

# WANG ON PROPERTIES LIMITED

## 宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1243

# 股份發售

賬簿管理人及牽頭經辦人

 金利豐證券

聯席保薦人

 CLC INTERNATIONAL LIMITED  
創僑國際有限公司

 金利豐財務顧問

## 重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

# WANG ON PROPERTIES LIMITED

## 宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 股份發售

股份發售的發售股份數目：380,000,000股股份(視乎超額配股權的行使情況而定)

公開發售股份數目：38,000,000股股份(可予重新分配)

配售股份數目：342,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權的行使情況而定)

發售價：不高於每股發售股份0.97港元及預期不低於每股發售股份0.87港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)

面值：每股股份0.01港元

股份代號：1243

賬簿管理人及牽頭經辦人

 金利豐證券

聯席保薦人  
(依字母順序排列)

 CLC INTERNATIONAL LIMITED  
創僑國際有限公司

 金利豐財務顧問

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴這些內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程及本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所述的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司預期將於定價日議定最終發售價。預期定價日為二零一六年四月六日(星期三)或前後，且無論如何不遲於二零一六年四月八日(星期五)。除另有公佈外，發售價不會高於0.97港元，且目前預期不會低於0.87港元。倘因任何理由，賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於二零一六年四月八日(星期五)或之前協定發售價，則股份發售將告失效並將不會進行。更多詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」及「如何申請公開發售股份及預留股份」兩節。

賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)經本公司同意下，可於截止遞交公開發售申請日期上午或之前隨時將股份發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍調低至低於本招股章程所述者(即每股發售股份0.87港元至0.97港元)。在此情況下，本公司將不遲於截止遞交公開發售申請日期上午前在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，以及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.woproperties.com](http://www.woproperties.com))刊發調低股份發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。倘於截止遞交公開發售申請日期當日已遞交公開發售股份申請，則即使股份發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍有所調減，有關申請其後亦不得撤回。

於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

倘於發售股份開始在聯交所買賣當日上午八時正前發生若干理由，則賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)可以終止公開發售包銷商根據公開發售包銷協議認購及促使申請人認購公開發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—(a)公開發售包銷協議—終止理由」一段。閣下務請參閱該段以了解進一步詳情。

發售股份並未亦不會根據《美國證券法》或美國任何州證券法例登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，但根據《美國證券法》及適用美國州證券法例的登記規定獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。發售股份根據《美國證券法》S規例及有關提呈發售及出售發生所在各司法權區的適用法例在美國境外提呈發售及出售。

二零一六年三月三十日

## 預期時間表

以下公開發售的預期時間表如有任何變更，我們將於香港在聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.woproperties.com](http://www.woproperties.com)) 刊發公告。

(附註1)

寄發**藍色**申請表格予合資格母公司股東.....二零一六年三月三十日  
(星期三)

通過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 以**網上白表**服務

完成電子認購申請的截止時間(附註2).....二零一六年四月五日  
(星期二)上午十一時三十分

開始辦理申請登記(附註3).....二零一六年四月五日  
(星期二)上午十一時四十五分

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成

支付**網上白表**申請款項的截止時間.....二零一六年四月五日  
(星期二)中午十二時正

向香港結算發出**電子認購**指示的截止時間(附註4).....二零一六年四月五日  
(星期二)中午十二時正

遞交**白色**申請表格、**黃色**申請表格

及**藍色**申請表格的截止時間.....二零一六年四月五日  
(星期二)中午十二時正

截止辦理申請登記.....二零一六年四月五日  
(星期二)中午十二時正

預期定價日(附註5).....二零一六年四月六日(星期三)

於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》

(以中文)、本公司的網站 [www.woproperties.com](http://www.woproperties.com)

及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公佈最終發售價、

配售的踴躍程度、公開發售及優先發售的

分配基準及申請結果.....二零一六年四月十一日  
(星期一)或之前

## 預期時間表

透過多種渠道(包括本公司的網站 [www.woproperties.com](http://www.woproperties.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 公佈公開發售及優先發售的分配結果(包括獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))(有關進一步詳情,請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份—11.公佈結果」一段).....二零一六年四月十一日  
(星期一)或之前

可於 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 「按身份證號碼搜索」功能查閱公開發售及優先發售之分配結果.....二零一六年四月十一日  
(星期一)

就公開發售及優先發售項下全部或部分獲接納的申請(倘最終發售價低於申請認購應付的價格(如適用))及全部或部分不獲接納申請發送/領取網上白表電子自動退款指示/退款支票(附註6至11).....二零一六年四月十一日  
(星期一)或之前

就公開發售及優先發售項下全部或部分獲接納申請發送/領取股票(附註6至8及10).....二零一六年四月十一日  
(星期一)或之前

預期股份開始在聯交所買賣.....二零一六年四月十二日  
(星期二)上午九時正

### 附註:

1. 除另有指明者外,所有時間及日期均指香港本地時間及日期。有關股份發售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。
2. 於截止遞交申請日期上午十一時三十分後,閣下將不能透過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 遞交申請。若閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並在指定網站取得申請參考編號,則閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請股款),直至截止遞交申請日期中午十二時正,即截止辦理認購申請登記之時為止。
3. 倘於二零一六年四月五日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間,「黑色」暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效,則當日不會開始辦理認購申請登記。有關進一步詳情,請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份—10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段。
4. 透過向香港結算發出電子認購指示申請公開發售股份的申請人,應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份—6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段。

## 預期時間表

5. 預期定價日為二零一六年四月六日(星期三)或前後，且無論如何不遲於二零一六年四月八日(星期五)。倘本公司與賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)因任何理由而未能於二零一六年四月八日(星期五)或之前協定發售價，股份發售將不會進行並將告失效。
6. 預期公開發售股份及預留股份的股票將於二零一六年四月十一日(星期一)或之前發出，惟僅會在(a)股份發售於各方面成為無條件；及(b)包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會於二零一六年四月十二日(星期二)上午八時正成為有效的所有權證書。
7. 以**白色**申請表格或**藍色**申請表格或透過**網上白表**服務(視乎情況而定)申請1,000,000股或以上公開發售股份或預留股份的申請人，並在相關申請表格表明欲親自領取退款支票(如適用)及/或股票(如適用)，可於二零一六年四月十一日(星期一)上午九時正至下午一時正或我們公佈的股票/電子自動退款指示/退款支票發送日期，親臨本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取退款支票(如適用)及/或股票(如適用)。
8. 符合資格親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。選擇親自領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人申請人及授權代表(如適用)於領取時，須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上公開發售股份的申請人可親自領取退款支票(如有)，但不得選擇親自領取股票，有關股票將存入中央結算系統，記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(按適用情況而定)。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人相同。
9. 透過**網上白表**服務提出申請並以單一銀行賬戶支付申請股款的申請人，其退還股款(如有)將以電子自動退款指示形式發送到其申請付款銀行賬戶內。透過**網上白表**服務提出申請並以多個銀行賬戶支付申請股款的申請人，其退還股款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往其向**網上白表**服務供應商發出的申請指示內填報的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。
10. 未獲領取的股票及退款支票(如有)將以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關進一步資料，申請人應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份—14.發送/領取股票及退回股款」一段。
11. 本公司將會就全部或部分不獲接納申請及就獲接納申請(倘最終發售價低於最高發售價每股發售股份0.97港元)發送退款支票/電子自動退款指示。
12. 股票僅會在股份發售於各方面成為無條件，且包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權證書。投資者於收到股票或股票成為有效所有權證書之前根據公開發售的分配詳情買賣股份，須自行承擔全部風險。

股份發售架構(包括股份發售的條件)載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。有關如何申請公開發售股份及預留股份的詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份」一節。

## 目 錄

### 致投資者的重要通知

本公司僅就股份發售及優先發售刊發本招股章程，除根據股份發售及優先發售藉由本招股章程提呈發售股份及預留股份外，本招股章程並不構成任何證券的出售要約或購買邀請。本招股章程不得用作，亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下作出的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區派發本招股章程(向合資格母公司股東進行優先發售除外)。在其他司法權區派發本招股章程及提呈和銷售發售股份受到若干限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲得該等司法權區適用的證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時，應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料。我們、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人及包銷商並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表或顧問或任何其他參與股份發售的人士授權發出而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	18
技術詞彙.....	33
前瞻性陳述.....	37
風險因素.....	38
有關本招股章程及股份發售的資料.....	56
董事及參與股份發售的各方.....	61
公司資料.....	66
行業概覽.....	68

# 目 錄

	頁次
監管概覽.....	82
歷史、發展及重組.....	95
業務.....	109
董事及高級管理層.....	164
與控股股東的關係.....	178
股本.....	188
主要股東.....	190
財務資料.....	192
未來計劃及股份發售的所得款項用途.....	254
包銷.....	256
股份發售的架構及條件.....	266
如何申請公開發售股份及預留股份.....	279
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值.....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及百慕達公司法概要.....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料概覽。由於純屬概要，故並無載列可能對閣下重要的全部資料，並應與本招股章程全文一併閱讀，方屬完整。在決定投資發售股份前，閣下應細閱整份招股章程，包括構成本招股章程一部分的各附錄。

任何投資均涉及風險。投資發售股份的部分特定風險概述於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前應細閱該節。

### 業務概覽

我們為一家香港物業發展商及擁有人，專注於發展住宅和商用物業以供銷售及投資商用及工業物業以獲取資本增值。於往績記錄期，我們的主要收益來源來自物業銷售，佔我們於相應期間總收益超過90.0%。此外，我們亦投資商用及工業物業以獲取穩定經常租金收入。有關本集團於往績記錄期的收益分析，請參閱本招股章程第109頁「業務一概覽」分節所載表格。

於完成重組及分拆前，我們為宏安集團的一部分。宏安集團於一九八七年成立，其控股公司WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)\* (或母公司，定義見本招股章程)自一九九五年起於主板上市。

自二零零四年開展香港物業發展業務以來，截至最後實際可行日期，我們的物業發展項目如下：

竣工項目	發展中項目	持作未來發展項目
<b>住宅項目</b>	<b>住宅項目</b>	<b>住宅及商用項目</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 薈悅(於二零一五年竣工)</li><li>• 薈臻(於二零一四年竣工)</li><li>• 薈點(於二零一三年竣工)</li><li>• 戈林(於二零零七年竣工)</li><li>• 首譽(於二零零七年竣工)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 恒光街項目(預期於二零一七年十月竣工)</li><li>• 馬錦街項目(預期於二零一八年二月竣工)</li><li>• 大埔公路項目(預期於二零一九年一月竣工)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 四山街項目</li></ul>
<b>商用項目</b>	<b>商用項目</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 彌敦道726號(於二零一四年竣工)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 彌敦道575號項目(預期於二零一七年十月竣工)</li></ul>	
概約總實用面積： 198,000平方呎	概約總預計建築面積： 489,000平方呎	概約預期建築面積： 272,000平方呎



## 概 要

除經營物業發展業務外，我們自一九九七年起亦從事物業投資業務。於最後實際可行日期，我們持有：

- (i) 八項持作投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及
- (ii) 一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。

### 我們的主要業務及業務模式

我們的主要業務包括物業發展及物業投資。於往績記錄期，我們確認(i)物業發展業務項下來自銷售自建物業的收益；及(ii)(a)來自銷售已收購物業的收益、(b)來自租賃投資物業的經常性租金收入，及(c)物業投資業務項下的物業管理費收入。

#### 物業發展

##### 銷售自建物業

我們自銷售由我們發展的物業產生收益。於往績記錄期，銷售自建物業所得收益包括銷售蒼悅、蒼臻、蒼點及彌敦道726號帶來的收益。

#### 物業投資

##### 銷售已收購待出售物業

來自銷售已收購待出售物業的收益，指銷售我們在市場上購入之後轉售的物業所產生的收益。於往績記錄期，我們出售沙田駿景園的住宅單位及天水圍俊宏軒的商業單位。視乎市場需求而定，我們或會持有各類商用物業(例如店舖、購物商場、停車位及辦公室單位)及待售工業物業。

##### 租金收入總額

我們持有投資物業以獲取租金收入及資本增值。我們的租金收入總額指我們從出租投資物業獲得的租金收入。

##### 物業管理費收入

我們預期於二零一六年二月出售荃灣海濱廣場後未來將不會產生任何物業管理費收入，因為我們不再提供物業管理服務。物業管理費收入主要指我們透過第三方服務供應商向我們作為擁有人及業主的天水圍俊宏軒及荃灣海濱廣場租戶提供物業管理服務而產生的收益。我們的物業管理服務特別為俊宏軒(我們已於截至二零一四年三

## 概 要

月三十一日止年度出售)及海濱廣場(我們已於二零一六年二月出售)而設。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月,本集團之總毛利分別約308.4百萬港元、792.8百萬港元、562.8百萬港元及183.2百萬港元,儘管如此,我們的物業管理業務於同期錄得虧損分別約1.0百萬港元、15.4百萬港元、5.2百萬港元及2.5百萬港元,因為我們於俊宏軒及海濱廣場有空置舖位,並無為物業管理業務帶來任何收益。

### 資金來源

我們的業務需要大量資金投資。我們主要透過以下渠道並將繼續透過該等渠道為業務營運籌集資金:(i)物業預售及銷售產生的所得款項;及(ii)銀行借貸。此外,我們擬將股份發售所得款項作為我們往後期間資本開支的主要資金來源之一。

我們的銀行借貸一般須受多項限制、慣常肯定及/或否定契諾所限。然而,董事並不預期該等契諾會對我們為進行現有業務計劃而承擔額外債務或股本融資的整體能力造成重大限制。有關限制性契約的風險,請參閱本招股章程第45頁至第46頁「風險因素—有關本集團及我們業務的風險—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」。

### 供應商

本集團於往績記錄期的主要供應商乃位於香港,主要包括香港政府、發展用地擁有人及提供建築、地基及拆卸工程的建築公司以及建築師行。於往績記錄期,我們將物業發展項目所有建築相關工作外判予獨立建築公司。有關詳情,請參閱本招股章程第145頁至第148頁「業務—供應商」分節。

### 客戶

本集團於往績記錄期的主要客戶為香港的商用及住宅物業買家。有關詳情,請參閱本招股章程第149頁「業務—客戶」分節。

### 競爭格局及競爭優勢

根據戴德梁行市場報告,香港物業市場傳統以來一直由多家於聯交所上市的大型本地發展商主導,然而,過去十年於物業市場從業的中小型上市公司及私人公司數目持續增長。近年,以中國為基地的發展商亦進軍香港物業市場及活躍於香港物業市場。根據戴德梁行市場報告,按於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位數目

## 概 要

計算，於聯交所上市的五大物業發展商合共佔於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位總數約80.7%。儘管營商環境競爭激烈，本集團仍能取得令人滿意的銷售成績。有關詳情，請參閱本招股章程第68頁至第81頁「行業概覽」一節。

董事認為我們的成功主要源於下列競爭優勢：

- 我們成功於香港建立「The Met.」品牌；
- 我們擁有範圍廣闊的發展及投資物業；
- 我們擁有經驗豐富及穩定的管理團隊，能了解物業的目標買家及物業的目標租戶的需要及喜好，並能迅速回應市場需求；及
- 我們具備成熟的業務模式，可策略性地持有經選定物業作投資，以獲得經常性租金收入及資本增值。

有關詳情，請參閱本招股章程第113頁至第116頁「業務—我們的競爭優勢」分節。

### 業務策略

為擴大我們作為香港物業發展商及擁有人的市場份額及為股東締造價值，我們計劃實施下列業務策略：

- 繼續主力專注於開發位處公共交通工具可達地點的住宅及商用物業；
- 維持審慎的土地儲備策略；
- 優化我們物業投資業務的物業組合；
- 於香港推廣品牌知名度；及
- 繼續吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工。

有關詳情，請參閱本招股章程第116頁至第118頁「業務—我們的業務策略」分節。

### 風險因素

我們的業務涉及多項風險及不明朗因素，包括下文概述的風險：

- 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；

## 概 要

- 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107.7百萬港元，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；
- 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。

上述風險並非僅有的可能影響我們營運的重大風險。由於不同投資者可能對釐定風險的重大程度有不同的詮釋及準則，故謹此提醒閣下應仔細閱讀本招股章程第38頁至第55頁的「風險因素」一節。

### 我們的物業組合

我們在香港擁有多元化的物業組合。下表載列於最後實際可行日期按地理位置劃分的物業組合及其於二零一五年十二月三十一日的估值概要：

	物業發展									物業投資						總計		
	待出售竣工物業			發展中物業			持作未來發展物業			已收購待出售物業		持作投資物業						
	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	預期 實用面積 (平方米)	預期 建築面積 (平方米)	(百萬港元)	預期 實用面積 (平方米)	預期 建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)
港島	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,951	-	288.2	4,951	-	288.2
九龍	1,360	-	47.8	-	25,465	430.0	-	271,616	370.0	-	-	-	4,684	-	254.9	6,044	297,081	1,102.7
新界	-	-	-	-	463,217	2,095.0	-	-	-	-	-	88.7	1,224	-	55.4	1,224	463,217	2,239.1
<b>總計</b>	<b>1,360</b>	<b>-</b>	<b>47.8</b>	<b>-</b>	<b>488,682</b>	<b>2,525.0</b>	<b>-</b>	<b>271,616</b>	<b>370.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88.7</b>	<b>10,859</b>	<b>-</b>	<b>598.5</b>	<b>12,219</b>	<b>760,298</b>	<b>3,630.0</b>

#### 附註：

1. 僅就待出售竣工物業、已收購待出售物業及持作投資物業披露實用面積，因為已完成該等物業的建築工程，並可確定其各自的實用面積。此外，自《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月二日生效後，披露物業的實用面積符合市場慣例。
2. 董事認為，僅披露發展中物業及持作未來發展物業的預期建築面積較為合適，因為該等物業的實用面積不能妥為確認，此乃由於該等物業仍在建設中或將於日後興建，其於施工期間可能有所變動。

## 概 要

詳情請分別參閱本招股章程第112頁至第113頁及第118頁「業務 — 概覽 — 我們的物業組合」一段及「業務 — 我們的物業組合」分節。

### 財務及營運資料概要

#### 經選定合併損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收益	509,833	1,389,372	1,228,771	506,875	535,026
銷售成本	(201,448)	(596,540)	(666,005)	(220,219)	(351,853)
毛利	308,385	792,832	562,766	286,656	183,173
除稅前溢利	225,777	530,873	540,638	233,926	129,102
年/期內溢利及 全面收益總額	187,181	427,007	459,688	195,249	108,511
應佔溢利及全面 收益總額：					
本公司擁有人	187,181	427,319	459,864	195,350	109,254
非控股權益	—	(312)	(176)	(101)	(743)

我們的收益主要指(i)出售物業；(ii)總租金收入；及(iii)物業管理費收入。本集團於所示期間的收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
出售物業	469,183	92.0	1,359,256	97.8	1,208,641	98.4	498,400	98.3	518,278	96.9
總租金收入	39,193	7.7	26,860	1.9	18,054	1.5	7,421	1.5	16,012	3.0
物業管理費 收入	1,457	0.3	3,256	0.3	2,076	0.1	1,054	0.2	736	0.1
總計	<u>509,833</u>	<u>100.0</u>	<u>1,389,372</u>	<u>100.0</u>	<u>1,228,771</u>	<u>100.0</u>	<u>506,875</u>	<u>100.0</u>	<u>535,026</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們大部分收益源自銷售物業，而來源會因應相應期內可供出售物業組合而變動。截至二零一三年三月三十一日止年度，我們大部分收益源自銷售已收購待出售物業，而於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度，我們大部分收益源自銷售自建物業。有關詳情，請參閱本招股章程第110頁「業務 — 概覽」分節下的表格。

我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利分別為約308.4百萬港元、792.8百萬港元、562.8

## 概 要

百萬港元及183.2百萬港元。我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利率分別為約60.5%、57.1%、45.8%及34.2%。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月的純利分別約為187.2百萬港元、427.0百萬港元、459.7百萬港元及108.5百萬港元。截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利率及純利低於截至二零一四年九月三十日止六個月，此乃主要由於物業銷售產品組合所致。截至二零一五年九月三十日止六個月，毛利率及純利下跌乃主要由於開始交付毛利率較低的蒼悅，其售價受多項因素影響，例如地點、鄰近地區內類似物業的供應量，而於二零一四年交付的彌敦道726號的毛利率較高，基於本集團的經驗，此乃商用物業通常享有的優勢。

有關我們收益、毛利及毛利率的詳細分析，請參閱本招股章程分別第203頁至第206頁及第208頁至第209頁的「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—收益」及「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—毛利及毛利率」各段。

### 非經常性公平值收益

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們錄得非經常性公平值收益約107.7百萬港元，乃源於一項物業(即我們的其中一個物業發展項目彌敦道726號地下的商舖)由待出售物業轉撥至投資物業。詳情請參閱本招股章程第211頁「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益」一段。

下表載列於往績記錄期我們的年/期內經調整純利(已撇除(i)轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益；及(ii)投資物業之公平值收益/虧損的影響)的經選定數據：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
年/期內溢利	187,181	427,007	459,688	195,249	108,511
轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益					
(已扣除稅務影響)	—	—	(89,950)	—	—
投資物業之公平值虧損/ (收益)淨額	(68,262)	25,301	(47,588)	(16,312)	(39,224)
年/期內經調整純利	<u>118,919</u>	<u>452,308</u>	<u>322,150</u>	<u>178,937</u>	<u>69,287</u>

## 概 要

### 經選定合併財務狀況表

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
非流動資產	1,278,835	1,598,731	1,567,687	1,447,113
流動資產	2,542,203	2,551,582	4,290,393	4,009,954
流動負債	2,396,126	3,083,862	3,932,321	3,641,988
非流動負債	1,339,299	807,531	1,685,051	1,635,950
流動資產／(負債)淨值	146,077	(532,280)	358,072	367,966
權益總額	85,613	258,920	240,708	179,129

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，應收餘下母公司集團款項分別約為946.5百萬港元、1,232.8百萬港元、1,099.3百萬港元及1,123.3百萬港元，組成流動資產的主要部分。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，應付餘下母公司集團款項分別約為1,400.7百萬港元、1,993.0百萬港元、2,516.7百萬港元及2,521.1百萬港元，組成流動負債的主要部分。詳情請參閱本招股章程第230頁「財務資料—經選定財務狀況表項目—應收／應付餘下母公司集團款項」一段。

於二零一四年三月三十一日，我們錄得流動負債淨額約532.3百萬港元，主要源於我們於二零一三年持續擴展業務及收購荃灣海濱廣場時進行融資。有關更多詳情，請參閱本招股章程第236頁至第238頁的「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產／(負債)淨值」各段。

於二零一六年一月三十一日，我們有已承諾未動用銀行融資約18億港元。

## 概 要

### 經選定合併現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
					(未經審核)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	267,338	1,098,641	(1,126,208)	(640,643)	190,993
投資活動所用現金淨額	(903,105)	(824,429)	(42,309)	(12,769)	(24,208)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	726,680	(291,424)	1,325,806	636,653	(305,102)
現金及現金等同項目 增加／(減少)淨額	90,913	(17,212)	157,289	(16,759)	(138,317)
年／期初現金及現金 等同項目	11,249	102,162	84,950	84,950	242,239
年／期末現金及現金 等同項目	102,162	84,950	242,239	68,191	103,922

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的經營活動的現金流出淨額約為1,126.2百萬港元，主要源於同期發展中物業增加。有關更多詳情，請參閱本招股章程第233頁至第234頁的「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 現金流量 — 經營活動所得／(所用)現金流量」各段。

### 主要財務比率

下表載列期內或於所示日期的若干財務比率概要：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零一五年 九月三十日 止六個月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
<b>盈利能力比率</b>				
毛利率(%)	60.5	57.1	45.8	34.2
純利率(%)	36.7	30.7	37.4	20.3
股本回報率(%)	218.6	164.9	191.0	121.2
	於三月三十一日			於 二零一五年 九月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
<b>流動性比率</b>				
流動比率	1.1	0.8	1.1	1.1
<b>資本充足性比率</b>				
資產負債比率(%)	47.9	31.3	41.8	45.9
資本負債比率(%)	2,139.7	502.0	1,018.1	1,397.6



## 概 要

於往績記錄期，我們錄得大額利息開支及資本負債比率高企。詳情請分別參閱本招股章程第212頁及第246頁至第247頁「財務資料 — 合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明 — 融資成本」及「財務資料 — 主要財務比率 — 資本負債比率」各段。

預期我們的資本負債比率及整體財務風險組合緊隨上市後有所改善，此乃由於已發生或將於二零一五年九月三十日(即本招股章程附錄一所載的最近期經審核財務資料的編製日期)後發生下列事件：

1. 償還應收／應付餘下母公司集團款項及應收宏安之貸款或將其撥充資本；
2. 股份發售的估計所得款項淨額(假設發售價每股發售股份0.87港元)；
3. 於二零一六年二月十五日完成出售荃灣海濱廣場，詳情載於本節下文「近期發展及重大不利變動 — 我們的近期發展」一段；及
4. 於二零一五年十一月十一日完成出售位於旺角的一間商舖，詳情載於本節下文「近期發展及重大不利變動 — 我們的近期發展」一段。

有關我們主要財務比率的詳情，請參閱本招股章程第245頁至第247頁的「財務資料 — 主要財務比率」分節。

### 物業估值

獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司對我們於二零一五年十二月三十一日的物業權益進行估值。更多資料請參本招股章程附錄三「物業估值」一節。就估值而言，物業估值師採用直接比較法，比較乃按可資比較物業的套現價格或市價作出，或(倘適用)採用以資本化現有租約產生的租金收入(如有)為基準的投資方法，並就物業復歸收入的潛力作出適當撥備或參考可資比較市場交易。直接比較法用於對待出售物業、發展中物業及持作未來發展物業估值，而投資法及直接比較法用於對持作投資物業估值。

於進行估值時，物業估值師已作出若干假設。謹請注意，物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值預測。請參閱本招股章程第47頁至第48頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們物業的估值可能與實際可變現價值不同」各段。

## 控股股東

緊隨資本化發行及股份發售完成後，假設所有合資格母公司股東悉數接納其根據優先發售各自的優先配額，且並無計及根據股份發售可能獲接納的任何發售股份以及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，母公司將透過其全資附屬公司持有本公司全部已發行股本約75%，並將繼續為控股股東之一。更多有關母公司的詳情，請參閱本招股章程第95頁至第108頁「歷史、發展及重組」一節。

## 分拆

上市將構成母公司分拆。董事會認為，分拆將商住物業發展及工商物業投資業務整體實質地由母公司其他業務分離，致使投資者及出資者可獨立評估母公司及本公司各自業務之策略、功能開拓、風險及回報，作出準確投資決策。更多有關分拆原因的資料，請參閱本招股章程第102頁至第103頁「歷史、發展及重組—分拆」分節。

董事預期，緊隨分拆後，本集團將主要從事商住物業發展及工商物業投資業務，而餘下母公司集團將專注於提供財務及中式街市管理及分租業務。我們不認為存在重大事宜涉及與母公司構成競爭或潛在競爭的業務或與母公司進行的關聯交易。更多詳情，請參閱本招股章程第178頁「與控股股東的關係—與母公司的關係—明確界定業務」一段。

考慮到香港二手住宅物業的進一步增值空間有限，及我們整體業務策略將集中於商住物業發展及工商物業投資業務，餘下母公司集團保留若干二手住宅物業（「除外物業」）。餘下母公司集團一直在出售除外物業。由於母公司根據不競爭契據承諾不會從事與我們業務構成或可能構成競爭的業務，故餘下母公司集團於出售所有除外物業後將不會收購其他住宅物業。更多詳情，請參閱本招股章程第183頁至第185頁「與控股股東的關係—不競爭契據」分節。

根據上市規則第15項應用指引的規定，母公司將充分顧及其股東的利益，通過以優先發售方式，向合資格母公司股東提供股份保證配額。優先發售詳情載於本招股章程第269頁至第273頁「股份發售的架構及條件—優先發售」分節。

## 概 要

### 發售統計數據

	基於發售價為 每股發售股份 0.87 港元	基於發售價為 每股發售股份 0.97 港元
股份市值(附註1)	1,322,400,000 港元	1,474,400,000 港元
每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值 (附註2)	1.331 港元	1.356 港元

附註：

- 1 股份的市值乃基於緊隨資本化發行及股份發售完成後的1,520,000,000股已發行股份(並無計及超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據發行授權或購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份)計算。
- 2 本集團每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃參考若干估計及調整編製。更多詳情請參閱本招股章程附錄二。

### 股息

自本公司註冊成立以來及直至(及包括)最後實際可行日期,其並無派付或宣派任何股息。儘管如此,現時組成本集團的公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月,向其當時之股東宣派及派付非經常性股息分別為約244.0百萬港元、253.7百萬港元、477.9百萬港元及170.0百萬港元。我們現時並無任何計劃於緊隨上市後分派定期股息,惟此舉措乃可予變更。

董事會可在考慮營運、盈利、財務狀況、現金需要及可動用性以及其當時可能認為相關的其他因素後於未來宣派股息。股息的任何宣派及派付以及金額須遵循憲章文件及百慕達公司法的規定,包括(倘需要)獲得股東批准。於未來宣派的股息未必能反映過往宣派的股息,並將由董事會全權酌情決定建議。我們現時並無任何特定股息政策。

### 訴訟、申索與仲裁

於最後實際可行日期,本集團在一般日常業務過程中牽涉法律訴訟,內容涉及(i)本集團所發展的商用單位並無完成銷售而引起糾紛; (ii)其後拍賣上述未售物業; 及(iii)行人就於我們的一個物業建築地盤外行人道上發生的意外向我們提出的人身傷害索償。更多詳情,請參閱本招股章程第161頁至第163頁「業務—訴訟、申索與仲裁」分節。

## 上市開支

假設超額配股權並無行使及假設發售價為0.92港元(即本招股章程所述發售價指示性價格範圍中位數)，上市開支(屬非經常性質)估計為約38.8百萬港元。在我們承擔的有關金額當中，約17.6百萬港元的估計上市開支直接源於發行發售股份，並將根據相關會計準則入賬為自權益扣減。餘額約21.2百萬港元將於截至二零一六年三月三十一日止年度合併損益及其他全面收益表扣除。

董事謹此強調，上述上市開支為目前估計，僅供參考，將予確認的實際金額有待根據審核及其時的變數及假設變動而調整。董事認為，有關上市開支於一定程度上會對我們截至二零一六年三月三十一日止年度之經營業績造成不利影響。

## 未來計劃及股份發售的所得款項用途

我們估計來自股份發售的總所得款項淨額(經扣除包銷費用及我們就股份發售應付的估計開支後，並假設每股發售股份的發售價為0.92港元(即指示性發售價範圍中位數))將約為310.8百萬港元(假設超額配股權並無獲行使)。我們現擬按下列方式應用該等所得款項淨額：

- 約230.0百萬港元或股份發售所得款項淨額約74.0%將會用作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；
- 約50.7百萬港元或所得款項淨額約16.3%將會用作我們購置物業用作投資的資金，藉以擴大物業投資組合；及
- 約30.1百萬港元或所得款項淨額約9.7%將會用作本集團一般營運資金。

倘股份發售所得款項淨額並非即時用於上述用途以及在相關法例及規例所許可範圍下，我們擬將該等所得款項淨額存入於持牌銀行及／或金融機構的計息銀行賬戶。詳情請參閱本招股章程第116頁至第118頁「業務 — 我們的業務策略」分節及第254頁至第255頁「未來計劃及股份發售的所得款項用途」一節。

## 近期發展及重大不利變動

### 近期市場狀況

於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。董事預期香港銀行可能於不久將來提升息率，其很可能對我們的財務表現造成不利影響，因為提升息率將直接影響日後物業發展的成本及

## 概 要

客戶購買物業的成本。詳情請參閱本招股章程第46及第51頁至第52頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們的溢利及經營業績受利率變動影響」及「風險因素 — 有關我們的行業的風險 — 倘按揭融資成本上升或條款吸引力下降或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響」各段。

根據戴德梁行市場報告，按訂約銷售宗數及總值計算，住宅及商用物業市場於二零一五年均告回落。此外，於二零一二年後，商用物業租賃市場的空置率一直上升，而商用物業租金於二零一五年下跌。有關物業市場詳情，請參閱本招股章程第68至第81頁「行業概覽」一節。董事認為，倘有關市況持續，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景將受到不利影響。詳情請參閱本招股章程第38至第39頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 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」一段。

### 我們的近期發展

自二零一五年九月三十日起及截至最後實際可行日期，我們的近期發展如下：

- **出售荃灣海濱廣場** — 根據我們的全資附屬公司East Run(為賣方)、母公司(為賣方擔保人)及一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日的買賣協議，我們出售新界荃灣怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號及2-12號海濱花園海濱廣場商舖連地庫1及2層之停車位，代價為823.0百萬港元。有關買賣已於二零一六年二月十五日完成。我們預期將就出售海濱廣場錄得收益約292.0百萬港元；
- **出售位於元朗的一幅土地** — 根據嘉穎(為賣方)與一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年十一月二十八日的買賣協議，嘉穎出售新界元朗十八鄉楊屋村92A-92G號曉逸豪園地塊，代價為1.2百萬港元。有關買賣已於二零一五年十二月二十八日完成。我們預期將就出售該地塊錄得收益約26,000港元；
- **出售欽州街及川龍街物業** — 根據我們的全資附屬公司East Run(為賣方)及位元堂藥業控股有限公司的附屬公司(為買方)於二零一五年十一月十三日訂立的買賣協議，我們出售(i)新界荃灣沙咀道237號，川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓；及(ii)九龍欽州街60A號地下連閣樓，總代價為70.0百萬港元。有

## 概 要

關買賣已於二零一五年十二月二十三日完成。我們預期將就出售該兩間店舖錄得總收益約17.3百萬港元；

- **出售彌敦道726號一間店舖** — 根據我們的全資附屬公司迅強(為賣方)與兩名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年九月二十九日的買賣協議，我們出售九龍彌敦道726號「彌敦道726號」21樓商舖(為竣工待售物業)，代價為43.5百萬港元。有關買賣已於二零一六年二月十五日完成。我們預期將就出售該店舖錄得收益約8.4百萬港元；
- **收購及出售沙田停車位** — 根據一名獨立第三方(為賣方)及我們的全資附屬公司萬臨(為買方)於二零一五年八月十四日訂立的買賣協議，我們購買新界沙田橫壆街2-16號沙田中心平台1樓137個停車位，代價為96.8百萬港元。有關停車位買賣已於二零一五年十一月三十日完成。於最後實際可行日期，48個停車位已出售，總代價約為53.3百萬港元。我們預期將就出售該等停車位錄得總收益約8.1百萬港元；及
- **出售旺角一間店舖** — 根據我們的全資附屬公司East Run(為賣方)、母公司(為賣方擔保人)及一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年八月十二日之買賣協議，我們出售九龍旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖及洗衣街135A及135B號，代價為158.0百萬港元。有關買賣已於二零一五年十一月十一日完成。我們預期將就出售該店舖錄得收益約89,000港元。

截至二零一六年三月三十一日止年度，我們預期出售上述物業後將錄得收益約325.9百萬港元，上述出售事項之所得款項淨額將改善我們的現金流量及資本負債狀況。

### 我們物業發展項目的竣工時間表

於最後實際可行日期，基於我們的現有項目計劃及內部記錄，物業發展項目的估計竣工時間表如下：

項目	地區	估計竣工日期
1. 恒光街項目	沙田	二零一七年十月
2. 彌敦道575號項目	旺角	二零一七年十月
3. 馬錦街項目	沙田	二零一八年二月
4. 大埔公路項目	沙田	二零一九年一月
5. 四山街項目(附註)	觀塘	不適用

## 概 要

附註：於最後實際可行日期，包括四山街項目在內的土地為一片空地，故我們可能考慮出售該地塊。有關詳情，請參閱本招股章程第123頁至第124頁「業務 — 我們的物業發展業務 — 物業發展業務的物業組合概述 — 持作未來發展物業 — 四山街項目」一段。

鑑於我們四個現有發展中項目預期於二零一七年底、二零一八年初或二零一九年初竣工及交付，預計我們於未來兩年的銷售自建物業所得收益將受到重大影響。

倘我們無法按計劃完成及交付現有發展項目，我們的經營業績或會受到不利影響。有關詳情，請參閱本招股章程第40頁至第43頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 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。」及「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許不能完成或交付物業發展項目。」各段。

### 前景及重大不利變動

董事預期，截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的收益來源將會因相應期內可供出售物業組合而變動。我們預期，截至二零一六年三月三十一日止年度的收益將主要包括來自銷售自建物業及已收購待出售物業的收益，而截至二零一七年三月三十一日止年度的收益將主要源自銷售已收購待出售物業。

我們預期截至二零一六年三月三十一日止年度的溢利將主要為出售本節上文「近期發展及重大不利變動 — 我們的近期發展」各段所述物業產生的收益。倘不計及有關收益，董事認為，相對於截至二零一五年三月三十一日止年度的財務業績，截至二零一六年三月三十一日止年度的預期財務業績將受到不利影響。

基於我們物業發展項目的現時估計竣工日期，董事預計截至二零一七年三月三十一日止年度概不會就銷售由我們發展的物業產生任何收益。

此外，董事亦預期截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的溢利及毛利率將繼續受到不利影響，此乃基於以下因素：

- (i) 根據本集團經驗，商用物業通常享有毛利率較高的優勢，而預期商用物業銷售將下跌；
- (ii) 於往績記錄期後收購的停車位銷售預期毛利率低於自建物業銷售；及

## 概 要

(iii) 我們或會考慮出售組成四山街項目的土地，該銷售的毛利率可能低於銷售自建物業，因為我們於該地盤完成的增值工程有限。

基於上述因素，董事預期截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的純利或會受到不利影響。

董事已確認，計及上述預計(i)銷售自建物業所得收益；(ii)毛利率；及(iii)純利(不包括出售物業所得之非經常性收益)減少及本節上文「上市開支」一段所披露的上市開支，我們自二零一五年九月三十日(即本招股章程附錄一第I-1至I-58頁所載的最近期經審核財務報表的編製日期)以來及截至本招股章程日期，我們的貿易及財務狀況或會出現重大不利變動。董事亦已確認，自二零一五年九月三十日以來及截至本招股章程日期，我們經營所在地的市況或行業及環境並無重大不利變動，以致對本集團的財務或經營狀況或前景構成重大不利影響。



## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干其他詞彙於本招股章程「技術詞彙」一節闡釋。

「佳陽」	指	佳陽有限公司，於二零一五年一月二日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「晉盛」	指	晉盛投資有限公司，於二零一三年四月三十日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為母公司的間接全資附屬公司
「安興投資」	指	安興投資有限公司，於二零零五年三月二十四日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格、綠色申請表格及藍色申請表格，或按文義所指，於公開發售及優先發售適用的任何有關表格
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「認可人士」	指	名列根據建築物條例第3(1)條備存的認可人士名冊的建築師、工程師或測量師
「實益母公司股東」	指	母公司股東名冊所示的任何母公司股份實益擁有人，其持有的母公司股份於記錄日期下午四時三十分以登記母公司股東名義登記
「越龍」	指	越龍投資有限公司，於二零一四年五月二十七日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「藍色申請表格」	指	寄發予合資格母公司股東供其根據優先發售認購預留股份的申請表格
「董事會」	指	董事會
「賬簿管理人」	指	金利豐證券
「建築事務監督」	指	屋宇署署長(定義見建築物條例)

## 釋 義

「屋宇署」	指	香港政府屋宇署
「建築物條例」	指	香港法例第123章《建築物條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「營業日」	指	香港銀行一般開門為公眾辦理日常銀行業務的日子（並非星期六、星期日或香港公眾假期）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「公司細則」	指	本公司於二零一六年三月十七日有條件採納並將於上市日期生效的公司細則，經不時修訂，其概要載於本招股章程「附錄四 — 本公司組織章程及百慕達公司法概要」
「資本化發行」	指	本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — 2. 本公司股本變動」所述本公司於股份發售完成後將股份溢價賬的若干進賬金額資本化而發行1,139,900,000股新股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「合暉」	指	合暉投資有限公司，於二零零五年三月七日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「綽泓」	指	綽泓有限公司，於二零一三年十月二十八日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「信行」	指	信行有限公司，於二零零九年三月三十日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「友邦」	指	友邦有限公司，於二零零九年三月十八日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「迅強」	指	迅強有限公司，於二零零九年三月十八日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「創僑國際」	指	創僑國際有限公司，證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(於二零一四年三月三十一日生效)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	宏安地產有限公司(WANG ON PROPERTIES LIMITED)，於二零一五年十一月十九日根據百慕達法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，該詞指母公司、WOE及Earnest Spot

## 釋 義

「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「不競爭契據」	指	母公司就本公司(為我們本身及為旗下各附屬公司)的利益,訂立日期為二零一六年三月二十九日的不競爭契據,據此,母公司同意不會(其中包括)從事或參與任何與我們的業務競爭的業務
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事
「同明」	指	同明有限公司,於二零零九年一月九日根據香港法律註冊成立的有限公司,亦為本公司的間接全資附屬公司
「培盛」	指	培盛有限公司,於二零一零年四月二十日根據香港法律註冊成立的有限公司,亦為本公司的間接全資附屬公司
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司,為全球房地產顧問及獨立第三方
「戴德梁行市場報告」	指	戴德梁行受本集團委託刊發有關香港物業市場的市場研究報告,日期為二零一六年三月三十日
「Earnest Spot」	指	EARNEST SPOT LIMITED,於二零一五年十一月十八日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司,亦為母公司的間接全資附屬公司及控股股東之一
「East Run」	指	EAST RUN INVESTMENTS LIMITED,於二零零八年四月九日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司,為本公司的間接全資附屬公司
「誼堅」	指	誼堅有限公司,於一九九七年六月二十日根據香港法律註冊成立的有限公司。誼堅曾為East Run的直接全資附屬公司,而目前為獨立第三方
「永聖」	指	永聖有限公司,於二零零七年九月十二日根據香港法律註冊成立的有限公司,亦為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「仁隆」	指	仁隆有限公司，於二零零八年一月四日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為母公司的間接全資附屬公司
「輝運」	指	輝運投資有限公司，於二零零八年一月十七日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「兆騰」	指	兆騰有限公司，於二零零七年十一月二十三日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「港威龍」	指	港威龍有限公司，於二零零九年七月十日根據香港法律註冊成立的有限公司。港威龍曾為East Run的全資附屬公司，其於二零一五年十二月二十三日落實出售予Guidepost Investments Limited前從事物業投資業務。Guidepost Investments Limited為主板上市公司位元堂藥業控股有限公司(股份代號：897)的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期，母公司集團持有位元堂藥業控股有限公司約22.08%
「高和」	指	高和投資有限公司，於二零一一年五月十三日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接非全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或任何一間附屬公司，或倘文義另有所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指於有關期間為本公司附屬公司的該等附屬公司
「網上白表」	指	透過指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 在網上遞交申請，申請以申請人本人名義登記獲發行的公開發售股份

## 釋 義

「網上白表服務供應商」	指	指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 所指明由本公司指定的網上白表服務供應商
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」或「香港特區」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港政府」	指	香港政府
「凱鋒」	指	凱鋒投資有限公司，於二零零七年十一月一日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及關連人士的第三方
「聯席保薦人」	指	創僑國際及金利豐財務顧問，即股份發售的聯席保薦人
「嘉穎」	指	嘉穎投資有限公司，於二零零四年三月二十五日根據香港法律註冊成立的有限公司。嘉穎曾為More Action的間接全資附屬公司，而目前為母公司之附屬公司
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為聯席保薦人之一

## 釋 義

「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，為股份發售的賬簿管理人、牽頭經辦人及穩定價格經辦人
「最後實際可行日期」	指	二零一六年三月二十一日，即本招股章程付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「牽頭經辦人」	指	金利豐證券
「Level Success」	指	LEVEL SUCCESS LIMITED，於二零零九年五月十五日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦曾為本公司的間接全資附屬公司，已出售予獨立第三方(詳情請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節)
「上市」	指	我們的股份在主板上市
「上市委員會」	指	聯交所屬下的上市小組委員會
「上市日期」	指	二零一六年四月十二日(星期二)或前後，即股份在主板上市且獲准開始在主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「朗寶」	指	朗寶有限公司，於二零零四年九月八日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所運作的股票市場(不包括聯交所創業板及期權市場)
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱，經不時修訂
「萬臨」	指	萬臨投資有限公司，於二零一三年十一月二十二日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「Miracle Cheer」	指	MIRACLE CHEER LIMITED，於二零一五年十一月十八日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的直接全資附屬公司
「More Action」	指	MORE ACTION INVESTMENTS LIMITED，於二零零八年五月二十二日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鄧清河先生」	指	鄧清河先生，太平紳士，本集團創辦人，為執行董事鄧灝康先生之父親，兼母公司執行主席
「港鐵」	指	香港鐵路
「利樂」	指	利樂投資有限公司，於二零一一年一月十一日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「新嘉」	指	新嘉投資有限公司，於二零零七年五月十四日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「新公眾股東」	指	上市及股份發售完成後的新公眾股東
「龍勝」	指	龍勝投資有限公司，於二零零七年十一月一日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接非全資附屬公司
「不合資格母公司股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列母公司股東名冊及其在股東名冊上所示地址位於任何指定地區的母公司股東
「發售價」	指	根據股份發售可供認購的每股發售股份的發售價(不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份



## 釋 義

「東華」	指	東華投資有限公司，於二零零九年一月十六日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「超額配股權」	指	預期本公司將根據配售包銷協議向配售包銷商授出的購股權，可由賬簿管理人(代表配售包銷商)行使，據此本公司須按發售價配發及發行合共最多57,000,000股額外新股份(佔根據股份發售初步提呈發售股份數目的15.0%)，以(其中包括)補足配售的超額分配(如有)，有關詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節
「母公司」或「宏安」	指	WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)*，於一九九三年十一月二十五日根據百慕達法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：1222)，為控股股東之一
「母公司集團」或「宏安集團」	指	分拆前的母公司及其附屬公司，包括本集團
「母公司股東」	指	母公司股份持有人
「母公司股份」	指	母公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「配售」	指	按發售價向專業投資者、機構及其他投資者配售配售股份，詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節
「配售股份」	指	按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述，本公司初步提呈根據配售可供認購的342,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權的行使情況而定)
「配售包銷商」	指	預期訂立配售包銷協議以包銷配售股份的包銷商

## 釋 義

「配售包銷協議」	指	預期將於二零一六年四月六日或前後由(其中包括)本公司、母公司、賬簿管理人與配售包銷商就配售訂立的包銷協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國政府」	指	中國中央政府，包括政府轄下省級、市級及其他地區或當地政府機構等所有部門及相關機構，倘文義另有規定，指其中任何機構
「優先配額」	指	合資格母公司股東按保證基準申請認購優先發售下的預留股份的保證配額，保證配額依據記錄日期下午四時三十分彼等各自於母公司的持股量釐定
「優先發售」	指	按照本招股章程所述及藍色申請表格所載列的條款及條件及受其規限下，按發售價向合資格母公司股東優先發售最多34,200,000股預留股份(分別相當於根據配售及股份發售提呈可供認購的發售股份的10%及9%(假設並無重新分配且超額配股權未獲行使))作為優先配額供其認購，進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節
「定價協議」	指	預期將由賬簿管理人(代表包銷商)及本公司於定價日訂立之定價協議
「定價日」	指	就股份發售釐定發售價的日期，預期於二零一六年四月六日或前後，且無論如何不遲於二零一六年四月八日
「物業估值師」	指	中誠達資產評值顧問有限公司，為獨立物業估值師
「公開發售」	指	按照本招股章程及申請表格所述的條款及條件並受其規限下，發行及提呈發售公開發售股份，於香港供以發售價(另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)認購
「公開發售股份」	指	按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述，本公司初步提呈根據公開發售可供認購的38,000,000股新股份(可予重新分配)

## 釋 義

「公開發售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷 — 公開發售包銷商」一節的公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、母公司、賬簿管理人及公開發售包銷商就公開發售訂立日期為二零一六年三月二十九日的包銷協議
「合資格母公司股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列母公司股東名冊的母公司股東，惟不包括不合資格母公司股東
「記錄日期」	指	二零一六年三月二十二日或宏安公佈的其他日子，即確定優先發售的配額的記錄日期
「S規例」	指	《美國證券法》項下的S規例
「餘下母公司集團」	指	分拆後母公司及其附屬公司，不包括本集團在內
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的公司重組，詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組」一節
「購回授權」	指	我們的股東授予董事有關購回股份的一般無條件授權，進一步詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司及本集團的進一步資料 — 7.本公司購回其自身的證券」一段
「預留股份」	指	按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述，本公司根據優先發售向合資格母公司股東提呈於優先發售下作為優先配額可供認購的發售股份，並將從配售股份中分配
「悅勝」	指	悅勝投資有限公司，於二零一零年七月六日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「金峰」	指	金峰有限公司，於二零零三年十月三十一日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為母公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」或「我們的股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份發售」	指	公開發售及配售
「股東」或「我們的股東」	指	股份的持有人
「光暉」	指	光暉投資有限公司，於二零零五年一月二十六日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「Source Millennium」	指	SOURCE MILLENNIUM LIMITED，於二零零一年七月二十六日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為母公司的間接全資附屬公司
「Sparkle Hope」	指	SPARKLE HOPE LIMITED，於二零一五年十一月十八日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「指定地區」	指	就優先發售而言，董事及本公司認為基於相關司法權區法律的法律限制或該司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，有必要或適宜在進行優先發售時排除在外的該等地區
「分拆」	指	股份在主板獨立上市，預期將以股份發售(包括優先發售)的方式進行
「穩定價格經辦人」	指	金利豐證券
「借股協議」	指	預期將由Earnest Spot與穩定價格經辦人於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

## 釋 義

「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「森寶」	指	森寶投資有限公司，於二零零七年十月四日根據香港法律註冊成立的有限公司。森寶為East Run的前全資附屬公司，在其於二零一五年十二月二十三日落實出售予Guidepost Investments Limited前從事物業投資業務。Guidepost Investments Limited為主板上市公司位元堂藥業控股有限公司(股份代號：897)的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期，母公司集團持有位元堂藥業控股有限公司約22.08%
「協佳」	指	協佳有限公司，於二零一三年十一月十八日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「世強」	指	世強投資有限公司，於二零一零年七月二十八日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包括截至二零一五年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年九月三十日止六個月在內的期間
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「《美國證券法》」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「天佳」	指	天佳投資有限公司，於二零零四年七月九日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為母公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「永宜投資」	指	永宜投資有限公司，於二零零一年十月十九日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「宏安資產管理」	指	宏安資產管理有限公司，於二零一四年七月四日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「宏安企業」	指	宏安地產集團有限公司，於二零一五年十月二十九日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「宏安秘書」	指	宏安地產秘書服務有限公司，於二零一五年十一月二日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「宏安服務」	指	宏安服務有限公司，於二零一五年十月二十七日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「Wang To」	指	WANG TO INVESTMENTS LIMITED (前稱「宏安電機工程有限公司」及「宏圖電機工程有限公司」)，於一九九四年五月二十六日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「WEH」	指	WEH INVESTMENTS LIMITED (前稱「美苑實業有限公司」及「宏安工程控股有限公司」)，於一九九一年二月二十六日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為母公司的間接全資附屬公司
「威富利」	指	威富利有限公司，於二零零九年三月三十日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「WOE」	指	WANG ON ENTERPRISES (BVI) LIMITED，於一九九三年八月二十三日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為母公司的直接全資附屬公司及控股股東之一
「華域」	指	華域投資有限公司，於二零零九年三月二十五日根據香港法律註冊成立的有限公司，亦曾為本公司透過Level Success間接全資擁有之附屬公司，而Level Success已於二零一六年二月十五日出售予一名獨立第三方
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「白色申請表格」	指	要求有關公開發售股份以申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「黃色申請表格」	指	要求將有關公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「%」	指	百分比

除文義明確註明或另有所指，本招股章程內所有數據截至最後實際可行日期。

除另有說明外，本招股章程內所有本公司股權的指述乃假設超額配股權一概未獲行使。

除另有說明外，就本招股章程而言，若干以美元列值的金額已按1.00美元=7.80港元的匯率換算為港元，僅供說明。概不表示任何美元金額已經或應已按照上述匯率或任何其他匯率轉換為港元，甚至能否轉換為港元。

本招股章程內的若干金額及百分比數據已作四捨五入處理。因此，若干表格的總計數據不一定為其上數據的算術之和。

註有「\*」的公司名稱乃中文譯名，僅供識別。

## 技術詞彙

本技術詞彙載有本招股章程所使用的有關本集團及其業務的若干詞彙、釋義及縮寫的解釋。該等詞彙及其涵義未必與標準行業涵義或用法相同。

「平均入住率」	指	每月平均出租面積除以每月平均實用面積
「平均售價」	指	除另有訂明，按總額基準之平均售價
「買家印花稅」	指	買家印花稅適用於二零一二年十月二十七日或之後就香港任何住宅物業進行的買賣交易，買方為代表自己購買相關物業的香港永久居民則除外。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—香港印花稅—買家印花稅(「買家印花稅」)」各段
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「完成」	指	就物業而言，發出佔用許可證或合規證明(以較後者為準)
「雙倍印花稅」	指	雙倍印花稅，香港政府自二零一三年二月起按較高稅率就買賣或轉讓香港不動產收取的從價印花稅。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—香港印花稅—從價印花稅」各段
「建築面積」	指	建築面積。就住宅及商用物業而言，樓宇建築面積指該樓宇建築規劃所示的總建築面積，有關規劃由一名認可人士簽署及提交予建築事務監督。一幢樓宇的建築面積包括建築外牆所包圍的各樓層面積(包括地下任何樓層)連同樓宇各露台面積(按露台整體尺寸計算，包括側邊厚度)，及樓宇外牆厚度。公共區域(如僅為或僅用作停泊汽車、垃圾收集站及安放升降機、空調及機械而建造的任何樓面面積)將不會計入樓宇建築面積
「銀座式商廈」	指	包含商用及辦公用途的單棟直立樓宇。「銀座」一詞源於日本，此類大廈通常展現出時尚高檔的市場形象



## 技術詞彙

「戈林」	指	由本集團所發展位處新界沙田沙田嶺路的高檔住宅物業
「俊宏軒」	指	位於香港新界元朗天瑞路88號的物業的商用單位
「恒光街項目」	指	由本集團所發展位處新界沙田馬鞍山恒光街沙田市地段第598號的住宅發展項目
「馬錦街項目」	指	由本集團所發展位處新界沙田馬鞍山馬錦街沙田市地段第599號的住宅發展項目
「首譽」	指	由本集團所發展位處新界元朗錦綉花園大道的高檔住宅物業
「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督根據香港法例第123章《建築物條例》第21條所發出證明新樓宇適合佔用並適用於許可證所載用途的書面許可證，或其他司法權區有關部門發出的相應文件
「租金收益率」	指	透過比較平均租金／應課差餉租值及價格／應課差餉租值因素所得的收益率
「海濱廣場」	指	香港新界荃灣怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號及2-12號海濱花園海濱廣場商舖連地庫1及2層之停車位，即本招股章程附錄三所載第13號物業

## 技術詞彙

「實用面積」	指	(i) 就住宅物業而言，指根據香港法例第621章《一手住宅物業銷售條例》，一手住宅物業售樓說明書、價單及廣告，只可以實用面積表達物業面積及物業每平方呎售價。香港法例第621章《一手住宅物業銷售條例》對住宅物業作出界定。住宅樓宇的總建築面積指該樓宇內所有住宅單位的建築面積總和。住宅單位的建築面積由圍封該物業的圍封牆的外部開始量度，包括該住宅單位內部的間隔及柱的面積，不包括圍封該住宅單位的圍封牆之外的任何公用部分的面積。就《一手住宅物業銷售條例》而言，露台、工作平台或陽台的樓面面積將計入住宅單位的建築面積，但樓面面積(如空調機房、窗台、閣樓)不計入該物業單位的建築面積  (ii) 就非住宅物業而言，指可出租面積。商用或工業物業的總建築面積指該樓宇所有單位的建築面積總和。我們計算商業或工業單位的建築面積時計入該單位圍封牆外部所佔樓面面積，包括該單位內部的間隔及柱的面積，不包括圍封該單位的圍封牆之外的任何公用部分的面積
「平方呎」	指	平方呎，倘按平方米計量的面積轉換為平方呎，應使用1平方米等於10.8平方呎之轉換率
「額外印花稅」	指	額外印花稅適用於二零一零年十一月二十日或之後就香港任何住宅物業進行的買賣交易，當中涉及買方於購買日期後，於24個月(如物業是在二零一零年十一月二十日至二零一二年十月二十六日期間取得)或36個月或以內(如物業是在二零一二年十月二十七日或之後取得)出售(包括轉售或轉讓)相關物業。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—香港印花稅—額外印花稅(「額外印花稅」)」各段

## 技術詞彙

「四山街項目」	指	由本集團持有作未來發展位處九龍油塘四山街13及15號的商住發展項目
「大埔公路項目」	指	由本集團現正發展位處新界沙田大圍大埔公路沙田市地段第587號的住宅發展項目
「蒼悅」	指	由本集團所發展位處九龍長沙灣營盤街的住宅物業
「蒼點」	指	由本集團所發展位處九龍紅磡北拱街的住宅物業
「蒼臻」	指	由本集團所發展位處港島西營盤桂香街的住宅物業
「空置」	指	於進行調查時實際上未被佔用的物業(不論物業是否已售出)
「彌敦道575號項目」	指	由本集團現正發展位處九龍彌敦道575及575A號的一座銀座式商廈
「彌敦道726號」	指	由本集團所發展位處九龍旺角彌敦道726號的一座銀座式商廈

## 前瞻性陳述

本招股章程載有前瞻性陳述，當中載列本公司對未來的信念、預期或計劃。前瞻性陳述主要載於本招股章程「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及股份發售的所得款項用途」等章節。該等陳述與涉及已知及未知風險、假設、不確定因素及其他因素的事件有關，包括本招股章程「風險因素」一節所載列的事件，或會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所說明或隱示的表現或成就存有重大差異。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 我們的營運及業務前景；
- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃；
- 我們所屬行業的整體監管環境；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們業務的未來發展的性質及潛力；及
- 我們所屬行業的未來發展。

我們使用「旨在」、「預計」、「相信」、「可以」、「能夠」、「估計」、「預期」、「有意」、「或會」、「或許」、「計劃」、「預測」、「尋求」、「將會」、「可能」等字眼及該等字眼的否定詞及其他類似詞彙，以表達若干與我們有關的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們目前對日後事件的看法，而非日後業務表現的保證。由於多項不確定因素及其他因素，包括本招股章程「風險因素」一節所述的風險因素，實際業績可能與前瞻性陳述所載資料存在重大差異。一項或多項有關風險或不確定因素或會出現。

根據適用法例、規則及規例的規定，我們概無責任且不擬就任何新資料、日後事件或其他事項公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。基於以上各項及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況未必會按我們預期的方式發生，甚至不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性陳述。本節所載提示聲明以及本招股章程「風險因素」一節討論的風險及不確定因素適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

## 風險因素

有意投資者在作出任何有關股份發售之投資決定前，應審慎考慮本招股章程所載之所有資料，特別是下文有關投資於本公司之風險及特別考慮因素。下列任何風險之出現均可能對本集團之業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

本招股章程載有若干有關我們的計劃、目標、期望及意向之前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。本集團之實際業績可能與本招股章程所討論者有重大差異。可導致或造成該等差異之因素包括下文所討論者以及本招股章程其他章節所討論者。發售股份的交易價格可能因任何該等風險而下跌，而閣下可能失去全部或部分投資。

我們認為投資於股份涉及若干風險。該等風險大致上可分為(i)有關本集團及我們業務的風險；(ii)有關我們行業的風險；(iii)有關股份發售及股份表現的風險；及(iv)有關本招股章程所作聲明的風險。

### 有關本集團及我們業務的風險

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。

我們的業務及收益增長視乎香港的經濟環境。由於我們物業發展及物業投資業務的物業組合中的所有物業均位於香港，我們的業務及前景十分依重香港物業市場的表現。

香港物業市場受多項因素影響，包括：

- 香港的社會、政治、經濟及法律環境變化；
- 香港政府的財政及經濟政策轉變；
- 受經濟狀況變化；
- 消費者信心、消費開支及客戶喜好變化；
- 個人可支配收入水平，可能影響本集團所處地域市場的消費者信心及對我們物業的需求；
- 利率上升。於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。倘香港銀行跟隨利率上升，

## 風險因素

融資成本可能增加，因而對整體物業市場造成負面影響。有關詳情，請參閱本節下文「有關我們的行業的風險 — 倘按揭融資成本上升或條款變差或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響」一段。

於過去幾年，香港的物業需求(尤其是住宅物業)持續強勁。物業需求強勁通常與市況波動及物業價格波動同時發生。當前有香港物業市場過熱的憂慮。因此，香港政府已制定政策及實施相關措施以減慢住宅物業市場增長及物業價值升幅。有關政策及措施可能導致市況改變及影響香港物業市場的可持續性及增長。事實上，香港物業市場已有若干跡象顯示住宅物業價格下調及租金水平下降。

我們概不保證香港物業市場日後將繼續按過往水平增長或將不會下滑。任何香港物業需求或物業價格可能下跌，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

**我們未必能物色及收購適合未來發展的理想土地儲備。**

我們在物業銷售方面的往績亮麗，並主要從事待出售住宅及商用物業發展。於最後實際可行日期，我們有四項發展中物業(預期總建築面積約489,000平方呎)及一項持作未來發展物業(預期建築面積約272,000平方呎)。因此，我們的業務視乎(其中包括)我們能否物色及收購合適土地儲備，以及我們藉出售及出租該等土地上所發展之物業而賺取溢利的能力。我們需以適當步伐補充及增加土地儲備，並瞄準合適大小的土地及用途範圍，以及位處策略位置的地塊，以使我們業務得以持續增長。

由於香港的可供發展土地供應量有限及土地收購成本上升，我們可能難以在商業上合理的價格取得合適土地。近年，香港物業發展商的購地競爭亦告加劇。香港政府控制土地供應及監管收購及開發土地程序的多個方面。香港政府實行的有關土地供應政策直接影響我們能否收購土地及收購成本。該等監管措施亦可能進一步加劇物業發展商之間取得土地的競爭。

我們概不保證我們將能成功收購任何或所有土地以供未來發展項目之用。倘未能收購合適土地儲備以供未來發展項目之用，或有關土地供應及發展的政府政策有任何其他變動，則我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

## 風險因素

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。

我們的收益主要來自銷售物業。於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，約469.2百萬港元、1,359.3百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元乃來自銷售物業，分別佔總收益約92.0%、97.8%、98.4%及96.9%。我們的經營業績可能因物業發展進度及物業銷售時間等因素而波動。再者，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。

就我們開發的物業而言，我們通常於物業竣工及交付予買方後確認物業銷售收益。由於土地收購及建築的資本需求量、土地儲備供應有限及發展項目竣工需時，我們於同一時間可承接的物業發展項目數目有限。此外，由於物業交付時間因建築及／或銷售時間表而異，我們的各期間收益及經營業績可能因應某一期間內交付的物業數目而大幅波動。因此，我們於任何指定期間的經營業績未必反映物業的實際需求或於有關期間達成的銷售。我們於任何指定期間的收益及溢利大致反映我們的客戶過往於交付物業前購置的物業。因此，我們的經營業績未必一定反映預期於任何未來期間錄得的業績，並可能導致股份價格波動。根據馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目的目前發展進度，我們預期這三個項目將分別於二零一六年第四季、二零一七年第一季及二零一七年第四季進行預售。由於預計二零一七年第四季度前我們的發展中物業概不會竣工，預期我們於截至二零一七年三月三十一日止年度之經營業績或會大幅減少。

我們的經營業績亦可能因其他因素而引致波動，例如市場對我們物業的需求變動。此外，物業市場的週期性對收購土地的最佳時機、物業的發展及銷售計劃均造成影響。由於我們與物業發展活動相關的經營業績易於出現大幅波動，我們各期間經營業績及現金流狀況的比較未必可作為衡量任何特定期間財務表現的有效指標。此外，我們的物業發展項目可能因我們無法控制的眾多因素而延期或受到不利影響，從而對我們的收益確認，以至現金流及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

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107.7百萬港元，乃由於一項待出售物業重新分類為投資物業所致。然而，投資物業可能於日後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107.7百萬港元，乃由於轉撥一項物業(即我們物業發展項目之一彌敦道726號的地下店舖)由待出售物業重新分類為投資物業所致。有關詳情請參閱本招股章程「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益」一段。

投資物業公平值可能變動。於截至二零一三年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們錄得公平值收益分別約68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元。然而，我們於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得公平值虧損約25.3百萬港元。我們未來的盈利能力可能因投資物業負向公平值變動而受到不利影響。

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。

香港的房地產行業受政府規管。一般而言，物業發展商須於物業發展過程中的不同階段取得相關證書及其他批文。是否獲授出有關證書及其他批文視乎是否符合有關政府當局所訂立的若干條件而定，經常受限於其酌情權以及新法例、法規及政策變動(尤其有關房地產行業者)。

我們可能遭遇以下問題：

- 在取得所需政府批文或在符合取得相關批文的條件時遇到問題或延遲就物業發展項目實際佔有地塊；
- 日後(包括展開及完成發展時)履行政府租契的責任時遇到問題或延遲；及
- 適應及符合不時生效一般適用於房地產行業的或關於授出相關批文的特定程序的任何新法律、法規或政策時遇到問題。

倘我們未能就我們的物業發展項目取得相關批文或達成該等批文的條件或取得地塊，則有關項目不一定能按時進行或甚至無法進行，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。



## 風險因素

我們依賴外部建築公司進行物業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。

我們依賴外部建築公司為所有物業發展項目進行相關建築工程。有關工程包括結構工程、室內裝修、園林綠化以及機電工程。我們一般透過精簡的篩選過程挑選該等建築公司，並依據(其中包括)其實力、市場聲譽及過往關係(如有)等因素對其進行評估。項目竣工有賴該等建築公司切實履行其合約責任(包括遵守我們質素及安全標準及預先協定的完工進度)。雖然我們嚴格監控建築公司的進度及質素，惟任何有關建築公司可能無法於我們規定的時間內提供理想服務(即恪守品質及安全標準)。倘任何建築公司的履約情況欠佳或違反其合約責任，則我們或需撤換建築公司或採取其他補救行動，因而可能產生額外成本及影響項目的建築工程進度，進而令我們的聲譽、財務狀況及業務營運受到不利影響。

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。

由於香港經濟增長及基建發展蓬勃，近年對建築工人的競爭十分劇烈，令建築工人的薪金亦告上升。根據戴德梁行市場報告，勞動成本於二零零九年至二零一五年期間大幅上升，乃主要由於香港多項正在進行的大型基建項目(如中環填海、港珠澳大橋、西九高鐵項目等)導致建築業整體勞工短缺。此外，隨著香港生活質素整體上升，我們預期勞動成本將繼續於可見未來增加。勞動成本上升可能致使承建商日後提升對我們的新物業發展項目的費用報價。此外，倘承建商未能維持現有人手或及時招聘足夠人手，甚至未能招聘人手，我們未必能按進度完成發展項目，並可能因此蒙受虧損及損失，進而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到不利影響。

建築材料成本增加及承建商使用不合格建材可能對我們造成不利影響。

我們依賴外部建築公司採購建築材料，例如混凝土、水泥、鋼材等。我們概不保證建築材料成本日後將維持穩定。建築材料成本的任何升幅可能致使建築公司日後提升對我們的新物業發展項目的費用報價。此外，概不保證本集團獲供應的建築材料質素將一定符合我們規定的標準，而我們可能須替換該等建築材料及因而產生額外成本或令發展進度延遲。上述事件如有發生或會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許不能完成或交付物業發展項目。

發展項目的進度及成本視乎多項因素而定，包括：

- 我們為建築工程提供資金的能力；
- 第三方建築商的表現及效率；
- 市況變動、經濟下滑、整體的商業和消費情緒轉弱；
- 向政府取得所需牌照、許可或批准出現延誤；
- 物業預售的時間或結果出現變動；
- 相關規例及政府政策變動；
- 安置現有居民及／或清拆現有樓宇；
- 物料、設備、承建商及勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 天災及惡劣天氣狀況；
- 我們物業地基或物業周圍地區的結構性問題(不論是自然或人為問題)；
- 非政府組織或其他各方因環保或其他原因介入反對某個物業發展項目；及
- 其他未能預見的問題及情況。

因以上因素而導致項目工程延誤或無法按原定規格、時間表或預算完成，可能影響我們的經營業績及財務狀況，亦可使我們的聲譽及顧客滿意度受到不利影響。我們不能保證發展項目的完成或交付不會遇上任何重大延誤，亦不能保證我們不會因任何該等延誤而須向顧客、租戶或相關政府機關負上任何責任。因完成或交付發展項目出現任何延誤而產生的責任，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

## 風險因素

我們未必有足夠的資金為土地收購及日後物業發展提供資金。

物業發展屬資本密集業務。我們的物業發展項目一般透過結合預售及銷售所得款項、銀行借貸及銷售投資物業產生的其他收入提供資金。我們預期會繼續透過該等來源為項目提供資金。然而，我們概不保證有關資金將一定足夠或可按商業上屬合理的條款取得任何額外資金，甚至完全不能取得有關資金。

我們能否取得充足資金以收購土地及開發物業乃視乎多種我們無法控制的因素(例如香港整體經濟狀況、我們的財務表現、銀行的可發放信用情況及香港貨幣政策)。我們無法保證現有主要貸款人將不會因整體經濟環境或任何其他因素更改其貸款政策、增加我們的集資成本，或其採取更審慎的信貸立場，而可能限制我們以有利條款取得信貸的能力及影響我們獲得流動資金的選擇。倘我們未能取得充裕資金或按商業上屬合理的條款取得任何額外資金，我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景將受到不利影響。

合規責任及物業相關成本可能對我們的業務構成不利影響。

在香港，物業進行結構性改建須獲建築事務監督事先批准。如改建工程未獲所需許可或同意，建築事務監督可就物業若干部分或樓宇公共地方發出警告通知及／或建築令。如警告通知內所述的有關事宜未能於指定期內修正，建築事務監督可發出建築令，可能令相關物業造成業權瑕疵，除非建築令所載之相關規定已妥為遵守。遵守警告通知及／或建築令須作的工作可能導致擁有人承擔重大成本。

根據香港法律，存在該等業權瑕疵及其他業權事宜並不礙相關物業出售、購買，或適合接納為銀行授出按揭的抵押品。然而，物業的任何業權瑕疵或會對有關物業的價值造成不利影響。倘有關物業與準買家訂約銷售，則有關業權瑕疵賦予準買家權利拒絕完成買賣交易。

我們無法保證持作投資物業或已收購待出售物業或該等物業所在樓宇的公共地方將不會接獲任何警告通知或建築令。倘我們的物業接獲任何警告通知或建築令，而我們及／或其他樓宇擁有人未能及時修正有關事宜或並無作出修正，我們的物業銷售或會受到影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

我們的債務可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們維持一定水平的債務以為我們的營運提供資金。於二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們的未償還銀行貸款總額及其他貸款合共分別為1,538.6百萬港元、1,197.1百萬港元、2,340.2百萬港元及2,136.5百萬港元。我們的債務可能會對我們有不利影響，例如：

- 需要我們維持若干財務比率；
- 需要我們將營運所得現金流的一大部分用於償還債務，因而減少我們可用於提供營運資金或擴充業務的現金流；
- 令我們在不利的整體經濟或行業狀況下更易受到打擊；
- 限制我們就本身的業務或所經營行業的變化作出策劃或反應的靈活性；
- 限制我們日後籌措額外資金或股本的能力或增加有關融資成本；及
- 對我們進行策略性收購或把握商機方面有所制肘。

我們產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將視乎我們日後的經營表現，而日後的經營表現將受(其中包括)當時的經濟狀況、政府的規管、香港的物業需求及其他因素所影響，而當中許多非我們所能控制。我們未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，我們將不得不採取其他策略，如減少或押後資本開支、出售我們的資產、進行債務重組或再融資或尋求股本等。該等策略未必按令人滿意的條款實施(或根本不會實施)，而即使實施，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受限於若干限制性契諾及通常與借款相關的風險，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

我們的業務需要大量資金投資。我們主要透過以下渠道並將繼續透過該等渠道為業務營運籌集資金：(i)物業預售及銷售產生的所得款項；及(ii)銀行借貸。我們的銀行借貸一般須受多項限制、慣常肯定及／或否定契諾所限，有關詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 債務聲明 — 債務」一段。我們無法保證，我們日後有能力遵守所有貸款協議的一切肯定及限制性契諾或及時取得貸款人同意或豁免或完全無法取得同意或豁免。

## 風險因素

我們無法遵守任何確實契諾或所規定財務比率或違反任何限制性契諾，均可能構成借款條款界定的違約事件。倘發生違約事件，貸款人有權要求我們提前償還全部或部分未償還債務，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**我們的溢利及經營業績受利率變動影響。**

我們主要透過預售及銷售所得款項、銀行借貸及銷售投資物業產生的其他收入為物業發展項目提供資金。我們已產生及預期繼續產生涉及銀行貸款及其他貸款的大額利息開支。因此，利率變化已影響並將繼續影響我們的融資成本及最終影響盈利能力及經營業績。於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，銀行及其他借貸的利息開支總額(利息撥充資本前)分別為27.5百萬港元、40.4百萬港元、54.1百萬港元及33.3百萬港元。

我們的借款乃以港元計值。部分未償還港元計值借款利率以港元香港銀行同業拆息率為基準。我們無法保證基準利率日後將不會上調，利率上調將會令我們的融資成本及利息開支增加。息率的任何增幅將增加我們的融資成本，並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**我們於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得經營現金流出淨額。**

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們經營活動產生的現金流出淨額約為1,126.2百萬港元。有關經營活動產生現金流出淨額之原因詳情，請參閱本招股章程「財務資料—現金流量及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)之現金流量」分節。雖然董事認為我們有充足資金撥付目前營運資金需要，我們的經營現金流量或會受到我們無法控制的因素的不利影響。我們無法保證，我們於將來不會錄得經營現金流出淨額。倘我們無法維持足夠現金流入，我們或會無法履行付款責任，且無法應付資本開支需要，因而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**我們於二零一四年三月三十一日錄得流動負債淨額，惟我們概不保證我們於未來將不會錄得流動負債淨額。**

物業發展屬於資本密集型，我們依賴業務產生的資金及銀行貸款兩個途徑為我們的物業發展項目提供資金。於二零一四年三月三十一日，我們錄得流動負債淨額約532.3百萬港元，此乃主要由於二零一三年持續進行業務擴張及就收購荃灣海濱廣場融資所致。我們無法保證，我們於將來不會錄得流動負債淨額，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

我們於物業發展的任何利益變現前或會面對重大風險。

我們的主要業務涉及發展物業以供出售。物業發展一般於收購土地及興建期間需要龐大資本支出，並可能需時數年方可自己竣工物業發展項目產生正數現金流。視乎發展項目的規模，物業發展項目竣工的時間一般需時數年。因此，於項目發展期間營商環境的轉變或會影響發展項目的收益及成本，繼而可能影響項目的盈利能力。可能影響項目盈利能力的因素包括需要較預期長的時間取得政府批文的風險、未能按照相關項目的原先規格及進度或預算完成建築工程。物業發展項目產生的收益及其價值可能受多項因素的不利影響，包括國際、國家、地區及當地經濟環境、當地房地產狀況、其他現有物業的競爭及業務及經營成本上漲。倘上述任何物業發展風險出現，則我們的投資回報或會低於原先的預期而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們物業的估值可能與實際可變現價值不同。

本招股章程「附錄三一物業估值」所載我們物業的估值乃按假設編製，其中包含主觀及不確定因素，或會有大幅波動。若干主要假設包括：

- 已取得相關政府機構就建設規劃授出的所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲；
- 發展項目的設計及施工符合當地規畫法規並獲得有關部門批准；
- 我們的物業已在市場出售，而並無藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響相關物業的價值；及
- 我們有權向任何人士出售、按揭、抵押或以其他方式處置我們的物業，而毋須各政府機構支付任何額外地價或重大費用。

倘物業估值師達成物業估值時所用的任何假設屬不準確，則物業項目的估值可能受到重大影響。因此，物業估值可能與我們於市場上實際銷售物業的所得價格有重大差異，且不應視為其實際可變現價值或其估計可變現價值。舉例而言，香港地產市場正處於或接近歷史高位，而過往曾出現大幅波動及發生價格急挫。物業發展項目的發

## 風險因素

展，以及國家及本地經濟狀況突然變化均可能影響物業的價值。具體而言，倘我們經營所在地的市場可資比較物業因政府就地產行業實行緊縮措施、宏觀經濟環境衰退或其他原因而倒退，則投資物業估值可能停滯不前甚至下跌。

**投資物業的盈利能力可能影響我們的盈利能力及經營業績。**

我們的投資物業包括持作長期投資的可供租賃商用物業及一項工業物業。於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的租金收入分別為39.2百萬港元、26.9百萬港元、18.1百萬港元及16.0百萬港元，佔總收益約7.7%、1.9%、1.5%及3.0%。本集團須承受與該等物業擁有權相關的風險，其中包括市場租金水平的變動、爭取租戶的競爭、長期保養及維修的費用以及未能向租戶收取租金或按有利條款與租戶續訂租約或甚至無法續訂租約。倘香港商用及工業物業租務市場大幅下滑，或會對我們租賃物業的需求以及我們租金收入的金額造成影響，因而對本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**我們未必能繼續為其投資物業吸引及挽留優質租戶。**

我們的投資物業憑(其中包括)地點、租金水平及其他租賃條款等因素與其他物業業主競爭，以爭取租戶。我們不能保證現有或準租戶不會選擇其他物業業主的任何其他物業。與我們的物業構成競爭的物業若於日後供應增加，將進一步增加對租戶的競爭，因此我們或須降低租金或產生額外成本以使我們的物業更具吸引力。倘我們未能挽留我們的現有租戶或吸引新租戶以取代約滿遷出我們空置物業的租戶，我們的租用率及租金收入或會下跌，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**投資物業流動性不足及投資物業缺乏替代用途，可能限制我們物業投資業務表現的不利變動的應變能力。**

於最後實際可行日期，我們持有(i)八項持作投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及(ii)一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。物業投資一般流動性相對不足，因此本集團立即出售投資物業以應對多變的經濟、融資及投資環境的能力有限。本集團無法預測是否能夠以自行釐定的價格或條款出售任何投資物業，或潛在買家提出的任何價格或其他條款是否屬本集團可接受。本集團亦不能預測找到買家及成功售出物業所需的時間。此外，於出售前管理及保養本集團的物業亦會產生額外開支。本集團無

## 風險因素

法保證有關開支所需的資金能及時到位，或可能根本無法到位。此外，倘本集團於相關租約期限內出售一項投資物業，則本集團可能須向本集團的零售租戶支付解約金。

另外，投資物業未必能隨時改變作其他用途，原因是這種改變需先取得大量的政府批文，且翻新、改裝、翻修涉及龐大的資本開支。本集團不能保證本集團將能取得所需的批文及充足的資金進行必要的改裝。該等因素及任何其他足以影響本集團應對投資物業表現出現不利變動的能力的因素，均可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們的成功有賴高級管理層團隊及僱員長期提供服務。**

我們的成功及增長一直以來全賴高級管理層及其他合資格僱員的長期服務並將繼續如此。我們的執行及非執行董事以及高級管理層團隊具備香港物業市場的經驗。例如，執行董事黃耀雄先生於物業發展行業擁有逾30年經驗，而執行董事鄧灝康先生於物業收購、物業發展及管理方面擁有約5年經驗。非執行董事兼董事會主席陳振康先生自一九九七年三月起加入母公司集團。彼於物業市場擁有豐富經驗，且非常了解我們的業務。銷售及市場營銷部總經理程德韻女士於香港物業市場的銷售及市場營銷方面擁有逾11年經驗。更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

物業行業中對有經驗及熟練的員工的競爭十分激烈。倘本集團的管理團隊成員離開本集團而本集團未能及時找到合適的替代人選或完全無法找到人選，則本集團的業務可能會受到不利影響。此外，隨著本集團的業務持續擴充，本集團將需要聘用更多熟練及合資格僱員。倘本集團未能物色、聘用、培訓及挽留擁有適合技能的合資格僱員，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

**我們或會牽涉其業務不時產生的法律或其他糾紛，並可能面對由此產生的重大法律責任。**

我們可能不時於物業發展及銷售，以及投資物業租賃及銷售過程中與多方產生糾紛，例如承建商、建築工人、供應商、買家、租戶或其他人士。這些糾紛可能引起抗議、法律訴訟或其他法律程序，並可能導致我們的聲譽受損、產生大額成本及分散我們的資源。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，因而或需面對行政訴訟或不利我們的判令，這可能產生法律責任及延遲我們的物業發展。我們亦可能被牽涉入與發展項目的竣工及交付延誤有關的糾紛或法律訴訟。上述事件如有發生或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。



## 風險因素

我們或會因無保險的風險蒙受損失。

我們投購與一般行業慣例概符的保險。除法定所需保險外，本集團按管理層認為所需而投購其他保險，以涵蓋本集團識別的主要風險。有關其他詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」分節。我們的保險未必就所有物業相關潛在損失、損毀或負債為我們提供全面彌償，因為我們的若干保險計劃中並不包括若干風險，或無法按商業上屬合理的條款投購有關保險，例如因戰爭、恐怖襲擊、污染、詐騙、專業疏忽及自然災害而蒙受的損失。倘我們於經營過程中因不可彌償損失或保險並無任何涵蓋或未有充分涵蓋的事項而蒙受任何損失、損毀或負債，我們未必有足夠資金彌補有關不可彌償損失、損毀或負債或替代任何遭毀壞的物業，因而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到不利影響。

### 有關我們的行業的風險

我們在香港與其他物業發展商的競爭加劇。

香港有眾多物業發展商。香港物業發展商間之競爭屬劇烈，而我們預期競爭水平將於可見未來提升，特別是新入業者進入市場及現有業者擴張、合併、重組及鞏固基礎。其可能引致(其中包括)收購土地的成本增加、有關政府部門批准新物業發展的速度減慢、建築成本增加及對優質承建商及合資格僱員的競爭加劇。若本集團不能較競爭對手更迅速或更有效地回應該等變化，本集團的業務、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

本集團於政府拍賣及公營及私人招標以及未來發展物業的私人銷售中在競投發展地段上與其他物業發展商競爭。我們亦在物業的後續銷售及租賃就一連串其他因素與競爭對手競爭，包括地點、交通、基建、政府稅務及其他獎勵、設計、物業質量、住宿與配套設施、品牌知名度、保養及支援服務、售價、租金及其他條款方面。本集團概不保證其將能：

- 挽留現有及潛在租戶或買家及本集團於銷售、續租或轉租物業上不會有困難；
- 將售價或租金維持在最理想水平；及
- 使本集團的物業較競爭對手更具吸引力及脫穎而出。

倘本集團無法有效持續競爭，本集團未必能以有利條款出售或出租物業甚至無法出售或出租物業。本集團的租用率或會下降，而本集團亦未必能收回物業發展成本，進而對本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

## 風險因素

我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業政策變動的影響。

我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業政策變動的影響。自二零一一年起，香港政府頒佈了一系列政策及法規，旨在令住宅物業市場及上漲的物業價格降溫以及遏抑物業投機。相關政策及法規包括：

- 提高按揭首期；
- 銷售物業徵收額外印花稅；
- 控制土地供應；
- 住宅物業融資；
- 建築條例；
- 暫停資本投資者入境計劃(容許個別人士以資本投資之方式在香港取得居留權的移民計劃)；及
- 其他財政政策。

此外，香港政府已於二零一五年香港政府施政報告中指出，其擬加快公共房屋及公共租住房屋(「公屋」)的發展及提供若干居者有其屋計劃單位，資助出售房屋及出售公屋。於二零一六年香港政府施政報告中，香港政府預計未來五年將有約76,700個公屋及約20,400個資助出售房屋落成。香港政府亦擬透過穩定及持續的土地供應及實施若干管理措施，繼續維持私營房地產市場的發展。該等政策、法規及計劃構成多項不明朗因素，可能對香港地產市場、可用土地供應或本集團投資物業的租用率造成重大不利影響。倘香港政府日後對房地產行業實施其他更嚴格的政策或條例，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

倘按揭融資成本上升或條款吸引力下降或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響。

大部分買家於購買我們的物業依賴按揭提供資金。多項我們無法控制的因素會影響香港按揭市場及可取得的按揭。

於香港，過往幾年的利率相對穩定。然而，於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。香港銀行日後可能跟隨並調高利率，因此，按揭融資成本可能大幅增加，繼而可能影響買家購買

## 風險因素

物業的負擔能力。此外，香港政府及商業銀行亦可能提高首期付款規定、施加其他條件或以其他方式改變監管架構，致使按揭融資可用額度減少或條款對潛在物業買家的吸引力減低。倘按揭融資成本增加及／或按揭融資的可用額度或吸引力下降或有限，許多潛在買家或無法購買我們的物業，因此，我們的物業、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

**物業發展業務可因法定質量保證而遭索償及遭物業買家提出其他索償。**

一般而言，物業發展公司須就所建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們可能接獲物業買家提出要求修補我們已竣工物業發展項目的少許瑕疵，概不保證我們日後不會接獲同樣性質的物業買家索償。儘管我們就物業發展項目向第三方承建商取得質量保證，倘據我們所提供的保證對我們提出大量索償，及倘我們無法就有關索償及時向第三方承建商取得賠償或甚至無法獲得賠償，或倘我們預留的保證金不足以抵銷質量保證下的相關付款責任，則我們可能會就解決有關索償而產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，因而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及增長前景造成不利影響。

此外，我們於日常業務過程中或須不時面對物業買家提出的其他類型索償，例如有關因多項原因而延遲交付物業業權文件的索償。我們無法保證我們日後將不會面臨物業買家提出的任何重大索償，這或會導致為解決有關索償而產生巨額開支，或倘我們在修補相關瑕疵方面出現延誤，則可能會令我們的聲譽受損，以及對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成影響。

**未能履行任何環保責任可能會令我們承擔責任。**

我們須遵守日益嚴格的環保法律及法規，亦可能承受被政府當局下令關閉任何未有遵守要求其停止或糾正導致環境受損的若干活動之政府命令的建築地盤的風險。此外，大眾的環保意識日漸提高，有時候可能期望我們達到比現行環保法律及法規的要求更高的標準。我們已採取多項環保措施，包括對我們的物業建築項目進行環境評估及聘用過往具有良好環保及安全記錄的承建商，並要求他們遵守有關環保及安全的相關法律及法規，惟有關措施可能無效。此外，我們不能保證日後不會實施更嚴格的環保規定。若我們未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，我們的聲譽可能受損，或我們可能須支付罰款或採取補救行動，我們亦可能須暫停營業，上述任何一項皆可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

### 有關股份發售及股份表現的風險

股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

在股份發售及分拆前，股份並無公開市場。發售價不可視作股份日後在聯交所買賣的價格指標。概不保證股份於上市後將形成交投活躍的市場，即使股份交投活躍，亦不能保證股份在上市後任何期間均能保持交投活躍。上市後，股份的成交量及市價可能受多項因素影響，包括：

- 整體市況；
- 我們的收入、盈利能力及現金流量的變動；
- 新服務及／或投資計劃的公佈；
- 高級管理層人員的變動；及
- 策略性聯盟及／或收購。

所有該等因素均可能導致股份的市價及／或成交量大幅波動。概不保證不會出現該等變動。

未來融資可能導致 閣下的股權遭到攤薄或令我們的營運受限制。

我們日後可能需要籌集額外資金，為進一步擴展業務提供資金。倘額外資金乃透過將來於上市後向新股東及／或現有股東發行新股本證券而籌集，該等新股份的定價或會較當時市價有所折讓。倘現有股東屆時未獲機會參與，則彼等於本公司的股權將難免遭到攤薄。此外，倘我們未能動用額外資金產生預期盈利，則或會對我們的財務業績造成不利影響，繼而對股份的市價施加壓力。即使透過債務融資籌得額外資金，我們可能因有關債務融資安排而被施加限制，其可能：(i)進一步限制我們支付股息的能力或規定我們須就支付股息尋求同意；(ii)令我們較易受到整體不利經濟及行業狀況影響；及(iii)限制我們於規劃、應對或改變業務方面的靈活性。

日後制定的新業務策略可能破壞本公司的當前業務及承受之前並未計及的風險。

我們日後或會制定新業務策略。此舉可能涉及併購，當中存在重大風險和不確定因素，包括分散管理層對目前營運的集中力、收益不足以抵銷有關策略承擔的負債及相關費用、資本回報不足以及盡職調查中未能發現的未識別問題。概不保證該等策略及計劃將會成功實行，以及不會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 風險因素

概不保證我們日後將能夠宣派或分派任何股息。

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團分別宣派股息約244.0百萬港元、253.7百萬港元、477.9百萬港元及170.0百萬港元。然而，本集團的過往股息分派不可用作釐定未來本集團宣派及派付股息的水平參考或基準。分派股息須待董事會作出推薦意見並獲股東批准後方可作實。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、現金流、財務狀況、經營及資本開支需求、可分派溢利、憲章文件以及任何適用法律及法規、市況、我們的策略規劃及業務發展前景，以及董事會可能不時釐定的任何其他因素。因此，概不保證我們於日後會否、何時及以何種方式派付股息。

控股股東或本公司的主要股東日後出售股份或出售大量股份可能對股份價格產生不利影響。

股份於上市後在公開市場被大量出售，或預期有關出售可能會發生，均可能對股份的市價產生不利影響。除本招股章程「包銷」一節另有所述及上市規則所載之限制外，並無對控股股東或本公司的主要股東出售其股權施加任何限制。任何控股股東或本公司的主要股東出售大量股份可能導致股份的市價下跌。此外，該等出售可能使我們更難以於未來按董事視為合適的時間及價格發行新股份，因而限制本集團籌集資金的能力。

### 有關本招股章程所作聲明的風險

有意投資者不應過度依賴本招股章程所載摘錄自政府官方刊物的行業及市場概覽以及統計資料

本招股章程「行業概覽」一節及其他部分呈列若干有關香港、香港經濟及地產業的統計資料、事實、數據及預測，部分乃摘錄自多份由政府官員或獨立第三方編製的刊物及行業相關資料來源。該等統計資料、事實、數據及預測未經本集團、董事、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商或參與股份發售的任何各方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表任何聲明。因此，不應過度依賴該等資料。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有若干使用「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「或會」、「應該」或「將會」或類似詞語等前瞻性用語的「前瞻性」陳述及資料。該等陳述載有(其中包括)對發展策略的討論及對日後經營、流動資金及資本資源的期望。股份投資者務請注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，儘管我們相信該等前瞻性陳述所依據的假設屬合理，惟任何部分或全部假設可能證實為不準確，因此基於該等假設的前瞻性陳述亦可能有誤。有關不確定因素包括但不限於本節所述者，其中多項並非我們所能

## 風險因素

控制。鑒於上述及其他不確定因素，本招股章程載述的前瞻性陳述不應視作表示將實現我們的計劃或目標的聲明，而投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述。我們並無責任公開更新前瞻性陳述或發佈其任何修改，不論是否因獲取新資料、未來事件或其他原因所致。更多詳情請參閱本招股章程「前瞻性陳述」一節。

投資者應細閱整份招股章程，且我們促請閣下不要過度依賴報刊文章或其他媒體所載有關我們及股份發售的任何資料(如有)，包括(尤其是)任何財務預測、估值或其他前瞻性陳述。

於本招股章程刊發前，或會有報刊或其他媒體登載本招股章程並無載述有關我們及股份發售的若干資料。我們謹此向有意投資者強調，我們及任何聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商、董事、高級人員、僱員、顧問、代理或彼等的任何代表，或參與股份發售的任何其他各方(統稱為「專業人士」)均無授權於任何報刊或媒體披露有關資料，而報刊報導、任何日後刊發的報刊報導及任何轉載、解釋或引申的內容亦非由我們或任何專業人士編製、提供資料或授權刊登。我們及任何專業人士概不會對任何該等報刊或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們不會對任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表聲明。對於本招股章程並無載述或與本招股章程所載資料不符或有衝突的任何有關資料，我們概不承擔任何與之有關或因其產生的責任。因此，有意投資者於決定是否認購發售股份時，不應依賴任何該等資料。閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料。

## 有關本招股章程及股份發售的資料

### 董事就本招股章程內容應承擔的責任

本招股章程包括遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則提供有關本集團資料的詳情。董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使當中所載任何聲明或本招股章程有所誤導。

### 有關股份發售的資料

發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述並按其中所載條款及條件提呈以及受其規限。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載者以外有關股份發售的任何資料，或作出本招股章程所載者以外的任何陳述，且本招股章程並無載有的任何資料或陳述不得視為已獲我們、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問或參與股份發售的任何其他各方授權而加以信賴。

有關股份發售的架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節，而申請公開發售股份及預留股份的程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

無論如何，送交本招股章程或據此作出的任何認購或收購概非意味自本招股章程日期起本公司業務並無變化或於其後任何時間載於其中的資料均屬正確。

### 包銷

本招股章程乃就股份發售而刊發。上市乃由聯席保薦人保薦。公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議條款及條件悉數包銷。與配售有關的配售包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司就發售股份的定價達成協議後方可訂立。股份發售由牽頭經辦人經辦。

倘於二零一六年四月八日(星期五)或之前因任何理由而無法就發售價達成協議，股份發售將不會進行並將失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

## 發售股份的發售及銷售限制

我們並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份(向合資格母公司股東進行優先發售除外)。因此，在任何未獲准提呈發售或提出發售邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作，亦不構成此等要約或邀請。

公開發售股份及預留股份乃僅根據本招股章程及相關申請表格所載資料及所作出陳述而分別向公眾人士及合資格母公司股東提呈發售以供認購。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載者以外有關股份發售的任何資料，或作出本招股章程所載者以外的任何陳述，且本招股章程並無載有的任何資料或陳述不得視為已獲本公司、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、或參與股份發售的任何其他各方授權而加以信賴。

購買發售股份的每名人士將須(及經購買發售股份而被視為)確認，彼知悉本招股章程所載有關發售股份的發售限制，且其並非在抵觸任何有關限制的情況下購買及獲提呈發售任何發售股份。

在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份均受限制，除非根據有關司法權區相關適用證券法例獲准許及根據有關證券監管機構的登記規定或授權或獲得有關豁免，否則不可派發本招股章程及提呈發售發售股份。特別是，不得於美國直接或間接公開提呈發售或出售發售股份。

## 澳門

於最後實際可行日期，根據宏安股東名冊所記錄，宏安有地址位於澳門的海外股東。優先發售將延伸至宏安的該等股東。預留股份從未及不會根據澳門金融體系法在澳門金融管理局登記，亦從未且不會根據相關證券法律及規例就預留股份作出披露。除非符合澳門金融體系法及澳門任何其他適用法律、規例及政府或規管性指引的情況外，不得在澳門或向任何澳門居民直接或間接提呈發售或出售，或向任何人士提呈發售或出售以於澳門或向任何澳門居民再發售或轉售預留股份。

## 申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准本招股章程所提及已發行及將予發行的股份(包括根據資本化發行將予配發及發行的股份及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份)在主板上市及買賣。



## 有關本招股章程及股份發售的資料

概無本公司任何股份或借貸資本部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求亦無意於不久將來尋求該等上市或上市批准。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第44B(1)條，若於截止辦理認購申請登記當日起計三個星期屆滿前或聯交所於上述三個星期內可能知會本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，發售股份遭拒絕於聯交所上市及買賣，則有關任何申請作出的任何配發將會無效。

### 香港股東名冊分冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由我們位於百慕達的股份過戶登記總處Codan Services Limited存置，本公司股東名冊分冊將於我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司存置。

股份可自由轉讓，除非聯交所另外授出同意，僅於本公司在香港存置的股東名冊分冊上登記的證券可於主板買賣。

股份發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣於香港股份過戶登記分處登記的股份須繳付香港印花稅。

除本公司另有釐定外，將會向登記於香港股東名冊分冊的股東派付的股份股息(以港元派付)乃以平郵寄發予各股東(或如為聯名股東，則為根據公司細則名列首位的股東)的登記地址，郵誤風險概由股東自行承擔。

### 股份將會合資格納入中央結算系統

待股份獲准於主板上市及買賣且本公司符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)間的交易交收，須在任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行。

中央結算系統的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

有關可能影響其權利及權益的交收安排詳情，投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見。我們已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

## 建議諮詢專業稅務意見

倘發售股份的申請人對持有及買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本集團、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商或彼等各自的任何董事、代理人或顧問或參與股份發售的任何其他人士概不會就因認購、購買、持有或出售、買賣股份或行使任何相關權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 股份開始買賣

假設股份發售於二零一六年四月十二日(星期二)上午八時正或之前成為無條件，則預期股份將於二零一六年四月十二日(星期二)於香港上午九時正於主板買賣。股份將以每手4,000股進行買賣。

股份的股份代號為1243。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

## 申請公開發售股份及預留股份的程序

申請公開發售股份及預留股份的程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

## 超額配股權

有關超額配股權的詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

## 股份發售的架構及條件

有關股份發售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

## 約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已經湊整，或約整至小數點後一位數或兩位數。如本招股章程任何表、圖或其他項目所示總數與所列個別數額總和有不符之處，皆為約整所致。

## 匯率兌換

除另有說明外，本招股章程內以美元列值的金額已按1.00美元= 7.80港元之匯率換算為港元，僅供說明。

概不表示任何美元或港元金額能夠或應已於有關日期按照上述匯率或任何其他匯率轉換為港元，甚至能否轉換為港元。

## 有關本招股章程及股份發售的資料

### 網站

本招股章程所提述任何網站的內容並不構成本招股章程的一部分。

### 語言翻譯

本招股章程英文版本已翻譯成中文，而本招股章程英文及中文版本乃獨立刊發。倘中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

## 董事及參與股份發售的各方

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

### 執行董事

黃耀雄先生	香港 九龍 長沙灣 荔枝角道833號 昇悅居2座 55樓E室	中國
-------	---	----

鄧灝康先生	香港 新界 沙田 馬鞅徑13號 恒勝苑	中國
-------	---------------------------------	----

### 非執行董事

陳振康先生	香港 九龍 紅磡 黃埔花園四期 3座5樓F室	中國
-------	------------------------------------	----

### 獨立非執行董事

李永森先生	香港 新界 沙田 碧濤花園 安景街23號 都美閣 16樓C室	英國
-------	--	----

宋梓華先生	香港 九龍 天光道28號 曉暉華庭 2座29樓A室	新加坡
-------	---------------------------------------	-----

梁家棟博士測量師	香港 雲景道51號 珊瑚閣 B座7樓6室	加拿大
----------	-------------------------------	-----

有關董事履歷及背景的更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

## 董事及參與股份發售的各方

### 參與股份發售的各方

#### 聯席保薦人(按字母順序排列)

##### 創僑國際有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

香港

中環

干諾道中88號

南豐大廈13樓

##### 金利豐財務顧問有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

28樓2801室

#### 賬簿管理人

##### 金利豐證券有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

28樓2801室

#### 牽頭經辦人

##### 金利豐證券有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

28樓2801室

## 董事及參與股份發售的各方

### 公開發售包銷商

#### 金利豐證券有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

28樓2801室

#### 創僑證券有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團

香港中環

干諾道中88號

南豐大廈13樓

#### 結好證券有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈10樓

#### 鼎珮證券有限公司

證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場一期49樓

## 董事及參與股份發售的各方

### 本公司的法律顧問

香港法律(不包括物業、知識產權及訴訟事宜)：

**禮德齊伯禮律師行**

香港事務律師

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈20樓

香港法律(有關物業業權及其他物業事宜)：

**孖士打律師行**

香港事務律師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈16-19樓

香港法律(有關物業業權及其他物業事宜及以宏安企業名義於香港申請註冊兩個商標)：

**何耀棣律師事務所**

香港事務律師

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈5樓

香港法律(有關香港若干針對本集團的法律訴訟)：

**歐華律師事務所**

香港事務律師

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈17樓

百慕達法律：

**康得明律師事務所(Conyers Dill & Pearman)**

百慕達律師行

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期29樓

## 董事及參與股份發售的各方

聯席保薦人及包銷商的  
法律顧問

香港法律：  
柯伍陳律師事務所  
香港事務律師  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場三期19樓

核數師及申報會計師

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

行業顧問

戴德梁行有限公司  
香港  
鰂魚涌  
英皇道1063號  
16樓

物業估值師

中誠達資產評值顧問有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道145號  
安康商業大廈  
9字樓901室

授權代表

吳建韶先生  
香港  
灣仔  
告士打道200號  
新銀集團中心6樓

合規顧問

金利豐財務顧問有限公司  
證券及期貨條例項下獲准根據證券及期貨條例進行第  
6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
28樓2801室

收款銀行

東亞銀行有限公司  
香港  
德輔道中10號



## 公司資料

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
總部及香港主要營業地點	香港 九龍 九龍灣 宏光道9號 位元堂藥業大廈5B
網址	<a href="http://www.woproperties.com">www.woproperties.com</a> (此網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	黃靜嫻(美國註冊會計師協會會員) 香港 九龍 九龍灣 宏光道9號 位元堂藥業大廈5B
授權代表	陳振康 香港 九龍 紅磡 黃埔花園四期 3座5樓F室  黃耀雄 香港 九龍 長沙灣 荔枝角道833號昇悅居 2座55樓E室
審核委員會	李永森(主席) 宋梓華 梁家棟
薪酬委員會	梁家棟(主席) 李永森 宋梓華 陳振康 黃耀雄

## 公司資料

### 提名委員會

陳振康(主席)  
李永森  
宋梓華  
梁家棟  
鄧灝康

### 常務委員會

黃耀雄(主席)  
鄧灝康

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 百慕達股份過戶登記總處

Codan Services Limited  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 主要往來銀行 (依字母順序排列)

東亞銀行有限公司  
香港  
德輔道中10號

中信銀行(國際)有限公司  
香港  
德輔道中61-65號  
華人銀行大廈  
地下

中國光大銀行股份有限公司(香港分行)  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心30樓

星展銀行(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心16樓

恒生銀行有限公司  
香港  
德輔道中83號

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

## 行業概覽

本節載有關於香港經濟及本集團經營行業的資料及統計數據。下文所載資料部分乃摘錄及取材自各份政府官方刊物及委託戴德梁行(全球房地產顧問及獨立第三方)編製的市場研究報告。更多詳情請參閱下文「資料來源」一段。本集團相信該等資料來源為下文該等資料及統計數據(包括所示未來期間的前瞻性資料)的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已合理審慎行事。本集團沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團或聯席保薦人、任何彼等各自之聯屬人士或顧問，或參與股份發售的任何人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其正確性、準確性及完整性發表任何聲明。所載若干資料及統計數據(包括節錄自香港官方及政府刊物及資料來源)未必與香港或境外第三方編製的其他資料及統計數據一致。經過合理審慎行事後，董事確認有關市場資料自戴德梁行市場報告日期以來並無不利變動，以致本節所披露的資料出現保留意見、相抵觸或受到影響。

### 資料來源

為進行股份發售，本公司已委託戴德梁行編製一份部分用於本招股章程的市場研究報告，以提供關於香港經濟、香港物業市場及本公司所經營房地產行業的資料。戴德梁行就編製戴德梁行市場報告向本公司收取280,000港元的總費用，本公司認為該費用符合相關報告的市價。

戴德梁行是一間全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在68個國家設有240個辦事處。

戴德梁行市場報告乃根據自香港政府機構(包括差餉物業估價署、土地註冊處、統計處、土木工程拓展署及香港金融管理局)及戴德梁行自有數據庫所得的經濟、人口統計及物業市場數據而編製。此外，所有就未來住宅及商用物業竣工的預測乃根據自地政總署及物業發展商公告搜集的資料；就價格及/或租金趨勢的預測乃由戴德梁行的內部計量經濟學模型基於多項有關宏觀經濟狀況及未來供應量的假設而得出。戴德梁行採用上述資料來源，並認為該等資料來源可靠，因為(i)採納香港各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；(ii)戴德梁行已根據其內部計量經濟學模型編製過去五年的物業市場預測。

於編製戴德梁行市場報告時，戴德梁行作出以下所載的假設：

- 本公司提供的物業組合資料全部屬真實及正確；
- 香港政府各部門公佈的數據全部屬真實及正確；

## 行業概覽

- 收集自土地註冊處有關住宅銷售交易及土地交易記錄的資料全部屬真實及正確；
- 倘所得資料來自知名公共機構，戴德梁行將依賴該等機構公認的誠信及專業知識；及
- 並無金融危機、自然災害、新政府及行業規例等外在衝擊，影響物業行業於預測期間的供求。

### 香港經濟概覽

香港位於南中國海，鄰近珠江三角洲出口，佔地總面積為1,110平方公里，截至二零一五年九月三十日的總人口約7.3百萬人。鑑於香港的位置具備戰略優勢，法律制度穩健，既是進入中國的重要門戶城市，亦是頂尖的金融貿易中心，香港於世界經濟論壇所編製的年度競爭力排行榜中，一直位列全球十大具競爭力城市。此外，根據聯合國貿易和發展會議公佈的二零一五年世界投資報告，香港為亞洲外來直接投資金額第二大城市，二零一四年的全球外來直接投資流入總額為1,033億美元。

我們的業務及增長與香港經濟狀況息息相關。根據戴德梁行市場報告，過去三年，在實質本地生產總值的高增長帶動下，香港經濟相對維持穩定，於二零一一年至二零一五年\*間的年均增長率為2.94%。香港能從二零零八年底發生的全球金融危機中復甦，全賴住宅及商用物業自二零一一年起的強勁需求。

下表載列於所示年度／期間香港的主要經濟及人口分佈指標：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 (一月至九月)
本地生產總值 (十億港元)	1,776	1,934	2,037	2,139	2,256	1,756
實質本地生產總值 增長率(%)	6.8	4.8	1.7	3.1	2.6	2.5
人均本地生產總值(港元)	252,887	273,549	284,720	297,553	311,479	240,223
消費物價指數	100.7	106.0	110.3	115.1	120.2	123.6
人均可支配收入 (家庭住戶)(港元／年)	787,892	842,307	865,012	904,974	952,823	728,298
人均支出(家庭住戶) (港元／年)	468,898	518,968	550,427	587,008	616,368	478,473
人均儲蓄(家庭住戶) (港元／年)	318,994	323,339	314,585	317,966	336,455	249,825
高收入比例群組的 住戶數目	119,200	134,700	146,500	170,800	185,600	241,100

資料來源：香港政府統計處

消費者開支自二零一零年起大幅上升，於過去數年維持高企，主要受二零一零年至二零一五年\*訪港旅客人次的平均年增長率上升10.4%所帶動。中國內地旅客佔整體訪港旅客人數的一大部分，彼等亦是香港零售業增長的主要來源，由於中國政府實施

\* 已採用二零一五年臨時數字

## 行業概覽

反貪措施，香港零售業自二零一四年起出現放緩。該等反貪措施亦對奢侈品的零售銷量(如珠寶及鐘錶)造成影響。然而，本地購買力依然強勁，尤其以餐飲業為甚，其於二零一五年九月維持4.8%的正面按年增長。

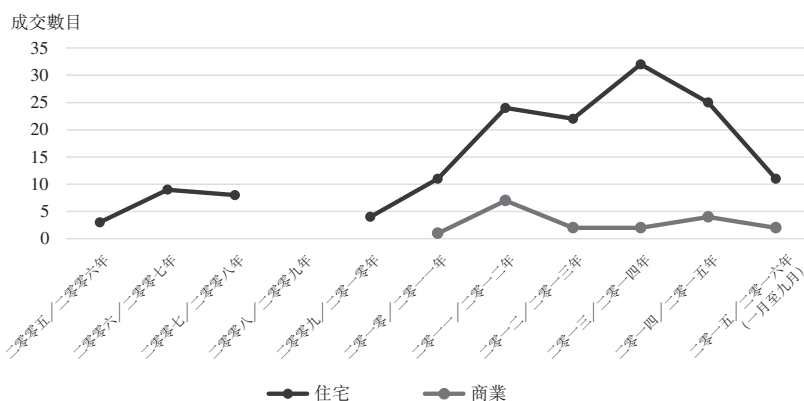
自二零一零年起，家庭住戶的人均可支配收入持續上升，於二零一五年第三季達約254,005港元，按年穩定增長達4.5%。根據戴德梁行市場報告，可支配收入增長強勁，令香港的消費力得以持續增長，而旅客於零售銷量佔比可能下跌，於二零一四年至二零一五年間，面對旅客於零售銷量佔比下跌2.9%，家庭住戶於零售銷量佔比錄得增長0.2%。

### 香港物業市場概覽

鑑於經濟強勁增長勢頭、低息環境、土地、住宅及商用物業市場供應出現結構性短缺問題，香港的樓價及租金於過去數年一直大幅上升，反映物業的潛在需求強勁。

香港政府明白土地供應不足是樓價飆升的主因之一。由於香港政府於二零一零年底公佈，自二零一一年起透過拍賣積極增加土地供應，住宅用地的拍賣數目自二零一二年起穩定增加。於二零一五年施政報告，香港行政長官梁振英先生依然強調加大力度增加商住發展用地供應。以下圖表分別展示二零零五年至二零一五年的土地成交數目、平均土地成交額及土地成交面積。

土地成交數目



資料來源：地政總署

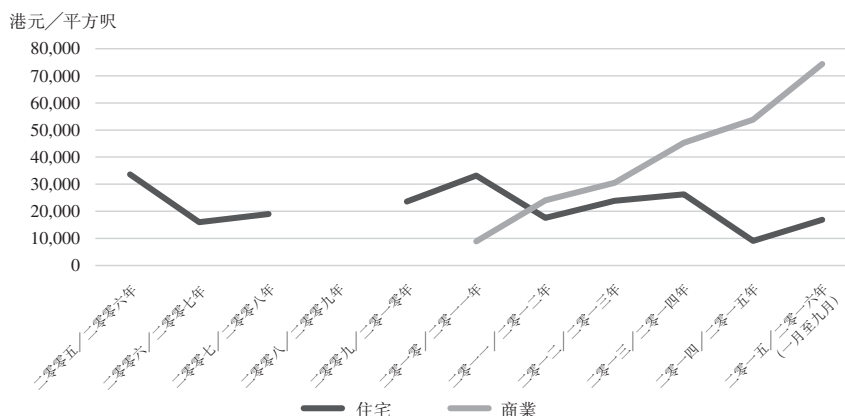
附註：

1. 於二零零五/二零零六年，概無進行商業用地交易。
2. 於二零零六/二零零七年，僅進行一宗商住用地交易，戴德梁行將其分類為住宅交易，因為該幅土地擬主要用作住宅用途。
3. 於二零零七/二零零八年，概無進行商業用地交易。

## 行業概覽

4. 於二零零八／二零零九年，概無進行商業用地交易。此外，僅進行一宗涉及西貢一幅土地的住宅用地交易，惟戴德梁行並無計及該交易，因為該幅土地指定只可作低密度私人住宅用途，並無計劃用作住宅發展項目。
5. 於二零零九／二零一零年，僅進行一宗商住用地交易，戴德梁行將其分類為住宅交易，因為該幅土地擬主要用作住宅用途。

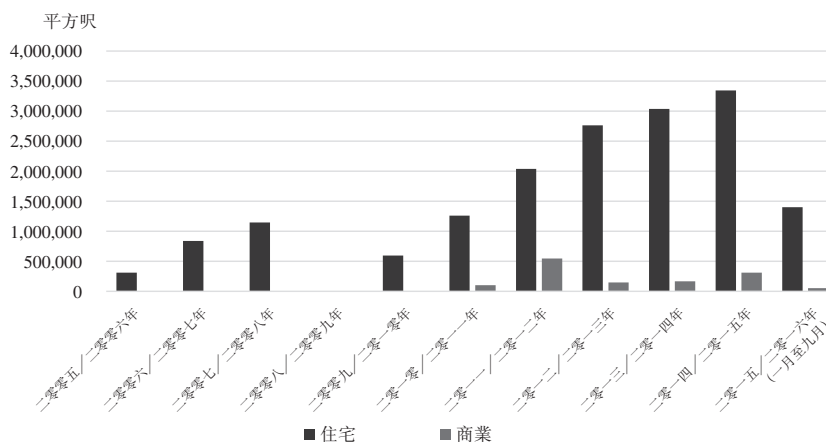
### 平均土地成交額



資料來源：地政總署

附註：請參閱本招股章程第70頁至第71頁載列由二零零五年至二零一五年之土地成交數目之圖表附註。

### 土地成交(按土地面積計)



資料來源：地政總署

附註：請參閱本招股章程第70頁至第71頁載列由二零零五年至二零一五年之土地成交數目之圖表附註。

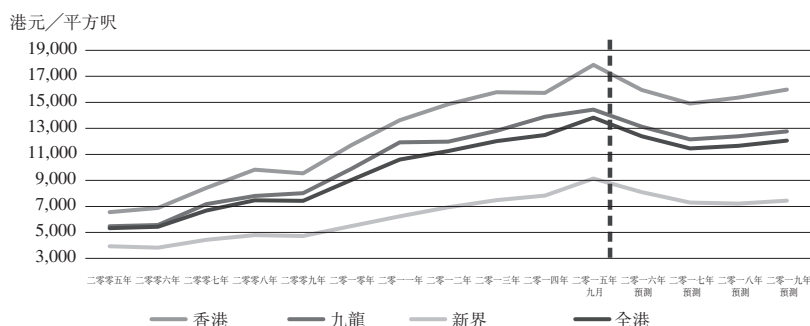
除釋出更多土地外，香港政府於過去數年持續監管物業市場，限制物業投機。香港政府於過去數年採取多項監管政策以打擊物業投機，當中修訂按揭保險計劃、實施額外印花稅、買家印花稅及新從價印花稅率(稱為雙倍印花稅)被視為主要措施。然而，過去數年的物業價格及租金增幅卻未有因政府規例而受影響。

## 香港住宅物業市場概覽

就住宅物業市場而言，刺激需求的主要動力包括低息及本地終端用家的壓抑需求強勁且持續增加，該等用家的消費力不斷提升，且不受若干為樓市降溫的監管措施限制。根據戴德梁行市場報告，本地終端用家大多主攻小型單位，即可銷售面積少於431平方呎，因為總額較低。

本地終端用家由小型單位換成較大單位的需求依然強勁，但此需求某程度因樓價持續上升及香港政府提高最低貸款與估值比率而受壓。潛在買家採取觀望態度，靜候整體住宅物業市場的另一輪價格調整。於過去十年，平均售價已增加一倍，當中港島區依然是樓價最高的地區，而九龍的平均售價則錄得最大升幅，過去十年累計升幅為253.0%，或由二零零五年至二零一五年的平均年增長率為10.3%。下圖展示由二零零五年至二零一五年住宅物業銷售的平均單位價格及由二零一六年至二零一九年的預測平均單位價格：

**住宅物業銷售的平均單位價格**



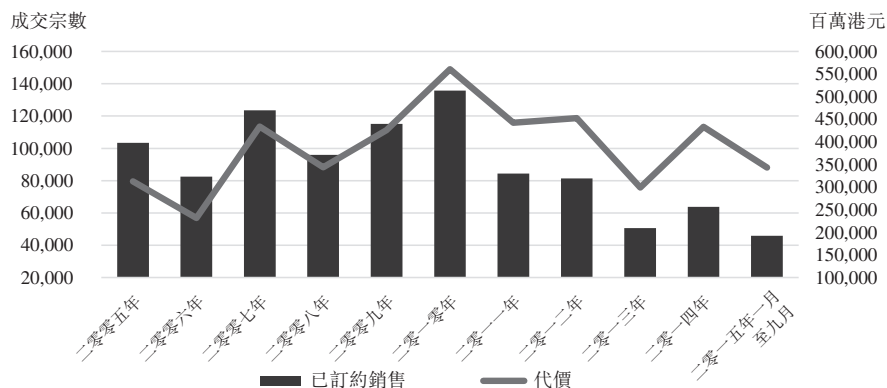
資料來源：差餉物業估價署及戴德梁行

於二零一五年九月三十日，香港私人住宅物業總存貨量達1.1百萬個單位，而於二零零五年至二零一五年的每年平均落成的新私人住宅單位有11,728個，顯示新樓供應極為有限。總存貨量中，431平方呎以下的單位數目於過去十年維持相對平穩，由二零零五年至二零一五年九月溫和增長2.4%，僅佔二零一五年九月三十日總存貨量約31.2%。自二零一二年起，因應市場對較小型單位的需求殷切，小型單位供應輕微增長，惟該供應量僅佔整體新落成量的一小部分，由二零一二年的14.9%增至二零一五年九月的22.2%，相信小型單位的潛在需求仍未得以充分滿足。

## 行業概覽

於過去五年，住宅物業銷售量總體上依循住宅物業新供應的走勢。住宅物業市場的買賣成交量及成交額於二零一三年下跌，主要由於香港政府實施嚴謹政策及規例。住宅物業市場於二零一四年復甦，買賣成交量約為64,000宗，銷售總額約為4,330億港元，較二零一三年分別增長約26.0%及45.0%。下圖展示由二零零五年至二零一五年九月已訂約住宅物業銷售量及銷售總額(一手及二手)：

已訂約住宅物業銷售量及銷售總額(一手及二手)



資料來源：差餉物業估價署

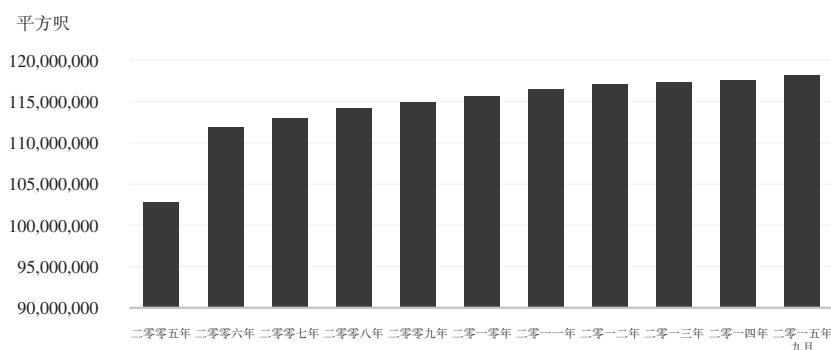
根據戴德梁行市場報告，本地需求於未來五年將繼續為住宅物業市場的主要動力。未來數年的新落成住宅供應量急增，加上近期成交價格波動，可能令市場氣氛越趨謹慎，其可證諸二零一六年成交量持續低迷及價格整合。然而，住宅物業市場將主要受惠於本地居民購買力及經濟基礎這兩大因素，預料市場需求於未來數年維持強勁。根據戴德梁行市場報告，一手市場需求預期於二零一六年後回升及保持強勁，令細價小型住宅物業以及備受有意升級至較大單位的年青家庭熱捧的中型住宅物業受惠。



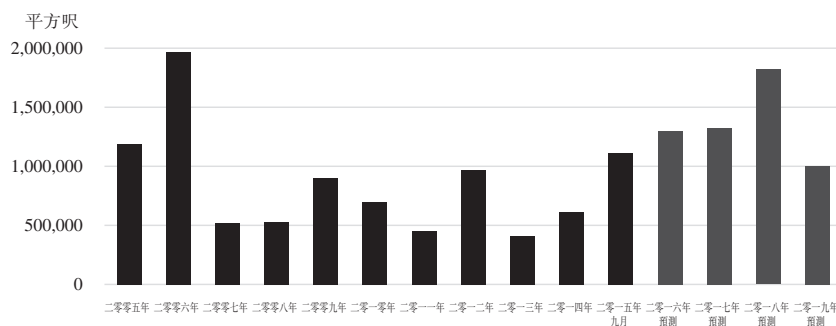
## 香港商用物業市場概覽

與住宅物業市場的情況相若，香港商用物業市場過去多年一直面對供應有限的問題。於二零一五年九月，商用物業存貨量約為118.0百萬平方呎，較二零零五年增長約5.5%，或自二零零五年以來的複合年增長率約1.3%。估計未來五年將有約5.4百萬平方呎的新商業樓面供應市場，相當於現有總商用物業存貨量約4.6%，將有望稍微紓緩零售商的租金壓力。下圖展示由二零零五年至二零一五年九月的香港商用物業存貨量及由二零零五年至二零一五年九月以及預測由二零一六年至二零一九年的新商用物業落成量(按面積計)：

### 香港的商用物業存貨量



### 新商用物業落成量(按面積計)



資料來源：差餉物業估價署、地政總署、戴德梁行及物業發展商的公告

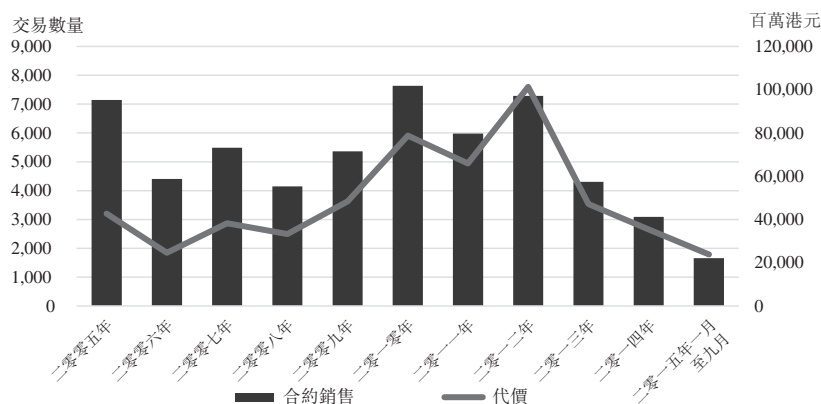
根據戴德梁行市場報告，核心購物區的新商用物業供應將仍然有限，因為新商用物業樓面大部分位於多個非傳統市中心的新市鎮，以支持該等新市鎮發展的居住及勞動人口的發展及增長。

過去數年，商用物業市場主要因旅遊業不斷增長而帶動發展，尤其是自二零一零年起中國內地旅客人數持續上升。香港素有購物天堂的美譽，十二年來受惠於銷量增加，有關增長主要源於中國內地旅客人數及中國的可支配收入大幅上升。商用物業的

## 行業概覽

租金及資本值飆升，尤其是位處旺角、尖沙咀及銅鑼灣等旅遊熱點的物業。過去五年，商用物業空置單位維持低水平，介乎7.0%至8.0%。下圖呈列按合約銷售計算的商用物業需求及總代價：

商用物業需求(合約銷售)及總代價



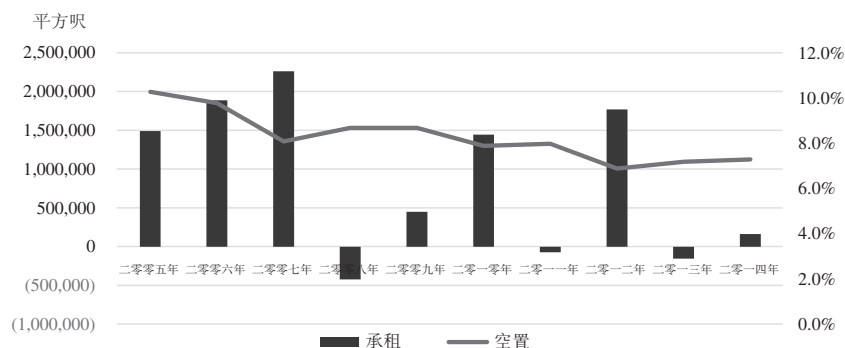
資料來源：差餉物業估價署

由於中國內地旅客的思想日趨成熟，傾向到訪香港以外的其他旅遊地點，加上二零一四年發生佔中事件及二零一五年初發生多宗反內地旅客事件，導致訪港的中國內地旅客人數增長率於二零一五年開始放緩，維持溫和增長，截至二零一五年九月，按年增長0.3%，而二零一四年九月則為15.2%。二零一五年中國內地遊客減少令零售總銷量逐步減少(截至二零一五年九月按年減幅約2.7%)，整體上導致市場氛圍更趨審慎。若干零售商舖類型(如零售店)，很大程度由中國內地遊客支持，故而下滑最多。舉例而言，截至二零一五年九月，珠寶、鐘錶及貴重禮品銷售按年減少約14.7%，次之為服裝銷售，按年減少約6.6%。除旅客人數下跌外，中國內地旅客的消費模式亦有所轉變，由主攻奢侈品市場(如奢華服裝、配飾、鐘錶及珠寶)，轉為以中檔及大眾市場為主，集中於黃金地段及地區購物熱點選購日用品。本港以旅遊業為重心的多個零售商搬出傳統購物區，而由其他與旅遊業關聯較小的零售商取代。

## 行業概覽

另一方面，商用物業市場得到本地居民的支持，彼等的消費力一直上升，尤其於地區購物熱點及配套商業空間。於二零一零年至二零一五年間，本地消費開支上升32.9%，截至二零一五年九月底，其他商業界別(如餐飲業)持續錄得增長，按年增幅約7.3%，以致空置率處於新低。下圖呈列二零零五年至二零一四年租賃市場的商用物業需求及空置率：

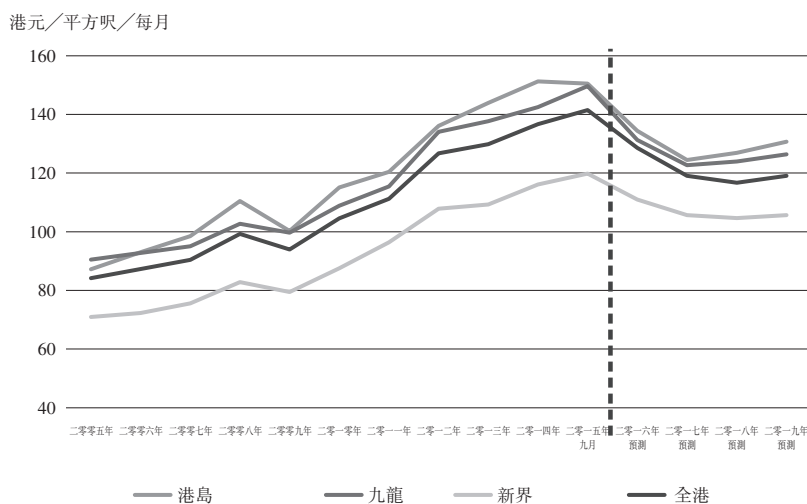
**商用物業需求(租賃市場)及空置率**



資料來源：差餉物業估價署

於二零一五年，商用物業租金下跌主要限於街舖及零售熱點。零售租金逐步下調被視為市場調控，並讓更多中檔品牌進駐黃金地段，有利香港整體商業市場的長期可持續發展。下圖呈列二零零五年至二零一五年第三季的商用物業租金以及二零一五年第四季至二零一九年的預測：

**商用物業租金**

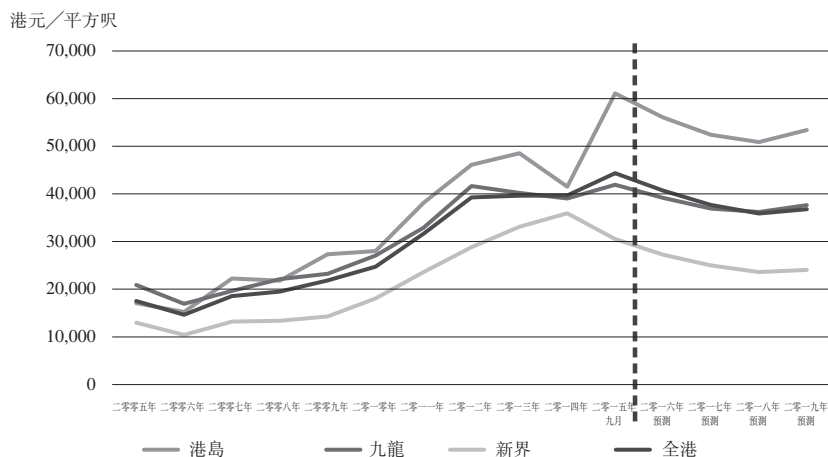


資料來源：差餉物業估價署及戴德梁行

## 行業概覽

二零一五年，商用物業租金下跌，然而，根據戴德梁行市場報告，二零一五年零售資產價格持續增長，可見投資者對商用物業市場(尤其是港島及九龍)仍然充滿信心。下圖呈列二零零五年至二零一五年第三季的商用物業銷售平均單位價格以及二零一五年第四季至二零一九年的預測：

商用物業銷售平均單位價格



資料來源：差餉物業估價署及戴德梁行

根據戴德梁行市場報告，面對遊客減少及零售銷量下跌市中心及新市鎮的商用物業空間需求將持續強勁，而香港商用物業市場於未來數年將出現兩項重大結構性變化，即(i)由於本地消費強勁及經濟要素正面，本地消費將超越遊客消費，及(ii)街道景觀將有所改變，而傳統購物區內，中檔及大眾市場品牌將取代高檔品牌，其將影響市場動態以及租金和價格水平。

### 香港工業物業市場概覽

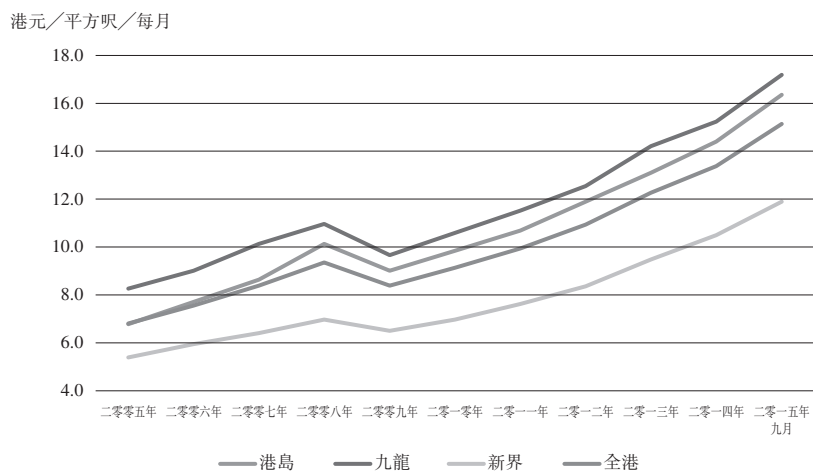
自八十年代生產工序遷往中國後，香港工業物業需求主要依靠貿易及物流行業，因為本港自七十年代起一直是全球航運中心。缺乏多元化需求來源導致過去十年的新工業物業供應水平偏低。於二零零五年至二零一五年九月，工業物業平均每年竣工面積約為405,356.4平方呎。

雖然出口活動表現疲弱及香港零售消費回落，工業物業因供應有限而繼續錄得租金增長。工業物業月租水平由二零零五年的每平方呎6.8港元增加一倍至二零一五年九月的每平方呎15.1港元，平均年增長率為7.7%。

## 行業概覽

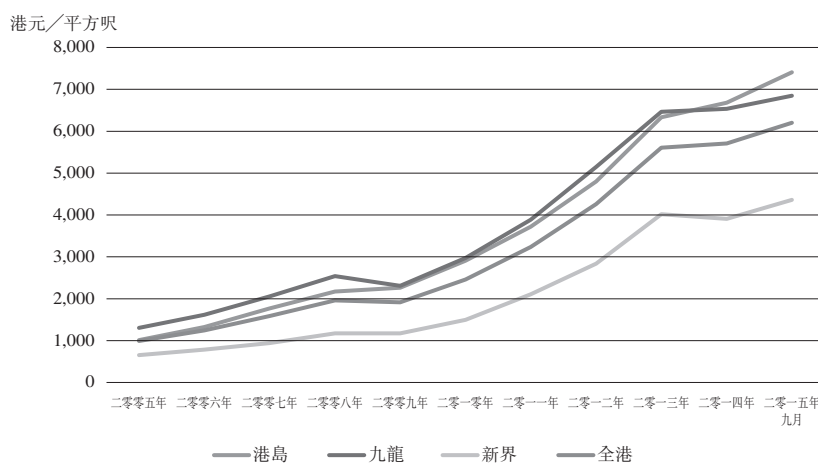
下圖呈列於二零零五年至二零一五年九月的工業物業平均租金及價格：

### 工業物業平均租金



資料來源：差餉物業估價署

### 工業物業價格



資料來源：差餉物業估價署

根據戴德梁行市場報告，預期二零一六年外圍貿易活動將持續弱勢，加上香港政府透過香港工廈整幢改裝的重建措施(將於二零一六年三月結束)增加未來數年的工業物業新供應量，日後工業物業租金及價格可能面對增長放緩。於二零一五年九月，香港政府已批准有關重建措施下的95份申請。

## 競爭格局

### 競爭狀況

香港物業市場過往一直由多間於聯交所上市的大型本地發展商主導。然而，過去十年於物業市場從業的中小型上市公司及私人公司數目持續增長。近年，以中國為基地的發展商亦進軍香港物業市場及活躍於香港物業市場。

根據戴德梁行市場報告，按於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位數目計算，於聯交所上市的32間物業發展商的市場份額如下：

排名	物業發展商	市場份額 (概約)
1	上市物業發展商A	24.1%
2	上市物業發展商B	22.1%
3	上市物業發展商C	12.8%
4	上市物業發展商D	11.3%
5	上市物業發展商E	10.4%
6	上市物業發展商F	3.9%
7	上市物業發展商G	3.5%
8	上市物業發展商H	2.4%
9	上市物業發展商I	1.6%
10	上市物業發展商J	0.9%
11	上市物業發展商K	0.8%
12	上市物業發展商L	0.7%
13	上市物業發展商M	0.7%
14	上市物業發展商N	0.6%
<b>15</b>	<b>母公司／本公司</b>	<b>0.6%</b>
16	上市物業發展商O	0.5%
17	上市物業發展商P	0.5%
18	上市物業發展商Q	0.5%
19	上市物業發展商R	0.4%
20	上市物業發展商S	0.3%
21	上市物業發展商T	0.3%
22	上市物業發展商U	0.3%
23	上市物業發展商V	0.2%
24	上市物業發展商W	0.2%
25	上市物業發展商X	0.2%
26	上市物業發展商Y	0.1%
27	上市物業發展商Z	0.1%
28	上市物業發展商AA	0.1%
29	上市物業發展商AB	0.1%
30	上市物業發展商AC	0.1%
31	上市物業發展商AD	0.01%
32	上市物業發展商AE	0.01%

資料來源：土地註冊處、戴德梁行、相關上市發展商的年報

## 行業概覽

於聯交所上市的五大物業發展商佔於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位總數約80.7%。按母公司集團／本集團於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位數目計算，在32家香港上市物業發展商中，母公司／本公司排名15，市場份額約為0.6%。董事認為香港所有物業發展商均為我們的潛在競爭對手，視乎其物業發展項目的位置、推出時間及定位而定。具體而言，董事認為除於二零一一年一月至二零一五年九月名列前五名並佔市場份額逾80.0%（以預售住宅單位總數計）的物業發展商外，所有其他發展商均為我們的主要競爭對手，與我們分佔餘下市場，彼等一般於香港從事住宅物業發展項目，其項目規模與我們相近。董事相信，基於我們的多項競爭優勢（於本招股章程「業務－我們的競爭優勢」一節詳述），我們將能在一定程度上與競爭對手角力。

### 競爭因素

發展土地主要透過土地拍賣及土地投標方式授出以作私人發展用途。雖然香港物業市場並無明確准入門檻，惟透過土地拍賣或投標成功投得發展地盤可彰顯競標公司的財政實力，因為土地成本通常佔項目價值一大部分。

### 香港物業市場的前景

#### 機遇

雖然香港政府推出監管措施，惟有賴本港需求強勁及投資活躍，香港物業市場自二零零九年保持增長勢頭。香港經濟穩健增長加上香港在全球市場的獨特性，在種種因素支持下，大眾市場及投資市場未來會繼續締造更多商機。

#### 困難

由於前景多數取決於經濟能否有穩健增長，故宏觀經濟狀況可能出現意外變化（例如另一次全球經濟危機）或香港政府宣佈進一步壓抑物業市場均可能會影響物業市場的前景。

於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。董事預期香港銀行可能於不久將來提高利率，其很可能對我們的財務表現造成不利影響，因為提高利率將直接影響日後物業發展的成本及客戶購買物業的成本。詳情請參閱本招股章程「風險因素－有關本集團及我們業務的風險－我們的溢利及經營業績受利率變動影響」及「風險因素－有關我們的行業的風險－倘按揭融資成本上升或條款吸引力下降或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響」各段。

## 行業概覽

近期，香港物業市場在物業銷售及租賃交易成交量及價值方面錄得週期性跌幅。倘全球股票市場嚴重不穩及波動，物業市場可能受到不利影響，因為投資者及有意買家對投資物業或會更加審慎。

市場競爭漸趨激烈，對市場參與者而言充滿潛在挑戰。隨着市場愈來愈多新進公司(包括中國發展商)，預計在日後招標中競投發展用地的會面對更激烈競爭。

### 香港土地價格與建築材料及勞工成本之過往價格走勢

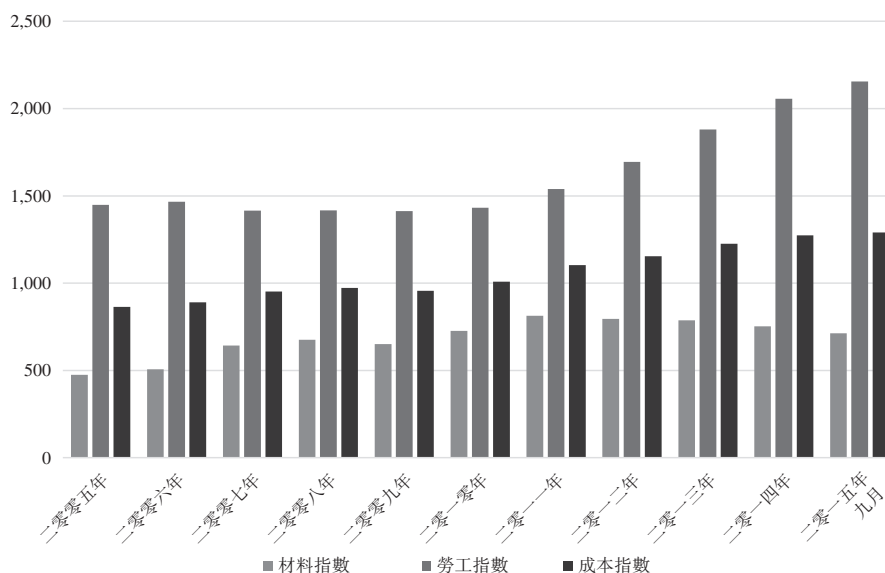
#### 土地價格

有關土地過往價格走勢的詳情，請參閱本節上文「香港物業市場概覽」分節。

#### 建築材料及勞工成本

泥沙、金屬車床、石屑及反光漆等建築材料的成本於過往數年維持穩定，而建築勞工成本於二零零九年至二零一五年\*大幅增加45.5%，平均年增長率約為4.2%。建築勞工成本上升主要由於多個大型基建項目(如(i)中環填海計劃；(ii)港珠澳大橋；及(iii)西九龍高鐵項目)正在施工，導致建築部整體勞工短缺，乃建築勞工薪酬上升的主因，以致整體建築成本於過去數年有所增加。下圖呈列二零零五年至二零一五年九月的建築成本指數：

建築成本指數



資料來源：土木工程拓展署

附註：根據土木工程拓展署的資料，成本指數=0.6\*(材料指數)+0.4\*(勞工指數)

預計於未來數年，上述基建項目的建築工程會繼續進行，加上出現其他新物業發展項目，未來數年建造業勞工短缺的情況很可能會加劇。這將繼續推高香港整體建築成本。另一方面，材料成本因上游供應商的季節性調整而出現波動，波幅較過往年度有所收窄，預計該因素對整體建築成本的影響將因而變得微不足道。



### 香港房地產行業的監管概覽

以下為現時而言對本集團在香港房地產行業的營運有著重大影響的法律及規例摘要。

#### (a) 香港的土地制度

香港所有土地的永久業權(位於香港中環的聖公會聖約翰座堂的永久業權除外)均屬香港政府所有。一般而言，香港政府按一個租賃制度批出土地。私人租約一般以：

- (i) 「政府租契」批出，通常附設若干標準限制條款，並象徵式收取低額年租，或
- (ii) 加設「批地條件」。該等批地條件通常附帶更多限制，而且年租與土地的應課差餉租值掛鈎，租戶在符合相關條件的情況下有權租用土地。

政府租契或批地條件的租戶於香港物業市場通常稱為租賃物業的擁有人。

批地條件及政府租契通常訂有多項契約，包括土地用途及發展限制。租戶如欲修改政府租契或批地條件中的土地用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，須向地政總署署長申請，並須就此補繳地價。

#### (b) 土地拍賣程序

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，香港政府將土地出售予出價最高的競投者或投標者換取地價。

香港政府會將預期可供出售的土地加入賣地計劃。根據香港政府地政總署公開可得的資料，二零一四至二零一五年度賣地計劃及二零一五至二零一六年度賣地計劃(截至二零一六年三月)下的土地銷售乃以招標形式進行。

#### (c) 政府租契條款

政府租契年期不盡相同。過往政府租契曾定為75年、99年、150年或999年的固定年期，部分附帶續期權利。現時，政府租契或批地條件一般按50年的年期批出。在新界，根據香港法例第150章《新界土地契約(續期)條例》，除短期租約或特別用途的租契外，新界土地政府租契的年期均已自動延長至二零四七年六月三十日，租戶毋須補繳額外地價，惟須按照香港法例第515章《地租(評估及徵收)條例》的規定，由延期的日期起每年向香港政府繳納相當於該土地不時之應課差餉租值3%的租金。

自一九九七年七月一日起，香港基本法(「基本法」)生效。基本法第8條規定，香港所有於一九九七年七月一日前有效的法例(包括衡平法、條例、附屬立法及習慣法)均予以保留，除與基本法相抵觸者外及受限於香港的立法機關作出的修改。基本法第120條亦規定，香港特別行政區成立之前已批出、決定或續期且年期超越一九九七年六月三十日的所有土地契約和與該等土地契約有關的一切權利，均按香港法例繼續予以承認和保護。基本法第123條規定，有關香港特別行政區成立以後期滿而沒有續期權利的土地契約，需由香港政府自行制定的法律和政策處理。

### (d) 多層樓宇及公契

多層樓宇在香港十分普遍。香港政府不會就一幢多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述各業主所持不可分割份數的比例共同持有。多層樓宇各單位的業主共同擁有相關土地(以租賃持有方式)及其上之樓宇。

公契通常載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效管理和保養土地及樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配樓宇及土地內若干不可分割份數連同獨家使用權、享用和佔用其單位(排除其他共同業主)。公契亦享有及承擔關於使用、保養和維修樓宇公用部分及公用設施的若干權利及責任，亦須就共同業主的單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔相關費用及開支。公契亦一般要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並向管理基金供款。

如政府批地書載有限制賣方轉讓、抵押或出售土地任何權益的條件，其受限於(其中包括)賣方事先取得地政總署署長對公契的書面批准，則新建樓宇的賣方須向地政總署法律諮詢及田土轉易處(「法律諮詢及田土轉易處」)提呈公契的草擬本，以供審批。就提供涉及賣方及買方(作為共同擁有人及物業管理人)的私人發展的樓宇管理系統而言，法律諮詢及田土轉易處已編製一套指引(「法律諮詢及田土轉易處公契指引」)，以代表地政總署署長批准公契(如根據政府批地書的條件需要批准)。

如政府批地書並無載有要求地政總署署長批准公契的條件，律師為賣方草擬有關公契時，必須遵照香港律師會發出的公契草擬指引(「香港律師會公契指引」)。如欲偏離香港律師會公契指引的律師必須以指定的申請表格內向香港律師會申請豁免，並繳付指定費用。

### (e) 預售樓花同意方案及非同意方案

買賣未落成發展項目的單位受預售樓花同意方案或非同意方案規管。

#### 同意方案

地政總署預售樓花同意方案(於一九六一年頒佈)乃由法律諮詢及田土轉易處代表地政總署署長管理。

倘於其上發展的土地：

- (i) 於符合監管土地的土地批文的所有條件前受轉讓權限制；或
- (ii) 受土地審裁處根據香港法例第7章《業主與租客(綜合)條例》發出的驅逐令所限，

如註冊業主有意於發展完成前出售任何單位，則有關出售受地政總署預售樓花同意方案所監管。註冊業主須透過其律師向法律諮詢及田土轉易處申請地政總署署長的同意，以訂立單位的買賣協議。

於發出訂立買賣協議的同意前，須達成多項條件。地政總署署長可全權酌情給予同意，如給予有關同意，須受地政總署署長可能施加的多項條件所限，有關條件一般包括買賣協議之形式未經地政總署署長書面同意不得修改。

法律諮詢及田土轉易處已發出通函載有將予達成之條件、規則及其他適用於地政總署預售樓花同意方案有關受地政總署預售樓花同意方案監管的未落成發展項目、未落成期數、尚待符合條件的已落成發展項目(即地政總署署長尚未發出合規證明或轉讓同意書)或尚待符合條件的已落成期數的單位的資料。

#### 非同意方案

非同意方案於一九八零年引入，現由香港律師會監管。

倘新發展項目不屬於地政總署預售樓花同意方案的範圍，則買家受非同意方案保障。例如，非同意方案適用於倘新樓宇建於所持現有政府租契下之一幅土地上，而該土地已由發展商以收購建於該土地之上之舊式多層樓宇全部單位之方式收購。

非同意方案施加律師須遵守之專業責任(倘同一律師代表發展商及買家進行轉易交易)。於該等情況下，有關規定包括使用指定格式的買賣協議(與同意方案規定之格式類似)。律師亦須承諾確保買家獲同意方案所提供之類似方式保障。如違反非同意方案，代表律師將犯下專業失當行為，並有責任向買家作出賠償。

### (f) 強制購地

香港大部分多層舊式樓宇乃按上文第(d)段所述以共同所有權形式持有，故發展商須向樓宇每位共同業主取得所有單位以重新發展多層舊式樓宇。一九九九年之前，只要有一名少數業權共同業主拒絕向大業主及發展商出售其樓宇單位，便不能重建該樓。為應對該情況，政府於一九九八年頒佈香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，並由一九九九年實施。根據該條例，任何擁有(或共同擁有，不包括以按揭方式擁有)某地段不少於90%不可分割份數的人士可向土地審裁處申請為重新發展而出售整幢樓宇的命令。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》適用於所有類型的物業，而非僅限於住宅物業。倘若申請人能夠向土地審裁處證明其符合若干特定的規定，則土地審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整個地段(包括小業主擁有的全部單位)。根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，申請人在符合(其中包括)下列條件的情況下可向土地審裁處申請強制出售整個地段的命令：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (ii) 基於樓宇的樓齡或維修狀況有必要重新發展；及
- (iii) 大業主已採取合理措施(包括按公平合理條款洽商購買小業主擁有的份數)收購有關地段的所有不可分割份數。

香港法例第545A章《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》於二零一零年四月一日開始實施，已將以下三類地段的強制售賣申請門檻下調至80%：

- (i) 地段上每個單位均代表該地段所有不可分割份數的10%以上。在此情況下，其上樓宇的單位必須少於10個；

- (ii) 地段上所建樓宇的樓齡滿50年或以上；或
- (iii) 地段位於根據香港法例第131章《城市規劃條例》繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上所建樓宇屬工業樓宇且樓齡滿30年或以上。

申請上述三類地段強制售賣令的申請人亦須使土地審裁處信納(a)基於現有樓宇的樓齡或維修狀況而有必要重新發展該地段；及(b)大業主已採取合理措施收購該地段所有不可分割份數。

### (g) 城市規劃委員會及分區計劃大綱圖

城市規劃委員會乃根據《城市規劃條例》的條文所成立的法定機構。城市規劃委員會籌劃及刊發的其中一項法定規劃是「分區計劃大綱圖」，列出個別規劃地區的土地使用分區、發展參數及主要道路系統，所規劃地區一般分作特定用途，如住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府／機構／社區或其他特定用途。每份分區計劃大綱圖均附有「圖則註釋」，列出特定分區內之一般核准用途及須事先徵求城市規劃委員會批准的其他用途。

根據香港法例第563章《市區重建局條例》第25條的規定，市區重建局（「市建局」）可將根據該條第(3)(a)款擬備的任何圖則呈交城市規劃委員會供其考慮。城市規劃委員會根據《市區重建局條例》認為適宜公佈的圖則，被視為由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。

### (h) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署透過執行香港法例第123章《建築物條例》及相關法規，（服務其中包括）向現有及新的私人處所之業主及佔用人提供服務。該等服務包括：

- 減少因違例建築物和廣告招牌而造成的危險和滋擾；
- 向市民推廣適當地修葺和保養舊樓、排水渠及斜坡的意識；
- 考慮和審批改動及加建工程；
- 處理小型工程監管制度下就簡化規定及家居小型工程檢核計劃呈交的文件；
- 改善樓宇的消防安全措施，以及就處所是否適合獲發指明商業用途的牌照提供意見；

## 監管概覽

- 審查及審批樓宇規劃、對建築工程及地盤安全進行審核，以及於新建樓宇竣工後發出佔用許可證。

在並無根據屋宇署的授權取得規定之許可及同意下對物業作出任何改建(包括建造及拆卸構築物等在內的改建)，則可能會接到由屋宇署發出之警告通知，及其後由建築事務監督發出之建築令。

### 屋宇署執行政策

屋宇署曾發出有關其針對僭建物的執法次序的經修訂執法政策，並自二零一一年四月一日起生效。政策列明，(其中包括)就於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築令。

根據《建築物條例》第40(1BA)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。

根據《建築物條例》第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據《建築物條例》第26(1)條或第28(3)條發出之建築令，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守有關建築令起十二個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後十二個月內提出。此外，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並於竣工日期向物業業主收取因而招致的所有費用，另加監督費用。

### 強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

隨著《建築物條例》之相關修訂於二零一一年六月及二零一一年十二月分別通過《二零一一年建築物(修訂)條例》及其附屬條例(包括香港法例第123P章《建築物(檢驗及修葺)規例》)生效，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃一併於二零一二年六月實施。該法例授權建築事務監督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之人士於法定要求下必須，為其樓宇及窗戶進行檢驗及修葺。違反上述通知可處刑罰。屋宇署亦可安排其委任的顧問公司及承建商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向共同業主/樓宇之業主立案法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

### (i) 佔用許可證

佔用許可證是由屋宇署根據《建築物條例》的條文發出的文件，倘無佔用許可證，不得佔用新建樓宇。佔用許可證訂明發出文件當時有關新建樓宇各部分的許可用途，並可能就一項新建樓宇的全部或部分而發出。如任何物業的擬定用途計劃有任何重大變動而是會抵觸佔用許可證內的許可用途，必須就該等計劃變動向建築事務監督（「**建築事務監督**」）發出一個月通知。如建築事務監督認為有關物業因其建築而不適合作擬定用途，可能會禁止該用途變更。佔用許可證對樓宇單位的買家十分重要，因為佔用許可證確認建築物條例的法定要求已符合，並展示有關樓宇的獲准用途。根據正常轉易手續，賣方須提供佔用許可證，以證明其於一項物業交易中的業權。

### (j) 香港的政府差餉

香港的政府差餉是香港政府對物業徵收的間接稅項，所得收益為香港政府一般收益的一部分。政府差餉按物業之應課差餉租值的百分比計算。應課差餉租值指物業於指定估值參考日期（假設各年該物業於該日空置及可供出租）的估計年度租值，基準為租戶承諾支付所有租戶日常承擔的差餉及稅項，而業主則承諾支付香港地租、維修及保險的費用，以及為維持該物業於可獲得該租金水平所需的任何其他支出。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審，以更精準地反映物業市值租金的變化。一般而言，香港境內所有物業均須根據香港法例第116章《差餉條例》評估差餉。業主與佔用人均須繳付差餉。實際上，繳付差餉的責任視乎業主與物業佔用人所訂立之協議條款而定。在沒有任何相反的協議下，繳交差餉的責任由佔用人承擔。

於二零一五至二零一六年財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二零一五至二零一六年度的指定估值參考日期為二零一四年十月一日，有關的應課差餉租值由二零一五年四月一日起生效。

### (k) 香港印花稅

香港法例第117章《印花稅條例》對若干種類的交易文件徵稅（應在特定期限內繳納），包括以下所列的交易文件：

- (i) 買賣轉易契；
- (ii) 物業的買賣協議；
- (iii) 不動產租約。

簽立上述交易文件的各訂約方及所有其他人士均有責任繳交印花稅。

如應課稅文件未妥為加蓋印花，使用該等文件的任何人士須承擔印花稅及任何罰款。不支付《印花稅條例》下的罰款將引發民事責任，且並未妥為加蓋印花的任何應課稅文書一般於法律程序中不獲接納為證據，除刑事法律程序及印花稅署署長為追討根據《印花稅條例》應繳的印花稅或罰款而提出的民事法律程序外，亦不可供用作任何其他用途。

加蓋印花的限期視乎文據的種類而定，介乎兩日至30日不等。遲交印花稅或被徵以最高達應繳印花稅10倍的罰款。然而，在某些情況下，罰款可應書面要求而獲退回。

### 額外印花稅 (「額外印花稅」)

《二零一四年印花稅(修訂)條例》(「首項修訂條例」)於二零一四年二月二十八日在憲報內刊登，並被視為由二零一二年十月二十七日起生效。首項修訂條例旨在修訂印花稅條例，以提高額外印花稅的稅率，同時延長若干在二零一二年十月二十七日或之後購入的住宅物業於收購後36個月內的交易的物業持有期。

根據首項修訂條例，除非交易獲豁免額外印花稅或額外印花稅並不適用，否則將向於收購後36個月內轉售住宅物業的買家及／或分買家徵收額外印花稅。

經調整的額外印花稅對二零一二年十月二十七日或之後購置的住宅物業的不同持有期施加三個不同的稅率：

- (i) 倘持有物業不超過6個月，則為20%；
- (ii) 倘持有物業超過6個月但不足12個月，則為15%；及
- (iii) 倘持有物業超過12個月但不足36個月，則為10%。

### 買家印花稅 (「買家印花稅」)

首項修訂條例亦對於二零一二年十月二十七日或之後簽署的若干住宅物業的買賣協議及買賣轉易契徵收買家印花稅。買家印花稅將對香港永久性居民(「香港永久性居民」)以外的任何人士或公司(不論其註冊成立地點)收購的所有住宅物業徵收劃一的15%稅項(在從價印花稅及額外印花稅以外徵收)，惟於首項修訂條例下獲特別豁免或屬例外者除外。



從價印花稅

《二零一四年印花稅(修訂)(第2號)條例》(「第二項修訂條例」)於二零一四年七月二十五日在憲報刊登，並被視為由二零一三年二月二十三日起生效。第二項修訂條例旨在進一步修訂《印花稅條例》，以調整從價印花稅(「從價印花稅」)稅率和進一步將徵收非住宅物業交易的從價印花稅的範圍由買賣轉易契擴展至買賣協議。

第二項修訂條例的主要詳情如下：

- (i) 於二零一三年二月二十三日或之後購買的任何住宅物業或非住宅物業的任何買賣協議，不論是透過個人或公司，將須按新的從價印花稅稅率繳納，除非於第二項修訂條例下獲特別豁免或屬例外的交易。
- (ii) 下表載列新標準從價印花稅稅率：

物業的代價或價值 (以較高者為準)	新的從價印花稅稅率
2,000,000港元或以下	1.50%
2,000,000港元以上 但少於2,176,470港元	30,000港元+超出2,000,000港元的 超額部分的20%
2,176,470港元以上 但少於3,000,000港元	3.00%
3,000,000港元以上 但少於3,290,330港元	90,000港元+超出3,000,000港元的 超額部分的20%
3,290,330港元以上 但少於4,000,000港元	4.50%
4,000,000港元以上 但少於4,428,580港元	180,000港元+超出4,000,000港元的 超額部分的20%
4,428,580港元以上 但少於6,000,000港元	6.00%
6,000,000港元以上 但少於6,720,000港元	360,000港元+超出6,000,000港元的 超額部分的20%
6,720,000港元以上 但少於20,000,000港元	7.50%
20,000,000港元以上 但少於21,739,130港元	1,500,000港元+超出20,000,000港元的 超額部分的20%
任何其他情況	8.50%

## 監管概覽

上文所載之新標準從價印花稅在若干情況下不適用，而舊標準從價印花稅在若干情況下可能適用，例如包括為本身利益行事及於收購當時並無於香港擁有任何其他住宅物業的香港永久性居民收購住宅物業，或由香港永久性居民與擁有近親關係(即配偶、父母、子女、兄弟姐妹)的非香港永久性居民共同及各自為本身的利益行事，並且於收購當時於香港並無擁有任何其他住宅物業而進行的交易。

為提供完整資料，下表載列原有標準從價印花稅稅率：

物業的代價或價值 (以較高者為準)	原有從價印花稅稅率
2,000,000港元或以下	100港元
2,000,000港元以上 但少於2,351,760港元	100港元+超出2,000,000港元的 超額部分的10%
2,351,760港元以上 但少於3,000,000港元	1.50%
3,000,000港元以上 但少於3,290,320港元	45,000港元+超出3,000,000港元的 超額部分的10%
3,290,320港元以上 但少於4,000,000港元	2.25%
4,000,000港元以上 但少於4,428,570港元	90,000港元+超出4,000,000港元的 超額部分的10%
4,428,570港元以上 但少於6,000,000港元	3.00%
6,000,000港元以上 但少於6,720,000港元	180,000港元+超出6,000,000港元的 超額部分的10%
6,720,000港元以上 但少於20,000,000港元	3.75%
20,000,000港元以上 但少於21,739,120港元	750,000港元+超出20,000,000港元 的超額部分的10%
任何其他情況	4.25%

### (I) 一手住宅物業銷售條例

香港法例第621章《一手住宅物業銷售條例》(「一手住宅物業銷售條例」)於二零一三年四月生效。一般而言，一手住宅物業銷售條例規管未落成及已落成一手住宅物業的銷售，不論其是否在地政總署預售樓花同意方案下。

一手住宅物業銷售條例對一手住宅物業賣方須遵守售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排及有關銷售一手住宅物業的臨時買賣合約及買賣合約的強制條文等方面作出規定，亦規定禁止失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料等。

#### 實用面積

根據一手住宅物業銷售條例，實用面積為一手住宅物業售樓說明書、價單及廣告中用於物業面積及每平方呎／每平方米物業價格報價的唯一基準。

按一手住宅物業銷售條例所界定，「實用面積」指該物業的樓面面積，包括露臺、工作平台及陽台每一項的樓面面積，但不包括空調機房、窗臺、閣樓、平台、花園、停車位、天臺、梯屋、前庭及庭院的面積。

#### 售樓說明書

賣方須於緊接開始銷售前至少七日期間及於銷售期間每一日擬備售樓說明書供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供售樓說明書，以供公眾閱覽。

提供予公眾的售樓說明書應每三個月更新一次。

售樓說明書應載列可能對享用該住宅物業或發展項目造成重大影響的事宜的資料。售樓說明書不必載列一手住宅物業銷售條例規定或授權以外的資料，例如藝術圖片或圖像。

#### 價單

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間及於銷售期間每一日擬備價單供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供價單，以供公眾閱覽。

## 監管概覽

每份價單應按一手住宅物業銷售條例規定載列住宅物業最低數目的價格，其格式由一手住宅物業銷售監管局指明。

倘賣方已於價單內載列住宅物業價格且其後欲更改該物業價格，其須更改相關價單。此外，有關住宅物業不應早於發出經修訂價單後三日前出售。

於特定住宅物業銷售首日前禁止保留指明住宅物業。

### 未落成發展項目的示範單位

賣方毋須提供示範單位。然而，倘提供示範單位，則示範單位應按該條例的規定建造。

對於為供普通公眾參觀而提供的住宅單位的「經改動示範單位」，則首先須有相同物業的「無改動示範單位」。

對於無改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位、拍照及攝像。對於經改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位。

當有示範單位可供參觀時，賣方須向公眾提供售樓說明書。

### 參觀已落成發展項目的物業

於簽訂臨時買賣合約前，賣方應安排準買方參觀買方有意購買的特定物業。倘安排參觀該特定物業並非合理地切實可行，則賣方應安排準買方參觀相若物業。

### 銷售安排

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間提供下列有關銷售安排的資料供公眾索取及在本身指定網站提供以供閱覽—

- (i) 開始銷售住宅物業的日期、時間及地點；
- (ii) 在該日將予發售的住宅物業；及
- (iii) 將會使用何種方法決定準買家購買該物業的優先次序。

### 臨時合約及買賣合約

倘於簽立臨時買賣合約(「臨時買賣合約」)後五個工作日內買方決定不簽立買賣合約(「買賣合約」)：

- (i) 該臨時買賣合約即告終止；
- (ii) 有關售價5%的臨時訂金即予沒收；及
- (iii) 賣方不得針對買方提出進一步申索。

### 成交記錄冊

於各銷售日，賣方須在售樓處或賣方本身指定網站備存發展項目或每一期發展項目的成交記錄冊。

成交記錄冊須包括發展項目或每一期發展項目的主要成交資料，例如簽立合約(包括臨時買賣合約及買賣合約)的日期、成交價及合約終止日期(倘適用)、付款條款及交易是否涉及賣方的有關連人士。

賣方須在訂立臨時買賣合約之後的24小時之內在成交紀錄冊內披露有關臨時買賣合約的資料，並於訂立後一個工作日內披露有關買賣合約的資料。

### 廣告

倘賣方或在賣方同意下由另一人士發佈廣告，則廣告須聲明該事實。廣告中不可載有虛假或具誤導性資料。

印刷廣告如顯示發展項目或其周邊地區的藝術印象，則須載列一項聲明，提醒準買方參考售樓說明書及進行實地參觀。

### 失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料

任何人如為誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即觸犯一手住宅物業銷售條例。

任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍然傳佈或授權傳佈該等資料，並相當可能誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。

觸犯一手住宅物業銷售條例所載規定可能導致刑事責任，最高可被判處罰款500萬港元及監禁7年。

### 歷史及業務發展

母公司集團於一九八七年三月由鄧清河先生以宏安機電工程公司之名稱創辦，為一間獨資經營公司，提供建築相關裝修及建築服務。宏安於一九九五年在主板上市。於上市時，宏安及其附屬公司主要從事提供建築相關裝修服務、建築服務及項目管理。

自宏安於一九九五年上市以來，鄧清河先生一直擔任主席及執行董事。彼一直積極推動母公司集團增長，任職母公司集團期間累積了豐富的企業管理、物業投資及發展經驗。在其領導下，集團成立管理層團隊，經營本集團的物業業務。鄧清河先生為執行董事鄧灝康先生之父親。

### 物業發展

於二零零四年，本集團收購沙田嶺路一幅租賃土地及元朗多幅空置土地以作發展，藉此開展物業發展業務，而物業發展業務其時被視作母公司集團的其中一個主要業務分部。本集團的首個高檔住宅物業發展項目為位於新界元朗的首譽，總實用面積約為41,000平方呎。該項目於二零零六年開始預售，於二零零七年五月完成發展。於二零零八年底，本集團於新界沙田嶺路的第二個高檔住宅物業項目(即戈林)開始預售。

近年來，本集團所採納的業務策略更加注重發展中小型住宅單位，以滿足對該等物業日益增加的需求，並開始打造「The Met.」品牌名稱及在該品牌下發展一系列精品住宅物業。於二零一一年及二零一二年，本集團開始預售兩個市區重建住宅物業項目，分別位於紅磡(即薈點)及西營盤(即薈臻)。於二零一三年底完成薈點項目後，本集團於截至二零一四年三月三十一日止財政年度就該項目銷售物業所得收入確認收益。同樣地，於二零一四年底完成薈臻項目後，本集團亦就該項目銷售物業錄得收益。

於二零一三年一月，本集團開始預售其位於旺角彌敦道724-726號的首個商用物業項目。於二零一四年二月，本集團開始預售位於九龍長沙灣的另一個住宅物業項目(即薈悅)。

於最後實際可行日期，本集團於九龍及新界擁有五個住宅及／或商用物業發展項目，預期總建築面積約為760,000平方呎，預計將於二零一七年至二零一九年期間竣工。本集團持有該五個項目其中三個的全部權益及餘下兩個項目的大部分權益。

為延續我們「The Met.」系列物業發展項目的佳績，我們三個現有項目集中發展中小型住宅單位。該三個項目全部位於新界，其中兩個在馬鞍山及一個在大埔公路。為進一步拓展本集團的業務營運，向目標客戶提供更多選擇，我們現時亦計劃在油塘發展一個中至大型公寓項目。就商業分部而言，我們亦即將推出一個項目，預計於二零一七年竣工，其設計以銀座式商廈為賣點，並設有餐廳及零售空間。

### 物業投資

本集團物業投資分部集中於香港物業市場的商用物業，可追溯至一九九七年我們首次收購屯門龍門居的店舖及街市，以作投資用途。自此，我們投資多項物業，作為物業投資業務的一部分，以賺取穩定的經常性租金收入及資金升值。於最後實際可行日期，我們持有(i)八項持作投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及(ii)一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。

### 我們業務發展的主要里程碑

下表載列本集團業務發展的若干主要里程碑：

年份	主要里程碑
一九九七年	本集團收購屯門龍門居的店舖及街市以作投資用途，藉此開展其物業投資業務
二零零四年	本集團收購沙田嶺路一幅租賃土地及位於元朗的多幅空置土地，首度開展其物業發展業務
二零零六年	本集團的首個位於元朗的高檔住宅發展項目「首譽」開始預售
二零零八年	本集團位於沙田嶺路的第二個高檔住宅發展項目「戈林」開始預售
二零一一年	位於紅磡的市區重建住宅物業項目「薈點」開始預售
二零一二年	位於西營盤的市區重建住宅物業項目「薈臻」開始預售
二零一三年	本集團位於旺角彌敦道724-726號的首個商用物業項目開始預售

## 歷史、發展及重組

年份	主要里程碑
二零一四年	位於九龍長沙灣的住宅物業項目「蒼悅」開始預售  兩間非全資附屬公司(由本集團持有60%股權)成功投得兩幅位於馬鞍山的相鄰政府土地，預期總建築面積約315,000平方呎
二零一五年	本集團成功投得另一幅位於大埔公路的政府土地，預期總建築面積約148,000平方呎

### 公司歷史

#### 本公司

本公司於二零一五年十一月十九日根據百慕達法律註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為100,000港元，分為10,000,000股每股面值0.01港元的股份，100,000股股份已於二零一五年十二月二日配發及發行予其首名股東WOE。本公司主要從事投資控股。

#### 本公司之主要附屬公司

一般而言，本集團的主要經營附屬公司以具體項目／物業為基準，即我們使用個別項目公司以作控股、發展及／或銷售項目及投資物業。我們的主要附屬公司由兩間投資控股公司(即East Run及More Action，為本公司的間接全資附屬公司)直接／間接持有。

下文摘要概述於往績記錄期從事(或先前從事)我們商住物業發展及工商物業投資業務的主要附屬公司的若干公司資料。



## 歷史、發展及重組

### 從事物業發展業務之主要附屬公司

名稱	註冊成立日期	本集團應佔 股權百分比
信行	二零零九年三月三十日	100%
迅強(附註1)	二零零九年三月十八日	100%
同明	二零零九年一月九日	100%
培盛	二零一零年四月二十日	100%
永聖	二零零七年九月十二日	100%
高和	二零一一年五月十三日	60%(附註3)
龍勝	二零零七年十一月一日	60%(附註4)
悅勝	二零一零年七月六日	100%
世強(附註2)	二零一零年七月二十八日	100%
永宜投資	二零零一年十月十九日	100%

#### 附註：

- 於最後實際可行日期，迅強所持位於九龍彌敦道724號及726號的物業發展項目已竣工，該公司的主要業務活動為持有兩個未售的待出售商用單位。
- 世強於一個發展項目所持的全部權益已於二零一一年九月二十六日轉讓予悅勝。於往績記錄期至最後實際可行日期，世強一直並無業務。
- 於最後實際可行日期，高和由錦華長勝有限公司持有40%。除其於高和之股權外，於最後實際可行日期，錦華長勝有限公司為獨立第三方。高和為本集團擁有60%權益之附屬公司，主要從事我們位於新界馬鞍山馬錦街的發展項目的控股投資。
- 於最後實際可行日期，龍勝由錦華穩勝有限公司持有40%。除其於龍勝之股權外，於最後實際可行日期，錦華穩勝有限公司為獨立第三方。龍勝為本集團擁有60%權益之附屬公司，主要從事我們位於新界馬鞍山恒光街的發展項目的控股投資。

## 歷史、發展及重組

### 從事物業投資業務之主要附屬公司

名稱	註冊成立日期	本集團應佔股權百分比
安興投資	二零零五年三月二十四日	100%
合暉	二零零五年三月七日	100%
友邦	二零零九年三月十八日	100%
輝運	二零零八年一月十七日	100%
兆騰	二零零七年十一月二十三日	100%
凱鋒	二零零七年十一月一日	100%
朗寶	二零零四年九月八日	100%
萬臨	二零一三年十一月二十二日	100%
利樂	二零一一年一月十一日	100%
新嘉	二零零七年五月十四日	100%
東華	二零零九年一月十六日	100%
光暉	二零零五年一月二十六日	100%
Wang To	一九九四年五月二十六日	100%
威富利	二零零九年三月三十日	100%

### 投資控股及其他附屬公司

除上述主要附屬公司外，我們亦透過East Run及More Action持有：(i)宏安服務、宏安秘書及宏安企業，以為本集團上市後提供管理、秘書及企業服務；(ii)綽泓，該公司持有於本集團日常業務過程中使用的設備；(iii)宏安資產管理，以為本集團的物業發展項目提供管理服務；及(iv)若干於香港及英屬維爾京群島註冊成立的並無營業的附屬公司。

更多有關本公司的附屬公司詳情載於本招股章程「附錄一—會計師報告」。

### 主要收購事項及出售事項

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已完成以下主要收購事項及出售事項：

- (a) 於二零一二年六月十四日，合暉(為賣方)與一名獨立第三方萬麗佳有限公司(為買方)訂立臨時買賣協議，以出售位於香港新界元朗青山公路170號地下(丈量約份第120約地段第3705號A份段)的物業。出售總代價為82.8百萬港元，交易已於二零一二年十月二十五日完成。總代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，

當中參考類似地點相似物業的現行市價。我們認為該出售事項將通過變現於物業的投資而使本集團得益，亦改善本集團的流動資金及整體財務狀況。總代價82.8百萬港元佔本集團於二零一二年三月三十一日的資產總值約3.3%。

- (b) 於二零一二年七月二十日，威富利(為賣方)與獨立第三方Ku Sing Man(為買方)訂立臨時買賣協議，以出售位於香港新界沙田美田路16號及村南道15及35號富嘉花園地下23號舖之物業。出售總代價為50.3百萬港元，交易已於二零一二年十一月三十日完成。總代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中參考類似地點相似物業的現行市價。我們認為該出售事項將通過變現於物業的投資而使本集團得益，亦改善本集團的流動資金及整體財務狀況。總代價50.3百萬港元佔本集團於二零一二年三月三十一日的資產總值約2.0%。
- (c) 於二零一二年十一月二十日，荃灣地產有限公司及獨立第三方Riviera Entertainment Limited以華域為受益人簽立要約接納書，確認本集團成功收購位於荃灣海濱花園之商場，代價為508.0百萬港元。收購已於二零一三年七月二日完成。代價為華域於招標中所作出的最後投標價。經考慮相似位置類似物業的當前市價，董事認為，代價誠屬公平合理。我們認為，該收購將有助增強及擴大本集團的物業投資組合，並為本集團帶來額外穩定租金收入。總代價508.0百萬港元佔本集團於二零一二年三月三十一日的資產總值約20.3%。
- (d) 於二零一三年十一月三十日，凱鋒(為賣方)與獨立第三方成貿有限公司(為買方)訂立臨時買賣協議，內容有關出售位於香港九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前舖部分之物業。總代價為60.0百萬港元，交易已於二零一四年四月八日完成。總代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中參考類似地點相似物業的現行市價。我們認為該出售事項將通過變現於物業的投資而使本集團得益，亦改善本集團的流動資金及整體財務狀況。總代價60.0百萬港元佔本集團於二零一三年三月三十一日的資產總值約1.6%。
- (e) 於二零一四年十一月七日，東華(為買方)與獨立第三方興盛貿易有限公司(為賣方)訂立一份初步買賣協議，以收購位於香港利園山道61、63、65、67、71及73號、波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB號舖的物業。總代價為210.0百萬港元，交易已於二零一五年二月十六日完成。總代價210.0百萬港元乃經訂約方公平磋商後釐定，其中參考類似地點的相似物業的現行

市價及現行租金。我們看好香港商用物業的長期前景，因此認為該收購事項將加強本集團物業組合及／或收入基礎。代價210.0百萬港元佔本集團於二零一四年三月三十一日的資產總值約5.1%。

- (f) 於二零一五年八月十二日，East Run (為賣方) 與獨立第三方龍發有限公司 (為買方) 及宏安 (為擔保人) 訂立臨時買賣協議，以出售誼堅。總代價為158.0百萬港元 (可按該協議規定者予以調整)，而誼堅持有位於香港九龍洗衣街135A及135B號旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖的物業，交易已於二零一五年十一月十一日完成。總代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，其中參考於償還誼堅持有的現有按揭貸款後誼堅持的資產淨值及類似地點的相似物業的現行市價。我們認為該出售事項將通過間接變現於物業的投資而使本集團得益，亦加強本集團的流動資金及整體財務狀況。總代價158.0百萬港元佔本集團於二零一五年三月三十一日的資產總值約2.7%。
- (g) 於二零一五年十一月十三日，East Run (為賣方) 與位元堂藥業控股有限公司 (母公司集團於最後實際可行日期持有其約22.08%權益) 的全資附屬公司 Guidepost Investments Limited (為買方) 訂立有條件買賣協議，以出售兩間全資附屬公司森寶及港威龍，該等公司分別持有位於新界荃灣沙咀道237號，川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓的物業及位於九龍欽州街60A號地下連閣樓的店舖。出售總代價為70.0百萬港元 (可按該協議規定者予以調整)，交易已於二零一五年十二月二十三日完成。總代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中參考類似地點相似物業的現行市價。我們認為該出售事項將通過變現於物業的投資而使本集團得益，亦改善本集團的流動資金及整體財務狀況。總代價70.0百萬港元佔本集團於二零一五年九月三十日的總資產約1.3%。
- (h) 於二零一五年十二月一日，East Run (為賣方) 與獨立第三方進鷹有限公司 (為買方) 及宏安 (為擔保人) 訂立買賣協議，以出售Level Success，總代價為823.0百萬港元 (可按該協議規定者予以調整)，而Level Success持有位於新界荃灣名為「海濱廣場」的物業，連同使用及佔用海濱花園名為「海濱廣場」商用樓宇以及海濱花園海濱廣場所有停車位之權利，交易已於二零一六年二月十五日完成。總代價823.0百萬港元乃由訂約方經公平磋商後釐定，其中參考資產淨值 (不包括現有按揭貸款及股東貸款) 及類似地點的相似物業的現行市價。我們認為該

出售事項將通過間接變現於物業的投資而使本集團得益，亦改善本集團的流動資金及整體財務狀況。總代價823.0百萬港元佔本集團於二零一五年九月三十日的資產總值約15.1%。

### 分拆

經考慮(其中包括)我們的商住物業發展及工商物業投資業務的發展規模足以保證可獨立在聯交所上市，宏安根據上市規則第15項應用指引向聯交所提交分拆建議。聯交所已確認，宏安可按建議進行分拆。本公司將於適當時候就分拆遵守第15項應用指引下的規定及上市規則的適用規定。

宏安董事會認為，分拆對宏安及本公司均有利，原因如下：

- (i) 分拆將商住物業發展及工商物業投資業務整體實質地由宏安其他業務分離，致使投資者及出資者可獨立評估宏安及本公司各自業務之策略、功能開拓、風險及回報，並據此作出投資決策；
- (ii) 分拆將為投資者提供投資任何一種或兩種業務模式的機會，因而釋放宏安及本公司業務的價值，從而更好地反映各公司的真實市價；
- (iii) 作為獨立上市實體，本公司將擁有本身獨立管理架構，專注於物業業務，宏安管理層將得以專注於其保留業務；
- (iv) 宏安及本公司的管理層團隊可採用彼等認為較適合兩個不同業務的不同業務策略及模式，基於該等業務性質有別，有關業務策略及模式未必一致；
- (v) 分拆將為本公司提供獨立集資平台，從而讓其能籌集未來擴展業務所需的資金而毋須依賴宏安；亦將有助宏安及本公司更有效地針對各自的目標投資者基礎，從而按競爭基準提高集資以及改善資本分配，以推動各公司增長；及
- (vi) 宏安擬於完成分拆後保留本公司不超過75%股權。因此，宏安將透過收取本公司之股息分派，繼續受惠於香港物業發展及投資業務的任何潛在利好因素。

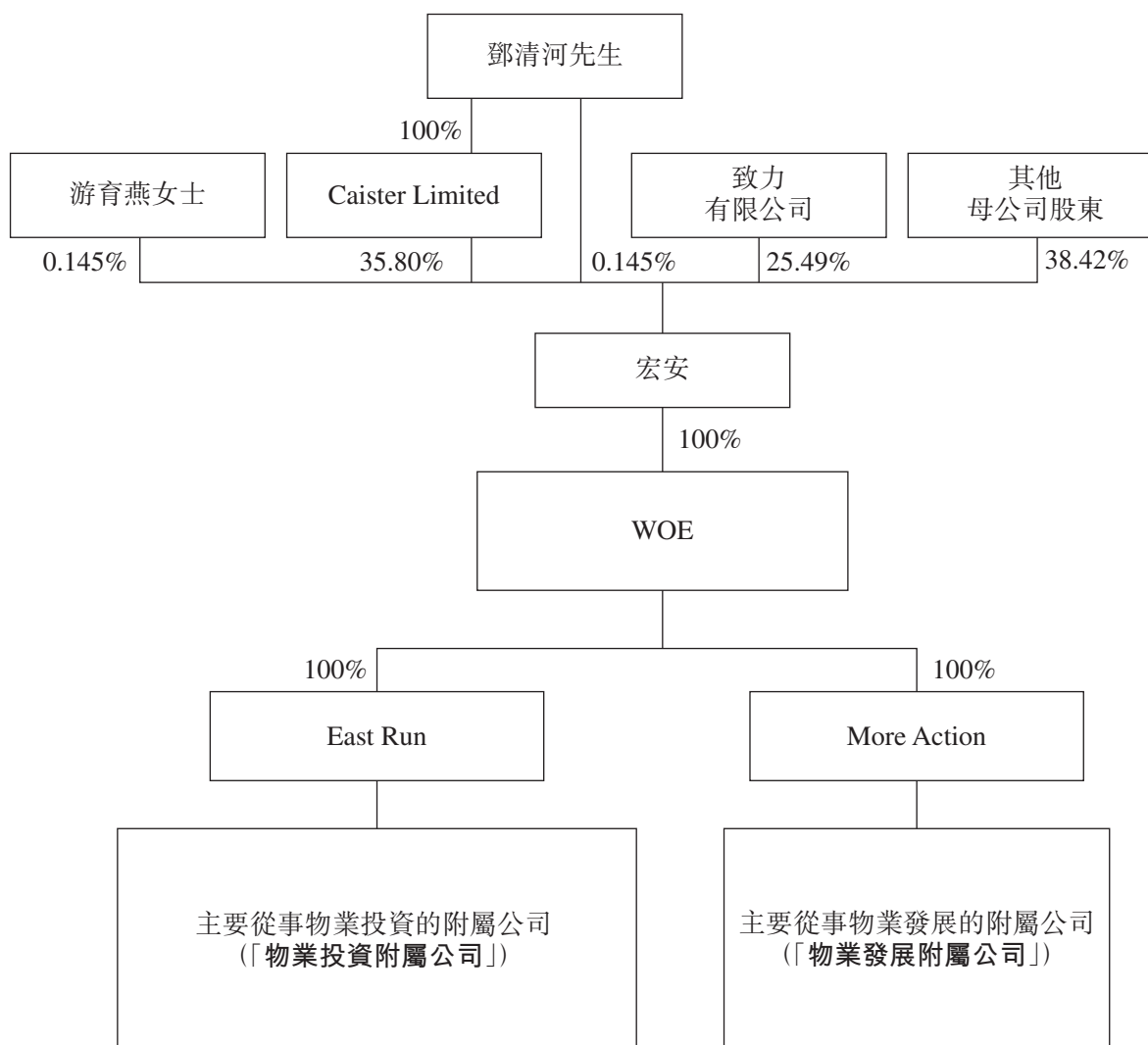
## 歷史、發展及重組

根據上市規則第15項應用指引的規定，宏安將充分顧及其股東的利益，通過以優先發售方式，向合資格母公司股東提供股份保證配額。優先發售詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件—優先發售」一節。

### 重組

#### 本集團的企業架構

下圖展示本集團於緊接重組於二零一五年五月二十二日開始前的簡化企業架構：



附註1：於英屬維爾京群島註冊成立的中介控股公司、向本集團提供管理、秘書及企業服務及向本集團物業發展項目提供管理服務的附屬公司、一間持有於本集團日常業務過程中使用的設備的附屬公司以及其他無業務的附屬公司，並無於上述集團架構圖中特別提述。

## 歷史、發展及重組

附註2：兩間非全資擁有的物業發展附屬公司，即高和及龍勝，於最後實際可行日期，分別由錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司各自擁有40%。除彼等各自於高和及龍勝的股權外，錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司均為獨立第三方。

附註3：游育燕女士為宏安之執行董事及鄧清河先生之配偶。致力有限公司由鄧清河先生創辦的鄧氏家族信託（「鄧氏家族信託」，於二零零五年一月二十六日設立）之受託人全資擁有，而鄧清河先生為鄧氏家族信託下的委任人及鄧清河先生的家族成員為合資格受益人。

### 重組

為籌備上市，本集團進行重組，據此，本公司成為East Run及More Action之控股公司，該等公司為本集團主要附屬公司之直接／間接控股公司。重組主要涉及以下步驟：

#### 收購及出售附屬公司以籌備上市

為籌備上市，我們(i)於二零一五年五月二十二日就本集團的物業投資業務收購佳陽全部股權，並(ii)於二零一五年六月二十六日收購宏安資產管理，該公司為本集團物業發展項目提供管理服務。

為籌備上市及精簡本集團的股權架構，我們分別於二零一五年六月三十日、二零一五年十一月十八日及二零一五年十二月一日出售仁隆、晉盛及Source Millennium、天佳及WEH等多間附屬公司的全部股權，於最後實際可行日期，該等公司並無（直接或透過其持有的附屬公司）從事任何業務營運或因其他原因停業。

於二零一五年十二月七日，East Run向餘下母公司集團轉讓於金鋒的全部已發行股本，該公司為物業控股附屬公司，持有位於新界沙田的住宅物業，該物業將獲宏安保留作為其執行董事之一的宿舍。更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

#### 中介控股實體註冊成立

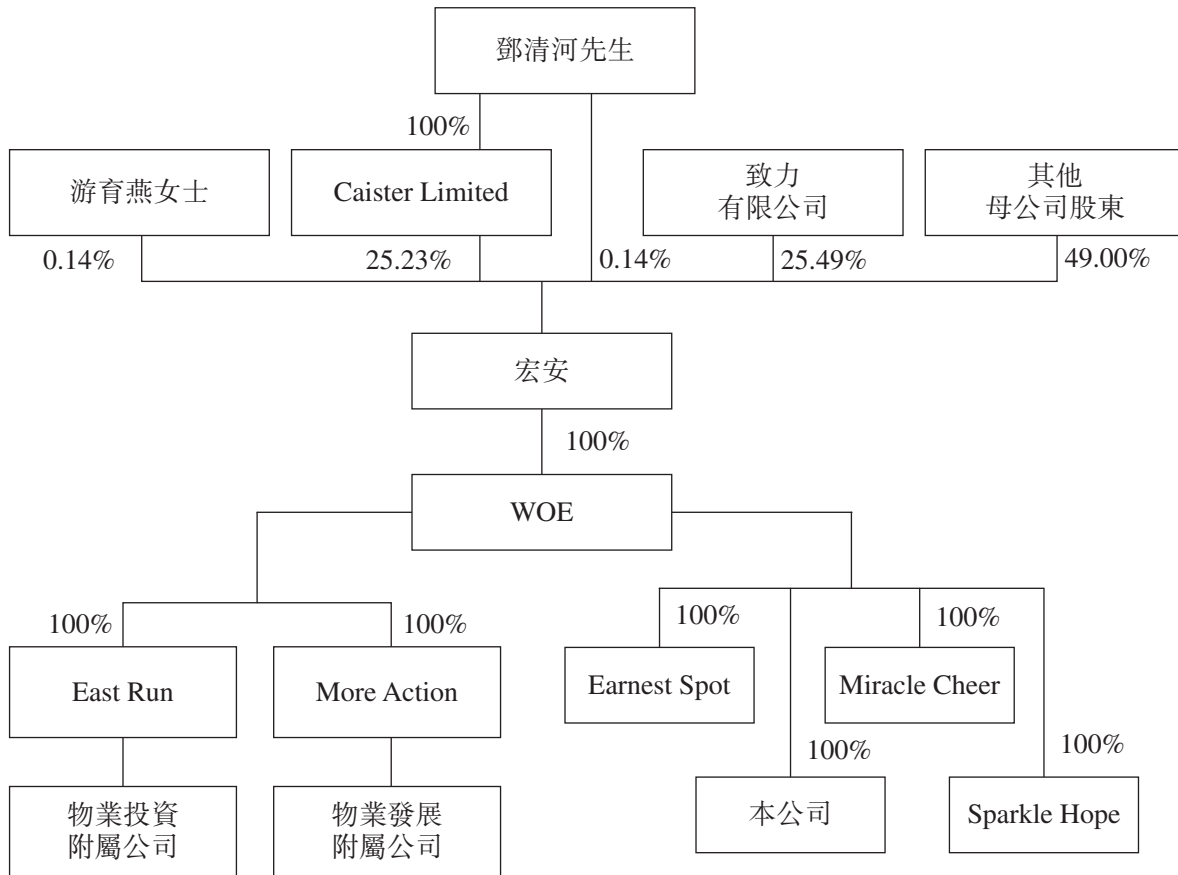
於二零一五年十一月十八日，Earnest Spot根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司。其初始股東為WOE，Earnest Spot已發行股本中一股每股面值1.00美元之普通股已於二零一五年十一月三十日發行予WOE。

於二零一五年十一月十八日，Miracle Cheer根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司。其初始股東為WOE，Miracle Cheer已發行股本中一股每股面值1.00美元之普通股已於二零一五年十一月三十日發行予WOE。

於二零一五年十一月十八日，Sparkle Hope根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司。其初始股東為WOE，Sparkle Hope已發行股本中一股每股面值1.00美元之普通股已於二零一五年十一月三十日發行予WOE。

## 歷史、發展及重組

下圖展示於中介控股實體及本公司註冊成立並向彼等向各自之首批股東發行相關股份後，本集團於二零一五年十二月二日的股權及企業架構：



附註1：於英屬維爾京群島註冊成立的中介控股公司、向本集團提供管理、秘書及企業服務及向本集團物業發展項目提供管理服務的附屬公司、一間持有於本集團日常業務過程中使用的設備的附屬公司及其他無業務的附屬公司，並無於上述集團架構圖中特別提述。

附註2：兩間非全資擁有的物業發展附屬公司，即高和及龍勝，於最後實際可行日期，分別由錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司各自擁有40%。除彼等各自於高和及龍勝的股權外，於最後實際可行日期，錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司均為獨立第三方。

附註3：游育燕女士為宏安之執行董事及鄧清河先生之配偶。致力有限公司由鄧氏家族信託之受託人全資擁有，而鄧清河先生為鄧氏家族信託下的委任人及鄧清河先生的家族成員為合資格受益人。



### 重組投資控股實體以籌備分拆

於二零一六年三月十六日，Miracle Cheer向Woe收購Sparkle Hope之全部已發行股本，代價為1.00港元。緊隨上述轉讓完成後，本公司向Woe收購Miracle Cheer之全部已發行股本，代價為1.00港元。同日及於本公司收購Miracle Cheer後，Earnest Spot向Woe收購本公司之全部已發行股本，代價為1.00港元。

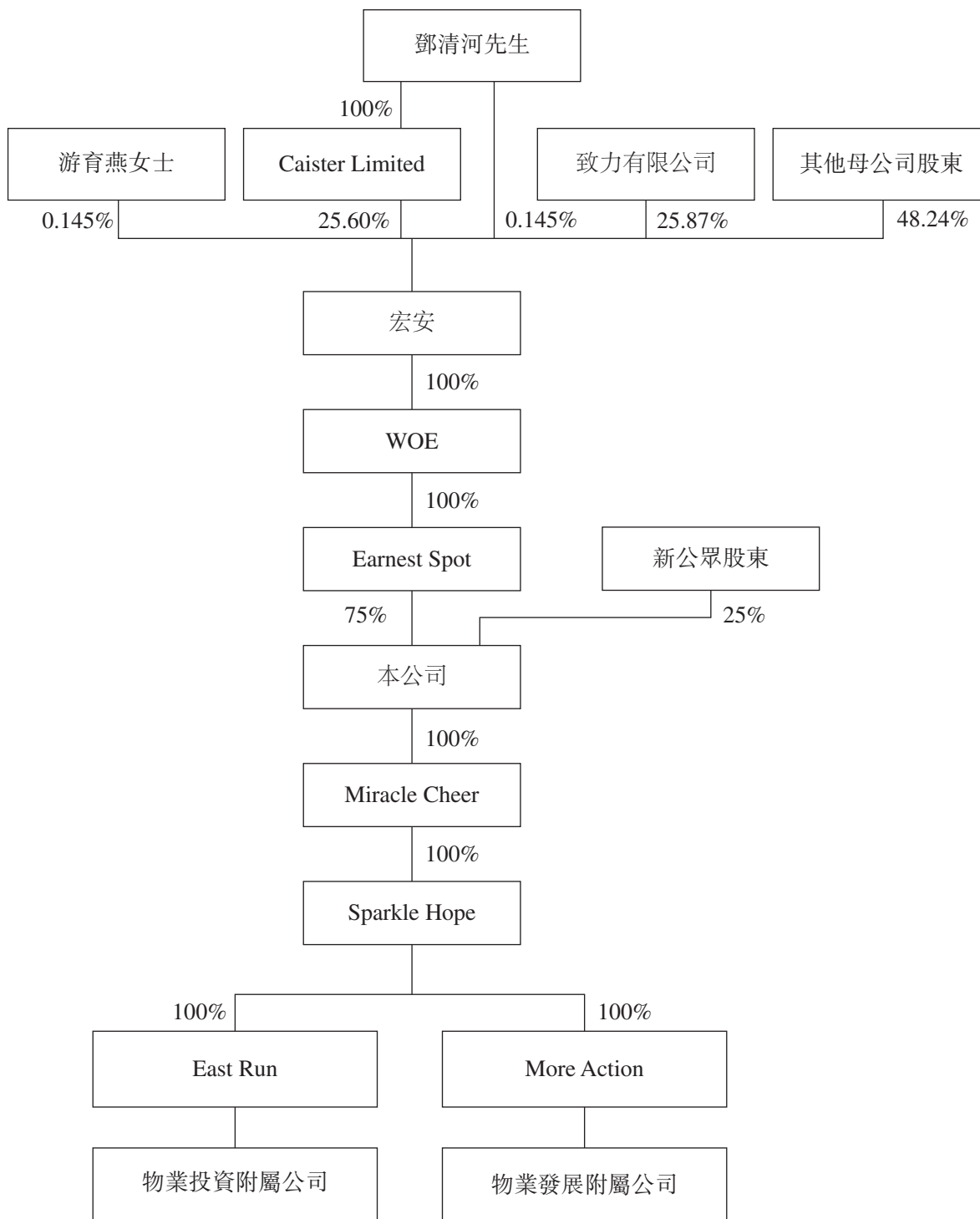
於二零一六年三月十六日，Sparkle Hope向Woe收購East Run及More Action之全部已發行股本及所結欠之股東貸款，總代價為2,047,989,378港元，金額的依據為：(i)East Run及More Action於二零一六年二月二十九日之合併資產淨值約496,443,000港元；及(ii)East Run及More Action結欠Woe之股東貸款，分別約146,142,000港元及1,405,404,000港元。

鑑於上述收購事項，Sparkle Hope將結欠Woe一筆等同於上文第(i)及(ii)分段所述代價總額之款項（「收購後貸款」）。於二零一六年三月十六日，Woe訂立轉讓契據以將收購後貸款轉讓予Earnest Spot，代價為Earnest Spot向Woe發行其已發行股本中一股入賬列為繳足的股份。緊隨Woe上述轉讓後，Earnest Spot將收購後貸款轉讓予本公司，代價為1.00港元。

於二零一六年二月二日，本公司透過增設4,990,000,000股額外股份，將法定股本由100,000,000港元（由10,000,000股每股面值0.01港元之股份組成）增加至50,000,000港元（由5,000,000,000股股份組成）。

## 歷史、發展及重組

本集團於緊隨重組、資本化發行及股份發售後的股權架構(惟並無計及根據超額配股權將發行的任何股份)載列如下：



## 歷史、發展及重組

附註1：於英屬維爾京群島註冊成立的中介控股公司、向本集團提供管理、秘書及企業服務及向本集團物業發展項目提供管理服務的附屬公司、一間持有於本集團日常業務過程中使用的設備的附屬公司、持有作投資目的的停車位的附屬公司及其他無業務的附屬公司，並無於上述集團架構圖中特別提述。

附註2：兩間非全資擁有的物業發展附屬公司，即高和及龍勝，於最後實際可行日期，分別由錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司各自擁有40%。除彼等各自於高和及龍勝的股權外，於最後實際可行日期，錦華長勝有限公司及錦華穩勝有限公司均為獨立第三方。

附註3：游育燕女士為宏安之執行董事及鄧清河先生之配偶。致力有限公司由鄧清河先生創辦之鄧氏家族信託之受託人全資擁有，而鄧清河先生為鄧氏家族信託下的委任人及鄧清河先生的家族成員為合資格受益人。

儘管鄧清河先生被視為於宏安擁有權益，惟鄧清河先生並不控制本公司投票權的行使，且將不能就宏安如何就本公司股份投票而行使對宏安的實際控制權。原因為：

- (A) 於我們股份的投票權的行使一般取決於宏安的董事會，而非宏安的股東。鄧清河先生及其配偶游育燕女士為宏安董事會七名董事中的兩名(其中四名為獨立非執行董事)。鄧清河先生及游育燕女士並不構成宏安董事會過半數。提呈本公司決議案時，宏安董事會將決定(由過半數董事)宏安作為本公司股東將如何就有關決議案投票。宏安董事會獲宏安之公司細則賦予權力可代宏安作出有關決策；
- (B) 鄧清河先生實際上只透過其於宏安的直接及間接股權對宏安行使控制權。作為股東，其或只能就宏安股份所涉及的投票權，而非就宏安於本公司所持有的投票權行使對宏安的實際控制權。宏安董事會而非其股東控制宏安行使於本公司的投票權。因此，鄧清河先生透過其股權對宏安的實際控制權不能讓其控制宏安行使於本公司的投票權；及
- (C) 宏安為於聯交所上市的公司，擁有其自身的管理層。宏安的事務由其董事及高級管理層管理，而非其股東。該等事務包括宏安的業務營運及宏安行使其於其他公司(例如本公司)所持有的投票權。宏安股東或只控制於宏安的投票權的行使，而非於宏安所持有的其他公司的投票權的行使。

鑑於上文所述，鄧清河先生因而並非上市規則所指的本公司控股股東。

## 概覽

我們為一家香港物業發展商及擁有人，專注於發展住宅和商用物業以供銷售及投資商用及工業物業以獲取資本增值。於往績記錄期，我們的主要收益來源來自物業銷售，佔我們於相應期間總收益超過90.0%。此外，我們亦投資商用及工業物業以獲取穩定經常租金收入。

於完成重組及分拆前，我們為宏安集團的一部分。宏安集團於一九八七年成立，其控股公司WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)\* (或母公司，定義見本招股章程)自一九九五年起於主板上市。有關重組及分拆的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節及「股份發售的架構及條件—優先發售」分節。

自二零零四年開展香港物業發展業務以來，截至最後實際可行日期，我們的物業發展項目如下：

竣工項目	發展中項目	持作未來發展項目
<p><i>住宅項目</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 薈悅(於二零一五年竣工)</li> <li>• 薈臻(於二零一四年竣工)</li> <li>• 薈點(於二零一三年竣工)</li> <li>• 戈林(於二零零七年竣工)</li> <li>• 首譽(於二零零七年竣工)</li> </ul>	<p><i>住宅項目</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 恒光街項目 (預期於二零一七年十月竣工)</li> <li>• 馬錦街項目 (預期於二零一八年二月竣工)</li> <li>• 大埔公路項目 (預期於二零一九年一月竣工)</li> </ul>	<p><i>住宅及商用項目</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 四山街項目</li> </ul>
<p><i>商用項目</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 彌敦道726號 (於二零一四年竣工)</li> </ul>	<p><i>商用項目</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 彌敦道575號項目 (預期於二零一七年十月竣工)</li> </ul>	
<p>概約總實用面積： 198,000平方呎</p>	<p>概約總預計建築面積： 489,000平方呎</p>	<p>概約預期建築面積： 272,000平方呎</p>

董事認為，於往績記錄期，我們在香港已為我們的住宅物業發展項目成功建立「The Met.」品牌。於往績記錄期，我們以「The Met.」品牌名稱在香港發展三個各富特色的精品住宅發展項目，分別為港島區西營盤的薈臻及九龍區紅磡的薈點和長沙灣的薈悅。我們的「The Met.」品牌代表優質居所，設計及外觀時尚，單位實用面積約190至580平方

## 業 務

呎，並毗鄰港鐵。此外，於往績記錄期，我們亦將九龍旺角一座舊樓重建為銀座式商廈彌敦道726號。

除經營物業發展業務外，我們自一九九七年亦從事物業投資業務。於最後實際可行日期，我們持有：

- (i) 八項持作投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及
- (ii) 一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。

有關我們物業投資業務組合的近期發展，請參閱本招股章程「概要—近期發展及重大不利變動」分節。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團收益分別為約509.8百萬港元、1,389.4百萬港元、1,228.8百萬港元及535.0百萬港元。本集團於所示期間的收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度						截至二零一五年九月三十日止六個月	
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		止六個月	
	(百萬 港元)	(%)	(百萬 港元)	(%)	(百萬 港元)	(%)	(百萬 港元)	(%)
物業銷售								
— 銷售自建物業	—	—	896.9	64.5	1,208.6	98.4	518.3	96.9
— 銷售已收購 待出售物業	469.2	92.0	462.4	33.3	—	—	—	—
	469.2	92.0	1,359.3	97.8	1,208.6	98.4	518.3	96.9
租金收入總額	39.2	7.7	26.9	1.9	18.1	1.5	16.0	3.0
物業管理費收入	1.4	0.3	3.2	0.3	2.1	0.1	0.7	0.1
<b>合計</b>	<b>509.8</b>	<b>100</b>	<b>1,389.4</b>	<b>100</b>	<b>1,228.8</b>	<b>100</b>	<b>535.0</b>	<b>100</b>

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，溢利及全面收益總額分別約為187.2百萬港元、427.0百萬港元、459.7百萬港元及108.5百萬港元。

## 我們的主要業務及業務模式

我們的主要業務包括物業發展及物業投資。於往績記錄期，我們確認物業發展業務及物業投資業務項下的收益。

### 物業發展

#### 銷售自建物業

我們自銷售我們發展的物業產生收益。於往績記錄期，銷售自建物業所得收益包括銷售薈悅、薈臻、薈點及彌敦道726號帶來的收益。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們從銷售自建物業產生約零、896.9百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，分別佔我們總收益約零、64.5%、98.4%、96.9%。有關我們自建物業的詳情，請參閱本節下文「我們的物業發展業務—我們具代表性的已竣工發展項目」一段。

### 物業投資

#### 銷售已收購待出售物業

來自銷售已收購待出售物業的收益，指銷售我們在市場上購入之後轉售的物業所產生的收益。於往績記錄期，我們出售沙田駿景園的住宅單位及天水圍俊宏軒的商業單位。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們從銷售已收購待出售物業產生約469.2百萬港元、462.4百萬港元、零及零，分別佔我們總收益約92.0%、33.3%、零及零。視乎市場需求而定，我們或會持有各類商用物業(例如店舖、購物商場、停車位及辦公室單位)及可售工業物業。

#### 租金收入總額

我們持有投資物業以獲取租金收入及資本增值。我們的租金收入總額指我們從出租投資物業獲得的租金收入。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們從租賃投資物業產生約39.2百萬港元、26.9百萬港元、18.1百萬港元及16.0百萬港元，分別佔我們總收益約7.7%、1.9%、1.5%及3.0%。

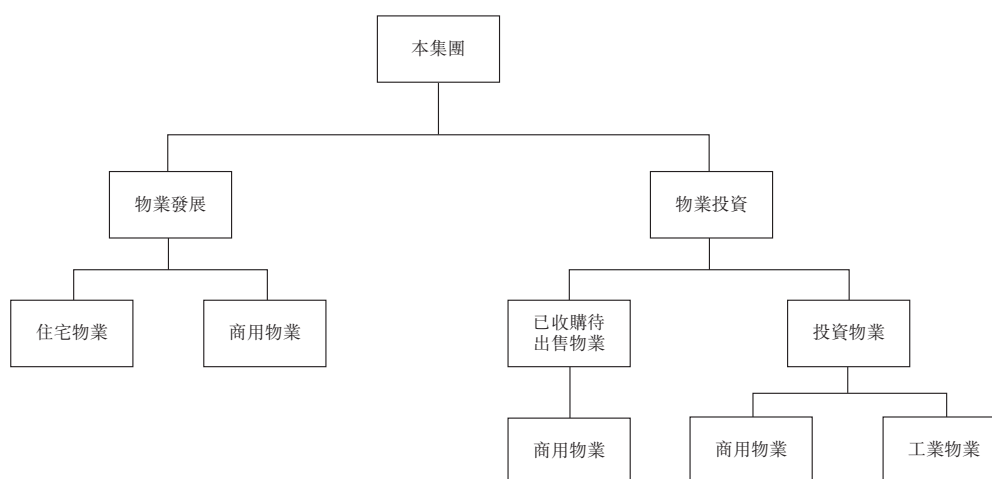
### 物業管理費收入

我們預期於二零一六年二月出售荃灣海濱廣場後未來將不會產生任何物業管理費收入，因為我們不再提供物業管理服務。物業管理費收入主要指我們透過第三方服務供應商向我們作為擁有人及業主的天水圍俊宏軒及荃灣海濱廣場租戶提供物業管理服務而產生的收益。有關物業管理服務特別為俊宏軒(我們已於截至二零一四年三月三十一日止年度出售)及海濱廣場(我們已於二零一六年二月出售)而設。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們錄得物業管理費收入分別約1.4百萬港元、3.2百萬港元、2.1百萬港元及0.7百萬港元，佔總收益約0.3%、0.3%、0.1%及0.1%。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團之總毛利分別約308.4百萬港元、792.8百萬港元、562.8百萬港元及183.2百萬港元，儘管如此，我們的物業管理業務於同期錄得虧損分別約1.0百萬港元、15.4百萬港元、5.2百萬港元及2.5百萬港元，因為我們於天水圍俊宏軒及荃灣海濱廣場有空置舖位，並無為物業管理業務帶來任何收益。於截至二零一四年三月三十一日止年度出售俊宏軒後，以及我們於截至二零一六年三月三十一日止年度出售海濱廣場後，我們不再向俊宏軒租戶及海濱廣場租戶提供物業管理服務。

### 我們的物業組合

本集團具有不同能力，主要業務包括物業發展及投資。下圖呈列我們於最後實際可行日期的物業發展及物業投資業務組合的組成部分：



以下香港地圖呈列(i)我們於往績記錄期竣工的自建物業；及(ii)於最後實際可行日期(a)我們的發展中及持作未來發展的物業；(b)我們的投資物業；(c)我們已收購待出售物業；及(d)我們的持作銷售自建物業的地理位置：



- ▲ — 我們於往績記錄期竣工的自建物業
- — 我們於最後實際可行日期的發展中或持作未來發展的物業
- — 我們於最後實際可行日期的投資物業
- ◆ — 我們於最後實際可行日期已收購待出售物業
- \* — 我們於最後實際可行日期待出售的自建物業

## 我們的競爭優勢

董事認為我們的成功主要歸功於以下競爭優勢：

### 我們成功於香港建立「The Met.」品牌

作為物業發展商，我們認為我們成功於香港為住宅物業發展項目建立「The Met.」品牌。於往績記錄期，我們以「The Met.」品牌名稱在香港發展三個各富特色的精品住宅發展項目，分別為港島西營盤的蒼臻及九龍紅磡的蒼點和長沙灣的蒼悅。該等項目位於傳統城市住宅區。「The Met.」品牌代表優質居所，設計及外觀時尚，單位實用面積約190至580平方呎，最適合單人住戶及年輕夫婦，並毗鄰港鐵。舉例而言，蒼臻鄰近港鐵西營盤地鐵站，該站於二零一五年三月啟用，補齊港鐵港島線西港島線。此外，蒼點位於紅磡，該區現時坐擁港鐵紅磡站。該站為港鐵東



## 業 務

鐵線及西鐵線的南段終點站，亦為以中國大城市為目的地的跨境服務終端。此外，紅磡的何文田站及黃埔站亦在建設中，為港鐵觀塘線的延伸部分。董事認為，憑藉該等項目的獨特品牌形象，所有該等項目在其他發展商中獨樹一幟。

目前，我們正在開發三個住宅項目，預期以「The Met.」品牌出售。該等住宅項目包括兩個位於馬鞍山的項目及一個位於大埔公路的項目，全部均毗鄰港鐵。有關住宅項目詳情，請參閱本節下文「我們的物業發展業務—物業發展業務的物業組合概述」分節。

### 我們擁有範圍廣闊的發展及投資物業

本集團於發展及投資於各資產類別的物業(包括住宅、商用及工業物業)方面擁有豐富經驗。我們於二零零四年開展物業發展業務。截至最後實際可行日期，我們的物業發展項目如下：

竣工項目	發展中項目	持作未來發展項目
<i>住宅項目</i>	<i>住宅項目</i>	<i>住宅及商用項目</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 薈悅(於二零一五年竣工)</li><li>• 薈臻(於二零一四年竣工)</li><li>• 薈點(於二零一三年竣工)</li><li>• 戈林(於二零零七年竣工)</li><li>• 首譽(於二零零七年竣工)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 恒光街項目 (預期於二零一七年十月竣工)</li><li>• 馬錦街項目 (預期於二零一八年二月竣工)</li><li>• 大埔公路項目 (預期於二零一九年一月竣工)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 四山街項目</li></ul>
<i>商用項目</i>	<i>商用項目</i>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 彌敦道726號 (於二零一四年竣工)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 彌敦道575號項目 (預期於二零一七年十月竣工)</li></ul>	
概約總實用面積： 198,000平方呎	概約總預計建築面積： 489,000平方呎	概約預期建築面積： 272,000平方呎

## 業 務

我們於一九九七年開展物業投資業務。於最後實際可行日期，我們的物業投資業務組合(包括已訂約出售的物業)主要包括商用物業(包括商店及停車位)，總值687.2百萬港元(經物業估值師於二零一五年十二月三十一日進行估值)。

通過建立涵蓋各式資產類別的經營基礎，我們深信我們將能進一步提高營運效益和效率及加強風險管理能力，以應對不可預見的市場變化。

我們擁有經驗豐富及穩定的管理團隊，能了解物業的目標買家及物業的目標租戶的需要及喜好，並能迅速回應市場需求

我們的管理團隊由專業人士組成，具備多個領域的專業知識，包括房地產開發、工程、金融、項目管理、營運與銷售及市場營銷。執行董事及非執行董事及高級管理團隊整體上於香港物業市場擁有豐富經驗，大部分執行董事及非執行董事及高級管理團隊成員已效力平均超過六年，已組成合作順利的穩定中堅團隊。舉例而言：

- 執行董事黃耀雄先生於物業發展行業擁有逾30年經驗；
- 非執行董事及董事會主席陳振康先生於一九九七年三月加入母公司集團。彼於物業市場擁有豐富經驗，透徹了解我們的業務；
- 物業發展部銷售及營銷總經理程德韻女士於物業行業銷售及營銷擁有逾11年經驗；
- 工料測量部主任楊耀民先生於物業項目管理擁有逾15年經驗；及
- 執行董事鄧灝康先生於物業收購、項目發展及管理擁有約五年全職經驗。在我們發展具代表性的已竣工發展項目(即薈臻及薈悅)時，鄧先生參與決策過程，並將於日後繼續參與物業發展項目。

我們相信，管理團隊具穩定性並於地產業積累豐富經驗，加上管理團隊對香港物業市場有深入認識，有助我們了解物業的目標買家及物業的目標租戶的需要及喜好，並能迅速回應市場需求。

我們相信，我們管理團隊具強大的執行能力，對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。多年來，我們致力於招聘及挽留我們認為具潛力為本集團增長帶來貢獻的員工。

**我們具備成熟的業務模式，可策略性地持有經選定投資物業，以獲得經常性租金收入及資本增值**

我們的業務模式旨在平衡短期資本需求及長期財政實力。我們一方面策略性地持有經選定投資物業，以獲得穩定的經常性租金收入及資本增值，同時我們亦出售若干投資物業，為我們的業務、經營及擴充計劃撥付資金。此舉讓我們一般能透過租金收入產生的現金流量為我們的業務營運提供資金，同時我們亦自出售該等物業獲得額外資本受益，以便整體運營。我們亦能長期利用物業的黃金地段以享有投資物業的潛在資本增值。雖然我們於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損淨額約25.3百萬港元，主要由於香港政府於二零一二年十月推出買家印花稅及香港金融管理局於二零一二年九月及二零一三年二月推出物業按揭貸款審慎監管措施，於截至二零一四年三月三十一日止年度持續對物業市場造成不利影響，截至二零一三年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的投資物業錄得公平值收益淨額，分別為68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元。

### 我們的業務策略

為擴大我們作為香港物業發展商及擁有人的市場份額及為股東締造價值，我們計劃實施下列業務策略：

#### **繼續主力專注於開發位處公共交通工具可達地點的住宅及商用物業**

我們致力推動長期持續發展，藉以為股東創富增值，我們將繼續主力專注於住宅物業發展業務，特別是位處公共交通工具可達地點。

於往績記錄期，我們已將旺角的彌敦道726號發展成銀座式商廈，設計時尚，於港鐵荃灣線旺角站步行兩分鐘內直達。我們目前正在發展另一座銀座式商廈，位處九龍彌敦道575及575A號。更多詳情請參閱「我們的物業發展業務—物業發展業務的物業組合概述—發展中物業—彌敦道575號項目」一段。我們相信，推出彌敦道575號項目可吸引更多投資者的注意，提供未來投資機會。展望將來，我們將繼續物色合適選址，以於公共交通工具可達地點發展更多住宅樓宇及銀座式商廈。

### 維持審慎的土地儲備策略

我們將繼續維持審慎土地儲備策略，以合理成本收購具有良好發展潛力的發展土地。本集團將繼續積極參與香港政府的土地招標及捕捉其他物業收購機遇，以維持充足土地儲備支持物業發展業務的發展。我們已並將繼續挑選新的發展土地，該等土地(i)位處公共交通工具可達地點；(ii)適合發展為提供中小型單位的住宅項目；(iii)各自的收購成本不超過20億港元；及(iv)獲周邊地區提供全面的配套設施。

本集團將專注於利用我們在香港發展物業所累積的專業知識及經驗，物色合適發展土地。本集團於日後的土地收購將繼續採取審慎方針。

### 優化我們物業投資業務的物業組合

本集團擬繼續投資香港物業。我們計劃透過下列各項措施優化我們物業投資業務的物業組合：(i)積極監察香港的物業市場，包括不同類型物業的供應及需求，以及香港政府不時實施的規例及政策；(ii)繼續對物業採取靈活的投資方式；及(iii)考慮投資不同類別的商用及工業物業。為提升我們購置物業的市值，我們亦可考慮及把握資產增值機會。

### 於香港推廣品牌知名度

董事認為，於往績記錄期，我們已成功於香港為住宅物業發展項目建立「The Met.」品牌。展望將來，我們計劃進一步推廣「The Met.」品牌，繼續提升我們所開發住宅物業的吸引力及通過於細分市場作出策略性定位，使我們從競爭對手中脫穎而出。我們正在為商業發展項目構建新品牌「Ladder」的主題。我們擬就位於彌敦道575號的銀座式商廈(目前為發展中項目)及日後發展的其他銀座式商廈採用品牌「Ladder」。我們相信透過提供配合市場趨勢及滿足客戶需求的物業，我們將能夠提升我們於香港的品牌知名度及聲譽。

### 繼續吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工

我們致力於建立一支具備強大執行能力的高度專業化專屬團隊，秉承我們的價值、理念及企業文化。我們深信，未來的成功及發展策略取決於我們能否吸納、留任及激勵技術嫻熟及富有天份的員工。

## 業 務

為了支持我們的增長及擴張，我們擬吸引及留聘具備豐富專業知識(包括物業發展、項目規劃、財務及營銷以及銷售方面)的僱員。我們將繼續透過各類獎勵活動，包括內部及外部職業相關培訓及團隊建設計劃、競爭性薪酬組合及有效的表現評估及獎勵系統，吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工。

### 我們的物業組合

我們在香港擁有多元化的物業組合。下表載列於最後實際可行日期按地理位置劃分的物業組合及其於二零一五年十二月三十一日的估值概要：

	物業發展								物業投資						總計			
	待出售竣工物業		發展中物業		持作未來發展物業				已收購待出售物業		持作投資物業							
			預期	預期	預期		預期											
	實用面積	建築面積	實用面積	建築面積	實用面積	建築面積	實用面積	建築面積	實用面積	建築面積	實用面積	建築面積	實用面積	建築面積				
(平方米)	(平方米)	(百萬港元)	(平方米)	(平方米)	(百萬港元)	(平方米)	(平方米)	(百萬港元)	(平方米)	(平方米)	(百萬港元)	(平方米)	(平方米)	(百萬港元)				
港島	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,951	—	288.2	4,951	—	288.2	
九龍	1,360	—	47.8	—	25,465	430.0	—	271,616	370.0	—	—	4,684	—	254.9	6,044	297,081	1,102.7	
	(附註1)											(附註3)						
新界	—	—	—	—	463,217	2,095.0	—	—	—	—	—	88.7	1,224	—	55.4	1,224	463,217	2,239.1
									(附註2)									
總計	1,360	—	47.8	—	488,682	2,525.0	—	271,616	370.0	—	—	88.7	10,859	—	598.5	12,219	760,298	3,630.0

附註：

- 該物業的實用面積包括彌敦道726號一個單位，乃由我們發展。於最後實際可行日期，我們亦持有彌敦道726號17個廣告牌，總面積約772平方呎，於二零一五年十二月三十一日的總值為4.8百萬港元。
- 於新界的待出售物業的實用面積不包括沙田中心的停車位。
- 於九龍的持作投資物業包括我們所發展的彌敦道726號的一間店舖，其已出租予一名獨立第三方。
- 僅就待出售竣工物業、已收購待出售物業及持作投資物業披露實用面積，因為已完成該等物業的建築工程，並可確定其各自的實用面積。此外，自《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月二日生效後，披露物業的實用面積符合市場慣例。
- 董事認為，僅披露發展中物業及持作未來發展物業的預期建築面積較為合適，因為該等物業的實用面積不能妥為確認，此乃由於該等物業仍在建設中或將於日後興建，其於施工期間可能有所變動。

上述所有估值數字乃摘錄自本招股章程「附錄三一物業估值」。詳情請參閱本招股章程「附錄三一物業估值」。

### 我們的物業發展業務

自我們於二零零四年開展物業發展業務以來，我們有六個已竣工發展項目，總實用面積為約198,000平方呎，包括五個住宅項目及一個商用項目。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們自銷售自建物業分別賺取約零港元、896.9百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，佔我們的總收益約零%、64.5%、98.4%及96.9%。

整體而言，我們的物業發展業務組合包括待出售竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業。

下表載列我們於最後實際可行日期的待出售竣工物業的實用面積以及發展中物業及持作未來發展物業的預期建築面積及其各自於二零一五年十二月三十一日的估值：

	待出售竣工物業		發展中物業		持作未來發展物業	
	實用面積 (平方呎)	(百萬港元)	預期建築面 積(平方呎)	(百萬港元)	預期建築面 積(平方呎)	(百萬港元)
港島	—	—	—	—	—	—
九龍	1,360	47.8	25,465	430.0	271,616	370.0
	(附註)					
新界	—	—	463,217	2,095.0	—	—
總計	<u>1,360</u>	<u>47.8</u>	<u>488,682</u>	<u>2,525.0</u>	<u>271,616</u>	<u>370.0</u>

附註：該等物業包括我們所發展的彌敦道726號一個單位及17個廣告牌。

我們的物業發展業務的物業組合重要資料

下表載列有關我們的物業發展業務於最後實際可行日期的物業組合的若干重要資料，其中包括待出售竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業，以及其各自於二零一五年十二月三十一日的估值。有關物業估值師於二零一五年十二月三十一日對物業進行估值的詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值」。

(i) 待出售竣工物業

項目	地點	實用面積／ 待售面積 (平方呎)	待售單位／ 物業數目	實際竣工 日期 (年份)	總值 (百萬港元)	本招股章程
						「附錄三一 物業估值」
						頁碼
<b>九龍</b>						
彌敦道726號	旺角	1,360	1	二零一四年	43.0	III-6及III-18
彌敦道726號	旺角	772	17	二零一四年	4.8	III-6及III-17
(附註)						

附註：該等物業包括彌敦道726號外牆的17個廣告牌。

業 務

(ii) 發展中物業

項目	地點	地盤面積 (平方呎)	預期總 建築面積 (概約) (平方呎)	預期總 實用面積 (概約) (平方呎)	待出售 單位數目	停車位 數目	發展 施工日期 (年份)	預售樓花 同意書 日期 (年份)	估計預售 開始日期 (年份及 月份)	竣工日期 (年份)	本集團 應佔權益 (%)	總值 (百萬 港元)	本集團 應佔總值 (百萬 港元)	本招股章程 「附錄三一 物業估值」 頁碼
九龍 彌敦道575號項目 (附註1)	旺角	2,130	25,000	15,000	19	—	二零一五年	不適用	不適用	二零一七年	100	430.0	430.0	III-7、III-23
新界 馬蹄街項目(附註2)	沙田	33,272	200,000	174,000	640	46	二零一四年	—	二零一六年 十月	二零一八年	60	805.0	483.0	III-7、III-25
恒光街項目(附註2)	沙田	33,368	115,000	100,000	364	27	二零一四年	—	二零一七年 一月	二零一七年	60	500.0	300.0	III-7、III-24
大埔公路項目	沙田	70,504	148,000	131,000	343	23	二零一五年	—	二零一七年 十月	二零一九年	100	790.0	790.0	III-7、III-26

附註：

- (1) 彌敦道575號項目為非同意方案項目及毋須預售同意。於最後實際可行日期，我們並無計劃預售彌敦道575號項目的任何單位。
- (2) 我們透過非全資附屬公司(我們持有60%權益)持有有關物業。

(iii) 持作未來發展物業

項目	地點	地盤 面積 (平方呎)	預期總 建築面積 (概約) (平方呎)	待出售 單位數目	停車位 數目	發展 施工日期 (年份)	預售樓花 同意書 日期 (年份)	竣工日期 (年份)	估計 應佔權益 (%)	總值 (百萬 港元)	本集團 應佔總值 (百萬 港元)	本招股章程 「附錄三一 物業估值」 頁碼
九龍 四山街項目	油塘	41,080	272,000	328	89	2009	—	不適用	100	370.0	370.0	III-8、III-27 至III-28



**物業發展業務的物業組合概述**

於二零一五年十二月三十一日，我們持有以下香港發展物業，其賬面值各自佔本集團於二零一五年九月三十日之資產總值1%或以下：

**發展中物業**

**恒光街項目**

恒光街項目為位於新界沙田馬鞍山恒光街沙田市地段第598號的住宅項目，鄰近港鐵馬鞍山線的馬鞍山站及馬鞍山區最大購物中心新港城中心。我們於二零一四年九月透過投標收購恒光街項目在內的發展用地。

該項目於二零一五年十二月三十一日的詳情如下：

地盤面積(概約)(平方呎)	33,000
建築期	
• 動工	二零一四年十月
• 預計竣工日期	二零一七年十月
發展中預期總建築面積(概約)(平方呎)	115,000
本集團應佔權益	60%
將產生的未來發展成本(概約)	559.6百萬港元

我們計劃於恒光街項目建設兩座住宅樓宇，包括364個單位及27個停車位。於二零一五年十二月三十一日，該項目正在發展。

**彌敦道575號項目**

彌敦道575號項目為位於九龍彌敦道575及575A號的商業項目，鄰近港鐵荃灣線旺角站。我們擬將彌敦道575號項目打造成另一座樓高19層的銀座式商廈。

該項目於二零一五年十二月三十一日的詳情如下：

地盤面積(概約)(平方呎)	2,100
建築期	
• 動工	二零一五年四月
• 預計竣工日期	二零一七年十月
發展中預期總建築面積(概約)(平方呎)	25,000
本集團應佔權益	100%
將產生的未來發展成本(概約)	126.6百萬港元

於二零一五年十二月三十一日，彌敦道575號項目正在發展。

### 馬錦街項目

馬錦街項目為位於新界沙田馬鞍山馬錦街沙田市地段第599號的住宅項目，鄰近港鐵馬鞍山線的馬鞍山站。我們於二零一四年七月透過投標收購馬錦街項目在內的發展用地。

該項目於二零一五年十二月三十一日的詳情如下：

地盤面積(概約)(平方呎)	33,000
建築期	
• 動工	二零一四年八月
• 預計竣工日期	二零一八年二月
發展中預期總建築面積(概約)(平方呎)	200,000
本集團應佔權益	60%
將產生的未來發展成本(概約)	910.7百萬港元

我們計劃於馬錦街項目建設兩座住宅樓宇，包括640個單位及46個停車位。於二零一五年十二月三十一日，該項目正在發展。

### 大埔公路項目

大埔公路項目為位於新界沙田大圍大埔公路沙田市地段第587號的住宅項目，鄰近港鐵東鐵線及馬鞍山線的大圍站。我們於二零一五年二月透過投標收購大埔公路項目在內的發展用地。

該項目於二零一五年十二月三十一日的詳情如下：

地盤面積(概約)(平方呎)	71,000
建築期	
• 動工	二零一五年二月
• 預計竣工日期	二零一九年一月
發展中預期總建築面積(概約)(平方呎)	148,000
本集團應佔權益	100%
將產生的未來發展成本(概約)	762.8百萬港元

我們計劃於大埔公路項目建設一座住宅樓宇，包括343個單位及23個停車位。於二零一五年十二月三十一日，該項目正在發展。

### 持作未來發展物業

#### 四山街項目

四山街項目為位於九龍油塘四山街13及15號的商住項目。鄰近港鐵觀塘線及將軍澳線油塘站。我們於二零一零年九月向獨立第三方收購四山街項目在內的發展用地。

## 業 務

該項目於二零一五年十二月三十一日的詳情如下：

地盤面積(概約)(平方呎)	41,000
建築期	
• 動工(附註)	不適用
• 預計竣工日期(附註)	不適用
發展中預期總建築面積(概約)(平方呎)	272,000
本集團應佔權益	100%

附註：我們等候香港政府重新批出該發展用地的地價。於最後實際可行日期，包括四山街項目在內的土地仍是空地。

我們可能考慮出售四山街項目在內的土地，視乎(i)與香港政府就地價的磋商；及(ii)當前市場價格水平。

### 我們物業發展項目的竣工時間表

基於我們的現有項目計劃及內部記錄，物業發展項目於最後實際可行日期的估計竣工時間表如下：

項目	地區	估計竣工日期
1. 恒光街項目	沙田	二零一七年十月
2. 彌敦道575號項目	旺角	二零一七年十月
3. 馬錦街項目	沙田	二零一八年二月
4. 大埔公路項目	沙田	二零一九年一月
5. 四山街項目(附註)	觀塘	不適用

附註：於最後實際可行日期，包括四山街項目在內的土地為一片空地，故我們可能考慮出售該地塊。有關詳情，請參閱本節上文「我們的物業發展業務 — 物業發展業務的物業組合概述 — 持作未來發展物業 — 四山街項目」一段。

## 業 務

### 將產生的未來／估計發展成本的付款時間表

於二零一五年十二月三十一日，根據我們現有項目計劃，現有項目將產生的未來／估計發展成本的付款時間表如下：

項目	地區	將產生的未來／估計發展成本			總計
		截至 二零一六年 三月三十一日 止三個月	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度	二零一七年 三月三十一日後 (百萬港元)	
1. 恒光街項目	沙田	13.5	286.7	259.4	559.6
2. 彌敦道575號項目	旺角	15.3	65.5	45.8	126.6
3. 馬錦街項目	沙田	23.8	359.1	527.8	910.7
4. 大埔公路項目	沙田	29.3	209.9	523.6	762.8
5. 四山街項目(附註)	觀塘	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>總計</b>		<u>81.9</u>	<u>921.2</u>	<u>1,356.6</u>	<u>2,359.7</u>

附註：於最後實際可行日期，包括四山街項目在內的土地仍是空地。

我們具代表性的已竣工發展項目

我們於香港的物業發展經驗豐富。多年來，我們已完成六個發展項目，其中包括五個住宅發展項目及一個商業發展項目。以下載列我們具代表性的已竣工發展項目的概要：

薈點



發展項目名稱	:	薈點
發展項目類型	:	住宅
位置	:	九龍紅磡北拱街
住宅及商業單位的 總實用面積(概約)	:	29,000平方呎(住宅：24,000平方呎；商業：5,000平方呎)
層數	:	26層(包括地下)(住宅：21層；康樂設施及會所：2層；商業：2層；機械設備樓層：1層)
住宅單位數目	:	103
店舖數目	:	5
預售開始日期	:	二零一一年十二月
竣工日期	:	二零一三年十一月

「The Met.」為本集團推出的首個精品式住宅系列。「Met」可解作Metropolis(都會)及metro(鐵路)，展現出物業建於交通網絡完善且易達的極佳位置。「Met」亦可解作「相遇」，意謂一眾喜愛都會生活的品味族遇上其理想居所。

蒼點為系列中的首個項目，位處九龍核心點紅磡。紅磡設有港鐵紅磡站。該站既是港鐵東鐵線及西鐵線的南終點站，亦是出境至中國各大城市的跨境服務終端。蒼點鄰近何文田，該處預期將建設何文田站及黃埔站，作為港鐵觀塘線延線一部分。蒼點設計簡約舒適。單位主要為酒店式設計的開放式公寓，以及獨享特大露台或特高樓底的特色戶。蒼點設有康樂設施及會所，其包括健身室、多功能活動室、室外泳池、更衣室、燒烤場及園藝花園。根據戴德梁行市場報告，單幢式發展項目罕有會所，因此，該等設施可視為蒼點的增值優勢。



薈臻



發展項目名稱	:	薈臻
發展項目類型	:	住宅
位置	:	港島西營盤桂香街
住宅及商業單位 總實用面積(概約)	:	32,000平方呎(住宅:30,000平方呎;商業:2,000平方呎)
層數	:	29層(包括地下)(住宅:25層;會所:1層;商業:1層;電機房及避火層:2層)
住宅單位數目	:	97
店舖數目	:	2
預售開始日期	:	二零一二年八月
竣工日期	:	二零一四年十一月

除了是「The Met.」精品式住宅系列第二個項目外，薈臻亦為本集團首個於港島區的住宅項目。秉承「The Met.」系列的概念，薈臻提供優質居住環境，設計以摩登時尚為主，配套精緻考究。薈臻設有康樂設施及會所，包括室外泳池及健身室。由於薈臻位於規劃完善的地區，該等配套設施加上富現代感的設計及裝潢，為住戶營造優質舒服的居住環境。薈臻距離港鐵港島線西營盤站只須步行2分鐘，距離中環的港鐵車程需時10分鐘。





薈悅



發展項目名稱	:	薈悅
發展項目類型	:	住宅
位置	:	九龍長沙灣營盤街
住宅及商業單位 總實用面積(概約)	:	36,000平方呎(住宅:30,000平方呎;商業:6,000平方呎)
層數	:	25層(包括地下)(住宅:22層;會所:1層;商業:2層)
住宅單位數目	:	84
商場層數	:	2
店舖數目	:	9
預售開始日期	:	二零一三年三月
竣工日期	:	二零一五年一月

薈悅以城市綠都為設計藍本，加入不少環保低碳生活概念。物業由建築施工程序、物料採購都符合環保標準Beam Plus原則，切合都市人對低碳生活的追求。薈悅坐擁尚佳景觀，戶戶面向翠綠山景或開揚都會景，區內罕有。薈悅設有康樂設施及會所，包括園景及休閒區。

## 業 務

薈悅享有便捷無比的交通網絡，毗鄰港鐵荃灣線長沙灣站及深水埗站，步行只需7分鐘即達，往返各區四通八達。項目鄰近畢架山畔及相連上李屋花園，享受都會繁華與大自然寧謐盡在咫尺。



## 業 務

### 彌敦道726號

發展項目名稱	:	彌敦道726號
發展項目類型	:	商業
位置	:	九龍旺角彌敦道
商業單位的總實用面積 (概約)	:	28,000平方呎
層數	:	22層(包括地下)(商業：19層；平台花園：1層； 機械設施樓層：2層)
店舖數目	:	19
預售開始日期	:	二零一三年一月
竣工日期	:	二零一四年二月

彌敦道726號設計為24小時營運的銀座式商廈，位於旺角繁華的購物區中心，距離港鐵荃灣線旺角站步行2分鐘，鄰近中港通巴士站及24小時小巴士站。該發展項目擁有19層商業單位及於3樓設有悠閒公共平台花園。各單位獨有無柱式及開放空間設計為商戶廣拓營商空間靈活性。此外，各單位均有3.85米特高樓底，空間感豁然寬敞，樓板負重高達5 kPa (千帕斯卡)，配合餐飲店舖及多樣商舖業務所需。



## 擴展物業組合、規劃及補充土地儲備

於最後實際可行日期，本集團的土地儲備大部分位於新界沙田。視乎市況而定，我們計劃於未來數年發展旗下土地儲備。我們將繼續補充其土地儲備，集中於位處公共交通便利的地點發展項目。

## 我們的物業投資業務

我們自一九九七年起從事香港物業投資業務。於往績記錄期，我們物業投資業務的收益源自：(i)銷售已收購物業；(ii)租賃投資物業所得的經常性租金收入；及(iii)物業管理費收入。我們投資的物業包括商用及工業物業。於最後實際可行日期，我們持有

- (i) 八項持作投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及
- (ii) 一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。

有關物業投資業務的物業組合近期發展，請參閱本招股章程「概要—近期發展及重大不利變動」分節。

我們的投資物業主要包括持作長遠資本增值的商用物業。我們一般於持有投資物業作資本增值期內將有關物業出租以獲取經常性租金收入。我們亦會從市場購入商用物業(如商舖及停車位)作轉售。我們的物業管理服務特別為天水圍俊宏軒(我們已於截至二零一四年三月三十一日止年度出售)及荃灣海濱廣場(我們已於二零一六年二月十五日出售)而設。出售海濱廣場後，我們預期未來將不會產生任何物業管理費收入，因為我們不再提供物業管理服務。

我們會購置額外投資物業及／或出售物業投資業務的現有物業，視乎物業市場及投資回報而定。展望將來，我們擬繼續投資香港物業，請參閱本節上文「我們的業務策略—優化我們物業投資業務的物業組合」分節。

## 業 務

下表載列於二零一五年十二月三十一日按地區及按估值劃分本集團於最後實際可行日期的投資物業組合。所有估值乃摘錄自本招股章程「附錄三一物業估值」。

	已收購待出售物業			持作投資物業			合計		
	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬 港元)	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬 港元)	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬 港元)
港島	—	—	—	4,951	—	288.2	4,951	—	288.2
九龍	—	—	—	4,684	—	254.9	4,684	—	254.9
	—	—	—	(附註2)	—	—	—	—	—
新界	—	—	88.7	1,224	—	55.4	1,224	—	144.1
	(附註1)	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>88.7</b>	<b>10,859</b>	<b>—</b>	<b>598.5</b>	<b>10,859</b>	<b>—</b>	<b>687.2</b>

附註：

1. 新界的待出售物業的實用面積不包括沙田中心的停車位。
2. 九龍的持作投資物業包括彌敦道726號的一間商舖，其已出租予一名獨立第三方。

我們致力與租戶維持長期合作關係，並於租戶組合方面取得適當平衡。我們相信，租戶選擇條件及租戶關係管理為保留核心租戶及維持高租用率及租金收入基礎的重要因素。於評估新租約時，我們考慮多個因素，包括租戶所從事買賣或業務的類型、品牌吸引力、租金承擔能力以及對特定投資物業租戶組合的整體影響。

物業投資業務的物業組合重要資料

下表載列於最後實際可行日期有關物業投資業務的物業組合的若干重要資料及其於二零一五年十二月三十一日的相關估值。為方便參考，下表亦呈列物業估值師於二零一五年十二月三十一日對物業進行的估值。有關物業估值師於二零一五年十二月三十一日對物業進行估值的詳情，請參閱本招股章程「附錄三一物業估值」。

物業	位置	物業類別	總實用面積 (平方呎)	總建築面積 (平方呎)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均實際月租 (港元)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均租用率	實際租金收益率		租約屆滿年期 (年份)	租期屆滿日期 (年份)	於二零一五年十二月三十一日之總值	本招股章程「附錄三一物業估值」頁碼
							二零一三年	二零一四年				
香港島							截至三月三十一日止年度					
香港利園山道61、63、65、67、71及73號，波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大廈地下AB舖	銅鑼灣	商業	1,204	—	900,000	100%	不適用 (附註1)	4.3%	二零一八年	二零一八年	241.0	III-5、III-11
香港筲箕灣道106-108號地下B號舖	筲箕灣	商業	791	—	122,000	100%	6.7%	10.6%	二零一六年	二零一六年	30.4	III-5、III-9
香港石排灣道40號金山電腦大廈8樓	田灣	工業	2,956	—	無	無	無 (附註3)	無	不適用	不適用	16.8	III-5、III-10
九龍彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	旺角	商業	2,495	—	200,000	100%	2.6%	2.2%	二零一八年	二零一八年	91.6	III-5、III-12
九龍彌敦道726號「彌敦道726號」地下1及2號舖	旺角	商業	1,857	—	415,000	100%	不適用 (附註1)	13.2%	二零一八年	二零一八年	140.0	III-5、III-14
九龍馬頭圍道111號地下A、B及C舖	土瓜灣	商業	332	—	60,000	100%	2.8%	2.9%	二零一七年	二零一七年	23.3	III-5、III-13

業 務

物業	位置	物業類別	總實用面積 (平方呎)	總建築面積 (平方呎)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均實際月租 (港元)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均租用率	二零一三年 二零一四年 二零一五年 實際租金收益率 截至三月三十一日止年度	租約屆滿年期 (年份)	租期屆滿日期 (年份)	於二零一五年十二月三十一日之總值 (百萬港元)	本招股章程「附錄三一物業估值」頁碼
新界 新界大埔安慈路3號翡翠廣場 1樓3號舖	大埔	商業	712	—	110,000	100%	3.9% 4.3% 5.4%	二零四七年 二零一六年	二零一六年	20.0	III-6、III-16
新界沙田大圍連55-65號，積輝街 14-18號金禧花園地下6號舖	沙田	商業	512	—	149,500	100%	9.1% 9.1% 9.8%	二零四七年 二零一七年	二零一七年	35.4	III-5、III-15
新界沙田橫琴街2-16號沙田中心 平台1樓89個停車位(附註4)	沙田	商業	—	—	無	無	不適用 (附註1)	二零四七年	無	88.7	III-6、III-20

附註：

1. 於有關年度，該物業並非由本集團擁有。
2. 截至二零一五年三月三十一日止年度之實際租金收益率由截至二零一四年三月三十一日止年度的7.5%增加至10.6%，原因是我們於截至二零一四年三月三十一日止年度以較高月租重續租賃協議。
3. 於有關年度，該物業為空置。
4. 於二零一五年十二月三十一日，本集團持有沙田中心137個停車位。於最後實際可行日期，我們已出售48個停車位，總代價約53.3百萬港元。

### 物業投資業務的物業組合概述

於二零一五年十二月三十一日，物業投資組合中的物業，其各自的賬面值相當於本集團於二零一五年九月三十日的資產總額1%或以上：

#### 香港利園山道61、63、65、67、71及73號，波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大廈地下AB舖

寶榮大廈位於港島銅鑼灣波斯富街。我們於二零一五年二月十六日收購AB號舖。AB號舖實用面積約為1,200平方呎的零售舖。

根據全資附屬公司東華(為業主)與Wai Yuen Tong (Retail) Limited(為租戶)訂立日期為二零一五年二月十八日之租賃協議，AB號舖已出租，租期為三年，月租為900,000港元。

#### 九龍彌敦道726號「彌敦道726號」地下1及2號舖

1及2號舖位於九龍旺角彌敦道第726號地下，為本集團於往績記錄期重新發展的銀座式商廈。該物業的實用面積約為1,900平方呎。

根據全資附屬公司迅強(為業主)與獨立第三方(為租戶)訂立日期為二零一四年十二月二日之租賃協議，該物業已出租，租期為四年，基本月租為415,000港元或每月營業額租金，金額相當於租戶於或自該物業經營業務過程中記賬或收取之全部總金額10%(以較高者為準)。

#### 九龍彌敦道732號寬成樓地下連閣樓

寬成樓位於九龍旺角。我們於二零一零年八月收購寬成樓地下連閣樓的零售樓面，實用面積約為2,500平方呎。

根據全資附屬公司安興投資(為業主)與獨立第三方(為租戶)訂立日期為二零一五年一月二十九日之租賃協議，該物業已出租，租期為三年，月租為200,000港元。



**新界荃灣怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號及2-12號海濱花園海濱廣場商舖連地庫1及2層之停車位**

海濱廣場為本集團於二零一三年七月所收購位於新界荃灣的購物商場，擬定翻新為鄰舍商場。於收購之時，海濱廣場的建築面積約為243,000平方呎，並連兩層地庫停車場。

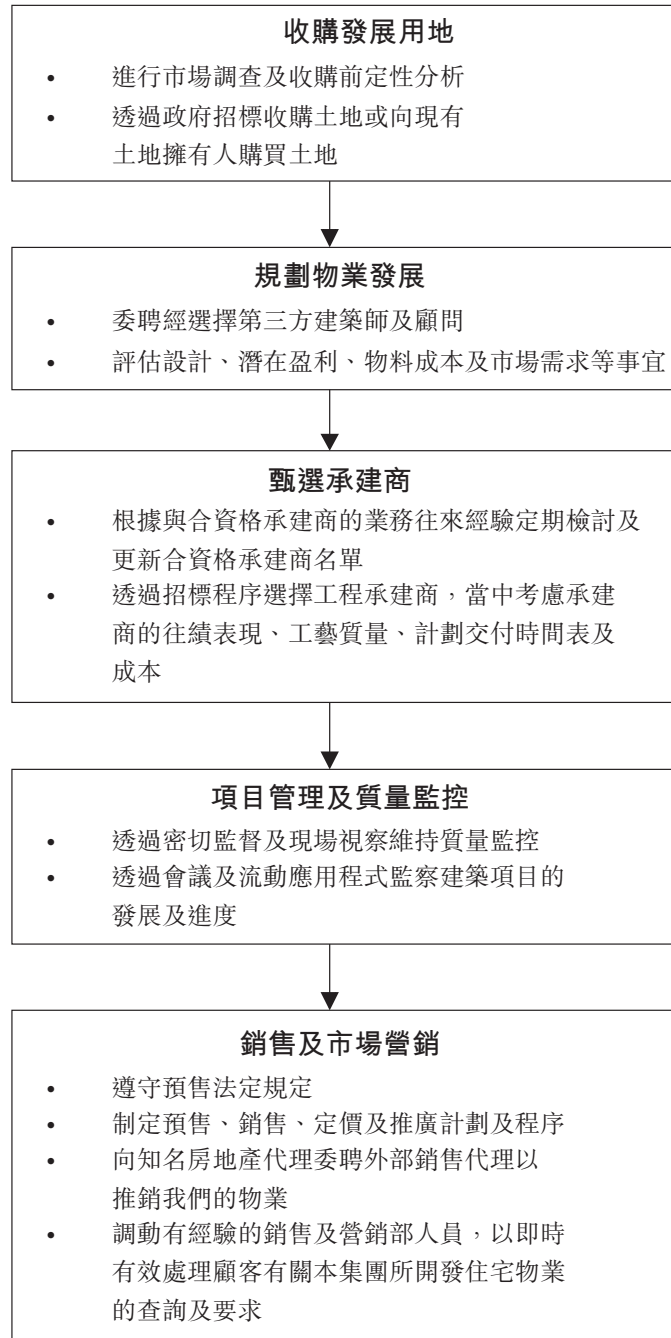
於最後實際可行日期，海濱廣場已出售及本集團概無持有海濱廣場任何權益。根據全資附屬公司East Run(為賣方)與母公司(為賣方擔保人)及獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，包括海濱廣場購物商場及停車位在內的物業買賣於二零一六年二月十五日完成，代價為823.0百萬港元。

**新界沙田橫壘街2-16號沙田中心平台1樓137個停車位**

我們於二零一五年十一月三十日購買137個沙田中心停車位。我們擬持有該等停車位作出售。由於沙田中心為由八座27層高住宅樓宇所組成的屋苑，我們認為沙田中心停車位的需求龐大。於最後實際可行日期，我們已出售48個停車位，總代價約為53.3百萬港元。

## 物業發展流程

下圖載列我們的物業發展於業務營運各大階段的流程，包括(i)收購發展用地；(ii)規劃物業發展；(iii)甄選承建商；(iv)項目管理及質量監控；及(v)銷售及市場營銷：



## 收購發展用地

我們的發展用地乃透過政府投標或向現有地主購買取得。於銷售及營銷部門總經理提出建議後，董事會經考慮項目管理團隊(由我們收購部門、項目部門、工料測量部門、銷售及營銷部門及財務部門的成員組成)所提交的建議書後，方會作出收購發展用地的相關決定。

於最後實際可行日期，我們的收購、工料測量及項目部門由專業合資格測量師組成，並負責收購前評估，例如進行地皮考察及進行量化及定性分析，以釐定發展可行性及潛在盈利能力。根據宏觀經濟及對每一發展用地的具體分析結果，收購團隊將會編製初步樓宇設計規劃及有關建築圖則，而工料測量團隊將估計建議新發展項目的成本。將會準備各建議新發展項目的預算，而特定發展用地的最高投標價其後將根據估計建築成本及目標收益率釐定。如適用，將會就有關技術、工程、設計及材料成本事宜向外部顧問(例如建築師、工程師、土地顧問及測量師)尋求協助。

本集團進行發展用地收購時所考慮的主要因素為發展用地的位置、發展用地特定供求情況、市鎮規劃政策、發展用地鄰近地區、以主要交通模式評估發展用地可達度、基建或公共設施可用程度及若干可能提升或減低發展用地價值的其他特徵。於新地區開拓業務時，本集團考慮多項因素，包括當區的總體經濟狀況、當區居民的入息水平和購買力、市場增長潛力、完成地區發展計劃及可能影響該區的相關政府政策。

本集團的專業合資格測量師進行項目估值，並負責有關可行性研究、收購及土地出讓金的所有估值。

## 規劃物業發展

各建議新發展項目的發展過程亦由一個項目管理團隊(由我們項目部門、工料測量部門、銷售及營銷部門以及財務部門的成員組成)管理。各建議新發展項目的有關事宜，如可行性、潛在盈利能力、設計、材料成本、項目管理、融資、市場需求及物業管理，由項目發展團隊評估。

在確認潛在發展用地時，開發程序隨即開始。其後組成項目管理團隊制定投資計劃(考慮到投資的預期回報)，並與不同部門及顧問合作以於最終發展計劃交予管理團隊審閱及批准前進行更深入的研究。

於制定發展計劃時，項目管理團隊將考慮若干因素，包括(i)所用建築方法；(ii)若干地皮特徵，例如發展用地景觀、發展用地可達度、發展用地周邊噪音程度及發展用地鄰近地區；(iii)宏觀市場研究結果(涉及當地經濟、政策、規劃及發展以及區內物業供求的研究)；(iv)發展項目的總設計規劃藍圖；及(v)根據具體發展參數設計的財務模型。

### 甄選承建商

我們將所有物業發展項目的建築相關工程外判予我們根據一套內部準則挑選的獨立建築公司。我們持有通過本集團所釐定預審(包括建築公司的財務狀況及對應經驗及建築公司持有的專業資格及許可)的合資格建築公司名單，並按我們與彼等業務往來的經驗定期審視及更新該名單。由於委聘建築公司以特定項目為基礎，我們通常會評估並透過招標程序挑選公司承接工程，當中會考慮(其中包括)其背景、往績表現、工藝質量、計劃交付時間表及承建商的成本。除合資格建築公司名單外，我們亦會考慮建築顧問的舉薦。

我們與選定建築公司訂立的建築合約載有建築公司就工程質素及安全規定以及時間表作出的若干保證。合約亦載有支付條款。我們一般須按某一建築地盤於某一個月的竣工量(由認可人士驗證)而每月作出付款。本集團獲授予的信貸期一般為30日。於往績記錄期，應付本集團承建商的付款主要透過銀行轉賬及支票方式結付。

承建商通常負責採購建材及用作外部裝修的材料，例如混凝土、水泥及鋼條。就物業發展項目的內部裝修的材料及內部配件以及電器而言，工料測量部門的採購團隊將按照銷售及營銷部門的要求及指示，向市場上不同供應商就每個項目取得報價。由於與承建商所訂立的建築合約中列明的建築費是固定的，原料(包括建築及裝修材料)價格波動的風險通常由承建商承擔。此外，承建商於保修期負責任何有關建築及建築相關工程的質量事宜及投訴並對有關缺陷負責。保修期一般為建築項目落成後的固定時期，在該期間內，承建商有責任在合理時間內修正項目任何已知的瑕疵。成本監控及建築過程於建築期間受到監控，包括現場監督及質量監控程序。我們亦透過會議及流動應用程式監控建築項目的發展及進度。我們亦設有嚴格措施以確保承建商所採購材料的品質。本集團所採納的質量監控措施詳情，請參閱本節下文「項目管理及質量監控」分節。

我們持有物業發展項目的合資格建築公司名單，務求避免依賴任何單一承建商及避免突然中斷物業發展。在可行情況下及根據現行市況，商品價格及供應的商品服務的任何價格增幅將須反映在物業價格中。例如，建築所需物料增加可能導致物業價格上升。倘任何現有供應商不能向我們供應商品及服務或突然上調所提供商品及服務的價格，本集團認為能適時物色質量及價格相當的替代供應商。於往績記錄期，我們的物業發展項目並無經歷任何重大中斷。

### 項目管理及質量監控

於最後實際可行日期，我們的質量保證團隊有五名成員。其質量保證人員在質量監控方面擁有豐富經驗，並獲培訓進行建築檢驗及監察質量保證。質量保證人員為整體項目相關的專業人員，專責範疇包括機電工程、樓宇技術及建築管理等範疇。若干質量保證人員持有英國特許建造學會及香港營造師學會的專業會籍。此外，我們鼓勵質量保證團隊接受質量監控標準及程序相關培訓。

我們非常重視物業建築質量監控及檢查，包括物業發展項目的建材、外部裝修材料、內部裝修及內部配件以及電器，以確保符合我們的品質水準。我們以維持發展物業品質為原則，自發展物業前期發展階段至後期發展階段均有質量監控。

### 前期發展階段

誠如本節下文「供應商」分節所述，我們持有合資格建築公司名單。我們的工料測量部門對建築公司進行資格預審，並按我們與彼等業務往來的經驗定期審視及更新該名單。評估及選擇建築公司時乃根據不同因素，包括其資格、財政實力、類似規模及性質的項目經驗、質量及安全的往績以及報價。

此外，承建商通常負責採購物業發展項目的建材、外部裝修的材料，內部裝修的材料及內部配件以及電器。就內部裝修的材料及內部配件以及電器而言，承建商須按我們選定的供應商作出採購，確保該等材料符合我們的要求及規格。

### 發展階段

我們的項目部門監察物業發展及建築項目進展。我們的項目部門及質量保證團隊負責監察建築項目及執行地盤建築工程的質量監控措施。

我們的質量保證團隊於建築期間在建築項目進行實地建築審計，於交接期進行檢查，並於維護／保修期監察責任缺陷的補修工程。

我們的質量保證團隊定期就在建物業進行建築審計。有關建築詳情、程序、活動及慣例的重大不合規之處均會確認並知會負責有關範圍的相關承建商、機電工程師或建築顧問。對有關不合規事宜進行監察，以將可能合規成本減至最低，並確保提供最佳質量。我們執行積極政策及預防措施，亦會以跨項目基準於項目會議上就建造進度及細節進行定期檢討。若有需要進行補修工程的不合規事故，我們的專業項目部門需要按不同項目採取糾正及預防措施。

於二零一五年五月，我們推出流動應用程式以監察建築地盤的工程進展及工藝。我們的品質保證團隊成員駐守發展項目的建築地盤，負責監察建築地盤的工作程序、進展及工藝。品質保證團隊成員須透過流動應用程式向管理層提交建築地盤每日報告及照片。

### 後期發展階段

就本集團所發展之住宅物業，我們的質量保證團隊及銷售及營銷部門負責在物業交付買家前，執行各部門共同制訂的物業覆核及再驗收指引。

我們的專責銷售及營銷部門與質量保證團隊一起及時快捷處理客戶查詢及要求，確保客戶服務及售後服務良好。我們一般為我們的自建物業提供最少六個月的保修。於往績記錄期內，我們並無就我們開發的物業產生任何重大保修開支。

### 銷售及市場營銷

我們的住宅物業銷售由內部銷售及營銷部門管理。銷售及營銷部門主要負責舉辦推廣計劃和活動以宣傳及提高物業的知名度，並於買賣過程中與客戶聯絡。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團在根據買賣合約交付其物業方面均並無發生任何重大延誤。

在香港，發展物業一般於其竣工前進行銷售。於取得預售所需的必要政府批准後，銷售及營銷部門會設立示範單位及預售辦公室，以供公眾取得更多有關物業項目的資料。

我們亦就物業營銷從信譽良好的地產代理機構聘用外部銷售代理。本集團於制訂價格及營銷策略方面嚴格遵守現行市況。我們的定價策略乃基於多項因素，包括物業定位、物業景觀及物業單位格局的受歡迎程度。我們按我們發展物業所在地區的客戶喜好調整該等因素的比重。

我們的營銷策略包括下列元素：

- 產品：我們將配合不同地區的客戶喜好設計及建造產品。
- 定價：我們根據現行市況及潛在客戶的支付能力設定價格。
- 宣傳：我們設計及進行各式各樣的推廣活動，以接觸不同地區的潛在客戶(如廣告(印刷品及網上廣告等)、宣傳活動、路演及直銷)。
- 營銷渠道：我們透過利用內部銷售團隊及外部銷售代理擴大及優化對潛在客戶群的覆蓋範圍。

本集團認為良好的客戶及售後服務是公司成功及可持續發展的關鍵。我們恪守此信念，指派若干經驗豐富的銷售及營銷員工，及時快捷處理顧客有關本集團所發展的住宅物業的查詢。

在銷售及營銷團隊的協助下，質量保證團隊負責在樓宇交付買家前，執行各部門共同制訂的物業覆核及再驗收指引。質量保證團隊的進一步詳情於本節上文「質量監控」分節詳述。

### 我們的物業投資過程

我們一般從市場收購物業，以持作待售及投資用途。我們的收購團隊密切監察物業市場及香港宏觀經濟的趨勢及變動，時刻注意有關物業市場的任何政府政策及法規的最新發展。收購物業之前，我們的收購團隊會研究(其中包括)該物業的(i)供需情況；(ii)地點；(iii)當前市價，方才向董事會提呈建議案。

於檢討決定是否將物業指定為待出售物業或投資物業時，管理層評估該物業進一步增值的可能性，其中考慮以下因素，包括：(i)地點；(ii)租金回報；(iii)鄰近地區類似物業的供求；(iv)現行市況；(v)鄰近交通網絡情況；及(vi)該區的現有及未來發展。

## 業 務

租賃我們擬持作長期投資或資本升值的物業由我們的內部租賃部門處理。租賃部門負責租賃磋商及監管本集團的投資物業組合。第三方地產代理亦不時為本集團的投資物業引入新租戶。代理費用因應不同物業及不同時間而異，主要視乎有關物業的佔用水平及我們的主要競爭對手當時所提供的現行代理費用。本集團不時對市場租金進行評估，當中考慮市場需求、現有競爭及經濟因素。由於我們採取靈活的投資政策，我們或視乎物業市場及投資回報，出售我們原定持作較長期投資的物業。本集團設立客戶服務熱線及櫃台服務以獲取租戶的意見或處理查詢。

就我們從市場收購並擬於短期內轉售的物業而言，我們的收購部門將與外部銷售代理緊密合作，並於取得投資回報(通常高於10%)時向董事會匯報。董事會考慮(其中包括)投資回報、物業市場的發展、本集團的資金需求及其他物業投資機會後會決定是否出售有關物業。

### 供應商

本集團於往績記錄期的主要供應商乃位於香港，主要包括香港政府、發展用地擁有人及提供建築、地基及拆卸工程的建築公司以及建築師行。於往績記錄期，我們將物業發展項目所有建築相關工作外判予獨立建築公司。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的五大供應商應佔土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本，分別佔本集團土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額約97.2%、92.2%、98.9%及68.7%。



## 業 務

下表載列我們的五大供應商資料，乃根據彼等於往績記錄期應佔土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額而定：

### 截至二零一三年三月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 經認可人士 認證的 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	供應商A	投資控股	二零一三年	83.5%	發展用地供應商
2	供應商B	提供建築工程	二零一一年	5.5%	建築工程供應商
3	供應商C	提供建築工程	二零一一年	3.9%	地基／拆卸工程 供應商
4	供應商D	提供地基工程	二零一二年	2.9%	地基工程 供應商
5	供應商E	提供工程服務	二零一一年	1.4%	地基工程 供應商

### 截至二零一四年三月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 經認可人士 認證的 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	供應商F	提供建築工程	二零一二年	36.6%	建築工程供應商
2	供應商B	提供建築工程	二零一一年	24.3%	建築工程供應商
3	供應商G	提供樓宇建築工程	二零一三年	15.5%	建築工程供應商
4	供應商C	提供建築工程	二零一一年	10.0%	建築工程供應商
5	供應商H	提供一般建築工程	二零一三年	5.8%	建築工程供應商

## 業 務

截至二零一五年三月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 經認可人士 認證的 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	香港政府	政府	—	91.2%	土地供應商
2	供應商H	提供一般建築工程	二零一三年	3.9%	建築工程供應商
3	供應商G	提供樓宇建築工程	二零一三年	3.4%	建築工程供應商
4	供應商F	提供建築工程	二零一二年	0.2%	建築工程供應商
5	供應商I	提供建築服務	二零一零年	0.2%	建築服務供應商

截至二零一五年九月三十日止六個月

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 經認可人士 認證的 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	供應商J	提供工程服務	二零一五年	31.5%	提供地基工程
2	供應商H	提供一般建築工程	二零一三年	16.0%	提供建築工程
3	供應商K	提供建築工程	二零一五年	9.6%	提供地基工程
4	供應商C	提供建築工程	二零一一年	7.1%	提供地基工程
5	供應商B	提供建築工程	二零一一年	4.5%	提供建築工程

## 業 務

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的最大供應商(向本集團出售彌敦道575號發展用地)應佔的土地／物業收購成本總額，佔本集團土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額約83.5%。截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的最大供應商(向本集團提供建築服務)應佔經認可人士認證的服務成本總額，佔本集團的土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額約36.6%。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團的最大供應商(為香港政府)應佔土地／物業收購成本總額，佔本集團的土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額約91.2%。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團的最大供應商(向本集團提供地基服務)的經認可人士認證的服務成本總額，佔本集團的土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額約31.5%。

於往績記錄期，我們的五大供應商均為獨立第三方，據董事所深知及確信，於往績記錄期，概無董事或其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知實益擁有超過5%股份)於本集團任何五大供應商中擁有任何權益。

於往績記錄期，我們的大部分主要供應商(包括建築公司)一般按項目基準予以委聘，而有關委聘一般為期超過一年。除並無獲授任何信貸期的開發地盤的供應商外，我們的供應商一般向我們授予30日的信貸期，而我們主要以銀行轉賬及支票方式結付款項。

### 地產代理

除我們的銷售及營銷部門負責整體市場營銷計劃及策略外，本集團亦委聘地產代理銷售及營銷我們所有發展項目。一般而言，我們按項目基準就發展項目之預售委聘地產代理。我們的標準代理協議條款包括(其中載有)地產代理將提供的服務範疇細節、銷售佣金的計算及支付條款。我們的地產代理可酌情決定各項目在示範單位位置以外的銷售點。為監察地產代理的表現，我們在各項目預售初期每日與地產代理召開會議。銷售及營銷部門的職員亦會駐守示範單位及銷售點，以了解顧客需要及喜好，監察地產代理的表現，並確保物業經妥善介紹。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們向地產代理支付的銷售佣金總額分別約為27.5百萬港元、46.0百萬港元、54.9百萬港元及24.2百萬港元，並於損益賬扣除。

於往績記錄期，本集團委聘的地產代理全部均為獨立第三方。

## 客戶

我們的主要客戶為香港商用及住宅物業買家。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，來自五大客戶的收益分別佔本集團總收益約39.9%、37.1%、28.1%及17.5%，而來自單一最大客戶的收益分別佔本集團同期的總收益約12.2%、15.1%、9.1%及7.3%。

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的最大客戶(為天水圍俊宏軒一間店舖的買家)應佔總收益為本集團總收益約12.2%。截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的最大客戶(為彌敦道726號1樓至2樓的買家)應佔總收益為本集團總收益約15.1%。截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的最大客戶(為彌敦道726號兩個樓層的買家)應佔總收益為本集團總收益約9.1%。截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的最大客戶(為薈悅一間店舖的買家)應佔總收益為本集團總收益約7.3%。

於往績記錄期，我們的五大客戶均為獨立第三方，據董事所深知及確信，概無董事或其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知實益擁有超過5%股份)於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

於往績記錄期，本集團的主要客戶主要包括發展物業的買家。

## 物業估值

本集團於二零一五年十二月三十一日持有及租賃的全部物業列表及物業估值師發出該等物業的估值概要載於本招股章程「附錄三一物業估值」。如本招股章程附錄六「備查文件」一節所述，物業估值師發出的物業估值報告全文現可供查閱。

## 業 務

物業於二零一五年九月三十日的賬面淨值(如本招股章程附錄一所載之會計師報告所載述)與其於二零一五年十二月三十一日的公平值(如本招股章程「附錄三一物業估值」所載述)的對賬載列如下：

	百萬港元
於二零一五年九月三十日的賬面淨值	
投資物業	1,146.5
發展中物業	2,737.1
待出售物業	<u>75.5</u>
於二零一五年九月三十日的合併賬面淨值總額	3,959.1
於二零一五年十月一日至二零一五年十二月三十一日 期間的淨變動(附註)	<u>104.6</u>
<b>總計</b>	<b>4,063.7</b>
加：估值盈餘	<u>486.1</u>
於二零一五年十二月三十一日的總估值 (如本招股章程「附錄三一物業估值」所載)	<u><u>4,549.8</u></u>
本集團應佔的總估值	<u><u>4,027.8</u></u>

附註：包括二零一五年十月一日至二零一五年十二月三十一日期間的添置及出售。

估值方法及主要假設

以下資料摘錄自本招股章程「附錄三一物業估值」所載物業估值師的物業估值報告。閣下應注意，物業估值師編製的物業市值乃基於若干假設(該等假設或會改變且不一定實現)。進一步詳情請參閱「風險因素—有關本集團及我們業務的風險—我們物業的估值可能與實際可變現價值不同」一段。

物業類別	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 (百萬港元)	估值方法及主要假設	本招股章程 「附錄三一 物業估值」頁碼
第一類—本集團 持作投資的物業	598.5	<p><b>投資法</b>，根據將現有租賃所得之租金收入(如有)撥充資本，並就物業的復歸潛力計提適當撥備，或(倘適用)採用直接比較法，經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例，可於主體物業與可資比較物業之間作出適當調整。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 按實用面積基準計算的市場每月單位租金為143港元至748港元。有關詳情，請參閱本節下文「物業估值—估值方法及主要假設—持作投資物業的市場每月單位租金及資本化率。</li> <li>• 資本化率為2.6%至6.6%。有關詳情，請參閱本節下文「物業估值—估值方法及主要假設—持作投資物業的市場每月單位租金及資本化率。</li> <li>• 按實用面積基準計算的市場單位價格為5,683港元</li> </ul>	III-5至III-6、 III-9至III-16

## 業 務

物業類別	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 (百萬港元)	估值方法及主要假設	本招股章程 「附錄三一 物業估值」頁碼
第二類 — 本集團 持作銷售的物業	1,056.3	<p><b>直接比較法</b>，根據套現價格或可資比較物業的市價進行比較。對相近大小、特性及地點的可資比較物業進行分析，並對比各物業的全部相關優點及缺點作審慎衡量以得出估值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場單位價格 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 6,218 港元至 72,165 港元 (按實用面積基準計算)</li> <li>b. 每個停車位 1,187,299 港元</li> <li>c. 2,884 港元 (按建築面積計算，僅涉及本招股章程附錄三物業第 16 號荃灣海濱廣場內的商用單位及停車位)</li> </ul> </li> </ul>	III-6、 III-17 至 III-22
第三類 — 發展中物業	2,003.0	<p><b>直接比較法</b>，根據套現價格或可資比較物業的市價進行比較。對相近大小、特性及地點的可資比較物業進行分析，並對比各物業的全部相關優點及缺點作審慎衡量以得出估值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 按建築面積基準計算的市場單位價格為 4,021 港元至 16,895 港元</li> </ul>	III-7、III-23 至 III-26
第四類 — 本集團 持作未來發展的 物業	370.0	<p><b>直接比較法</b>，根據套現價格或可資比較物業的市價進行比較。對相近大小、特性及地點的可資比較物業進行分析，並對比各物業的全部相關優點及缺點作審慎衡量以得出估值。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 按建築面積基準計算的市場單位價格為 1,362 港元</li> </ul>	III-8、 III-27 至 III-28
第五類 — 本集團 租用的物業	無商業價值	不適用	III-8、III-29

## 業 務

### 持作投資物業的市場每月單位租金及資本化率

於二零一五年十二月三十一日，我們持作投資物業按建築面積計算的市場每月單位租金及資本化率如下：

物業	按建築面積 計算的市場 每月單位租金 (每平方呎港元)	資本化率
香港筲箕灣道106-108號 地下B號舖	154	4.8%
香港石排灣道40號金山電腦大廈8樓	不適用 (附註)	不適用 (附註)
香港利園山道61、63、65、67、71及73號， 波斯富街108、110、112、116、118及120號 寶榮大廈地下AB舖	748	4.5%
九龍彌敦道732號 寬成樓地下連閣樓	143	2.6%
九龍馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	181	3.1%
九龍彌敦道726號 「彌敦道726號」地下1及2號舖	223	3.6%
新界沙田 大圍道55-65號，積輝街14-18號 金禧花園地下6號舖	292	5.1%
新界大埔 安慈路3號翡翠廣場1樓3號舖	154	6.6%

附註：於二零一五年十二月三十一日，該物業為空置。物業估值師採用直接比較法，而該物業於二零一五年十二月三十一日的市場單位價格(按實用面積計算)為5,683港元。

### 市場及競爭

根據戴德梁行市場報告，香港物業市場傳統以來一直由多家於聯交所上市的大型本地發展商主導，然而，過去十年於物業市場從業的中小型上市公司及私人公司數目



持續增長。近年，以中國為基地的發展商亦進軍香港物業市場及活躍於香港物業市場。根據戴德梁行市場報告，按於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位總數計算，於聯交所上市的五大物業發展商合共佔於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位總數約80.7%。儘管營商環境競爭激烈，董事相信本集團一直能取得令人滿意的銷售業績。更多有關本集團所經營行業的資料，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

本集團在政府招標以及未來發展用地的私人銷售中，與其他物業發展商出價競投發展地皮。物業落成後，本集團將與其他主要物業發展商競爭。就租戶而言，本集團主要按所持有物業的質素及地點競爭。

儘管營商環境競爭激烈，我們一直能取得令人滿意的銷售業績，並維持旗下投資物業的高平均租用率。董事認為，有此成績部分歸功於我們的品牌效應、物業地點有利，以及物業的質素。

我們有意透過(i)繼續主力專注於開發位處公共交通工具可達地點的住宅及商用物業；(ii)維持審慎的土地儲備策略；(iii)優化物業投資業務組合；(iv)於香港推廣品牌知名度；及(v)繼續吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工。我們的競爭優勢包括以下各項：

- 我們成功於香港建立「The Met.」品牌；
- 我們擁有範圍廣闊的發展及投資物業；
- 我們擁有經驗豐富及穩定的管理團隊，能了解物業的目標買家及物業的目標租戶的需要及喜好，並能迅速回應市場需求；及
- 我們具備成熟的業務模式，可策略性地持有經選定投資物業，以獲得經常性租金收入及資本增值。

本集團的競爭優勢詳情載於本節「我們的競爭優勢」分節。

### 企業社會責任

在致力推動業務發展及為股東爭取更佳回報的同時，我們並沒有忘記取之社會用於社會的企業公民責任。於往績記錄期，本集團分別向仁愛堂、新來港人士服務基金、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。

## 僱員

於最後實際可行日期，我們在香港有56名全職僱員。於最後實際可行日期，按職能列示的僱員明細載列如下：

職能	於最後實際 可行日期
管理	3
收購部門	4
項目部門	8
工料測量部門	6
質量保證部門	5
租賃部門	2
財務部門	7
銷售及市場營銷	6
行政、人力資源、資訊科技及法律部門	15
<b>總計：</b>	<b>56</b>

僱員為我們的重要資產，以及業務持續經營及增長的主要動力。我們通常從開放市場利用各種渠道聘請僱員，包括招聘廣告、行政人員搜尋網絡及僱員轉介。為盡量達致人力資源多元化，誠如僱員手冊所載，我們一視同仁而不論性別、年齡、殘疾、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、性取向及種族。

為培育專業人才及提升整體效率、僱員忠誠度及留聘，並讓個人切實履行當前或未來職責，我們提供在職及外部培訓，包括入職首日的員工導向、反貪污培訓、急救培訓及專業會籍費用回贈等。為協助培育有潛質的年輕人才，我們設有為期兩年的管理實習計劃，以每年物色若干表現優秀的人選，並讓彼等接受培訓及接觸各類型項目及實習經驗，該計劃旨在促進個人及就業發展。

我們向僱員提供公平、平等及具競爭力的薪酬組合。除薪金外，我們根據個人表現及業務表現提供酌情花紅，以及醫療保障及多種休假權利，例如年假、有薪病假、婚假、產假、侍产假、恩假及考試假。我們亦根據香港法例第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（「強積金」）作出定額供款。我們亦向長期效力本集團的僱員提供長期服務僱員獎以作嘉許，以對僱員的不懈努力表達謝意。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們產生僱員福利開支(包括薪金、董事酬金及退休金計劃供款)分別約為51.0百萬港元、74.2百萬港元、98.5百萬港元及50.8百萬港元。

我們十分重視表現評估及溝通機制。我們已設立報告及反饋機制以定期檢討僱員表現。我們於釐定僱員酌情花紅、薪酬檢討及晉升評核時參考有關表現檢討，以吸納及挽留人才。

我們深明僱員安康對確保工作表現穩定非常重要。我們持續舉辦工作生活平衡活動及培訓(例如烹飪班、烘焙班、瑜珈班、郊遊等)，以改善僱員的身心健康。我們致力與僱員維持良好工作關係。本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，概無發生任何工人罷工。

### 環保事宜

我們已採取措施，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。例如，辦公室照明於工作天的午飯時間及下午六時三十分後自動關閉，冷氣開關附近張貼告示，提醒員工節能。

就發展我們的部分物業(包括薈悅及恒光街項目)，本集團已參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，並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。

於往績記錄期，我們將旗下物業發展項目的建築相關工作外判予獨立建築公司。物業發展業務的承建商須受多項環境法律及規例規管(包括與廢物處理、水污染控制、大氣污染控制、排污控制及噪音控制有關的法律及規例)。

於往績記錄期，概無物業因違反任何環境法律或規例而遭受任何重大罰款或處罰。

### 知識產權

本集團使用品牌名稱(「**the met**」)向準買家營銷我們的自建住宅物業，並擬使用品牌名稱(「**LADDER**」)向準買家及彼等各自的潛在租戶營銷我們的自建商用物業。於最後實際可行日期，宏安企業就上述兩個商標於香港申請第19、35、36及37類註冊。本公司及宏安企業就該等商標以宏安企業名義於香港申請第19、35、36及37類註冊的法律顧問(「商

標律師」認為，有關申請將根據(其中包括)香港法例第559章《商標條例》(「商標條例」、香港商標註冊處(「註冊處」)相關案例及指引而作出評估。宏安企業已向註冊處申請就上述商標進行搜尋並尋求該處有關該等商標可否於香港進行第19、35、36及37類註冊的初步意見。根據註冊處就「LADDER」於二零一六年二月十八日搜尋的報告，並未發現有任何較早商標註冊或任何涉及能否註冊的問題。宏安企業申請「LADDER」商標第19、35、36及37類註冊已於二零一六年二月二十六日作出公佈。註冊處有關「<sup>the</sup>met」商標的日期為二零一六年二月十八日的搜尋報告發現3項較早商標申請／註冊。由於該3項較早商標申請／註冊，註冊處拒絕我們申請「<sup>the</sup>met」商標第36類註冊。回應註冊處拒絕註冊的限期為二零一六年八月十八日。宏安企業現正考慮是否放棄申請「<sup>the</sup>met」商標第36類註冊，而繼續申請第19、35及37類註冊。視乎註冊處的其他意見及最終決定及第三方於公佈期間成功提出的任何反對，以及待宏安企業符合上述商標條例及註冊處相關案例法及指引所載條件(從審批過程中可能實行的任何其他準則)獲註冊處信納後，商標律師認為於香港進行「LADDER」商標的第19、35、36及37類註冊及「<sup>the</sup>met」商標的第19、35及37類註冊並無遇到任何法律或實際障礙。有關該等知識產權的進一步詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關業務的其他資料—2.知識產權」一節。

於往績記錄期，本集團未曾牽涉任何侵犯知識產權的重大爭議。於最後實際可行日期，本集團並不知悉(i)本集團有嚴重侵犯任何第三方所擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方嚴重侵犯本集團所擁有的任何知識產權，因而對我們的業務構成重大不利影響。

## 保險

董事認為，本集團大致上按照香港業內慣常標準為其竣工及在建物業購買保險。除購買法定保險外，本集團亦為已識別的重大風險購買其他被管理層視為必要的保險。本集團為竣工物業購買的主要保險為物業全險以及第三方責任險。本集團為在建物業購買的主要保險為承建商全險。本集團為投資物業購買的主要保險為物業全險。

我們不時審閱保單。往績記錄期內，該等保單並無重大或不尋常的超額或可扣減金額，董事認為，該等保單保障充分，符合行業慣例。

然而，可能存在若干本集團並無投保的風險，並未能就於本集團的業務營運過程中產生的損毀及責任購投足夠的承保範圍。更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素—有關本集團及我們業務的風險—我們或會因無保險的風險蒙受損失」。

上市後，本公司擬為董事及若干高級管理人員就其履行各自職責時可能產生的第三方責任購買及維持保險。

### 健康與安全

本集團須遵守香港有關健康與安全的規定。本集團已制定內部政策及制度，以實行並確保實質上已遵守有關規定。本集團相信，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，本集團於所有重大方面遵守有關規定。本集團對僱員的責任已由本集團依法投保。本集團並無與承建商僱員有關的可保利益。承建商須根據適用法律就其對僱員的責任投保。

某些職位僱員亦獲提供急救培訓及年度體檢。此外，本集團僱用安全顧問，對建築地盤的安全情況進行例行檢查。為確保工作環境之衛生，集團的空調系統亦進行清潔並為地毯作定期消毒除菌處理。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遇上任何重大安全意外。概無因個人損傷或物業損毀承擔重大個人損傷或物業損毀的申索或就此向僱員支付重大賠償。

### 遵守法律及規例

適用於本集團業務的主要法律及規例概要載於本招股章程「監管概覽」一節。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，本集團已在所有重大方面遵守與本集團業務有關的相關法律及規例，且並未嚴重違反或違背適用於本集團的法律或法規而使本集團的整體業務或財務狀況受到重大不利影響。

### 與我們若干物業有關的事宜

於往績記錄期，以下三項持作投資的物業存在違反建築相關法定條文的情況：

(i) 物業甲：

本集團其中一間附屬公司獲發有關安裝灑水系統的符合消防安全令，該附屬公司因未能在指定時間內遵循消防安全指示而遭罰款1,000港元。認可人士已代表我們擁有物業的附屬公司向消防處（「消防處」）發出要求聯絡申請函，經與消防處個案人員初步商討會議後，參考消防處第3/2007號通函（「通函」），申

請放寬消防安全指示，根據通函，倘進行相關工程可能有實際困難，消防處可放寬合規規定。於最後實際可行日期，可能放寬的最終實施計劃仍有待與消防處商討及尚待其批准。董事已獲認可人士告知：(a)以其專業經驗，全面遵守建築及安裝工程的消防安全指示的放寬事宜將由認可人士與消防處交涉；(b)消防處以靈活而務實的方式處理涉及上述通函所述業主於遵守香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》所指的新消防安全標準時遇到實際困難的個案；(c)認可人士於評估所述建築物後認為，由於結構負荷增加，加上沒有公共地方安裝有關裝置，故全面遵守現行消防安全指示將難以實施；及(d)除消防安全指示下須完成的事宜外，物業甲毋須根據現行法規進一步升級消防設備。經考慮認可人士的建議後，董事並無發現任何其他有關物業甲並無安裝灑水系統的消防安全問題。認可人士亦認為(及董事同意)，根據其經驗及有關授出放寬批准的同類個案，根據通函，視乎消防處作出的最終決定，物業甲的限制有權獲得放寬屬合理。批准放寬的時間表取決於各別案例，就此情況而言，根據先前經驗，認可人士預計在物業註冊成立的業主或聯名業主合作下，放寬將於提交放寬建議後12個月內授出。

(ii) 物業乙：

本集團持有一個地下商舖連同閣樓的大廈的所有業主獲發通知，其要求所有業主就大廈公共位置的窗進行法定檢驗(及維修(若有需要))。該通知的主體事項已修正及屋宇署已發出合規證明書，並有待向香港土地註冊處進行登記。

(iii) 物業丙：

- (a) 本集團持有三個地下商舖的大廈的所有業主獲發命令，其勒令移除大廈入口外牆所附的建築物及簷篷並復原大廈受影響的部分。上述工程已由建築事務監督委聘的政府顧問／承建商完成，並發出竣工通知書，表明聯名業主承擔已完成工程的成本。考慮到已完成工程的性質及程度，董事估計，本集團將承擔的修正成本部分將不超過15,000港元。
- (b) 本集團持有三個地下商舖的大廈的所有業主獲發消防安全指示，其指示遵循若干消防安全建築規定，包括逃生通道及窗口的規定。公司正準備

向消防處申請放寬遵守消防安全指示並與有待當局聯絡及取得其最後批准。認可人士認為(及董事同意)，根據其經驗及有關授出放寬批准的同類個案，根據通函，視乎消防處作出的最終決定，物業丙的限制有權獲得放寬屬合理。批准放寬的時間表取決於各別案例，就此情況而言，根據先前經驗，認可人士預計在物業註冊成立的業主或聯名業主合作下，放寬將於提交放寬建議後12個月內授出。

根據香港法律，存在上述問題並不禁止有關物業被購買、出售或被銀行接納為按揭貸款的合適抵押品。買方接納存在有關問題的物業業權，亦或尋求行使權利拒絕完成交易，乃取決於該買方對物業市場未來表現的看法。倘有關人士並未以合約形式同意購買存在有關問題的物業，則不會進行銷售。倘有關人士擬接納物業的有關問題，則將會進行銷售。一般而言，於完成物業買賣(即買方正式簽署相關轉讓契據及向賣方支付購買價結餘)後，買方被視為已接納物業業權(不論是否為「妥善業權」)，且在沒有欺詐或其他特定合約協議的情況下，概無權撤銷已完成的物業買賣合約。

董事認為，由於(i)上文所披露的通知及大部分指引及命令乃向相關樓宇內所有業主發出；(ii)本集團已在實際可能情況下採取合理措施以遵守及/或促使遵守有關通知、指引及命令；及(iii)上文披露有關物業甲的罰金數額不大，故董事認為上述事件並無對本集團業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

除上文所述外，本集團部分持作投資物業(經已出租)上有若干僭建構築物。認可人士已確認，該等建築工程指開展或進行有關工程的人士違反建築條例第14條。由於該等工程並非由我們相關附屬公司開展或進行，其並不代表本集團相關附屬公司違反建築條例第14條。本集團相關附屬公司仍已就租戶所建的構築物要求相關租戶拆除有關構築物，並考慮將就本集團相關附屬公司可能因有關構築物而蒙受的任何損失，向相關租戶採取法律行動。經計及上文所述，同時考慮到任何強行進入處所及修正可能構成本集團相關附屬公司非法侵入，以及本集團相關附屬公司可能因此阻礙租戶業務而被追討賠償，董事認為短期內毋須採取進一步行動。認可人士已確認，除該等建築工程外，基於二零一五年十一月及十二月對本集團投資物業實地考察的發現，概無其

他未經批准建築工程違反建築條例及／或其他建築工程相關法定條文。倘本集團因第三方進行的違約建築工程蒙受任何損失，我們將考慮在實際可行及符合本集團利益的情況下，採取必要法律措施向該等第三方尋求補償。

## 訴訟、申索與仲裁

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，據我們所深知，本集團任何成員公司亦無任何重大待決訴訟、申索或仲裁或受其威脅。

### (1) 銷售及購買物業：

於買方未能完成購置單位後，就沒收我們所開發其中一個商用單位（「未售物業」）買方的部分付款6,600,000港元而引起紛爭。買方天時企業發展有限公司為獨立第三方，其聲稱我們沒收部分付款乃違反有關(i)延長買賣完成時間；及(ii)授出貸款予買方以完成購買的一份協議。買方要求退回金額6,600,000港元的部分付款，並就違反該等合約尋求一筆未列明金額的損害賠償連同利息及費用。於最後實際可行日期，有關事宜仍有待審理及尚未開審。由於該案件仍須待司法解決，其涉及申索人索償未列明金額的損害賠償（除退回我們所沒收的6,600,000港元外），以及我們並未接獲任何法院文件，清楚列明申索人如何評估其有權索償的損害賠償金額（如有），故董事認為（且處理該等程序的本公司法律顧問歐華律師事務所（「訴訟顧問」）同意），彼等無法確定申索金額；

### (2) 於拍賣未售物業後：

(i) 地方法院所出具針對未售物業的傳訊令狀於二零一五年十二月在土地註冊處登記。訴訟的原告中永集團有限公司（「第一名申索人」）為銷售該物業的拍賣會上一名拍賣方，彼於拍賣會上中標後出具一張無法兌現支票，且並未與我們完成物業買賣。根據傳訊令狀，其尋求確認買賣協議存在的法庭聲明、禁止本集團向任何其他人士銷售該物業的禁令，及違約補償金（未指定申索金額）連同利息及費用。第一名申索人過去曾多次針對本集團就相同事宜提出類似訴訟及針對未售物業於土地註冊處登記傳訊令狀，惟尚未向我們表示有意完成未售物業的買賣。本集團已成功清空針對未售物業的該等訴訟下的傳訊令狀登記，並於二零一五年十二月底取得針對第一名申索人的清盤令。截至最後實際可行日期，本集團概無收到前述傳訊令狀，且就董事所知，第一名申索人並無採取進一步法律行動。於最後實際可行日期，由於我們未獲提供任何其他法院文件，指出第一名申索人以何等基準評估其有權申索損害賠償的範圍（如有），董事認為（且訴訟顧問認同），彼等無法確定申索金額。本集團已與第一名申索



人的清盤人協定，以同意傳票方式向法院申請通過傳訊令狀開始的訴訟將終止及針對物業的傳訊令狀登記將清空。同意傳票於二零一六年二月二十二日簽立，於最後實際可行日期，法院尚未頒令；

- (ii) 地方法院所出具針對未售物業的傳訊令狀於二零一五年十一月在土地註冊處登記。該訴訟的原告安志實業有限公司(「**第二名申索人**」)聲稱其與第一名申索人就收購未售物業訂有合作協議。根據傳訊令狀，第二名申索人尋求確認買賣協議存在的法庭聲明、強制出售未售物業予第二名申索人的頒令，及禁止本集團向任何其他人士銷售該物業的禁令以及支付費用的頒令。本集團並不認識第二名申索人，其與本集團並無訂立任何買賣協議且並未向我們表示有意完成未售物業的買賣。截至最後實際可行日期，第二名申索人並未向本集團發出傳訊令狀，且就董事所知，第二名申索人並無採取進一步法律行動。於最後實際可行日期，由於我們未獲提供任何其他法院文件，指出第二名申索人是否提出任何索償或第二名申索人以何等基準評估其有權申索的任何有關損害賠償的範圍(如有)，董事認為(且訴訟顧問認同)，彼等無法確定申索金額。於二零一六年二月三日的聆訊上，法院頒令清空針對該物業的傳訊令狀的登記。頒令正於土地註冊處登記。我們亦已申請撤回對本集團的訴訟，有關申請聆訊日期定於二零一六年四月二十五日。

- (iii) 由一名於我們建築地盤外的行人道上跌倒的行人提出的人身傷害索償：

我們於二零一六年二月接獲一宗於二零一三年發生的意外(有關人士在我們一項物業的建築地盤外的行人道上跌倒)所涉及的行人發出的索償通知。於最後實際可行日期，我們未獲告知有關行人的索償金額，並只獲提供申索人的醫療報告及2,473港元的醫療收據。我們獲告知，於二零一六年二月十五日，申索人已透過區域法院向迅強(其中一名被告人)發出傳訊令狀(訴訟編號DCPI 291/2016)，並就人身傷害申索損害賠償。除上述者外，

## 業 務

我們並無接獲任何法院文件，而當中載有申索人的索償金額資料，且於最後實際可行日期，有關索償金額尚為未知數。因此，董事認為(且訴訟顧問認同)，彼等無法評估有關索償之可能金額。申索人已要求我們提供我們保險公司的資料，而我們現正與我們的保險公司及法律顧問聯繫，以評估有關申索的是非曲直。由於申索人的法律顧問已表明在現時階段其會建議申索人透過所有適當渠道進行和解磋商，故我們亦將考慮在適當時候與申索人和解。

考慮到申索性質及範圍，及審閱本集團於該等申索中的狀況後，董事認為其不會對本集團整體業務經營、財務狀況及聲譽產生任何重大不利影響。除上文所述者外，於最後實際可行日期，本集團其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉本集團有任何待決或可能提出或面臨的重大訴訟、仲裁或申索而可能對其業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

## 董事及高級管理層

### 董事

董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列董事的若干資料：

姓名	年齡	加入 本集團日期	董事任命日期	職位及主要職責	與其他 董事及 高級管理層 的關係
<b>執行董事</b>					
黃耀雄先生	59	二零零四年 二月二十三日 (曾於二零零 八年二月離職 並於二零一三年 十二月再次加盟)	二零一五年 十二月三日	行政總裁、執行董事、 本公司常務委員會主席 及薪酬委員會成員；負責 本集團之策略規劃 及整體管理和 監督業務營運	無
鄧灝康先生	28	二零一一年 一月六日	二零一五年 十二月三日	執行董事、本公司提名 及常務委員會 成員；負責本集團之 整體管理和監督業務營運	無
<b>非執行董事</b>					
陳振康先生	52	一九九七年 三月十日	二零一五年 十二月二十三日	非執行主席、本公司提名 委員會主席及薪酬 委員會成員；負責制定 本集團之整體策略及 整體公司發展	無
<b>獨立非執行董事</b>					
李永森先生	59	二零一六年 三月十七日	二零一六年 三月十七日	獨立非執行董事、本公司 審核委員會主席及 薪酬和提名委員會成員； 負責監督本公司的管理	無
宋梓華先生	69	二零一六年 三月十七日	二零一六年 三月十七日	獨立非執行董事及本公司 薪酬、審核和提名 委員會成員；負責 監督本公司的管理	無
梁家棟博士 測量師	66	二零一六年 三月十七日	二零一六年 三月十七日	獨立非執行董事、本公司 薪酬委員會主席及 審核和提名委員會成員； 負責監督本公司的管理	無

## 董事及高級管理層

### 執行董事

黃耀雄先生，59歲，為行政總裁及執行董事。彼獲委任為本公司授權代表、常務委員會主席和薪酬委員會成員。黃先生主要負責本集團之策略規劃及整體管理和監督業務營運。彼亦為本集團大部分附屬公司之董事。黃先生於一九七九年十一月畢業於嶺南學院(現稱為嶺南大學)，完成四年全日制的會計及市場營銷課程。

黃先生的過往工作經驗包括：

期間	公司名稱	擔任職位	主要職責及責任
一九八六年七月 至一九九四年十月	華懋集團	經理	地皮收購、 產品設計、 銷售及市場營銷、 物業租賃及管理
一九九五年一月 至一九九七年 十二月	恆基兆業地產 有限公司	加入時擔任總經理 部的經理，其後 獲晉升為客戶 服務部副總經理	協調銷售及 市場營銷活動及 恆基集團的 停車場管理
二零零四年二月至 二零零八年二月	宏安	物業發展部 (營業及市務) 總經理	負責物業發展項目 銷售及市場營銷
二零零八年二月至 二零一五年七月	易易壹金融集團 有限公司 (前稱PNG資源 控股有限公司)， 為主板上市公司	董事	中國物業發展、 銷售及市場推廣

繼於二零零四年二月至二零零八年二月擔任宏安物業發展部(營業及市務)總經理後，黃先生於二零一三年十二月再次加入本集團，出任物業發展部(營業及市務)總監。

## 董事及高級管理層

彼於物業發展、租賃、銷售及市場推廣方面擁有超過30年經驗。彼於商用及住宅物業(尤其是香港物業市場)的物業收購、投資及發展方面擔任要職。

黃先生為以下公司之董事，該等公司已由於停止營業而被取消註冊或剔除。誠如黃先生所確認，該等公司於彼等獲解散時均已處於停業狀態，且就彼所知悉，解散該等公司並無導致彼承擔任何負債或責任。

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	解散方式	解散日期	解散理由
奇德投資有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一三年三月二十二日	停業
其達投資有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一三年二月八日	停業
吉祥有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一三年四月十九日	停業
Pascal International Limited	香港	物業控股	剔除	二零零三年三月二十一日	停業
Pearly Concept Limited	香港	物業控股	取消註冊	二零零四年四月八日	停業
裕發有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一二年十二月二十八日	停業
Superial Management Limited	香港	提供諮詢服務	取消註冊	二零零零年十二月二十二日	停業
瑞萬投資有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一二年十二月二十八日	停業

鄧灝康先生，28歲，為執行董事。彼獲委任為本公司常務委員會及提名委員會成員。鄧先生主要負責本集團業務的整體管理及統轄，包括監督物業銷售及租賃、資產管理及投資，以及短期至長期發展的策略規劃。

鄧先生於物業及土地事務擁有逾5年經驗。彼於二零一一年一月加入宏安，主攻收購香港物業，在任職助理總經理期間累積物業發展、管理及投資業務方面的經驗。鄧先生於二零一零年十二月畢業於華盛頓大學，持有工商管理文學士學位。

鄧先生為中國人民政治協商會議河南省常務委員會委員。

### 非執行董事

陳振康先生，52歲，為本公司非執行主席。彼獲委任為本公司授權代表、提名委員會主席和薪酬委員會成員。彼主要負責制定本集團之整體策略及整體公司發展。陳先生於一九九七年十一月畢業於香港理工大學，持有會計文學士學位。彼於一九九四年

## 董事及高級管理層

十一月獲認許為英國特許公認會計師公會資深會員及於一九九零年二月獲認許為香港會計師公會會員。

陳先生於一九九七年三月加入宏安，出任執行董事，並於二零零五年九月被調任為宏安的董事總經理。彼亦為位元堂藥業控股有限公司的董事總經理、易易壹金融集團有限公司(前稱PNG資源控股有限公司)的董事總經理兼主席，以及中國農產品交易有限公司的行政總裁兼主席，該等公司均為主板上市公司。由二零零五年十一月二十二日至二零一四年六月二十七日期間，陳先生亦曾任主板上市公司上海集優機械股份有限公司的獨立非執行董事。

於二零零一年十二月十三日，陳先生(其時任宏安執行董事)就宏安未及時以公告方式披露其於二零零零年十一月二十九日墊付計息貸款合共125,697,637港元予一名獨立第三方而違反其時適用的上市規則應用指引19第2(1)及第3.2.1段及上市規則附錄五表格B所載董事承諾，受到聯交所私下譴責。該款項墊付予獨立第三方，其為一項交易的賣方，當中，宏安的附屬公司擬向該賣方收購位元堂藥廠有限公司股份。墊付有關貸款的目的為確保該宏安附屬公司可優先與該賣方磋商，以及對位元堂藥廠有限公司進行盡職審查。有關貸款視為該宏安附屬公司根據與該賣方訂立的正式買賣協議的應付按金。考慮到(i)相關違反行為並非有意；(ii)宏安於知悉未根據應用指引19作出有關披露後立即向聯交所及公眾披露墊付有關貸款；及(iii)宏安及其執行董事依賴法律顧問的專業意見並無不妥，故聯交所信納對宏安及陳先生(及其他執行董事)的行為予以私下譴責乃屬適宜。

## 董事及高級管理層

陳先生為以下公司之董事，該等公司已由於停止營業而被取消註冊或剔除，或商業登記被註銷。誠如陳先生所確認，該等公司於彼等獲解散時均已處於停業狀態，且就彼所知悉，解散該等公司並無導致彼承擔任何負債或責任。

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	解散方式	解散/註銷商業登記日期	解散/ 註銷商業 登記理由
捷昌投資有限公司	香港	物業控股	取消註冊	二零一二年二月十七日	停業
奇德投資有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一三年三月二十二日	停業
豪昌投資有限公司	香港	物業控股	取消註冊	二零一二年二月十七日	停業
Gold Riches Developments Limited	英屬維爾京群島	物業控股	清盤(其他)	二零零零年五月二十九日	停業
其達投資有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一三年二月八日	停業
二龍有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一三年四月十九日	停業
Real World Limited	英屬維爾京群島	投資控股	剔除	二零零三年一月二十八日	停業
萊發有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一二年十二月二十八日	停業
聯天投資有限公司	香港	物業控股	取消註冊	二零一二年三月二日	停業
南寶投資有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一三年六月二十八日	停業
瑞萬投資有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一二年十二月二十八日	停業
智豪有限公司	香港	投資控股	取消註冊	二零一一年九月三十日	停業
捷富投資有限公司	香港	物業控股	取消註冊	二零一二年二月十七日	停業
憑祥宏進農副產品批發市場有限公司	中國	提供管理服務	商業登記註銷	二零一四年七月二十八日	停業
廣州宏安企業管理諮詢有限公司	中國	提供管理服務	商業登記註銷	二零一四年八月十九日	停業
常州中悅房地產開發有限公司	中國	提供管理服務	商業登記註銷	二零零九年三月三十一日	停業
常州金億利房地產開發有限公司	中國	提供管理服務	商業登記註銷	二零零九年三月三十一日	停業
東莞宏安企業管理諮詢有限公司	中國	提供管理服務	商業登記註銷	二零一一年五月十日	停業

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

李永森先生，59歲，為獨立非執行董事。彼獲委任為本公司審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員。彼於一九八六年四月獲認許為英國特許公認會計師公會的會員，其後於一九九一年四月成為資深會員。彼亦於一九八六年五月獲認許為香港會計師公會會員，其後於一九九三年十二月獲認許為資深會員。彼於一九九九年一月獲認許為香港稅務學會的資深會員及於二零零八年一月獲認許為香港董事學會會員。彼在審計、會計、稅務、財務管理及公司秘書方面積逾30年經驗。

李先生曾任職於國際會計師事務所，及於多間公司擔任集團財務總監的高級職位。彼曾於二零一二年六月一日至二零一三年十月五日任聯交所創業板上市公司瑞豐石化控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦自二零一一年十月起至今為主板上市公司新疆新鑫礦業股份有限公司之獨立非執行董事，及分別自二零零零年七月及二零一四年五月起至今擔任主板上市公司上海復旦微電子集團股份有限公司及中國國家文化產業有限公司之公司秘書。

李先生為以下公司之董事，該等公司已由於停止營業而被取消註冊或剔除。誠如李先生所確認，該等公司於彼等獲解散時均已處於停業狀態，且就彼所知悉，解散該等公司並無導致彼承擔任何負債或責任。

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	解散方式	解散日期	解散理由
志譽投資有限公司	香港	貿易	取消註冊	二零零七年十一月十六日	停業
中華書庫有限公司	香港	貿易	取消註冊	二零零六年七月十四日	停業
環球動力貿易有限公司	香港	貿易	取消註冊	二零零七年十一月十六日	停業
大中華物流有限公司	香港	貿易	取消註冊	二零零八年八月二十二日	停業
群基發展有限公司	香港	貿易	剔除	二零零一年九月二十一日	停業
精卓科技有限公司	香港	貿易	取消註冊	二零零八年八月二十二日	停業

宋梓華先生，69歲，為獨立非執行董事。彼獲委任為本公司薪酬、審核及提名委員會成員。彼於測量業擁有逾30年的豐富經驗。宋先生於一九七二年十一月獲選為英國皇家特許測量師學會的專業會員、於一九九七年三月成為香港測量師學會資深會員、於一九八九年四月新加坡測量師學會會員、於一九八四年四月獲認可為專業仲裁師學會會員。



## 董事及高級管理層

宋先生於一九八四年十月至一九九零年七月期間獲委任為新加坡政府房屋發展局的行政產業主任，彼其後於一九九零年八月至一九九二年三月期間擢升至高級產業主任。宋先生其後分別於一九九二年及一九九六年在香港成立羅迅國際集團有限公司及羅迅測計師行及目前為羅迅測計師行之董事。

宋先生為以下公司之董事，該等公司已由於停止營業而被取消註冊或剔除。誠如宋先生所確認，該等公司於彼等獲解散時均已處於停業狀態，且就彼所知悉，解散該等公司並無導致彼承擔任何負債或責任。

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	解散方式	解散日期	解散理由
中連國際控股有限公司	香港	投資	取消註冊	二零一零年十二月十日	停業
華商置業有限公司	香港	投資	剔除	二零零三年五月十六日	停業
豪建有限公司	香港	提供測量服務	取消註冊	二零零九年三月二十七日	停業
羅迅國際顧問有限公司	香港	諮詢	取消註冊	二零零六年七月二十一日	停業
樂高顧問有限公司	香港	諮詢	取消註冊	二零零八年一月四日	停業
超偉國際發展有限公司	香港	諮詢	取消註冊	二零零一年二月二日	停業
悅才發展有限公司	香港	投資	取消註冊	二零一二年十月十二日	停業
Maxus Enterprise Pte Limited	新加坡	投資	剔除	—	停業
Richwise Investment (Singapore) Pte. Limited	新加坡	提供服務	剔除	解散	停業
Vincent Sung Surveyor	新加坡	提供測量服務	終止	—	停業

梁家棟博士測量師，66歲，為獨立非執行董事。彼獲委任為本公司薪酬委員會主席及審核及提名委員會成員。於房地產界及酒店行業擁有接近四十年經驗，曾於一九七七年一月至一九七八年六月任職香港政府地政署，自八十年代起，彼任職於多間知名物業發展商及一間香港頂尖測量公司。

於一九九四年，彼創辦置梁行房地產顧問國際有限公司，目前為置梁行集團公司一名董事。梁博士亦為南華集團控股有限公司(於主板上市)及南華資產控股有限公司(前稱南華置地有限公司)(自二零一二年十二月起於聯交所創業板上市)的獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層

梁博士透過遙距學習於二零零二年十一月取得Empresarial University(安培純澳大學\*)工商管理博士學位、於二零零四年十一月取得香港理工大學國際房地產理學碩士學位(成績優異)及於一九七六年十二月取得香港中文大學崇基書院社會科學榮譽學士學位。

梁博士為香港註冊專業測量師(產業/規劃及發展/物業設施管理)，註冊日期分別為二零零六年一月(產業)及二零一四年四月(規劃及發展及物業設施管理)。彼亦於二零一二年二月獲認許為香港測量師學會資深會員及於二零零八年六月獲認許為英國皇家特許測量師學會資深會員及於一九八五年十一月獲認許為香港地產行政師學會資深會員。彼現為香港房屋協會監事會及提名委員會委員、香港特區上訴審裁團成員及規劃署土地及建設諮詢委員會規劃小組委員會委員。

梁博士為以下公司之董事，該等公司已由於停止營業而被取消註冊或剔除，或商業登記被註銷。誠如梁博士所確認，該等公司於獲解散時均已處於停業狀態，且就彼所知悉，解散該等公司並無導致彼承擔任何負債或責任。

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	解散方式	解散/註銷商業登記日期	解散/註銷商業登記理由
中安企業有限公司	香港	物業發展商	取消註冊	二零零五年 九月二日	停業
安建置業有限公司	香港	物業發展商	剔除	二零零二年 四月十二日	停業
高寶地產測量有限公司	香港	物業相關 諮詢工作	剔除	二零零五年 八月五日	停業
樂明發展有限公司	香港	物業發展商	取消註冊	二零零五年 九月二日	停業
利昇置業有限公司	香港	物業發展商	剔除	二零零二年 四月十二日	停業
超明投資有限公司	香港	物業發展商	取消註冊	二零零五年 七月十五日	停業
毅峰建築工程師樓有限公司	香港	工程及建築 服務	剔除	二零零二年 三月十五日	停業
毅峰建築工程有限公司	香港	建築及工程 承包	剔除	二零零二年 三月十五日	停業
毅峰行地產顧問有限公司	香港	提供物業相關 諮詢服務	取消註冊	二零零四年 三月二十六日	停業
裕德物業管理有限公司	香港	提供物業相關 管理服務	剔除	二零零二年 十月十八日	停業
上海錦明房業有限公司	中國	物業發展商	商業登記註銷	二零零七年 八月十五日	停業
湖南菱雲房地產開發有限公司	中國	物業發展商	商業登記註銷	二零一二年 八月十五日	停業

## 董事及高級管理層

除本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節所披露資料外，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由本集團相關成員公司終止而毋須支付補償金(法定補償除外)的合約。

除本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節及上文所披露資料外，各董事概無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的股份權益。

除上文所披露外，於本招股章程日期前三年內，各董事均無擔任任何其他上市公司董事。

除本招股章程所披露外，概無董事與任何其他董事、本公司高級管理層或主要股東或控股股東有任何關係。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段予以披露，亦無任何其他有關任何董事的事宜須敦請股東垂注。

### 高級管理層

我們的高級管理層包括下表所列的僱員：

姓名	年齡	加入本集團日期	職位及主要職責	與其他董事及高級管理層的關係
楊耀民	54	二零一一年三月十六日	工料測量部總監；負責監督建築項目成本及質量	無
周嘉樂	45	二零一四年二月十七日	香港物業發展部之項目總監；負責管理發展項目	無
程德韻	34	二零零八年九月三日	總經理；負責本集團銷售及市場營銷	無
葉樹培	49	二零零五年五月九日	法律顧問；負責本集團法律事宜	無
黃靜嫻	42	二零零八年八月十八日	財務總監及公司秘書；負責本集團財務及秘書事宜	無

## 董事及高級管理層

**楊耀民先生**，54歲，為本集團工料測量總監。楊先生負責管理本集團及其附屬公司各項物業及基礎設施的發展，並對成本控制以及建造工程質量監控的各方面承擔全部責任。楊先生於一九九七年十一月在香港理工大學取得管理理學碩士學位。彼於一九九二年五月獲認許為英國特許建造學會會員，並於二零零八年十一月獲選為英國皇家特許測量師學會成員。彼於房地產業擁有豐富經驗，並活躍於物業發展行業超過十八年。於二零一一年三月加入宏安前楊先生於一間在香港上市之主要物業發展商任職十一年。彼亦擔任宏安工料測量部總監，於項目管理、招標採購及成本控制方面累積4年全面的經驗。

**周嘉樂女士**，45歲，為本集團香港物業發展部之項目總監。周女士負責統轄及管理本集團在香港之所有發展項目。周女士於一九九七年十二月在加州大學柏克萊分校環境設計學院取得文學士學位，主修建築學，並於二零一五年七月獲認許為美國建築師學會會員。彼先後曾任職於兩家跨國建築師事務所及一家香港主要上市地產發展商，任期逾十七年，調任前亦任職於宏安，於建築及項目管理擁有廣博經驗。

**程德韻女士**，34歲，為本集團物業發展部(營業及市務)總經理。彼於二零零四年十一月在香港科技大學取得工商管理(企業營銷及管理)學士學位，於房地產業擁有逾十一年的銷售及營銷經驗。於加入本集團前，彼亦擔任宏安(營業及市務)助理總經理。

**葉樹培先生**，49歲，為本集團之法律顧問。葉先生於一九九三年十一月獲香港城市大學頒授法律學榮譽學士學位。彼自一九九六年十二月起成為香港執業律師。於加入本集團前，彼於宏安任職。

**黃靜嫻女士**，42歲，為本公司之財務總監及公司秘書。黃女士負責本集團的會計及財務職能、內部監控及秘書事務。彼於一九九五年十一月畢業於香港科技大學，持有工商管理(金融)學士學位。彼為美國註冊會計師協會會員。

於二零零八年加入宏安前，由一九九五年至二零零零年，黃女士於知名國際會計師行任職，彼負責就上市發行人進行審核。其後，於二零零零年至二零零七年期間，黃女士分別加入亞洲匯商網絡有限公司及安寧控股有限公司(一間於主板上市的公司)，彼負責該等公司的財務管理及申報事宜。黃女士於二零零八年加入宏安，期間，除財務管理及申報事宜外，黃女士亦參與編製宏安的監管公佈及通函。黃女士負責制定內

## 董事及高級管理層

部監控制度，並監督多宗企業交易，確保符合上市規則及收購守則。黃女士在過去10年工作期間定期出席各類有關企業管治、會計及財務匯報、上市規則及香港公司法的培訓課程。

各高級管理層於緊接本招股章程日期前三年內並無於任何其他公眾上市公司擔任董事職務。

### 公司秘書

黃靜嫻女士，42歲，為本公司之公司秘書。彼亦擔任本集團財務總監，為我們的高級管理層成員。有關彼之履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」一段。

本公司信納黃女士擁有相關經驗，因而能夠勝任公司秘書的職務。

### 董事委員會

董事會已成立下列委員會：審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及常務委員會。各委員會根據董事會制定的職權範圍運作。

### 審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載之企業管治守則之規定，於二零一六年三月十七日成立審核委員會，並訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責包括檢討及監控本集團財務匯報制度，監察本集團之內部控制程序及風險管理，審閱本集團財務資料，檢討與本公司外部核數師的關係、遵守相關法律及法規及履行董事會所委派的企業管治職能。

審核委員會由全體獨立非執行董事組成，主席為李永森先生，彼持有上市規則第3.10(2)及3.21條所規定的合適專業資格。審核委員會成員為：

李永森先生(主席)

宋梓華先生

梁家棟博士測量師

### 薪酬委員會

本公司已遵守上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載之企業管治守則之規定，於二零一六年三月十七日成立薪酬委員會，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要

## 董事及高級管理層

職責包括就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提供推薦建議，參考董事會不時議決之企業目標及目的，審閱及批准全體董事及高級管理層之薪酬組合。

薪酬委員會由五名董事組成，薪酬委員會成員為：

梁家棟博士測量師(主席)

李永森先生

宋梓華先生

陳振康先生

黃耀雄先生

### 提名委員會

本公司已根據上市規則附錄14所載之企業管治守則之規定，於二零一六年三月十七日成立提名委員會，並訂立書面職權範圍。提名委員會的主要職責包括檢討董事會之架構、規模、組成以及成員多元化事宜，評定獨立非執行董事之獨立性，物色合適的合資格人選成為董事會成員，並就委任或續聘董事向董事會提供推薦建議。

提名委員會由五名成員組成，提名委員會成員為：

陳振康先生(主席)

李永森先生

宋梓華先生

梁家棟博士測量師

鄧灝康先生

### 常務委員會

本公司已於二零一六年三月十七日成立常務委員會，並訂立書面職權範圍，負責本集團之一般管理。常務委員會的主要職責包括監督日常業務營運並作出決策、制定本集團之策略及發展計劃，以及監督其執行情況。

常務委員會由兩名成員組成，常務委員會成員為：

黃耀雄先生(主席)

鄧灝康先生

### 董事及高級管理層之補償

董事及高級管理層以薪金、津貼、花紅及其他實物利益(包括向退休金計劃作出供款)方式獲得補償。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團向董事支付的薪酬總額分別為約10.2百萬港元、9.4百萬港元、17.2百萬港元及5.9百萬港元(即宏安向我們董事支付的薪酬部分，並參照彼等參與本集團業務的程度分配至本集團作為開支)。更多有關董事及主要行政人員之薪酬及僱員薪酬的資料載於本招股章程附錄一「會計師報告」內。

根據現行生效的安排，截至二零一六年三月三十一日止財政年度，估計本集團將支付予董事的薪酬(包括實物利益，但不包括或會支付予任何執行董事的任何酌情花紅)總額約為8.1百萬港元。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，宏安支付予五名最高薪人士的薪酬總額(包括薪金、津貼及實物利益(倘適用))分別為21.3百萬港元、32.0百萬港元、31.3百萬港元及9.6百萬港元。

於往績記錄期，概無董事或五名最高薪人士獲支付任何薪酬，作為誘使彼等加入本集團或於加入時的獎勵，亦無向董事或前任董事或五名最高薪人士支付且彼等亦無收取任何補償金，作為彼等離任本集團任何成員公司董事或其他有關管理本集團任何成員公司事務的任何職位的補償。於往績記錄期內，概無董事放棄收取任何酬金。

我們的董事酬金政策是根據相關董事的經驗及資格、責任、表現及投入我們業務的時間釐定酬金金額。

除本招股章程所披露者外，概無任何人士向任何董事支付現金或股份或其他利益，以促使彼成為董事或符合董事的資格，或作為彼就我們的發起或組成所提供服務的報酬。

本公司與董事之間訂立的服務合約及委任書的資料載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節。

## 合規顧問

本公司已遵照上市規則第3A.19條委任金利豐財務顧問為合規顧問。為遵照上市規則第3A.23條規定，本公司必須在下列情況及時諮詢及(如需要)徵詢合規顧問的意見：

- 刊發任何監管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行可能屬須予公佈或關連交易(包括股份發行及股份購回)時；
- 股份發售之所得款項擬定用途有別於本招股章程所詳述者或於本集團業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計或其他資料時；及
- 聯交所向本公司就股份價格及成交量的不尋常變動或上市規則第13.10條下的其他事宜作出查詢時。

合規顧問的任期將自上市日期開始，並於本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日終止。



### 與母公司的關係

於我們自母公司分拆(或分拆,定義見本招股章程)前,母公司透過其附屬公司持有本公司全部已發行股本。緊隨股份發售及資本化發行完成後,母公司將繼續為我們的控股股東之一,間接持有我們已發行股本約75%(假設超額配股權未獲行使)。於最後實際可行日期,宏安間接持有位元堂藥業控股有限公司已發行股本約22.08%權益,而位元堂藥業控股有限公司間接持有易易壹金融集團有限公司已發行股本約28.51%權益。位元堂藥業控股有限公司及易易壹金融集團有限公司均於主板上市。

### 明確界定業務

分拆完成後,母公司將主要從事提供融資及中式街市管理及分租業務(統稱「保留業務」),而我們將主要從事商住物業發展業務及工商物業投資業務。基於下文所載原因,我們認為不存在重大事宜涉及與母公司構成競爭或潛在競爭的業務或與母公司進行的關聯交易。

### 除外物業

鑑於二手住宅物業市場近期的表現,本集團及母公司集團已決定不落實投資二手住宅物業,並將資源集中於董事認為更具潛力的範疇。管理二手住宅物業需要資源和人手。投資二手住宅物業的所得收入通常為(i)租金收入;及(ii)資本增值。出租住宅物業需要人手尋找租戶、與租戶磋商租金、管理主體物業及收集租金。由於最後實際可行日期有48項除外物業(定義見下文),處理該等物業需要分配大量人手。於分拆後,本集團的業務重心將繼續為發展住宅及商用物業,及較少投資商用及工業物業。董事認為,發展住宅物業業務較投資並非我們發展的住宅物業更具利益。舉例而言,本公司可實施更為嚴格的成本控制,以應對市況不利變動。相反,在有利市況下,本集團作為物業發展商可調整將予開發的物業定位,集中開發高級豪華住宅單位。相對而言,並非由我們發展的住宅物業的投資成本則固定為收購物業時的成本。

本集團集中發展住宅物業而非二手住宅物業亦更為有利,因為發展住宅物業所得收入遠高於投資二手住宅物業。於往績記錄期,本集團銷售自建住宅及商用物業所得收益約為2,623.8百萬港元,佔往績記錄期本集團總收益約3,663.0百萬港元約71.6%。另

## 與控股股東的關係

一方面，除外物業(定義見下文)所產生的租金收入僅為母公司集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年及截至二零一五年九月三十日止六個月的營業額分別貢獻約13.2百萬港元、13.4百萬港元、14.2百萬港元及7.4百萬港元。故此，董事認為本集團集中投放資源於物業發展業務符合本公司利益。

除外物業(定義見下文)尚未計入本集團的另一個原因是母公司集團已在出售除外物業(定義見下文)，並會繼續出售有關物業。倘有關除外物業(定義見下文)計入本集團，則會產生非必要的額外交易成本，包括印花稅逾50百萬港元(包含雙倍印花稅及買家印花稅)，因為本集團在注資後於任何情況下亦會出售該等物業。鑑於董事對二手住宅物業市場短期前景及經營二手住宅物業業務所需資源數量的意見，董事相信就除外物業(定義見下文)計入本集團產生額外交易成本並不符合本公司的利益。有關母公司集團出售計劃的更多詳情於下文闡釋。因此，母公司所持的若干二手住宅物業並無作為分拆的一部分計入本集團(「除外物業」)，且概無除外物業由本集團成員公司開發。

母公司一直出售除外物業，以及母公司根據不競爭契據承諾不會從事與我們業務構成或可能構成競爭的業務，故其於出售所有除外物業後將不會收購其他住宅物業作投資用途。

母公司目前有意於二零一六年底出售所有除外物業，惟視乎市況而定。雖然如此，任何建議出售除外物業將需考慮初步收購成本、當前市場價格、市況及前景以及交易成本。因此，若日後市況不利於母公司出售該等除外物業，母公司或會延遲出售直至市況轉好為止。若然如此，母公司可能無法於二零一六年底前出售所有除外物業。由於本集團現時並無計劃於二零一六年十月前預售任何自建住宅物業，預期母公司集團與本集團於二零一六年的競爭極微(如有)。即使母公司於二零一六年十月後繼續出售除外物業，我們認為潛在競爭僅屬輕微，原因如下：

- (i) 新發展物業及二手物業所吸引的買家偏好各有不同。購買新發展住宅物業的買家偏好新樓宇、新室內裝修及設施(如空調及廚房以及浴室設施)、更現代化的電梯大堂及配套樓宇設施。彼等預備為新發展物業附帶的該等功能支付溢價。相反，二手物業的買家則不願為該等功能支付溢價，寧願藉此節省開支；

## 與控股股東的關係

- (ii) 我們下一個物業發展項目位於沙田馬鞍山，概無除外物業位於該地。此外，大部分除外物業(除第4項外)位於港島或九龍，而非新界。選擇香港及九龍區物業的買家偏好新界物業的可能性較小；及
- (iii) 我們自建住宅物業銷售規模(以物業數量計算)將遠遠大於除外物業銷售規模。對本集團競爭(如有)的影響極低。
- (iv) 日後發生的任何潛在競爭將只會減少，因為母公司已根據不競爭契據承諾不會與我們競爭，故此其不得收購任何其他住宅物業。

此外，母公司亦不會將位於香港新界沙田九肚山馬鞅徑9至15號2號屋的物業計入本集團，因為該物業目前分類為物業、廠房及設備，並會保留作為游育燕女士(母公司之執行董事及母公司執行主席鄧清河先生之配偶)之住所。

經計及所有上述因素，董事認為本集團與餘下母公司集團因母公司保留除外物業而可能造成的競爭(如有)有限。本公司將於上市後在其年報披露出售除外物業的進展，直至所有除外物業均售出為止。

於最後實際可行日期，母公司持有之48項除外物業概述如下：

物業 編號	位置	實用面積 (平方呎)	租金收入		
			於 二零一五年 九月三十日 之公平值 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元
1	深水埗	631	3,250	153	75
2	旺角	921	6,800	321	167
3	深水埗	593	2,970	100	57
4	旺角	980	7,700	328	166
5	旺角	980	7,750	345	181
6	旺角	560	4,250	174	90
7	灣仔	725	7,100	185	97
8	長沙灣	606	4,650	218	115
9	荃灣	647	4,000	193	99
10	深水埗	527	3,430	158	86
11	灣仔(已訂約出售及將於 二零一六年四月二十九日完成)	834	9,300	346	181

## 與控股股東的關係

物業 編號	位置	實用面積 (平方呎)	租金收入		
			於 二零一五年 九月三十日 之公平值 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元
12	旺角	652	5,420	246	130
13	旺角	743	6,500	243	131
14	旺角	766	6,700	310	162
15	佐敦	284	3,720	129	69
16	北角	678	6,800	300	165
17	旺角	734	6,400	240	137
18	佐敦	284	4,410	248	133
19	佐敦	276	3,730	138	71
20	旺角	690	5,700	287	149
21	長沙灣	593	4,600	214	109
22	上水	593	3,680	146	80
23	佐敦	276	3,610	120	65
24	灣仔	653	6,400	285	148
25	旺角	606	5,450	239	124
26	深水埗	678	4,150	211	115
27	灣仔	589	6,450	239	128
28	佐敦	284	3,780	119	64
29	長沙灣	600	4,250	221	115
30	上水	700	4,200	219	106
31	灣仔	532	6,000	269	144
32	佐敦	276	3,670	115	58
33	長沙灣	520	4,100	222	115
34	佐敦	558	4,400	207	111
35	佐敦	284	3,860	125	65
36	荔枝角	675	5,050	264	140
37	長沙灣	540	4,050	213	115
38	旺角	606	5,300	231	124
39	深水埗	540	4,000	214	115
40	旺角	518	4,800	243	128
41	佐敦	276	3,750	119	63
42	長沙灣	668	5,300	277	142
43	旺角	552	4,600	217	113
44	長沙灣	600	4,150	229	121
45	長沙灣	570	4,370	228	121
46	長沙灣	540	3,950	223	120
47	長沙灣	520	4,100	226	109
48	大圍	388	3,600	155	84

## 與控股股東的關係

我們的現有物業發展組合包括以下一手物業項目：

物業 編號	項目	預期建築面積 (平方呎) (概約)
1	彌敦道575號項目	25,000
2	四山街項目	272,000
3	恒光街項目	115,000
4	馬錦街項目	200,000
5	大埔公路項目	148,000

根據不競爭契據，母公司已向本集團作出承諾，於股份於聯交所上市及母公司於本公司已發行股本中直接或間接擁有30%或以上權益期間，母公司不會，並促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不會(其中包括)經營、參與、投資任何目前或可能不時與本集團任何成員公司所經營之業務構成競爭之業務，或本集團任何成員公司從事或投資或以其他方式參與之業務，或於當中擁有權益。倘母公司或其緊密聯繫人於有關限制期間(定義見本節下文「不競爭契據一屆滿」一段)與本集團進行任何實質競爭，母公司將違反不競爭契據項下之合約承諾，而本公司可於法庭上強制執行該承諾，及作出任何其他適當之法律行動。

### 獨立於母公司

基於下列事項，董事會信納本集團有能力於上市後獨立於母公司經營其業務。

### 獨立於董事會及管理層

本公司之董事會及高級管理層獨立於母公司運作。

我們的董事會有六名董事，由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。僅其中一名非執行董事，即陳振康先生於母公司董事會任職。除此以外，本集團與餘下母公司集團之間再無重疊之董事及高級管理層。

由於陳先生不會參與本集團的日常營運，董事會認為本公司與母公司之間有部分重疊之董事將不會損害董事會的獨立性。

陳先生知悉彼作為董事之受信責任，須(其中包括)以本公司之最佳利益行事。倘在本公司與母公司訂立任何交易中涉及潛在利益衝突，陳先生須按照細則規定，放棄

## 與控股股東的關係

於有關董事會會議上投票，亦不得計入會議法定人數之內。有關董事申報利益之程序及其他事宜之詳情，請參閱本招股章程附錄四所載「本公司組織章程及百慕達公司法概要」一節。

### 營運獨立性

我們並無與餘下母公司集團之成員公司訂立任何將於上市後繼續進行之交易。本公司與母公司乃獨立作出商業決定，而我們亦具備足夠資本、資產及僱員支持運作，毋須倚賴母公司。

此外，董事認為我們的營運毋須依賴母公司，因為我們擁有自身的高級管理層團隊，負責本集團的營運。餘下母公司集團與本集團之間並無業務重疊。

### 財政獨立性

我們擁有自己一套會計系統、專屬會計及財務人員、負責支收現金之獨立庫務部，而我們亦依據自己業務需求而作出財政決策。於往績記錄期內及於分拆前，餘下母公司集團之成員公司就金融機構向本集團成員公司提供之信貸融資提供擔保。我們獲得所有曾為本集團安排信貸融資之放款人之相關允許，於上市後，本公司將代替母公司成為授予本集團成員公司所有信貸融資之擔保人。因此，我們並不依賴餘下母公司集團所提供之任何擔保。此外，餘下母公司集團與本集團之間的所有股東貸款將獲償還或資本化。

就日後之財務資源要求而言，我們或會向財務機構獲取貸款，或透過股本融資籌集資金(不包括來自母公司集團者)，且將不會依賴餘下母公司集團進行日後之融資。根據上文所述，董事認為我們在財務上獨立於餘下母公司集團。

### 行政能力獨立性

我們的行政及非管理層職能乃獨立於餘下母公司集團。故此，董事認為本公司之行政乃獨立於餘下母公司集團。

### 不競爭契據

根據不競爭契據，母公司已向本集團作出不可撤回的承諾及保證，於股份於聯交所上市及母公司於本公司已發行股本中直接或間接擁有30%或以上權益期間，母公司不會，並促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不會自行或聯同或代表任何人士、企業或

## 與控股股東的關係

商號(透過本集團任何成員公司除外)，直接或間接經營、參與、投資任何目前或可能不時與本集團任何成員公司所經營之業務構成競爭之業務(「受限制業務」)，或本集團任何成員公司於從事或投資或以其他方式參與之業務，或於當中擁有權益。

不競爭契據不適用於持有任何從事受限制業務之公司之股份或其他證券，惟該等股份或證券須於獲認可證券交易所上市及母公司及其緊密聯繫人之總權益不超過有關公司已發行股本之5%。

### 新商機

倘母公司及／或其緊密聯繫人獲提供或擬接納任何直接或間接從事或擁有受限制業務之商機(「新商機」)：

- (a) 其應於獲提供或擬接納有關新商機之10個營業日內向本公司知會有關新商機，並提呈本公司以供考慮，及應向本公司提供所需之相關資料，以便我們對有關商機作出知情評估；及
- (b) 其本身不會亦將促使其緊密聯繫人(本集團除外)不會投資或參與任何項目或新商機，惟有關項目或新商機已被本公司拒絕，且母公司或其緊密聯繫人(本集團除外)投資或參與的有關項目或新商機的主要條款並不優於本公司所知悉則除外。

任何於新商機擁有直接或間接重大權益的董事應放棄出席為考慮該新商機而召開的任何董事會會議(除非餘下並無持有相關權益的董事特別要求彼等出席會議)，並放棄於會內投票，且不應計入董事會法定人數內。

董事會(包括獨立非執行董事)將負責審閱及考慮是否接受母公司知會之新商機或此新商機是否與受限制業務構成競爭關係。董事會於決策過程中將考慮(其中包括)本公司及全體股東整體利益等因素。

### 屆滿

母公司根據不競爭契據作出之不競爭承諾將於限制期間(定義見下文)屆滿時終止。

就上述而言，「限制期間」指從上市日期開始至以下較早日期止的期間：

- (a) 母公司及其緊密聯繫人根據上市規則不再合法及實益為本公司的控股股東的日期；及

## 與控股股東的關係

(b) 股份不再於聯交所上市之日期。

母公司已根據不競爭契據承諾，彼等須不時向本公司及董事(包括獨立非執行董事)提供我們的獨立非執行董事就母公司於限制期間遵守不競爭契據之條款所作年度檢討需要的所有資料。母公司亦已向本公司承諾，彼等會於本公司的年報中就於限制期間遵守不競爭契據之條款發表年度聲明。母公司根據不競爭契據作出的承諾為對母公司有約束力的合約義務。由於宏安董事有受信責任，須以宏安利益行事，倘違反該受信責任促使宏安在知情情況下違反有關訂約不競爭義務，則彼等或須承擔個人責任。因此，董事相信不競爭契據將對宏安有效。

### 本公司為確保遵守不競爭契據所採取之措施

雖然本公司及母公司可能產生的潛在競爭(如有)範圍有限，但董事意識到良好企業管治對保護股東利益的重要性。為妥善管理本集團與母公司之間就遵守及執行不競爭契據所產生的任何潛在或實際利益衝突，以進一步保護股東利益，本公司將採納下列企業管治措施，按年監控母公司遵守不競爭契據的情況，及透過定期向股東匯報增強透明度：

- (i) 獨立非執行董事須至少每年檢討母公司遵守及執行不競爭契據條款的情況；
- (ii) 獨立非執行董事應被允許適時尋求獨立專業意見以確保遵守不競爭契據之條款，費用由本公司承擔；
- (iii) 本公司將透過本公司的年報或以公告的方式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據所檢討事宜而作出的任何重大決定；及
- (iv) 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則根據公司細則之適用條文，彼不得就批准該事宜的董事會決議案投票且不應被計入投票的法定人數。

董事認為，上述企業管治措施足以處理母公司及其緊密聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突。



## 與控股股東的關係

### 非執行主席持有之個人物業權益

於最後實際可行日期，我們的執行董事並無持有任何香港物業。我們的非執行主席於香港持有兩個物業，用作彼及其親戚的私人住宅用途。就上市規則第8.10(2)條，該兩個物業（「個人物業」）詳情如下：

物業擁有人	地點	實用面積 (概約平方呎)	物業類型	於二零一五年
				九月三十日 之市值 千港元
東嘉顧問有限公司	紅磡	807	住宅	10,200
東嘉顧問有限公司	紅磡	461	住宅	6,800

該等個人物業並不計入本集團之物業組合，因為其屬於董事供彼及其親戚居住的個人物業。由於本公司由管理層團隊經營本集團的物業業務，董事認為，本集團可獨立於非執行主席營運。

### 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司作出承諾，除非根據分拆，其將不會並將促使母公司實益擁有的股份的有關登記持有人不會進行以下事項：

- (a) 自本招股章程披露其股權所參考之日起直至上市日期後滿六個月當日為止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示彼將為實益擁有人的任何股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、利益或產權負擔；及
- (b) 倘母公司於緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、利益或產權負擔後不再為本公司的控股股東（定義見上市規則），於上文(a)段所述期間屆滿後當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、利益或產權負擔。

## 與控股股東的關係

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，於本招股章程披露其於本公司股權所參考之日起直至股份於聯交所開始買賣日期滿12個月當日止期間，其將：

- (i) 當其就一項真誠商業貸款將實益擁有的任何股份向一家認可機構作任何抵押或質押(定義見香港法例第155章銀行業條例)，即時書面通知本公司該抵押或質押事宜以及抵押或質押的股份數目；及
- (ii) 當收到任何股份質押人或承押人通知任何本公司已抵押或質押的股份將予出售的口頭或書面表示時，即時書面知會本公司該等指示。

本公司須於其從控股股東中知悉任何上述(i)及(ii)所指之事項後即時知會聯交所，並須遵守上市規則當時之規定，盡快以公佈形式(根據上市規則第2.07C條發佈)披露有關事宜。

## 股本

下表說明緊接資本化發行及股份發售完成前及緊隨資本化發行及股份發售完成後，本公司的已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本(未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)：

法定股本：

	港元
5,000,000,000 股每股面值0.01港元的股份	50,000,000

資本化發行及股份發售完成後已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足的股份(未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)：

已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：

股份	港元
100,000 股於本招股章程日期已發行股份	1,000
1,139,900,000 股根據資本化發行將予發行的股份	11,399,000
<u>380,000,000 股根據股份發售將予發行的股份</u>	<u>3,800,000</u>
<u>1,520,000,000 總計</u>	<u>15,200,000</u>

### 假設

上表假設股份發售已成為無條件及如本文所述據此發行股份。其並未計及本公司根據授予董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

### 地位

發售股份為本公司股本中的普通股，將與上表所述全部已發行或將予發行股份享有同等地位，並將合資格公平享有於本招股章程日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行的權益除外。

### 資本化發行

根據唯一股東於二零一六年三月十七日通過的決議案，在本公司股份溢價賬因股份發售而錄得進賬的規限下，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額11,399,000港元化作資本，藉以向於二零一六年三月三十日(或我們董事指示的另一日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人根據彼等各自的持股比例，按面值配發及發

行合共1,139,900,000股入賬列作繳足股款的股份，而根據該決議案將予配發及發行的股份，將與現有已發行股份在各方面均享有同等地位。

### 授予董事的一般授權

待股份發售成為無條件後，董事獲授一般授權，以配發及發行股份和購回股份。有關一般授權的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及本集團的進一步資料—3.唯一股東於二零一六年三月十七日通過的書面決議案」一段。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據公司法及公司細則條款，本公司可不時藉股東通過普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較大的股份；(iii)將股份分為多個類別股份；(iv)將股份拆細為面值較小的股份；(v)更改其股本之計值貨幣；(vi)就發行及配發不附有任何表決權之股份訂立規定；及(vii)註銷任何尚未承購的股份。此外，本公司可在獲法律規定的任何確認或同意的情況下通過特別決議案削減股本或(除運用公司法明文允許的股份溢價外)任何股份溢價賬或其他不可分派儲備。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及百慕達公司法概要—2.公司細則—(a)(iii)更改股本」一段。

根據公司法，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及百慕達公司法概要—2.公司細則—(a)(ii)修訂現有股份或類別股份的權利」一段。

## 主要股東

據任何董事或本公司最高行政人員於最後實際可行日期所知，緊隨資本化發行及股份發售完成後(未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，於股份在聯交所上市後，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉(如適用)，或將直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司之已發行投票股份10.0%或以上的權益：

### 於股份的權益及好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 <sup>附註(1)</sup>
宏安 <sup>附註(2)</sup>	受控法團權益	1,140,000,000	75%
WOE <sup>附註(2)</sup>	受控法團權益	1,140,000,000	75%
Earnest Spot <sup>附註(2)</sup>	實益擁有人	1,140,000,000	75%

附註：

- (1) 相關百分比僅參照預期將於上市日期發行之股份總數計算。因此，假設概無因超額配股權獲行使而將發行任何股份，而於上市日期將發行1,520,000,000股股份。
- (2) 宏安持有WOE的全部已發行股本，WOE則持有Earnest Spot的全部已發行股本，而Earnest Spot直接持有1,140,000,000股股份。根據證券及期貨條例，WOE及宏安各自被視為於Earnest Spot所持全部股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第XV部而言)。此外，根據證券及期貨條例，鄧清河先生被視為透過(i)其個人權益；(ii)其配偶於宏安的權益；(iii)透過其控制法團Caister Limited所持的公司權益；及(iv)作為全權信託(即鄧氏家族信託)之委任人所持的權益而於宏安全部已發行股本之約51.76%中擁有權益。游育燕女士(鄧清河先生的配偶)亦被視為透過(i)其個人權益；(ii)鄧清河先生於宏安的權益；及(iii)作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安全部已發行股本之約51.76%中擁有權益。因此，鄧清河先生及游育燕女士各自被視為於宏安所持全部股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第XV部而言)。

儘管鄧清河先生被視為於宏安擁有權益，惟鄧清河先生並不控制本公司投票權的行使，且將不能就宏安如何就本公司股份投票而行使對宏安的實際控制權。原因為：

- (A) 於我們股份的投票權的行使一般取決於宏安的董事會，而非宏安的股東。鄧清河先生及其配偶游育燕女士為宏安董事會七名董事中的兩名(其中四名為獨立非執行董事)。鄧清河先生及游育燕女士並不構成宏安董事會過半數。提呈本公司決議案時，宏安董事會將決定(由過半數董事)宏安作為本公司股東將如何就有關決議案投票。宏安董事會獲宏安之公司細則賦予權力可代宏安作出有關決策；

## 主要股東

- (B) 鄧清河先生實際上只透過其於宏安的直接及間接股權對宏安行使控制權。作為股東，其或只能就宏安股份所涉及的投票權，而非就宏安於本公司所持有的投票權行使對宏安的實際控制權。宏安董事會而非其股東控制宏安行使於本公司的投票權。因此，鄧清河先生透過其股權而對宏安擁有的實際控制權不能讓其控制宏安行使於本公司的投票權；及
- (C) 宏安為於聯交所上市的公司，擁有其自身的管理層。宏安的事務由其董事及高級管理層管理，而非其股東。該等事務包括宏安的業務營運及宏安行使其於其他公司(例如本公司)所持有的投票權。宏安股東僅可控制於宏安的投票權的行使，而非於宏安所持有的其他公司的投票權的行使。

鑑於上文所述，鄧清河先生因而並非上市規則所指的本公司控股股東。

### 於本公司附屬公司之權益

附屬公司名稱	股東(本集團除外)名稱	身份	於該附屬公司
			之概約股權 百分比
高和投資有限公司	錦華長勝有限公司(附註a)	實益擁有人	40.0
龍勝投資有限公司	錦華穩勝有限公司(附註b)	實益擁有人	40.0

附註：

- (a) 高和投資有限公司由錦華長勝有限公司持有40%。錦華長勝有限公司為獨立第三方，截至最後實際可行日期，該公司由楊奮彬先生全資實益擁有。
- (b) 龍勝投資有限公司由錦華穩勝有限公司持有40%。錦華穩勝有限公司為獨立第三方，截至最後實際可行日期，該公司由楊奮彬先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或最高行政人員概不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於緊隨資本化發行及股份發售完成後將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉(如適用)，或將直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司之已發行投票股份10.0%或以上的權益。

## 財務資料

閣下應閱覽以下本集團於二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日以及截至有關日期止各年度及六個月之財務狀況及經營業績之討論與分析連同合併財務報表(包括隨附附註)，詳情載於本招股章程附錄一所載之會計師報告。會計師報告乃根據香港財務報告準則編製。潛在投資者應閱覽整份本招股章程附錄一所載之會計師報告，不應僅依賴本節所載的資料。以下討論及分析包含若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 概覽

我們為一家香港物業發展商及擁有人，專注於發展住宅和商用物業以供銷售及投資商用及工業物業以獲取資本增值。於往績記錄期，我們的主要收益來源來自物業銷售，佔我們於相應期間總收益超過90.0%。此外，我們亦投資商用及工業物業以獲取穩定經常租金收入。有關本集團於往績記錄期的收益分析，請參閱本招股章程「業務—概覽」分節。

於往績記錄期，我們以「The Met.」品牌名稱在香港發展三個各富特色的精品住宅發展項目，分別為港島西營盤的薈臻及九龍紅磡的薈點和長沙灣的薈悅。此外，於往績記錄期，我們亦將九龍旺角一座舊樓重建為銀座式商廈彌敦道726號。除經營物業發展業務外，我們自一九九七年亦於香港從事物業投資業務。於最後實際可行日期，我們持有：

- (i) 八項持作投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及
- (ii) 一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。

有關物業投資業務的物業組合近期發展，請參閱本招股章程「概要—近期發展及重大不利變動」一節。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的總收益分別為約509.8百萬港元、1,389.4百萬港元、1,228.8百萬港元及535.0百萬港元。

## 財務資料

於往績記錄期，我們的收益主要來自物業銷售。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們來自物業銷售的收益分別為約469.2百萬港元、1,359.3百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，分別佔我們總收益約92.0%、97.8%、98.4%及96.9%。

### 呈列基準

根據於本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組」分節所詳述的重組，於往績記錄期末後，本公司於二零一六年三月十六日成為現時組成本集團之公司之控股公司。於重組之前及之後，現時組成本集團之公司由宏安共同控制。因此，財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於往績記錄期初完成。

本集團於往績記錄期之合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司及／或業務首次受宏安共同控制日期以來(以較短期間為準)之業績及現金流量。已編製本集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日之合併財務狀況表，以自宏安之角度採用現有賬面值呈列該等附屬公司的資產及負債及／或業務。並無因重組作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前，除宏安以外之有關方持有之現時組成本集團之公司之股權以及其變動，已於權益內呈列為非控股權益。所有集團內公司間交易及結餘於合併時對銷。

有關呈列基準的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載之「會計師報告」附註2.1。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素影響，且大部分並非我們所能控制。若干主要因素載列於下文：

#### 總體經濟狀況及市場週期

我們的業務極其依賴香港金融及經濟狀況，以及持續的經濟增長及物業需求。於往績記錄期，我們的收益全部來自香港。

我們認為，對我們營運至為重要的關鍵宏觀經濟因素包括整體經濟發展、私營產業的持續增長及政府政策，包括貨幣政策。經濟增長帶動香港的可支配收入整體水平上升及中高收入家庭數目增加，並影響物業供需及物業價格走勢。消費



者的消費能力和信心及商業活動的活躍程度亦影響我們從投資物業獲得的租金收入。我們預期，對我們物業的需求及我們的經營業績將繼續受宏觀經濟狀況及香港經濟增長所影響。

此外，香港物業市場過往一直具週期性。一般而言，經濟高速增長期間，特定物業的售價或租金通常會高於以往售價或租金，而經濟低增長或市場嚴重混亂期間一般則相反。關於我們的發展物業，儘管我們力圖通過預售部分未竣工物業以限制我們面臨的市場風險，但由於經濟波動影響售價及我們物業銷售的時間表，我們仍須承受一定程度的風險。至於我們的租賃物業，由於租期通常長達數年或更長及租金檢討期間通常相隔數年或以上，個別物業的租金於數年內鎖定在可能偏離該期間同類物業現行市場租金的水平，直至租約屆滿或下次租金檢討為止。

### 影響物業行業的監管環境及措施

我們業務一直並將繼續受香港的監管環境(特別包括香港政府關於物業行業的政策及措施)的影響。

香港政府最新實施了一系列政策和法規以壓抑住宅物業市場及物業價格的飆升並打擊物業投機。這些政策和措施包括提高按揭首期付款額、就物業出售徵收額外印花稅、控制土地供應、限制物業融資、建築監管、暫停實施資本投資者入境計劃(允許個人通過資本投資取得香港居民身份的移民計劃)，以及其他財政政策。此外，香港政府最近表示，其擬加快興建公共房屋及公共租住房屋(「公屋」)，並提供若干居者有其屋計劃單位、資助出售房屋及出售公屋。香港的其他監管機構(包括香港金融管理局)亦實施了其他措施。上述任何事件均可能影響我們經營業績和財務狀況。更多詳情，請參閱「行業概覽」、「監管概覽」及「風險因素—有關我們的行業的風險—我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業政策變動的影響」各節／各段。

香港政府的政策已導致並將繼續導致市場狀況變動，包括涉及我們的物業的物業價格、擁有成本、發展成本和供求平衡方面的變動。此外，如將來採取更嚴厲的限制政策，還將導致香港的房地產及零售行業下滑，對我們的業務和經營業績產生重大影響。

### 土地收購成本、建築成本及相關成本

土地收購成本、建築成本及相關成本(例如勞工成本)構成我們成本的重大部分，並且已經對且將繼續對我們的業務和經營業績產生重大影響。土地收購成本歷年整體上漲，而且預期將繼續上漲，原因是香港物業市場對有限的未發展土地供應的競爭日益激烈。此外，香港政府實行的關於土地、住房、轉讓和物業稅的政策以及總體市場氣氛，亦可能影響土地收購價格。

我們物業的建築和相關成本根據屋宇的實用面積和高度、建築地盤的地質情況，以及若干關鍵建築材料(例如鋼材和水泥)的使用和價格而異。近年來，由於通脹及政府政策，香港建築材料成本和建築勞工成本整體呈上升趨勢。物業開發項目的建築材料和建築勞工成本一般在我們與總承建商協定的承包費中列明。儘管我們盡力通過成本控制措施及採購和競投程序有效管理成本，我們將旗下物業發展項目的全部建築相關工程外判予獨立建築公司，因而間接受制於建築和勞工成本的上升，將可能促使我們的承建商日後為新物業發展項目提高其費用報價。預期我們的物業發展成本將繼續受我們物業發展所需的土地及建築材料成本的波動以及勞工成本上升所影響。

### 物業發展的時間表及所需時間

由於收購土地和建築成本需要巨額資金以及土地供應有限，在某一特定期間發展商可以進行的物業發展項目數目有限。物業發展項目將進行一段時間之後，方可開始預售。儘管物業預售在預售期間為我們產生正現金流，但直至物業發展完成、相關銷售協議成為無條件、經濟利益已屬於我們，且物業之重大風險和回報已轉移至買家時，方確認物業預售的收益。因此，視有關期間預售／出售及交付的物業及平均售價而定，我們現金流和經營業績可能於不同期間有所不同。再者，建築延誤、監管審批及其他程序亦可能對我們項目的時間表產生不利影響，而這又會推遲我們的預售和交付計劃，並最終影響我們收益確認的時間。因此，我們的物業發展計劃、我們的收益、現金流和經營業績過往曾經歷波動，很可能將來會繼續波動。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 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。」一段及本節下文「重要會計政策 — 收益確認」分段。

### 預售

銷售未完成物業稱為預售樓花，是我們項目發展中最重要經營現金流來源之一。香港的政府規例容許我們在符合若干規定的情況下預售樓花，並要求我們利用所得款項作為資金，發展已預售的物業。預售所得之現金流入金額及時間受多項因素影響，包括市場對我們預售物業的需求及可供預售物業的數目、香港政府對預售施加的時間及其他限制、買家可獲得及可承受的按揭融資等。預售物業的現金流量減少或會令我們更加依賴外部融資，因而可能增加我們的成本，並影響我們就持續物業發展融資的能力以及盈利能力。

### 融資渠道及成本

我們的物業發展需為土地收購及建造作出重大資本投資，而一個項目可能需要數月或數年時間方產生正現金流。資本投資可透過內部產生現金流、外部融資及從資本市場集資提供資金。外部融資(尤其是銀行貸款)一直並將會繼續為我們物業發展的重要資金來源。我們獲得資金的渠道及融資成本可能因香港政府就物業發展的銀行借貸施加的限制而受到影響。例如，香港政府不時對用於物業發展的銀行借貸施加限制。如果香港政府通過限制向房地產行業放貸或提高對行業的貸款利率以壓抑私營房地產行業的發展，則我們的資金渠道和融資成本可能受到不利影響。因此，我們可獲得利率的任何上升以及信貸的整體提供情況，均可能對我們的物業發展業務造成重大影響。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，未償還銀行貸款及其他借貸總額分別為約1,538.6百萬港元、1,197.1百萬港元、2,340.2百萬港元及2,136.5百萬港元。利率增加對融資成本的影響在物業發展項目落成及交付客戶後，將會大致上於合併損益及其他全面收益表內確認為銷售成本。此外，利率增加將影響物業潛在買家的按揭融資成本，繼而可能影響對我們物業的需求。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的溢利及經營業績受利率變動影響」一節。

### 投資物業之估計公平值變動

物業價值受(其中包括)可比物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建築成本及物業發展時間表等因素所影響。根據獨立物業估值師編製的估值，我們的投資物業於各財務報表日期按公平值於財務狀況表中呈報為非流動

## 財務資料

資產，且其公平值變動記錄於我們的合併損益及其他全面收益表。物業估值涉及行使專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準或假設或由另一獨立合資格專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則我們投資物業的公平值可能較高或較低。此外，物業價值亦受市場波動影響。我們投資物業公平值變動產生的收益或虧損可能對我們的溢利產生重大影響。投資物業公平值降低將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業出售前，投資物業公平值增長不會被確認，且不會為我們產生任何現金流入。因此，我們可能透過投資物業公平值增長而錄得更高盈利能力，但現金狀況不會相應改善。我們無法向閣下保證，類似於往績記錄期內所確認的投資物業公平值增長的水平可以於未來持續或有關價值將不會下跌，或任何投資物業將接近似估值的價格出售。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，投資物業之公平值分別為約386.1百萬港元、898.6百萬港元、1,263.9百萬港元及1,146.5百萬港元。截至二零一三年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們投資物業之公平值收益分別為約68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元，而截至二零一四年三月三十一日止年度則為投資物業公平值虧損約25.3百萬港元。各投資物業的公平值一直波動，且很可能會隨當時物業市場狀況而繼續波動。

### 租金及租用率

我們的租金收入主要取決於我們的租金及租用率。影響我們租金的因素包括可比物業的供應情況、市場整體需求、具體租戶佔用的樓面面積、我們的租戶經營業務所處行業、整體宏觀經濟狀況(包括通脹率)及租用率。此外，租用率很大程度上取決於競爭物業的租金、可比物業的供需情況及能否盡可能縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約之間的時間。此外，新物業的租用率於初期開業階段及後續裝修期間一般較低。

我們的投資物業租期因物業的類型及所處地區而異。我們商用物業的租期一般為一至四年。租金一般在各租賃期屆滿前約六個月檢討並按相關市場租金作出適當調整。

### 重要會計政策

我們的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(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)及香港公認會計原則編製。本

## 財務資料

集團已就編製整段往績記錄期及截至二零一五年九月三十日止六個月的財務資料提早採納所有於二零一五年四月一日開始的會計期間生效之香港財務報告準則連同相關過渡性條文。

除投資物業按公平值計量外，我們的財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，我們的財務資料以港元(「港元」)呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

我們已識別出以下我們認為對合併財務報表最重要的會計政策。日後的重大會計政策及主要假設詳述於本招股章程附錄一所載之會計師報告附註3。

### 收益確認

本集團於很可能獲得經濟利益，且該收益能夠可靠計量時按下列基準確認收益：

- (a) 租金收入，於租賃期內按時間比例確認；
- (b) 提供服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 銷售物業(包括發展中物業及待出售竣工物業)收入，於物業交付予買家、銷售協議成為無條件時；及
- (d) 利息收入，按應計基準使用實際利率法將按金融工具在預計可用年期或較短期間(倘適用)內的估計未來現金收款折現至金融資產賬面淨值的利率計算。

### 借貸成本

購買、建築或生產合資格資產(即資產需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售)所直接涉及之借貸成本一律資本化為該等資產之成本一部分。當資產大致上已可作擬定用途或銷售時，即終止該等借貸成本撥充資本。將待用於合資格資產開支的指定借貸進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於所產生之期間內支銷。借貸本集團包括實體就借入資本產生的利息及其他成本。

### 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，其包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及於發展期內產生由該等物業直接應佔的其他成本。

## 財務資料

發展中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建築工程預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。本集團發展中物業的正常營運週期指由物業開始發展至該物業準備就緒可供交付的所有必要程序已完成之間的時段，一般介乎2.5至4年。竣工後，物業則轉撥至待出售物業。

開發項目竣工前，就預售發展中物業已收及應收買家的銷售按金／分期付款，均計入流動負債。

### 待出售物業

待出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

當與另一方就原先為待出售的物業訂立經營租賃合約及租賃開始時，物業轉撥至投資物業。

於轉撥日期的物業公平值與其先前賬面值的差額於損益中確認。

至於將投資物業轉撥入自用物業，其後入賬方法是以物業於更改用途當日之公平值作為成本。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備及折舊」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之任何差額乃根據於「物業、廠房及設備及折舊」所列政策入賬列作重新估值。

### 租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險(除合法業權外)轉移至本集團之租約，均作為融資租約列賬。訂立融資租約時，所租用資產之成本按最低租金現值撥充資本，並連同利息部分以外之承擔一併入賬，以反映有關購買及融資。根據已撥充資本之融資租約持有的資產，包括根據融資租約預付的土地租金已計入物業、廠房及設備，並於租約期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。租約之融資成本均自損益賬中扣除，以在租約期內作固定之定期費用開支。

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍屬於出租人之租約，均作為經營租約列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約所租賃的資產乃計入非流動資產，經營租約之應收租金乃在租約期內以直線法計入損益賬。

### 撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬重大，就撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅計入損益賬之融資成本內。

### 重大會計判斷及估計

在編製本集團之財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。重大會計判斷及估計詳述於本招股章程附錄一所載之會計師報告附註4。本集團認為於編製財務資料時所用之以下重要會計政策涉及重大判斷及估計。

### 發展中物業及待出售物業估值

發展中物業及待出售物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。於各發展階段中的各單位成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃以估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。

## 財務資料

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。有關撥備需要使用判斷及估計。倘預期與原來估計不同，賬面值及該等估計變動的有關期間的物業撥備將須作出相應調整。

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，發展中物業撇減分別為36.0百萬港元及73.1百萬港元，已於損益賬內確認。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，並無於損益賬內確認發展中物業撇減。

### 投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點或訂有不同租約或其他合約之物業之現行價格，並作出調整以反映該等差異；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市場租金)，使用可反映現金流量金額及出現時間的不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列因素有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市場租金、合適之折現率、預計未來市場租金及未來維修成本。

### 遞延稅項資產

在很有可能有應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉及未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。有關遞延稅項資產的更多詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註25。



## 財務資料

### 經營業績

下表載列於所示期間摘錄自合併損益及其他全面收益表的若干項目：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
收益	509,833	100.0	1,389,372	100.0	1,228,771	100.0	506,875	100.0	535,026	100.0
銷售成本	(201,448)	(39.5)	(596,540)	(42.9)	(666,005)	(54.2)	(220,219)	(43.4)	(351,853)	(65.8)
毛利	308,385	60.5	792,832	57.1	562,766	45.8	286,656	56.6	183,173	34.2
其他收入及收益淨額	597	0.1	8,429	0.6	20,101	1.6	6,172	1.2	3,284	0.6
銷售及分銷成本	(41,678)	(8.2)	(55,981)	(4.0)	(64,277)	(5.2)	(19,607)	(3.9)	(32,603)	(6.1)
行政開支	(60,721)	(11.9)	(97,088)	(7.0)	(107,918)	(8.8)	(44,631)	(8.8)	(48,841)	(9.1)
投資物業之公平值										
收益/(虧損)淨額	68,262	13.4	(25,301)	(1.8)	47,588	3.9	16,312	3.2	39,224	7.3
轉撥待出售物業										
至投資物業										
之公平值收益	-	-	-	-	107,725	8.8	-	-	-	-
發展中物業撇減至可變										
現淨值之淨額	(36,049)	(7.1)	(73,068)	(5.3)	-	-	-	-	-	-
其他開支	(1,929)	(0.3)	-	-	(698)	(0.1)	(660)	(0.1)	-	-
融資成本	(11,090)	(2.2)	(18,950)	(1.4)	(24,649)	(2.0)	(10,316)	(2.0)	(15,135)	(2.8)
除稅前溢利	225,777	44.3	530,873	38.2	540,638	44.0	233,926	46.2	129,102	24.1
所得稅開支	(38,596)	(7.6)	(103,866)	(7.5)	(80,950)	(6.6)	(38,677)	(7.6)	(20,591)	(3.8)
年/期內溢利及 全面收益總額	<u>187,181</u>	<u>36.7</u>	<u>427,007</u>	<u>30.7</u>	<u>459,688</u>	<u>37.4</u>	<u>195,249</u>	<u>38.6</u>	<u>108,511</u>	<u>20.3</u>
應佔溢利及 全面收益總額：										
本公司擁有人	187,181		427,319		459,864		195,350		109,254	
非控股權益	-		(312)		(176)		(101)		(743)	
	<u>187,181</u>		<u>427,007</u>		<u>459,688</u>		<u>195,249</u>		<u>108,511</u>	

## 財務資料

### 合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明

#### 收益

我們的收益主要指(i)出售物業；(ii)總租金收入；及(iii)物業管理費收入。本集團於所示期間的收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
出售物業	469,183	92.0	1,359,256	97.8	1,208,641	98.4	498,400	98.3	518,278	96.9
總租金收入	39,193	7.7	26,860	1.9	18,054	1.5	7,421	1.5	16,012	3.0
物業管理費收入	1,457	0.3	3,256	0.3	2,076	0.1	1,054	0.2	736	0.1
<b>總計</b>	<b>509,833</b>	<b>100.0</b>	<b>1,389,372</b>	<b>100.0</b>	<b>1,228,771</b>	<b>100.0</b>	<b>506,875</b>	<b>100.0</b>	<b>535,026</b>	<b>100.0</b>

#### 出售物業

於往績記錄期，我們的收益主要來自銷售物業，於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，金額分別為約469.2百萬港元、1,359.3百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，分別佔我們總收益約92.0%、97.8%、98.4%及96.9%。

我們於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度之收益較截至二零一三年三月三十一日止年度大幅增加，乃主要由於二零一四年交付彌敦道726號及蒼點及二零一五年交付彌敦道726號及蒼臻。

遵循行業慣例，我們一般在建築中物業達致香港法律及法規規定之預售條件後，與客戶訂立銷售合約。物業竣工及交付前，收取買家的付款入賬為已收按金及預收款項，並於合併財務狀況表列為流動負債。於物業交付予買家之時，銷售協議成為無條件及銷售物業之收益予以確認。

我們於某一特定期間來自銷售物業的收益視乎我們於該期間的已交付建築面積及我們所交付的物業售價而定。某一特定期間的已交付建築面積主要受物業發展時間表所影響。平均售價乃主要受市場需求、物業類型、位置及定位以及我們已售發展物業的成本(包括建築成本及土地收購成本)所影響。市場需求及香港房地產業狀況會因香港整體經濟不時轉變，當中因素包括香港消費者的購買力及對物業的需求。於往績記錄期，我們於各期間的已交付建築面積及平均售價因項目類型、位置及大小，以及我們物業發展項目的發展階段而有所不同，因此收益會有所波動。

## 財務資料

於往績記錄期，我們已出售及已交付兩類物業，包括住宅及商用物業。下表載列於所示期間銷售住宅物業及商用物業分別產生的收益及各自佔我們總收益的相應百分比。

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
住宅	22,150	4.7	351,644	25.9	609,943	50.5	—	—	403,478	77.8
商用	447,033	95.3	1,007,612	74.1	598,698	49.5	498,400	100.0	114,800	22.2
總計	<u>469,183</u>	<u>100.0</u>	<u>1,359,256</u>	<u>100.0</u>	<u>1,208,641</u>	<u>100.0</u>	<u>498,400</u>	<u>100.0</u>	<u>518,278</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

### 住宅物業

銷售住宅物業所得收益由截至二零一三年三月三十一日止年度的22.2百萬港元增加至截至二零一四年三月三十一日止年度的351.6百萬港元，並進一步增加至截至二零一五年三月三十一日止年度的609.9百萬港元。截至二零一五年九月三十日止六個月，銷售住宅物業所得收益為約403.5百萬港元。往績記錄期的該等變動主要反映以下各項波動所帶來的綜合影響：(i)我們所交付住宅物業的總建築面積；及(ii)物業的每平方呎平均售價。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們所交付住宅物業的總建築面積分別為約2,826平方呎、36,150平方呎、40,209平方呎及37,457平方呎。

於往績記錄期，每平方呎平均售價的波動反映我們所交付住宅物業的不同類型及項目不同位置。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，每平方呎平均售價分別為約每平方呎7,838港元、每平方呎9,727港元、每平方呎15,169港元及每平方呎10,772港元。截至二零一五年三月三十一日止年度，每平方呎平均售價較其他期間為高，主要由於蒼臻單位的平均售價高於我們其他物業發展項目，主要原因是其地理位置較佳。

### 商用物業

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，銷售商用物業所得收益分別為約447.0百萬港元、1,007.6百萬港元、598.7百萬港元及114.8百萬港元，分別佔我們銷售物業所得總收益約95.3%、74.1%、49.5%及22.2%。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度確認重大銷售商用物業所得收益，乃主要由於在該等期間確認於天水圍之商用物業俊宏軒及彌敦道726號的銷售額。



## 財務資料

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團的已訂約銷售分別約為2,026.9百萬港元、1,025.3百萬港元、158.6百萬港元及74.0百萬港元。下表載列所示期內及所示項目的物業已訂約銷售明細：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
蒼點	27.0	102.0	—	—	—
蒼臻	532.9	47.3	108.9	71.5	30.5
蒼悅	—	413.9	49.7	—	—
彌敦道726號	995.5	—	—	—	43.5
俊宏軒	458.0	462.1	—	—	—
駿景園	13.5	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>2,026.9</b>	<b>1,025.3</b>	<b>158.6</b>	<b>71.5</b>	<b>74.0</b>

### 總租金收入

我們的租金收入指自我們位於香港的物業的經營租賃所收取的租金收入。於往績記錄期，我們的租金收入乃根據香港財務報告準則按實際租金予以確認。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的總租金收入分別為約39.2百萬港元、26.9百萬港元、18.1百萬港元及16.0百萬港元，分別佔我們總收益約7.7%、1.9%、1.5%及3.0%。

### 物業管理費收入

我們預期日後將不會產生任何物業管理費收入，因為我們於二零一六年二月出售荃灣海濱廣場後將不再提供物業管理服務。物業管理費收入主要指我們透過第三方服務供應商向我們作為有關物業擁有人及業主的天水圍俊宏軒及荃灣海濱廣場租戶提供物業管理服務產生的收益。我們自物業管理服務所得的收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約1.5百萬港元大幅增加至截至二零一四年三月三十一日止年度約3.3百萬港元，主要由於二零一三年收購海濱廣場後，其產生的物業管理費收入增加。我們的物業管理服務特別為俊宏軒(我們已於截至二零一四年三月三十一日止年度出售)及海濱廣場(我們已於二零一六年二月出售)而設。

## 財務資料

### 銷售成本

銷售成本指(i)已售物業成本、(ii)與租賃物業有關的成本及(iii)有關提供物業管理服務的成本。下表載列於所示期間之銷售成本明細：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
已售物業成本	198,465	98.5	577,440	96.8	658,349	98.8	216,334	98.2	348,466	99.0
與租賃物業有關 的成本	513	0.3	460	0.1	427	0.1	230	0.1	200	0.1
有關提供物業管理 服務的成本	2,470	1.2	18,640	3.1	7,229	1.1	3,655	1.7	3,187	0.9
<b>總計</b>	<b>201,448</b>	<b>100.0</b>	<b>596,540</b>	<b>100.0</b>	<b>666,005</b>	<b>100.0</b>	<b>220,219</b>	<b>100.0</b>	<b>351,853</b>	<b>100.0</b>

### 已售物業成本

已售物業成本包括於與相關期間確認銷售物業所得收益直接相關的成本。於往績記錄期，已售物業成本包括(i)物業收購成本、(ii)土地收購成本、(iii)建築成本及顧問費、(iv)資本化借貸成本及(v)其他。其他主要包括我們物業團隊的僱員福利成本。

下表載列於所示期間之已售物業成本明細：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業收購成本	197,189	99.4	141,383	24.5	—	—	—	—	—	—
土地收購成本	—	—	255,367	44.2	418,676	63.6	145,796	67.4	185,011	53.1
建築成本及顧問費	—	—	155,154	26.9	207,332	31.5	58,531	27.1	142,480	40.9
資本化借貸成本	—	—	18,745	3.2	22,121	3.4	9,187	4.2	11,249	3.2
其他	1,276	0.6	6,791	1.2	10,220	1.5	2,820	1.3	9,726	2.8
<b>總計</b>	<b>198,465</b>	<b>100.0</b>	<b>577,440</b>	<b>100.0</b>	<b>658,349</b>	<b>100.0</b>	<b>216,334</b>	<b>100.0</b>	<b>348,466</b>	<b>100.0</b>

#### (1) 物業收購成本

物業收購成本指我們收購及翻新物業的所有成本。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，我們的物業收購成本主要指有關收購及翻新天水圍俊宏軒及駿景園的成本。

### (2) 土地收購成本

土地收購成本指就香港政府出讓土地及公司收購或以其他方式產生有關收購佔用、使用及開發土地的權利的成本。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括相關物業項目的位置、物業市場狀況、土地收購時間、項目容積率及相關土地的指定用途。土地收購成本亦受我們的收購方法影響，並受到香港政府的政策及規例變動限制。

### (3) 建築成本及顧問費

建築成本及顧問費包括設計及建造項目的所有成本，包含支付(i)第三方承建商有關建築工程及服務以及建材成本；及(ii)顧問款項。我們的建築成本受多項因素影響，例如建築勞工成本及建材成本(尤其是鋼筋及混凝土)變動，所用材料選擇、結構工程及配套設施投資。

### (4) 資本化借貸成本

倘我們的銀行借貸成本(包括利息開支)直接與項目開發至落成期間收購及開發發展物業有關，我們將該成本其中一部分資本化。不同期間撥充資本的金額及時間的波動亦或會影響我們的融資成本。

### 與租賃物業有關的成本

與租賃物業有關的成本主要指涉及管理我們租賃予第三方租戶之投資物業的成本，主要包含地租及差餉以及維修保養開支。

### 有關提供物業管理服務的成本

有關提供物業管理服務的成本主要指管理荃灣海濱廣場及天水圍俊宏軒兩個購物商場涉及的公用設施成本及就保安及清潔服務向第三方服務供應商支付款項。

### 毛利及毛利率

我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利分別為約308.4百萬港元、792.8百萬港元、562.8百萬港元及183.2百萬港元。我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利率分別為約60.5%、57.1%、45.8%及34.2%。

## 財務資料

下表載列於所示期間毛利及毛利率(「毛利率」)的明細：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銷售物業	270,718	57.7	781,816	57.5	550,292	45.5	282,066	56.6	169,812	32.8
租金收入	38,680	98.7	26,400	98.3	17,627	97.6	7,191	96.9	15,812	98.8
物業管理服務	(1,013)	不適用	(15,384)	不適用	(5,153)	不適用	(2,601)	不適用	(2,451)	不適用
總計	<u>308,385</u>	60.5	<u>792,832</u>	57.1	<u>562,766</u>	45.8	<u>286,656</u>	56.6	<u>183,173</u>	34.2

(未經審核)

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)沒收按金所得收入、(ii)撥備撥回、(iii)銀行及其他利息收入以及(iv)其他。下表載列於所示期間之其他收入及收益明細：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銀行及其他利息收入	7	1.2	99	1.2	9	0.1	4	0.1	110	3.3
沒收客戶的按金	—	—	—	—	18,913	94.1	6,051	98.0	2,461	75.0
撥回稅項彌償保證撥備	—	—	6,112	72.5	—	—	—	—	—	—
其他	590	98.8	2,218	26.3	1,179	5.8	117	1.9	713	21.7
總計	<u>597</u>	<u>100.0</u>	<u>8,429</u>	<u>100.0</u>	<u>20,101</u>	<u>100.0</u>	<u>6,172</u>	<u>100.0</u>	<u>3,284</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團收取沒收按金分別為約18.9百萬港元及2.5百萬港元，主要指物業準買家因未能於其後完成相關物業交易而被沒收其所支付的不可退還按金。

截至二零一四年三月三十一日止年度，由於就出售本集團五間物業控股附屬公司於二零一零年八月訂立之協議項下計提之稅項彌償保證撥備屆滿，本集團錄得稅項彌償保證撥備撥回約6.1百萬港元。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支包括(i)就完成銷售物業支付予獨立物業銷售代理的銷售佣金；(ii)有關物業銷售及市場營銷的廣告及宣傳開支；(iii)銷售辦事處的租金開支及管理費；(iv)



## 財務資料

預售活動的示範單位產生的成本；(v)為銷售物業編製法律文件的法律及專業費用；及(vi)其他銷售及分銷開支。其他主要包括維修保養開支及公用設施開支。我們於某一特定期間的銷售及分銷開支受多項因素影響，包括於該期間推售的新物業發展項目數目及於預售時物業發展項目的市場需求。

下表載列於所示期間之銷售及分銷開支明細：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)									
銷售佣金	27,479	65.9	46,040	82.2	54,888	85.4	14,628	74.6	24,172	74.2
廣告及宣傳開支	3,760	9.0	2,823	5.0	1,868	2.9	1,325	6.8	1,607	4.9
租金開支及管理費	3,242	7.8	3,559	6.4	3,766	5.9	1,979	10.1	2,002	6.1
示範單位成本	4,841	11.6	1,032	1.8	1,771	2.8	696	3.5	1,537	4.7
法律及專業費用	894	2.2	1,210	2.2	793	1.2	213	1.1	969	3.0
其他	1,462	3.5	1,317	2.4	1,191	1.8	766	3.9	2,316	7.1
<b>總計</b>	<b>41,678</b>	<b>100.0</b>	<b>55,981</b>	<b>100.0</b>	<b>64,277</b>	<b>100.0</b>	<b>19,607</b>	<b>100.0</b>	<b>32,603</b>	<b>100.0</b>

### 行政開支

行政開支包括(i)僱員福利成本、(ii)慈善捐款、(iii)餘下母公司集團提供行政服務及辦公物業之管理費、(iv)酬酢開支、(v)專業費用及(vi)其他行政開支。僱員福利成本指員工薪金、福利、利益及員工花紅(以鼓勵及嘉獎僱員)。其他主要包括招聘開支及辦公室租金開支。

下表載列於所示期間之行政開支明細：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)									
僱員福利成本	45,443	74.9	64,871	66.8	76,912	71.3	26,996	60.5	28,732	58.8
捐款	3,233	5.3	14,012	14.4	11,996	11.1	8,239	18.5	9,889	20.3
管理費	5,469	9.0	9,306	9.6	12,255	11.4	5,803	13.0	7,290	14.9
酬酢開支	63	0.1	1,804	1.9	1,188	1.1	1,038	2.3	152	0.3
專業費用	3,169	5.2	4,180	4.3	3,733	3.4	1,910	4.3	1,966	4.0
其他	3,344	5.5	2,915	3.0	1,834	1.7	645	1.4	812	1.7
<b>總計</b>	<b>60,721</b>	<b>100.0</b>	<b>97,088</b>	<b>100.0</b>	<b>107,918</b>	<b>100.0</b>	<b>44,631</b>	<b>100.0</b>	<b>48,841</b>	<b>100.0</b>

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

我們根據經營租賃安排持有作產生租金收入的物業權益乃使用公平值模型計量，並於往績記錄期入賬列為投資物業。投資物業於各財務報表日期按公平值根據獨立物業估值師編製的估值於合併財務狀況表列為非流動資產。投資物業的公平值增加／(減少)均屬於非現金及毋須課稅收益／(虧損)，對我們於往績記錄期的財務業績並無任何現金或稅務影響。截至二零一三年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們投資物業之公平值收益分別為約68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得公平值虧損約25.3百萬港元。

### 轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益

轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益指我們根據物業估值於該等物業由待出售物業轉撥至投資物業時所錄得的公平值收益。截至二零一五年三月三十一日止年度，我們其中一個物業發展項目彌敦道726號地下商舖已出租以換取租金收入而非持作出售。因此，該物業於截至二零一五年三月三十一日止年度由待出售物業轉撥至投資物業，並於轉撥後錄得公平值收益約107.7百萬港元。除於截至二零一五年三月三十一日止年度轉撥上述物業外，截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們並無將任何其他物業由待出售物業轉撥至投資物業，因此，於該等期間並無確認任何轉撥至投資物業之公平值收益。

### 發展中物業撇減至可變現淨值之淨額

發展中物業及待出售物業乃按成本及可變現淨值之較低值列賬。倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，發展中物業撇減開支約36.0百萬港元及73.1百萬港元，涉及四山街項目及彌敦道575號項目，此乃主要由於(i)香港政府就四山街項目提出的經調整地價；及(ii)香港政府於二零一二年十月推出買家印花稅及香港金融管理局於二零一二年九月及二零一三年二月推出物業按揭貸款審慎監管措施，對物業市場造成不利影響。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，並無確認任何發展中物業撇減。

### 其他開支

其他開支包括出售投資物業及物業、廠房及設備之虧損。我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月之其他開支分別為約1.9百萬港元、零港元、0.7百萬港元及零港元。

## 財務資料

下表載列於所示期間其他經營開支明細：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
出售投資物業之虧損	1,924	99.7	—	—	660	94.6	660	100.0	—	—
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	5	0.3	—	—	38	5.4	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>1,929</b>	<b>100.0</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>698</b>	<b>100.0</b>	<b>660</b>	<b>100.0</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### 融資成本

融資成本主要包括借貸利息減與發展中物業有關的資本化利息，惟有關成本須直接歸屬於項目或項目階段的收購及建設。發展中物業的借貸成本資本化於其進行籌備資產所需活動以作擬定用途或供銷售時開始及於物業基本可用作擬定用途或作銷售時結束。由於項目的建設期間與銀行貸款的借貸期間並非一直一致，故並非所有涉及項目的利息開支均能夠資本化。因此，融資成本於不同期間波動，視報告期內未償還債務水平及有關債務的利率以及資本化借貸成本金額及有關成本資本化的時間而定。

下表載列於所示期間之融資成本明細：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及其他 貸款之利息	27,454	40,393	54,106	18,631	33,265
減：資本化利息	(16,364)	(21,443)	(29,457)	(8,315)	(18,130)
<b>融資成本</b>	<b>11,090</b>	<b>18,950</b>	<b>24,649</b>	<b>10,316</b>	<b>15,135</b>

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括即期及遞延稅項。即期稅項包含香港利得稅，於往績記錄期按各年度之估計應課稅溢利的16.5%計提。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團的實際所得稅稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別為17.1%、19.6%、15.0%及15.9%。

## 財務資料

董事確認，本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期已妥善繳付所有稅項，且與相關稅務當局並無發生糾紛或未解決事宜。

下表載列於所示期間之所得稅開支明細：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
即期一年／期內香港開支	38,637	107,791	82,072	41,982	16,117
先前年度／期間撥備不足／(超額撥備)	133	459	(459)	(493)	(127)
遞延	(174)	(4,384)	(663)	(2,812)	4,601
<b>年／期內所得稅開支</b>	<b>38,596</b>	<b>103,866</b>	<b>80,950</b>	<b>38,677</b>	<b>20,591</b>

### 百慕達及英屬維爾京群島稅項

根據百慕達及英屬維爾京群島之規例及法規，本集團毋須繳納任何百慕達及英屬維爾京群島所得稅。

### 香港利得稅

於往績記錄期，我們須按適用法定稅率16.5%繳納香港利得稅。

### 各期間之經營業績比較

#### 截至二零一五年九月三十日止六個月與截至二零一四年九月三十日止六個月比較

##### 收益

我們的收益由截至二零一四年九月三十日止六個月約506.9百萬港元，增加約5.5%至截至二零一五年九月三十日止六個月約535.0百萬港元。該增幅主要由於銷售住宅物業所得收益增加所致。

銷售住宅物業所得收益由截至二零一四年九月三十日止六個月的零，增加至截至二零一五年九月三十日止六個月約403.5百萬港元，乃主要由於期內完成及交付蓄悅。截至二零一五年九月三十日止六個月，已交付住宅物業的平均售價為約每平方呎10,772港元。

## 財務資料

銷售商用物業所得收益由截至二零一四年九月三十日止六個月約498.4百萬港元，減少約77.0%至截至二零一五年九月三十日止六個月114.8百萬港元。截至二零一五年九月三十日止六個月，銷售商用物業所得收益主要指交付薈悅的商用物業。截至二零一五年九月三十日止六個月之銷售商用物業所得收益減少，主要由於截至二零一四年九月三十日止六個月交付彌敦道726號的商用物業，為本集團貢獻約453.6百萬港元之收益，其平均售價約每平方呎25,773港元，而於截至二零一五年九月三十日止六個月並無交付有關物業單位。

租金收入由截至二零一四年九月三十日止六個月約7.4百萬港元，增加約8.6百萬港元或116.2%至截至二零一五年九月三十日止六個月約16.0百萬港元，主要由於(i)銅鑼灣商舖及旺角商舖分別自二零一五年二月及二零一四年十二月起開始出租，於截至二零一五年九月三十日止六個月分別貢獻租金收入約5.1百萬港元及2.1百萬港元；及(ii)我們與租戶重續多份租賃協議後整體租金有所上升。

物業管理費收入由截至二零一四年九月三十日止六個月約1.1百萬港元，減少約0.4百萬港元或36.4%至截至二零一五年九月三十日止六個月約0.7百萬港元，主要由於荃灣海濱廣場自二零一四年八月起暫時關閉以進行計劃翻新工程所致。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一四年九月三十日止六個月約220.2百萬港元，增加約59.8%至截至二零一五年九月三十日止六個月約351.9百萬港元。該增幅主要由於已售物業成本增加所致。

已售物業成本由截至二零一四年九月三十日止六個月約216.3百萬港元，增加約61.1%至截至二零一五年九月三十日止六個月約348.5百萬港元，主要如上文所述由於截至二零一五年九月三十日止六個月已交付總建築面積增加所致。

### 毛利及毛利率

鑑於上文所述，我們的毛利由截至二零一四年九月三十日止六個月約286.7百萬港元，減少約36.1%至截至二零一五年九月三十日止六個月約183.2百萬港元。我們的毛利率由截至二零一四年九月三十日止六個月約56.6%減少至截至二零一五年九月三十日止六個月約34.2%，乃主要由於毛利率較低的薈悅於二零一五年四月開始交付，其售價受位置、鄰近可資比較物業供應等因素影響，而二零一四年交付的彌敦道726號的毛利率較高(按本集團經驗，商用物業一般應有)。

## 財務資料

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一四年九月三十日止六個月約6.2百萬港元，減少約46.8%至截至二零一五年九月三十日止六個月約3.3百萬港元，乃主要由於截至二零一五年九月三十日止六個月沒收已收按金減少約3.6百萬港元。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年九月三十日止六個月約19.6百萬港元，增加約66.3%至截至二零一五年九月三十日止六個月約32.6百萬港元，乃主要由於我們向地產代理支付的佣金增加，原因是(i)截至二零一五年九月三十日止六個月銷售住宅物業所得收益增加；及(ii)二零一五年就銷售所有住宅物業向地產代理提供的佣金較二零一四年交付商用物業的佣金高。

### 行政開支

行政開支由截至二零一四年九月三十日止六個月約44.6百萬港元，增加約9.4%至截至二零一五年九月三十日止六個月約48.8百萬港元，乃主要由於我們為物業發展業務的持續擴充增聘人手，因而令僱員福利成本增加。

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

投資物業之公平值收益／(虧損)由截至二零一四年九月三十日止六個月約16.3百萬港元，增加約140.5%至截至二零一五年九月三十日止六個月約39.2百萬港元。該增幅主要由於物業市場狀況改善所致。

### 其他開支

其他開支由截至二零一四年九月三十日止六個月的約0.7百萬港元，減至截至二零一五年九月三十日止六個月的零港元，乃主要由於截至二零一四年九月三十日止六個月確認出售投資物業之虧損約0.7百萬港元。截至二零一五年九月三十日止六個月並無錄得有關開支。

### 融資成本

融資成本由截至二零一四年九月三十日止六個月約10.3百萬港元，增加至截至二零一五年九月三十日止六個月約15.1百萬港元，乃主要由於截至二零一五年九月三十日止六個月平均未償還銀行借貸增加，以致銀行貸款及其他貸款之利息增加約14.6百萬港元，惟部分已被發展物業之資本化利息增加約9.8百萬港元所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年九月三十日止六個月約38.7百萬港元，減少約46.8%至截至二零一五年九月三十日止六個月約20.6百萬港元，乃主要由於所得稅支出減少約25.9百萬港元，反映截至二零一五年九月三十日止六個月的除稅前溢利減少。

截至二零一四年九月三十日止六個月的實際稅率相對穩定維持在約16.5%，而截至二零一五年九月三十日止六個月約為15.9%。

### 期內溢利

鑑於上文所述，期內溢利由截至二零一四年九月三十日止六個月約195.2百萬港元，減少約44.4%至截至二零一五年九月三十日止六個月約108.5百萬港元。

### 截至二零一五年三月三十一日止年度與截至二零一四年三月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約1,389.4百萬港元，減少約11.6%至截至二零一五年三月三十一日止年度約1,228.8百萬港元。該減幅主要由於銷售商用物業所得收益減少所致。

銷售住宅物業所得收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約351.6百萬港元，增加約73.5%至截至二零一五年三月三十一日止年度的約609.9百萬港元，乃主要由於平均售價及我們所交付總建築面積增加所致。住宅物業的平均售價由截至二零一四年三月三十一日止年度約每平方呎9,727港元增加約55.9%至截至二零一五年三月三十一日止年度約每平方呎15,169港元，乃主要由於二零一五年交付薈臻，其平均售價因其有利地理位置而較我們其他物業為高。已交付總建築面積由截至二零一四年三月三十一日止年度36,150平方呎增加約11.2%至截至二零一五年三月三十一日止年度40,209平方呎，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度薈臻落成及交付。

銷售商用物業所得收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約1,007.6百萬港元，減少約40.6%至截至二零一五年三月三十一日止年度598.7百萬港元。截至二零一五年三月三十一日止年度，銷售商用物業所得收益主要指彌敦道726號9個樓層單位已交付買家，為本集團貢獻收益約507.5百萬港元。截至二零一五年三月三十一日止年度銷售商用物業所得收益減少主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度交付天水圍俊宏軒餘下商用物業，而於截至二零一五年三月三十一日止年度並無交付有關物業單位。

## 財務資料

租金收入由截至二零一四年三月三十一日止年度約26.9百萬港元，減少約8.8百萬港元或32.7%至截至二零一五年三月三十一日止年度約18.1百萬港元，主要由於(i)截至二零一四年三月三十一日止年度交付天水圍俊宏軒商用物業後不再產生租金收入及(ii)於二零一四年四月八日出售旺角的投資物業後不再產生租金收入。

物業管理費收入由截至二零一四年三月三十一日止年度約3.3百萬港元，減少約1.2百萬港元或36.4%至截至二零一五年三月三十一日止年度約2.1百萬港元，主要由於荃灣海濱廣場於二零一四年八月起暫時關閉以進行計劃翻新工程所致。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一四年三月三十一日止年度約596.5百萬港元，增加約11.7%至截至二零一五年三月三十一日止年度約666.0百萬港元。該增幅主要由於已售物業成本增加所致。

已售物業成本由截至二零一四年三月三十一日止年度約577.4百萬港元，增加約14.0%至截至二零一五年三月三十一日止年度約658.3百萬港元，主要由於蒼臻的土地收購成本及建築成本較蒼點高，以致已交付的已售發展物業的每平方呎平均成本增加。

### 毛利及毛利率

鑑於上文所述，我們的毛利由截至二零一四年三月三十一日止年度約792.8百萬港元，減少約29.0%至截至二零一五年三月三十一日止年度約562.8百萬港元。我們的毛利率由截至二零一四年三月三十一日止年度約57.1%，減少至截至二零一五年三月三十一日止年度約45.8%，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度銷售天水圍俊宏軒商用物業的收益確認，該項目因附近可資比較物業供應有限而享有獨特位置及銷售時市場環境有利，因而有較高的毛利率。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約8.4百萬港元，增加約139.3%至截至二零一五年三月三十一日止年度約20.1百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度確認沒收按金約18.9百萬港元，惟部分由於就出售本集團五間物業控股附屬公司於二零一零年八月訂立之協議項下計提之稅項彌償保證撥備屆滿致使截至二零一四年三月三十一日止年度錄得稅項彌償保證撥備撥回約6.1百萬港元所抵銷，而截至二零一五年三月三十一日止年度並無確認有關收入。



### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約56.0百萬港元，增加約14.8%至截至二零一五年三月三十一日止年度約64.3百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度就已竣工及交付住宅項目蒼臻，向地產代理提供較高的佣金率，以致銷售佣金增加約8.8百萬港元。

### 行政開支

行政開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約97.1百萬港元，增加約11.1%至截至二零一五年三月三十一日止年度約107.9百萬港元，乃主要由於花紅及薪金增加令僱員福利成本增加，惟部分已被我們慈善捐款減少約2.0百萬港元所抵銷。

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

截至二零一五年三月三十一日止年度，投資物業之公平值收益為約47.6百萬港元，而截至二零一四年三月三十一日止年度則為投資物業之公平值虧損約25.3百萬港元，此乃主要由於平均市場租金收益率改善及物業市場反彈。

### 轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益

截至二零一五年三月三十一日止年度，轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益為約107.7百萬港元，因為我們將九龍彌敦道726號「彌敦道726號」地下1及2號舖由待出售物業轉撥至投資物業。截至二零一四年三月三十一日止年度並無錄得有關公平值收益。

### 發展中物業撇減至可變現淨值之淨額

發展中物業撇減至可變現淨值由截至二零一四年三月三十一日止年度約73.1百萬港元，減少至截至二零一五年三月三十一日止年度零港元，此乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度物業市況好轉所致。

### 其他開支

其他開支由截至二零一四年三月三十一日止年度的零港元，增至截至二零一五年三月三十一日止年度約0.7百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度確認出售投資物業之虧損約0.7百萬港元。截至二零一四年三月三十一日止年度並無錄得有關開支。

### 融資成本

融資成本由截至二零一四年三月三十一日止年度約19.0百萬港元，增加約29.5%至截至二零一五年三月三十一日止年度約24.6百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度平均未償還銀行借貸增加，以致銀行貸款及其他貸款之利息增加約13.7百萬港元，惟部分已被發展物業之資本化利息增加約8.0百萬港元所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約103.9百萬港元，減少約22.0%至截至二零一五年三月三十一日止年度約81.0百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度的不可扣除稅項開支減少。

我們的實際稅率由截至二零一四年三月三十一日止年度的19.6%，減少至截至二零一五年三月三十一日止年度約15.0%，乃主要由於上述截至二零一五年三月三十一日止年度之不可扣除稅項開支減少。

### 年內溢利

鑑於上文所述，年內溢利由截至二零一四年三月三十一日止年度約427.0百萬港元，增加約7.7%至截至二零一五年三月三十一日止年度約459.7百萬港元。

### 截至二零一四年三月三十一日止年度與截至二零一三年三月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約509.8百萬港元，增加約172.5%至截至二零一四年三月三十一日止年度約1,389.4百萬港元。該增幅主要由於住宅及商用物業銷售額增加所致。

銷售住宅物業所得收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約22.2百萬港元，增加約14.8倍至截至二零一四年三月三十一日止年度的351.6百萬港元，乃主要由於我們所交付總建築面積增加所致。已交付總建築面積由截至二零一三年三月三十一日止年度約2,826平方呎，增加約1,179.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約36,150平方呎，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度蒼點落成及交付。

銷售商用物業所得收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約447.0百萬港元，增加約125.4%至截至二零一四年三月三十一日止年度1,007.6百萬港元，此乃主要由於交付彌敦道726號商用單位。彌敦道726號建築工程於截至二零一四年三月三十一日止年度竣工，7個樓層單位已交付買家，為本集團貢獻收益488.0百萬港元。此外，天水圍俊宏軒若干商用單位於截至二零一四年三月三十一日止年度已交付，總代價約為462.4百萬港元，自此本集團出售於俊宏軒的所有權益。

## 財務資料

租金收入由截至二零一三年三月三十一日止年度約39.2百萬港元，減少約12.3百萬港元或31.4%至截至二零一四年三月三十一日止年度約26.9百萬港元，主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度交付天水圍俊宏軒商用單位後不再產生租金收入。

物業管理費收入由截至二零一三年三月三十一日止年度約1.5百萬港元，增加約1.8百萬港元或120.0%至截至二零一四年三月三十一日止年度約3.3百萬港元，主要由於二零一三年七月收購荃灣海濱廣場後產生額外物業管理費收入。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一三年三月三十一日止年度約201.4百萬港元，增加約196.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約596.5百萬港元。該增幅主要由於已售物業成本增加所致。

已售物業成本由截至二零一三年三月三十一日止年度約198.5百萬港元，增加約190.9%至截至二零一四年三月三十一日止年度約577.4百萬港元，主要由於上述已交付總建築面積增加。

### 毛利及毛利率

鑑於上文所述，我們的毛利由截至二零一三年三月三十一日止年度約308.4百萬港元，增加約157.1%至截至二零一四年三月三十一日止年度約792.8百萬港元。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之毛利率維持平穩，分別約60.5%及57.1%。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約0.6百萬港元，增加約13.0倍至截至二零一四年三月三十一日止年度約8.4百萬港元，乃主要由於稅項彌償保證撥備撥回約6.1百萬港元。截至二零一三年三月三十一日止年度並無錄得有關收入。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約41.7百萬港元，增加約34.3%至截至二零一四年三月三十一日止年度約56.0百萬港元，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度就銷售物業確認的收益增加，以致支付予地產代理的銷售佣金增加。

### 行政開支

行政開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約60.7百萬港元，增加約60.0%至截至二零一四年三月三十一日止年度約97.1百萬港元，乃主要由於(i)董事酬金及員工薪金增加，因而令僱員福利成本增加19.4百萬港元；(ii)慈善捐款增加約10.8百萬港元；及(iii)餘下母公司集團提供行政服務之管理費增加約3.8百萬港元。

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

截至二零一四年三月三十一日止年度之投資物業之公平值虧損約25.3百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則為投資物業之公平值收益約68.3百萬港元，此乃主要由於實施新政府政策及規例後物業市況改變。

### 發展中物業撇減至可變現淨值之淨額

發展中物業撇減至可變現淨值開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約36.0百萬港元，增加至截至二零一四年三月三十一日止年度約73.1百萬港元，此乃主要由於香港政府於二零一二年十月推出買家印花稅及香港金融管理局於二零一二年九月及二零一三年二月推出物業按揭貸款審慎監管措施，於截至二零一四年三月三十一日止年度繼續對物業市場造成不利影響所致。

### 其他開支

其他開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約1.9百萬港元，減少至截至二零一四年三月三十一日止年度的零港元，乃主要由於截至二零一三年三月三十一日止年度確認出售投資物業之虧損約1.9百萬港元，而截至二零一四年三月三十一日止年度並無錄得有關開支。

### 融資成本

融資成本由截至二零一三年三月三十一日止年度約11.1百萬港元，增加約71.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約19.0百萬港元，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度平均未償還銀行借貸增加，以致銀行貸款及其他貸款之利息增加約12.9百萬港元，惟部分已被發展項目之資本化利息增加約5.1百萬港元所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約38.6百萬港元，增加約169.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約103.9百萬港元，乃主要由於所得稅支出增加約69.2百萬港元，其反映我們於截至二零一四年三月三十一日止年度的除稅項前溢利增加。

我們的實際稅率由截至二零一三年三月三十一日止年度約17.1%，增加至截至二零一四年三月三十一日止年度約為19.6%，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度之不可扣除稅項開支增加。

### 年內溢利

鑑於上文所述，年內溢利由截至二零一三年三月三十一日止年度約187.2百萬港元，增加約128.1%至截至二零一四年三月三十一日止年度約427.0百萬港元。

## 財務資料

### 合併財務狀況表概要

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	81	77	—	78
投資物業	386,100	898,600	1,263,900	1,146,500
發展中物業	791,000	700,000	300,273	300,436
已付按金	101,654	54	54	99
遞延稅項資產	—	—	3,460	—
	<u>1,278,835</u>	<u>1,598,731</u>	<u>1,567,687</u>	<u>1,447,113</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	1,051,952	567,283	2,354,889	2,436,704
待出售物業	167,346	345,712	439,134	75,546
應收餘下母公司集團	946,524	1,232,833	1,099,334	1,123,301
預付款項、按金及 其他應收款項	273,988	320,561	151,713	111,993
可收回稅項	231	243	3,084	488
現金及現金等同項目	102,162	84,950	242,239	102,722
	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>3,850,754</u>
分類為待出售的資產	—	—	—	159,200
	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>4,009,954</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	24,221	46,264	78,135	35,188
應付餘下母公司集團	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094
來自宏安之貸款	395,422	187,622	352,743	352,743
其他應付款項及應計費用	17,310	12,570	19,470	7,842
已收按金及預收款項	309,453	306,443	155,580	20,546
計息銀行及其他貸款	210,316	392,923	667,971	520,565
應付稅項	38,662	145,036	141,759	55,999
	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,513,977</u>
與分類為待出售的資產 直接相關之負債	—	—	—	128,011
	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,641,988</u>
<b>總流動負債</b>	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,641,988</u>

## 財務資料

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
流動資產／(負債)淨值	146,077	(532,280)	358,072	367,966
總資產減流動負債	1,424,912	1,066,451	1,925,759	1,815,079
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他貸款	1,328,244	804,140	1,672,266	1,615,976
遞延稅項負債	6,791	2,407	5,204	5,260
其他應付款項	4,264	984	7,581	14,714
總非流動負債	1,339,299	807,531	1,685,051	1,635,950
資產淨值	85,613	258,920	240,708	179,129
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益				
股本	—	—	—	—
儲備	85,613	259,232	240,765	179,929
	85,613	259,232	240,765	179,929
非控股權益	—	(312)	(57)	(800)
權益總額	85,613	258,920	240,708	179,129

## 財務資料

### 經選定財務狀況表項目

#### 投資物業

我們的投資物業包括兩類物業，即商用及工業物業，持有為賺取租金收入及／或資本增值。我們的投資物業由獨立專業合資格估值師中誠達資產評值顧問有限公司於各報告期間重估。投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化)或直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。於二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，投資物業之公平值分別約為386.1百萬港元、898.6百萬港元、1,263.9百萬港元及1,146.5百萬港元。下表載列於所示日期之投資物業公平值：

投資物業	二零一三年		於三月三十一日 二零一四年		二零一五年		於二零一五年 九月三十日	
	實用 面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元	面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元	實用 面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元	面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元
九龍洗衣街135A及135B 號及旺角道93、95及 99號華懋王子大廈地下 4及5號舖	2,478	120,000	2,478	114,000	2,478	118,000	—	—
新界沙田大圍道 55-65號，積輝街 14-18號金禧花園 地下6號舖	512	38,400	512	30,000	512	35,400	512	35,400
香港筲箕灣道 106-108號地下B號舖	791	30,400	791	28,900	791	30,400	791	30,400
九龍彌敦道510號彌敦 大廈地下前舖部分	481	27,000	481	60,000	—	—	—	—
香港石排灣道40號 金山電腦大廈8樓	2,956	15,500	2,956	15,500	2,956	16,800	2,956	16,800
九龍欽州街60A號 地下連閣樓	803	28,100	803	25,600	803	27,400	803	28,000
新界大埔安慈路3號 翡翠廣場1樓3號舖	712	22,000	712	18,900	712	20,000	712	20,000
九龍彌敦道732號寬 成樓地下連閣樓	2,495	80,500	2,495	83,900	2,495	91,600	2,495	91,600
九龍馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	332	24,200	332	21,800	332	23,300	332	23,300
新界荃灣怡樂街1-9號及 2-12號，怡康街1-7號及 2-12號海濱花園海濱 廣場商舖連地庫 1及2層之停車位	—	—	(242,689)	500,000	(242,689)	520,000	(242,689)	520,000
香港利園山道61、63、 65、67、71及73號， 波斯富街108、110、 112、116、118及120號 寶榮大廈地下AB舖	—	—	—	—	1,204	241,000	1,204	241,000
九龍旺角彌敦道726號 「彌敦道726號」地下 1及2號舖	—	—	—	—	1,857	140,000	1,857	140,000
<b>總計</b>	<b>11,560</b>	<b>386,100</b>	<b>11,560/ (242,689)</b>	<b>898,600</b>	<b>14,140/ (242,689)</b>	<b>1,263,900</b>	<b>11,662/ (242,689)</b>	<b>1,146,500</b>

## 財務資料

下表載列於所示期間投資物業之公平值變動：

	於三月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日 千港元
年／期初賬面值	450,500	386,100	898,600	1,263,900
添置	—	538,161	235,157	270
出售	(133,100)	—	(60,000)	—
公平值調整收益／ (虧損)淨額	68,262	(25,301)	47,588	39,224
累計免租租金收入	438	(360)	2,555	1,106
轉撥自待出售物業	—	—	32,275	—
轉撥待出售物業至投資 物業之公平值收益	—	—	107,725	—
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,304,500</u>
轉撥至待出售資產	—	—	—	(158,000)
年／期末賬面值	<u><u>386,100</u></u>	<u><u>898,600</u></u>	<u><u>1,263,900</u></u>	<u><u>1,146,500</u></u>
分析：				
商用物業	370,600	883,100	1,247,100	1,129,700
工業物業	15,500	15,500	16,800	16,800
	<u><u>386,100</u></u>	<u><u>898,600</u></u>	<u><u>1,263,900</u></u>	<u><u>1,146,500</u></u>

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們改變持有物業作出售的意向，改為租賃及投資目的。因此，該物業由待出售物業按其公平值重新計量後轉撥至投資物業。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，賬面總值分別為約370.6百萬港元、883.1百萬港元、1,247.1百萬港元及1,287.7百萬港元的投資物業以及當中產生的若干租金收入已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保。



## 財務資料

就我們於各個財務報表日期之投資物業估值而委聘外部物業估值師而言，我們的管理層會向候選人索取其履歷及最近交易一覽表，並考慮以下甄選準則，方才作出任何有關委任物業估值師的決定：

1. 市場知識及聲譽 — 估值師須具備足夠行業知識、技術及經驗，尤其是估值師是否以往曾獲委聘就與本集團類似的物業組合估值。
2. 獨立性 — 估值師須獨立於本公司並符合上市規則項下的獨立性規定。
3. 專業資格 — 估值師須為皇家特許測量師學會(香港分會)或香港測量師學會的會員或資深會員，於香港從事物業估值業務並獲認可根據其所屬相關專業機構的守則行事。

我們的管理層將協助估值師每年兩次就中期及年度財務報告進行相關估值。

### 發展中物業

我們的發展中物業一般反映我們擬持作出售但於各報告期末尚未竣工的物業的價值，因此受到物業開發時間表的重大影響。已竣工但未交付的物業由發展中物業轉撥至待出售物業。擬持作出售且預期將於一般營運週期內竣工的發展中物業於合併財務狀況表內歸類為流動資產，而預期將於一般營運週期後竣工的發展中物業則歸類為非流動資產。本集團的發展中物業一般營運週期指物業開始發展至有關物業完成一切所需程序可供交付的時間，其通常介乎2.5年至4年。

## 財務資料

下表載列於所示日期按項目劃分之發展中物業價值明細：

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
<b>非流動部分</b>				
四山街項目	350,000	300,000	300,273	300,436
彌敦道575號項目	441,000	400,000	—	—
小計	<u>791,000</u>	<u>700,000</u>	<u>300,273</u>	<u>300,436</u>
<b>流動部分</b>				
蒼臻	306,309	348,926	—	—
蒼悅	151,853	218,357	—	—
彌敦道726號	389,124	—	—	—
蒼點	204,666	—	—	—
彌敦道575號項目	—	—	417,971	431,580
馬錦街項目	—	—	723,057	762,903
恒光街項目	—	—	439,067	453,904
大埔公路項目	—	—	774,794	788,317
小計	<u>1,051,952</u>	<u>567,283</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>
<b>總計</b>	<u><u>1,842,952</u></u>	<u><u>1,267,283</u></u>	<u><u>2,655,162</u></u>	<u><u>2,737,140</u></u>

發展中物業價值由二零一三年三月三十一日約1,843.0百萬港元減少約31.2%至二零一四年三月三十一日約1,267.3百萬港元，主要由於年內完成及轉讓彌敦道726號及蒼點。發展中物業價值由二零一四年三月三十一日約1,267.3百萬港元增加約109.5%至二零一五年三月三十一日約2,655.2百萬港元，乃主要由於年內收購馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目的發展用地，惟部分因完成及轉讓蒼臻及蒼悅所抵銷。發展中物業價值由二零一五年三月三十一日約2,655.2百萬港元增加約3.1%至二零一五年九月三十日約2,737.1百萬港元，乃主要由於展開馬錦街項目、恒光街項目及彌敦道575號項目的發展。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，賬面值分別約1,843.0百萬港元、1,267.3百萬港元、2,655.2百萬港元及2,737.1百萬港元之發展中物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

## 財務資料

### 待出售物業

待出售物業為於各報告期末餘下未售的竣工發展物業或已收購待出售物業。

下表載列於所示日期按位置／發展項目劃分之待出售物業價值明細：

	於三月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
新界元朗十八鄉楊屋村				
92A-92G號曉逸豪園地塊	1,120	1,120	1,120	1,120
新界荃灣沙咀道237號， 川龍街87及89號仁愛 樓地下B舖連閣樓	24,843	24,843	24,843	24,843
新界元朗天瑞路88號 俊宏軒	141,383	—	—	—
蒼點	—	26,637	—	—
彌敦道726號	—	293,112	47,427	46,794
蒼臻	—	—	31,478	—
蒼悅	—	—	334,266	2,789
	<u>167,346</u>	<u>345,712</u>	<u>439,134</u>	<u>75,546</u>
<b>總計</b>	<u>167,346</u>	<u>345,712</u>	<u>439,134</u>	<u>75,546</u>

待出售物業價值由二零一三年三月三十一日約167.3百萬港元增加約106.6%至二零一四年三月三十一日約345.7百萬港元，乃主要由於彌敦道726號竣工後由發展中物業轉撥至待出售物業，惟部分因截至二零一四年三月三十一日止年度出售天水圍俊宏軒餘下商用物業所抵銷。待出售物業價值由二零一四年三月三十一日約345.7百萬港元增加約27.0%至二零一五年三月三十一日約439.1百萬港元，乃主要由於蒼臻及蒼悅由發展中物業轉撥至待出售物業，惟部分因截至二零一五年三月三十一日止年度銷售及交付彌敦道726號所抵銷。待出售物業價值由二零一五年三月三十一日約439.1百萬港元減少約82.8%至二零一五年九月三十日約75.5百萬港元，乃主要由於銷售及交付物業蒼臻及蒼悅。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，若干賬面值分別為約166.2百萬港元、318.0百萬港元、359.1百萬港元及24.8百萬港元之待出售物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項總額分別為375.6百萬港元、320.6百萬港元、151.7百萬港元及112.1百萬港元。下表載列於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於三月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
預付款項				
按金	11,117	16,691	6,208	1,890
其他應收款項	102,785	28,493	32,463	79,797
預售按金	230,235	267,390	112,227	28,255
其他	31,505	8,041	869	2,150
	<u>375,642</u>	<u>320,615</u>	<u>151,767</u>	<u>112,092</u>
減：分類為非流動資產 之按金	<u>(101,654)</u>	<u>(54)</u>	<u>(54)</u>	<u>(99)</u>
即期部分	<u><u>273,988</u></u>	<u><u>320,561</u></u>	<u><u>151,713</u></u>	<u><u>111,993</u></u>

預付款項主要指就相關物業簽訂正式買賣協議後墊付予地產代理的佣金。

於二零一三年三月三十一日的按金主要指就收購荃灣海濱廣場以賺取租金而支付予獨立第三方的按金101.6百萬港元，代價為508.0百萬港元。代價餘額已於往績記錄期悉數結付。於二零一四年三月三十一日的按金主要指就可能收購商用及住宅物業而支付予若干獨立第三方的保證金25.0百萬港元。該保證金已於往績記錄期悉數退還予本集團。於二零一五年三月三十一日的按金主要包括就競投一個發展項目而支付予香港市區重建局的投標按金30.0百萬港元。該投標按金已於往績記錄期悉數退還予本集團。於二零一五年九月三十日的按金包括(i)就競投一個發展項目而支付予香港市區重建局的投標按金50.0百萬港元，其於往績記錄期後已悉數退還予本集團；及(ii)就收購香港物業而支付予獨立第三方的物業收購按金19.4百萬港元，有關交易已於二零一五年十一月完成。

預售按金涉及預售物業買家所支付的初始按金及律師賬戶所持的繳款。預售按金於往績記錄期的餘額主要隨項目發展進度及預售和交付時間表變動並與項目發展進度一致。

## 財務資料

所有預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、免息及無固定償還期。上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產涉及並無近期欠款記錄的應收款項。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

### 應收／應付餘下母公司集團

於往績記錄期，我們不時向餘下母公司集團墊款及／或自餘下母公司集團收取墊款及自餘下母公司集團收取償款及／或向餘下母公司集團償款，主要用作已支付的管理費及已宣派的股息。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們應收餘下母公司集團款項分別為約946.5百萬港元、1,232.8百萬港元、1,099.3百萬港元及1,123.3百萬港元，及應付餘下母公司集團款項分別為約1,400.7百萬港元、1,993.0百萬港元、2,516.7百萬港元及2,521.1百萬港元。應付餘下母公司集團款項於往績記錄期增加，主要由於購入新物業。

應收／應付餘下母公司集團款項為無抵押、免息及無固定償款期。該等結餘並非貿易性質。於最後實際可行日期，該款項約90%已通過資本化及餘額根據重組償款而結付。

### 應付賬款

應付賬款主要包括應付第三方建築成本。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們錄得應付賬款分別約24.2百萬港元、46.3百萬港元、78.1百萬港元及35.2百萬港元。應付賬款結餘於往績記錄期主要隨項目發展進度變動及與項目發展進度一致。

下表載列於所示日期應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	於三月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
90日內	24,221	46,264	78,135	35,188
總計	<u>24,221</u>	<u>46,264</u>	<u>78,135</u>	<u>35,188</u>

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，應付賬款周轉日分別為約43.9日、28.3日、42.8日及18.3日。我們按應付賬款的期末結餘(主要受我們於相關期間進行的物業發展活動規模及產生的

## 財務資料

建築成本影響)除以相關期間的銷售成本(主要受我們於期內竣工及交付的物業影響)，再以相關期間日數計算應付賬款周轉日。往績記錄期的大部分應付賬款為應付予建築承建商的款項。

總體而言，我們所產生的成本及於損益扣除成本之間存有時間差。我們不會在已售物業竣工及有關物業所有權交付予客戶前確認有關物業的任何成本。有關交付時間可能影響我們已售物業的成本金額，導致應付賬款周轉日隨期間不同而出現波動。應付賬款周轉日於往績記錄期的波動與不同項目的建築期間相符。

於二零一六年一月三十一日，約10.8百萬港元(佔於二零一五年九月三十日的應付賬款約30.5%)已於其後結付。董事確認，於往績記錄期及於最後實際可行日期，應付賬款概無出現重大拖欠付款情況。

### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要指(i)應付利息；(ii)根據提前繳付全數款項獎勵計劃應付發展物業買家款項；(iii)向天水圍俊宏軒買家提供的租金擔保；及(iv)其他應計費用。其他應付款項不計息及通常無信貸期。

下表載列於所示日期的其他應付款項及應計費用明細：

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
其他應付款項	19,182	7,527	13,029	17,854
應計費用	<u>2,392</u>	<u>6,027</u>	<u>14,022</u>	<u>4,702</u>
	21,574	13,554	27,051	22,556
減：分類為非流動負債 之其他應付款項	<u>(4,264)</u>	<u>(984)</u>	<u>(7,581)</u>	<u>(14,714)</u>
即期部分	<u><u>17,310</u></u>	<u><u>12,570</u></u>	<u><u>19,470</u></u>	<u><u>7,842</u></u>

### 已收按金及預收款項

已收按金及預收款項主要指(i)預售物業交付及竣工前向買家收取的按金；及(ii)向租戶收取的租金按金。於二零一三年三月三十一日，已收按金及預收款項為約309.5百

萬港元，主要由於薈臻預售所致。於二零一四年三月三十一日，已收按金及預收款項約306.4百萬港元主要指就薈悅預售而收取的客戶按金。已收按金及預收款項於二零一五年三月三十一日大幅減少至約155.6百萬港元及於二零一五年九月三十日進一步減少至約20.5百萬港元，此乃主要由於於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月薈臻及薈悅交付及竣工所致。

### 來自宏安的貸款

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，來自宏安的貸款為無抵押及無固定還款期，分別按年利率5%、5%、3%及3%計息。於最後實際可行日期，該款項約90%已通過資本化及餘額根據重組償款而結付。

### 流動資金及資本資源

#### 流動資金來源

物業發展需要大量資本投資以收購土地及進行建築工程，且可能需要數月甚或數年方能產生正面現金流。我們已主要透過(i)預售及銷售物業產生所得款項；及(ii)銀行借貸為我們的業務營運提供資金。我們的融資方式按項目而有所不同，及須受到香港法規及貨幣政策施加的限制。我們預期將繼續以業務所得現金流淨額為業務及償債需求提供資金。

此外，我們擬使用股份發售產生的所得款項作為一項主要來源，撥付往後期間我們的資本開支。然而，我們能否取得額外融資，以應對我們於本招股章程日期後未來12個月的預計現金需求之外的未來新增資本開支需求，取決於多項不確定因素，包括我們業務的未來業績、財務狀況及現金流以及香港及其他地區的經濟、政治及其他狀況。發行額外股本或股本相關證券可能導致我們股東受到額外攤薄影響。

#### 營運資金之充足性

於往績記錄期，我們於完成建築物業發展項目前自預售相關項目收取按金。於有關預售所收取的現金為我們於往績記錄期內的一個顯著現金流入來源。我們預期將會繼續通過現有財務資源及業務所得現金以及外部借貸為未來發展及償債成本提供資金。董事相信我們在日後有能力產生充足的經營現金流。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們錄得經營活動所用現金淨額約1,126.2百萬港元，乃主要源自年內收購(i)馬錦街項目；(ii)恒光街項目；及(iii)大埔公路項目的發展用地的資金。考慮到(i)我們於二零一六年一月三十一日有已承諾的未動用銀行信

## 財務資料

貸約18億港元；(ii)預期未來業務所得現金流入；及(iii)股份發售估計所得款項淨額，本公司管理層認為我們將有足夠資源以於可見的將來在負債及承擔到期時償還該等負債及承擔及持續經營。

經計及本集團可取得的財務資源，包括內部產生資金及可得的信貸融資，以及股份發售的估計所得款項淨額，董事確認，及聯席保薦人同意，認為我們的營運資金足以滿足現時需求，即自本招股章程日期起計至少未來12個月的需求。經與本集團管理層妥善考慮及討論後，及基於上文所述情況，聯席保薦人並無理由相信本集團無法滿足自本招股章程日期起計12個月期間的營運資金需求。

### 現金流量

下表載列於所示期間自我們的合併現金流量表選定的現金流量數據。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動所得／ (所用)現金淨額	267,338	1,098,641	(1,126,208)	(640,643)	190,993
投資活動所用 現金淨額	(903,105)	(824,429)	(42,309)	(12,769)	(24,208)
融資活動所得／ (所用)現金淨額	726,680	(291,424)	1,325,806	636,653	(305,102)
現金及現金等同項目 增加／(減少)淨額	90,913	(17,212)	157,289	(16,759)	(138,317)
年／期初現金及 現金等同項目	11,249	102,162	84,950	84,950	242,239
年／期末現金及 現金等同項目	<u>102,162</u>	<u>84,950</u>	<u>242,239</u>	<u>68,191</u>	<u>103,922</u>

### 經營活動所得／(所用)現金流量

經營活動所用現金主要包括就我們物業發展活動及土地收購所作付款。經營活動所得現金主要來自銷售物業收取的所得款項。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為約191.0百萬港元，主要包括(i)待出售物業減少約363.6百萬港元；及(ii)期內溢利約129.1百萬港元，主要就稅項約99.1百萬港元作調整，惟因(i)已收按金及預收款項減少約135.0百萬港元；及(ii)發展中物業增加約63.8百萬港元而部分抵銷。於截至二零一五年九月三十



日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額主要由於就交付薈悅及薈臻而向客戶收取銷售所得款項，惟因與彌敦道575號項目、馬錦街項目及恒光街項目的建築成本相關的現金流出而部分抵銷。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為約1,126.2百萬港元，主要包括(i)發展中物業增加約2,142.5百萬港元；及(ii)已收按金及預收款項減少約150.9百萬港元，惟因(i)待出售物業減少約658.4百萬港元；(ii)年內溢利約540.6百萬港元，主要就稅項約87.7百萬港元作調整；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少約168.8百萬港元而部分抵銷。於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的經營活動所用現金淨額乃主要由於與恒光街項目、馬錦街項目、大埔公路項目及彌敦道575號項目的土地收購及建築成本相關的現金流出，惟因與就銷售薈臻、薈悅及彌敦道726號而向客戶收款相關的現金流入部分抵銷。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為約1,098.6百萬港元，主要包括(i)待出售物業減少約577.4百萬港元；及(ii)年內溢利約530.9百萬港元，主要就稅項約1.9百萬港元作調整，惟因發展中物業增加約231.8百萬港元而部分抵銷。於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額乃主要由於與銷售薈點及彌敦道726號及預售薈悅相關的現金流入，惟因與薈悅及薈臻的建築成本相關的現金流出而部分抵銷。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為約267.3百萬港元，主要包括(i)已收按金及預收款項增加約262.2百萬港元；(ii)年內溢利約225.8百萬港元，主要就稅項約3.3百萬港元作調整；及(iii)待出售物業減少約197.2百萬港元，惟因(i)預付款項、按金及其他應收款項增加約337.7百萬港元；及(ii)發展中物業增加約119.1百萬港元而部分抵銷。於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額乃主要由於就預售薈點、薈臻及彌敦道726號向客戶收款，惟因與薈點、薈臻、薈悅及彌敦道726號以及彌敦道575號項目的建築成本及物業收購相關的現金流出而部分抵銷。

### 投資活動所用現金流量

我們的投資活動所用現金主要反映與添置投資物業相關的現金流出。我們的投資活動所得現金流入主要反映出售投資物業的所得款項。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為約24.2百萬港元，主要包括應收餘下母公司集團款項增加約24.0百萬港元。

## 財務資料

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為約42.3百萬港元，主要包括(i)主要就收購寶榮大廈地下AB舖而添置投資物業約235.2百萬港元，惟因(i)應收餘下母公司集團款項減少約133.5百萬港元；及(ii)出售投資物業所得款項約59.3百萬港元而部分抵銷。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為約824.4百萬港元，主要包括(i)主要就收購海濱廣場而添置投資物業約538.2百萬港元；及(ii)應收餘下母公司集團款項增加約286.3百萬港元。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額為約903.1百萬港元，主要包括(i)應收餘下母公司集團款項增加約558.7百萬港元；及(ii)收購一間附屬公司約475.6百萬港元，其擁有位於彌敦道575號的發展用地，惟因出售投資物業所得款項約131.2百萬港元而部分抵銷。

### 融資活動所得／(所用)現金流量

融資活動所得現金流入主要反映來自銀行及其他借款的所得款項。我們的融資活動所得現金流出主要反映償還銀行及其他借款以及已付股息。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為約305.1百萬港元，主要包括(i)已付股息約170.0百萬港元；及(ii)因完成蒼悅償還銀行貸款及利息約157.4百萬港元，惟因新增銀行貸款約40.7百萬港元而部分抵銷。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為約1,325.8百萬港元，主要包括(i)主要就收購及發展馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目令資金需求增加，而新增銀行貸款及其他貸款約1,450.8百萬港元；(ii)應付餘下母公司集團款項增加約541.4百萬港元；及(iii)來自宏安的新貸款約352.7百萬港元，惟因(i)已付股息約477.9百萬港元；(ii)償還銀行貸款及利息約353.6百萬港元；及(iii)償還來自宏安的貸款約187.6百萬港元而部分抵銷。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為約291.4百萬港元，主要包括(i)因年內完成蒼點及彌敦道726號償還銀行貸款及利息約810.8百萬港元；(ii)已付股息約253.7百萬港元；及(iii)償還來自宏安的貸款約207.8百萬港元，惟因(i)應付餘下母公司集團款項增加約552.9百萬港元；及(ii)新增銀行貸款約428.0百萬港元而部分抵銷。

## 財務資料

於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為約726.7百萬港元，主要包括(i)新增銀行貸款約814.0百萬港元以撥付薈點及彌敦道726號的發展；(ii)應付餘下母公司集團款項增加約357.8百萬港元，惟因(i)已付股息約244.0百萬港元；及(ii)償還銀行貸款及利息約201.1百萬港元而部分抵銷。

### 流動資產／(負債)淨值

流動資產主要包括發展中物業、待出售物業、應收餘下母公司集團款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等同項目。流動負債主要包括應付餘下母公司集團款項、來自宏安的貸款、已收按金及預收款項以及計息銀行及其他貸款。雖然我們於二零一四年三月三十一日的流動負債淨額為約532.3百萬港元，於二零一三年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一五年九月三十日及二零一六年一月三十一日，我們錄得流動資產淨值分別為約146.1百萬港元、358.1百萬港元、368.0百萬港元及616.5百萬港元。

## 財務資料

下表載列於所示日期的流動資產／(負債)淨值明細：

	於三月三十一日			於二零一五年	於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日	一月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
發展中物業	1,051,952	567,283	2,354,889	2,436,704	2,507,596
待出售物業	167,346	345,712	439,134	75,546	46,998
應收餘下母公司集團	946,524	1,232,833	1,099,334	1,123,301	1,128,105
預付款項、按金及 其他應收款項	273,988	320,561	151,713	111,993	88,811
可收回稅項	231	243	3,084	488	18
現金及現金等同項目	102,162	84,950	242,239	102,722	61,946
	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>3,850,754</u>	<u>3,833,474</u>
分類為待出售的資產	—	—	—	159,200	522,967
總流動資產	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>4,009,954</u>	<u>4,356,441</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款	24,221	46,264	78,135	35,188	24,444
應付餘下母公司集團	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094	2,565,002
來自宏安的貸款	395,422	187,622	352,743	352,743	352,743
其他應付款項及應計費用	17,310	12,570	19,470	7,842	8,203
已收按金及預收款項	309,453	306,443	155,580	20,546	31,134
計息銀行及其他貸款	210,316	392,923	667,971	520,565	476,724
應付稅項	38,662	145,036	141,759	55,999	53,017
	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,513,977</u>	<u>3,511,267</u>
與分類為待出售的資產 直接相關之負債	—	—	—	128,011	228,684
總流動負債	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,641,988</u>	<u>3,739,951</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>146,077</u>	<u>(532,280)</u>	<u>358,072</u>	<u>367,966</u>	<u>616,490</u>

## 財務資料

於二零一四年三月三十一日，我們有流動負債淨額約532.3百萬港元，而於二零一三年三月三十一日則有流動資產淨值146.1百萬港元。此乃主要由於(i)應付餘下母公司集團款項因我們於二零一三年持續擴展業務及收購荃灣海濱廣場時進行融資而由二零一三年三月三十一日約1,400.7百萬港元增至二零一四年三月三十一日約1,993.0百萬港元；及(ii)計息銀行及其他貸款即期部分由二零一三年三月三十一日約210.3百萬港元增至二零一四年三月三十一日約392.9百萬港元，其與二零一三年收購海濱廣場有關，因而導致我們的流動負債增加約687.7百萬港元。

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的營運資金淨額有所改善。於二零一五年三月三十一日，我們錄得流動資產淨值約358.1百萬港元，而於二零一四年三月三十一日則錄得流動負債淨額約532.3百萬港元。此乃主要由於年內收購(i)馬錦街項目；(ii)恒光街項目及；(iii)大埔公路項目之發展用地，以致發展中物業由二零一四年三月三十一日約567.3百萬港元增至二零一五年三月三十一日約2,354.9百萬港元。該金額部分因應付餘下母公司集團款項由二零一四年三月三十一日約1,993.0百萬港元增至二零一五年三月三十一日約2,516.7百萬港元(由於收購上述發展用地時進行融資)而抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零一五年三月三十一日約358.1百萬港元進一步增至二零一五年九月三十日約368.0百萬港元。該增幅乃主要由於(i)已收按金及預收款項減少約135.0百萬港元；及(ii)計息銀行及其他貸款減少約147.4百萬港元，以及部分因待出售物業減少約363.6百萬港元而抵銷。

## 財務資料

### 債務聲明

#### 貸款及借款

下表載列於所示日期的未償還貸款及借款明細：

	於三月三十一日			於	於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日	二零一六年 一月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
<b>流動負債</b>					
有抵押銀行貸款	62,365	369,622	660,713	513,623	469,995
按要求償還之有抵押 長期銀行貸款	<u>147,951</u>	<u>23,301</u>	<u>7,258</u>	<u>6,942</u>	<u>6,729</u>
	<u>210,316</u>	<u>392,923</u>	<u>667,971</u>	<u>520,565</u>	<u>476,724</u>
計入與分類為待出售的 資產直接相關之負債 的有抵押銀行貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>117,008</u>	<u>223,244</u>
	<u>210,316</u>	<u>392,923</u>	<u>667,971</u>	<u>637,573</u>	<u>699,968</u>
<b>非流動負債</b>					
有抵押銀行貸款	1,328,244	804,140	1,437,104	1,376,814	1,164,743
其他無抵押貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,162</u>	<u>239,162</u>	<u>243,162</u>
	<u>1,328,244</u>	<u>804,140</u>	<u>1,672,266</u>	<u>1,615,976</u>	<u>1,407,905</u>
<b>總計</b>	<u><u>1,538,560</u></u>	<u><u>1,197,063</u></u>	<u><u>2,340,237</u></u>	<u><u>2,253,549</u></u>	<u><u>2,107,873</u></u>

我們的銀行及其他借款以港元計值。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，我們的未償還貸款及借款總額分別約為1,538.6百萬港元、1,197.1百萬港元、2,340.2百萬港元及2,253.5百萬港元。銀行及其他借款由二零一三年三月三十一日的1,538.6百萬港元減至二零一四年三月三十一日的1,197.1百萬港元，主要由於蒼點及彌敦道726號於二零一四年竣工，因而需償還銀行借款。銀行及其他借款由二零一四年三月三十一日的1,197.1百萬港元增至二零一五年三月三十一日

## 財務資料

的2,340.2百萬港元，主要由於年內收購(i)馬錦街項目；(ii)恒光街項目；及(iii)大埔公路項目發展用地的融資需求日增。於二零一五年九月三十日，銀行及其他借款較二零一五年三月三十一日的有所減少，主要由於蒼悅竣工，因而需償還銀行借款。

其他無抵押貸款指本集團兩間附屬公司各自之非控股權益股東授出之貸款。於二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們分別有本金總額235.2百萬港元及239.2百萬港元，分別佔我們於上述日期的銀行貸款及其他借款總額10.0%及10.6%。根據相關協議，貸款按年利率6%計息。

於二零一六年一月三十一日，銀行借款約1,864.7百萬港元以本集團投資物業及其所得的若干租金收入、發展中物業、待出售物業及股份抵押(涉及本公司分別從事物業開發之附屬公司股權)作抵押。此外，於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，預售發展中物業的銷售所得款項(賬面總值分別為229.7百萬港元、239.9百萬港元及111.7百萬港元)已作抵押，以取得本集團若干銀行貸款。

下表載列於所示日期用作取得我們獲授若干銀行借款的已抵押資產價值：

	於三月三十一日			於	於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日	二零一六年 一月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業	370,600	883,100	1,247,100	1,287,700	1,066,660
發展中物業	1,842,952	1,267,283	2,655,162	2,737,140	2,808,031
待出售物業	166,226	317,955	359,109	24,843	—
<b>總計</b>	<b>2,379,778</b>	<b>2,468,338</b>	<b>4,261,371</b>	<b>4,049,683</b>	<b>3,874,691</b>

於二零一六年一月三十一日，我們的銀行借款未償還結餘全部由宏安擔保。於最後實際可行日期，我們已獲得相關銀行同意，解除宏安之擔保，改為於上市後由本公司提供擔保。

更多詳情請參閱「與控股股東的關係—獨立於母公司—財政獨立性」。

## 財務資料

下表載列於所示日期借款的到期情況：

	於三月三十一日			於	於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日	二零一六年 一月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
<b>償還銀行貸款金額：</b>					
一年內或按要求	210,316	392,923	667,971	520,565	476,724
兩年	746,279	658,767	312,008	296,458	274,004
三至五年					
(包括首尾兩年)	411,075	121,982	778,881	786,943	763,028
五年後	170,890	23,391	346,215	293,413	127,711
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,105,075</u>	<u>1,897,379</u>	<u>1,641,467</u>
<b>償還其他貸款金額：</b>					
三至五年					
(包括首尾兩年)	—	—	235,162	239,162	243,162
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,162</u>	<u>239,162</u>	<u>243,162</u>
計入與分類為待出售的 資產直接相關之負債 的有抵押銀行貸款	—	—	—	117,008	223,244
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>117,008</u>	<u>223,244</u>
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,340,237</u>	<u>2,253,549</u>	<u>2,107,873</u>

於往績記錄期，我們的銀行借款按浮息計息，介乎最優惠利率約-2.75%至香港銀行同業拆息約+1.06%至3.26%。我們的銀行借款按加權平均實際利率計息，相當於年內或期內產生的年度化實際借貸成本除以年內或期內未償還的銀行及其他借款加權平均數，於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日、二零一五年九月三十日及二零一六年一月三十一日，加權平均實際利率分別約2.3%、3.0%、3.1%、2.9%及3.0%。

### 債務

於二零一六年一月三十一日(即於本招股章程作出流動資金披露的最後日期)，我們有未償還債務約2,107.9百萬港元，其中包括銀行借款約1,864.7百萬港元。



## 財務資料

於往績記錄期，我們與多家香港商業銀行訂立獨立貸款協議，據此，我們獲授獨立貸款融資，按浮動利率計息。於二零一六年一月三十一日，未動用銀行融資約18億港元。

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| 就提取應付費用  | : | <ul style="list-style-type: none"><li>• 安排費／手續費(介乎零至設施金額的約0.4%)，須於驗收設施後支付</li></ul>   |
| 已承諾／閉鎖   | : | <ul style="list-style-type: none"><li>• 按承諾基準(總設施金額約56.1百萬港元的三項現有銀行貸款除外)，承諾期介乎九個月至約五年，可按相關貸款銀行同意延長</li></ul>  |
| 抵押品      | : | <ul style="list-style-type: none"><li>• 各項貸款的抵押品各有不同，惟一般包括就附帶租賃轉讓的相關物業的所有款項押記；或</li><li>• 若干發展中物業的樓宇按揭。</li></ul>   |
| 優先權      | : | <ul style="list-style-type: none"><li>• 貸款人有權優先收取押記下的相關物業的任何銷售所得款項</li></ul>  |
| 准許／受限制契諾 | : | <ul style="list-style-type: none"><li>• 若干銀行融資列明以下貸款可予使用的特定用途：<ul style="list-style-type: none"><li>• 為收購土地撥資；</li><li>• 為收購物業撥資；</li><li>• 為本集團開發的物業的建築及相關成本撥資／再融資；</li><li>• 為償還現有貸款撥資／再融資；或</li><li>• 為營運資金需求撥資。</li></ul></li><li>• 根據指定水平須維持的尚償還貸款價值佔已提供抵押品價值介乎50.0%至75.0%之間，否則需要提供額外抵押品或償還部分未償還貸款</li></ul> |

## 財務資料

- 若干銀行融資包括契諾人禁止相關借款人附屬公司在未經我們的貸款人事先同意的情況下：
  - 進行合併及重組；
  - 改變控制權；
  - 配發及發行新股份；
  - 宣派股息；及
  - 設立任何按揭、債權證或押記。

我們的銀行融資一般須受上述限制、慣常肯定及／或否定契諾所限。然而，董事預期該等契諾不會對我們為實施現有業務計劃所需進行額外債務或股本融資的整體能力構成重大限制。有關受限制契諾涉及的風險，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 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」。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，董事確認，彼等並不知悉有關支付貿易及非應付賬款以及銀行及其他借款的任何重大違約、違反我們銀行融資所載任何契諾而構成任何違約事件的情況，亦不知悉有任何限制而局限我們提取未動用融資的能力。董事進一步確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資方面並無遇到任何重大困難，亦無任何貸款申請遭拒絕。

於二零一六年一月三十一日，除上文「債務聲明 — 貸款及借款」分節所披露及來自餘下母公司集團之貸款外，我們並無任何其他未償還的按揭、押記、債務證券或其他類似債務、借貸資本、銀行借款、透支、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、或然負債或擔保。

我們擬繼續在我們認為適當的情況下以銀行借款為我們的部分物業開發項目提供資金。除該等銀行借款外，我們目前並無計劃取得其他重大外部債務融資。我們預計日後取得銀行融資為我們的營運提供資金方面不會有任何變動，惟我們無法保證將能按有利條款取得銀行融資，或甚至無法保證取得銀行融資。

### 資產負債表外承擔及安排

於二零一六年一月三十一日，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖服務的未綜合入賬實體或特殊目的公司中擁有任何可變權益。

## 財務資料

### 或然負債

於最後實際可行日期，本集團並無任何或然負債會對我們的財務狀況、流動資金或經營業績構成重大不利影響。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們分別產生資本開支零港元、約538.2百萬港元、235.2百萬港元及0.4百萬港元，主要包括投資物業開支。

#### 資本承擔

下表載列有關開支的資本承擔總額(尚未於財務報表計提撥備)：

	於三月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
已訂約但未撥備：				
發展中物業	291,932	211,309	42,757	216,779
投資物業	<u>406,400</u>	<u>9,824</u>	<u>6,981</u>	<u>7,351</u>
總計	<u>698,332</u>	<u>221,133</u>	<u>49,738</u>	<u>224,130</u>

#### 經營租賃承擔

##### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業，租約之議定租期介乎一年至四年。租約條款亦規定租戶須支付保證金(根據當時之現行市況作出定期租金調整)並載有或然租金條件，據此月租乃按營業額支付租金及基本租金之較高者釐定。

## 財務資料

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，根據與我們租戶訂立的不可撤銷經營租約之未來最低租賃應收款項總額之到期情況如下：

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
一年內	24,412	10,968	20,257	31,018
兩年至五年(包括首尾兩年)	18,085	2,836	35,054	42,759
<b>總計</b>	<b>42,497</b>	<b>13,804</b>	<b>55,311</b>	<b>73,777</b>

### 主要財務比率

下表載列期內或於所示日期的若干財務比率概要：

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日 止六個月
<b>盈利能力比率</b>				
毛利率(%)	60.5	57.1	45.8	34.2
純利率(%)	36.7	30.7	37.4	20.3
股本回報率(%)	218.6	164.9	191.0	121.2
<b>流動性比率</b>				
流動比率	1.1	0.8	1.1	1.1
<b>資本充足性比率</b>				
資產負債比率(%)	47.9	31.3	41.8	45.9
資本負債比率(%)	2,139.7	502.0	1,018.1	1,397.6

有關影響各期間毛利率及純利率的因素的討論，請參閱上文「各期間之經營業績比較」分節。

### 股本回報率

股本回報率指各財政期間的純利除以權益總額。

截至二零一五年九月三十日止六個月，股本回報率乃根據期內純利除以權益總額再乘以12/6計算。此為按截至二零一五年九月三十日止六個月的純利計算的年化數字，因此未必可與按截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的全年溢利計算的股本回報率相比較。

我們的股本回報率由截至二零一三年三月三十一日止年度約218.6%，減至截至二零一四年三月三十一日止年度約164.9%，主要由於年內錄得保留溢利，以致我們於二零一四年三月三十一日的儲備大幅增加。截至二零一五年三月三十一日止年度，股本回報率的增幅與年內純利的波幅一致。

### 流動比率

流動比率指各財政期間末我們的流動資產除以流動負債。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，我們的流動比率相對穩定，分別約1.1、0.8、1.1及1.1。此乃主要由於我們於往績記錄期維持審慎的理財策略。

### 資產負債比率

資產負債比率指總債務淨值除以資產總值。總債務淨值包括計息銀行及其他借款減銀行及手頭現金。

我們的資產負債比率由二零一三年三月三十一日約47.9%，下降至二零一四年三月三十一日約31.3%，主要由於彌敦道726號及薈點於二零一四年竣工及交付，因而需償還銀行借款。於二零一五年三月三十一日，我們的資產負債比率增至約41.8%，並於二零一五年九月三十日進一步增至約45.9%，主要由於年內向銀行借入新造貸款，以助擴展業務。

### 資本負債比率

資本負債比率指各財政期間末計息銀行及其他借款總額減銀行及手頭現金佔權益總額的百分比。我們於整個往績記錄期產生高水平的利息開支及資本負債比率。有關我們於往績記錄期產生的融資成本詳情，請參閱本節上文「合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明－融資成本」一段。

## 財務資料

資本負債比率由二零一三年三月三十一日約2,139.7%減少至二零一四年三月三十一日約502.0%，乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)彌敦道726號及蒼點於二零一四年竣工及交付，因而需償還銀行借款；及(ii)年內溢利及全面收益總額增加以致權益總額增加。於二零一五年三月三十一日，資本負債比率增加至約1,018.1%，乃主要由於年內向銀行借入新造貸款，以助擴展業務。於二零一五年九月三十日，資本負債比率進一步增加至約1,397.6%，乃主要由於期內派付股息以致權益總額減少。

預期我們的資本負債比率及整體財務風險組合緊隨上市後有所改善，此乃由於已發生或將於二零一五年九月三十日(即本招股章程附錄一所載的最近期經審核財務資料的編製日期)後發生下列事件：

1. 償還應收／應付餘下母公司集團款項及應收宏安之貸款或將其撥充資本；
2. 股份發售的估計所得款項淨額(假設發售價每股發售股份0.87港元)；
3. 於二零一六年二月十五日完成出售荃灣海濱廣場，詳情載於本節下文「財務資料—近期發展」一段；及
4. 於二零一五年十一月十一日完成出售位於旺角的一間商舖，詳情載於本節下文「財務資料—近期發展」一段。

### 市場風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信貸風險、流動資金風險及外幣風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們持續經營的能力，從而為股東提供回報及維持最佳資本結構以減少資本成本。

#### 利率風險

利率風險指本集團金融工具的公平值或未來現金流量因市場利率變動而出現波動之風險。本集團承受市場利率變動之風險主要與本集團按浮動利率計息之銀行貸款有關。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險，但將於必要時考慮對沖重大利率風險。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，倘浮息借款的利率變動100個基點，而所有其他變數維持不變，

我們估計損益將分別減少／增加約15.4百萬港元、12.0百萬港元、21.1百萬港元及19.0百萬港元。有關利率風險的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註35。

### 信貸風險

信貸風險指倘客戶或金融工具之交易方未能履行其合約責任而導致本集團承受財務虧損之風險，有關風險主要來自我們的其他應收款項。管理層設有信貸政策，按持續基準監督該等信貸風險。該等金融資產之最大風險等於該等工具之賬面值。

至於其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。

債務證券的信貸風險主要源於發行人可能違約未付款或破產的風險。不同發行人的債務證券一般存在不同程度的信貸風險。管理層定期檢討信貸風險，預期不會有任何投資對手方未能履行其責任。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目)之最大信貸風險等於該等工具之賬面值。

### 流動資金風險

流動資金風險指本集團在履行與以交付現金或其他金融資產之方式償付之金融負債有關之責任時遇到困難的風險。

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產之到期情況及經營活動之預計現金流量。

本集團之目標為致力透過利用銀行及其他貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。根據於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日之合併財務狀況表內反映之賬面值顯示，我們分別約13.7%、32.8%、28.5%及24.4%的貸款及借款將於一年內到期。有關流動資金風險的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註35。

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報及維持最佳資本結構以減少資本成本。

## 財務資料

本集團管理資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付的股息及向股東償還資本。於往績記錄期，有關管理資本的目標、政策或程序並無變動。

### 股息

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團分別宣派股息244.0百萬港元、253.7百萬港元、477.9百萬港元及170.0百萬港元。

我們現時並無任何計劃於緊隨上市後分派定期股息，惟此舉措乃可予變更。董事會可在考慮營運、盈利、財務狀況、現金需要及可動用性以及其當時可能認為相關的其他因素後於未來宣派股息。股息的任何宣派及派付以及金額須遵循憲章文件及百慕達公司法的規定，包括(倘需要)獲得股東批准。於未來宣派的股息未必能反映過往宣派的股息，並將由董事會全權酌情決定建議。我們現時並無任何特定股息政策。

### 可分派儲備

於二零一五年九月三十日，由於本公司尚未註冊成立，本公司並無任何可供分派予股東之可分派儲備。

### 於往績記錄期後的近期發展

我們的財務業績曾經及將會因我們的物業及物業組合(如可供出售物業的比例及投資物業所得租金收入)而承受不同開發周期所導致的波動。預售的時機、項目竣工、物業的實際交付、轉撥至投資物業後的公平值收益變動及投資物業公平值變動等其他因素亦可能會不時影響我們的財務業績。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 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」及「財務資料 — 影響我們表現的主要因素」兩節。

### 近期市況

於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。董事預期香港銀行可能於不久將來提高利率，其很可能對我們的財務表現造成不利影響，因為提高利率將直接影響日後物業發展的成本及客戶購買物業的成本。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們的溢利及經營業績受利率變動影響」及「風險因素 — 有關我們的行業的風險 — 倘按揭融資成本上升或條款吸引力下降或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響」各段。



## 財務資料

根據戴德梁行市場報告，按訂約銷售宗數及總值計算，住宅及商用物業市場於二零一五年均告回落。此外，於二零一二年後，商用物業租賃市場的空置率一直上升，而商用物業租金於二零一五年下跌。有關物業市場詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。董事認為，倘有關市況持續，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景將受到不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 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」一段。

### 我們的近期發展

自二零一五年九月三十日起及截至最後實際可行日期，我們的近期發展如下：

- **出售荃灣海濱廣場** — 根據我們的全資附屬公司East Run(為賣方)、母公司(為賣方擔保人)及一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日的買賣協議，我們出售新界荃灣怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號及2-12號海濱花園海濱廣場商舖連地庫1及2層之停車位，代價為823.0百萬港元。有關買賣已於二零一六年二月十五日完成。進行有關出售後，本集團將不再持有海濱廣場的商場及停車位任何權益。我們預期將就出售海濱廣場錄得收益約292.0百萬港元；
- **出售位於元朗的一幅土地** — 根據嘉穎(為賣方)與一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年十一月二十八日的買賣協議，嘉穎出售新界元朗十八鄉楊屋村92A-92G號曉逸豪園地塊，代價為1.2百萬港元。有關買賣已於二零一五年十二月二十八日完成。我們預期將就出售該地塊錄得收益約26,000港元；
- **出售欽州街及川龍街物業** — 根據我們的全資附屬公司East Run(為賣方)及位元堂藥業控股有限公司的附屬公司(為買方)於二零一五年十一月十三日訂立的買賣協議，我們出售(i)新界荃灣沙咀道237號，川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓；及(ii)九龍欽州街60A號地下連閣樓，總代價為70.0百萬港元。有關買賣已於二零一五年十二月二十三日完成。我們預期將就出售該兩間店舖錄得總收益約17.3百萬港元；
- **出售彌敦道726號的一間店舖** — 根據我們的全資附屬公司迅強(為賣方)與兩名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年九月二十九日的買賣協議，我

們出售九龍彌敦道726號「彌敦道726號」21樓商舖(為竣工待售物業)，代價為43.5百萬港元。有關買賣已於二零一六年二月十五日完成。我們預期將就出售該店舖錄得收益約8.4百萬港元；及

- **收購及出售沙田停車位** — 根據一名獨立第三方(為賣方)及我們的全資附屬公司萬臨(為買方)於二零一五年八月十四日訂立的買賣協議，我們購買新界沙田橫壆街2-16號沙田中心平台1樓137個停車位，代價為96.8百萬港元。有關停車位買賣已於二零一五年十一月三十日完成。於最後實際可行日期，48個停車位已出售，總代價約為53.3百萬港元。我們預期將就出售該等停車位錄得總收益約8.1百萬港元。
- **出售旺角一間店舖** — 根據我們的全資附屬公司East Run(為賣方)、母公司(為賣方擔保人)及一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年八月十二日之買賣協議，我們出售九龍旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖及洗衣街135A及135B號，代價為158.0百萬港元。有關買賣已於二零一五年十一月十一日完成。我們預期將就出售該店舖錄得收益約89,000港元；

截至二零一六年三月三十一日止年度，我們預期出售上述物業後將錄得收益約325.9百萬港元，上述出售事項之所得款項淨額將改善我們的現金流量及資本負債狀況。

### 重大不利變動

我們預期四項現有發展中項目將於二零一七年底、二零一八年初或二零一九年初竣工及交付，有關詳情載於本招股章程第122頁及124頁之「業務 — 我們的物業發展業務 — 物業發展業務的物業組合概述」。因此，預計我們於未來兩年的銷售自建物業所得收益將受到重大影響。

此外，董事亦預測截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的溢利及毛利或因下列因素而進一步受到不利影響：

- (i) 根據本集團經驗，商用物業通常享有毛利率較高的優勢，而預期商用物業銷售將下跌；
- (ii) 於往績記錄期後收購的停車位的銷售毛利率預期較自有建的銷售為低；及
- (iii) 我們或會考慮出售組成四山街項目的土地，該銷售的毛利率可能低於銷售自建物業，因為我們於該地盤完成的增值工程有限。

## 財務資料

基於上述因素，董事預期我們截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的純利或會受到不利影響。

董事已確認，計及上述預計(i)銷售自建物業所得收益；(ii)毛利率；及(iii)純利(扣除出售物業所得非經常性收益)減少及本節上文「上市開支」一段所披露的上市開支，我們自二零一五年九月三十日(即本招股章程附錄一所載的最近期經審核財務報表的編製日期)以來及截至本招股章程日期，我們的貿易及財務狀況或會出現重大不利變動。董事亦已確認，自二零一五年九月三十日以來及截至本招股章程日期，我們經營所在地的市況或行業及環境並無重大不利變動，以致對本集團的財務或經營狀況或前景構成重大不利影響。

### 關聯方交易

就本招股章程附錄一會計師報告附註32所載之關聯方交易及結餘而言，董事確認，於往績記錄期的全部關聯方交易乃按照一般商務條款及／或按公平基準進行，而其條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

### 物業權益及物業估值

有關我們物業權益及物業估值的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 概覽」、「業務 — 我們的物業組合」、「業務 — 我們的發展物業」、「業務 — 我們的投資物業」及「業務 — 物業估值」各分節。

### 上市開支

假設超額配股權並無行使及假設發售價為0.92港元(即本招股章程所述發售價指示性價格範圍中位數)，上市開支(屬非經常性質)估計為約38.8百萬港元。

在我們承擔的有關金額當中，約17.6百萬港元的估計上市開支直接源於發行發售股份，並將根據相關會計準則入賬為自權益扣減。餘額約21.2百萬港元將於截至二零一六年三月三十一日止年度合併損益及其他全面收益表扣除。

董事謹此強調，上述上市開支為目前估計，僅供參考，將予確認的實際金額有待根據審核及其時的變數及假設變動而調整。董事認為，有關上市開支於一定程度上會對我們截至二零一六年三月三十一日止年度之經營業績造成不利影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關詳情請參閱本招股章程附錄二所載「未經審核備考財務資料」一節。

上市規則規定的披露

除本招股章程披露者外，本公司確認，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

## 未來計劃及股份發售的所得款項用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務策略」一段。

### 股份發售的所得款項用途

假設發售價為每股發售股份0.92港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們估計來自股份發售的總所得款項淨額(經扣除包銷費用及我們就股份發售應付的估計開支後)將約為310.8百萬港元(假設超額配股權並無獲行使)。我們現擬按下列方式應用該等所得款項淨額：

- 約230.0百萬港元或所得款項淨額約74.0%將會用作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。我們一直並將繼續選擇(i)位處公共交通工具可達地點；(ii)適合發展為中小型單位住宅項目；(iii)收購成本不超過每項20億港元；及(iv)周邊地區配備完善設施的新發展地盤。董事確認，於最後實際可行日期，我們尚未物色到任何目標發展用地作未來發展；
- 約50.7百萬港元或所得款項淨額約16.3%將會用作我們購置物業用作投資的資金，藉以擴大物業投資組合。董事確認，於最後實際可行日期，我們尚未物色到任何目標物業作未來發展；及
- 約30.1百萬港元或所得款項淨額約9.7%將會用作本集團一般營運資金。

倘發售價釐定為指示性發售價範圍的上限(即每股發售股份0.97港元)，則我們從股份發售(假設超額配股權未獲行使)收取的所得款項淨額將會增加約18.4百萬港元。我們擬將額外所得款項淨額按比例應用作上述用途。倘發售價釐定為指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份0.87港元)，則我們從股份發售(假設超額配股權未獲行使)收取的所得款項淨額將會減少約18.4百萬港元。我們擬將所得款項淨額按比例減少應用作上述用途。

倘超額配股權獲悉數行使，則我們估計我們從提呈發售這些額外發售股份將會收取的額外所得款項淨額(於扣除有關股份發售的包銷費用及估計開支後)將約為(i)53.6百萬港元(假設發售價釐定為指示性發售價範圍的上限，即每股發售股份0.97港元)；(ii)50.9百萬港元(假設發售價釐定為指示性發售價範圍的中位數，即每股發售股份0.92港元)；及(iii)48.1百萬港元(假設發售價釐定為指示性發售價範圍的下限，即每股發售股份0.87港元)。我們從超額配股權獲行使而收取的任何額外所得款項亦將按比例分配

## 未來計劃及股份發售的所得款項用途

作上述用途。倘股份發售所得款項淨額並非即時用於上述用途以及在相關法例及規例所許可範圍下，我們擬將該等所得款項淨額存入於持牌銀行及／或金融機構的計息銀行賬戶。

## 公開發售包銷商

### 牽頭經辦人

金利豐證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
28樓2801室

### 其他公開發售包銷商(按英文字母順序)

創僑證券有限公司  
香港中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

結好證券有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈10樓

鼎珮證券有限公司  
香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期49樓

## 包銷安排及開支

### (a) 公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，我們根據本招股章程及申請表格的條款並在上述文件所載條件規限下，按發售價提呈發售38,000,000股公開發售股份(可予重新分配)以供認購。

待(i)聯交所上市委員會批准股份(包括根據資本化發行及因超額配股權獲行使而將予發行的額外股份)上市及買賣；及(ii)達成公開發售包銷協議所列若干其他條件後，公開發售包銷商已個別同意按照本招股章程、相關申請表格及公開發售包銷協議的條款及條件，申請認購或促使申請認購現正根據公開發售提呈發售但未獲認購的公開發售股份。

公開發售包銷協議須待配售包銷協議已簽署及成為無條件方可作實。

**終止理由**

倘上市日期上午八時正(香港時間)前發生任何下列事件，則公開發售包銷商認購或促使認購人認購公開發售股份的責任可透過賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)向本公司發出書面通知終止：

(A) 以下事件發展、發生、存在或出現：

- (1) 本集團的業務或盈利、營運、財務或買賣狀況或前景的任何重大變動或預期重大變動(不論是否永久)或本公司或本集團任何其他成員公司的股本或長期債務的任何變動，而有關變動並無載於本招股章程；或
- (2) 於或影響香港、百慕達、英屬維爾京群島、中國或本集團任何成員公司註冊成立所在任何其他司法權區(統稱「**相關司法權區**」)任何地方的當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、法律框架、監管、財政、貨幣、信貸或市場情況(包括但不限於股票或債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的情況)出現涉及預期變動或發展的任何變動或發展，或導致或代表或很可能導致涉及上述各方面出現預期變動或情況惡化(不論是否永久)的任何變動或發展的任何事件或連串事件；或
- (3) 於或影響任何相關司法權區任何先前已存在的當地、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場情況出現任何惡化；或
- (4) 於或影響任何相關司法權區的任何新法律或現行法律出現涉及預期變動的任何變動(不論是否構成連串變動的一部分)或發展，或任何法院或政府機構對該等法律的詮釋或應用出現涉及預期變動的任何變動或發展；或
- (5) 於或影響任何相關司法權區出現涉及稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制措施)或外商投資法規的預期變動的變動或發展或事件，而對股份投資產生不利影響；或
- (6) 涉及或影響任何相關司法權區的任何當地、國家、地區或國際爆發戰爭行動(不論是否正在或已宣戰)或戰爭行動升級或其他緊急狀況或危機；或
- (7) 導致或很可能導致本公司、我們的執行董事及控股股東任何一方根據公開發售包銷協議產生任何重大責任的任何事件、行動或疏忽行事；或



- (8) 實施或宣佈(i)於紐約證券交易所、納斯達克股票交易所、倫敦證券交易所、多倫多證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、聯交所及新加坡證券交易所或任何其他主要國際證券交易所全面暫停或限制買賣股份或證券或任何上述交易所或任何監管或政府機構的系統或指令釐定任何最低或最高交易價格或規定最高價格範圍，或(ii)於或影響任何相關司法權區出現任何商業銀行活動停頓或商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務的任何中斷；或
- (9) 於或影響任何相關司法權區以任何形式直接或間接實施經濟、政治或其他制裁；或
- (10) 於或影響任何相關司法權區的任何不可抗力事件或連串事件(包括但不限於天災、政府行動、宣佈國家或國際性緊急狀態或戰爭、戰爭行動或戰爭威脅、災難、危機、經濟制裁、暴亂、公眾騷亂、民眾暴動、火災、旱災、水災、暴雪或雹暴、爆炸、地震、颶風、龍捲風、火山爆發、傳染病(包括但不限於急性呼吸道綜合症或禽流感)、流行病、爆發疾病、輻射或化學品污染、恐怖主義、罷工、停工)；或
- (11) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險出現涉及預期變動的任何變動或發展或事件，或發生有關風險；或
- (12) 港元幣值與美元掛鈎制度的任何變動；或
- (13) 任何債權人有效要求償還或支付本集團任何成員公司的任何債項或本集團任何成員公司須於訂明到期日前償還或支付的債項，而將對本集團財務狀況造成重大不利影響；或
- (14) 本集團任何成員公司抵觸上市規則或適用法律，本招股章程及提交予聯交所之材料所披露者除外；或
- (15) 本公司因任何理由被禁止根據股份發售條款提呈發售、配發、發行或出售任何股份，包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份；或
- (16) 本招股章程或申請表格的任何聲明或披露事項或股份發售的任何方面嚴重違反上市規則或任何其他適用法律；或

## 包 銷

- (17) 除經賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先批准外,本公司須根據《公司(清盤及雜項條文)條例》或上市規則或應聯交所及/或證監會的規定或要求發行或規定發行補充招股章程(或與擬進行的股份認購及銷售有關的任何其他文件);或
- (18) 本集團任何成員公司接獲結業或清盤事令或呈請或本集團任何成員公司與其債權人進行任何債務重整協議或安排或訂立協議安排或通過有關本集團任何成員公司結業的決議案或就本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或發生有關本集團任何成員公司的有關類似情況委任臨時清盤人、破產管理人或經辦人;或
- (19) 除本招股章程所披露者外,正面臨威脅或被唆使針對本集團任何成員公司提出的任何第三方重大訴訟或申索;或
- (20) 董事因控以犯罪或法律禁止其擔任董事或因其他原因而不合資格擔任董事或參與公司的管理;或
- (21) 任何政府、監管、政治或司法機關或組織針對本集團董事或任何成員公司開始作出任何法律行動或任何政府、監管、政治或司法機關或組織有意採取任何上述行動;或
- (22) 本公司撤回本招股章程或申請表格任何一項(及/或有關擬認購發售股份所用的任何其他文件);或
- (23) 任何人士(任何公開發售包銷商除外)已撤回或尋求撤回其對名列任何發售文件(定義見公開發售包銷協議)及/或有關擬認購發售股份所用的任何其他文件(將或可能導致公開發售包銷協議任何重要部分不可行或商業上不可行),或就刊發任何該等文件的同意,

該等事件(不論個別或整體),經諮詢本公司及在賬簿管理人確定屬適當及在有關情況下實際可行後,賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)全權認為:

- (a) 已對或將對或很可能對本集團整體的業務、財務、貿易或其他狀況或前景及/或任何現時或潛在股東(以其有關身份)構成重大不利影響;或

## 包 銷

- (b) 已對或將對或很可能對股份發售整體的成功進行或所申請或獲接納的發售股份水平或發售股份的分銷構成重大不利影響；或
- (c) 已令或將令或很可能令(i)按預期整體履行或執行股份發售或(ii)根據本招股章程的條款及所載方式整體進行股份發售變得不明智、不權宜及或商業上不可行；或
- (B) 任何公開發售包銷商知悉以下事實：
- (1) 賬簿管理人全權酌情(以真誠行使該酌情權)認為本公司、我們的執行董事及／或控股股東根據公開發售包銷協議作出的任何保證或承諾在作出或重申時在任何重大方面均屬不真實、不正確、具誤導成份或遭違反，或已被任何法院或政府機構宣佈或裁定為不合法、無效或不可強制執行；或
- (2) 賬簿管理人全權酌情(以真誠行使該酌情權)認為本招股章程、申請表格、本公司就公開發售、配售及／或股份發售刊發的正式通告或任何公告內所載任何聲明在任何重大方面之前或目前為不真實、不正確或具誤導成份，或倘產生或發現任何事宜，而本招股章程、申請表格、本公司就公開發售、配售及／或股份發售刊發的正式通告及任何公告若然在當時刊發，則構成重大遺漏，且對股份發售而言屬重大；或
- (3) 賬簿管理人全權酌情(以真誠行使該酌情權)認為於本招股章程、申請表格、本公司就股份發售刊發的正式通告及／或任何公告(包括其任何補充或修訂)內的任何預測、所表達意見、意向或預期的詞語乃不公平及不誠實，且並非按合理假設作出，且對股份發售而言屬重大；或
- (4) 賬簿管理人全權酌情(以真誠行使該酌情權)認為本公司、我們的執行董事及／或控股股東任何一方已嚴重違反公開發售包銷協議或配售包銷協議的任何條文，且對股份發售而言屬重大，

則賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)或會於上市日期上午八時正(香港時間)前隨時全權酌情決定(於行使該酌情權時乃真誠行事)向本公司發出書面通知即時終止公開發售包銷協議。

**(b) 配售包銷協議**

預期我們將就配售與(其中包括)配售包銷商訂立配售包銷協議。

本公司預期將向配售包銷商授予超額配股權，而賬簿管理人可於上市日期起至截止遞交公開發售申請之日後30天(包括該日)代表配售包銷商隨時行使有關超額配股權，根據配售要求本公司發行最多合共57,000,000股股份，佔根據股份發售初步可供按發售價認購的發售股份總數15%，以補足配售的超額分配(如有)。

**(c) 根據公開發售包銷協議的承諾**

本公司的承諾

除因資本化發行及股份發售(包括因超額配股權)外，於本招股章程日期起至上市日期後六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，本公司已向賬簿管理人、公開發售包銷商及聯席保薦人分別承諾，除非符合上市規則的規定，否則其不會及促使本集團各其他成員公司不會在未經賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)(有關同意將不會遭不合理撤回或延誤)及聯席保薦人書面同意前進行下列事宜：

- (1) 直接或間接有條件或無條件地發售、配發、發行或出售，或同意配發、發行或出售、對沖任何股份(或任何股份的任何權益或任何股份所附任何投票或其他權利)或任何可兌換或轉換為該等股份(或任何股份的任何權益或任何股份所附任何投票或其他權利)的證券、授出或同意授出上述股份或證券的任何購股權、權利或認股權證，或以其他方式處置(或本公司或其任何聯屬公司訂立任何旨在或可能合理預期導致所述處置(不論因現金結算或其他方式作出的實際處置或有效經際處置)的交易)上述股份或證券；或
- (2) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方轉讓股份(或任何股份的任何權益或任何股份所附任何投票或其他權利)或有關證券的認購權或擁有權的全部或部分經濟後果；或
- (3) 進行任何與上文(1)或(2)訂明的任何交易有同等經濟效果的交易；或
- (4) 要約或同意進行上述任何交易，並公開披露有意進行該等交易，

在各情況下，不論上文(1)、(2)或(3)訂明的任何交易是否以交付股份或本公司其他證券或以現金或其他方式結算(不論會否於上述期間內完成股份或該等其他證券發行)。

#### 控股股東的承諾

我們的控股股東各自亦已向本公司、賬簿管理人、公開發售包銷商及聯席保薦人承諾，除(i)根據股份發售或借股協議；或(ii)上市規則准許之外，否則未經賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)(有關同意將不會遭不合理撤回或延誤)及聯席保薦人書面同意前：

- (1) 其不會於首六個月期間的任何時間(i)出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、購買合約或權利、授出或購買任何購股權、認股權證、出售合約或權利，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於(不論直接或間接亦不論有條件或無條件)本公司任何股份或任何其他證券或其任何權益(包括但不限於可兌換或轉換或行使為任何股份或代表有權收取任何股份的任何證券，或認股權證或購買任何股份的其他權利(如適用))，或(ii)訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方轉讓股份或本公司任何其他證券或其任何權益(包括但不限於可兌換或轉換或行使為任何股份或代表有權收取任何股份的任何證券，或認股權證或購買任何股份的其他權利)的所有權的全部或部分經濟後果，或(iii)進行與上文(i)或(ii)訂明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易，或(iv)要約或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)訂明的任何交易，在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)訂明的任何交易是否以交付股份或本公司其他證券或以現金或其他方式結算(不論會否於上述期間內完成股份或該等其他證券發行)；
- (2) 倘緊隨任何銷售、轉讓或處置後或於行使或強制執行任何購股權、因該交易產生的權利、權益或產權負擔時，其將不再為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)，則其不會於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)進行上文(i)、(ii)或(iii)訂明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易；及

- (3) 在不影響上文第(1)及(2)段所述承諾的前提下，於本招股章程披露其於本公司直接或間接股權當日起至上市日期起計12個月當日止期間內：
- (i) 根據上市規則第10.07(2)條附註(2)，於其以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人而質押或押記其實益擁有的本公司任何股份或其他證券或設定任何權利或產權負擔時，須立即通知本公司、聯席保薦人及賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)有關該等質押或押記或訂立的產權負擔權利，連同所質押或押記的證券數目以及本公司、聯席保薦人及/或賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)可能合理要求的所有其他資料；及
  - (ii) 於其如上文(i)分段所述質押或押記股份(或其中權益)或其他股份或權益或就有關股份或權益訂立權利或產權負擔後，在其接到任何承押人或承押記人以口頭或書面表示將會出售上文(i)分段所述的任何已質押或押記或已訂立產權負擔的證券時，須立即通知本公司該等意向表示，並在其後切實可行的情況下(經計及適用法律、規則及法規)通知聯席保薦人及賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)有關該等意向表示。

**(d) 包銷佣金及上市支出**

公開發售包銷商將收取根據公開發售包銷協議中初步提呈發售的公開發售股份應付的總發售價的3.0%作為包銷佣金，金額約為1.0百萬港元(乃按發售價每股發售股份0.92港元計算，即所載發售價範圍每股發售股份0.87港元與0.97港元的中位數)，乃經賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)與本公司公平磋商後協定。至於未獲認購而重新分配至配售的公開發售股份，我們將按適用於配售的費率支付配售佣金，而該佣金將支付予配售包銷商而非公開發售包銷商。此外，我們同意按我們的絕對酌情權向配售包銷商支付最多佔發售股份(包括因超額配股權獲行使而配發及發行的任何額外股份)應付的總發售價5%的酌情獎金，金額約為20.1百萬港元(乃按發售價每股發售股份0.92港元計算，即所載發售價範圍每股發售股份0.87港元與0.97港元的中位數)。

目前估計佣金及費用(不包括任何酌情激勵獎金)總額(包括聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及與股份發售有關的其他開支)合共約為38.8百萬港元(乃按發售價每股發售股份0.92港元計算，即所載發售價範圍每

股發售股份0.87港元與0.97港元的中位數，並假設超額配股權並無獲行使)，並由本公司承擔。

**(e) 包銷商於本公司的權益**

除相關包銷協議所載或於本招股章程披露的責任外，包銷商概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券，亦概無任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的股份或證券的權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

**根據上市規則向聯交所作出的承諾**

**(a) 本公司作出的承諾**

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除上市規則第10.08條規定的若干情況外，於上市日期起計六個月內(不論發行本公司股份或證券會否於上市日期起計六個月內完成)，本公司將不會進一步發行股份或可兌換為本公司股本證券(不論是否已上市的類別)的證券，而有關股份或證券亦概不構成本公司該項發行的任何協議的標的。

**(b) 我們的控股股東作出的承諾**

根據上市規則第10.07(1)條，我們的控股股東各自己向我們、聯交所及賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)及公開發售包銷商承諾，除根據股份發售或資本化發行或超額配股權或借股協議外，其不會且促使相關註冊持有人不會在未經聯交所的事先書面同意進行下列事宜：

- (i) 於首六個月期間的任何時間處置或訂立任何協議處置或以其他方式設立任何涉及任何股份(於本招股章程內顯示其為有關股份的實益擁有人)的購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (ii) 倘緊隨有關處置後或於行使或強制執行任何涉及上文(i)段所述任何股份的購股權、權利、權益或產權負擔時，其將不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)，則於第二個六個月期間的任何時間處置或訂立任何協議處置或以其他方式設立任何該等購股權、權利、權益或產權負擔。

## 包 銷

我們的控股股東亦已向我們、聯交所、賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)及聯席保薦人以及其他公開發售包銷商承諾，於本招股章程日期起至上市日期起計12個月當日止期間內倘出現下列情況，其將即時知會我們及聯交所、賬簿管理人、聯席保薦人及公開發售包銷商：

- (i) 有關其實益擁有的任何股份或本公司證券質押或抵押予任何認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)以獲取真誠商業貸款，以及所質押或抵押的該等本公司股份或證券數目；及
- (ii) 有關其接獲承押人或承押記人口頭或書面指示所質押或抵押的任何股份將予出售。



### 股份發售

本招股章程乃就股份發售刊發。金利豐證券為股份發售的賬簿管理人及牽頭經辦人。

股份發售包括：

- (i) 公開發售，按下文「公開發售」一段所述在香港初步提呈發售38,000,000股發售股份(可予重新分配)；及
- (ii) 配售，按下文「配售」一段所述向專業投資者、機構及其他投資者初步提呈發售342,000,000股發售股份(可予重新分配及視乎超額配股權的行使情況而定)。

配售初步提呈發售的342,000,000股發售股份中，34,200,000股發售股份作為優先配額可供合資格母公司股東根據優先發售認購。

投資者可：

- (i) 根據公開發售申請公開發售股份；或
- (ii) 根據配售申請或表示有意認購配售股份，

但兩者不可同時進行。

合資格母公司股東可使用藍色申請表格申請預留股份，亦可根據公開發售申請公開發售股份，惟不得根據配售申請或表示有意認購配售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。

發售股份將佔緊隨股份發售完成後本公司已發行股本25%(假設超額配股權並無獲行使)。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨股份發售完成後本公司已發行股本約27.7%。

本招股章程所述的申請、申請股款或申請程序僅與公開發售有關。

## 公開發售

### 初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步發售38,000,000股發售股份(相當於股份發售初步可供認購發售股份總數10%)以供香港公眾人士認購。公開發售初步提呈發售的發售股份數目將相當於緊隨股份發售完成(假設超額配股權並無獲行使)後本公司已發行股本2.5%，視乎配售及公開發售之間發售股份的重新分配。

公開發售供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的其他證券及企業實體。

公開發售的完成須待下文「股份發售的條件」一段所載條件達成方可作實。

## 分配

根據公開發售向投資者分配發售股份僅基於公開發售所收到的有效申請數目而釐定。分配基準或會因應申請人有效申請的公開發售股份數目而各有所不同。有關分配可能包括(如適用)抽籤，即表示部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同公開發售股份數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何公開發售股份。

為進行分配，公開發售可供認購的公開發售股份總數(在計及下文所述的任何重新分配)將平均分為甲組及乙組兩組，任何零碎股份將分配至甲組。因此，甲組及乙組初步的最高公開發售股份數目將分別為19,000,000股及19,000,000股。甲組的公開發售股份將按公平基準分配予申請價格總額為5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下的公開發售股份申請人。乙組的公開發售股份將按公平基準分配予申請價格總額為超過5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的公開發售股份申請人。僅就本段而言，公開發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不論最終釐定的發售價為多少)。

投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例獲分配。倘若其中一組(而非兩組)的公開發售股份認購不足，則未獲認購的公開發售股份將撥往另一組以應付另一組的需求，並作出適當分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組(而非兩組)的公開發售股份。重複或疑屬重複的公開發售申請，以及認購超過19,000,000股公開發售股份的任何申請將不獲受理。

### 重新分配

根據上市規則，發售股份在公開發售及配售之間的分配可予重新分配。倘根據公開發售有效申請的發售股份數目，相當於根據公開發售初步可供認購的發售股份總數的：

- (i) 15倍以上但少於50倍；
- (ii) 50倍以上但少於100倍；或
- (iii) 100倍或以上，

發售股份將由配售重新分配至公開發售。

重新分配後，公開發售可供認購的發售股份總數將增至：

114,000,000股發售股份(在上文(i)的情況下)；

152,000,000股發售股份(在上文(ii)的情況下)；或

190,000,000股發售股份(在上文(iii)的情況下)，

分別相當於行使任何超額配股權前股份發售初步可供認購的發售股份總數約30%、40%及50%。在各情況下，重新分配至公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而分配至配售的發售股份數目將按賬簿管理人認為適合的方式相應減少。此外，賬簿管理人可將原屬配售的發售股份重新分配至公開發售，以應付公開發售的有效申請。

倘公開發售未獲全數認購，則賬簿管理人有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的公開發售股份重新分配至配售。

優先發售不會受公開發售與配售之間的重新分配影響。

### 申請

每名公開發售申請人須在所遞交的申請表格上承諾及確認，申請人及申請人為其利益而提出申請的人士並無亦不會根據配售申請或認購或表示有意認購任何配售股份(根據優先發售申請認購預留股份除外)。倘上述承諾及/或確認遭違反及/或失實(視情況而定)，或申請人根據國際發售已獲或將獲配售或配發國際發售股份，則其申請將不獲受理。

## 股份發售的架構及條件

股份於聯交所上市由聯席保薦人保薦。公開發售申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份0.97港元，另須就每股發售股份支付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，即以一手買賣單位4,000股股份計算合共3,919.09港元。

倘按下文「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.97港元，則成功申請人將獲退回不計利息的適當款項(包括多繳申請款項相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份」一節。

### 優先發售

#### 優先配額基準

為僅讓參與股份發售的母公司股東獲優先分配，待聯交所批准股份於主板上市及買賣，且分拆成為無條件後，作為優先配額，合資格母公司股東獲邀申請優先發售的合共34,200,000股預留股份(分別相當於配售及股份發售可供認購發售股份數目10%及9%)(假設超額配股權未獲行使)。預留股份會自配售的配售股份提呈發售，且不受重新分配影響。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。

為盡量擴大緊隨股份發售完成後公眾的持股份百分比及增加可供其他合資格母公司股東認購的預留股份數目，母公司的控股股東鄧清河先生(於母公司全部已發行股份約51.76%擁有權益)向母公司及本公司表示，其及其所控制的公司不會認購本身或所控制公司根據優先發售有權申請的任何預留股份。基於上文所述，其他合資格母公司股東可認購全部34,200,000股預留股份，故此其他合資格母公司股東可申請(如彼等選擇申請)的預留股份數目將按每持有272股母公司股份的完整倍數可認購一股預留股份基準計算的股份數目。

優先配額的基準為合資格母公司股東於記錄日期下午四時三十分所持每272股母公司股份的完整倍數可認購一股預留股份。

## 股份發售的架構及條件

預留股份會自配售的配售股份提呈發售，且不受按上文「股份發售的架構及條件—公開發售—重新分配」一段所述重新分配影響。

合資格母公司股東須注意，預留股份的優先配額未必等於一手4,000股股份的完整買賣單位。此外，如需要，分配予合資格母公司股東的預留股份將約減至最接近的完整買賣單位，而零碎股份或會以低於當時完整買賣單位市價的價格買賣。

合資格母公司股東的預留股份優先配額不得轉讓，未繳股款配額亦不得於聯交所買賣。

### 預留股份申請的分配基準

合資格母公司股東可根據優先發售申請多於、少於或相當於所獲優先配額的預留股份數目。在符合藍色申請表格所載條款與條件的情況下，且假設優先發售的條件已獲達成，有效申請少於或相當於合資格母公司股東根據優先發售所獲優先配額的預留股份數目將獲全數接納。

倘合資格母公司股東申請的預留股份數目多於合資格母公司股東的優先發售優先配額，則在上述條款及條件的規限下，相關優先配額將獲悉數配發，但有關申請的超額部分則只有在其他合資格母公司股東拒絕認購部分或全部優先配額而有足夠可用預留股份(下文定義者)的情況下獲接納，可用預留股份則由賬簿管理人按公平合理基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由賬簿管理人酌情重新分配予配售的其他投資者。

合資格母公司股東擬申請的股份數目多於優先配額，則申請的股份數目須為藍色申請表格一覽表所列數目之一並支付相應款項，否則申請人必須按藍色申請表格所載特別公式計算申請有關預留股份數目的正確應付金額。

倘超額申請的預留股份：

- (a) 少於未獲合資格母公司股東認購的預留股份優先配額(「可用預留股份」)，則可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由賬簿管理人酌情分配至配售；

## 股份發售的架構及條件

- (b) 等於可用預留股份，可用預留股份將獲悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由賬簿管理人酌情重新分配至配售。概不會優先處理將預留股份碎股補足至完整買賣單位之任何超額申請。

除上文所述者外，優先發售不會受配售及公開發售之間的回撥安排影響。

由代名人公司持有母公司股份的實益母公司股東(並非不合資格母公司股東)須留意，根據母公司股東名冊，本公司視代名人公司為單一母公司股東。因此，由代名人公司持有母公司股份的實益母公司股東須留意上文(c)段所述安排並不個別地適用於彼等。

### 合資格母公司股東申請公開發售股份

除使用藍色申請表格申請預留股份外，合資格母公司股東可使用白色申請表格或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示提交一份公開發售股份的申請。合資格母公司股東根據公開發售使用白色申請表格或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示申請公開發售股份，並不會獲優先配額或分配。

### 合資格母公司股東及不合資格母公司股東

僅於記錄日期下午四時三十分名列母公司股東名冊的母公司股東(不包括不合資格母公司股東以及本公司及其任何附屬公司的董事)方可根據優先發售認購預留股份。

不合資格母公司股東指登記地址位於任何指定地區或母公司另行得悉為任何指定地區居民的母公司股東。

## 股份發售的架構及條件

因此，就優先發售而言，不合資格母公司股東為：

- (a) 於記錄日期下午四時三十分名列母公司股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何指定地區的母公司股東；及
- (b) 於記錄日期下午四時三十分名列母公司股東名冊且母公司另行得悉為任何指定地區居民的母公司股東或實益母公司股東。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格連同本招股章程印刷本已按於記錄日期下午四時三十分載於母公司股東名冊上的每名合資格母公司股東地址寄發予該等合資格母公司股東。

按本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份」一節所載，合資格母公司股東亦可於正常營業時間在香港股份過戶登記分處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或自收款銀行任何指定分行及賬簿管理人的指定辦事處索取本招股章程印刷本。

向香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能違反任何有關司法權區的證券法例。尤其是，除本招股章程指明的合資格母公司股東外，不論是否附隨藍色申請表格，本招股章程不應向或自任何指定地區派發、轉發或傳遞。

在任何提出發售要約可能屬違法的司法權區接獲本招股章程及／或藍色申請表格，並不構成亦將不會構成發售要約，而在該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或重新派發。接獲本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)不應為進行優先發售而向或自任何指定地區再派發或發送該等文件。倘該地區的任何人士或其代理人或代名人接獲藍色申請表格，則彼不應申請任何預留股份，惟母公司及本公司董事決定有關行動不會違反相關法律或監管規定則除外。向或自任何指定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格(不論根據合約或法定責任或其他理由)的任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應提醒收件人注意本節的內容。

### 申請手續

優先發售的申請手續以及其條款及條件載於本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份—3.申請認購公開發售股份及預留股份」一段及藍色申請表格內。

### 並無海外登記

有關公開發售而刊發及將予刊發的文件不會根據香港以外任何司法權區相關的證券法例登記。

### 配售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

配售包括初步提呈發售342,000,000股發售股份，佔股份發售初步可供認購發售股份總數90%。

#### 分配

配售包括向預期對該等發售股份有龐大需求的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。配售的發售股份分配將按下文「定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行，且將取決於多項因素，包括需求程度及時間、相關投資者在相關行業中已投資資產或股本資產的總額以及預期相關投資者會否於股份上市後增購股份及／或持有或出售其股份。此分配旨在透過本公司股份的分派，建立一個穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及其股東整體受惠。

賬簿管理人(代表包銷商)或會要求已根據配售獲發售發售股份而同時已根據公開發售提出申請的任何投資者向賬簿管理人提供充足資料，使賬簿管理人能夠識別相關的公開發售申請，並確保該等投資者不會根據公開發售獲配發任何發售股份。

#### 重新分配

根據配售將予發行的發售股份總數可能因上文「公開發售—重新分配」一段所述的回撥安排、超額配股權全部或部分獲行使及／或重新分配原屬公開發售的未獲認購發售股份而有所改變。



### 超額配股權

為進行股份發售，本公司預期會向配售包銷商授出超額配股權，由賬簿管理人(代表配售包銷商)行使。

根據超額配股權，配售包銷商有權(由賬簿管理人代配售包銷商行使)於截止遞交公開發售申請日期起計30日期間，隨時要求本公司按配售的發售價發行最多合共57,000,000股股份(相當於股份發售初步可供認購發售股份總數15%)，以補足配售的超額分配(如有)。倘行使超額配股權，則本公司會另行刊發公告。

### 穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商在一些市場為促銷證券而採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內，在二級市場競投或購買證券，以阻止及在可能情況下避免證券初步公開市價跌至低於發售價。該等交易可在獲准進行穩定價格措施的所有司法權區遵照所有相關法例及監管規定進行(包括香港的法例及監管規定)。在香港，採取穩定價格措施時的價格不得高於發售價。

為進行股份發售，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士(代表包銷商)，可超額分配股份或進行交易，以於上市日期後的一段限期內穩定或支持股份的市價於原應達致的價格水平以上。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行任何上述穩定價格行動。有關穩定價格行動一經開始，將(i)由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士全權酌情並按穩定價格經辦人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行，(ii)可隨時終止，且(iii)須於截止遞交公開發售申請日期起計30日內結束。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以阻止或減少股份市價下跌；(ii)出售或同意出售股份，從而建立股份淡倉以阻止或減少股份市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，藉此將上文(i)或(ii)項所述建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹因阻止或減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及(vi)提呈或意圖進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的行動。

有意申請發售股份的人士及發售股份的投資者應注意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可因穩定價格行動而持有股份的好倉；

## 股份發售的架構及條件

- 現時無法確定穩定價格經辦人或代其行事的任何人士將持有好倉的數量或時間；
- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士將相關好倉平倉並在公開市場出售可能對股份的市價有不利影響；
- 用以支持股份價格的穩定價格行動不可超過穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，並預期於二零一六年五月五日(星期四)(即截止遞交公開發售申請日期後第30日)結束。該日後不得再進行穩定價格行動，因此股份的需求以至股份價格可能下跌；
- 採取任何穩定價格行動，不一定使股份價格維持於或高於發售價；及
- 在進行穩定價格行動的過程中，或會按與發售價相同或以下的價格進行具穩定作用的買盤或交易，這表示具穩定作用的買盤或交易可能按低於申請人或投資者購入股份時支付的價格完成。

本公司將確保或促使在穩定價格期屆滿後七日內遵照證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

### 超額分配

倘股份發售出現任何股份超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可透過(其中包括)行使全部或部分超額配股權或利用穩定價格經辦人或代其行事的任何人士以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或結合上述各種方法，以補足有關超額分配。任何就此進行的購買將按照香港當時的法律、規則及規例(包括有關穩定價格的證券及期貨條例下的證券及期貨(穩定價格)規則(經不時修訂))進行。超額配發的股份數目不會超過57,000,000股股份，相當於股份發售初步可供認購發售股份15%。

### 借股安排

為方便解決有關配售的超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議(預期由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士與Earnest Spot於二零一六年四月六日(星期三)或前後訂立)向Earnest Spot借入最多57,000,000股股份(根據超額配股權獲行使可發行的最高股份數目)或以其他途徑購入股份(包括行使超額配股權或以不高於發售價的價格在二級市場購買)。

## 股份發售的架構及條件

倘與Earnest Spot訂立借股安排，則該安排僅可由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士執行以解決配售的超額分配，而該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，即借股協議唯一目的為配合配售於行使超額配股權前補足任何淡倉。

所借入的相同數目股份必須於(i)可行使超額配股權的最後日期及(ii)悉數行使超額配股權當日兩者的較早日期後第三個營業日或之前交還Earnest Spot或其代名人(視乎情況而定)。

借股安排將遵照所有適用法例、規則及監管規定進行。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士不會就該等借股安排向Earnest Spot支付任何款項。

### 定價及分配

股份發售所涉各項發售的發售股份定價將由賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)及本公司於定價日(預期為二零一六年四月六日(星期三)或前後，但無論如何不遲於二零一六年四月八日(星期五))協定，而根據各項發售將予分配的發售股份數目則於稍後釐定。

除非另行公佈(詳情見下文)，否則發售價不會高於每股發售股份0.97港元，且預期發售價不會低於每股發售股份0.87港元。公開發售的申請人於申請時須支付最高發售價每股發售股份0.97港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即一手買賣單位4,000股股份合共3,919.09港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可(但預期不會)低於本招股章程所載的發售價範圍。

配售包銷商將徵求有意投資者有否興趣認購配售的發售股份。有意專業、機構及其他投資者將須表明根據配售按不同價格或特定價格準備認購發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期該過程將持續至截止遞交公開發售申請日期，並於當日或前後結束。

賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)如認為適當，並獲本公司同意後，可根據有意投資者在配售累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交公開發售申請日期上午或之前隨時將發售股份數目及/或發售價範圍調低至低於本招股章程所載者。

在此情況下，本公司將在決定上述調減後在可行情況下盡早(但無論如何不遲於截至遞交公開發售申請日期早上)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登有關上述調減的通知。刊發該通知後，經修訂的發售股份數目及/或發售價範圍將為最終及具決定性，如經賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)及本公司協定，則發售

## 股份發售的架構及條件

價將定於該經修訂發售價範圍內。申請人於遞交公開發售股份的申請前應注意，任何有關調減發售股份數目及／或發售價範圍的公告可能直至截止遞交公開發售申請日期方會刊發。

倘無刊發上述任何通知，則發售股份的數目不會減少及／或發售價(如經賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)及本公司協定)無論如何不會定於本招股章程所述的發售價範圍以外。

最終發售價、配售的踴躍程度、公開發售及優先發售的認購水平、公開發售股份及預留股份的分配基準以及公開發售及優先發售分配結果將透過本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份-11.公佈結果」一段所述方式經多個渠道公佈。

### 包銷

公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待本公司及賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)協定發售價後方可作實。

本公司預期於定價日或前後就配售訂立配售包銷協議。

該等包銷安排(包括包銷協議)在本招股章程「包銷」一節進行概述。

### 股份發售的條件

發售股份的所有申請須待(其中包括)下列條件達成後方獲接納：

- (i) 上市委員會批准已發行股份、根據股份發售將予發行的發售股份(包括因超額配股權獲行使而將予發行的任何股份)在主板上市及買賣；
- (ii) 於定價日正式簽立定價協議及有關協議其後並無終止；
- (iii) 於定價日或前後簽訂及交付配售包銷協議；及

## 股份發售的架構及條件

(iv) 公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的責任及配售包銷商根據配售包銷協議的責任成為無條件且並無根據有關協議的條款終止，

而上述各項條件須於包銷協議各自指定的日期及時間或之前達成(除非有關條件於有關日期及時間或之前獲有效豁免)，而無論如何不得遲於本招股章程刊發日期後起計30日當日。

倘因任何理由，本公司及賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)於二零一六年四月八日(星期五)或之前未能協定發售價，則股份發售將不會進行並告失效。

公開發售及配售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據各自條款終止方告完成。

倘上述條件於指定日期及時間前仍未達成或獲豁免，則股份發售將告失效，而聯交所將即時獲有關通知。屆時本公司將於全球失效後翌日在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，以及於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.woproperties.com](http://www.woproperties.com)刊登有關公開發售失效的通知。在此情況下，將按本招股章程「如何申請公開發售股份及預留股份」一節所述條款不計利息退還所有申請款項。在此期間，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶內。

發售股份的股票僅在(i)股份發售在各方面均成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷」一節所述的終止權利並無獲行使的情況下，方會於二零一六年四月十二日(星期二)上午八時正生效。

### 買賣

假設公開發售於二零一六年四月十二日(星期二)上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於二零一六年四月十二日(星期二)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手買賣單位4,000股股份買賣，股份代號將為1243。

## 1. 申請方法

閣下如申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請公開發售股份：

- 使用白色申請表格或黃色申請表格；
- 透過網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 利用網上白表服務在網上提出申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

倘閣下為於記錄日期下午四時三十分持有272股或以上母公司股份的合資格母公司股東，閣下亦有權使用藍色申請表格根據優先發售提出申請認購，基準為按閣下於記錄日期下午四時三十分每持有272股母公司股份的完整倍數可獲發一股預留股份的優先配額。

除身為合資格母公司股東外，除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一項申請。

本公司、賬簿管理人、網上白表服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情決定拒絕或接納全部或部分申請。

## 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色申請表格或黃色申請表格申請認購公開發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下透過網上白表服務在網上提出認購申請，除以上條件外，閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如由授權書授權的人士提出申請，則賬簿管理人可在申請符合其認為適當的條件下(包括出示授權證明)，酌情決定接納有關申請。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

聯名申請人的人數不得超過四名，且不可透過網上白表服務的方式申請認購公開發售股份。

除非上市規則許可，否則下列人士概不得申請認購任何公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨股份發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購或表示有意申請認購任何配售股份或以其他方式參與配售的人士(根據優先發售申請預留股份除外)。

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士為於記錄日期下午四時三十分持有272股或以上母公司股份的合資格母公司股東，閣下可以藍色申請表格申請認購預留股份。

### 3. 申請認購公開發售股份及預留股份

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行公開發售股份，請使用白色申請表格或透過網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者的股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

合資格母公司股東如欲申請認購優先發售的預留股份，請使用藍色申請表格提出申請。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

### 索取申請表格的地點

閣下可於二零一六年三月三十日(星期三)上午九時正至二零一六年四月五日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及本招股章程：

(i) 公開發售包銷商以下任何辦事處：

**金利豐證券有限公司**

香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
28樓2801室

**創僑證券有限公司**

香港中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

**結好證券有限公司**

香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈10樓

**鼎珮證券有限公司**

香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期49樓

(ii) 東亞銀行有限公司的下列任何分行：

	分行	地址
港島	總行	中環德輔道中10號
	灣仔分行	灣仔軒尼詩道253-261號依時商業大廈地下A-C號舖
	北角分行	北角英皇道326-328號
九龍	窩打老道分行	何文田窩打老道77B及77C芝齡大廈地下A號舖
	觀塘分行	觀塘康寧道7號
	尖東分行	尖沙咀加連威老道98號東海商業中心地下G3-G5號舖
	美孚新邨分行	美孚萬事達廣場地下N57號舖



## 如何申請公開發售股份及預留股份

	分行	地址
新界	大圍分行	沙田大圍道16-18號祥豐大樓
	大埔分行	大埔大埔墟寶鄉街62-66號
	荃灣分行	荃灣沙咀道239-243號

閣下可於二零一六年三月三十日(星期三)上午九時正至二零一六年四月五日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1及2座1樓)或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及本招股章程。

倘閣下為享有優先配額的合資格母公司股東，藍色申請表格連同本招股章程的印刷本已一併寄送至閣下於記錄日期下午四時三十分在母公司股東名冊上登記的地址。本招股章程的電子版本(內容與招股章程的印刷本相同)可於本公司網站[www.woproperties.com](http://www.woproperties.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)瀏覽及下載。

透過經紀/託管商於中央結算系統間接持有母公司股份的人士如欲參與優先發售，應指示彼等的經紀或託管商於香港結算或香港結算代理人設定的限期前代其申請預留股份。為趕及香港結算設定的限期，該等人士應向其經紀或託管商查詢處理其指示的所需時間，並向其經紀或託管商發出其規定作出的指示。於中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有母公司股份的人士如欲參與優先發售，應於香港結算或香港結算代理人設定的限期前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

合資格母公司股東如需要補發藍色申請表格，請聯絡卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或致電熱線2980 1333。

### 遞交申請表格的時間

填妥的白色申請表格或黃色申請表格連同註明抬頭人為「東亞銀行受託代管有限公司—宏安地產公開發售」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 二零一六年三月三十日(星期三)：上午九時正至下午五時正
- 二零一六年三月三十一日(星期四)：上午九時正至下午五時正
- 二零一六年四月一日(星期五)：上午九時正至下午五時正
- 二零一六年四月二日(星期六)：上午九時正至下午一時正
- 二零一六年四月五日(星期二)：上午九時正至中午十二時正

## 如何申請公開發售股份及預留股份

填妥的藍色申請表格連同註明抬頭人為「東亞銀行受託代管有限公司－宏安地產優先發售」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)的特備收集箱：

二零一六年三月三十日(星期三)：上午九時正至下午五時正  
二零一六年三月三十一日(星期四)：上午九時正至下午五時正  
二零一六年四月一日(星期五)：上午九時正至下午五時正  
二零一六年四月二日(星期六)：上午九時正至下午一時正  
二零一六年四月五日(星期二)：上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為二零一六年四月五日(星期二)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節下文「10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，即表示(其中包括)閣下(或倘閣下為聯名申請人，閣下共同及個別)為本身或以代理人或代名人身份，代表閣下為其行事的每名人士：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的賬簿管理人(或其代理或代名人)，為按照公司細則的規定代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜，以將閣下獲分配的任何公開發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》及公司細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程所載有關股份發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與股份發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

## 如何申請公開發售股份及預留股份

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)配售下的任何配售股份，亦概無參與配售(根據優先發售申請認購的預留股份除外)；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露其可能要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人及包銷商以及其各自的任何高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下因本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任而引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白公開發售股份不曾亦不會根據《美國證券法》登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請認購公開發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬於S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的公開發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入香港股東名冊分冊，作為 閣下獲分配的任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親自領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請(根據優先發售申請的預留股份)；
- (xvii) 明白本公司及賬簿管理人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

## 如何申請公開發售股份及預留股份

- (xviii) (倘本申請乃為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色申請表格或黃色申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色申請表格或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

### 藍色申請表格的條款、條件及指示

詳情請參閱藍色申請表格。

## 5. 透過網上白表服務提出申請

### 一般事項

符合本節前「2. 可提出申請的人士」一段所載條件的個人可透過網上白表服務提出申請，方法是使用指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 申請以閣下本身名義獲配發及登記的公開發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，即閣下授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 遞交網上白表申請的時間

閣下可於二零一六年三月三十日(星期三)上午九時正至二零一六年四月五日(星期二)上午十一時三十分，在 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) (每日24小時，申請截止當日除外) 向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間將為二零一六年四月五日(星期二)中午十二時正或本節下文「10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而利用網上白表服務發出電子認購指示以申請公開發售股份並完成支付相關股款，即被

## 如何申請公開發售股份及預留股份

視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表發出超過一項電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬透過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

### 《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

## 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請認購公開發售股份，以及安排支付股款及獲發退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場1及2座1樓

閣下亦可在上述地址索取本招股章程。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購公開發售股份。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、賬簿管理人及香港股份過戶登記分處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出**電子認購指示**申請認購公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的公開發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購配售的任何配售股份(根據優先發售認購申請的預留股份除外)；
  - 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
  - (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及賬簿管理人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
  - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
  - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

## 如何申請公開發售股份及預留股份

- 同意本公司、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與股份發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、賬簿管理人、包銷商及/或其各自的顧問及代理的要求，向其披露 閣下的個人資料；
- 同意(在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表 閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在 閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。然而，倘根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及 閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司就公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請認購公開發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合《公司(清盤及雜項條文)條例》及公司細則的規定；及

## 如何申請公開發售股份及預留股份

- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請認購公開發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)並存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所列的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出**電子認購指示**申請最少4,000股公開發售股份。申請超過4,000股公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零一六年三月三十日(星期三)：上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一六年三月三十一日(星期四)：上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一六年四月一日(星期五)：上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

二零一六年四月二日(星期六)：上午八時正至下午一時正<sup>(1)</sup>

二零一六年四月五日(星期二)：上午八時正<sup>(1)</sup>至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算/託管商參與者而不時決定更改該等時間。



## 如何申請公開發售股份及預留股份

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一六年三月三十日(星期三)上午九時正至二零一六年四月五日(星期二)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間將為二零一六年四月五日(星期二)(即申請截止當日)中午十二時正，或本節下文「10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一項申請，香港結算代理人申請的公開發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的公開發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請公開發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

### 《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、賬簿管理人、包銷商及其各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過網上白表服務申請認購公開發售股份亦僅為網上白表服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在處理能力限制及服務中斷的可能，因此閣下宜避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、賬簿管理人、牽頭經辦人及包銷商以及及其各自的顧問及代理人概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務提出申請者將分別獲配發任何公開發售股份及預留股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關係統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶

口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，請：(i)遞交白色申請表格或黃色申請表格；或(ii)於二零一六年四月五日(星期二)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交要求輸入認購指示的表格。

### 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就公開發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將被視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色申請表格或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人為非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將被視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

倘閣下為根據優先發售以藍色申請表格申請預留股份的合資格母公司股東，閣下亦可以白色申請表格或黃色申請表格或透過中央結算系統(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者行事)向香港結算發出電子認購指示或透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)就公開發售股份提交一項申請。然而，就任何公開發售股份的申請而言，閣下將不會享有本招股章程「股份發售的架構及條件—優先發售」一段所述根據優先發售可享有的任何優惠。

## 9. 公開發售股份及預留股份的價格

白色申請表格、黃色申請表格及藍色申請表格內載有一覽表，列出申請不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色申請表格或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少4,000股公開發售股份及倘閣下同時為合資格母公司股東，閣下亦可使用藍色申請表格提交申請。每份超過4,000股公開發售股份的申請或電子認購指示必須為有關申請表格內的一覽表列示的其中一個數目或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件—定價及分配」一段。

## 10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘香港於二零一六年四月五日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告，

本公司不會辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一六年四月五日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

## 11. 公佈結果

本公司預期將於二零一六年四月十一日(星期一)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及在本公司網站[www.woproperties.com](http://www.woproperties.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、配售的踴躍程度、公開發售及優先發售的認購水平以及公開發售股份及預留股份的分配基準。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

公開發售及優先發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間以下列方式提供：

- 於二零一六年四月十一日(星期一)上午九時正前登載於本公司網站 [www.woproperties.com](http://www.woproperties.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 的公告查閱；
- 於二零一六年四月十一日(星期一)上午八時正至二零一六年四月十七日(星期日)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於二零一六年四月十一日(星期一)至二零一六年四月十四日(星期四)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線3691 8488查詢；及
- 於二零一六年四月十一日(星期一)至二零一六年四月十三日(星期三)期間在所有收款銀行分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘股份發售的條件獲達成且股份發售並無被終止，閣下必須購買有關的公開發售股份及／或預留股份。進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發公開發售股份及／或預留股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前不得撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)，只有在對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

倘本公司發出本招股章程的任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、賬簿管理人、網上白表服務供應商以及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須給予任何理由。

### (iii) 倘公開發售股份及預留股份的配發無效：

倘上市委員會在下列期間內並無批准股份上市，公開發售股份及預留股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

### (iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購，或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)公開發售股份及配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或賬簿管理人相信接納閣下的申請將導致其違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或

## 如何申請公開發售股份及預留股份

- 閣下根據公開發售申請認購超過50%的公開發售股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.97港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或公開發售的條件並無按照本招股章程「股份發售的架構及條件—股份發售的條件」一段所述者達成或任何申請被撤回，則股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或不會將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於二零一六年四月十一日(星期一)退回閣下的申請股款。

### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就公開發售中獲配發的全部公開發售股份獲發一張股票(惟以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票將按下文所述存入中央結算系統)；就優先發售中獲配發的所有預留股份獲發一張股票。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以**白色、黃色及／或藍色**申請表格提出申請，除下文所述親自領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部公開發售股份及／或預留股份的股票(就以**黃色**申請表格提出的申請，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)倘申請全部或部分不獲接納，則為公開發售股份及／或預留股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位的申請人提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法或延遲兌現閣下的退款支票。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將於二零一六年四月十一日(星期一)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

只有在二零一六年四月十二日(星期二)上午八時正本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使及股份發售已成為無條件的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親自領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格或藍色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份或1,000,000股或以上預留股份，並已提供申請表格所規定的全部資料，閣下可於二零一六年四月十一日(星期一)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取有關退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親自領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親自領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份或1,000,000股以下預留股份，退款支票及／或股票將於二零一六年四月十一日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

#### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，請按上文(i)所述的相同指示領取閣下的退款支票。如閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，退款支票將於二零一六年四月十一日(星期一)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一六年四月十一日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下本身的或閣下於申請表格所示的指定中央結算系統參與者的股份戶口。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口的公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的公開發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」一段所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一六年四月十一日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在公開發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於二零一六年四月十一日(星期一)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取股票。

倘未有於指定領取時間內親自領取股票，有關股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，有關股票(如適用)將於二零一六年四月十一日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

### (iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示

#### 分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人。取而代之，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。



## 如何申請公開發售股份及預留股份

### 將股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一六年四月十一日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於二零一六年四月十一日(星期一)以上文「11.公佈結果」一段所述方式公佈中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併載入有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一六年四月十一日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的公開發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二零一六年四月十一日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的公開發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。公開發售股份存入閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將隨即向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)，將於二零一六年四月十一日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

## 如何申請公開發售股份及預留股份

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應就有關安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下為 貴公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出為載入本招股章程而編製的報告全文。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等就宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited)(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的財務資料編製的報告，有關財務資料根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，由 貴集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月(「往績記錄期」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日的合併財務狀況表連同有關附註(「財務資料」)及 貴集團於截至二零一四年九月三十日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(「中期比較資料」)組成，以供載入 貴公司日期為二零一六年三月三十日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於二零一五年十一月十九日在百慕達註冊成立為有限公司。根據招股章程「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所詳述的於二零一六年三月十六日完成的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各附屬公司的控股公司。除重組以外， 貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，由於 貴公司註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無法定審核規定，故並無為其編製法定財務報表。

於本報告日期， 貴公司於下文第II節附註1所載附屬公司中擁有直接及間接權益。所有 貴集團現時旗下公司已採納三月三十一日作為其財政年結日。 貴集團現時旗下公司的法定財務報表均按照此等公司註冊成立及/或成立所在國家適用的相關會計原則編製。此等公司於往績記錄期的法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的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）編製貴集團於往績記錄期的合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載財務資料乃摘錄自相關財務報表，且並無對相關財務報表作出任何調整。

### 董事的責任

董事負責根據香港財務報告準則編製真實及公平的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並採取董事認為必要的內部控制，以令相關財務報表、財務資料及中期比較資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃分別就財務資料及中期比較資料達致獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的相關意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師對財務資料執行有關程序。

吾等亦已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料之審閱對中期比較資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及運用分析性程序對財務資料進行分析，並據此評估會計政策與呈報方式有否貫徹採用（另行披露者除外）。審閱工作不包括審核程序，例如測試監控及核實資產、負債及交易。由於審閱範圍遠小於審核的範圍，故其保證程度亦較審核為低。因此，吾等不會就中期比較資料發表意見。

### 對財務資料的意見

吾等認為，就本報告及下文第II節附註2.1所載呈列基準而言，財務資料真實而公平地反映貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日的合併財務狀況及貴集團於各往績記錄期的合併財務表現及現金流量。

**有關中期比較資料的審閱結論**

根據吾等的審閱工作(不構成審核)，就本報告而言，吾等並無發現有任何事項致使吾等相信中期比較資料在所有重大方面並非按照財務資料採納的相同基準編製。

## I. 財務資料

## (A) 合併損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收入	6	509,833	1,389,372	1,228,771	506,875	535,026
銷售成本		<u>(201,448)</u>	<u>(596,540)</u>	<u>(666,005)</u>	<u>(220,219)</u>	<u>(351,853)</u>
毛利		308,385	792,832	562,766	286,656	183,173
其他收入及收益淨額	6	597	8,429	20,101	6,172	3,284
銷售及分銷開支		(41,678)	(55,981)	(64,277)	(19,607)	(32,603)
行政開支		(60,721)	(97,088)	(107,918)	(44,631)	(48,841)
投資物業公平值收益/ (虧損)淨額		68,262	(25,301)	47,588	16,312	39,224
轉撥待出售物業至投資 物業之公平值收益		—	—	107,725	—	—
發展中物業撇減至 可變現淨值之淨額		(36,049)	(73,068)	—	—	—
其他開支		(1,929)	—	(698)	(660)	—
融資成本	8	<u>(11,090)</u>	<u>(18,950)</u>	<u>(24,649)</u>	<u>(10,316)</u>	<u>(15,135)</u>
除稅前溢利	7	225,777	530,873	540,638	233,926	129,102
所得稅開支	11	<u>(38,596)</u>	<u>(103,866)</u>	<u>(80,950)</u>	<u>(38,677)</u>	<u>(20,591)</u>
年/期內溢利及全面 收益總額		<u>187,181</u>	<u>427,007</u>	<u>459,688</u>	<u>195,249</u>	<u>108,511</u>
應佔溢利及全面收益總額：						
貴公司擁有人		187,181	427,319	459,864	195,350	109,254
非控股權益		—	(312)	(176)	(101)	(743)
		<u>187,181</u>	<u>427,007</u>	<u>459,688</u>	<u>195,249</u>	<u>108,511</u>

## (B) 合併財務狀況表

附註	於三月三十一日			於	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	81	77	—	78
投資物業	15	386,100	898,600	1,263,900	1,146,500
發展中物業	16	791,000	700,000	300,273	300,436
已付按金	18	101,654	54	54	99
遞延稅項資產	25	—	—	3,460	—
總非流動資產		<u>1,278,835</u>	<u>1,598,731</u>	<u>1,567,687</u>	<u>1,447,113</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	16	1,051,952	567,283	2,354,889	2,436,704
待出售物業	17	167,346	345,712	439,134	75,546
應收餘下母公司集團	20	946,524	1,232,833	1,099,334	1,123,301
預付款項、按金及其他應收款項	18	273,988	320,561	151,713	111,993
可收回稅項		231	243	3,084	488
現金及現金等同項目	19	102,162	84,950	242,239	102,722
		<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>3,850,754</u>
分類為待出售的資產	21	—	—	—	159,200
總流動資產		<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>4,009,954</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款	22	24,221	46,264	78,135	35,188
應付餘下母公司集團	20	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094
來自宏安之貸款	20	395,422	187,622	352,743	352,743
其他應付款項及應計費用	23	17,310	12,570	19,470	7,842
已收按金及預收款項		309,453	306,443	155,580	20,546
計息銀行及其他貸款	24	210,316	392,923	667,971	520,565
應付稅項		38,662	145,036	141,759	55,999
		<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,513,977</u>
與分類為待出售的資產直接 相關之負債	21	—	—	—	128,011
總流動負債		<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,641,988</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>146,077</u>	<u>(532,280)</u>	<u>358,072</u>	<u>367,966</u>
總資產減流動負債		<u>1,424,912</u>	<u>1,066,451</u>	<u>1,925,759</u>	<u>1,815,079</u>

	附註	於三月三十一日			於
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他貸款	24	1,328,244	804,140	1,672,266	1,615,976
遞延稅項負債	25	6,791	2,407	5,204	5,260
其他應付款項	23	4,264	984	7,581	14,714
總非流動負債		<u>1,339,299</u>	<u>807,531</u>	<u>1,685,051</u>	<u>1,635,950</u>
資產淨值		<u>85,613</u>	<u>258,920</u>	<u>240,708</u>	<u>179,129</u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	26	—	—	—	—
儲備	27	85,613	259,232	240,765	179,929
		85,613	259,232	240,765	179,929
非控股權益		—	(312)	(57)	(800)
權益總額		<u>85,613</u>	<u>258,920</u>	<u>240,708</u>	<u>179,129</u>



## (C) 合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔				合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行股本 千港元	資本儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註27(b))	保留溢利 千港元			
於二零一二年四月一日	—	—	—	142,432	142,432	—	142,432
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	187,181	187,181	—	187,181
向其時股東派付股息	—	—	—	(244,000)	(244,000)	—	(244,000)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	—	—*	—*	85,613*	85,613	—	85,613
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	427,319	427,319	(312)	427,007
向其時股東派付股息	—	—	—	(253,700)	(253,700)	—	(253,700)
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	—	—*	—*	259,232*	259,232	(312)	258,920
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	459,864	459,864	(176)	459,688
向其時股東派付股息	—	—	—	(477,900)	(477,900)	—	(477,900)
視作出售附屬公司之部分權益	—	11	—	—	11	(11)	—
收購非控股權益	—	(442)	—	—	(442)	442	—
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	—	(431)*	—*	241,196*	240,765	(57)	240,708
本期間溢利及全面收益總額	—	—	—	109,254	109,254	(743)	108,511
向其時股東派付股息	—	—	—	(170,000)	(170,000)	—	(170,000)
視作向餘下母公司集團分派	—	—	(90)	—	(90)	—	(90)
於二零一五年九月三十日	—	(431)*	(90)*	180,450*	179,929	(800)	179,129
於二零一四年四月一日	—	—	—	259,232	259,232	(312)	258,920
本期間溢利及全面收益總額 (未經審核)	—	—	—	195,350	195,350	(101)	195,249
視作出售附屬公司之部分權益 (未經審核)	—	11	—	—	11	(11)	—
於二零一四年九月三十日 (未經審核)	—	11	—	454,582	454,593	(424)	454,169

\* 該等儲備賬戶包括二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日的合併財務狀況表內的合併儲備分別為85,613,000港元、259,232,000港元、240,765,000港元及179,929,000港元。

## (D) 合併現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
來自經營業務之現金流量						
除稅前溢利		225,777	530,873	540,638	233,926	129,102
已調整以下各項：						
融資成本	8	11,090	18,950	24,649	10,316	15,135
銀行及其他利息收入	6	(7)	(99)	(9)	(4)	(110)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	5	—	38	—	—
出售投資物業之虧損	7	1,924	—	660	660	—
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	15	(68,262)	25,301	(47,588)	(16,312)	(39,224)
轉撥待出售物業至投資物業之 公平值收益	15	—	—	(107,725)	—	—
折舊	7	97	62	39	32	4
發展中物業撇減至可變現淨值之淨額	16	36,049	73,068	—	—	—
撥回稅項彌償保證撥備	6	—	(6,112)	—	—	—
累計免租租金收入	15	(438)	360	(2,555)	74	(1,106)
		206,235	642,403	408,147	228,692	103,801
待出售物業減少		197,168	577,435	658,350	216,336	363,588
發展中物業增加		(119,071)	(231,757)	(2,142,469)	(1,232,706)	(63,848)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		(337,660)	55,027	168,848	87,828	39,675
應付餘下母公司集團之款項增加／(減少)		34,839	39,376	(17,719)	(19,196)	36,533
應付賬款增加／(減少)		16,759	22,043	31,871	(12,978)	(42,947)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		10,157	(988)	5,358	(6,827)	(11,666)
已收按金及預收款項增加／(減少)		262,235	(3,010)	(150,863)	101,426	(135,034)
經營業務產生／(所用)現金		270,662	1,100,529	(1,038,477)	(637,425)	290,102
已付利得稅		(3,324)	(1,888)	(87,731)	(3,218)	(99,109)
經營業務產生／(所用)現金淨額		267,338	1,098,641	(1,126,208)	(640,643)	190,993

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>來自投資業務之現金流量</b>						
銀行及其他利息收入	6	7	99	9	4	110
收購一間並非業務的附屬公司	29	(475,613)	—	—	—	—
添置投資物業	15	—	(538,161)	(235,157)	(3,616)	(270)
購入物業、廠房及設備項目	14	—	(58)	—	—	(82)
出售投資物業之所得款項		131,176	—	59,340	59,340	—
應收餘下母公司集團之款項減少/(增加)		(558,675)	(286,309)	133,499	(68,497)	(23,966)
投資活動所用現金淨額		(903,105)	(824,429)	(42,309)	(12,769)	(24,208)
<b>來自融資活動之現金流量</b>						
已付利息		(27,894)	(38,754)	(45,507)	(16,827)	(25,077)
已付股息		(244,000)	(253,700)	(477,900)	—	(170,000)
償還銀行貸款		(173,178)	(772,056)	(308,043)	(197,256)	(132,314)
新增銀行貸款		814,000	428,000	1,215,595	742,900	40,677
新增其他貸款		—	—	235,162	230,000	4,000
應付餘下母公司集團之款項增加/(減少)		357,752	552,886	541,378	(280,080)	(22,388)
宏安提供之新貸款		—	—	352,743	345,538	—
償還宏安提供之貸款		—	(207,800)	(187,622)	(187,622)	—
融資活動所得/(所用)現金淨額		726,680	(291,424)	1,325,806	636,653	(305,102)
現金及現金等同項目之增加/(減少)淨額		90,913	(17,212)	157,289	(16,759)	(138,317)
年/期初現金及現金等同項目		11,249	102,162	84,950	84,950	242,239
年/期末現金及現金等同項目		102,162	84,950	242,239	68,191	103,922

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
現金及現金等同項目之結餘分析						
現金及銀行結餘	19	102,162	84,950	242,239	68,191	103,922
減：計入分類為待出售的資產	21	—	—	—	—	(1,200)
列入合併現金流量表及合併財務狀況 表之現金及現金等同項目		<u>102,162</u>	<u>84,950</u>	<u>242,239</u>	<u>68,191</u>	<u>102,722</u>

(未經審核)

## II. 財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

貴公司為於百慕達註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。貴公司的主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5B。

貴公司為一間投資控股公司。於往績記錄期，貴公司的附屬公司從物業發展及物業投資業務。

董事認為，Earnest Spot Limited (「Earnest Spot」) (一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司)為貴公司的直接控股公司，而宏安集團有限公司(「宏安」) (一間於百慕達註冊成立並於聯交所主板上市的公司)為貴公司的最終控股公司。

貴公司及其附屬公司以下統稱「貴集團」；而宏安及其附屬公司(不包括貴集團)則統稱為「餘下母公司集團」。

現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司進行重組，詳情載於招股章程「歷史、發展及重組」一節「重組」一段。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，該等附屬公司均為私營有限公司(或倘在香港之外註冊成立，擁有大致與香港註冊成立的私營公司類似的特徵)，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Miracle Cheer Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年十一月十八日	普通股1美元	100	—	投資控股
佳陽有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年一月二日	普通股1美元	—	100	投資控股
安興投資有限公司(附註(e))	香港 二零零五年三月二十四日	普通股1港元	—	100	物業投資
至睿投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一三年一月十一日	普通股1美元	—	100	投資控股
越龍投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一四年五月二十七日	普通股1美元	—	100	投資控股
兆逸有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一四年七月二十九日	普通股1美元	—	100	投資控股
博勤有限公司(附註(e))	香港 二零一一年十二月二十二日	普通股1港元	—	100	投資控股
卓信投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十月十二日	普通股1港元	—	100	停業
合暉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零五年三月七日	普通股1港元	—	100	物業投資

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
綽泓有限公司(附註(f))	香港 二零一三年十月二十八日	普通股1港元	—	100	物業發展
信行有限公司(附註(b))*	香港 二零零九年三月三十日	普通股1港元	—	100	物業發展
友邦有限公司(附註(e))	香港 二零零九年三月十八日	普通股1港元	—	100	物業投資
迅強有限公司(附註(b))*	香港 二零零九年三月十八日	普通股1港元	—	100	物業發展
喜勤有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年七月三日	普通股1美元	—	100	停業
同明有限公司(附註(e))*/#/®	香港 二零零九年一月九日	普通股1港元	—	100	物業發展
培盛有限公司(附註(c))*	香港 二零一零年四月二十日	普通股1港元	—	100	物業發展
Ease Mind Investments Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零八年一月三十日	普通股1美元	—	100	投資控股
East Run Investments Limited (「East Run」)(附註(a))	英屬維爾京群島 二零零八年四月九日	普通股1美元	—	100	投資控股
永聖有限公司(附註(e))*/#/®	香港 二零零七年九月十二日	普通股1港元	—	100	物業發展
通賢有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一四年九月三日	普通股1美元	—	100	投資控股
輝運投資有限公司(附註(e))	香港 二零零八年一月十七日	普通股1港元	—	100	物業投資
兆騰有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十一月二十三日	普通股1港元	—	100	物業投資
富偉投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一三年三月八日	普通股1美元	—	100	投資控股
高和投資有限公司 (附註(d))*/#/®	香港 二零一一年五月十三日	普通股100港元	—	60	物業發展
環堅有限公司(附註(f))	香港 二零一四年三月二十六日	普通股1港元	—	100	物業投資
Hero Strength Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零九年五月十五日	普通股1美元	—	100	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
合朗有限公司(附註(e))	香港 二零零八年一月四日	普通股1港元	—	100	物業投資
凱鋒投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十一月一日	普通股1港元	—	100	物業投資
怡傑投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十二月十二日	普通股1港元	—	100	物業投資
欣湖有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年七月六日	普通股1美元	—	100	投資控股
國暉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零八年一月十七日	普通股1港元	—	100	物業投資
朗寶有限公司(附註(e))	香港 二零零四年九月八日	普通股1港元	—	100	物業投資
益裕投資有限公司(附註(e))	香港 二零零四年四月二十六日	普通股1港元	—	100	物業投資
萬臨投資有限公司(附註(f))	香港 二零一三年十一月二十二日	普通股1港元	—	100	物業投資
More Action Investments Limited (「More Action」) (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零八年五月二十二日	普通股1美元	—	100	投資控股
利樂投資有限公司(附註(e))	香港 二零一一年一月十一日	普通股1港元	—	100	物業投資
新嘉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年五月十四日	普通股1港元	—	100	物業投資
龍勝投資有限公司 (附註(d)) <sup>#</sup> / <sup>®</sup>	香港 二零零七年十一月一日	普通股100港元	—	60	物業發展
東華投資有限公司(附註(e))	香港 二零零九年一月十六日	普通股2港元	—	100	物業投資
程睿有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年一月七日	普通股1美元	—	100	投資控股
進裕投資有限公司(附註(e))	香港 二零零四年九月二十二日	普通股1港元	—	100	停業
悅勝投資有限公司 (附註(d)) <sup>*#</sup>	香港 二零一零年七月六日	普通股1港元	—	100	物業發展

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
光暉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零五年一月二十六日	普通股1港元	—	100	物業投資
銀世投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一二年九月二十八日	普通股1美元	—	100	投資控股
天晨有限公司(附註(e))	香港 二零一三年三月十八日	普通股100港元	—	100	物業發展
Smart Full Limited(附註(a))	英屬維爾京群島 二零零九年七月十日	普通股1美元	—	100	投資控股
Sparkle Hope Limited(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年十一月十八日	普通股1美元	—	100	投資控股
迅盛有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一一年二月二十二日	普通股1美元	—	100	投資控股
協佳有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一三年十一月十八日	普通股1美元	—	100	投資控股
世強投資有限公司(附註(e))	香港 二零一零年七月二十八日	普通股1港元	—	100	停業
宇訊有限公司(附註(f))	香港 二零一四年三月二十六日	普通股1港元	—	100	物業發展
永宜投資有限公司 (附註(e))*/#/@	香港 二零零一年十月十九日	普通股2港元	—	100	物業發展
宏安資產管理有限公司 (附註(f))	香港 二零一四年七月四日	普通股1港元	—	100	提供諮詢 服務
宏安地產集團有限公司 (附註(g))	香港 二零一五年十月二十九日	普通股1港元	—	100	提供企業 服務
宏安地產秘書服務有限公司 (附註(g))	香港 二零一五年十一月二日	普通股1港元	—	100	提供秘書 企業服務
宏安服務有限公司(附註(g))	香港 二零一五年十月二十七日	普通股1港元	—	100	提供管理 服務
Wang To Investments Limited (附註(e))	香港 一九九四年五月二十六日	普通股2港元	—	100	物業投資
威富利有限公司(附註(e))	香港 二零零九年三月三十日	普通股1港元	—	100	物業投資



公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Wonder Sign Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零九年七月十日	普通股1美元	—	100	投資控股
宏僑投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十一月一日	普通股1港元	—	100	物業投資

附註：

- (a) 概無就該等實體編製截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度之經審核財務報表，原因是根據其註冊成立所在司法權區的相關規則及法規，該等實體毋須遵守任何法定審核規定。
- (b) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (c) 根據香港財務報告準則編製的該實體於截至二零一三年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司(香港註冊會計師)所審核，而根據香港財務報告準則編製的該實體於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (d) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司所審核，而根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (e) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司所審核。
- (f) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司所審核。該等實體概無編製截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的經審核財務報表，因為有關實體乃新近於截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度註冊成立。
- (g) 該等實體概無編製經審核財務報表。
- \* 貴集團若干銀行貸款以該等 貴集團附屬公司(於二零一三年及二零一四年三月三十一日從事物業發展)的股權之股份押記作抵押(附註16)。
- # 貴集團若干銀行貸款以該等 貴集團附屬公司(於二零一五年三月三十一日從事物業發展)的股權之股份押記作抵押(附註16)。
- @ 貴集團若干銀行貸款以該等 貴集團附屬公司(於二零一五年九月三十日從事物業發展)的股權之股份押記作抵押(附註16)。

## 2.1 呈列基準

根據於招股章程「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於往績記錄期末後於二零一六年三月十六日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組之前及之後，貴集團現時旗下公司均由相同控股股東共同控制。因此，就本報告而言，財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於往績記錄期初完成。

貴集團於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月之合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務開始受控股股東共同控制當日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日之合併財務狀況表經已編製以使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務之資產及負債。概無因為重組而作出調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

於重組前由控股股東以外各方持有之 貴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。

於往績記錄期，中剛管理有限公司及興德投資有限公司均為宏安的附屬公司，主要從事物業投資。其往績記錄期的財務業績及於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日的財務狀況於本財務資料中合併計算。於二零一五年九月三十日，該等公司並無業務，其資產淨值已注入餘下母公司集團並由其保留。

## 2.2 編製基準

財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港普遍接納之會計原則而編製。於整段往績記錄期及於中期比較資料涵蓋的期間， 貴集團已就編製財務資料提早採納所有於二零一五年四月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡性條文。

除按公平值計量的投資物業外，財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，財務資料以港元(「港元」)呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

貴集團並未於財務資料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 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 適用於對首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年四月一日或之後開始之年度財務報表，因此不適用於 貴集團

<sup>4</sup> 概無釐定強制生效日期，惟可供提早採納

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。貴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。貴集團預期採納香港財務報告準則第9號將對貴集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步詳情將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號(修訂)澄清，豁免呈報綜合財務報表適用於本身為投資實體的附屬公司的母公司(該投資實體按公平值計量其所有附屬公司)。香港財務報告準則第10號(修訂)亦澄清，只有本身並非投資實體及提供支援服務予投資實體的附屬公司方進行綜合處理。投資實體的所有其他附屬公司均按公平值計量。因此對香港財務報告準則第12號作出修訂，要求編製財務報表而其所有附屬公司在財務報表內根據香港財務報告準則第9號按公平值經損益表入賬計量的投資實體須根據香港財務報告準則第12號呈報有關投資實體的披露資料。香港會計準則第28號(二零一一年)亦已修訂，允許本身並非投資實體以及於投資實體聯營公司或合營公司中擁有權益的投資者保留投資實體聯營公司或合營企業應用於其附屬公司權益的公平值計量。由於貴公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，因此，預期該等修訂不會對貴集團構成任何影響。

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，將不會對貴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。貴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。

香港會計準則第1號(修訂)包括有關財務報表之呈列及披露於五個方面之小範圍改進，包括重要性、分拆和小計金額、附註結構、會計政策披露，以及以權益法入賬之投資產生之其他全面收益項目之呈列。該等修訂進一步鼓勵實體運用專業判斷，確定披露之信息和有關披露在財務報表中之組織方式。貴集團預期於二零一六年四月一日起採納該等修訂。

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，將不會對貴集團的財務狀況或表現構成任何影響，原因是貴集團並未使用收入法計算其非流動資產的折舊。

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)改變對於符合生產性植物定義之生物資產之會計規定。根據有關修訂，符合生產性植物定義之生物資產將納入香港會計準則第16號而非香港會計準則第41號之範圍。在首次確認後，生產性植物於成熟前將根據香港會計準則第16號按累計成本計量。於生產性植物成熟後，將根據香港會計準則第16號採用成本模式或重估模式計量。有關修訂亦規定，在生產性植物上生長之作物將仍屬香港會計準則第41號之範圍，並按公平值減出售成本計量。與生產性植物有關之政府補

助現將根據香港會計準則第20號政府補助之會計法及政府資助之披露。貴集團預期於二零一六年四月一日起採納該等修訂。由於貴集團並無任何生產性植物，預期該等修訂不會對貴集團構成任何影響。

### 3. 主要會計政策概要

#### 合併基準及業務合併

本財務資料包括貴公司及貴集團現時旗下的附屬公司於往績記錄期的財務報表。誠如上文附註2.1所解釋，收購受共同控制的附屬公司及業務乃按合併會計法入賬。

收購附屬公司(受共同控制者除外)已採用收購法入賬。

附屬公司與貴公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。除上述共同控制形式合併外，附屬公司的業績由收購日期(即貴集團取得控制權之日)起合併入賬，並繼續合併入賬至該控制權終止之日期為止。集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未變現盈虧及股息均於合併入賬時全數對銷。

倘出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

一間附屬公司的擁有權權益發生變動(控制權並未失去)，則按股本交易入賬。

倘貴集團失去對一間附屬公司的控制權，則終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值，(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的貴集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

#### 附屬公司

附屬公司為貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即貴集團獲賦予現有能力以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。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則貴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) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入貴公司損益表。貴公司對並無根據香港財務報告準則第5號待出售之非流動資產及已終止經營業務分類為待出售的附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

#### 公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為貴集團可進入

之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

所有公平值於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素按以下公平值等級分類：

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層元素之估值方法
- 第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層元素之估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認之資產及負債而言，貴集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移。

#### 非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要對資產(存貨及金融資產除外)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減銷售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產之特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益賬中與減值資產功能相符之相關開支類別扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示之前確認之減值虧損可能已不再存在或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定資產可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥回之金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時，原應釐定之賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入損益賬。

#### 關連人士

一方會被視為與貴集團有關聯，如果：

- (a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
  - (i) 控制貴集團或共同控制貴集團；
  - (ii) 可對貴集團發揮重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；

(iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營公司；

(iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該實體為 貴集團或屬 貴集團關連方的實體的僱員離職後福利計劃；

(vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體或該實體屬其中一部分之集團旗下任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在損益賬中扣除。如屬達成確認條件之情況，主要檢查之開支於資產賬面值中撥充資本為一項重置。如物業、廠房及設備之重要部分須分階段重置，則 貴集團會按特定可使用年期及折舊確認該等部分為個別資產。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期以直線法計算，以撇銷其成本值至餘值。就此所採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	15%至33%或於租期內
傢俬、裝置及辦公設備	15%至50%
汽車	20%
電腦設備	15%至33%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期，此項目各部分成本將按合理之基礎分配，而每部分將作個別折舊。餘值、可使用年期及折舊法至少於各財政年結日予以檢討，並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目包括於初步確認時之重大部分於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何收益或損失按銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額於終止確認資產年度之損益賬內確認。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

當與另一方就待出售物業訂立經營租賃合約及租賃開始時，物業轉撥至投資物業。

於轉撥日期的物業公平值與其先前賬面值的差額於損益中確認。

### 待出售之非流動資產及出售組別

倘賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則非流動資產及出售組別會分類為待出售。在該情況下，資產或出售組別必須為可於現況下即時出售，且僅受銷售該等資產或出售組別之一般慣常條款規限，以及出售可能性極高。無論 貴集團是否於出售後保留於前附屬公司之非控股權益，分類為出售組別之附屬公司之全部資產及負債重新分類為待出售。

分類為待出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)以其賬面值及公平值減出售成本(以較低者為準)計量。

### 租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險(除合法業權外)轉移至 貴集團之租約，均視為融資租約。訂立融資租約時，所租用資產之成本按最低租金現值撥充資本，並連同利息部分以外之承擔一併入賬，以反映有關購買及融資。根據已撥充資本之融資租約持有之資產，包括根據融資租約預付的土地租金已計入物業、廠房及設備，並於租約期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。租約之融資成本均自損益賬中扣除，以在租約期內作固定之定期費用開支。

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍屬於出租人之租約，均視為經營租約。倘 貴集團為出租人， 貴集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租約之應收租金乃在租約期內以直線法計入損益賬。

### 發展中物業

發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬，包括建築工程成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及任何在發展期內產生由該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建築工程預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。竣工後，物業則轉撥至待出售之竣工物業。

開發項目竣工前，就預售發展中物業已收及應收買家的銷售按金／分期付款，均計入流動負債。

#### 待出售物業

待出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

#### 投資及其他金融資產

##### 初步確認及計量

金融資產初步確認時歸入貸款及應收款項(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加收購金融資產之交易成本。

所有定期購買及出售金融資產於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產之日)確認。定期購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或出售。

貴集團的金融資產包括現金及現金等同項目及按金以及其他應收款項。

##### 後續計量

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計算。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為利息收入列賬。減值產生之虧損於損益表內確認為貸款融資成本及應收款項之其他開支。

##### 終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部分)在下列情況會終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；或
- 貴集團轉讓從資產收取現金流量之權利，或已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將已獲取現金流量支付有關第三者之責任；及(a) 貴集團已將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已訂立過手安排， 貴集團會評估是否及在多大程度上保留了擁有資產的風險及回報。倘 貴集團沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權， 貴集團於該資產之持續參與繼續確認已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團保留權利及責任之基準下計量。



## 金融資產減值

貴集團於各個報告期末評估是否存在任何客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件，且有關事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計，則確認存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目或與違約相關之經濟狀況出現變動。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，貴集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估是否存在減值。倘貴集團認定按個別基準經評估之金融資產（無論具重要性與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

已識別之任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生之未來信貸虧損）現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之原實際利率（即初步確認時計算之實際利率）折現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益賬確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若預期日後不可能收回且所有抵押品已變現或已轉至貴集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷之金額，該項收回將計入損益表之其他開支中。

## 金融負債

### 初步確認及計量

金融負債初步確認時劃分為貸款及借貸（倘適合）。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則扣除直接應佔之交易成本。

貴集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應計費用以及計息銀行及其他貸款。

### 後續計量

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其盈虧在損益賬內確認。

攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為融資成本列賬。

### 終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在損益賬中確認。

### 金融工具之抵銷

金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內列示，前提是目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並有意按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債。

### 現金及現金等同項目

就合併現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款，以及短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為貴集團現金管理不可分割之部分。

就編撰合併財務狀況表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及類同現金性質之資產。

### 撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損益表之融資成本賬項內。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益賬外確認之所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)確認。

即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算，所依據稅率(及稅法)於報告期末已制定或實質上已頒佈，且已考慮貴集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因初步確認商譽或一項非業務合併交易中的資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據在報告期末制定或實質上已頒佈之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

就計算根據香港會計準則第40號投資物業使用公平值模式計量的投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值假定為透過銷售收回，除非有關假定遭駁回。在投資物業可折舊，且投資物業乃貴集團按以在一段時間內消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為業務目標的業務模式(而非透過銷售)持有時，該假定予以駁回。倘駁回假定，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述香港會計準則第12號所得稅所載的一般原則計量，即按物業預期收回方式計量。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

#### 收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至貴集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金收入按時間比例於租期內確認；
- (b) 來自提供服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售物業(包括發展中物業及待出售竣工物業)之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；及
- (d) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期或較短年期(如適用)內收取之估計未來現金流精確地折現至金融資產賬面淨值之利率。

## 僱員福利

### 退休金計劃

貴集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自損益賬扣除。該強積金計劃之資產與貴集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。貴集團之僱主供款在向強積金計劃供款後全數歸僱員所有。

### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者）而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘絕大部分資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之投資收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生之期內列賬開支。借貸成本包括實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

### 股息

末期股息於獲得股東於股東大會上批准後確認為負債。

中期股息於建議同時宣派，蓋因貴公司之章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派後隨即確認為負債。

## 4. 重大會計判斷及估計

在編製貴集團之財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

### 判斷

於採用貴集團之會計政策之過程中，除涉及對財務資料內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷。

#### 經營租賃承擔— 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂立物業租約。貴集團確認，按該等安排之條款及條件之相關評估，就此等以經營租約出租之物業而言，貴集團保留與該等物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

### 估計不明朗因素

於報告期末估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

#### 遞延稅項資產

在很有可能有應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。有關遞延稅項資產的更多詳情載於財務資料附註25。

#### 發展中物業及待出售物業估值

發展中物業及待出售物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。於各發展階段中的各單位成本乃以加權平均法釐定。估計之可變現淨值乃以估計售價減銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。有關撥備需要使用判斷及估計。倘預期與原來估計不同，賬面值及該等估計變動的有關期間的物業撥備將須作出相應調整。

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，於損益賬中確認發展中物業撇減金額分別為36,049,000港元及73,068,000港元。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，並無於損益賬中確認發展中物業撇減。

#### 投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，貴集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

貴集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及未來的維修成本。

## 5. 經營分類資料

就管理而言，貴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；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣於工業及商用物業以收取租金收入及銷售利潤。

管理層分別監察 貴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 貴集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本及總辦事處以及企業收入及開支則不撥入該項計算中。

於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月， 貴集團之外界客戶收入僅源自其香港業務，於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日， 貴集團之非流動資產全部位於香港。



## 有關主要客戶的資料

於各往績記錄期，來自各主要客戶的收入(佔 貴集團收入10%或以上)載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
客戶A	62,277	不適用*	不適用*	不適用*	不適用*
客戶B	不適用*	210,000	不適用*	不適用*	不適用*
客戶C	不適用*	不適用*	不適用*	112,200	不適用*
客戶D	不適用*	不適用*	不適用*	61,800	不適用*
客戶E	不適用*	不適用*	不適用*	61,800	不適用*
客戶F	不適用*	不適用*	不適用*	55,000	不適用*
客戶G	不適用*	不適用*	不適用*	55,000	不適用*
客戶H	不適用*	不適用*	不適用*	55,000	不適用*
客戶I	不適用*	不適用*	不適用*	52,800	不適用*

\* 收入為零或少於10%

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，並無與單一外界客戶進行交易產生的收入，佔 貴集團總收入的10%或以上。

來自上述主要客戶的收入全部源自出售物業。

## 6. 收入、其他收入及收益淨額

收入指投資物業已收及應收之總租金收入及出售物業之所得款項。

貴集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收入					
總租金收入	39,193	26,860	18,054	7,421	16,012
出售物業	469,183	1,359,256	1,208,641	498,400	518,278
物業管理費收入	1,457	3,256	2,076	1,054	736
	<u>509,833</u>	<u>1,389,372</u>	<u>1,228,771</u>	<u>506,875</u>	<u>535,026</u>
其他收入及收益					
銀行及其他利息收入	7	99	9	4	110
沒收客戶按金	—	—	18,913	6,051	2,461
附屬公司自願清盤之收益	—	1,126	48	—	—
稅項彌償保證撥備撥回	—	6,112	—	—	—
其他	590	1,092	1,131	117	713
	<u>597</u>	<u>8,429</u>	<u>20,101</u>	<u>6,172</u>	<u>3,284</u>



## 7. 除稅前溢利

貴集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

附註	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
				(未經審核)	
出售物業成本	198,465	577,440	658,349	216,334	348,466
提供服務成本	2,470	18,640	7,229	3,655	3,187
折舊	14 97	62	39	32	4
核數師酬金	1,096	874	673	327	351
僱員福利開支(包括董事酬金 (附註9))：					
工資及薪金	50,625	74,145	97,827	37,828	36,311
退休金計劃供款	350	579	674	327	343
減：資本化金額	(5,532)	(8,702)	(19,679)	(10,282)	(7,081)
	<u>45,443</u>	<u>66,022</u>	<u>78,822</u>	<u>27,873</u>	<u>29,573</u>
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	513	460	427	230	200
出售投資物業之虧損*	1,924	—	660	660	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	5	—	38	—	—
	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>38</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

\* 該等開支計入合併損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

## 8. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
				(未經審核)	
銀行及其他貸款利息	27,454	40,393	54,106	18,631	33,265
減：資本化利息	(16,364)	(21,443)	(29,457)	(8,315)	(18,130)
	<u>11,090</u>	<u>18,950</u>	<u>24,649</u>	<u>10,316</u>	<u>15,135</u>

## 9. 董事及行政總裁的酬金

於往績記錄期內任何時間，貴公司並無任何行政總裁、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，因為貴公司僅於往績記錄期末後於二零一五年十一月十九日註冊成立。

於往績記錄期末後，黃耀雄先生及鄧灝康先生於二零一五年十二月三日獲委任為 貴公司執行董事。陳振康先生於二零一五年十二月二十三日獲委任為 貴公司非執行董事。李永森先生、宋梓華先生及梁家棟先生於二零一六年三月十七日獲委任為 貴公司獨立非執行董事及黃耀雄先生於二零一五年十二月二十三日獲委任為 貴公司行政總裁。

若干董事就彼等獲委任為 貴集團旗下附屬公司之董事或高級職員收取該等附屬公司之薪酬。據附屬公司財務報表記錄之該等董事各自之薪酬載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	1,398	2,426	3,625	1,776	1,881
表現花紅	8,703	6,856	13,468	5,554	3,937
退休金計劃供款	70	81	98	48	48
	<u>10,171</u>	<u>9,363</u>	<u>17,191</u>	<u>7,378</u>	<u>5,866</u>
	<u>10,171</u>	<u>9,363</u>	<u>17,191</u>	<u>7,378</u>	<u>5,866</u>

#### 執行董事及非執行董事

截至二零一三年三月三十一日止年度	薪金、津貼及實物利益				退休金計劃 供款 千港元	總額 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	表現花紅 千港元		
執行董事						
黃耀雄先生	—	—	—	—	—	—
鄧灝康先生	—	240	60	12	312	312
	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>60</u>	<u>12</u>	<u>312</u>	<u>312</u>
非執行董事						
陳振康先生	—	1,158	8,643	58	9,859	9,859
	<u>—</u>	<u>1,398</u>	<u>8,703</u>	<u>70</u>	<u>10,171</u>	<u>10,171</u>

截至二零一四年三月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總額 千港元
執行董事					
黃耀雄先生	—	848	340	7	1,195
鄧灝康先生	—	366	120	14	500
	<u>—</u>	<u>1,214</u>	<u>460</u>	<u>21</u>	<u>1,695</u>
非執行董事					
陳振康先生	—	1,212	6,396	60	7,668
	<u>—</u>	<u>2,426</u>	<u>6,856</u>	<u>81</u>	<u>9,363</u>
截至二零一五年三月三十一日止年度					
執行董事					
黃耀雄先生	—	1,733	5,777	17	7,527
鄧灝康先生	—	624	327	18	969
	<u>—</u>	<u>2,357</u>	<u>6,104</u>	<u>35</u>	<u>8,496</u>
非執行董事					
陳振康先生	—	1,268	7,364	63	8,695
	<u>—</u>	<u>3,625</u>	<u>13,468</u>	<u>98</u>	<u>17,191</u>
截至二零一五年九月三十日止六個月					
執行董事					
黃耀雄先生	—	887	3,709	8	4,604
鄧灝康先生	—	351	228	9	588
	<u>—</u>	<u>1,238</u>	<u>3,937</u>	<u>17</u>	<u>5,192</u>
非執行董事					
陳振康先生	—	643	—	31	674
	<u>—</u>	<u>1,881</u>	<u>3,937</u>	<u>48</u>	<u>5,866</u>

截至二零一四年九月三十日止六個月 (未經審核)	薪金、津貼 及實物利益		表現花紅	退休金計劃		總額
	袍金	千港元		千港元	供款	
執行董事						
黃耀雄先生	—	867	5,434	8		6,309
鄧灝康先生	—	282	120	9		411
	—	1,149	5,554	17		6,720
非執行董事						
陳振康先生	—	627	—	31		658
	—	1,776	5,554	48		7,378

往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，貴集團概無向董事支付薪酬作為吸引加入貴集團或於加入後的獎勵或作為離職補償。

#### 10. 首五名最高薪人士

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年九月三十日止六個月，首五名最高薪僱員中分別有一名、兩名、兩名、一名及一名為董事，其酬金詳情已於上文附註9載列。於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，餘下非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
薪金、津貼及實物利益	9,539	14,134	13,646	7,896	9,027
表現花紅	11,698	17,809	17,610	804	567
退休金計劃供款	53	40	53	31	33
	21,290	31,983	31,309	8,731	9,627

酬金屬於下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
零至1,000,000港元	0	0	0	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	0	0	0	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	0	0	2	0
2,000,001港元至2,500,000港元	0	0	0	0	1
2,500,001港元至3,000,000港元	0	1	1	0	0
3,000,001港元至3,500,000港元	0	0	0	0	0
3,500,001港元至4,000,000港元	1	0	0	0	0
超過4,000,001港元	1	2	2	1	1
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，貴集團概無向董事或任何非董事、最高薪酬僱員支付薪酬作為吸引加入貴集團或於加入後的獎勵或作為離職補償，亦無任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 11. 所得稅

根據百慕達及英屬維爾京群島的規則及法規，貴集團毋須繳納任何百慕達及英屬維爾京群島的所得稅。香港利得稅乃根據往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
即期－香港					
年／期內稅項開支	38,637	107,791	82,072	41,982	16,117
過往年度／期間撥備不足／(超額撥備)	133	459	(459)	(493)	(127)
遞延(附註25)	(174)	(4,384)	(663)	(2,812)	4,601
	<u>38,596</u>	<u>103,866</u>	<u>80,950</u>	<u>38,677</u>	<u>20,591</u>
年／期內之稅項開支總額					

適用於除稅前溢利並按法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支之調節如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>225,777</u>	<u>530,873</u>	<u>540,638</u>	<u>233,926</u>	<u>129,102</u>
按香港之法定稅率16.5%計算之稅項	37,253	87,594	89,205	38,598	21,302
就以往年度/期間即期稅項之調整	133	459	(459)	(493)	(127)
就以往年度/期間遞延稅項之調整	—	—	(2,908)	(2,908)	—
毋須課稅收入	(12,565)	(12,275)	(5,967)	(2,373)	(4,602)
不可扣減稅項之開支	2,533	31,230	906	401	892
動用以往年度/期間之稅項虧損	(4,290)	(4,971)	(5,338)	(1,126)	(92)
未確認稅項虧損	16,094	6,434	3,877	4,911	3,218
其他	(562)	(4,605)	1,634	1,667	—
按 貴集團實際稅率計算之稅項	<u>38,596</u>	<u>103,866</u>	<u>80,950</u>	<u>38,677</u>	<u>20,591</u>

## 12. 股息

貴公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派任何股息。

於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，貴公司附屬公司向其當時之股東宣派/派付的股息如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
特別股息	<u>244,000</u>	<u>253,700</u>	<u>477,900</u>	<u>—</u>	<u>170,000</u>

## 13. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於重組及就 貴集團於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月之業績乃按合併基準(詳情披露於上文附註2.1)編製，故就本報告而言，加入每股盈利資料並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
<b>二零一三年三月三十一日</b>					
於二零一二年四月一日：					
按成本	—	98	—	312	410
累計折舊	—	(81)	—	(146)	(227)
賬面淨值	—	17	—	166	183
於二零一二年四月一日，					
扣除累計折舊	—	17	—	166	183
出售	—	(5)	—	—	(5)
年內折舊撥備	—	(12)	—	(85)	(97)
於二零一三年三月三十一日，					
扣除累計折舊	—	—	—	81	81
於二零一三年三月三十一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(231)	(317)
賬面淨值	—	—	—	81	81
<b>二零一四年三月三十一日</b>					
於二零一三年四月一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(231)	(317)
賬面淨值	—	—	—	81	81
於二零一三年四月一日，					
扣除累計折舊	—	—	—	81	81
添置	11	19	—	28	58
年內折舊撥備	(2)	(3)	—	(57)	(62)
於二零一四年三月三十一日，					
扣除累計折舊	9	16	—	52	77
於二零一四年三月三十一日：					
按成本	11	105	—	340	456
累計折舊	(2)	(89)	—	(288)	(379)
賬面淨值	9	16	—	52	77

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
<b>二零一五年三月三十一日</b>					
於二零一四年四月一日：					
按成本	11	105	—	340	456
累計折舊	(2)	(89)	—	(288)	(379)
賬面淨值	<u>9</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>52</u>	<u>77</u>
於二零一四年四月一日，					
扣除累計折舊	9	16	—	52	77
出售	(7)	(12)	—	(19)	(38)
年內折舊撥備	(2)	(4)	—	(33)	(39)
於二零一五年三月三十一日，					
扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一五年三月三十一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(312)	(398)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>二零一五年九月三十日</b>					
於二零一五年四月一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(312)	(398)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一五年四月一日，					
扣除累計折舊	—	—	—	—	—
添置	—	—	82	—	82
期內折舊撥備	—	—	(4)	—	(4)
於二零一五年九月三十日，					
扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>78</u>
於二零一五年九月三十日：					
按成本	—	86	82	312	480
累計折舊	—	(86)	(4)	(312)	(402)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>78</u>



## 15. 投資物業

	三月三十一日		二零一五年 九月三十日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	
於年／期初之賬面值	450,500	386,100	898,600
添置	—	538,161	235,157
出售	(133,100)	—	(60,000)
公平值調整收益／(虧損)淨額	68,262	(25,301)	47,588
累計免租租金收入	438	(360)	2,555
轉撥自待出售物業	—	—	32,275
待出售物業轉撥至投資物業之 公平值收益	—	—	107,725
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>
轉撥至待出售的資產(附註21)	—	—	—
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>
於年／期末之賬面值	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>

貴公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業分為兩類資產，即商用及工業。貴集團之投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司重估其價值分別為386,100,000港元、898,600,000港元、1,263,900,000港元及1,304,500,000港元。貴集團之財務總監決定每年／每個期間委聘外部估值師負責貴集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。貴集團財務總監已於估值時每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方及關連方，其他詳情載於財務報表附註30及32。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，貴集團賬面總值分別達370,600,000港元、883,100,000港元、1,247,100,000港元及1,287,700,000港元之投資物業，及其所產生之若干租金收入已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。

## 公平值層級

貴集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

	採用重大不可觀察元素之公平值計量(第三層)			
	於三月三十一日		於二零一五年 九月三十日	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
經常性公平值計量：				
商用物業	370,600	883,100	1,247,100	1,287,700
工業物業	<u>15,500</u>	<u>15,500</u>	<u>16,800</u>	<u>16,800</u>
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,304,500</u>
轉撥至待出售的資產(附註21)	—	—	—	(158,000)
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,146,500</u>

於往績記錄期，公平值計量概無於第一層及第二層之間轉讓，亦無自第三層轉入或轉出。

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下：

	商用物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日之賬面值	441,700	8,800	450,500
出售	(133,100)	—	(133,100)
累計免租租金收入	438	—	438
公平值調整收益淨額	<u>61,562</u>	<u>6,700</u>	<u>68,262</u>
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日之賬面值	370,600	15,500	386,100
添置	538,161	—	538,161
累計免租租金收入	(360)	—	(360)
公平值調整虧損淨額	<u>(25,301)</u>	<u>—</u>	<u>(25,301)</u>
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日之賬面值	883,100	15,500	898,600
添置	235,157	—	235,157
出售	(60,000)	—	(60,000)
累計免租租金收入	2,555	—	2,555
公平值調整收益淨額	46,288	1,300	47,588
轉撥自待出售物業	32,275	—	32,275
轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益	<u>107,725</u>	<u>—</u>	<u>107,725</u>
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日之賬面值	1,247,100	16,800	1,263,900
添置	270	—	270
累計免租租金收入	1,106	—	1,106
公平值調整收益淨額	<u>39,224</u>	<u>—</u>	<u>39,224</u>
	1,287,700	16,800	1,304,500
轉撥至待出售的資產(附註21)	<u>(158,000)</u>	<u>—</u>	<u>(158,000)</u>
於二零一五年九月三十日之賬面值	<u><u>1,129,700</u></u>	<u><u>16,800</u></u>	<u><u>1,146,500</u></u>

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍或加權平均數
於二零一三年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	30,899港元至 72,892港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,244港元
於二零一四年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	2,000港元至 124,740港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,244港元
於二零一五年三月三十一日			
商用物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎 每月租金價值 資本化率 每平方呎價格	405港元  2.3% 2,000港元至 85,437港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,683港元
於二零一五年九月三十日			
商用物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎 每月租金價值 資本化率 每平方呎價格	405港元  2.3% 2,021港元至 75,930港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,683港元

於各往績記錄期末，投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化)或直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

估計每平方呎租金價值或每平方呎價格單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅上升／(下降)。資本化率單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅下降／(上升)。

通常，倘有關估計每平方呎租金價值或每平方呎價格之假設發生變動，資本化率會出現反向變動。

## 16. 發展中物業

	二零一三年 千港元	三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
年/期初賬面值	1,266,712	1,842,952	1,267,283	2,655,162
添置(包括開發成本及資本化利息)	135,436	253,200	2,171,926	81,978
收購附屬公司(附註29)	476,853	—	—	—
轉撥至待出售物業	—	(755,801)	(784,047)	—
撇減至可變現淨值之淨額	(36,049)	(73,068)	—	—
年/期末賬面值	<u>1,842,952</u>	<u>1,267,283</u>	<u>2,655,162</u>	<u>2,737,140</u>

預計於下列期間落成之發展中物業：

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
超過正常營運週期， 計入非流動資產	791,000	700,000	300,273	300,436
於正常營運週期內，計入流動資產	<u>1,051,952</u>	<u>567,283</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>
	<u>1,842,952</u>	<u>1,267,283</u>	<u>2,655,162</u>	<u>2,737,140</u>

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
一年內	593,790	348,926	—	—
一年後	<u>458,162</u>	<u>218,357</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>
	<u>1,051,952</u>	<u>567,283</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，貴集團賬面總值分別為1,842,952,000港元、1,267,283,000港元、2,655,162,000港元及2,737,140,000港元之發展中物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。

## 17. 待出售物業

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
待出售物業	<u>167,346</u>	<u>345,712</u>	<u>439,134</u>	<u>75,546</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，貴集團賬面總值分別為166,226,000港元、317,955,000港元、359,109,000港元及24,843,000港元之待出售物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。

## 18. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	於三月三十一日			於二零一五年
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
預付款項		11,117	16,691	6,208	1,890
按金	(a)	102,785	28,493	32,463	79,797
其他應收款項	(b)	261,740	275,431	113,096	30,405
		<u>375,642</u>	<u>320,615</u>	<u>151,767</u>	<u>112,092</u>
減：分類為非流動資產之按金		<u>(101,654)</u>	<u>(54)</u>	<u>(54)</u>	<u>(99)</u>
流動部分		<u>273,988</u>	<u>320,561</u>	<u>151,713</u>	<u>111,993</u>

附註：

- (a) 於二零一三年三月三十一日，按金包括就收購一個購物商場以賺取租金而支付予一名獨立第三方之按金101,600,000港元。
- (b) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，貴集團預售發展中物業之銷售所得款項賬面總值分別為229,726,000港元、239,940,000港元及111,662,000港元已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。於二零一五年九月三十日，概無預售發展中物業之銷售所得款項抵押以取得貴集團任何銀行貸款。

除上述已減值之其他應收款項外，以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 19. 現金及現金等同項目

	於三月三十一日			於二零一五年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
現金及銀行結餘	102,162	84,950	242,239	103,922
減：計入分類為待出售的資產 (附註21)	—	—	—	(1,200)
	<u>102,162</u>	<u>84,950</u>	<u>242,239</u>	<u>102,722</u>

存於銀行之現金按每日銀行存款利率之浮動利率計算賺取利息。短期定期存款按貴集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目之賬面值與其公平值相若。

## 20. 與餘下母公司集團之結餘

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，借自宏安之貸款分別為395,422,000港元、187,622,000港元、352,743,000港元及352,743,000港元須按利率分別為5%、5%、3%及3%計息。該等結餘並非貿易性質，而該等結餘之賬面值與其公平值相若。

於往績記錄期末後，於二零一六年三月十六日，根據重組，Earnest Spot將 貴集團結欠餘下母公司集團之總額2,047,989,000港元(包括就二零一六年三月十六日收購East Run及More Action全部已發行股本的代價總額496,443,000港元)轉讓予 貴公司，代價為1.00港元。

## 21. 分類為待出售的資產及與分類為待出售的資產直接相關之負債

於二零一五年八月十二日，貴集團與獨立第三方訂立有條件協議，以出售 貴集團於其全資附屬公司誼堅有限公司(「誼堅」，其主要於香港從事物業投資)的所有股權連同 貴集團墊付的股東貸款，代價為158,000,000港元(「代價」)。該交易已於二零一五年十一月十一日完成。

於二零一五年九月三十日，誼堅之資產及負債(不包括於合併時對銷之股東貸款)如下：

	千港元
<b>資產</b>	
投資物業(附註15)	158,000
現金及現金等同項目(附註19)	1,200
	<hr/>
分類為待出售的資產	159,200
	<hr/>
<b>負債</b>	
其他應付款項及應計費用	(158)
計息銀行及其他貸款	(117,008)
應付稅項	(45)
應付餘下母公司集團款項	(9,715)
遞延稅項負債(附註25)	(1,085)
	<hr/>
與分類為待出售的資產直接相關之負債	(128,011)
	<hr/>
誼堅直接相關之資產淨值	31,189
	<hr/> <hr/>

## 22. 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：

	於三月三十一日			於二零一五年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
90日內	24,221	46,264	78,135	35,188
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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。

## 23. 其他應付款項及應計費用

	於三月三十一日		二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元		
其他應付款項	19,182	7,527	13,029	17,854
應計費用	2,392	6,027	14,022	4,702
	21,574	13,554	27,051	22,556
減：分類為非流動負債之其他 應付款項	(4,264)	(984)	(7,581)	(14,714)
流動部分	17,310	12,570	19,470	7,842

附註：其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。以上其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 24. 計息銀行及其他貸款

	二零一三年		於三月三十一日 二零一四年		二零一五年		於二零一五年 九月三十日		千港元			
	實際利率(%)	到期期限	千港元	實際利率(%)	到期期限	千港元	實際利率(%)	到期期限				
<b>即期</b>												
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.06—2.16)/ 最優惠 利率-2.75	二零一四年 或按要求	62,365	香港銀行 同業拆息+ (1.20—3.05)/ 最優惠 利率-2.75	二零一五年 或按要求	369,622	香港銀行 同業拆息+ (1.25—3.05)/ 最優惠 利率-2.75	二零一六年 或按要求	660,713	香港銀行 同業拆息+ (1.25—2.3)/ 最優惠 利率-2.75	二零一六年 或按要求	513,623
按要求償還 長期銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.058—2.158)	按要求	147,951	香港銀行 同業拆息+ (1.20—2.30)	按要求	23,301	香港銀行 同業拆息+1.25	按要求	7,258	香港銀行 同業拆息+1.25	按要求	6,942
			210,316			392,923			667,971			520,565
<b>非即期</b>												
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.63—3.26)	二零一四年至 二零二五年	1,328,244	香港銀行 同業拆息+ (1.62—3.26)	二零一五年至 二零二五年	804,140	香港銀行 同業拆息+ (1.52—2.24)	二零一六年至 二零二五年	1,437,104	香港銀行 同業拆息+ (1.28—2.3)	二零一六年至 二零二五年	1,376,814
其他貸款 — 無抵押			—			—	6 二零一八年	235,162	6 二零一八年		239,162	
			1,328,244			804,140			1,672,266			1,615,976
			1,538,560			1,197,063			2,340,237			2,136,541

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
分析為：				
須償還之銀行貸款：				
一年內或按要求(附註)	210,316	392,923	667,971	520,565
第二年內	746,279	658,767	312,008	296,458
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	411,075	121,982	778,881	786,943
五年後	170,890	23,391	346,215	293,413
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,105,075</u>	<u>1,897,379</u>

分析為：				
須償還之其他貸款：				
一年內或按要求	—	—	—	—
第二年內	—	—	—	—
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	—	235,162	239,162
五年後	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,162</u>	<u>239,162</u>
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,340,237</u>	<u>2,136,541</u>

附註：誠如財務資料附註35進一步詳述，於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，貴集團分別合共178,027,000港元、54,915,000港元、111,301,000港元及70,132,000港元之定期貸款(載有按要求償還條款)分類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入即期計息銀行及其他貸款及列作一年內或按要求償還之銀行及其他貸款。

於報告期末，按貸款協議指定還款日期，計息貸款之到期情況如下：

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
須償還之銀行貸款：				
一年內或按要求	62,365	369,622	660,713	513,623
第二年內	761,389	287,445	312,826	297,102
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	456,708	257,809	778,681	788,965
五年後	258,098	282,187	352,855	297,689
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,105,075</u>	<u>1,897,379</u>
須償還之其他貸款：				
一年內或按要求	—	—	—	—
第二年內	—	—	—	—
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	—	235,162	239,162
五年後	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,162</u>	<u>239,162</u>
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,340,237</u>	<u>2,136,541</u>



附註：

- (a) 若干銀行貸款以 貴集團投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入(附註15)、在建物業(附註16)、待出售物業(附註17)、預售發展中物業之銷售所得款項(附註18(b))及就 貴公司附屬公司(於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日分別為六、六、六及五間，從事物業發展)之股權質押之股份作抵押。

此外，宏安已就 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日分別最多為2,296,005,000港元、2,393,240,000港元、4,312,595,000港元及4,083,395,000港元之計息銀行貸款及若干一般銀行融資作出擔保。

- (b) 貴集團之所有銀行貸款均按浮動利率計息。
- (c) 貴集團所有其他貸款指 貴集團若干附屬公司的非控股股東墊付之貸款。
- (d) 貴集團之銀行及其他貸款賬面值與其公平值相若。

## 25. 遞延稅項

於往績記錄期，遞延稅項負債及資產之組成如下：

### 遞延稅項負債

	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元
於二零一二年四月一日	6,965
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	(174)
於二零一三年三月三十一日及二零一三年四月一日	6,791
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	(4,384)
於二零一四年三月三十一日及二零一四年四月一日	2,407
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	2,797
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	5,204
期內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	1,141
轉撥至與分類為待出售的資產直接相關之負債(附註21)	(1,085)
於二零一五年九月三十日	5,260

## 遞延稅項資產

	可抵銷未來應課 稅溢利之虧損 千港元
於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日、二零一三年四月一日、 二零一四年三月三十一日及二零一四年四月一日	—
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	3,460
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	3,460
期內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	(3,460)
於二零一五年九月三十日	—

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，貴集團於香港產生稅項虧損分別為183,968,000港元、192,835,000港元、180,891,000港元及177,643,000港元，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。貴集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生，且被認為不可能有應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。

**26. 股本**

貴公司於二零一五年十一月十九日註冊成立，初始法定股本為100,000港元，分為10,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，貴公司已配發及發行100,000股普通股，金額為1,000港元。

貴公司股本根據重組之變動載於招股章程「歷史、發展及重組」一節。

**27. 儲備****(a) 貴集團**

於各往績記錄期，貴集團儲備及其變動之金額於本報告第I-6頁之合併權益變動表呈列。

**(b) 合併儲備**

合併儲備指餘下母公司集團所保留之貴集團附屬公司於往績記錄期之資產淨值。

## 28. 擁有重大非控股權益之附屬公司

擁有重大非控股權益之貴集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一五年 三月三十一日	二零一五年 九月三十日
非控股權益持有之股權百分比：		
龍勝投資有限公司(「龍勝」)	40%	40%
高和投資有限公司(「高和」)	40%	40%
	<u>40%</u>	<u>40%</u>
	二零一五年 三月三十一日	二零一五年 九月三十日
	千港元	千港元
非控股權益獲分配之年／期內虧損：		
龍勝	(4)	(269)
高和	(42)	(474)
	<u>(42)</u>	<u>(474)</u>
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
龍勝	(15)	(284)
高和	(42)	(516)
	<u>(42)</u>	<u>(516)</u>

下表展示上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	龍勝 千港元	高和 千港元
二零一五年三月三十一日		
收入	—	—
開支總額	(10)	(105)
本年內虧損及全面虧損總額	<u>(10)</u>	<u>(105)</u>
流動資產	445,693	733,275
流動負債	2,369	2,515
非流動負債	<u>443,361</u>	<u>730,865</u>
經營活動所用之現金淨額	(432,052)	(712,046)
投資活動產生之現金淨額	—	—
融資活動產生之現金淨額	<u>433,658</u>	<u>713,308</u>
現金及現金等同項目增加淨額	<u>1,606</u>	<u>1,262</u>

	龍勝 千港元	高和 千港元
二零一五年九月三十日		
收入	—	—
開支總額	(673)	(1,184)
本期內虧損及全面虧損總額	<u>(673)</u>	<u>(1,184)</u>
流動資產	454,697	764,928
流動負債	406	3,757
非流動負債	<u>455,002</u>	<u>762,460</u>
經營活動所用之現金淨額	(7,169)	(19,529)
投資活動產生之現金淨額	—	—
融資活動產生之現金淨額	<u>6,349</u>	<u>20,293</u>
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額	<u>(820)</u>	<u>764</u>

## 29. 收購非業務性質之附屬公司

截至二零一三年三月三十一日止年度

於二零一三年二月八日，貴集團與獨立第三方Woomera International Limited訂立買賣協議，以收購永宜投資有限公司（「永宜投資」）全部股權及永宜投資結欠其當時之股東之股東貸款，現金代價為475,771,000港元。該交易已於二零一三年三月二十二日完成。永宜投資主要於香港從事物業發展及截至收購日期止，永宜投資除於香港持有若干物業外，並無進行任何重大業務交易。

貴集團將上述交易入賬作為收購資產，因為貴集團收購的實體並不構成一項業務。

貴集團於上述交易中所收購的資產淨值如下：

	千港元
已收購資產淨值：	
持作發展物業	476,853
銀行結餘	158
已收按金	(613)
應計款項	(149)
遞延稅項負債	<u>(478)</u>
	<u>475,771</u>
付款方式：	
現金	<u>475,771</u>

就收購永宜投資所作之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(475,771)
所得銀行結餘	158
	<hr/>
收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(475,613)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(1,013)
	<hr/>
	<u>(476,626)</u>

### 30. 經營租賃安排

#### 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)，商議租期由一年至四年不等。租約條款亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金，以及包含或然租金條件，據此月租乃按營業額租金及基本租金之較高者釐定。

於各往績記錄期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，貴集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	於三月三十一日		於二零一五年	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
一年內	24,412	10,968	20,257	31,018
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	18,085	2,836	35,054	42,759
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	42,497	13,804	55,311	73,777
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

### 31. 承擔

於各往績記錄期末，貴集團的資本承擔如下：

	於三月三十一日		於二零一五年	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
已訂約但未撥備：				
發展中物業	291,932	211,309	42,757	216,779
投資物業	406,400	9,824	6,981	7,351
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	698,332	221,133	49,738	224,130
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 32. 關連人士交易

- (a) 除財務資料其他部分詳述之交易外，於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月內，貴集團與關連人士進行下列交易：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
經常性：					
來自宏安聯營公司之租金收入	1,470	1,507	2,084	427	5,513
非經常性：					
向餘下母公司集團支付之管理費	5,240	9,357	12,270	5,803	7,290
向宏安支付之利息	7,908	6,402	7,084	1,924	5,189

該等交易乃按相關訂約方互相協定之條款及條件進行。董事認為，該等關連人士交易乃於貴集團一般業務過程中進行。

- (b) 宏安就授予貴公司之銀行貸款向銀行作出擔保(附註24)。宏安並無就提供該等擔保而收取代價。
- (c) 貴集團主要管理人員之補償

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	23,146	34,566	39,087	10,178	11,360
退休福利	87	80	120	59	60
支付予主要管理人員的薪酬總額	23,233	34,646	39,207	10,237	11,420

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註9。

## 33. 按類別劃分之金融工具

於各往績記錄期末，貴集團之所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本之金融負債。

## 34. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及銀行結餘、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行及其他貸款之即期部分的公平值與其各自的眼面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以貴集團董事為首的財務部負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務部直接向董事報告。於各報告日期，財務部分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用之主要元素。估值由董事審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年討論兩次，以便呈列中期及年度財務報告。

金融資產及負債之公平值按金融工具可由自願各方在現有交易中可交換之金額入賬，強制或清算銷售除外。

估計公平值時所用之方法及假設載述如下：

計息銀行及其他貸款以及其他應付款項之非即期部分的公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於往績記錄期末，貴集團本身計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

### 35. 財務風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括其他應收款項、按金、應付賬款及其他應付款項、已收按金、現金及銀行結餘以及銀行及其他借貸。

貴集團金融工具之主要風險為利率風險、信貸風險及流動性風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。

#### 利率風險

貴集團市場利率變動之風險主要來自貴集團按浮動利率計息之銀行貸款。貴集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險，但將於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，貴集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性。有關變動不會嚴重影響貴集團的其他權益組成部分。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一三年三月三十一日		
港元	100	(15,386)
港元	(100)	15,386
二零一四年三月三十一日		
港元	100	(11,971)
港元	(100)	11,971
二零一五年三月三十一日		
港元	100	(21,051)
港元	(100)	21,051
二零一五年九月三十日		
港元	100	(18,973)
港元	(100)	18,973

### 信貸風險

貴集團之信貸風險主要來自其他應收款項。管理層設有信貸政策，按持續基準監督該等信貸風險。該等金融資產之最大風險等於該等工具之賬面值。

至於其他應收款項，貴集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。

債務證券的信貸風險主要源於發行人可能違約未付款或破產的風險。不同發行主體的債務證券一般存在不同程度的信貸風險。管理層定期檢討信貸風險，預期不會有任何投資對手方未能履行其責任。

貴集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目)之最大信貸風險等於該等工具之賬面值。

有關貴集團因其他應收款項(附註18)所產生信貸風險之進一步定量資料乃於財務資料相關附註中披露。

### 流動性風險

貴集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產之到期情況及經營活動之預計現金流量。

貴集團之目標為致力透過利用銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

於各往績記錄期末，根據合約未貼現付款，貴集團金融負債之到期情況如下：

	按要求 千港元	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
於二零一三年三月三十一日						
銀行貸款(附註)	178,027	61,036	776,743	425,393	174,596	1,615,795
應付賬款(附註22)	—	24,221	—	—	—	24,221
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	17,310	4,264	—	—	21,574
來自宏安之貸款(附註20)	395,422	—	—	—	—	395,422
應付餘下母公司集團(附註20)	1,400,742	—	—	—	—	1,400,742
	<u>1,974,191</u>	<u>102,567</u>	<u>781,007</u>	<u>425,393</u>	<u>174,596</u>	<u>3,457,754</u>



	按要求 千港元	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
於二零一四年三月三十一日						
銀行貸款(附註)	54,915	362,449	675,864	125,385	23,734	1,242,347
應付賬款(附註22)	—	46,264	—	—	—	46,264
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	12,570	984	—	—	13,554
來自宏安之貸款(附註20)	187,622	—	—	—	—	187,622
應付餘下母公司集團(附註20)	1,993,004	—	—	—	—	1,993,004
	<u>2,235,541</u>	<u>421,283</u>	<u>676,848</u>	<u>125,385</u>	<u>23,734</u>	<u>3,482,791</u>
	按要求 千港元	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
於二零一五年三月三十一日						
銀行貸款(附註)	111,301	599,131	343,206	803,827	355,801	2,213,266
其他貸款(附註24)	—	—	—	277,491	—	277,491
應付賬款(附註22)	—	78,135	—	—	—	78,135
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	19,470	—	7,581	—	27,051
來自宏安之貸款(附註20)	352,743	—	—	—	—	352,743
應付餘下母公司集團(附註20)	2,516,663	—	—	—	—	2,516,663
	<u>2,980,707</u>	<u>696,736</u>	<u>343,206</u>	<u>1,088,899</u>	<u>355,801</u>	<u>5,465,349</u>
	按要求 千港元	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
於二零一五年九月三十日						
銀行貸款(附註)	70,132	489,738	330,685	812,224	299,658	2,002,437
其他貸款(附註24)	—	—	—	275,036	—	275,036
應付賬款(附註22)	—	35,188	—	—	—	35,188
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	7,842	—	14,714	—	22,556
來自宏安之貸款(附註20)	352,743	—	—	—	—	352,743
應付餘下母公司集團(附註20)	2,521,094	—	—	—	—	2,521,094
	<u>2,943,969</u>	<u>532,768</u>	<u>330,685</u>	<u>1,101,974</u>	<u>299,658</u>	<u>5,209,054</u>

附註：

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，貴集團之計息銀行貸款中，包括總本金額分別為178,027,000港元、54,915,000港元、111,301,000港元及70,132,000港元之定期貸款，當中各貸款協議載有按要求償還條款，給予銀行無條件權利隨時要求償還貸款，因此，就上述到期日而言，總金額分類為「按要求」。

儘管有上述條款，董事相信該等貸款不會於十二個月內全數被要求償還，彼等認為有關貸款將根據各貸款協議所載到期日償還。作出此項評估乃考慮到：貴集團於批准財務報表當日之財務狀況、貴集團遵守貸款契諾之情況；並無違約事件，以及貴集團過去按時償還所有貸款。根據貸款之條款，已訂約非折扣付款如下：

	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
二零一三年三月三十一日	33,384	17,848	48,094	88,830	188,156
二零一四年三月三十一日	32,727	2,061	5,463	8,729	48,980
二零一五年三月三十一日	106,582	745	2,097	4,691	114,115
二零一五年九月三十日	64,695	748	2,115	4,340	71,898

#### 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營的能力，從而為股東提供回報及維持最佳資本結構以減少資本成本。

貴集團管理資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東支付的股息及向股東償還資本。於往績記錄期，有關管理資本的目標、政策或程序並無變動。

貴集團使用債務對經調整資本比率(即淨負債除以經調整資本)監察資本。淨負債包括計息銀行及其他貸款及來自宏安的貸款減現金及現金等同項目。經調整資本包括所有權益部分(即股本、儲備及非控股權益)及應付餘下母公司集團款項淨額。貴集團之政策為保持穩定的債務對經調整資本比率。於往績記錄期末之債務對經調整資本比率如下：

	於三月三十一日		於二零一五年	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
計息銀行及其他貸款	1,538,560	1,197,063	2,340,237	2,136,541
來自宏安的貸款	395,422	187,622	352,743	352,743
銀行貸款，計入與分類為 待出售的資產直接相關之負債	—	—	—	117,008
減：現金及現金等同項目	(102,162)	(84,950)	(242,239)	(102,722)
淨負債	<u>1,831,820</u>	<u>1,299,735</u>	<u>2,450,741</u>	<u>2,503,570</u>
權益總額	<u>85,613</u>	<u>258,920</u>	<u>240,708</u>	<u>179,129</u>
加：應付餘下母公司集團 應付餘下母公司集團，計入與分 類為待出售的資產直接相關 之負債	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094
減：應收餘下母公司集團	(946,524)	(1,232,833)	(1,099,334)	(1,123,301)
經調整資本	<u>539,831</u>	<u>1,019,091</u>	<u>1,658,037</u>	<u>1,586,637</u>
債務對經調整資本	<u>339.33%</u>	<u>127.54%</u>	<u>147.81%</u>	<u>157.79%</u>

### III. 報告期後事項

- (a) 於二零一五年十一月二十五日，貴集團與位元堂藥業控股有限公司(宏安的聯營公司)的一間全資附屬公司訂立臨時買賣協議，以出售其於港威龍有限公司及森寶投資有限公司之全部權益，該等公司為香港兩項物業之控股公司，總代價為70,000,000港元。有關交易於二零一五年十二月二十三日完成。
- (b) 於二零一五年十二月一日，貴集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於Level Success Limited之全部權益，Level Success Limited主要從事投資控股，並為一間物業控股附屬公司之控股公司，總代價為823,000,000港元。有關交易於二零一六年二月十五日完成。
- (c) 於二零一六年三月十六日，現時貴集團旗下公司於籌備貴公司股份於聯交所上市期間完成重組。重組之更多詳情載於招股章程「歷史、發展及重組」一節。

#### IV. 期後財務報表

於二零一五年九月三十日後任何期間，貴集團或其任何附屬公司並無編製任何經審核財務報表。

此 致

宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited) 列位董事  
創僑國際有限公司  
金利豐財務顧問有限公司 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年三月三十日

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，將有關資料載入本招股章程僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載之會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值表

以下為本集團根據上市規則第4.29段及基於下文所載附註編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值說明報表，旨在說明股份發售對本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於二零一五年九月三十日發生。本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值表僅為說明用途而編製，基於其假設性質，未必能真實反映股份發售於二零一五年九月三十日或任何未來日期完成後的本集團合併有形資產淨值。

	於二零一五年 九月三十日				每股份未經 審核備考經調 整合併有形資 產淨值
	本公司擁有人 應佔合併有形 資產淨值	收購股東貸款	股份發售的估 計所得款項 淨額	未經審核備考 經調整合併有 形資產淨值	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元	港元 (附註4及5)
按發售價每股股份0.87港元計算	<u>179,929</u>	<u>1,551,546</u>	<u>292,384</u>	<u>2,023,859</u>	<u>1.331</u>
按發售價每股股份0.97港元計算	<u>179,929</u>	<u>1,551,546</u>	<u>329,244</u>	<u>2,060,719</u>	<u>1.356</u>

附註：

- 於二零一五年九月三十日，本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。
- 作為重組一部分，於二零一六年三月十六日，本公司全資附屬公司Sparkle Hope向本公司當時的股東WOE收購More Action及East Run的股東貸款約1,551,546,000港元。
- 股份發售的估計所得款項淨額乃按指示性發售價每股股份0.87港元及0.97港元計算，並扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支後計算得出。

4. 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按緊隨股份發售完成後預期將予發行的1,520,000,000股股份(並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份)計算。
5. 本集團並無作出任何調整以反映本集團於二零一五年九月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出的核證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

致宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited)董事

吾等已完成核證工作以對宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited)(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(其後統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一五年九月三十日之備考合併有形資產淨值及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零一六年三月三十日的 貴公司招股章程(「招股章程」)附錄二A(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則於附註2至附註5載述。

董事編製備考財務資料以說明公開發售及配售 貴公司股份對 貴集團於二零一五年九月三十日之財務狀況的影響(猶如該交易已於二零一五年九月三十日進行)。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一五年九月三十日止六個月的財務報表，並已就此刊發一份會計師報告。

**董事對備考財務資料之責任**

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

**吾等的獨立性和質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性和其他道德規範，該守則乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的謹慎、保密及專業行為的基本準則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用的法律法規文件紀錄政策和程序。

### 申報會計師之責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發當日對該等報告之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中亦不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程載入備考財務資料的目的，僅供說明公開發售及配售 貴公司股份對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如有關交易已於選定說明該影響的較早日期進行。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果會與所呈列者相同。

合理核證工作旨在對備考財務資料是否按照適用準則妥為編製作報告，涉及採取程序以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列有關交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之交易以及其他相關工作情況之了解。



有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分和恰當，為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬適當。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年三月三十日

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本招股章程而就本集團持有之物業權益於二零一五年十二月三十一日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



## Asset Appraisal Limited 中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building  
No. 145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室  
Tel: (852) 2529 9448

敬啟者：

關於：位於香港的物業權益估值

吾等遵照宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited) (「貴公司」) 的指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」) 持有位於香港的物業權益(「該等物業」) 進行估值，吾等謹此確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一五年十二月三十一日(「估值日期」) 之估值之意見。

### 估值基準

吾等對該等物業的估值代表市值。吾等對市值之定義為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方就一項資產或負債在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行公平交易而應交換之估計金額」。

### 業權

吾等已在合適的土地註冊處就該等物業進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業的擁有權，亦未核實是否存在任何並無記錄於吾等所獲提供之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

## 估值方法

就物業於估值日期之分類而言，第一類物業為持作投資物業。第二類物業為待出售物業。第三類物業為發展中物業。第四類物業為持作未來開發物業。第五類物業為 貴集團所租用物業。

在對第一類物業(即 貴集團持作投資物業)進行估值時，吾等採用以資本化現有租約產生的租金收入(如有)為基準的投資法，並就物業復歸收入的潛力作出適當撥備或(倘適用)採用直接比較法，其中參考可於相關市場可得的可資比較銷售證據(可於主體物業與可資比較物業之間進行適當調整)。

在對第二類物業(即 貴集團待出售之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，比較乃按可資比較物業的套現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以得出估值。

在對第三類物業(即 貴集團發展中物業)進行估值時，吾等之估值基準為該等物業將各自按 貴集團提供之最新開發方案開發及完工。吾等假設已獲得有關政府部門開發方案之所有同意、批准及許可而無嚴苛條件或延誤。吾等亦假設開發項目之設計及建設符合當地的規劃條例及已獲得有關部門批准。於得出吾等之估值時，吾等採用直接比較法，參考市場現有可資比較銷售證據，並計及已動用建築成本以及完成該等開發項目將動用之成本。該開發項目落成價值為吾等對其總值之意見(假設其於估值日期落成)。

在對第四類物業(即 貴集團持有作未來開發之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，通過參考有關市場現有之可資比較土地銷售交易，假設該等物業各自按其現況出售。

鑒於第五類物業之短期及不可轉讓性質，吾等認為該等物業並無商業價值。

## 假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該等物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響該等物業的價值之任何類似安排。

除另有說明外，吾等亦已假設該等物業的業主有權向任何人士出售、按揭、抵押或以其他方式處置該等物業，而毋須支付任何額外地價或大額費用予政府機關。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

### 限制條件

吾等之報告並無就接受估值之該等物業任何押記、按揭或欠款或任何開支或稅款而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜而向吾等提供之意見。

吾等並無進行詳細地盤丈量以核實該等物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之法律文件所載之樓面面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

物業已由劉詩泳及其同事於二零一五年十月二十五日至二零一五年十二月十四日進行視察。吾等已視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物服務及設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，獲提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)的所有規定。

除另有說明者外，本報告所呈列所有貨幣金額均以港元列示。隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5B室  
宏安地產有限公司  
**(Wang On Properties Limited)**  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評值顧問有限公司

董事  
劉詩詠  
*MHKIS AAPI RPS(GP)*  
謹啟

二零一六年三月三十日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

物業	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔權益 百分比	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔物業 權益價值
<b>第一類一貴集團持作投資物業</b>			
1. 香港 筲箕灣道106-108號 地下B號舖	30,400,000 港元	100%	30,400,000 港元
2. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈8樓	16,800,000 港元	100%	16,800,000 港元
3. 香港 利園山道61、63、65、67、71及73號， 波斯富街108、110、112、116、118及 120號 寶榮大廈 地下AB舖	241,000,000 港元	100%	241,000,000 港元
4. 九龍 彌敦道732號 寬成樓地下連閣樓	91,600,000 港元	100%	91,600,000 港元
5. 九龍 馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	23,300,000 港元	100%	23,300,000 港元
6. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 地下1及2號舖	140,000,000 港元	100%	140,000,000 港元
7. 新界 沙田大圍道55-65號， 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖	35,400,000 港元	100%	35,400,000 港元

物業	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔權益 百分比	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔物業 權益價值
8. 新界 大埔 安慈路3號 翡翠廣場 1樓3號舖	20,000,000 港元	100%	20,000,000 港元
<b>第二類一貴集團待出售物業</b>			
9. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 廣告牌A、B、C、D、E、F、G、H、I、 J、K、L、M、N、O、P及Q	4,800,000 港元	100%	4,800,000 港元
10. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 8樓商業單位	43,000,000 港元	100%	43,000,000 港元
11. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 21樓商舖	43,500,000 港元	100%	43,500,000 港元
12. 新界 沙田 橫壆街2-16號 沙田中心 平台1樓 137個停車位	142,000,000 港元	100%	142,000,000 港元
13. 新界 荃灣 怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號 及2-12號 海濱花園 海濱廣場商舖連地庫 1及2層之停車位	823,000,000 港元	100%	823,000,000 港元

物業	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔權益 百分比	於二零一五年 十二月三十一日 貴集團應佔物業 權益價值
<b>第三類一發展中物業</b>			
14. 九龍 彌敦道575及575A號	430,000,000 港元	100%	430,000,000 港元
15. 新界 沙田 馬鞍山 恒光街 沙田市地段第598號	500,000,000 港元	60%	300,000,000 港元
16. 新界 沙田 馬鞍山 馬錦街 沙田市地段第599號	805,000,000 港元	60%	483,000,000 港元
17. 新界 沙田 大圍 大埔公路 沙田市地段第587號	790,000,000 港元	100%	790,000,000 港元



物業	於二零一五年	於二零一五年	於二零一五年
	十二月三十一日 現況下的市值	十二月三十一日 貴集團應佔權益 百分比	十二月三十一日 貴集團應佔物業 權益價值
<b>第四類 — 貴集團持作未來發展物業</b>			
18. 九龍 油塘 四山街 13及15號	370,000,000 港元	100%	370,000,000 港元
<b>第五類 — 貴集團租賃之物業</b>			
19. 香港 九龍 九龍灣 宏光道9號 位元堂藥業大廈 5樓5B部分	無商業價值		無商業價值
	總計： <u>4,549,800,000 港元</u>		<u>4,027,800,000 港元</u>

## 第一類一貴集團持作投資物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
1. 香港 筲箕灣道106-108號 地下B號舖	該物業為一幢六層高唐樓之 一個地下商舖單位，約於 一九七六年落成。	誠如 貴公司所告 知，該物業現有租 約為期三年，至二 零一六年八月六日 屆滿，月租為 122,000港元(不包括 差餉及管理費)。	30,400,000港元
筲箕灣內地段第472 號餘段之份數107份 之20份。	該物業之實用面積約為791平 方呎，另加約36平方呎之天井。  該物業根據一份政府官契持 有，由一九二一年一月三十一 日開始，為期75年，可續契75 年。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為光暉投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零零五年五月三十一日之註冊摘要編號05062801090104。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九七六年九月二十四日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB1307248。
  - b. 該物業已向中國光大銀行股份有限公司香港分行作出法定押記/按揭抵押，以擔保全數金額，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510185。
  - c. 該物業須向中國光大銀行股份有限公司香港分行轉讓租金，見日期為二零一三年八月二十日之註冊摘要編號13090901510195。
3. 根據日期為二零一五年四月十七日之筲箕灣分區計劃大綱圖第S/H9/18號，該物業被劃為「住宅(甲類)2」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司編製之建築測量報告(稱為「**建築測量報告**」)，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - b. 店面擴建<300毫米；
  - c. 清除地下廣告標識<2.5米；及
  - d. 蓋板門擴建<600毫米。

誠如建築測量報告所示，部分未獲批准建築工程之翻新工程(見上文附註a及c所述)可於7天左右竣工，總成本120,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
2. 香港 石排灣道40號 金山電腦大廈8樓	該物業為一幢十七層工業大廈八樓整層之工業用空間，約於一九八一年落成。	誠如 貴公司所告知，於估值日期，該物業為空置。	16,800,000 港元

香港仔內地段第395號之份數42份之2份。該物業之實用面積約為2,956平方呎。

該物業根據賣地條件編號11161持有，由一九七八年一月十七日開始，為期75年，可續契75年。

## 附註：

1. 該物業之登記業主為有邦有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110402090020。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九八八年十二月二十三日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB3959222。
3. 根據日期為二零一四年三月三十一日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/29號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 大門的不附帶耐火時效玻璃門及捲閘；
  - b. 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - c. 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - d. 輕型遮陽蓬<500毫米；及
  - e. 出口捲閘。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之翻新工程可於16天左右竣工，總成本168,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
3. 香港 利園山道61、63、65、67、71及73號， 波斯富街108、110、112、116、118及120號 寶榮大廈 地下AB舖 內地段第29號Z段之份數197份之2份其中份數1643份之1187份。	該物業為一幢十四層工業之地下商舖單位，約於一九六七年落成。 該物業之實用面積約為1,204平方呎。 該物業根據一份政府官契持有，由一八六零年六月二十五日開始，為期982年。	誠如 貴公司告知，該物業現有租約為期三年，至二零一八年二月十五日屆滿，月租為900,000港元(不包括差餉及管理費)，附有選擇權可按當時公開市場租值再重續3年。	241,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為東華投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650144，代價為210,000,000港元。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九六七年三月二十九日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB579272。
  - b. 該物業日期為二零一五年二月十六日之大廈分公契已註冊，註冊摘要編號為15030602650150。
  - c. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650161。
  - d. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一五年二月十六日之註冊摘要編號15030602650171。
3. 根據日期為二零一零年九月十七日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/15號，該物業被劃為「商業(甲類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 清除地下廣告標識>2.5米；
  - b. 外牆附加的空調支架(<600毫米)。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之翻新工程可於3天左右竣工，總成本73,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
4. 九龍 彌敦道732號 寬成樓地下連閣樓	該物業為一幢12層高綜合樓宇之一個地下商舖連閣樓，約於一九七五年落成。	誠如 貴公司所告知，該物業現有租約為期三年，至二零一八年三月二日屆滿，月租合共為200,000港元(不包括差餉、地租及管理費)，附有選擇權可按當時公開市場租值再重續2年。	91,600,000港元
九龍內地段 第2284號餘段之 份數30份之8份。	該物業之實用面積約為1,399平方呎，另加天井約31平方呎及閣樓約1,096平方呎。  該物業根據一份政府官契持有，由一九二八年八月二十日開始，為期75年，可再續契75年。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為安興投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一零年八月二十五日之註冊摘要編號10090902370109。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九七六年一月十二日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB1239471。
  - b. 該物業已就全數金額向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一零年十月十八日之註冊摘要編號10102601730025。
  - c. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年十月十八日之註冊摘要編號10102601730034。
  - d. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條所頒發第UMW/MW121203-007/0001號命令，見日期為二零一四年十一月七日之註冊摘要編號15081201400032。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 根據屋宇署有關遵守強制驗窗計劃而發出日期為二零一五年十月十六日之通知(通知編號：UMW/MW121203-007/0001)，該通知已獲遵守。
5. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 外牆附加的空調支架(<600毫米)；
  - b. 玻璃店面。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之小型工程記錄已由租戶提供。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
5. 九龍 馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	該物業為一幢八層高唐樓之 三個地下商舖單位，約於 一九五七年落成。	誠如 貴公司所告 知，該物業現有租 約為期三年，至二 零一七年十月十五 日屆滿，月租為 60,000港元(不包括 差餉及管理費)。	23,300,000港元
九龍海旁地段第52 號B段第3分段A段 餘段之份數8份之1 份其中份數20份之8 份。	該物業之實用面積共約332平 方呎。 該物業根據一份政府官契持 有，由一八九九年九月二十五 日開始，為期75年，可再續契 75年。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為利樂投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950072。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九五七年十一月十三日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為UB267985。
  - b. 該物業日期為一九九二年六月三日之大廈分公契已註冊，註冊摘要編號為UB5353087。
  - c. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條發出取代命令CBZ/S1/027965/03/K，見日期為二零零八年十月二十九日之註冊摘要編號08120400560110。
  - d. 該物業已就全數金額向星展銀行(香港)有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950087。
  - e. 該物業須向星展銀行(香港)有限公司轉讓租金，見日期為二零一一年六月十三日之註冊摘要編號11062801950097。
3. 根據日期為二零一零年十月十五日之紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/24號，該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 蓋板門擴建<600毫米；
  - b. 店面擴建>300毫米；
  - c. 清除地下廣告標識<2.5米；
  - d. 店面擴建<300毫米；
  - e. 排氣管道>600毫米；
  - f. 消防安全建築物條例指引。

誠如建築測量報告所示，部分未獲批准建築工程之翻新工程(見上文附註c及e所述)將由租戶處理。有關翻新工程已於二零一六年二月竣工。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
6. 九龍彌敦道726號「彌敦道726號」地下1及2號舖。	該物業為位於約二零一四年建成之一幢22層商業大廈地下之兩個舖位。	據 貴公司告知，該物業之租約為期4年，至二零一八年十一月二十日屆滿，	140,000,000 港元
九龍內地段第2132號餘段以及A段餘段之份數2739份之170份	該物業之總實用面積約為1,857平方呎。 該物業根據政府租契持有，為期75年，並自一九二八年八月二十日起另計75年之重續。	月租為415,000港元或總銷售額之10% (以較高者為準) (不包括差餉及管理費)，附有選擇權可再重續2年。	

## 附註：

1. 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一零年十一月三十日之註冊摘要編號10122301290026。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為二零一四年二月十三日之佔用許可證KN5/2014(OP)號已註冊，註冊摘要編號為14022002060018。
  - b. 該物業日期為二零一四年三月三日之公契及管理協議連同圖已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
  - c. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一四年八月二十八日之註冊摘要編號14090401720067。
  - d. 該物業須向香港上海滙豐銀行有限公司轉讓租金，見日期為二零一四年八月二十八日之註冊摘要編號14090401720077。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
7. 新界 沙田 大圍道55-65號 積輝街14-18號 金禧花園 地下6號舖  沙田市地段第199號 之份數12000份之15 份。	該物業為一座兩層高商業樓宇(金禧花園)之一個地下商舖單位,約於一九八五年落成。  該物業之建築面積及實用面積分別約為674平方呎及512平方呎。  該物業根據新批租約第11871號持有,由一八九八年七月一日開始,為期99年(減去期內最後3天)。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日,條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。	誠如 貴公司所告知,該物業租約為期三年,至二零一七年十月一日屆滿,月租為149,500港元(不包括差餉及管理費)。	35,400,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為朗寶有限公司(貴公司之全資附屬公司),見日期為二零零五年三月一日之註冊摘要編號05031801360116。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九八五年七月二十二日之大廈公契已註冊,註冊摘要編號為ST292000。
  - b. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押及須向該銀行轉讓租金,以擔保全數金額,見日期同為二零一三年九月二十五日之註冊摘要編號13100201480059及13100201480061。
3. 根據日期為二零一五年十二月十一日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/32號,該物業被劃為「住宅(甲類)」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告,若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 外牆附加的空調支架(<600毫米);
  - b. 店面擴建<300毫米;
  - c. 清除地下廣告標識<2.5米;
  - d. 蓋板門擴建<600毫米;
  - e. 可伸縮遮陽傘>500毫米,高度為距離地面2.5米以上。

誠如建築測量報告所示,部分未獲批准建築工程之翻新工程(見上文附註a、c及e所述)可於7天左右竣工,建築成本為118,000港元。餘下部分將由租戶移除。



## 估值證書

			於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
8. 新界 大埔 安慈路3號 翡翠廣場 1樓3號舖  大埔市地段第7號之 份數16800份之5500 份其中份數5500份 之118份。	該物業為一座兩層高商業樓 宇之一個1樓商舖單位，約於 一九八六年落成。  該物業之實用面積約為712平 方呎。  該物業根據新批租約第 TP11899號持有，由一八九八 年七月一日開始，為期99年(減 去期內最後3天)。其已根據法 定規例續期至二零四七年六 月三十日，條件為每年按應課 差餉租值之3%繳納地租。	誠如 貴公司所告 知，該物業租約為 期兩年，至二零 一六年八月十九日 屆滿，月租合共為 110,000港元(不包括 差餉、地租及管理 費)。	20,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為宏圖電機工程有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一零年一月二十日之註冊摘要編號10020202490067。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業日期為一九八六年二月二十四日之大廈公契已註冊，註冊摘要編號為TP242036。
  - b. 該物業日期為一九八六年四月十日之大廈分公契已註冊，註冊摘要編號為TP247033。
  - c. 該物業已就全數金額向中信銀行(國際)有限公司作出法定押記/按揭抵押，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200190。
  - d. 該物業須向中信銀行(國際)有限公司轉讓租金，見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號10062202200202。
3. 根據日期為二零一五年九月十八日之大埔分區計劃大綱圖第S/TP/26號，該物業被劃為「住宅(甲類)4」地帶。
4. 根據豐展設計及營造有限公司就物業編製之建築測量報告，若干未獲批准建築工程概述如下：
  - a. 清除地下廣告標識<2.5米。

誠如建築測量報告所示，上述未獲批准建築工程之翻新工程可於3天左右竣工，建築成本為43,000港元。

## 第二類一 貴集團待出售物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
9. 九龍 彌敦道726號 「彌敦道726號」 廣告牌A、B、C、 D、E、F、G、H、 I、J、K、L、M、 N、O、P及Q  九龍內地段第2132 號及餘段及A段餘 段份數2739份之17 份	該物業為位於一座約二零一四 年落成22層高的商廈外牆的 17個廣告牌。  該物業之總面積約為772平方 呎。  該物業根據政府官契持有，由 一九二八年八月二十日起計 為期75年，並可續契75年。	該物業的廣告牌K 的許可證已於二零 一六年一月十二日 到期，現正磋商延 期／重續。  誠如 貴公司所告 知，該物業的餘下 部分為空置或擁有 人佔用。	4,800,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年十一月三十日登記，註冊摘要號碼為10122301290026之契約擁有(有關KIL 2132 S.A. R.P.及KIL 2132 R.P.)。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 佔用許可證KN5/2014(OP)號已登記，見日期為二零一四年二月十三日之註冊摘要編號14022002060018。
  - b. 該發展項目之日期為二零一四年三月三日之大廈公契及管理協議連圖則已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

			於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10. 九龍 彌敦道726號「彌敦 道726號」8樓商業單 位	該物業為位於一座約二零一四 年落成22層高的商業大廈的8 樓的一間商舖。	誠如 貴公司所告 知，該物業於估值 日期為空置。	43,000,000 港元
九龍內地段第2132 號餘段以及A段餘 段份數2739份之130 份	該物業之建築面積及實用面 積分別約為2,200平方呎及1,360 平方呎。  該物業根據政府官契持有，由 一九二八年八月二十日開始， 為期75年及可再續契75年。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年十一月三十日登記，註冊摘要編號為10122301290026(有關KIL 2132 S.A. R.P.及KIL 2132 R.P.)之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該發展項目之佔用許可證KN5/2014(OP)號已登記，見日期為二零一四年二月十三日之註冊摘要編號14022002060018。
  - b. 該發展項目日期為二零一四年三月三日之大廈公契及管理協議連同圖則已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
  - c. 支持中永集團有限公司及迅強有限公司之蓋印副本傳訊令狀(有關：區域法院民事訴訟2015年第5488號)已登記，見日期為二零一五年十二月五日之註冊摘要編號15120800070016。
  - d. 支持安志實業有限公司、迅強有限公司及中永集團有限公司之蓋印副本傳訊令狀(有關：民事訴訟2015年第5308號)有待登記，見日期為二零一五年一月二十四日之註冊摘要編號15112601790015。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
11. 九龍 彌敦道726號「彌敦 道726號」21樓商舖	該物業為位於一座約二零一四 年落成22層高的商業大廈的 21樓的一間商舖。	誠如 貴公司所告 知，該物業於估值 日期為空置。	43,500,000 港元
九龍內地段第2132 號餘段以及A段餘 段份數2739份之130 份	該物業之建築面積及實用面 積分別約為2,200平方呎及1,360 平方呎。	該物業根據政府官契持有，由 一九二八年八月二十日開始， 為期75年及可再續契75年。	

## 附註：

1. 該物業之登記業主為迅強有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年十一月三十日登記，註冊摘要編號為10122301290026(有關KIL 2132 S.A. R.P.及KIL 2132 R.P.)之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該發展項目之佔用許可證KN5/2014(OP)號已登記，見日期為二零一四年二月十三日之註冊摘要編號14022002060018。
  - b. 該發展項目日期為二零一四年三月三日之大廈公契及管理協議連同圖則已註冊，註冊摘要編號為14031701390035。
  - c. 迅強有限公司(作為賣方)與兩名獨立第三方(作為買方，聯合租戶)於二零一五年九月二十九日訂立一份買賣協議連圖則(詳見註冊摘要編號15101201760124)，根據其條款及條件，該物業將按代價43,500,000港元出售。買賣該物業已於二零一六年二月十五日完成。
3. 根據日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/30號，該物業被劃為「商業」地帶。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年
			十二月三十一日 現況下之市值
12. 新界 沙田 橫壘街2-16號沙田 中心平台1樓137個 停車位  沙田市地段第16號 份數65000份之548 份	沙田中心為一個由8幢樓高27 層的住宅樓宇組成的屋苑，屋 苑之下為三層停車場及商場， 約於一九八一年落成。  該物業為沙田中心平台1樓之 137個停車位。  該物業根據新批租約第11171 號持有，由一八九八年七月一 日開始，為期99年(減去期內 最後3天)，其已根據法定規例 續期至二零四七年六月三十 日，條件為每年按應課差餉租 值之3%繳納地租。	該物業已空置。	142,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為希祿發展有限公司，透過一九九一年五月二十二日登記，註冊摘要編號為ST584955。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業之佔用許可證見日期為一九八一年十二月三十日之註冊摘要編號ST205212。
  - b. 該物業日期為一九八二年一月二十日之大廈公契及管理協議見註冊摘要編號為ST206719。
  - c. 該物業已按代價96,800,000港元向萬臨投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)訂立買賣協議，見日期為二零一五年八月十四日之註冊摘要編號15091101720057。
3. 根據日期為二零一五年十二月十一日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/32號，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。
4. 於二零一五年十二月三十一日，貴公司持有沙田中心137個停車位。於最後實際可行日期，貴公司已出售48個停車位，總代價為53,270,000港元，而餘下89個停車位於二零一五年十二月三十一日之總值為88,730,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
13. 新界 荃灣 怡樂街1-9號及2-12號，怡康街1-7號及2-12號海濱花園 海濱廣場商業單位及第1及2層地庫停車位(附註1)	該物業為一幢九層高商場連兩層地庫，名為「海濱廣場」，於一九九零年落成。 該物業(不包括停車位)總建築面積約242,689平方呎(22,546.57平方米)。 該物業根據新批租約第TW6577號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年(減去期內最後3天)，其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日。該物業目前應付地租相等於該物業現時每年之應課差餉租值之3%。	該物業的天台部分持有三項牌照，為期兩年，於二零一五年十二月三十一日至二零一七年三月十九日期間屆滿，每月牌照費合共122,620港元，而停車位部分已按月出租。 誠如 貴公司告知，該物業餘下部分為空置。	823,000,000港元

## 附註：

1. 該物業指於土地註冊處登記為荃灣市地段第303號餘段的整幅或整個土地以及其上之院宅、搭建物及樓宇(現稱為「海濱花園」)(「發展項目」)，其中第430,000份相等不分割部分之19,520整份，連同持有、使用、佔用及享用：第一，現稱為「海濱廣場」發展項目的獨立商業樓宇的商業單位；第二，「海濱廣場」發展項目的第二層地庫的第1號停車位；及第三，「海濱廣場」發展項目的所有停車位(不包括第二層地庫第1號停車位)之獨有權利及特權。
2. 該物業之登記業主為華域投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，見日期為二零一三年七月二日之註冊摘要編號13072402130119。
3. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 日期為一九八八年八月三十日之大廈公契，註冊摘要編號為TW530360；
  - b. 日期為一九八八年八月三十日之管理協議，註冊摘要編號為TW530362；
  - c. 日期為一九九零年八月二十四日之佔用許可證編號NT108/90，註冊摘要編號為TW691377；
  - d. 日期為一九九三年五月四日之合約完成證明書，註冊摘要編號為TW887572；
  - e. 日期為一九九三年九月二十九日之大廈分公契，註冊摘要編號為TW924125；
  - f. 日期為二零零零年二月二十三日之短期豁免書，註冊摘要編號TW1334395(備註：有關地下、1樓、2樓及3樓部分)(有關：海濱廣場商業單位)；及
  - g. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押並向該銀行轉讓租金，見日期同為二零一三年七月二日之註冊摘要編號13072402130120及13072402130136。

4. 根據日期為二零一四年一月十七日之荃灣分區計劃大綱草圖第S/TW/31號，該物業被劃為「商業區(1)」地帶。
5. 由(其中包括)East Run Investments Limited(為賣方)及一名獨立第三方(為買方)於二零一五年十二月一日訂立一份協議，據此(其中包括)：Level Success Limited(華域投資有限公司全部已發行股本之合法及實益擁有人)之全部已發行股本，將按代價823,000,000港元及根據該協議所載之條款及條件出售，交易已於二零一六年二月十五日完成。

## 第三類 — 發展中物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
14. 九龍彌敦道575及 575A號  九龍內地段第9425 及9443號。	該物業為兩幅土地，總地盤面積約2,130平方呎(197.88平方米)。  根據 貴公司所提供之建築工程時間表，該物業計劃將發展成為一幢19層商廈，總建築面積約25,465平方呎。  該物業根據重批條件第9020及9024號持有，由一八八七年十二月二十五日開始，為期150年。	於估值日期，該物業為在建中。	430,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為永宜投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一三年三月十一日登記，註冊摘要編號為13032601740035之契約擁有。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零一三年三月二十二日之註冊摘要編號13041902790078。
3. 該物業附有重批條件第9020及9024號，當中訂明(其中包括)：
 

「該地段不得作工業用途，其上不可設立工廠。」
4. 根據日期為二零一四年五月十六日之油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號，該物業被劃為「商業」地帶。
5. 根據計劃之發展條件如下：
 

i. 總建築面積	約25,465平方呎
ii. 地積比率	11.955
iii. 高度上限	據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/22號規定，高度不超過香港主水平基準以上100米。
iv. 地盤類別	甲類
6. 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約10,700,000港元及110,000,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為734,000,000港元。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
15. 新界沙田馬鞍山恒光街沙田市地段第598號	該物業為一幅土地，地盤面積約33,368平方呎(3,100平方米)。	於估值日期，該物業為在建中。	500,000,000港元
沙田市地段第598號	該物業計劃將發展成為一幢總建築面積約115,088.01平方呎的住宅樓宇。		
	該物業根據新批租約第21890號持有，由二零一四年九月十一日開始，為期50年。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為龍勝投資有限公司(貴公司持有60%之附屬公司)。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業須向恒生銀行有限公司作出樓宇按揭及權益作抵押，見日期為二零一五年三月三十日之註冊摘要編號15041702150123。
3. 根據日期為二零一五年三月二十七日之馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/21號，該物業被劃為「住宅(乙類)3」地帶。
4. 於吾等之估值過程中，吾等採納以下發展條件進行估值：
  - i. 總建築面積 約115,088.01平方呎
  - ii. 地積比率 3.45
  - iii. 高度上限 據銷售條件規定，高度不超過香港主水平基準以上60米。
  - iv. 地盤類別 乙類
5. 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約35,200,000港元及519,600,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為1,244,000,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
16. 新界沙田馬鞍山馬 錦街沙田市地段第 599號  沙田市地段第599號	該物業為一幅土地，地盤面積 約33,272平方呎(3,091平方米)。  該物業計劃將發展成為一幢 總建築面積約200,209.66平方 呎的住宅樓宇。  該物業根據新批租約第21863 號持有，由二零一四年七月 二十五日開始，為期50年。	於估值日期，該物 業為在建中。	805,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為高和投資有限公司(貴公司持有60%之附屬公司)。
2. 該物業須就所有款項向香港上海滙豐銀行有限公司作出樓宇按揭，見日期為二零一四年十一月二十一日之註冊摘要編號14120402360400。
3. 根據日期為二零一五年三月二十七日之馬鞍山分區計劃大綱圖第S/MOS/21號，該物業被劃為「住宅(乙類)4」地帶。
4. 於吾等之估值過程中，吾等採納以下發展條件進行估值：
  - i. 總建築面積 約200,209.66平方呎
  - ii. 地積比率 6.02
  - iii. 高度上限 據銷售條件規定，高度不超過香港主水平基準以上90米。
  - iv. 地盤類別 乙類
5. 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約39,600,000港元及852,700,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為2,059,000,000港元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年
			十二月三十一日 現況下之市值
17. 新界 沙田 大圍 大埔公路 沙田市地段第587號 沙田市地段第587號	該物業為一幅地盤面積約70,504平方呎(6,550平方米)的土地。  該物業計劃將發展為總建築面積約147,918.88平方呎的住宅樓宇。  該物業根據新批租約第22040號持有，由二零一五年二月三日起，為期五十年。	於估值日期，該物業為在建中。	790,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為永聖有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
  - a. 該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出樓宇按揭及權益抵押，見日期為二零一五年二月三日之註冊摘要編號15030202150173。
3. 根據日期為二零一五年十二月十一日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/32號，該物業被劃為「住宅(乙類)」地帶。
4. 於吾等的估值過程中，吾等乃採用以下開發條件進行估值：
 

i.	總建築面積	約147,918.88平方呎
ii.	地積比率	2.10
iii.	高度上限	出售條件規定之高度不超過香港主水平基準以上85米
iv.	地盤類別	甲類
5. 根據貴公司提供之資料，於估值日期，已用於該物業之建築成本及完成該物業之進一步建築成本分別為約3,100,000港元及672,600,000港元。倘該物業全面落成，其於估值日期之市值為1,875,000,000港元。

## 第四類一貴集團持作未來發展物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下之市值
18. 九龍油塘四山街13及15號	該物業為兩幅土地，總地盤面積約41,080平方呎(3,816.40平方米)。	於估值日期，該物業為一片空地。	370,000,000港元 (參閱附註6)
油塘內地段第23及24號。	<p>根據 貴公司提供的發展方案，該物業計劃將發展為總建築面積約271,615.50平方呎的住宅樓宇。</p> <p>該物業根據賣地條件第10800號及第10806號持有，為期99年(減去期內最後3天)。其已根據法定規例續期至二零四七年六月三十日，條件為每年按應課差餉租值之3%繳納地租。</p>		
附註：			
1. 該物業之登記業主為同明有限公司(貴公司之全資附屬公司)，透過二零一零年三月二十三日登記，註冊摘要編號為10042101890076之契約擁有。			
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：			
a. 地段第23號之物業須向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押並轉讓租金，見日期同為二零零九年十月八日之註冊摘要編號09110401180071及09110401180082。			
b. 地段第24號之物業須向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押並轉讓租金，見日期同為二零一零年三月二十九日之註冊摘要編號10042101890089及10042101890098。			
3. 根據日期為二零一五年十一月六日之茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/23號，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。			
4. 根據最新已審批計劃之發展條件如下：			
i.	總建築面積	約271,615.50平方呎	
ii.	地積比率	6.61	
	特別補貼地積比率	0.614(透過擴闊道路)	
	住用	5.61	
	非住用	1.0	
iii.	高度上限	據茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/22號規定，高度不超過香港主水平基準以上140米。	
iv.	地盤類別	丙類	

5. 該物業市值是根據契約修訂程序(包括支付補地價)已經完成之基準達致。
6. 於估值日期，正在辦理契約修訂程序及尚未結付補地價款項，金額仍在磋商之中。

## 第五類一 貴集團租賃之物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
19. 香港 九龍 九龍灣 宏光道9號 位元堂藥業大廈 5樓5B部分	該物業為約在一九八五年建成的一座七層高工業大廈5樓的工作間部分。  該物業的實用面積約為6,635平方呎。	該物業由 貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
新九龍內地段第 5864號	該物業由 貴集團租用，租期於二零一七年三月二十六日屆滿，作辦公室用途，每月租金為85,550港元，不包括管理費及其他支出。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為港深有限公司，見日期為二零一一年八月二十二日之註冊摘要編號11082602400466。
2. 位元堂藥業控股有限公司(作為業主)及宏安服務有限公司(作為租戶)於二零一五年十二月二十一日訂立租賃協議，租戶向業主租賃該物業，租期於二零一七年三月二十六日屆滿，每月租金為85,550港元(不包括管理費、差餉、地租、空調費用及其他支出)。
3. 根據日期為二零一四年四月十一日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖第S/K13/28號，該物業被劃為「其他特定用途(商業)」地帶。

以下為本公司的組織章程大綱及公司細則若干條文以及百慕達公司法若干方面的概要。

於二零一五年十一月十九日，本公司根據百慕達公司法於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的憲章文件包括其組織章程大綱(「大綱」)及其公司細則(「公司細則」)。

## 1. 組織章程大綱

組織章程大綱其中訂明，本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳款項(如有)為限，而本公司為公司法所界定的受豁免公司。組織章程大綱亦列明本公司成立的宗旨，該宗旨為不受限制，而本公司擁有自然人的能力、權利、權力及特權。本公司作為受豁免公司，將在百慕達營業地點以外的其他地區經營業務。

根據公司法第42A條的規定及在其規限下，組織章程大綱授權本公司購回其本身的股份，而根據其公司細則，董事會(「董事會」)可按其認為適當的條款及條件行使此項權力。

## 2. 公司細則

本公司於二零一六年三月十七日有條件採納公司細則，公司細則將於上市日期生效。以下為公司細則若干規定的概要：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

#### (ii) 修訂現有股份或類別股份的權利

倘在任何時候股本分為不同類別股份，則任何類別股份所附的全部或任何特權(除非該類股份的發行條款另有規定)可由該類別已發行股份不少於四分之三的持有人書面同意予以修訂、修改或廢除，或由該類股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准修訂、修改或廢除。公司細則內有關股東大會的規定在作出必要修訂後均適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)須最少為持有或代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士或(倘股東為公司)其正式獲授權代表；於任何續會上，兩位親自

出席的持有人或(倘股東為公司)其正式獲授權代表)或受委代表(不論其所持的股份數目)即構成法定人數。該類別股份持有人均有權就其所持的每股股份投一票。

(iii) 更改股本

根據公司法有關規定，本公司可不時通過普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其任何股本合併及細分為面值較現有股份為大的股份；
- (iii) 將其股份拆細為不同類別；
- (iv) 將其全部或任何股份拆細為面值較組織章程大綱所規定者為低的股份；
- (v) 更改其股本的幣值；
- (vi) 為發行及配發並無附有任何投票權的股份作出規定；及
- (vii) 註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士認購的任何股份，並按註銷的股份數額削減其股本。

在取得法律規定必須獲取的任何確認或同意的情況下，本公司可通過特別決議案削減其法定或已發行股本；或除公司法明確准許的股份溢價用途外，任何股份溢價賬或其他不可分派儲備。

(iv) 股份的轉讓

所有股份的轉讓須以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的規則所允許的任何方式並按照指定證券交易所的規則以一般通用的格式或聯交所指定的格式或董事批准的其他格式的轉讓文件辦理及可以人手簽署，或倘轉讓人或承讓人為一間結算所或其代名人，以人手或機印簽署或董事會不時可能批准的該等其他方式簽署。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署，惟董事會可於其認為適當的情況下酌情決定豁免承讓人簽署轉讓文件，而在承讓人的姓名就有關股份被列入股東名冊前，轉讓人仍被視為有關股份的持有人。董事會亦可在轉讓人或承讓人要求下，議決按一般或特別情況接受機印簽署的轉讓。



在任何適用的法律批准下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份轉移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份概不得轉移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦概不得轉移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在百慕達的註冊辦事處或根據公司法規定股東名冊總冊存放的百慕達其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何股份(未繳足股份)予其不批准的人士或根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓限制仍屬有效的任何轉讓辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人進行股份的轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(未繳足股份)的轉讓。

除非已就轉讓文件的登記向本公司繳付聯交所不時釐定應支付的最高款額或董事不時規定的較低款額，並且轉讓文件(如適用)已妥為繳付印花稅，且只涉及一類別股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權利的其他證明(以及倘轉讓文件由若干其他人士代為簽署，則該人士授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在指定報章及(如適用)按聯交所的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理一般股份或任何類別股份的過戶登記。暫停辦理過戶登記期間合計每年不得超過三十(30)天。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

董事會可按其認為適當的條款及條件行使本公司購回其本身股份的權力。

(vi) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力

公司細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付的任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付,則欠款人士須按董事會議定的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息,惟董事會可豁免收取全部或部分利息。董事會如認為適當,可向任何願意預繳股款(以現金或相等價值的代價繳付)的股東收取所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或任何部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款,則董事會可發出不少於足十四(14)日通知,要求支付仍未支付的催繳股款,連同任何已累計及計至實際付款的日止的利息。該通知亦將聲明,倘在指定時間或之前仍未付款,則有關催繳款項的股份可遭沒收。

倘股東不按照有關通知的規定辦理,則發出通知所涉及的任何股份可於其後在未支付通知所規定的款項前,隨時由董事會通過決議案予以沒收。

沒收將包括就被沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際派付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向本公司支付於沒收當日其應就該等股份付予本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收當日至實際付款日期止期間的有關利息,息率不得超過董事會釐定的年息二十(20)厘。

**(b) 董事***(i) 委任、退任及免職*

在每屆股東週年大會上，當時的三分之一董事(或倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)將輪流退任(假設每名董事須至少每三年退任一次)。每年須予退任的董事為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但倘多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任，則以抽籤決定須予告退的董事名單(除非彼等之間另有協定)。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或根據於股東大會上股東作出的授權增加現有董事會人數的名額，惟以此方式委任的董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定的最高限額。任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事的任期至其獲委任後的首次股東大會，並可於會上膺選連任，而任何獲董事會委任的董事(其增加現有董事會人數的名額)的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時有資格於會上膺選連任。董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

董事在任期末屆滿前可由本公司通過普通決議案將其免職(但此舉不得影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出的損失索償)，惟召開該會議藉以將董事免職的通告須載有該意向的陳述，並於會議召開前十四(14)日送交該董事，該董事有權於該會議上就有關將其罷免的動議發言。除本公司於股東大會上另有決定外，董事名額不得少於兩人。除非本公司股東不時另有決定，否則董事人數不設上限。

概無就董事設定任何股權資格，有關董事的退任亦無任何年齡限制的規定。

董事會可不時委任其一位或多位成員為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期(前提是彼等仍為董事)及條款由董事會決定，而董事會可撤回或終止該等委任，但此舉不得影響該董事向本公司或本公司向該董事提出的損失索償。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由董事會認為適合的一位或多位董事及其他人士組成

的委員會，而董事會可不時就人或事全部或部分撤回此項授權或撤回委任及解散任何此等委員會，但任何就此成立的委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，均須遵守由董事會不時向其施加的任何規則。

*(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力*

在任何股份或任何類別股份持有人獲賦予任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行任何附有或已附有該等權利或限制的股份，無論是關於股息、投票權、資本歸還或其他方面。在公司法的規限下，本公司可發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司的選擇或(組織章程大綱批准)按持有人的選擇贖回的股份，贖回條款及方式由本公司在發行或轉換優先股前以普通決議案釐定。董事會可發行認股權證，賦予持有人根據董事不時決定的條款認購本公司股本中任何類別股份或證券的權利。

本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出有關股份的認購權或以其他方式出售股份，惟不得以折讓方式發行股份。

*(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力*

公司細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及進行本公司可行使或進行或批准的一切權力、行動及事宜，且並非受公司細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或進行的該等權力、行動及事宜。

*(iv) 借貸權力*

董事會可不時酌情行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現有及未來)及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附帶抵押。

*(v) 酬金*

董事的一般酬金乃由本公司於股東大會上不時釐定，除非經投票通過的決議案另有規定外，此酬金概按董事會同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分；惟在任時間僅為整段有關受薪期間其中部

分的董事將僅可按其在任時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或索回所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證另行召開的會議或在其他方面執行董事職務時合理引致或預期會引致的旅費、酒店費及雜費。

任何董事應本公司的要求前往海外或居於海外或提供董事會認為超逾董事一般職責的服務，則該位董事可獲支付由董事會釐定的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享盈利或其他方式)，此為任何其他公司細則所規定的一般酬金以外或代替該一般酬金的額外酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的董事將可收取由董事會不時釐定的酬金(不論以薪金、佣金或分享盈利或其他方式或以上全部或任何方式支付)及其他福利(包括退休金及/或約滿酬金及/或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替其董事酬金的酬金。

董事會可設立或同意或聯同其他公司(本公司附屬公司或與其有業務聯繫的公司)設立及自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司的僱員(此詞語應用於本段及下段時將包括任何於本公司或其任何附屬公司擔任或曾經擔任任何行政職務或任何受薪職位的董事或前董事)及前僱員及受彼等供養人士或任何此類人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會可支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回及須受或毋須受任何條款或條件限制的退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養人士或任何該等人士，包括前段所述該等僱員或前僱員或受彼等供養人士在任何此類計劃或基金下所享有或可享有者(指如有而言)以外的退休金或福利。任何此類退休金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前及預計退休時或在實際退休時或之後任何時間授予該僱員。

*(vi) 對失去職位的補償或付款*

凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為失去職位的補償或有關退任的代價(此項付款並非董事根據合約的規定而享有)，須經本公司在股東大會上批准。

*(vii) 向董事作出貸款及提供貸款抵押品*

公司細則並無關於向董事作出貸款的規定。然而，公司法載有公司向董事作出貸款或提供貸款抵押品的限制，有關規定概述於本附錄「4.百慕達公司法」一段。

*(viii) 提供財政資助以購回本公司的股份*

遵照聯交所及任何其他有關監管機構的規則及規例，本公司可為及就任何人士購買或將購買任何本公司股份而言向其提供財政資助。

*(ix) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有的權益*

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位(本公司的核數師除外)，任期由董事會決定，條款亦由董事會在符合公司法的規定下釐定，而董事可收取任何其他公司細則規定或據此給予任何酬金以外的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享盈利或其他形式)。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、盈利或其他利益。在遵守公司細則其他規定的前題下，董事會亦可促使以其認為在各方面均屬適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金)。

在公司法及公司細則的規限下，董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期的合約或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；而任何此等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立的受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得的任何酬金、盈利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質(倘董事知悉其當時的利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人所知悉於當中涉及重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得被列入會議的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司要求或利益借出的款項或董事或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股事項的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士同樣擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關且無授予董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的僱員所未獲賦予的特權或利益的其他安排的任何建議或安排。

**(c) 更改組織章程文件及本公司名稱**

取得百慕達財政部長的同意(如需要)後，大綱可由本公司在股東大會上修訂。公司細則可由董事廢除、更改或修訂，惟須由本公司於股東大會上確認後方可作實。公司細則規定，凡更改組織章程大綱內的條文、確認廢除、更改或修訂公司細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

**(d) 股東大會****(i) 特別決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)其正式獲授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須按照公司細則正式發出通知(進一步詳情請參閱下文2(d)(iv)段)。

**(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利**

在任何股份當時根據公司細則附有投票方面的任何特權或限制的規限下，在任何股東大會上，如以投票表決方式表決，則每位親自出席的股東或委任受委代表或(倘股東為公司)其正式獲授權代表每人每持有繳足股份一股可投一票；惟於股款或分期股款催繳前已繳或入賬列為已繳的股款就此而言並不被視作已繳股款。

凡有權投一票以上的股東毋須盡投其全部票數或以同一方式盡投其全部票數。

除大會主席真誠作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，在股東大會上，每位親自出席的股東(或倘股東為公司，由正式授權代表出席)或受委代表可投一票，惟倘份屬結算所(或其代名人)的股東委任超過一名受委代表，則每名該類受委代表於舉手表決時可投一票。

倘一間認可結算所(或其代名人)為本公司的股東，其可授權其認為適當的人士代表出席本公司的任何股東大會或本公司任何類別的股東大會，惟倘獲授權代表超過一人，授權書中須訂明該等人士獲授權的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士，即使沒有進一步事實證據，亦被視為獲正式授權及有權代表該認可結算所(或其代名人)就有關授權書中訂明的股份數目及類別行使同等權力，(倘允許舉手表決)包括有權在舉手表決時個別表決，猶如該等人士為該認可結算所(或其代名人)持有的股份的登記持有人。

根據聯交所的規則，倘本公司得悉任何股東須按規定就本公司任何特定決議案放棄投票，或僅限於投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則不應計入該股東或其代表在違反該等規定或限制的情況下而作出的任何投票。



(iii) 股東週年大會

本公司的股東週年大會須每年舉行一次(召開法定股，股東週年大會不得遲於上屆股東週年大會後十五個月舉行，惟倘遲於該時限舉行大會不會違反任何聯交所的規則，則作別論。

(iv) 大會通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告召開。所有其他股東大會(包括股東特別大會)須發出不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告召開。通告須註明舉行大會的時間及地點；倘有特別事項，則須註明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須註明該大會為股東週年大會。

任何人士根據公司細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於香港每天出版及普遍流通之報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照百慕達法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

(v) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

在所有情況下，股東大會的法定人數須為兩名親自出席並有權投票的股東(倘股東為公司，則其正式獲授權代表)或其受委代表。就批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)而言，所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司的會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另外一位人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別股份的會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，不論是個人股東或公司股東的受委代表均有權行使該名股東可行使的相同權力。

**(e) 賬目及審核**

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項及本公司的物業、資產、信貸及負債的資料及公司法條文所規定或可真實及公平地反映本公司業務及解釋有關交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或在公司法的規限下，存置於董事會所定的其他地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無審閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件的權利，惟該等權利為法律所賦予或董事會或本公司於股東大會上所批准者則除外。

在公司法的規限下，董事會報告的印刷本連同截至適用財政年度止載有歸入明確標題下本公司資產及負債的概要及收支報表的資產負債表及損益賬及核數師報告，須根據公司法規定於股東週年大會舉行日期最少二十一(21)日前，與股東週年大會通告同時寄交有權收取上述文件的每位人士及於本公司的股東大會上提呈，惟此條文並無規定將該等文件寄交本公司不知悉其地址的人士或任何股份或債權證一位以上的聯名持有人；然而，以所有適用法律(包括聯交所的規則)所容許下並獲遵守者為限，本公司可向該等人士寄發一份摘自本公司年度賬目及董事會報告書的財務報表撮要。而該名人士可以書面通知本公司，要求本公司除財務報表撮要外，額外需要有本公司的年度財務報表及其董事會報告書的完整印本。

在公司法的規限下，於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至股東委任另一位核數師為止。該核數師可以為股東，但本公司的董事或高級人員或僱員不可於任期內兼任本公司的核數師。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

**(f) 股息及其他分派方式**

本公司可於股東大會上以任何貨幣為單位向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議派發的數額。本公司亦可於股東大會上自繳入盈餘中(經根據公

司法加以確定者)向其股東作出分派。如會導致本公司無法償還到期負債，或其資產的可變現值將因此低於其負債，則不得自繳入盈餘中派付股息或作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按獲派股息股份的實繳股款比例宣派及派發，惟在催繳前就股份所繳付的股款將不會就此被視為該股份的實繳股款；及(ii)一切股息須按派息的任何期間的實繳股款比例分配及派發。如本公司股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將所欠付的全部數額(如有)自派發予彼等或與股份有關任何股息或其他款項中扣除。

當董事會議決或本公司於股東大會上議決就本公司的股本派付或宣派股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足的股份以派付全部或部分股息，惟有權獲派息的股東將有權選擇收取全部或部分現金股息以代替配發；或(b)有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替由董事會認為適合的全部或部分股息。本公司在董事會建議下亦可通過普通決議案議決將本公司任何特定股息透過配發入賬列為繳足的股份派付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息代替配發的任何權利。

當董事會議決或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息後，董事會可繼而議決通過分派任何種類的特定資產派付全部或部分股息。

一切股息或紅利在宣派後一年仍未獲認領，則董事會可在此股息或紅利獲認領前將其投資或作其他用途，收入撥歸本公司所有，本公司不會因此成為有關股息或紅利的受託人。在宣派後六年仍未獲認領的一切股息或紅利可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

#### **(g) 查閱股東名冊**

除非根據公司法的規定暫停辦理登記手續，否則股東名冊及股東名冊分冊必須於辦公時間上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的百慕達其他地點以供股東查閱。

#### **(h) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

公司細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。然而，百慕達法律為本公司股東提供若干補救方法，其概要見本附錄第3(o)段。

**(i) 清盤程序**

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院清盤),清盤人在獲特別決議案的授權及公司法所規定的任何其他批准的情況下,可將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東,不論該等資產為一類財產或不同類別的財產,清盤人可就此為如前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值,並可決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同類權力的情況下可將任何部分資產授予清盤人(在獲得同類權力的情況下)認為適當而為股東利益設立的信託受託人,惟不得強迫出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(j) 未能聯絡的股東**

本公司可於以下情況出售未能聯絡的股東的任何股份:(i)向該等股份持有人發出應以現金支付任何款項的所有支票或股息單(總數不少於三張)於十二年期間均未兌現;(ii)於十二年期屆滿後本公司並未於期內獲知會該股東是否存在;及(iii)本公司已按聯交所的規則刊登廣告表明其出售該等股份的意向,而該廣告已刊登超過三個月或聯交所准許的較短期間及聯交所已獲通知有關出售股份的意向。任何該等出售所得款項淨額撥歸本公司,而本公司收到該等所得款項淨額後,將會同時結欠該名前股東同等數額的款項。

**(k) 其他規定**

公司細則規定,如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下,倘本公司已發行認購股份的認股權證,而本公司所採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價減至低於股份面值,則須設立認購權儲備,用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值間的差額。

公司細則亦規定本公司須依據公司法的規定,在其註冊辦事處存放董事及高級職員的名冊,上述名冊須於營業時間上午十時正至中午十二時正免費供公眾人士查閱。

### 3. 百慕達公司法

本公司於百慕達註冊成立，因此須根據百慕達法律經營。下文為百慕達公司法若干規定的概要，惟並不表示已包括所有適用的限制條文及例外條文，亦不表示總覽百慕達公司法及稅務等各事項；此等規定可能有別於利益相關各方可能較熟悉的司法權區相應條文：

#### (a) 註冊成立

本公司於二零一五年十一月十九日根據公司法註冊成立為獲豁免公司。本公司通過在百慕達公司註冊處(「註冊處」)存置其大綱而存續。

#### (b) 章程

百慕達公司業務活動受其組織章程大綱的條文所規管，大綱載列本公司特定業務宗旨及為支持其主要業務宗旨而可予行使的權力。百慕達法律區分宗旨與權力的差別，後者被視為主要業務宗旨的補充。

公司的組織章程大綱內宗旨條款各段落所載列之宗旨(或當中所提述者)，除非另有指明外，不得因參照或根據組織章程大綱任何其他段落的條款推斷而受到任何形式的局限或限制，且有關宗旨可予執行的全面及廣泛形式以及詮釋的方式猶如每段所界定者為某一個別及獨立公司的宗旨，且每項宗旨均詮釋為主要宗旨。

公司可透過於已發出通告召開的股東大會上通過決議案的方式修訂其組織章程大綱。股東於股東大會上批准修訂後，必須向註冊處作出若干存檔。若本公司從事公司法所界定的「受限制業務活動」，則有關修訂必須經部長同意。

公司細則規管公司行政管理及其股東與董事會間的關係，並規定須就若干有限事項作出規定。

公司股東提出要求後有權收取公司的組織章程大綱及公司細則的副本。同意成為公司股東的各人士於載入股東名冊後視為本公司股東。

#### (c) 稅項

根據百慕達現行法律，受豁免公司或其各項業務均毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須就有關盈利或收入或任何資本資產、收益或增值支付百慕達稅項，並毋須就非駐居百慕達人士所持有的公司股份、債權證或其他承擔支

付任何屬遺產稅或承繼稅性質的百慕達稅項。此外，公司可提出申請，要求百慕達財政部長根據百慕達一九六六年受豁免企業稅務保障法作出保證，不會於二零三五年三月三十一日之前對本公司或其任何業務營運徵收該等稅項，惟此項保證並不排除公司或通常駐居百慕達人士須就租用百慕達任何土地而繳付任何百慕達稅項。

**(d) 印花稅**

除涉及「百慕達財產」的交易外，受豁免公司毋須繳納任何印花稅。「百慕達財產」主要指在百慕達實質存在的不動產及動產，其中包括當地公司（相對於受豁免公司而言）的股份。凡轉讓任何受豁免公司的股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

**(e) 刊發招股章程及公開發售**

倘公司擬就其股份向公眾人士提呈要約，其可根據公司法的規定於作出要約前刊發一份書面招股章程，並於該招股章程刊發之前或之後在合理可行情況下盡快存檔招股章程。公司法對「公眾」作出寬泛界定。然而，若干類型的要約可被視為並非向公眾作出。其中包括向同一類別股份的現有持有人提出不附任何放棄權的要約，及不擬直接或間接導致股份可供超過35名人士或其正常業務涉及收購、出售或持有股份的人士（無論作為主事人或代理）認購的要約。公司法明確規定，倘屬以下情況，則毋須在任何時間或任何狀況下刊發或存檔招股章程：

- (i) 公司股份於指定證券交易所上市或已就擬上市股份作出申請，以及指定證券交易所的規則不要求本公司於有關時間及在有關情況下刊發及呈交招股章程；
- (ii) 本公司受主管機構的規則或規定所限，而有關規則或規定並不要求公司於有關時間及在有關情況下刊發及呈交招股章程，惟僅因向主管機構所在司法權區以外的居民提呈發售而豁免刊發及呈交招股章程者除外；或
- (iii) 就向公眾要約發售股份的事宜，指定證券交易所或任何主管機構已收到或接納招股章程或有關該股份要約的其他文件，則不必刊發招股章程及向註冊處呈交招股章程存檔。

公司法的內容條文規定須對有關公司的若干事宜作出披露，包括其管理人員名稱、其業務、其股份附帶的權利及限制、其核數師報告及董事認為就發售生效而言必須籌得的認購最低金額報表。倘最低認購金額未能於刊發招股章程後120

天內籌集，則不會配發任何股份，而認購金額必須退還予申請人。亦須注意，核數師報告必須與截至招股章程日期前最多十八個月止期間相關，惟前提是截至刊發招股章程前超過六個月之相關期間的報告亦須納入截至招股章程日期前最多四個月止期間的財政季度未經審核財務報表。

**(f) 外匯管制**

就百慕達外匯管制而言，百慕達金融管理局(「百慕達金融管理局」)通常將受豁免公司列為「非居駐」的公司。倘公司被列為「非居駐」的公司，則可自由買賣百慕達外匯管制區以外的國家貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家的貨幣。凡公司發行股份及證券及於其後轉讓該等股份及證券，均須獲得百慕達金融管理局批准。在發出該項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否健全或與是次發行有關的任何文件內所作出的任何陳述或所表達意見的準確性概不負責。倘公司進一步發行或轉讓的股份及證券超逾獲批准的數額，則須事先獲百慕達金融管理局同意。

只要任何股本證券(包括股份)仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市，則就外匯管制而言視為屬百慕達以外地區居民的人士，百慕達金融事務管理局一般已批准向彼等及彼等之間發行及被轉讓股份及證券，而毋須獲得特別同意。倘向涉及就百慕達外匯管制而言視為屬「居民」的人士發行股份及轉讓股份，則須獲得外匯管制方面特別授權。

於授出有關批准時，百慕達金融管理局不對任何建議的財政穩健程度或本文件內就其所編製的任何報表或所表達的意見是否正確承擔責任。

**(g) 股本**

公司法規定，倘公司以溢價發行股份(即以高於其面值之價格發行)，不論換取現金或其他代價，則一筆相當於該等股份的溢價總額或總值的款項定須撥入稱為「股份溢價賬」的賬項並受公司法中有關削減公司股本的條文約束，猶如股份溢價賬為公司的實繳股本，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 實繳將發行予該公司股東的該公司未發行股份，以作為繳足紅股；
- (ii) 撇銷：
  - (aa) 該公司的開辦費用；或

(bb) 發行該公司股份或債權證的開支或就該等發行而支付的佣金或給予的折扣；或

(iii) 提供於贖回該公司任何股份或任何債權證時須予支付的溢價。

倘交換股份，則所收購股份價值超逾所發行股份面值的數額可撥入發行公司的繳入盈餘賬內。

公司法允許公司發行優先股，並可在其規定條件約束下，將該等優先股份轉換為可贖回優先股。

公司法包括若干對特殊類別股份持有人的保障，在修訂彼等的權利前須先行獲得彼等同意。倘組織章程大綱或公司細則就授權修訂該公司任何類別股份所附權利而制定條文，則須取得特定比例的該類別已發行股份持有人同意或在該類別股份的持有人另行召開的會議上通過決議案批准，而倘組織章程大綱或公司細則並無有關修訂該等權利的條文以及並無禁止修訂該等權利的規定，則須取得該類別已發行股份四分之三持有人的書面同意或通過上述決議案批准。

#### **(h) 更改股本**

倘公司獲其股東大會及公司細則授權，則可更改組織章程大綱條件以增加其股本；將其股份分為不同類別，並分別賦予任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；將股份或任何部分股份拆分為面額低於組織章程大綱所規定者的股份；為發行及配發不附有任何投票權的股份作出條文規定；撤銷未獲任何人士認購或同意認購的股份；按所撤銷股份數額削減其股本金額，並更改其股本幣值。上述任何更改概無存檔規定，惟增加資本、撤銷股份及更改資本幣值除外。

此外，倘公司獲股東大會授權，亦可削減其股本。亦有若干規定，包括於削減股本前在指定報章上刊登公告，載列公司最後釐定的股本額、將予削減至的股本額以及削減事項的生效日期。倘於削減股本生效當日有合理理由相信公司現時或於削減股本後將無力償還到期債務，則公司不得削減其股本金額。



**(i) 公司購回其本身股份**

如組織章程大綱或公司細則批准，公司可購回本身的股份，惟只可從購入股份所繳付的資本、原可供派息或分派的公司資金或為進行購回而發行新股所得款項撥付購回該等股份。購回該等股份時，任何超逾將購入股份面值的溢價須由原可供派息或分派的公司資金或公司的股份溢價賬支付。公司購回本身股份時，應付股東的任何金額可(i)以現金支付；(ii)以轉讓公司任何部分具同等價值的業務或財產的方式支付；或(iii)部分根據第(i)項及部分根據第(ii)項規定的方式支付。公司購買本身的股份可由其董事會授權進行或以其他方式根據其公司細則的規定進行。倘購買當日有理由相信該公司不能，或於購買後將不能償還到期債務，則不得進行上述購買。就此購回的股份可予註銷或持作庫存股份。任何已註銷的購回股份將回復法定但未發行股份的地位。倘公司股份持作庫存股份，則公司不得行使有關該等股份的任何權利，包括出席會議(包括重整債務計劃的會議)及於會上投票的任何權利，並且任何本意上行使該項權利均屬於無效。公司概不就公司持作庫存股份的股份派付任何股息；公司亦不會就公司持作庫存股份的股份作出任何其他公司資產(包括於清盤時向股東作出的任何資產分派)的分派(不論以現金或其他形式)。公司就公司持作庫存股份的股份配發作為繳足紅股的任何股份將按公司法被視作公司於股份配發時所收購的股份處理。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，故公司可按照有關認股權證文據或認股權證證書的條款及條件購買本身的認股權證。百慕達法律並無規定公司的組織章程大綱或公司細則載列特別條文以令購買得以進行。

根據百慕達法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。無論附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條的規定，倘公司獲其組織章程大綱或公司細則批准，才可購買本身的股份。

**(j) 轉讓證券**

根據百慕達法律，公司僅可在妥當的轉讓文據已送達公司時登記股份或債券的轉讓，除非轉讓乃根據法律作出或轉讓乃根據公司股份或債券掛牌上市或獲准交易的指定聯交所的規則或法規作出，則作別論。

**(k) 股息及分派**

倘有合理理由相信(i)公司當時或將於付款後無力償還其到期的負債；或(ii)公司資產的可變現價值會因此低於其負債，則該公司不得宣派或派付股息或從繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條的定義，繳入盈餘包括捐贈股份的所得款項、按低於原訂股本面值的價格贖回或轉換股份所產生的進賬及向公司捐贈現金及其他資產。

**(l) 公司資產抵押**

註冊處存置公司抵押登記冊。就公司資產的每項抵押可提交予註冊處以對公司作出登記。

登記構成向公眾披露受押人對所抵押資產持有的權益。已登記抵押優先於任何其後登記的抵押及任何未登記抵押。於一九八三年七月一日之後設立的抵押，其地位取決於登記日期，而非設立抵押日期。就生效而言，抵押並無登記期限。

**(m) 管理及行政**

公司法並無就董事出售公司資產的權力訂明特別限制，雖然特別規定公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身職權及履行職責時，須為公司的最佳利益誠實及真誠行事，並以一位合理審慎人士於相似情況下會行使的謹慎、努力及技能處事。此外，公司法規定各高級職員須遵照公司法、根據公司法通過的規例及公司的公司細則行事。根據公司細則，除公司法或公司細則規定由公司股東行使的權力外，公司董事可行使公司一切權力。

**(n) 給予董事的貸款**

百慕達法律禁止一間公司在未經合共持有有權於公司任何股東大會上投票的全體股東總投票權不少於十分之九的股東同意的情況下，向以下人士作出貸款：(i) 其任何董事(或其控股公司的任何董事)或彼等的配偶或子女，或上述人士直接或間接擁有或控制超過百分之二十(20%)權益的公司(但倘若為作出有關貸款的公司的控股公司或附屬公司，或者(視情況而定)就任何人士借予該董事或其配偶或子女的貸款訂立擔保或提供抵押的公司的控股公司或附屬公司，則除外)。

此等限制規定並不適用於(a)除事先獲公司在股東大會上批准外，向董事支付其為公司而產生或將產生的支出；或倘無此項批准，則提供貸款的條件為倘貸款於下屆股東週年大會上或之前未獲批准，或(倘一間公司根據公司法選擇免除股東週年大會)在須於授權作出貸款後十二個月內召開的下屆股東大會上或之前不獲批准，則貸款須於該大會舉行後六個月內清償；(b)倘公司的日常業務包括貸款或就其他人士的貸款提供擔保，任何公司於其日常業務過程進行的事宜；或(c)公司根據公司法第98(2)(c)條向任何高級人員或核數師提供任何墊款，這使公司可向公司的任何高級人員或核數師提供墊款以支付在任何針對彼等的民事或刑事訴訟抗辯所產生的費用，但條件是倘任何高級人員或核數師被證實涉及任何詐騙或不誠實行為，彼等應償還墊款。倘貸款未獲公司批准，則授權批准的董事將須共同及個別承擔由此而引起的任何損失。

#### **(o) 調查公司事宜及保障少數股東**

根據公司法，財務部長可隨時自行或當有關公司達若干比例的股東提出申請(而財政部長基於彼等的持股量認為應該受理申請)時，委派一名或多名調查員對公司事宜進行調查及作出相關匯報，調查方式由其指定。

在百慕達法例下，股東一般無法提出集體訴訟及引伸訴訟，但若申訴的行為涉嫌超出公司的公司權力範圍或屬於違法或會導致違反公司的組織章程大綱及公司細則，百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以補救對公司造成的過失。此外，法院亦會考慮其他涉嫌構成欺詐少數股東的行動，或當行動所需要的公司股東批准百分比高於實際批准的百分比時。

公司的任何股東申訴公司過往或現時處理事務的方式壓制或損害股東(包括其本人)某部分的權益，則可向法院呈請；倘法院認為將公司清盤會對該部分股東構成不合理的損害，惟除此之外事實卻證明發出清盤令實屬公平公正，則法院可酌情頒令，不論頒令是監管日後處理公司事務的方式或公司其他股東或公司本身向公司任何股東購買股份(如屬公司自己購買，則就相應削減公司股本頒令)。百慕達法律亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公平公正，即可將公司清盤。該兩項規定可保障少數股東免受大多數股東的壓制，而法院有廣泛的酌情權頒令。

除上文所述者外，公司股東對公司索償必須根據百慕達適用的合同法或侵權法的一般法例提出。

倘公司刊發的招股章程內載有失實聲明致令公司股份認購人蒙受損失，該等認購人可以其獲賦予的法定權利向負責刊發招股章程的人士(包括董事及高級人員)提出訴訟，但無權向公司提出訴訟。此外，該公司(相對於其股東)亦可就其高級人員(包括董事)違反其法定及受信責任，未有為公司的最佳利益誠實及真誠行事，而對彼等提出訴訟。

**(p) 查閱公司記錄**

公眾人士有權查閱備有在註冊處辦公室的公司公開文件，其中包括公司的註冊成立證書、其組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及有關公司組織章程大綱的任何更改。公司股東並有權查閱公司細則、股東大會的會議紀錄以及公司的經審核財務報表。公司股東大會的會議紀錄亦可供公司董事於每日營業時間免費查閱不少於兩(2)小時，而公司股東名冊則免費可供公眾人士查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟在公司法條文的規限下，方可在百慕達以外的地區設立分冊。查閱公司設立的任何股東分冊的權利與查閱公司在百慕達所設立的股東總冊的權利相同。任何繳付公司法指定費用的人士均可要求索取股東名冊副本或其任何部分，而有關副本則需於接獲要求後十四(14)日內提供。然而，百慕達法律並無訂定股東查閱任何其他公司紀錄或索取該等紀錄副本的一般權力。

公司須在其註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，而該名冊須於每日最少兩(2)小時免費供公眾人士查閱。倘公司根據公司法第87A條寄發財務報表概要予其股東，則公司於百慕達的註冊辦事處須備存該份財務報表概要以供公眾人士查閱。

**(q) 對獲豁免公司活動的限制**

除非公司法特別授權，否則獲豁免公司不得從事下列各項活動：(i)於百慕達收購或持有土地，惟因業務需要而以租約或租賃協議方式持有年期不超過50年的土地，或在部長同意情況下就為其管理人員及僱員提供住宿或娛樂設施而通過租賃或租賃協議持有年期不超過21年的土地除外；(ii)除非特別授權，於百慕達進行任何土地按揭；(iii)於百慕達收購以任何土地為抵押的任何債券或債權證(百慕達政府或公共機構發行的債券或債權證除外)；及(iv)於百慕達經營業務，惟以下情況除外：(aa)與百慕達境外人士經營業務，(bb)於百慕達與另一獲豁免公司進行業

務往來，而所進行的業務僅為發展百慕達境外公司業務，(cc)於百慕達作為任何獲豁免公司或與獲豁免公司關聯的經認可公司(無論是否於百慕達註冊成立)的經理或代理或顧問或諮詢經營業務，及(dd)經營與獲豁免合夥業務或海外合夥業務(獲豁免公司為合夥人)相關的業務。

**(r) 會計及核數規定**

公司法規定，公司須促使存置有關(i)公司收支的所有款項，以及有關此等收支的事宜；(ii)公司銷售及購買的所有貨品；及(iii)公司的資產及負債等的正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定，公司的賬目記錄須存置於公司的登記辦事處或存放於董事認為適當的其他地點，而該等記錄須隨時可供公司董事或常駐代表查閱。倘賬目記錄存放於百慕達以外的地點，則該公司須於其在百慕達的辦事處存置可使公司董事或常駐代表能合理地準確確定公司於每三個月期末的財務狀況的記錄，但若公司於指定證券交易所上市，則該公司須於當地存置可使公司董事或駐居代表能合理地準確確定公司於每六個月期末的財務狀況的記錄。

公司法規定，公司董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間的財務報表。此外，公司的核數師必須審核財務報表以便向股東呈報。核數師須根據其按照公認核數準則進行核數的結果向股東匯報。公認核數準則可指百慕達以外國家或司法權區的核數準則，或百慕達財務部長根據公司法指定的其他公認核數準則；倘使用百慕達以外地區的公認核數準則，核數師報告內須指出所使用的公認核數準則。公司所有股東均有權於舉行在會上提呈財務報表的公司股東大會最少五(5)天前獲取根據上述規定編製的每份財務報表副本。股份於指定證券交易所上市的公司可寄財務報表概要予其股東。該財務報表概要須取自公司有關期間的財務報表及載有公司法列明的資料。寄予公司股東的財務報表概要須連同財務報表概要的核數師報告及一份陳述股東可以如何通知公司選擇接收有關期間及／或期後期間財務報表的通知。

財務報表概要連同核數師報告及該份隨附通告須於舉行在會上提呈財務報表的股東大會最少二十一(21)天前寄予公司股東。財務報表副本須在接獲選擇通知書的七(7)天內由公司寄予選擇接收財務報表概要的股東。

**(s) 延續及終止公司經營**

- (i) 於百慕達境外註冊成立的公司可作為獲豁免公司繼續於百慕達經營，公司法及任何其他相關百慕達法律條文可就此適用。若公司的持續經營大綱包括支持其從事公司法界定的「受限制業務活動」的特定宗旨，則須取得部長的同意；及
- (ii) 獲豁免公司可於百慕達以外國家或司法權區持續經營，猶如其一直根據該其他司法權區法律註冊成立及根據公司法終止經營，惟(其中包括)該其他司法權區須為依據公司法指定的司法權區，或公司申請在百慕達以外終止業務已獲部長批准。

**(t) 清盤及清算**

*(i) 緒言：*

百慕達公司清盤受公司法條文及1982年公司(清盤)規則(「規則」)的監管，且可分為自願清盤或強制性清盤。

*(ii) 自願清盤：*

- (aa) **股東自願清盤** — 只有在公司有償債能力時，方可進行股東自願清盤。公司大多數董事須就法定償債能力聲明作出宣誓，確認公司於開始清盤日期起計12個月內有償債能力，並在註冊處辦理登記手續。

繼而召開股東大會，議決公司自願清盤及委任清盤人。

一旦公司全面清盤，清盤人即編製完整的清盤賬目，然後在就此而召開的股東特別大會上將其提交公司股東。該股東特別大會必須於召開前最少一個月在百慕達指定報章刊登公佈。在召開該股東特別大會後一周內，清盤人須將公司業已解散一事知會註冊處。

- (bb) **債權人自願清盤** — 若公司無力償債且無法作出法定償債能力聲明，可進行債權人自願清盤。

召開董事會會議，議決向公司股東建議公司進行債權人自願清盤。該建議繼而在公司股東特別大會上省覽及酌情批准，及隨後在公司債權人會議上省覽及酌情批准。

債權人會議通告必須於指定報章最少登載兩次，董事必須向該會議提供公司債權人名單以及公司財務狀況的完整報告。

債權人及股東在各自的會議上有權提名一位或多位人士為清盤人。此外，債權人有權委任審查委員會，根據百慕達法律，審查委員會是在清盤期間為清盤人提供協助的債權人代表組織。

一旦公司全面清盤，清盤人即編製賬目決算表，說明公司清盤狀況及其資產分派狀況，然後於股東特別大會上將賬目決算表提交公司股東及於某一會議上提交債權人。在有關會議後一周內，清盤人將賬目的副本送交註冊處，註冊處則著手將其登記在適當的公眾記錄冊內，而在該賬目登記後三個月公司即視為已解散。

*(iii) 強制性清盤：*

百慕達法院可根據公司法指定的人士提出的呈請，對百慕達公司進行清盤，有關人士包括公司本身及其任何一位或多位債權人(包括或有或未來債權人)以及公司的任何一位或多位股東。

任何有關呈請須說明請求百慕達法院對公司清盤的理由，其中可包括下列任何一項：

- (aa) 公司已通過決議案決議由百慕達法院將其清盤；
- (bb) 公司無能力償還其債務；
- (cc) 百慕達法院認為將公司清盤實屬公平公正。

清盤呈請尋求清盤令，並可包括請求委任臨時清盤人。

於授出清盤令及委任臨時清盤人前，可委任過渡臨時清盤人管理公司清盤的事務，直至委任臨時清盤人後其責任獲解除為止。

清盤令一經發出，臨時清盤人即分別召開公司債權人及股東會議，以決定是否由臨時清盤人擔任永久清盤人，或由其他人士代其擔任永久清盤人，以及決定是否應委任審查委員會，而倘委任，則決定該委員會的成員。

臨時清盤人通知法院在有關會議所作的有關決定，以便法院發出適當指令。永久清盤人的權力由公司法規定。其主要角色及責任與債權人自願清盤中的清盤人相同，即向債務獲承認的債權人合理分配公司資產。

倘公司事務完全結束，清盤人即向百慕達法院申請解散公司的指令，而由該指令發出日期起公司即視為解散。

#### 4. 一般事項

本公司在百慕達法律方面的法律顧問康德明律師事務所已向本公司送呈概述百慕達公司法若干方面的意見書。誠如附錄六「備查文件」一段所述，此函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲取得百慕達公司法的詳細概要或得知百慕達公司法與其較熟悉的任何司法權區的法律兩者的差別，應諮詢獨立法律意見。



## A. 有關本公司及本集團的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

於二零一五年十一月十九日，本公司根據公司法以Wang On Properties Limited宏安地產名義於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。

本公司已設立香港主要營業地點，位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5B，並於二零一五年十二月二十二日根據公司條例第16部於香港註冊為一間非香港公司。黃耀雄先生(住址為香港九龍長沙灣荔枝角道833號昇悅居2座55樓E室)及黃靜嫻女士(住址為香港九龍油塘油麗邨頤麗樓1909室)於二零一五年十二月四日獲委任為本公司的香港授權代表，以在香港接收法律程序文件及任何須向本公司送達的通告。

由於本公司於百慕達註冊成立，故經營業務時須遵守百慕達法律及其組織文件(包括組織章程大綱及細則)。組織文件若干部分及公司法相關部分的概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及百慕達公司法概要」一節。

### 2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為100,000港元，分為10,000,000股每股面值0.01港元的股份。自本公司註冊成立日期直至本招股章程日期，本公司的股本已出現下列變動：

- (a) 於二零一五年十二月二日，已配發及發行100,000股股份予Woe。
- (b) 於二零一六年二月二日，藉額外增設4,990,000,000股股份，本公司的法定股本已由100,000港元增至50,000,000港元。
- (c) 於二零一六年三月十六日，Earnest Spot向Woe收購本公司全部已發行股本，代價為1.00港元。
- (d) 於二零一六年三月十七日，唯一股東議決，於本公司股份溢價賬因股份發售錄得進賬的前提下，董事獲授權將本公司溢價賬的進賬款額總計11,399,000港元(或任何一名董事可能釐定的金額)撥充資本，並撥出有關金額以全數按面值繳足1,139,900,000股股份(或任何一名董事可能釐定的股份數目)，以按當時

於本公司的持股比例向二零一六年三月三十日(或董事可能指示的另一日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊股東配發及發行，而配發及發行的股份在各方面應與現有已發行股份享有同等地位。

- (e) 緊隨資本化發行及股份發售後，假設所有合資格母公司股東悉數接納其根據優先發售各自的優先配額，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，宏安、合資格母公司股東及其他新公眾股東將分別持有本公司經擴大已發行股本約75%、2.25%及22.75%。

除上文以及下文「唯一股東於二零一六年三月十七日通過的書面決議案」一段所披露者外，本公司的股本自註冊成立日期以來概無任何變動。

### 3. 唯一股東於二零一六年三月十七日通過的書面決議案

根據本公司唯一股東(Earnest Spot)於二零一六年三月十七日通過的書面決議案：

- (a) 於本公司股份溢價賬因股份發售錄得進賬的前提下，董事獲授權將溢價賬金額11,399,000港元(或由任何一名董事可能釐定的金額)化作資本，藉以向二零一六年三月三十日(或董事可能指示的另一日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊股本的股東，根據彼等當時現有於本公司的持股比例，按面值配發及發行合共1,139,900,000股(或由任何一名董事可能釐定的股份數量)入賬列作繳足的股份，而該等股份與我們的現有已發行股份在各方面均享有同等地位；
- (b) 公司細則已獲批准及採納，以替代及刪除本公司現有公司細則，待股份於上市日期在聯交所上市時立即生效；
- (c) 待(i)上市委員會批准已發行及根據股份發售、資本化發行及超額配股權將予發行的股份上市及買賣；(ii)發售價於定價日確定；及(iii)包銷商根據包銷協議的責任成為無條件或獲豁免(包括(如相關)因賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)豁免任何條件)及包銷協議並無根據其條款或其他理由終止後，分拆、股份發售及超額配股權獲批准，及任何一名董事獲授權及指示(a)實施分拆、股份發售及超額配股權；(b)根據股份發售及超額配股權配發及發行發售股份及根據招股章程及有關申請表格所述條款及條件規定配發及發行的相關股份數

- 目；及(c)作出及簽立一切與分拆及股份發售及超額配股權有關或因其所附帶的事項及文件，惟可作出修訂、修正、修改或董事會(或董事會成立的董事委員會)可能全權酌情作出的其他事項(如有)，及董事會或任何董事委員會或任何一名董事獲授權及指示進行必要或適當的有關修訂、修正、修改或其他事項；
- (d) 向董事授予一般無條件授權，以行使本公司一切權力以配發、發行及處理(非透過供股、以股代息計劃或根據公司細則作出的類似安排或根據超額配股權獲行使而發行股份或當時採納的任何其他購股權計劃或類似安排可能授予的購股權)合計不超過本公司緊隨完成分拆、資本化發行及股份發售(惟不包括根據超額配股權獲行使後可能發行的任何股份)後已發行股份總數20.0%的股份，且有關授權維持生效至本公司下屆股東週年大會結束、根據公司細則或百慕達任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿、或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新有關授權時止(以較早者為準)；
- (e) 向董事授出一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購回本公司在聯交所或任何其他證券交易所(就此而言獲證監會及聯交所認可)可能上市的股份不超過緊隨分拆、資本化發行及股份發售(惟不包括根據超額配股權獲行使後可能發行的任何股份)完成後，本公司已發行股份總數10.0%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束、根據公司細則或百慕達任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿、或股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或更新有關授權時止(以較早者為準)；
- (f) 擴大(d)分段所述配發、發行及處置股份的一般授權，以在董事根據該一般授權可能配發及發行或有條件或無條件同意配發或發行的本公司股份總數，加上相當於本公司根據上文(e)分段購回本公司已發行股份總數，惟擴大數額不得超過緊隨完成分拆、資本化發行及股份發售(惟不包括根據超額配股權獲行使後可能發行的任何股份)後本公司已發行股份總數的10.0%；

緊隨股份發售成為無條件及本招股章程所述的股份獲發行後，但在未計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份的情況下，本公司的法定股本將為50,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)，已發行股本將為15,200,000港元(分為1,520,000,000股股份)，

全部均為繳足或入賬列作繳足的股份)，而3,480,000,000股股份則仍未發行。本公司現時無意發行其任何法定但未發行股本。未經股東於股東大會上事先批准，本公司不會發行會實際改變本公司控制權的股份。

#### 4. 本公司附屬公司之股本變動

於最後實際可行日期，本公司之附屬公司載於本招股章程附錄一所載之會計師報告。

除本附錄及本招股章程「歷史、發展及重組」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年直至最後實際可行日期，本公司附屬公司之股本發生以下變動：

##### *Miracle Cheer*

於二零一五年十一月十八日，Miracle Cheer於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並授權發行50,000股每股面值1.00美元之單一類別股份，其中一股股份已按1.00美元配發及發行予Miracle Cheer之首名股東WOE。

於二零一六年三月十六日，Woe向本公司轉讓一股Miracle Cheer股份，相當於Miracle Cheer全部已發行股本，代價為1.00港元。

##### *Sparkle Hope*

於二零一五年十一月十八日，Sparkle Hope於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並授權發行50,000股每股面值1.00美元之單一類別股份，其中一股股份已按1.00美元配發及發行予Sparkle Hope之首名股東Woe。

於二零一六年三月十六日，Woe向Miracle Cheer轉讓一股Sparkle Hope股份，相當於Sparkle Hope全部已發行股本，代價為1.00港元。

##### *宏安服務*

於二零一五年十月二十七日，宏安服務於香港註冊成立為有限公司，一股股份配發及發行予認購人(Bosco Consultancy Limited)，代價為1.00港元。

於二零一五年十一月五日，Bosco Consultancy Limited向East Run轉讓一股宏安服務股份，相當於宏安服務全部已發行股本，代價為1.00港元。

##### *宏安企業*

於二零一五年十月二十九日，宏安企業於香港註冊成立為有限公司，一股股份配發及發行予認購人(Bosco Consultancy Limited)，代價為1.00港元。

於二零一五年十一月五日，Bosco Consultancy Limited向East Run轉讓一股宏安企業股份，相當於宏安企業全部已發行股本，代價為1.00港元。

#### 宏安秘書

於二零一五年十一月二日，宏安秘書於香港註冊成立為有限公司，一股股份配發及發行予認購人(即Bosco Consultancy Limited)，代價為1.00港元。

於二零一五年十一月五日，Bosco Consultancy Limited向East Run轉讓一股宏安秘書股份，相當於宏安秘書全部已發行股本，代價為1.00港元。

#### 高和

高和於二零一一年五月十三日於香港註冊成立為有限公司，一股股份配發及發行予認購人(即Acota Services Limited，為高和之首名股東)，代價為1.00港元。於二零一三年一月二日，Acota Services Limited轉讓一股高和股份予More Action。

於二零一四年六月二十日，More Action向越龍轉讓一股高和股份，同日，高和股本中59股及40股股份分別配發及發行予越龍及錦華長勝有限公司，代價分別為59.00港元及40.00港元。

#### 龍勝

龍勝於二零零七年十一月一日於香港註冊成立為有限公司，一股股份配發及發行予認購人(即Bosco Nominees Limited，為龍勝之首名股東)，代價為1.00港元。

於二零零七年十二月十日，Bosco Nominees Limited轉讓一股龍勝股份予Suitbest Investments Limited。於二零零八年九月十七日，Suitbest Investments Limited轉讓一股龍勝股份予Shiney Day Investments Limited。於二零零八年十一月二十四日，Shiney Day Investments Limited轉讓一股龍勝股份予Wang On Commercial Management Limited。於二零一二年十一月二十二日，Wang On Commercial Management Limited轉讓一股龍勝股份予More Action。於二零一四年二月二十六日，More Action轉讓一股龍勝股份予協佳。

於二零一四年八月八日，龍勝股本中59股及40股股份分別配發及發行予協佳及錦華穩勝有限公司，代價分別為59.00港元及40.00港元。

## 5. 本公司附屬公司詳情

有關本公司附屬公司之企業資料概要，請參閱本招股章程附錄一之會計師報告。

## 6. 重組

於籌備上市時，本集團的成員公司進行重組，且本公司成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

## 7. 本公司購回其自身的證券

本節載有聯交所規定就有關本公司購回其自身證券而必須載於本招股章程的資料。

### (a) 相關法律及監管規定

上市規則允許以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回其自身的股份，惟須受若干限制規限，其中訂明如下：

#### (i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司於聯交所的所有購回證券建議(倘為股份，則必須已繳足)須事先獲其股東通過普通決議案以某一交易的一般授權或特定批准形式批准。

根據唯一股東於二零一六年三月十七日通過的書面決議案，授予董事在聯交所或任何其他證券交易所(就此而言獲證監會及聯交所認可)行使本公司一切權力以購回股份數目不超過緊隨分拆、資本化發行及股份發售完成後本公司已發行股份數目10.0%的股份的購回授權。有關的購回授權將維持生效，直至(a)本公司下屆股東週年大會結束；(b)根據任何適用法例或公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿；或(c)股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新購回授權時止(以較早者為準)。

#### (ii) 資金來源

根據本公司的公司細則及上市規則以及百慕達的適用法律，購回股份的資金須為合法可撥作購回用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或根據聯交所交易規則規定以外的結算方式於聯交所購回其自身的證券。

本公司購回任何股份須以所購回股份的已繳股本或本公司可用作派發股息或分派的資金或就此目的發行新股份所得的款項撥付。購回時應付超出將予購回股份面值的任何溢價，必須以本公司可用作派發股息或分派的資金或自本公司的股份溢價賬中撥付。

*(iii) 買賣限制*

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟根據有關購買前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似票據獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購買其股份。上市規則亦規定，倘購買其證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購買其證券。公司須促使其委任購買其證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表公司作出購買證券的資料。

*(iv) 所購買股份的地位*

上市公司購買的所有證券之上市地位(不論是否在聯交所進行)將自動撤銷，而該等證券的證書必須在合理切實可行的情況下盡快註銷及銷毀。

*(v) 暫停購回*

上市公司於得知內幕消息後，不得購買其證券，直至有關消息已公佈為止。尤其是，於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：(1)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)及(2)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期，而於業績公告日期結束時，有關上市公司不得在聯交所購買其證券，惟特殊情況除外。此外，倘有關上市公司違反上市規則，聯交所可禁止該上市公司在聯交所購買其證券。

(vi) 呈報規定

有關一間公司在聯交所或其他證券交易所購回其證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始30分鐘前向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內有關購買其證券的詳情，包括購買其證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。董事報告須提述年內作出之購買及董事作出有關購買的理由。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購買其證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，且核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售其證券。

**(b) 購回的理由**

董事相信，董事自股東取得一般授權以使本公司能夠在市場上購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事認為有關購回將對本公司及其股東有利時方會進行。購回股份或會提高每股資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎當時市況及集資安排而定。

**(c) 購回的資金**

購回證券時，本公司僅可應用公司細則、上市規則及百慕達適用法律規定可合法撥作購回用途的資金。

倘購回授權於股份購回期間可隨時悉數行使，相較本招股章程所披露的狀況，可能對本公司營運資金或資本負債狀況構成重大不利影響。然而，董事不會在對本公司營運資金需求或董事不時認為適合本公司的資本負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

**(d) 可能購回的股份數目**

按緊隨資本化發行及股份發售完成後已發行的1,520,000,000股股份(未計及行使超額配股權)的基準計算，根據購回授權，董事將獲授權在購回授權生效期間內購回最多152,000,000股股份。



(e) 一般資料

董事在作出一切合理查詢後深知，倘購回授權獲股東批准，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人目前無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則、大綱、公司細則及百慕達適用法律及法規行使購回授權。

倘因任何購回股份導致某股東所佔本公司投票權權益比例有所增加，則就收購守則而言，該增加將被視為一項收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，某股東或一致行動的一組股東(定義見收購守則)可能獲得或鞏固對本公司的控制權，並須根據收購守則第26條提出強制要約。除上文所述者外，董事並不知悉因根據購回授權購回任何股份而引致收購守則所指任何其他後果。

倘任何購回股份導致公眾人士持有的股份數目跌至低於佔當時已發行股份的規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免上市規則有關公眾持股量的規定，始能進行有關購回。然而，董事不擬在將導致公眾持股量低於上市規則所規定標準的情況下，行使有關購回授權。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示倘購回授權獲行使，彼現時有意向本公司出售股份，或承諾不會向本公司出售股份。

## B. 關於業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

以下為本集團於緊接本招股章程日期前兩年內已訂立且屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過往中訂立的合約)：

- (a) 由Sparkle Hope及Woe訂立日期為二零一六年三月十六日之買賣協議，內容有關Sparkle Hope收購East Run及More Action之全部已發行股本及所結欠的股東貸款，代價為2,047,989,378港元。
- (b) 由Woe、Earnest Spot及Sparkle Hope訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Woe將Sparkle Hope欠Woe之總額2,047,989,378港元的全部福利、得益以及權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予Earnest Spot，代價為Earnest Spot將其已發行股本一股入賬列為繳足股份發行予Woe；

- (c) 由Earnest Spot、本公司及Sparkle Hope訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Earnest Spot將Sparkle Hope欠Earnest Spot之總額2,047,989,378港元的全部福利、得益以及權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予本公司，代價為1.00港元；
- (d) 不競爭契據；
- (e) 公開發售包銷協議；
- (f) 由East Run(為賣方)、母公司(為擔保人)及獨立第三方Super Eagle Limited(為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，內容有關出售Level Success(持有位於新界荃灣名為「海濱花園」之物業，連同使用及佔用海濱花園名為「海濱廣場」商用樓宇以及海濱花園海濱廣場所有停車位之權利)之待售股份及股東貸款，總代價為823.0百萬港元(可按該協議規定者予以調整)；
- (g) 由East Run(為賣方)及Guidepost Investments Limited(為買方)(其為位元堂藥業控股有限公司之全資附屬公司，而位元堂藥業控股有限公司於最後實際可行日期由母公司集團持有約22.08%)訂立日期為二零一五年十一月十三日之有條件買賣協議，內容有關出售森寶及港威龍，該等公司分別持有新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓及位於九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓的物業，總代價為70.0百萬港元(可按該協議規定者予以調整)；
- (h) 由East Run(為賣方)、母公司(為擔保人)及獨立第三方Dragon Jet Limited(為買方)訂立日期為二零一五年八月十二日之臨時買賣協議，內容有關出售誼堅，誼堅持有香港九龍洗衣街135A及135B號旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖之物業，總代價為158.0百萬港元(可按該協議規定者予以調整)；及
- (i) 由東華(為買方)與獨立第三方興盛貿易有限公司(為賣方)訂立日期為二零一四年十一月七日之初步買賣協議，內容有關收購一個位於香港利園山道61號、63號、65號、67號、71號及73號以及波斯富街108號、110號、112號、116號、118號及120號寶榮大廈地下AB號舖，總代價為210.0百萬港元。

## 2. 知識產權

截至最後實際可行日期，宏安企業已申請註冊下列對本集團業務而言屬重大的知識產權。

### (a) 商標

#### 申請商標註冊

	商標	申請人	所申請分類	申請編號	商標申請地
1.		宏安企業	19、35、36及37 (附註)	303620295	香港
2.		宏安企業	19、35、36及37	303620286	香港

附註：由於現時已有3項商標註冊，香港商標註冊處(「註冊處」)拒絕宏安企業申請「the met」商標第36類註冊。回應註冊處拒絕註冊的限期為二零一六年八月十八日，宏安企業現正考慮是否放棄申請該商標第36類註冊，而繼續申請第19、35及37類註冊。

### (b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列對我們的業務而言屬重大的域名：

	域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
1.	woproperties.com	宏安企業	二零一五年 十一月十三日	二零一六年 十一月十三日
2.	ladder.com.hk	宏安企業	二零一五年 十二月一日	二零一六年 十二月一日

**C. 有關董事及主要股東的進一步資料****1. 服務合約及委任函詳情****(a) 執行董事**

每名執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自上市日期起生效，並將繼續有效，直至一方向另一方發出不少於六個月的事先書面通知，方予終止，惟須遵守公司細則項下的董事輪值退任規定。每名執行董事各自有權享有之基本薪金載列於下文。

執行董事根據其服務合約應獲支付之現有基本年度薪金如下：

姓名	年度薪金 (港元)
黃耀雄	3,198,000
鄧灝康	1,200,000

**(b) 非執行董事**

非執行董事已與本公司訂立委任函，初步為期三年，自上市日期起生效，並將繼續有效，直至一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知，方予終止，惟須遵守公司細則項下的董事輪值退任規定。非執行董事有權享有之年度董事袍金如下：

姓名	年度董事袍金 (港元)
陳振康	240,000

除上述董事袍金外，預期非執行董事不會就其擔任非執行董事之職務而收取任何其他酬金。

## (c) 獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，在各情況下自委任日期起為期三年，惟須遵守公司細則項下的董事輪值退任規定。有關委任可由一方向另一方發出不少於一個月的事先書面通知而終止。每名獨立非執行董事有權享有年度董事袍金如下：

姓名	年度董事袍金 (港元)
李永森	140,000
宋梓華	140,000
梁家棟	140,000

除上述董事袍金外，預期概無獨立非執行董事可就其擔任獨立非執行董事之職務而收取任何其他酬金。

除上文披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主自行而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

## 2. 董事薪酬

- (a) 截至二零一五年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團支付予董事的薪酬總額分別約為10.2百萬港元、9.4百萬港元、17.2百萬港元及5.9百萬港元(即宏安向董事支付的薪酬部分，並參照彼等參與本集團營運的程度分配至本集團作為開支)。有關董事及最高行政人員酬金及僱員薪酬的其他資料載於本招股章程附錄一「會計師報告」。
- (b) 根據目前生效的安排，截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團估計將支付予董事的薪酬(包括實物利益，但不包括或會支付予任何執行董事的任何酌情花紅)總額約為8.1百萬港元。
- (c) 截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月，概無董事或本集團任何成員公司的過往董事獲支付任何金額，作為(a)擔任本集團任何成員公司董事或有關管理本集團任何成員公司事務的其他職位的離職補償；或(b)作為吸引加盟本集團任何成員公司或於加盟後的獎勵。

- (d) 截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。
- (e) 概無董事於發起本公司過程中或於本公司擬將收購的物業中擁有權益，且概無董事就誘使其出任董事或符合資格成為董事，或為發起或成立本公司提供服務而獲任何人士支付或同意將支付現金或股份或其他利益的款項，作為吸引加盟本集團任何成員公司或於加盟後的獎勵。

有關董事酬金的其他資料，請參閱載於本招股章程附錄一之會計師報告附註9。

### 3. 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及：(i)根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份；(ii)於最後實際可行日期及記錄日期期間宏安的股本架構的任何變動；及(iii)根據優先發售而可能接納的任何股份)，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份或債權證中擁有任何權益及／或淡倉，即(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及／或淡倉)，(b)將須根據證券及期貨條例第352條載入該條所指登記冊內；或(c)將須根據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知會本公司及聯交所權益及／或淡倉如下：

#### 董事於主要股東的持倉

於最後實際可行日期，宏安、Woe及Earnest Spot均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露的主要股東。非執行董事陳振康先生為宏安、Woe及Earnest Spot的董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露。

### 4. 主要股東於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事或最高行政人員並不知悉非本公司董事或最高行政人員的任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有股份上市後

隨即根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司或本集團任何其他成員公司之已發行投票股份10.0%或以上的權益。

## 5. 免責聲明

除本附錄所披露者外：

- (a) 概無董事及本附錄「D.其他資料 — 9.專家資格及同意書」一段所指的專家於本公司的發起過程中，或緊接本招股章程刊發日期前兩年內在本集團任何成員公司收購或出售或租賃(或擬收購、出售或租賃)的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (b) 概無董事及本附錄「D.其他資料 — 9.專家資格及同意書」一段所指的專家於本招股章程刊發日期在對本集團整體業務而言仍屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作出賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)；
- (d) 概無董事及本附錄「D.其他資料 — 9.專家資格及同意書」一段所指的專家於緊接本招股章程刊發日期前兩年內就發行或銷售本集團任何成員公司的任何股本向本集團收取任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (e) 除本招股章程「與控股股東的關係」一節中所披露者外，須根據上市規則第8.10(2)條作出披露的董事概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中(除本集團業務外)擁有權益；及
- (f) 概無董事或彼等的緊密聯繫人或預期將於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益的任何股東，於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事已獲悉，本集團任何成員公司不大可能就遺產稅承擔重大責任。

## 2. 訴訟

除本招股章程「業務—訴訟、申索與仲裁」分節所披露者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償，以致本集團的經營業績或財務狀況整體將受到重大不利影響。

## 3. 聯席保薦人

創僑國際(聯席保薦人之一)符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

金利豐財務顧問(聯席保薦人之一)根據上市規則第3A.07條，並不認為其自身獨立於本集團。金利豐財務顧問及其聯屬人士於往績記錄期與母公司集團及其聯營公司有業務關係，就上市規則第3A.07條，可能合理地導致他人認為金利豐財務顧問之獨立性受到影響。

聯席保薦人將因擔任上市保薦人而收取費用總額7.35百萬港元。

## 4. 登記程序

本公司的股東名冊將由Codan Services Limited存置於百慕達，而本公司的香港股東名冊分冊將由香港股份過戶登記分處存置於香港。除本公司董事另行同意外，所有股份過戶及其他股份所有權的文件均須送交香港股份過戶登記分處登記，而非交予百慕達登記。

## 5. 股份持有人的稅項

### (a) 百慕達

根據現行百慕達法律，於百慕達轉讓股份毋須繳納印花稅。

### (b) 香港

買賣於本公司香港股東名冊上登記的股份須繳納香港印花稅。在香港買賣股份而產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

### (c) 一般情況

有意持有股份的人士倘對申請、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事、聯席保薦人、包



銷商及彼等各自的董事，代理人或顧問或參與股份發售的任何其他各方均對有關人士因申請、購買、持有或出售或買賣股份而所引致的任何稅務影響或負債概不負責。

## 6. 已收代理費及佣金

包銷商將收取本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支—(d)包銷佣金及上市支出」分節所述的包銷佣金。

## 7. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為30,000港元，並已由本公司支付。

## 8. 發起人

本公司就上市規則而言並無發起人。

## 9. 專家資格及同意書

其意見或建議已於本招股章程載列或引述的專家的資格如下：

專家	資格
資產評值顧問有限公司	獨立物業估值師
創僑國際有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
金利豐財務顧問有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
康德明律師事務所	百慕達律師及法律顧問
歐華律師事務所	就香港若干針對本集團的法律訴訟之香港法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立專業市場研究公司
安永會計師事務所	執業會計師
何耀棣律師事務所	有關以宏安企業名義於香港申請註冊兩個商標的香港法律顧問
吳建韶	認可人士

上述各專家均已就本招股章程的刊發發出同意書，同意以本招股章程所載的形式及涵義載入彼等的報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

#### 10. 個人擔保

董事並無就授予本集團之銀行融資向貸款人提供個人擔保。

#### 11. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士須受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)所約束。

#### 12. 可供分派儲備

本公司乃在百慕達註冊成立，並為一間投資控股公司。截至二零一五年九月三十日，並無儲備可供分派予股東。

#### 13. 其他事項

- (a) 除本附錄及本招股章程「歷史、發展及重組」一節披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本，以獲取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (iv) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本而授予或同意授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 董事確認：
- (i) 除本招股章程「概要 — 近期發展及重大不利變動」、「財務資料 — 於往績記錄期後的近期發展」及「財務資料 — 重大不利變動」各分節所披露者，

自二零一五年九月三十日(即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期)以來,本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動;及

- (ii) 於本招股章程日期前12個月內,本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。
- (c) 本公司已作出一切必要安排,以便股份獲接納於中央結算系統結算及交收。
- (d) 本集團旗下成員公司現時並無於任何證券交易所上市,亦無於任何交易系統買賣。
- (e) 本公司並無尚未行使可轉換債務證券。
- (f) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (g) 概無本附錄「D.其他資料—9.專家資格及同意書」一段所指的專家:
  - (i) 合法或實益擁有於本集團任何成員公司的任何證券權益;或
  - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

#### 14. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所規定的豁免規定,獨立刊發本招股章程的英文及中文版本。

## 送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括

- (i) 白色申請表格、黃色申請表格、綠色申請表格及藍色申請表格；
- (ii) 本招股章程附錄五「D.其他資料—9.專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (iii) 本招股章程附錄五「B.關於業務的進一步資料—1.重大合約概要」一段所述的重大合約。

## 備查文件

以下文件於直至本招股章程日期起計14日止(包括該日)的一般營業時間內，在禮德齊伯禮律師行辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈20樓)可供查閱：

- (i) 組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本集團的成員公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度及截至二零一五年九月三十日止六個月的經審核合併財務報表；
- (iii) 安永會計師事務所編製日期為二零一六年三月三十日的本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度及截至二零一五年九月三十日止六個月的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (iv) 安永會計師事務所就編製本集團備考財務資料編製日期為二零一六年三月三十日的核證報告，全文載於本招股章程附錄二B節；
- (v) 資產評值顧問有限公司編製有關本集團所持物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (vi) 本公司百慕達法律顧問康德明律師事務所編製的意見函件，當中概述本招股章程附錄四所述百慕達公司法的若干方面；
- (vii) 公司法；
- (viii) 本招股章程附錄五「B.關於業務的進一步資料—1.重大合約概要」一段所述的重大合約；

- (ix) 本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.服務合約及委任函詳情」一段所述與執行董事訂立的服務合約以及與非執行董事及獨立非執行董事訂立的委任函；
- (x) 本招股章程附錄五「D.其他資料—9.專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (xi) 由本公司委託並由戴德梁行編製日期為二零一六年三月三十日有關香港物業市場的獨立市場研究報告；
- (xii) 何耀棣律師事務所就「LADDER」及「<sup>the</sup>met」商標以宏安企業名義於香港申請第19、35、36及37類註冊及進行搜尋而發出的書面確認；
- (xiii) 歐華律師事務所就若干於香港針對本集團的訴訟程序發出的書面確認；及
- (xiv) 吳建韶先生就本集團若干於香港的物業事宜發出的書面確認。

WANG ON PROPERTIES LIMITED  
宏安地產有限公司