. 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%（截至二零二四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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
即期—香港		
本期間開支	47	51
過往年度超額撥備	(367)	—
總計	<u>(320)</u>	<u>51</u>

7. 母公司普通權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

截至二零二五年九月三十日止六個月之每股基本（虧損）／盈利乃根據母公司擁有人應佔本期間虧損384,175,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：母公司擁有人應佔期間溢利96,902,000港元）及本期間已發行普通股加權平均數15,200,000,000股（截至二零二四年九月三十日止六個月：15,200,000,000股）計算。

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，本集團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（虧損）／盈利作出調整。

8. 股息

董事會不建議就截至二零二五年九月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二四年九月三十日止六個月：無）。

9. 應收賬款

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收合營企業的賬款	3,275	5,942
應收聯營公司的賬款	661	—
賬面淨值	<u>3,936</u>	<u>5,942</u>

本集團與其客戶的貿易條款主要為賒賬形式。信貸期介乎10日至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強措施。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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	<u>3,936</u>	<u>5,942</u>

本集團的客戶一般依時結付其發票及本集團於報告期末的應收賬款賬齡少於三個月。故此，本集團承受的信貸風險並不重大及本公司董事認為該等應收賬款的預期信貸虧損屬微小。

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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	<u>33,558</u>	<u>50,099</u>

應付賬款乃不計息，且平均信貸期為30日。

中期股息

董事會並不建議就截至二零二五年九月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二四年九月三十日止六個月：無）。

管理層討論及分析

財務業績

收入

本集團之收入包括(i)來自銷售本集團物業之收入；(ii)資產管理服務費用；及(iii)物業租賃租金收入。下表載列截至二零二五年九月三十日止六個月（「**本報告期間**」）本集團收入細分及其佔總收入之百分比：

	截至九月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	(未經審核) 千港元	%	(未經審核) 千港元	%
出售物業	590,888	97	427,856	97
資產管理費用	15,993	3	12,981	3
租金收入	633	—	830	—
總計	<u>607,514</u>	<u>100</u>	<u>441,667</u>	<u>100</u>

本報告期間，本集團之收入約為607,500,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約441,700,000港元），較去年同期增加37.5%。該增加主要歸因於本報告期間內銷售額上升及成功交付已竣工住宅項目。

一 出售物業

來自出售物業之收入由截至二零二四年九月三十日止六個月的約427,900,000港元大幅增加約38.1%至本報告期間約590,900,000港元。該增加主要由於出售及已交付住宅項目Larchwood，以及出售MOUNT POKFULAM的兩棟獨立屋。

— 資產管理費用

來自資產管理服務的收入由截至二零二四年九月三十日止六個月約13,000,000港元增加約23.1%至本報告期間的約16,000,000港元。此增長主要源於本集團管理的合營項目施工活動增加，導致按已產生建築成本計算的資產管理費隨之上升。

— 租金收入

本集團從投資物業組合中賺取租金收入。租金收入由截至二零二四年九月三十日止六個月約800,000港元減少至本報告期間約600,000港元，主要由於一項租賃合約終止且未獲重續所致。

毛損／毛利

本集團於本報告期間產生毛損約16,600,000港元，而二零二四年同期則錄得毛利約92,700,000港元。於本報告期間，已交付物業的平均售價低於相應的銷售成本，導致錄得毛損。此跌幅主要源於香港物業市場整體低迷。

其他收入及收益

於本報告期間，本集團錄得其他收入及收益約14,000,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約24,300,000港元）。本報告期間的收益主要來自沒收客戶按金約500,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約7,600,000港元）、銀行存款利息收入約1,200,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約4,000,000港元）及物業管理費用約4,700,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約5,500,000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。

於本報告期間，銷售及分銷開支約為113,000,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約87,400,000港元），增加約29.3%。由於本報告期間內物業銷售量增加，所需支付予經紀及代理的相關佣金亦隨之上升，導致銷售及分銷開支整體增加。

行政開支

行政開支主要包括員工薪酬及福利、捐贈、折舊、辦公室開支、差旅費、專業費用、水電費及樓宇管理費。於本報告期間，行政開支約為53,500,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約56,500,000港元），較截至二零二四年九月三十日止六個月減少約5.3%。該輕微減少乃主要由於本集團於本報告期間繼續貫徹嚴格的成本控制政策。

融資成本

融資成本主要包括借貸及租賃負債的利息開支（扣除資本化融資成本）。於本報告期間，融資成本約為103,500,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約103,300,000港元）。利息開支維持相對穩定，主要由於MOUNT POKFULAM竣工，導致項目貸款之融資成本不再資本化，而改為於本報告期間之簡明綜合損益及其他全面收益表內確認為融資成本。此影響因(i)計息銀行及其他借貸的平均結餘減少及(ii)於本報告期間香港銀行同業拆息（HIBOR）平均水平較二零二四年同期下降而部分抵銷。

應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損

於本報告期間，應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損為應佔溢利總額約63,600,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：應佔溢利約248,800,000港元），應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損減少乃主要由於本報告期間內商業房地產市場持續低迷。

發展中物業及持作出售物業之撇減

於本報告期間，發展中物業及持作出售物業之撇減金額約為32,400,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約7,300,000港元）。此撇減乃因預期售價下降及完成若干發展項目之相關成本增加所致。本集團管理層定期參照現行市價及銷售前景審核發展中物業及持作出售物業之賬面值，並於可變現淨值低於成本時作出撇減。

出售合營企業部分權益之虧損

出售合營企業部分權益之虧損約為207,700,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：無），此乃由於本集團出售Fortune Harbour Investments Limited及Mega Hope Global Limited（持有及營運日新舍）之20%股權予Angelo, Gordon & Co., L.P.（「AG」），總代價約為87,200,000港元。此交易已於二零二五年八月二十六日完成。進一步詳情載於本公司與宏安集團有限公司（「宏安」）日期為二零二五年六月十二日及二零二五年八月二十六日之聯合公佈。

母公司擁有人應佔虧損或溢利

於本報告期間，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約384,200,000港元，而截至二零二四年九月三十日止六個月則為溢利約96,900,000港元。此虧損主要由於本報告期間內出售合營企業部分權益之虧損、持作出售物業之撇減，以及合營企業應佔溢利減少所致。

業務回顧

物業發展

訂約銷售

於本報告期間，本集團錄得理想的訂約銷售額，此乃由於市況改善所致。於本報告期間，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1,637,200,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：約1,247,000,000港元），較二零二四年同期增加約31.3%。訂約銷售總實用面積為約58,320平方呎（截至二零二四年九月三十日止六個月：約45,201平方呎），同比增長約29.0%。截至二零二五年九月三十日，已訂約但尚未確認之銷售額合共約為2,674,200,000港元，預期將於相關物業項目竣工及交付後，於各附屬公司及合營企業的損益賬中確認為收入。

本集團於本報告期間內持續推出及推廣其現有住宅項目，並達成令人鼓舞的銷售業績。以下呈列各住宅項目的銷售表現：

FINNIE

FINNIE為位於鰂魚涌芬尼街之住宅項目，目前仍在開發中，預計將於二零二六年第一季取得入伙許可證。

截至本公佈日期，其已實現訂約銷售總額約598,100,000港元，90個住宅單位中已售出86個單位（佔總單位數約95.6%），其中包括於本報告期間達成訂約銷售額約108,900,000港元。

MOUNT POKFULAM

MOUNT POKFULAM為坐落於薄扶林道的高端住宅發展項目。本項目已於二零二四年三月竣工並取得竣工證明書。

截至本公佈日期，其已實現訂約銷售總額約912,700,000港元，7個住宅單位中已售出4個單位（佔總單位數約57.1%），其中包括於本報告期間達成訂約銷售額約579,100,000港元。

PHOENEXT薈鳴

PHOENEXT薈鳴為位於黃大仙的合營企業住宅項目。本項目已於二零二五年三月竣工並取得入伙許可證。

截至本公佈日期，本項目所有住宅單位均已售出，訂約銷售總額達約1,124,500,000港元，其中包括於本報告期間達成訂約銷售額約305,900,000港元。

COASTO

Coasto為位於鴨脷洲惠風街的合營企業住宅項目。本項目已於二零二四年十二月竣工並取得入伙許可證。

截至本公佈日期，其已實現訂約銷售總額約534,900,000港元，93個住宅單位中已售出91個單位（佔總單位數約97.8%），其中包括於本報告期間達成訂約銷售額約151,000,000港元。

101 KINGS ROAD

101 KINGS ROAD為位於炮台山英皇道的合營企業住宅項目。本項目已於二零二五年十月竣工並取得入伙許可證。

截至本公佈日期，其已實現訂約銷售總額約1,760,100,000港元，251個住宅單位中已售出188個單位（佔總單位數約74.9%），其中包括於本報告期間達成訂約銷售額約409,500,000港元。

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的總建築面積為約464,000平方呎，其中約164,300平方呎的實用面積已於本公佈日期前出售。

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	進度/ 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%	13,000
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%	2,100
4. 黃大仙鳴鳳街26-48號 [#] (「PHOENEXT薈鳴」)	9,600	81,200	住宅及商業	已竣工	50%	7,100
5. 炮台山英皇道101及111號 [#] (「101 KINGS ROAD」)	12,400	130,000	住宅及商業	已竣工	50%	42,500
6. 鰂魚涌芬尼街3-9號(「FINNIE」)	4,200	40,100	住宅及商業	二零二六年	100%	4,000
7. 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
8. 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
9. 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
10. 鴨脷洲大街120-130號 [#]	7,200	74,200	住宅及商業	二零二七年	50%	64,000
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	136,700	966,200				584,700

[#] 本集團已獲委聘為該等項目之資產管理人。

本集團一直在合適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。於本報告期間，由於本集團採取審慎的資本管理方針，優先處理現有發展項目並優化內部資源，而非進行新土地收購，故並無新增土地收購。

物業投資

於二零二五年九月三十日，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14,000,000港元（二零二五年三月三十一日：約39,000,000港元）。

於二零二五年九月三十日，本集團投資物業組合（包括合營企業及聯營公司）的資產總值約6,900,000,000港元（二零二五年三月三十一日：約6,400,000,000港元）。

下表顯示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. 銀湖・天峰 [#]	31,400平方呎	50%	100%
2. The Parkside [#]	35,300平方呎	50%	85%
3. 珍寶閣 [#]	509個停車位	50%	100%
4. 日新舍 [#]	1,424張床位	15%	100%
5. 旭逸酒店 ^{^#}	226張床位	15%	不適用 [^]
6. 電氣道店舖	600平方呎	100%	100%

[^] 該物業目前正進行翻新工程，預計於二零二六年七月竣工。該物業預期將於竣工後為學生住宿市場提供合共199間房，226張床位。

[#] 本集團為該等項目之資產管理人。

本集團之投資物業組合包括一項全資擁有商用物業及與全球私募股權基金（包括Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.及AG）合作之五個項目，持股比例介乎15%至50%。於本公佈日期，本集團投資物業的整體出租率超過98%（不包括近期收購的旭逸酒店），該酒店預定將改建為學生宿舍，並預期將於二零二六年下半年完成翻新後提供226張床位。

資產管理

本集團與多名戰略夥伴在住宅發展及商業物業投資方面成立合營企業及聯營公司。憑藉其在香港市場的資源及網絡，本集團亦代表合作夥伴管理資產。

作為資產管理人，本集團可產生費用收入，包括資產管理費、收購費、發展費及租賃費，以及在達到或超過特定目標內部回報率時收取激勵費。

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，請參閱上文「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（前稱為「香港九龍貝爾特酒店」）。本集團於該合營企業持有35%股權。該物業於二零二四年第三季度完成翻新並重新改造為學生宿舍，並已重新命名為「日新舍」。該物業目前向市場提供合共720間房及1,424張床位。截至本公佈日期，該物業於自二零二五年九月開始的第二學年已實現滿租狀態，整體租金較第一學年增加約11.0%。

於二零二五年六月，本集團訂立協議以約87,200,000港元向AG出售其於日新舍的20%股權。同時，基於就日新舍成功合作，AG與本集團訂立框架協議（「**框架協議**」），以成立新合營企業。根據框架協議，AG及本集團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及二零二五年八月二十六日的本公司及宏安的聯合公佈。

於二零二五年七月，根據框架協議，本集團與AG成立新合營企業，以收購及營運位於香港九龍砵蘭街60號的物業，該物業包括前稱「旭逸酒店•旺角」的酒店大樓。該物業將重新改造為學生宿舍，並重新命名為「日新舍」。翻新工程預計將於二零二六年第三季完成，並將向市場提供約226張床位。本集團持有本項目之15%股權。

本集團利用其資產管理方面的專業知識及在日新舍品牌成功基礎上，本集團旨在根據框架協議擴張其在學生宿舍領域的業務。此戰略擴張預期將透過穩定的資產管理收益及新合營企業增加經常性收益，使本集團在此動態市場中奠定長期增長的基礎。

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9個項目，於報告期內增加1個項目，新增項目為物業投資分部下的商場The Parkside，本集團持有其50%股權並自行管理。本集團相信該自行管理模式能提升營運效率、改善租戶及顧客體驗，並最終為項目提升價值。本集團所收取之管理費之定價模式乃按相關建築物總年度開支的一定比例計算，提供公平透明之定價架構。本集團預期其物業管理業務將會因住宅項目交付量增加而進一步擴張。本集團將繼續投資於專業物業管理團隊及先進管理科技，以提供優質服務並滿足客戶需求。

流動資金及財務資源

於二零二五年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為5,632,100,000港元（二零二五年三月三十一日：約6,249,800,000港元），而流動比率則約為3.1倍（二零二五年三月三十一日：約3.2倍）。於二零二五年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為351,300,000港元（二零二五年三月三十一日：約354,300,000港元）。

於二零二五年九月三十日之總銀行借貸約為2,707,300,000港元（二零二五年三月三十一日：約2,945,600,000港元）。於二零二五年九月三十日，負債比率約為76.2%（二零二五年三月三十一日：約74.5%），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。於二零二五年九月三十日，本集團賬面值分別約為70,000,000港元、14,000,000港元、1,424,000,000港元及838,200,000港元（二零二五年三月三十一日：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）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。

於二零二五年九月三十日，本集團之資本承擔約為1,333,800,000港元（二零二五年三月三十一日：約1,308,400,000港元）。此外，本集團分佔合營企業之自有資本承擔約297,500,000港元（二零二五年三月三十一日：約409,000,000港元）。於二零二五年九月三十日，本集團已就有關授予兩家合營企業之融資向銀行作出擔保最多約425,000,000港元（二零二五年三月三十一日：兩家合營企業，最多約425,000,000港元），有關融資已動用約380,200,000港元（二零二五年三月三十一日：約381,600,000港元）。除本公佈所披露者外，本集團於本報告期間末並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並採取審慎之財務管理方針，密切監察財務資源，確保本集團營運順暢，以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

於二零二五年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 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	389,299	496,170
第二年	1,135,496	920,630
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,182,474	1,528,772
小計	2,707,269	2,945,572
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內或按要求償還	92,220	144,535
第二年	258,947	359,330
第三年至第五年(包括首尾兩年)	83,000	—
小計	434,167	503,865
總計	3,141,436	3,449,437

於二零二五年九月三十日，約62.6%（二零二五年三月三十一日：約67.6%）的銀行及其他貸款以浮動利率計息，餘下37.4%（二零二五年三月三十一日：約32.4%）則以固定利率計息。

於二零二五年九月三十日，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5.8厘（二零二五年三月三十一日：約6.0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10.7厘（二零二五年三月三十一日：約10.4厘）計息。於二零二五年九月三十日，所有銀行及其他貸款之整體實際利率約為7.6厘（二零二五年三月三十一日：約7.4厘）。

財務管理政策

本集團之財務管理政策包括分散資金來源。於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，內部產生之現金流及計息銀行借貸均為其業務營運的一般資金來源。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保維持充足的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。本集團之收入大部分以港元計值，符合其營運開支之貨幣需求。因此，本集團於本報告期間內並無就其外匯風險進行任何對沖活動。

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

除上文所披露者外，於本報告期間內，本集團並無持有任何其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業或聯營公司，亦概無重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團於香港共有167名（二零二五年三月三十一日：141名）僱員。本集團主要根據行業慣例以及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團亦根據個人表現及本集團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》規定就本集團之香港合資格僱員向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，否則將自該日期起有效期為10年。自採納購股權計劃起並無授出購股權。

前景

受惠於利率下調、買家信心回升及住宅價格反彈，香港物業市場在二零二五年下半年呈現明顯復甦跡象。一手及二手市場成交量均有所上升，發展商亦透過具競爭力的定價及策略性營銷回應市場需求。該等有利條件均有助推動住宅、學生宿舍及商業等業務分部之穩健發展。

於本報告期間內，從PHOENEXT薈鳴全數售罄以及101 KINGS ROAD與FINNIE成功達成之竣工里程碑可見，本集團之住宅銷售保持強勁。FINNIE如期於二零二六年上半年竣工後，預期將進一步提高本集團之收入及現金流。市場需求受到靈活之銷售策略及因時制宜之定價所帶動，使本集團能在市場氣氛轉好及貸款條件優惠之環境下迅速把握機遇。積極之庫存管理及積極之項目交付支持強勁的現金回籠，並加強本集團再投資於未來機遇之能力。

在學生宿舍分部中，日新舍以卓越表現及精心設計之住宿環境脫穎而出。日新舍毗鄰鑽石山鐵路站及多所主要大學，設有720間寬敞客房，配備完善公共設施，包括共享廚房、閱讀室、健身房及運動場。日新舍提供全包式服務，如水電費、Wi-Fi及每週房間清潔服務，為學生提供輕鬆愜意之住宿體驗。日新舍在營運首兩年即達到接近100%出租率，凸顯本地及國際大學生的需求殷切。近期位於旺角之合營企業項目旭逸酒店正在改建為學生宿舍，並將提供226張床位。旭逸酒店具備鄰近多所高等院校之地理優勢，此項擴展計劃不僅提升市場佔有率，更直接紓解核心市區優質學生宿舍供應短缺的問題。

商業物業市場依然低迷，然而在長期價值創造方面提供部分機遇。儘管全港空置率居高不下，投資者態度亦持續審慎，但本集團成功完成銀湖•天峰及The Parkside合營企業之再融資，進一步強化其資本結構並提供財務靈活性。隨著儲備改善，本集團正積極尋求資產升級之投資、租戶組合優化及策略性重新定位，該等舉措旨在提升租金收入穩定性，並在核心商業區需求逐步回暖之際釋放上行潛力。

整體而言，本集團在住宅、學生宿舍及商業分部中積極執行，為持續增長提供支持，並有助業務在香港不斷變化之房地產市場中把握新商機。

展望未來，本集團將繼續出售尚未售出之住宅單位及商業舖位，運用靈活策略把握市場機遇，並保持審慎之財務紀律。透過拓展多元資產類別及專注於高效項目執行，本集團在市場環境逐步改善之際，已具備良好優勢以實現持續增長，並為持份者創造長期價值。

可持續發展

本集團致力在業務營運之各個環節中遵守最高環保標準，並使其實踐符合香港監管要求及國際可持續發展標準。該等努力備受認可，本集團在二零二五年全球房地產可持續發展標準（「**GRESB**」）評估中獲得3星評級，此成就反映本集團對其項目可持續發展及負責任處理自然資源之承諾。此評級印證本集團在環境管理、持份者參與及可持續發展方面之措施已達到或超越行業標準，為其在房地產行業中贏取聲譽。

於二零二五年九月三十日，本集團已將分別約3,800,000,000港元之銀行融資設立為可持續發展表現掛鉤貸款（「**可持續發展表現掛鉤貸款**」）及約1,600,000,000港元之銀行融資設立為綠色貸款（「**綠色貸款**」）。可持續發展表現掛鉤貸款與本集團之五年環境、社會及管治路線圖掛鉤，路線圖優先聚焦於實現具體成果，例如在GRESB評級中取得優異表現。綠色貸款則持續符合Asia Pacific Loan Market Association Limited所頒佈之綠色貸款原則，綠色貸款原則旨在支援推動淨零排放目標、環保及具氣候韌性之項目。本集團亦持守承諾，在租戶間推動可持續發展，並積極倡導採用綠色租賃措施。

本集團持續致力透過全面政策以降低對環境之影響，包括能源效益、廢物管理及氣候變化緩解措施，同時在其發展項目中推廣採用可持續建築元素及措施。透過持續投資創新技術及建立合作夥伴關係，本集團確保遵循監管要求，並主動回應不斷演變之環境標準及持份者期望。該等舉措凸顯本集團支持香港邁向低碳及具韌性之未來並為社會創造價值之長遠願景。

報告期後事項

於二零二五年十一月四日，本公司之附屬公司（作為投保人及受益人）已收到宏利人壽保險（國際）有限公司（「**宏利人壽保險**」）之最終人壽保險單（「**保單**」）及保單接收確認函，從而完成要員保單之認購。根據保單，投保人向宏利人壽保險繳付初步單筆保費合共約4,850,000美元。有關進一步詳情請參閱本公司與宏安日期為二零二五年十一月四日之聯合公佈。

除上文所披露者外，本集團於報告期後及直至本公佈日期並無任何重大期後事項。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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（包括出售庫存股份）。於二零二五年九月三十日，本公司及其附屬公司並無任何庫存股份。

遵守企業管治守則

董事會認為，於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄C1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：

自前非執行主席於二零二一年二月八日辭任後，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。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。於本報告期間，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。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會須至少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.21條，上市發行人必須成立一個審核委員會，該委員會成員人數不得少於三名。

於李永森先生退任（自於二零二五年八月十九日舉行之股東週年大會結束起生效）後，董事會由五名董事組成，三名執行董事及兩名獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由兩名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。因此，自二零二五年八月十九日起至二零二五年十一月十三日，本公司未能符合(i)上市規則第3.10(1)條對獨立非執行董事人數的最低規定，及(ii)上市規則第3.21條對審核委員會成員人數的最低規定。

於何雅凌女士獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員（自二零二五年十一月十四日起生效）後，本公司已恢復符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條，分別規定獨立非執行董事及審核委員會成員的最低人數。

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創造更大回報。

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**」）所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於本報告期間內，彼等一直遵守標準守則所載之規定標準，且據本公司所知，董事於本報告期間內並無出現違規事件。

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。審核委員會連同本公司管理層已審閱本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，分別為陳浩華博士（審核委員會主席）、宋梓華先生及何雅凌女士。

刊登業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈於聯交所網站(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本公司二零二五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，二零二五年十一月二十四日

於本公佈日期，董事會包括執行董事鄧灝康先生、程德韻女士及姚智文先生；以及獨立非執行董事宋梓華先生、陳浩華博士及何雅凌女士。