



宏安地產
WANG ON PROPERTIES

於百慕達註冊成立之有限公司
股份代號：1243

以愛為基石 為未來建設

A PASSION FOR
TOMORROW

見愛·建明天

中期報告2016



www.fsc.org

MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C111999

目錄

- 2 公司資料
- 3 中期股息
- 4 管理層討論及分析
- 14 權益披露
- 17 購股權計劃
- 18 企業管治及其他資料
- 21 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 22 簡明綜合財務狀況表
- 24 簡明綜合權益變動表
- 25 簡明綜合現金流量表
- 27 簡明綜合財務報表附註



公司資料

董事會

執行董事

黃耀雄先生，行政總裁
鄧灝康先生

非執行董事

陳振康先生，主席

獨立非執行董事

李永森先生
宋梓華先生
梁家棟博士測量師

審核委員會

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

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

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

黃耀雄先生，主席
鄧灝康先生

公司秘書

黃靜嫻女士

授權代表

陳振康先生
黃耀雄先生

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

禮德齊伯禮律師行
歐華律師事務所
何耀棣律師事務所

合規顧問

金利豐財務顧問有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3201室
(於二零一六年十二月三日生效)

百慕達股份過戶及轉讓登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶及轉讓登記分處

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

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
中國光大銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

每手股數

4,000股股份

投資者關係

電郵：pr@woproperties.com

網頁

www.woproperties.com

股份代號

1243

中期股息

Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事會(「**董事會**」)並不建議就截至二零一六年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一五年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團的收入約為60,300,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約535,600,000港元)。截至二零一六年九月三十日止六個月期間，母公司擁有人應佔溢利約為11,400,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月期間：約108,200,000港元)。誠如本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程(「招股章程」)所披露，收入及溢利下跌乃主要歸因於本公司尚在發展中之現有項目預期最快於二零一七年年底完成。本集團於截至二零一六年九月三十日止六個月錄得之溢利下跌亦歸因於本集團於回顧期間所持投資物業公平值收益減少。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於報告期內，此業務分類已確認收入約為47,800,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約520,400,000港元)，主要來自出售「彌敦道726號」的一個單位。

本集團已分別於二零一六年八月及十月推出馬鞍山兩個預售項目，分別為蒼朗(位於馬鞍山馬錦街)及蒼晴(位於馬鞍山恆光街)。於本報告日期，總訂約預售額(於完成及交付相關項目後將確認為本集團收益)約為3,800,000,000港元。

管理層討論及分析(續)

蒼朗項目推出640個單位，自二零一六年八月十八日起進行三輪銷售後，已售單位超過98%。於報告日期，已訂約銷售額約為2,500,000,000港元，其中約10%已由本集團收取作為按金。市場表現熱烈及成績令人滿意，乃主要歸因於銷售策略成功及精準的項目定位。此項目的售價接近市場價，成功吸引單身及年輕伴侶(為項目的終端使用者)及投資者，分別佔預售單位的約60%及40%。地基工程經已完成並正在進行上蓋建設。預期此項目將於二零一八年竣工。本集團擁有此發展項目的60%股權，而有關業績及財務狀況將於本集團的財務報表內綜合入賬。

蒼晴項目提供364個單位，推出以來已售出超過90%。已訂約銷售額約為1,300,000,000港元。為滿足馬鞍山區內對小型單位的需求，蒼晴提供開放式、一房單位及限量的兩房單位，實為區內罕見。與蒼朗相同，地基工程經已完成並正在進行上蓋建設。預期此項目將於二零一八年交付。本集團擁有此發展項目的60%股權，而有關業績及財務狀況將於本集團的財務報表內綜合入賬。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並已展開上蓋建設。繼商業發展項目「彌敦道726號」取得成功後，本集團會將該地盤發展為另一19層銀座式商廈，而該發展項目的目標竣工日期將為二零一七年年底。

本集團於沙田區的第三塊住宅用地位於大埔公路-大圍段(沙田市地段第587號)之地基工程已展開。該地盤毗鄰港鐵東鐵線大圍站及馬鞍山線。該發展項目由本集團全資擁有，預期將於二零一九年交付予買家。

管理層討論及分析(續)

四山街13及15號地盤的發展工程仍然擱置，以待本集團與香港政府完成就釐定重建該地盤所需的土地補價進行磋商。

於二零一六年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期 竣工年度
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街 (沙田市地段第598號)	33,300	住宅	二零一八年
馬鞍山馬錦街 (沙田市地段第599號)	33,300	住宅	二零一八年
大埔公路一大圍段 (沙田市地段第587號)	71,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅及商業	二零二零年

本集團將繼續因應未來市場供應及潛在買家的喜好收購發展地盤，以持續發展本集團業務。本集團亦已就發展機會探索與外部人士的其他合作方式。

管理層討論及分析(續)

物業投資

於二零一六年九月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用及工業用單位，賬面總值約為580,900,000港元(二零一六年三月三十一日：約579,200,000港元)。

於報告期內，本集團的總租金收入約為12,200,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約16,600,000港元)，較去年減少約4,400,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於於截至二零一六年三月三十一日止年度出售數項物業。

於二零一五年十一月，本集團按代價96,800,000港元收購了沙田中心多個停車位，以賺取買賣收益，而當中若干個車位已於截至二零一六年三月三十一日止年度內售出。餘下停車位全部均於報告期內訂約出售，而當中三項已於報告期間內完成交易。

於報告期後之物業收購

於二零一六年十一月四日，本集團訂立一份臨時買賣協議以收購一間位於旺角西洋菜南街166號的鋪位，代價為83,300,000港元，並將於二零一六年十二月三十日完成收購。

於二零一六年十一月七日，本集團訂立一份買賣協議以收購一間公司之股份及股東貸款，其主要透過其全資附屬公司持有位於香港金鐘道95號統一中心30樓的一個辦公室物業，代價為約512,200,000港元，並將於二零一七年一月二十五日完成收購。

管理層討論及分析(續)

除上述者外，自本財政期間結束及直至本報告日期，本集團並無發生任何對本集團有影響之重大事件。本集團管理層將繼續尋求機會收購優質投資物業，以鞏固經常性收入組合。

茲亦提述招股章程，當中載述於二零一六年三月二十一日，Wang On Group Limited 宏安集團有限公司(「宏安」)及其附屬公司(惟不包括本集團，統稱為(「餘下宏安集團」))擁有之合共48項住宅投資物業(「除外物業」)並未於二零一六年四月作為本公司分拆上市之一部份注入本集團。本公司已獲餘下宏安集團告知，此等48項除外物業中之其中七項已於二零一六年十一月二十三日出售。此等七項物業中之其中三項已交付，而其他物業將於二零一六年十二月、二零一七年一月及二零一七年二月完成。

流動資金及財務資源

於二零一六年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為4,339,600,000港元(二零一六年三月三十一日：約3,622,700,000港元)，而流動比率則由二零一六年三月三十一日約6.9倍升至二零一六年九月三十日約8.6倍。於二零一六年九月三十日，本集團持有之現金及現金等同項目約為707,500,000港元(二零一六年三月三十一日：約475,800,000港元)。

於二零一六年九月三十日之總銀行借貸約為1,793,600,000港元(二零一六年三月三十一日：約1,649,400,000港元)並以浮動利率計息。負債比率約為45.7%(二零一六年三月三十一日：約57.7%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。於二零一六年九月三十日，本集團賬面值分別約為562,900,000港元及3,094,300,000港元(二零一六年三月三十一日：分別約527,500,000港元及2,910,500,000港元)之投資物業及發展中物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

管理層討論及分析(續)

於二零一六年九月三十日，本集團之資本承擔約為1,217,300,000港元(二零一六年三月三十一日：約127,500,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團的營運順利及具充分的靈活性應付市場機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以滿足本集團於可見將來的需求。

債務狀況及財務規劃

於二零一六年九月三十日，本集團的計息債務狀況分析如下：

	未償還金額 (百萬港元)	概約實際利率 (每年)	到期日
金融機構借貸	1,793.6	2.0%	按要求償還或 由二零一六至二零二五年
非金融機構借貸	256.0	6.0%	二零一八年
總計	2,049.6		

管理層討論及分析(續)

為滿足計息債務、業務資本支出及資金需要，以(其中包括)補充我們的土地儲備、豐富我們的物業投資組合及/或支付發展我們的物業發展項目的建築成本，本集團一直不時考慮各種融資方案，包括但不限於股本募資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據發行、其他債務金融工具及出售物業。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。期內，內部產生之現金流量、發行股份及計息銀行及其他借貸均為融資本集團業務的一般資金來源。本集團定期審閱其主要融資狀況，以確保其擁有充足財務資源以符合其財務責任。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

管理層討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團於香港共有54名(二零一六年三月三十一日：56名)僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除薪金外，我們亦根據個人表現及我們的業務表現提供酌情花紅、醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就香港合資格僱員對強制性公積金作出定額供款。

所持重大投資、附屬公司之重大收購及出售，及重大投資或資本資產之未來計劃

於回顧期間，除本公司之附屬公司及上述收購之兩項新物業外，概無持有重大投資，亦無任何附屬公司之重大收購或出售。於回顧期間，董事會尚未授權任何其他重大投資或增加資本資產之計劃。

管理層討論及分析(續)

股份發售所得款項淨額用途

本公司股份已於二零一六年四月十二日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「股份發售」)。股份發售所得款項淨額約310,800,000港元(扣除包銷佣金及相關開支後)擬按本公司的招股章程所披露的方式應用。於二零一六年十一月二十三日，股份發售所得款項淨額的使用情況如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	於本報告 日期已動 用金額 百萬港元	於本報告 日期尚未 動用金額 百萬港元
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	230.0	—	230.0
購置物業用作投資，藉以擴大物業 投資組合	50.7	50.7	—
本集團一般營運資金	30.1	8.4	21.7
總計	310.8	59.1	251.7

股份發售的未動用所得款項淨額已存入本集團的銀行賬戶。

管理層討論及分析(續)

前景

於回顧期間，香港物業市場穩定，並由第一手市場的住宅銷售主導。然而，政府於二零一六年十一月初宣佈提高購買第二個住宅物業單位的印花稅。預期住宅物業價格將於短期內按市場導向而調整。除了新置業人士的剛性需求及相對較低的利率環境，根據過往記錄，預期住宅市場會在調整後回穩。

本集團將繼續在政府舉行的土地競投中積極投地，並尋找物業收購機會以補充我們的土地儲備以持續發展我們的房地產業務。就投資物業而言，本集團將持續尋找不同地區的潛在物業以賺取經常性收入及資本增值。

權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券證之權益及淡倉

於二零一六年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則(「上市規則」)項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券證之權利

於期內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份、相關股份或債券證而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使本公司董事或主要行政人員於任何其他法人團體中取得該等權利。

權益披露(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年九月三十日，就董事所知，下列人士擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之權益或淡倉。

於本公司普通股股份之好倉：

股東名稱／姓名	附註	身份	股份數目	佔本公司 全部已發行股本 之概約百分比 (附註3) %
宏安	(1)	受控制公司權益	1,140,000,000	75.0
鄧清河先生	(2)	其他權益	1,140,000,000	75.0
游育燕女士	(2)	其他權益	1,140,000,000	75.0

權益披露(續)

附註：

- (1) 宏安持有 Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 全部已發行股本，而 WOE 則持有 Earnest Spot Limited (「**Earnest Spot**」) 全部已發行股本，而 Earnest Spot 則直接持有本公司 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 持有的上述所有股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第 XV 部而言)。
- (2) 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) 其透過其持有的公司 Caister Limited 擁有的公司權益；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 1,140,000,000 股本公司股份中擁有權益(僅就證券及期貨條例第 XV 部而言)。
- (3) 相關百分比僅參考本公司於二零一六年九月三十日已發行股份總數 1,520,000,000 股計算。

除上文披露者外，於二零一六年九月三十日，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條規定須存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司在本公司及宏安的股東分別於其在二零一六年八月九日舉行的股東週年大會上表示批准而採納新購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非股東於股東大會上提早終止，否則將自該日期起計十年期間內維持有效。

購股權可授予任何董事或擬委任董事(不論執行或非執行，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請僱員(不論全職或兼職)、臨時調任員工、本集團任何成員公司所發行證券之任何持有人、向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何顧問、諮詢顧問、專業或其他服務之人士或實體或任何主要股東或由主要股東控制之公司，或任何由一名或以上根據購股權計劃屬於上述任何類別參與人士控制之公司。

於回顧期間及於二零一六年九月三十日，概無任何購股權根據購股權計劃授出、作廢、註銷或尚未行使。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會認為，於截至二零一六年九月三十日止六個月整段期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的適用守則條文。

本集團致力保持高水平的企業管治，十分強調透明度、問責、誠信及獨立性，並提高本公司的競爭力及營運效率，以確保其可持續發展及為本公司股東產生更大回報。

董事資料更新

於回顧期間，自本公司二零一六年年報刊發日起，概無董事資料之變動須根據上市規則第13.51B(1)條之規定作出披露。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除股份發售外，截至二零一六年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治及其他資料(續)

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載的標準守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於整段回顧期間一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於期內並無出現違規事件。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並已制定書面職權範圍，藉以審閱及監督(其中包括)本集團的財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事宜。審核委員會連同管理層已審閱本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。李永森先生已獲選為審核委員會之主席。

企業管治及其他資料(續)

鳴謝

本人謹藉此機會感謝客戶、業務夥伴、股東及機構投資者於期內對本集團持續給予支持。本人亦謹此感謝董事會全體成員及各員工對本集團作出的貢獻。

承董事會命

陳振康

非執行主席

香港，二零一六年十一月二十三日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
收入	5	60,305	535,626
銷售成本		(26,786)	(352,306)
毛利		33,519	183,320
其他收入及收益淨額	5	4,043	3,284
銷售及分銷開支		(37,215)	(32,603)
行政開支		(39,723)	(49,910)
融資成本	6	(3,694)	(15,274)
投資物業公平值收益淨額		2,398	39,224
撥回發展中物業之撇減		44,411	—
除稅前溢利	7	3,739	128,041
所得稅開支	8	(248)	(20,591)
本期溢利及全面收益總額		3,491	107,450
溢利及全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		11,425	108,193
非控制權益		(7,934)	(743)
		3,491	107,450
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	9	0.76港仙	9.49港仙

簡明綜合財務狀況表

二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	306	70
投資物業		580,900	579,200
發展中物業	11	404,804	350,000
遞延稅項資產		5,497	1,577
總非流動資產		991,507	930,847
流動資產			
發展中物業	11	2,699,606	2,560,519
待出售物業		66,743	92,473
預付款項、按金及其他應收款項		313,600	14,977
可收回稅項		2,384	1,022
現金及現金等同項目		707,500	475,831
總流動資產		3,789,833	3,144,822
流動負債			
應付賬款	12	24,304	37,508
其他應付款項及應計費用		20,121	25,738
已收按金及預收款項		259,457	13,567
計息銀行及其他貸款		109,137	326,677
應付稅項		28,672	49,448
總流動負債		441,691	452,938
流動資產淨值		3,348,142	2,691,884
總資產減流動負債		4,339,649	3,622,731

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一六年九月三十日

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	4,339,649	3,622,731
非流動負債		
其他應付款項	29,420	21,973
計息銀行及其他貸款	1,940,468	1,567,044
遞延稅項負債	3,041	2,573
總非流動負債	1,972,929	1,591,590
資產淨值	2,366,720	2,031,141
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	15,200	1
儲備	2,360,768	2,032,454
	2,375,968	2,032,455
非控股權益	(9,248)	(1,314)
權益總額	2,366,720	2,031,141

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔							
	已發行	股份	實繳盈餘	資本儲備	保留溢利	合計	非控股	
	股本	溢價賬					權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一五年四月一日	—	—	—	(431)	238,971	238,540	(57)	238,483
本期間溢利及全面收益總額	—	—	—	—	108,193	108,193	(743)	107,450
向其時股東派付股息	10	—	—	—	(170,000)	(170,000)	—	(170,000)
視作分派予餘下宏安集團	—	—	[99]	—	—	[99]	—	[99]
於二零一五年九月三十日	—	—	[99]	(431)	177,164	176,634	[800]	175,834
於二零一六年四月一日	1	—	1,553,914	(431)	478,971	2,032,455	(1,314)	2,031,141
本期間溢利及全面收益總額	—	—	—	—	11,425	11,425	(7,934)	3,491
根據股份發售發行新股份	13	3,800	345,800	—	—	349,600	—	349,600
根據資本化發行發行新股份	13	11,399	[11,399]	—	—	—	—	—
股份發行開支	—	[17,512]	—	—	—	[17,512]	—	(17,512)
於二零一六年九月三十日	15,200	316,889*	1,553,914*	(431)*	490,396*	2,375,968	[9,248]	2,366,720

* 該等儲備賬戶包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備2,360,768,000港元(二零一六年三月三十一日：2,032,454,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營業務產生/(所用)現金		(207,370)	290,417
已付利得稅		(25,838)	(101,431)
經營業務產生/(所用)現金流淨額		(233,208)	188,986
來自投資活動之現金流量			
已收銀行利息	5	1,071	110
添置投資物業		—	(270)
購入物業、廠房及設備項目	11	(255)	(82)
應收餘下宏安集團款項增加		—	(23,963)
來自收購附屬公司之現金流入淨額		434	—
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		1,250	(24,205)
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(19,660)	(25,215)
已付股息		—	(170,000)
償還銀行貸款		(35,766)	(132,314)
新增銀行貸款		178,483	40,677
新增其他貸款		11,680	4,000
應付餘下宏安集團款項減少		—	(19,934)
發行股份所得款項	13	349,600	—
股份發行開支		(20,710)	—
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		463,627	(302,786)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
現金及現金等同項目之增加/(減少)淨額	231,669	(138,005)
期初現金及現金等同項目	475,831	242,388
期終現金及現金等同項目	707,500	104,383
現金及現金等同項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	707,500	104,383
減：分類為持作待售資產	—	(1,200)
期終現金及現金等同項目	707,500	103,183

簡明綜合財務報表附註

二零一六年九月三十日

1. 重組及呈列基準

宏安地產有限公司(「**本公司**」)為一間於二零一五年十一月十九日於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之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室。本公司之股份於二零一六年四月十二日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

於本期間內，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事物業發展及物業投資業務。

根據就本公司股份於聯交所上市之本集團重組(「**重組**」)，於二零一六年三月十六日，本公司成為本集團現時旗下公司之控股公司。有關重組之詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程內「歷史、發展及重組」一節。

本公司董事認為，Earnest Spot Limited(「**Earnest Spot**」)(一間在英屬處女群島註冊成立之公司)為本公司之直接控股公司，而宏安集團有限公司(「**宏安**」)(一間在百慕達註冊成立及其股份於聯交所主板上市之公司)為本公司之最終控股公司。宏安及其附屬公司(但不包括本集團)統稱為(「**餘下宏安集團**」)。

根據重組，本公司於二零一六年三月十六日成為目前組成本集團之公司之控股公司。由於目前組成本集團之公司於重組前後均受控股股東共同控制，此等財務報表乃按合併會計原則編製。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

1. 重組及呈列基準(續)

本集團截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量報表載有目前組成本集團之所有公司自所呈列之最早日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)之業績及現金流。

於重組前由控股股東以外各方於目前組成本集團之公司持有之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。

2. 編製基準

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之披露規定而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

2. 編製基準(續)

本集團於編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表時所採用的會計政策及編製基準與本集團於根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製之截至二零一六年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致，惟下文附註3所披露採用新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

除按公平值計量的投資物業外，此等未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有數值均湊整至千位數。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

3. 會計政策之變動及披露

本集團已於本期之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

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

香港財務報告準則第11號修訂

收購合資經營權益之入帳

香港財務報告準則第14號

監管遞延賬戶

香港會計準則第1號修訂

披露主動性

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂

折舊及攤銷可接受之方法的釐清

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

香港會計準則第27號(二零一一年)修訂

獨立財務報表中的權益法

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

若干香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，而未經審核中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策亦無重大變動。

於本會計期間，本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

4. 經營分類資料

就管理而言，本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；及
- (b) 物業投資分類指投資及買賣泊車位、工業及商業物業以收取租金收入或銷售利潤。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現乃根據可報告分類之溢利／虧損作出評估，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本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本及總辦事處及企業開支則不撥入該項計算中。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

4. 經營分類資料(續)

有關該等可報告分類資料，連同其相關比較資料載列如下。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		總計	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界顧客	47,822	520,446	12,483	15,180	60,305	535,626
其他收入	3,327	2,871	2,043	39,853	5,370	42,724
總計	51,149	523,317	14,526	55,033	65,675	578,350
分類業績	11,336	97,511	8,539	45,694	19,875	143,205
對賬：						
銀行利息收入					1,071	110
融資成本					(3,694)	(15,274)
企業及未分配開支					(13,513)	—
除稅前溢利					3,739	128,041
所得稅開支					(248)	(20,591)
本期間溢利					3,491	107,450
其他分類資料						
折舊	19	4	—	980	19	984
撥回發展中物業之撇減	44,411	—	—	—	44,411	—
資本開支*	255	82	—	270	255	352
投資物業公平值收益/ (虧損)淨額	363	(326)	2,035	39,550	2,398	39,224

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指物業銷售所得款項、物業投資已收及應收之總租金收入及物業管理費收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
收入		
物業銷售	48,140	518,278
總租金收入	12,165	16,612
物業管理費收入	—	736
	60,305	535,626
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	1,071	110
沒收客戶之按金	2,311	2,461
其他	661	713
	4,043	3,284

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款利息	28,526	33,404
減：資本化利息	(24,832)	(18,130)
	3,694	15,274

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
提供服務成本	—	3,187
出售物業成本	25,730	348,466
折舊	19	984
根據經營租約的最低租約付款額	2,673	1,606
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	1,056	653

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

8. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一五年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
即期－香港		
期內稅項開支	3,700	16,117
過往期間超額撥備 遞延	— (3,452)	(127) 4,601
本期之稅項開支總額	248	20,591

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

假設有關於本公司上市之重組及資本化發行(定義見本未經審核中期簡明綜合財務報表附註13(iii))已於二零一五年四月一日前完成，截至二零一六年九月三十日止六個月每股基本盈利乃根據母公司權益持有人應佔本期間溢利11,425,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：108,193,000港元)以及截至二零一六年九月三十日止六個月之已發行普通股加權平均數為1,497,158,470股(截至二零一五年九月三十日止六個月：1,140,000,000股)計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

計算截至二零一六年九月三十日止六個月每股基本盈利金額時使用的普通股加權平均數包括本公司於二零一五年十二月二日發行的100,000股普通股、根據資本化發行而於二零一六年四月十二日發行的1,139,900,000股新普通股，並已假設該等股份於截至二零一六年九月三十日止六個月整段期間經已發行及在本公司完成上市後之本公司已發行普通股加權平均數為357,158,470股(進一步詳情載於未經審核中期簡明綜合財務報表附註13)。

計算截至二零一五年九月三十日止六個月每股基本盈利金額時使用的普通股加權平均數乃以1,140,000,000股普通股為基準，相當於本公司緊隨資本化發行後的普通股數目，猶如所有該等股份於截至二零一五年九月三十日止六個月整段期間經已發行。

由於本集團於該等期間並無已發行潛在攤薄普通股，故並無對就截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月呈列之每股基本盈利作出調整。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

10. 股息

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
特別股息	(i)	—	170,000

附註：

- (i) 截至二零一五年九月三十日止六個月及於重組完成前，本公司若干附屬公司向其當時的股東宣派特別股息，合計達170,000,000港元。截至二零一六年九月三十日止六個月，概無宣派特別股息。經考慮本未經審核中期簡明綜合財務報表之目的，由於派付或建議股息率並無意義，因此並無呈列此等資料。
- (ii) 董事並不建議就截至二零一六年九月三十日止六個月派付任何股息。

11. 添置物業、廠房及設備及發展中物業

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團已就添置物業、廠房及設備項目產生255,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：82,000港元)的款項。

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團已就添置發展中物業產生149,480,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：81,978,000港元)的款項。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

12. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	24,304	37,508

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。

13. 股本

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定： 5,000,000,000股每股面值0.01港元之 普通股	50,000	50,000
已發行及繳足： 1,520,000,000股(二零一六年三月 三十一日：100,000股) 每股面值0.01港元之普通股	15,200	1

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

13. 股本(續)

由二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)至二零一六年九月三十日期間，本公司之股本變動如下：

	附註	每股0.01港元 之普通股數目 (未經審核)	普通股面值 (未經審核) 千港元
法定：			
於二零一五年十一月十九日 (註冊成立日期)	(i)	10,000,000	100
於二零一六年二月二日增加 法定股本	(ii)	4,990,000,000	49,900
於二零一六年三月三十一日、 二零一六年四月一日及 二零一六年九月三十日		5,000,000,000	50,000

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

13. 股本(續)

	附註	每股0.01港元 之普通股數目 (未經審核)	普通股面值 (未經審核) 千港元
已發行及繳足：			
於二零一五年十一月十九日 (註冊成立日期)	(i)	—	—
於二零一五年十二月二日 已發行之股份	(i)	100,000	1
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日		100,000	1
根據資本化發行而發行之新股份	(iii)	1,139,900,000	11,399
根據股份發售而發行之新股份	(iv)	380,000,000	3,800
於二零一六年九月三十日		1,520,000,000	15,200

附註：

- (i) 於二零一五年十一月十九日註冊成立時，本公司之法定股本為100,000港元，分為10,000,000股每股0.01港元之股份。100,000股每股0.01港元之普通股已於二零一五年十二月二日配發及發行予首名股東Wang On Enterprises (BVI) Limited (「WOE」)。根據重組，該等股份已由WOE轉讓予Earnest Spot，代價為1港元。
- (ii) 於二零一六年二月二日，本公司唯一股東之普通決議案已獲通過，據此，透過增設額外4,990,000,000股每股0.01港元之股份，本公司法定股本由100,000港元增至50,000,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

13. 股本(續)

附註：(續)

- (iii) 根據股東於二零一六年三月十七日通過之決議案，本公司於二零一六年四月十二日透過本公司股份溢價賬進賬額11,399,000港元撥充資本，按面值配發及發行合共1,139,900,000股入賬列作繳足之股份予Earnest Spot(「資本化發行」)。資本化發行受限於股份溢價賬因就本公司首次公開發售(詳情見下文附註(iv))而向公眾發行新股而錄得進賬。
- (iv) 就本公司股份在聯交所上市(「股份發售」)而言，按每股0.92港元之價格發行380,000,000股每股面值0.01港元之新普通股，以換取總現金代價(扣除開支前)349,600,000港元。本公司股份於二零一六年四月十二日開始在聯交所買賣。
- (v) 於二零一六年十月二十二日，本集團建議將本公司股本中每股面值0.01港元之已發行及未發現有普通股拆細為十股每股面值0.001港元之股份(「股份拆細」)。股份拆細須待股東於本公司將於二零一六年十二月六日舉行之股東特別大會上批准，方告作實。

於股份拆細生效後，本公司之已發行股份數目將由1,520,000,000股每股面值0.01港元之股份相應增加至15,200,000,000每股面值0.001港元之股份。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

14. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，商議租期由兩年至四年不等。租約條款一般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。

於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收之未來最低租金總額到期如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	23,156	23,048
第二年至第五年(包括首尾兩年)	13,647	20,387
	36,803	43,435

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

14. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業。租約之商議租期由一年至三年不等。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團須支付之未來最低租金總額到期如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	10,259	3,497
第二年至第五年(包括首尾兩年)	16,709	6,890
	26,968	10,387

15. 承擔

於報告期末，本集團的資本承擔如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	1,217,338	127,543

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

16. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，於本期間內本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 與關連人士進行之交易

		截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
向宏安一位董事收取之租金收入	(i)	—	600
與位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂」)及其附屬公司 (統稱為「位元堂集團」)的交易 [#]			
— 租金收入	(ii)	5,100	5,513
— 支付租金開支	(ii)	752	—
— 購買產品	(iii)	53	—
向餘下宏安集團支付之管理費 開支	(iv)	—	7,308
向宏安支付利息	(v)	—	5,189

[#] 位元堂自二零一六年九月二十九日起已不再為宏安之聯繫人，並成為本集團之同系附屬公司。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

16. 關連人士交易(續)

(a) 與關連人士進行之交易(續)

附註：

- (i) 本集團向宏安一位董事出租一項物業，於截至二零一五年九月三十日止六個月的月租為100,000港元。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易乃按照本集團與位元堂集團互相協定的條款進行。
- (iii) 向位元堂集團購入之產品乃根據已發佈之價格及位元堂集團向客戶提供之條件作出。
- (iv) 就物業發展及物業投資之管理服務向宏安附屬公司支付的管理費。
- (v) 就股東貸款向宏安支付的利息開支按年利率3%收取。

- (b) 於二零一五年九月三十日，宏安已就本集團獲授之銀行貸款向銀行提供擔保。宏安並無就提供該等擔保獲得代價。於二零一六年九月三十日，宏安概無就任何銀行貸款提供任何擔保。

(c) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
短期僱員福利	3,895	11,360
退休福利	39	60
	3,934	11,420

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

17. 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、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入應付賬款、其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行貸款之即期部分的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本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。財務部直接向董事及審核委員會報告。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。估值由董事審閱及批准。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，惟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。於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日，本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。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

17. 金融工具公平值及公平值等級(續)

本集團之金融工具公平值之賬面值(合理地與公平值相若的該等賬面值除外)如下:

	賬面值		公平值	
	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
財務負債				
計息銀行及 其他借貸	2,049,605	1,893,721	2,049,605	1,893,721

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一六年九月三十日

18. 報告期後事項

- (i) 於二零一六年十一月四日，本集團與一名獨立第三方World Success Corporation Limited訂立臨時買賣協議以收購一項香港物業，現金代價為83,300,000港元。交易預期於二零一六年十二月完成。
- (ii) 於二零一六年十一月七日，本集團與一名獨立第三方Thing On Group Limited訂立買賣協議以512,225,000港元之代價收購暢發集團有限公司之全部權益，該公司擁有一間於香港註冊成立並於香港持有一項商業物業之附屬公司。交易預期於二零一七年一月完成。
- (iii) 除本未經審核中期簡明綜合財務報表附註13(v)及附註18(i)及(ii)所披露之事項外，自報告期末及直至本報告日期，並無發生任何影響本集團之重大事項。

19. 未經審核中期簡明綜合財務資料之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零一六年十一月二十三日經由董事會批准及授權刊發。