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)

內幕消息

正面盈利預告

本公佈由本公司根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文而作出。

董事會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二零二六年九月三十日止六個月之未經審核綜合管理賬目草稿後作出的初步評估，本集團預期截至二零二六年九月三十日止六個月錄得母公司擁有人應佔溢利不少於150,000,000港元，而截至二零二五年九月三十日止六個月則錄得母公司擁有人應佔虧損約384,200,000港元。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

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條及證券及期貨條例(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**」)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二零二六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母公司擁有人應佔溢利不少於150,000,000港元,而於截至二零二五年九月三十日止六個月(「**相應期間**」)則錄得母公司擁有人應佔虧損約384,200,000港元。董事會認為,預期轉虧為盈主要歸因於以下因素:

(1) 毛損由相應期間約16,600,000港元(即毛損率約2.7%)轉為本期間毛利約16,600,000港元(即毛利率約24.0%),主要由於本期間已交付物業之毛利率有所改善及相關成本減少;

(2) 銷售及分銷開支由相應期間約113,000,000港元減少至本期間約15,000,000港元,與出售物業所確認之收入由相應期間約590,900,000港元減少至本期間約52,900,000港元相符,乃由於本期間交付予買家的物業單位減少;

(3) 並無確認於相應期間已確認之出售本集團於若干持有學生宿舍項目之合營企業的20%股權而產生之虧損約207,700,000港元;

(4) 確認因豁免(定義見下文)而產生之一次性及非現金收益約285,800,000港元,其中約200,100,000港元歸屬於母公司擁有人;及

(5) 於本期間確認發展中物業撇減非現金撥回約50,000,000港元,而相應期間則確認持作出售物業撇減約32,400,000港元,主要反映相關物業項目之估計可變現淨值有所改善;

部分被本集團應佔合營企業及聯營公司之溢利由相應期間約63,600,000港元減少至本期間約19,500,000港元所抵銷。

豁免

於本期間，為推動本公司一間間接非全資附屬公司(「**該附屬公司**」)非控股股東(「**非控股股東**」)之股東貸款之償還安排，本集團與非控股股東訂立豁免協議。根據豁免協議，非控股股東不可撤銷及無條件豁免應收該附屬公司之債務285,800,000港元，包括其他貸款200,000,000港元及計入其他應付款項之相關應付利息85,800,000港元(「**豁免**」)。

債務乃產生自非控股股東於過往年度為撥付與該附屬公司物業項目發展相關之建築成本、專業費用及其他開支而作出之墊款。豁免乃由非控股股東以該附屬公司的債權人身份授出。因此，於消除相關金融負債時，本集團於本期間終止確認該等負債，並於損益確認由此產生之收益285,800,000港元。

本公司股東及潛在投資者務請注意，因豁免而產生之收益屬一次性及非現金性質，而發展中物業撇減撥回亦屬非現金性質。兩者均對本集團於本期間之現金流量並無影響。

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及經本公司核數師審閱，因此可能須作調整。本公司預期將根據上市規則之規定於二零二六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，務請審慎行事。

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，二零二六年十一月六日

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。