

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)

盈利警告

本公佈乃由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**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司董事會(「**董事會**」或「**董事**」)謹此知會本公司股東及潛在投資者，基於董事會審閱本集團截至二零二五年九月三十日止六個月(「**本期間**」)之未經審核綜合管理賬目草稿後作出的初步評估，本集團預期於本期間錄得本公司擁有人應佔綜合虧損不多於390,000,000港元，而於截至二零二四年九月三十日止六個月則錄得溢利約96,900,000港元。預期虧損主要由於以下因素所致：

- (1) 出售酒店項目的合營企業公司20%權益而產生的出售虧損約207,700,000港元。
- (2) 毛利由截至二零二四年九月三十日止六個月的92,700,000港元下降至本期間的毛虧損約16,600,000港元，反映物業銷售盈利水平下降。

(3) 應佔合營企業之溢利由截至二零二四年九月三十日止六個月的248,800,000港元減少至本期間的約63,600,000港元，主要由於商業房地產市場持續低迷所致。

就上文第(1)項而言，出售酒店項目20%權益旨在讓本集團重新分配資源，以把握未來投資機會，並擴展至其他高潛力項目。在此之前，本集團已成功將該物業重建為學生宿舍，其入住率高企，且營運表現穩健。出售20%權益為策略性決定，當中考慮到未來與投資夥伴的潛在合作（尤其是在學生宿舍方面），以及提高現金流流動性以支持持續業務增長的目標。該出售事項的進一步詳情已於本公司日期為二零二五年六月十二日的公佈中披露。

本集團謹此知會本公司股東及潛在投資者，本期間錄得虧損主要由於本集團出售若干資產（包括持作出售物業及合營企業權益）的策略性決定，以加強流動性，讓本公司在當前充滿挑戰的市場環境中得以實現可持續增長。鑒於房地產市場持續低迷，儘管上述資產出售導致本期間產生會計虧損，但為本集團帶來即時現金流入並大幅減低淨負債。董事會認為此舉對於支持本集團資本結構及維持財務靈活性至關重要，有助把握未來投資機會及推動業務持續發展。自二零二四年四月一日至二零二五年九月三十日期間，因資產出售，本集團淨債務較二零二四年三月三十一日減少約1,202,000,000港元，降低約30.1%。此舉旨在確保本集團於當前市場不明朗的情況下具備韌性與適應力。

儘管錄得中期虧損，本集團於本期間創下歷史新高的訂約銷售總額，達到約1,637,000,000港元，較二零二四年同期的1,247,000,000港元大幅增加約31.3%。截至二零二五年九月三十日，已訂約但未確認之銷售額約為2,674,200,000港元，預期將於相關物業項目完成及交付後在各附屬公司及合營企業的損益賬內確認為收入。

由於本公司仍在編製本期間的中期業績，因此，本公佈所載資料僅基於董事會審閱本集團本期間之未經審核綜合管理賬目草稿後作出的初步評估，而有關賬目仍有待落實。本公司將根據上市規則之規定於二零二五年十一月底或之前公佈本集團本期間之未經審核綜合中期業績。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務必審慎行事。

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，二零二五年十一月十七日

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。