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

2017 年報

混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C127090
FSC
www.fsc.org

目錄

公司資料 2
財務概要 4
主席報告 6
管理層討論及分析 10
董事會及高級管理層 19
環境、社會及管治報告 22
企業管治報告 29
董事會報告 41
獨立核數師報告 49
綜合損益及其他全面收益表 54
綜合財務狀況表 55
綜合權益變動表 57
綜合現金流量表 58
財務報表附註 60
物業詳情 118
五年財務概要 120

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

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
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
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

公司資料(續)

香港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

百慕達股份過戶登記及轉讓總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記及轉讓分處

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

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

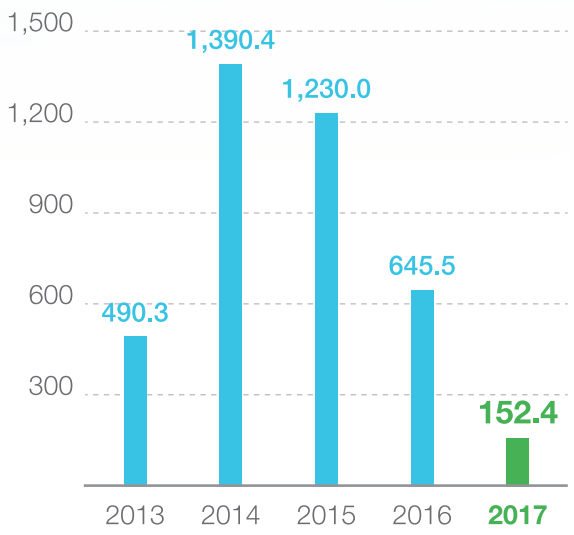
財務概要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
收入	**152.4百萬港元**	645.5百萬港元
母公司擁有人應佔溢利	**38.8百萬港元**	410.0百萬港元
每股基本盈利	**0.26港仙**	3.60港仙

	於三月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
總資產	**8,028.1百萬港元**	4,075.5百萬港元
淨資產	**2,391.6百萬港元**	2,031.1百萬港元
每股資產淨值	**0.16港元**	0.13港元
負債比率	**60.7%**	57.7%

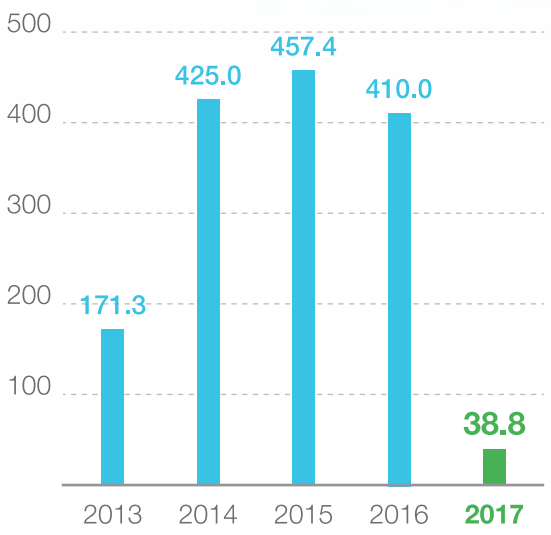
收入

百萬港元



母公司擁有人應佔溢利

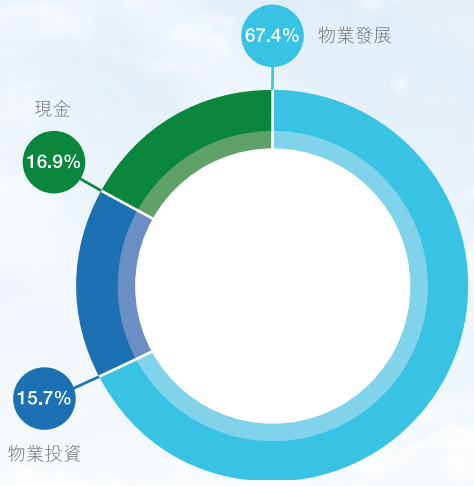
百萬港元



財務概要(續)

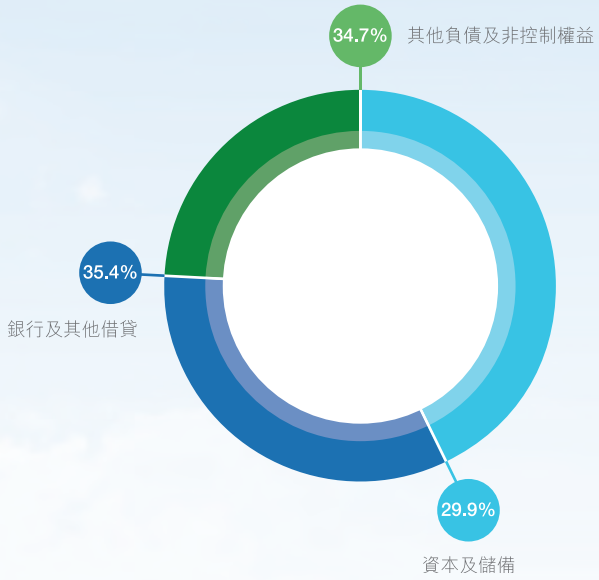
所用資產

於二零一七年三月三十一日



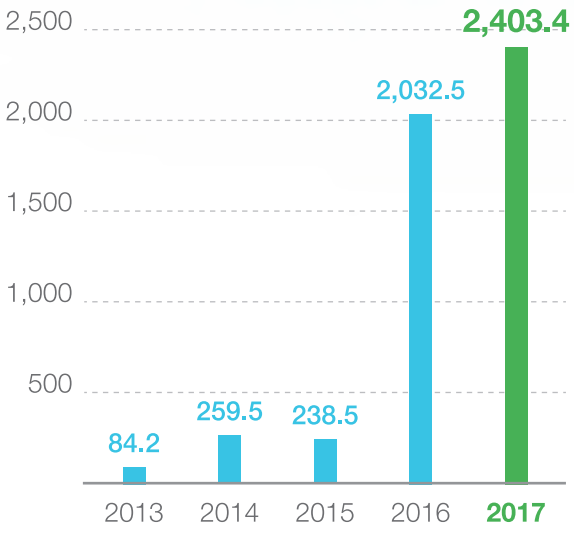
資本及負債

於二零一七年三月三十一日



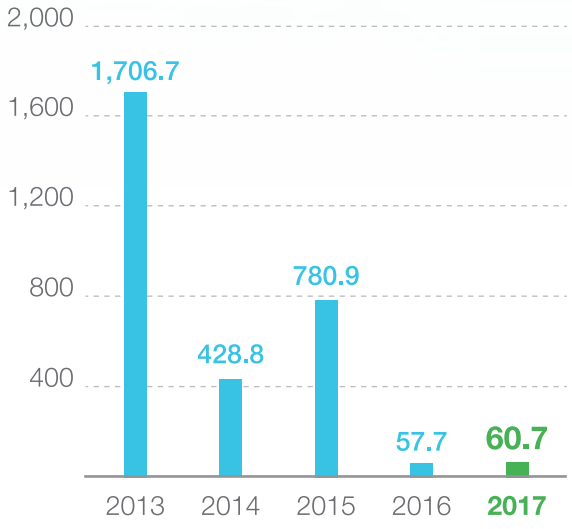
母公司擁有人應佔權益

百萬港元



負債比率

百分比



主席報告

主席報告

各位股東：

在截至二零一七年三月三十一日止的一個年度，國際政治舞台的變化，為全球經濟發展添加了不明朗因素。市場關注美國加息步伐加快，以及中國的經濟增幅持續放緩，對大眾消費意慾造成一定的心理壓力。惟宏安地產有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」)所專注發展的香港房地產市場則維持興旺。受惠香港資金充裕及處於相對較低利率環境，加上香港市民對住屋強勁的剛性需求及國內資金湧入，令香港的房地產市場繼續蓬勃增長。

營運回顧

於回顧年度內，縱然本集團的兩個住宅項目均錄得非常理想的預售業績，但由於有關物業發展項目尚未交付予買方，故彼等的業績未能在本報告中併入本集團的財務業績，令收入同比有所下調。

本公司擁有一個均衡的房地產業務組合，涵蓋住宅物業及商業物業發展、商業投資項目等，以為本集團提供穩健和多元化的收入來源。本集團對項目的地理位置經過嚴格的挑選，單位的設計佈局均都透過周詳的規劃以配合本集團品牌產品的精準定位。不管是本集團開發的住宅或商用物業，我們都會因應其所處地區和周邊環境，為物業設計能迎合目標客戶需求。

住宅物業發展

在住宅物業發展方面，近年，本集團專注於開發迎合小家庭的中、小型住宅。本集團所建立的「The Met.」住宅品牌，具備時尚設計和佈局，已推出的項目均座落於交通便捷和生活配套齊全的優越地理位置，品牌的定位深入民心。本集團於回顧年度內，分別於二零一六年第三及第四季預售「薈朗」「The Met. Blossom」及「薈晴」「The Met. Bliss」兩個住宅項目。兩個項目均於推出數周內幾近全部單位售罄，合共一千零四伙單位至今已售出一千零一伙，廣受市場歡迎。上述樓盤銷售成績理想，主要由於本集團定位準確，迎合單身人士或年輕情侶及首次置業人士的需求，為他們提供高質素的都會生活，並輔以具針對性的銷售策略。除了置業人士的剛

主席報告(續)

性需求外，由於項目的優越條件，亦吸引不少投資者的青睞。「薈晴」及「薈朗」的已訂約銷售收入約達四十億港元，預期將於隨後的兩個財政年度確認，為本集團達致持續穩健的回報奠定了穩固的基礎。

商業物業發展

商業物業發展方面，本集團正以銀座式多層零售商廈為主題，建立「Ladder」品牌；並致力將「Ladder」打造成集時尚品牌、知名食府及休閒娛樂於一身的潮流商廈地標。本集團位於旺角彌敦道的第二個銀座式商廈項目已開始上蓋建築工程，這幢樓高十九層的商廈，預期於二零一七年第四季竣工。

物業投資

除了自行開發物業之外，本集團亦持有優質的物業投資組合，包括一線辦公室物業、商鋪以及停車位等，作租賃及投資。這些物業投資一方面可為本集團提供穩健的經常性現金流以滿足整體營運資金需求，另一方面，這些優質物業亦為本集團提供資本增值的機遇。集團以住宅物業、商業物業及物業投資三線發展，以平衡各方收益。

於回顧年度內，本集團與六家銀行訂立一項十五億港元的銀團貸款，不僅為未來的業務發展提供強大的財政支援，並讓本集團可有更充裕的流動資金。銀行就是次銀團貸款的踴躍支持，亦反映資本市場對本集團業務發展前景充滿信心。

未來展望

強大的本港住屋需求、加上國內熾熱的房價促使部分內地投資者來港置業，將有利本地樓市持續穩定發展。政府對第二套住宅加收印花稅的措施，預期可抑制一部分投資性的需求，對住宅市場健康發展有積極的意義。我們對香港房地產市場前景維持審慎樂觀態度。

本年度銷售項目

本集團現時在建的項目包括本集團獨資投得位於沙田大埔公路大圍段的住宅用地，於今年四月正式命名為「薈蕎」「The Met. Acappella」。項目將貫徹「The Met.」的品牌定位，預計於二零一九年落成，設計樓面面積約十三萬平方呎。本集團計劃於二零一七年第三季將此樓盤推出市場，此類中小型樓盤相信會繼續受到用家(剛性需求)及投資者支持，售價期望能創新高。這項目銷售於確認時將為本集團提供持續的穩健現金流。集團的其他兩個住宅項目已於報告期間完成預售，收入將於項目竣工及交付後確認。

主席報告(續)

住宅物業發展方面，本集團現時以發展「The Met.」系列的精品住宅為主。未來將考慮發展不同類型物業以配合市場需要，同時維持本集團穩定發展。

土地儲備

本集團已於二零一七年第二季購入位於馬鞍山白石耀沙路的一幅住宅用地(沙田市地段第601號)的全部股權，以為本集團提供未來開發所需的土地資源。預期白石項目可為本集團增加約三十九萬平方呎土地儲備。另一位於油塘四山街十三及十五號的地盤，本集團於本年第二季接受地政總署建議之補地價金額。與此同時，本集團與中國房地產二十強企業旭輝控股(集團)有限公司(「**旭輝集團**」)於二零一七年六月達成買賣協議，成立合資企業以合作開發上述土地面積約四萬一千平方呎的油塘商住項目。本集團及旭輝集團於上述項目各佔50%權益。本集團現階段為此項目進行籌備地基工程，預計於二零二零年落成。上述項目預期未來能為本集團的盈利收益帶來動力。

在補充土地儲備方面，我們於參與政府的土地招標時，首要考慮地理位置是否處於交通便利及周邊地區配套設施周全的地點，確保日後發展的物業能夠符合我們的品牌定位。我們會對整體的成本作詳細分析，並對擬建物業的未來價值作客觀評估，以理性的態度去參與土地競投。此外，本集團亦會積極尋求機遇收購商用及工業用物業作為投資用途，以為本集團提供多元化而靈活的資產組合去應對市場變化。

回饋社會

作為一家具有使命感企業，我們在維護股東價值的同時，亦不忘回饋社會。於回顧年度，本集團繼續透過贊助及捐贈，對香港弱勢家庭子女的就學、新來港學生升讀本地大學以至大自然環保等提供援助。我們相信這些贊助及捐贈，可讓一些弱勢家庭的下一代，在社會中得到公平的機會，讓他們與其他人一樣為香港的未來作出貢獻。關於我們於回顧年度完成的環境保護工作、社會及管治相關工作之詳情已於本報告之「環境、社會及管治報告」中披露。

鳴謝

面對正處於複雜多變的市場環境，本集團能夠維持健康的發展全賴各級員工的竭誠付出。本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」或「**董事**」)向全體員工於過往一年不懈的努力和寶貴的貢獻，致以衷心的謝意。本人亦藉此感謝各位股東對管理層團隊的信賴和支持。

非執行主席
陳振康
香港，二零一七年六月二十一日

管理層
討論及分析

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為152,400,000港元(二零一六年：約645,500,000港元)及約為38,800,000港元(二零一六年：約410,000,000港元)。

股息

為審慎起見及為保留更多資源作未來發展，董事會不建議緊隨股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)後作出任何末期股息分派(二零一六年：無)。截至二零一六年九月三十日止六個月並無宣派中期股息(二零一五年九月三十日：無)。

業務回顧

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團的收入約為152,400,000港元(二零一六年：約645,500,000港元)，較去年減少約493,100,000港元。母公司擁有人應佔本年度溢利及全面收益總額約為38,800,000港元(二零一六年：約410,000,000港元)。收入及溢利下跌乃主要歸因於如本公司日期為二零一六年三月三十日的招股章程(「**招股章程**」)所披露，本公司現有發展中項目預期最快於二零一七年年底才會完成。本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得之溢利下跌亦歸因於出售物業確認的其他收益減少。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

年內，此業務分類已確認收入約為46,000,000港元(二零一六年：約567,500,000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，分別為薈朗(位於馬鞍山馬錦街)及薈晴

管理層討論及分析(續)

(位於馬鞍山恒光街)。於二零一七年六月二十一日,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入(待審核))約為4,000,000,000港元。

薈朗項目推出640個單位,已售出637個單位,已訂約預售額約為2,500,000,000港元。於本報告日期,超過65%的預售單位已全部付清。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(為項目的最終使用者)及投資者。地基工程及上蓋工程經已完成並正在進行裝配工程。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於本集團的財務報表內綜合入賬。

薈晴項目推出364個單位,已全部售出,已訂約預售額約為1,500,000,000港元。為滿足馬鞍山區內對小型單位的需求,薈晴提供開放式、一房單位及限量的兩房單位,實為區內罕見。與薈朗相同,地基工程及上蓋工程經已完成並正在進行裝配工程。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於本集團的財務報表內綜合入賬。

本集團位於沙田區大埔公路 — 大圍段(沙田市地段第587號)的第三個住宅項目正式命名為「薈蕎」。薈蕎為一座分為二翼之住宅樓,提供約336個單位,樓高12及13層,提供多元化戶型,開放式、一房及一房(連儲物室或閱讀室)佔項目單位總數逾8成,亦備有地下花園複式戶及頂層連天台特式戶。薈蕎的項目設計融合自然觀景,讓住戶在繁華都會背後,悠然享受清新綠野景致,再配合薈蕎的便捷交通網絡優勢,住戶能夠盡享購物、飲食、娛樂及消閒樂趣,滿足追求優質時尚生活的

需求。本集團正進行預售薈蕎的推出籌備工作及搭建示範單位。預期將發出預售樓花同意書申請之批准。本集團擁有此發展項目的全部股權。

旺角彌敦道575–575A號地盤已完成地基工程,並正在進行上蓋建設。該地盤將發展為「Ladder」品牌下另一19層銀座式商廈。該項目預期將於二零一七年年底竣工。

四山街13及15號地盤的發展工程仍然擱置。地政總署已發出經修訂土地補價評估,而本集團已接受提議。該地盤工程預期將恢復。於二零一七年六月七日,本集團間接全資附屬公司迅盛有限公司(「**賣方**」)與旭祺有限公司(「**買方**」)訂立買賣協議(「**該協議**」),據此,買方同意收購及賣方同意出售本集團間接全資附屬公司Wonder Sign Limited(「**Wonder Sign**」)50%的全部已發行股本及股東貸款,代價為約664,500,000港元。Wonder Sign為一間投資控股公司,其唯一之業務為持有本集團間接全資附屬公司同明有限公司(「**同明**」)之全部已發行股本。同明是位於油塘四山街13及15號項目之註冊擁有人。於二零一七年六月七日簽訂該協議後,交易即告完成。有關交易詳情,請參閱本集團與宏安集團有限公司(「**宏安**」)於二零一七年六月七日發佈的聯合公佈。

管理層討論及分析(續)

於二零一七年五月十九日，本集團已成功收購位於馬鞍山白石耀沙路的地盤(沙田市地段第601號)的全部股權。該地盤將發展為住宅項目，地盤面積約為253,000平方呎，估計總建築面積約為387,500平方呎。

於二零一七年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
旺角彌敦道575–575A號	2,100	25,000	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街(沙田市地段第598號)	33,300	115,000	住宅	二零一八年
馬鞍山馬錦街(沙田市地段第599號)	33,300	200,000	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	148,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
白石耀沙路(沙田市地段第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年

管理層討論及分析(續)

為實現業務長期可持續發展，本集團積極參與土地儲備招標。面對中國地產發展商的激烈競爭，本集團亦另闢蹊徑，與外部人士合作，抓住發展機遇。本集團將加大投入，樹立其在物業發展業務及住宅與商業項目的品牌形象。

物業投資

於二零一七年三月三十一日，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1,229,300,000港元(二零一六年三月三十一日：約579,200,000港元)。

年內，本集團的總租金收入約為25,900,000港元(二零一六年：約30,300,000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。餘下停車位於報告年度內售出。

本集團已收購三項物業，其中兩項收購於截至二零一七年三月三十一日止財政年度末之前完成，而餘下一項則於本報告日期前完成。

1. 於二零一五年十一月四日，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，交易於二零一六年十二月三十日完成。該物業於截至本報告日期已租出。

2. 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，代價約為512,200,000港元，收購於二零一七年一月二十五日完成。該物業於截至本報告日期處於閒置狀態。

3. 於二零一七年二月二十日，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新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心的辦公室單位及停車位，代價約為274,500,000港元。收購於二零一七年四月二十五日完成。該物業於截至本報告日期處於閒置狀態。

茲亦提述招股章程，當中載述於二零一六年三月二十一日，宏安及其附屬公司(不包括本集團)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分注入本集團。本公司已獲宏安告知，此等48項除外物業中之18項已於截至二零一七年六月二十一日出售。此等18項物業中之一項將於二零一七年七月內交付，而其他物業於截至二零一七年六月二十一日期內已完成。

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為4,807,900,000港元(二零一六年：約3,622,700,000港元)，而於二零一七年三月三十一日的流動比率則約為1.97倍(二零一六年：約6.94倍)。於二零一七年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,357,200,000港元(二零一六年：約475,800,000港元)。

管理層討論及分析(續)

於二零一七年三月三十一日之總銀行借貸約為2,817,100,000港元(二零一六年:約1,649,400,000港元)。負債比率約為60.7%(二零一六年: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除以母公司擁有人應佔權益計算。於二零一七年三月三十一日,本集團賬面值分別約為1,210,100,000港元及1,756,700,000港元(二零一六年: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。

於二零一七年三月三十一日,本集團之資本承擔約為2,251,600,000港元(二零一六年: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

於二零一七年三月三十一日,本集團的計息債務狀況分析如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款:		
一年內	**361,251**	320,056
兩年內	**122,037**	303,882
三至五年內(包括首尾兩年)	**2,102,345**	897,119
五年後	**231,440**	128,302
	2,817,073	1,649,359
須於以下時間償還之其他貸款:		
一年內	**28,845**	—
兩年內	**—**	92,001
三至五年內(包括首尾兩年)	**—**	152,361
	28,845	244,362
	2,845,918	1,893,721

銀行貸款的實際年利率約為2.3%(二零一六年:約1.9%),而其他貸款則按固定年利率6%(二零一六年:6%)計息。

管理層討論及分析(續)

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及計息銀行借貸均是為本集團業務提供資金的一般資金來源。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履行其財務責任。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險及於回顧年度並無進行任何對沖活動。所有銀行借貸均以港元計值。本集團收入以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團於報告期內並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團於香港有57名(二零一六年：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，我們亦提供基於個人表現及我們的業務表現的酌情花紅、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。

管理層討論及分析(續)

企業社會責任

在致力推動業務發展，為股東爭取更佳回報的同時，本集團並沒有忘記取之社會用於社會的企業社會責任。年內，本集團積極參加各種慈善活動，例如九龍區百萬行、保良局慈善跑、公益金便服日等。香港近年的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。

環保事宜

本集團已採取措施，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。本集團亦就我們部分物業發展項目(包括薈悅、薈晴、薈朗及薈蕎)，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)，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。

本集團亦將物業發展項目的所有建築相關工程外判予獨立建築公司。與我們物業發展業務有關的承建商受多項環境法律及法規約束，包括與廢料處置、水污染監控、空氣污染監控、污水排控及噪音管控有關的法律及法規。

風險因素

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景或直接或間接受到與本集團業務有關的風險及不明朗因素影響，包括下列強調的風險：

- 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；
- 我們的收入主要來自物業銷售，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。我們的盈利於不同期間可能出現大幅波動，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權；
- 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(即恪守我們的品質及安全標準)，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。

管理層討論及分析(續)

股份發售所得款項淨額用途

本公司股份於二零一六年四月十二日在聯交所上市。上市所得款項淨額約310,800,000港元(扣除包銷佣金及相關開支後),擬按招股章程所披露的方式應用。於二零一七年三月三十一日,上市所得款項淨額已悉數動用如下:

	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	(30.1)	—
總計	310.8	(310.8)	—

前景

二零一七年將是充滿挑戰及不確定因素的一年。美國、歐洲及中國的政治經濟環境變化挑動消費者情緒。美國加息亦對物業市場發展的信心與前景造成較大影響。香港持續採取降溫措施亦令住宅物業成交量受到影響,而二手樓市場尤甚。然而,新居購買者的實際需求及相對低息的環境令短期交易價格及交易量企穩。

本集團的兩個馬鞍山預售項目(即薈晴及薈朗)取得巨大成功,在三個月期間內訂約預售額達到約4,000,000,000港元。本集團對香港物業市場充滿信心,且目前正在籌備推出沙田項目(薈蕎)。

為補充土地儲備,本集團於二零一七年五月新收購了一塊位於馬鞍山白石耀沙路的新地盤。本集團將繼續尋找物業收購機會,並進一步提高其營運效率及有效性,以加強房地產業務。本集團不斷抓住每一次發展機遇,致力於為股東創造穩健回報。

董事會及高級管理層

董事會

執行董事

黃耀雄先生，61歲，於二零一五年十二月三日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。彼亦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管業務營運。彼亦為本集團大部分附屬公司之董事。黃先生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。彼其後於二零零八年二月十三日至二零一五年七月十日期間出任易易壹金融集團有限公司(前稱PNG資源控股有限公司)董事，該公司為聯交所主板上市公司，期間彼負責中國物業發展、銷售及市場推廣。黃先生於二零一三年十二月再次加入宏安，出任物業發展部(營業及市務)總監。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。加入宏安前，黃先生曾於著名及大型地產發展商擔任高級職位。

鄧灝康先生，31歲，於二零一五年十二月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦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監管業務營運，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六年經驗。加入本公司前，鄧先生於二零一一年一月擔任宏安助理總經理，集中收購香港物業，累積物業發展、管理及投資業務方面的經驗。鄧先生畢業於華盛頓大學，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委員會常務委員會委員。

非執行董事

陳振康先生，53歲，於二零一五年十二月二十三日獲委任為本公司非執行主席。於本集團上市之前，陳先生自一九九七年三月起擔任宏安的執行董事。彼亦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。彼亦為宏安及位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」)的董事總經理、易易壹金融集團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，該等公司均為聯交所主板上市公司。陳先生於二零一四年六月二十七日辭任聯交所上市公司上海集優機械股份有限公司的獨立非執行董事一職。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計文學士學位。彼獲認許為英國特許公認會計師公會資深會員及獲認許為香港會計師公會會員。

獨立非執行董事

李永森先生，60歲，於二零一六年三月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。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

董事會及高級管理層(續)

監的高級職位。彼目前亦為聯交所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，及分別擔任聯交所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集團有限公司之公司秘書。

宋梓華先生，71歲，於二零一六年三月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼獲委任為本公司審核、薪酬及提名委員會成員。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、於一九八九年四月成為新加坡測量師及估價師學會會員、於一九八四年四月獲認可為英國特許仲裁師學會會員。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有限公司及目前為羅迅測計師行有限公司之董事。

梁家棟博士測量師，68歲，於二零一六年三月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。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。彼於房地產及酒店行業擁有逾40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。於二零一二年十二月至二零一七年六月期間，梁博士亦曾任南華集團控股有限公司(於聯交所主板上市)及南華資產控股有限公司(前稱南華置地有限公司)(於聯交所創業板上市)的獨立非執行董事。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*)工商管理哲學博士學位、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經濟及工商管理(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。彼現為香港測量師學會副會長、測量師註冊管理局副主席、香港房屋協會監事會及提名委員會委員、香港特別行政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。

高級管理層

楊耀民先生，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31年，其中11年之經驗由服務一家在香港上市的主要物業發展商獲得。

* 僅供識別

董事會及高級管理層(續)

程德韻女士，為本集團物業發展部總經理。彼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12年的銷售及營銷經驗。於二零一六年加入本集團前，彼於二零零八年加入宏安及擔任助理總經理。

葉樹培先生，為本集團之法律顧問。葉先生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。於二零一六年加入本集團前，彼自二零零五年起於宏安任職。

張德明先生，於二零一七年二月加入本集團，目前擔任本集團地盤管理部總經理。彼負責進行中項目的施工進度及質量保證。

張先生於一九八零年畢業於倫敦城市大學，獲得土木工程學士學位。彼於一九八一年獲得薩利大學結構工程碩士學位。張先生是香港工程師學會(土木分部)、英國土木工程師學會、澳洲工程師協會(土木分部)及皇家特許公路和交通學會的法定會員。張先生是工程師註冊管理局的註冊專業工程師及工程理事會的特許工程師。

張先生在設計及建造大型基建項目和超大型建築項目方面擁有逾35年的工作經驗。彼參與設計了多個大型基建項目，包括荃灣繞道項目、屯門輕鐵項目及屯門新市鎮開發項目。張先生亦參與屯門醫院、中環的銀行總部大廈、製藥廠及中國超大型混合用途項目建造過程中的地盤監督工作。

張先生負責及主管建造了多個住宅項目，包括天水圍的嘉湖山莊、青衣島的灝景灣、上環的帝后華庭、成和坊及干德道的豪宅開發項目。張先生近期負責本集團進行中項目的地盤管理。

陳昌成先生，本公司項目規劃部總監。陳先生負責管理我們物業發展的規劃、設計及工程。陳先生於一九九三年獲得香港大學學士(建築學)學位，並於一九九六年獲得香港大學建築學碩士學位。彼是香港註冊建築師、香港建築師學會會員，及屋宇署認可人士名冊上的認可人士(建築師名單)。彼亦獲得中華人民共和國一級註冊建築師資格。陳先生在物業發展項目方面擁有逾20年的經驗。於二零一六年加入本集團之前，彼是一家建築師事務所的董事。

黃靜嫻女士，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。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位。彼為美國註冊會計師協會會員。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，黃女士亦參與編制宏安的監管公佈及通函。加入宏安前，黃女士於另一上市公司及國際會計師樓任職。彼於專業會計累積超過20年經驗。

環境、社會及管治報告

關於報告

本公司欣然提呈第一份二零一七年環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**環境、社會及管治報告**」)，此乃根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄二十七所載《環境、社會及管治指引》而公佈。

本環境、社會及管治報告旨在加強我們的持份者對我們的環境、社會及管治管理方法的認識。通過聯繫持份者，我們旨在為環境可持續性及我們營運所在社區作出貢獻。董事會承擔責任確保環境、社會及管治報告的完整性，並確認其已審閱及批准本報告。

報告期及範圍

本環境、社會及管治報告呈列本集團提出的環境、社會及管治倡議的相關資料。本環境、社會及管治報告補充我們的二零一七年年報，披露我們從二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日在環境和社會方面的進展。

反饋

為了改進我們日後的環境、社會及管治報告，本公司重視對本報告披露內容的反饋。歡迎各持份者向我們提出反饋和意見。

宏安地產有限公司
地址： 香港九龍
九龍灣宏光道39號
宏天廣場32樓3201室
電話：(852) 2312 8288
傳真：(852) 2787 3256
電郵：pr@woproperties.com

環境、社會及管治管理方法

本公司認識到其項目開發可能對環境和社會造成的影響，因此致力於成為對社會負責的物業發展商。我們已經認識到所造成的影響，例如建築地盤的污染及對周邊的滋擾，本公司致力於在本公司及社區範圍內促進可持續性，為此，各個部門協力管理環境、社會及管治倡議，致力於盡量降低我們的營運造成的影響。

對於環境影響，我們在建築設計中融入環保概念，以降低我們項目的能源消耗。由於我們委任承建商進行建設，我們監督承建商以確保遵守環境法律及法規。展望未來，本公司竭力尋求可持續發展，同時為我們的持份者創造共同價值，包括投資者、僱員、供應商、業務夥伴、政府、非政府組織等。

持份者參與

持份者在我們的環境、社會及管治管理方法中佔據重要地位，本公司希望透過優化環境、社會及管治管理以緩解持份者對各重大問題的憂慮。本公司聯繫各個平台的持份者。下表顯示持份者可能關注的議題，以及我們對應的聯繫方式。

環境、社會及管治報告(續)

主要持份者	重大問題	聯繫渠道
客戶	• 客戶滿意度 • 資料私隱	• 網站 • 業務代表 • 電郵及服務熱線
供應商及承建商	• 穩定的業務夥伴關係	• 投標及供應商評估
僱員	• 培訓及發展 • 職業環境 • 僱員福利	• 與上級溝通 • 通過進行培訓及退修會團隊建設 • 舉報政策
投資者及股東	• 企業管治 • 營運風險 • 披露	• 股東週年大會 • 年報、環境、社會及管治報告及新聞稿
政府	• 合規 • 商業道德	• 遵守法律及法規 • 與政府官員的定期研討會 • 與相關政府部門持續溝通
社區	• 環境保護 • 企業責任	• 支持及志願參加慈善組織 • 與非政府組織(「**非政府組織**」)合作

關懷員工

本公司承認其僱員是其業務營運的寶貴資產。本公司竭力為我們的僱員維持愉快的工作環境。根據香港法例第57章《僱傭條例》及其他相關法律法規，我們的僱員手冊詳細列出僱傭政策，提供有關僱傭條款、權利及福利的資料。本公司不會容忍僱用童工或強制勞工及任何形式的歧視，包括但不限於年齡、性別、宗教及婚姻狀況。本年度內，本公司並不知悉任何有關僱傭及勞工慣例方面造成重大影響的違反法律及法規的情況。我們亦未發現任何有關僱用童工或強制勞工的事件。

本公司的薪酬政策乃根據行業慣例、資格及表現而定。人力資源部及部門主管每年檢討僱員表現，並會對晉升或調任安排進行特別調整評估。除強制性公積金及年假等基本福利外，本公司提供住院保險、門診醫療計劃、男性員工陪產假及婚假等福利。

環境、社會及管治報告(續)

關於我們僱員的健康及安全，年內，本公司遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》，且並無任何重大工傷或事故報告。我們亦制定安全指引供僱員依循，尤其是在建築地盤工作的僱員。我們的工地人員負責監控建築地盤的健康及安全措施，確保這些措施依循香港法律及法規。

僱員聯繫

本公司鼓勵僱員之間交流，因此，我們不時組織休閒活動，例如退修會、志願活動及週年晚宴，以培養團隊精神。本公司為僱員建立交流平台，讓員工反映對工作性質、環境的意見及對本公司的想法。僱員可以自由地與上級討論工作上的問題，令本公司不斷改進僱傭政策。

發展及培訓

培養人才對我們的長期成功至關重要。本公司分別定期為辦公室員工組織內部培訓及為實地員工組織質量管理培訓，讓員工具備專業知識和技能。

除了內部培訓外，本公司為我們的僱員提供外部培訓資助及專業資格會員贊助。教育局列明認可持續教育與培訓課程屬於資助範圍。

致力實現卓越運營

供應商及承建商是我們業務成功的關鍵所在。通過每個新建築項目的承建商招標流程，本公司致力於公開公平地選擇承建商。選擇承建商時，本公司評估其資歷、表現、服務質素及建議時間表。

為了維持所有發展項目的高品質，本公司竭誠保障客戶的權利，確保我們的市場營銷資料根據香港法例第621章《一手住宅物業銷售條例》編制，並向客戶提供物業的準確資料。對於建築質素，我們指派特定僱員在整個項目發展期間駐守建築地盤，監督質量及進度。於本年度內，我們並無知悉任何對本公司的安全及健康、所提供產品及服務的廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法產生重大影響的違反法律及法規的事件。

商業道德

本公司嚴禁於公司內進行不道德的商業活動，並致力達致最高水平的開放、廉潔及問責標準。本公司要求僱員以書面形式向董事會主席報告任何不當及玩忽職守的行為。本公司的內部審核或合規部門將就此進行調查。本公司審核委員會定期審閱政策的成效並確保有適當的安排以實現公正及獨立的調查。

環境、社會及管治報告(續)

本公司定期邀請香港廉政公署(「**廉署**」)代表為我們的僱員舉行研討會，旨在向我們的商業代表教授道德商業慣例方面的專業知識。本公司已在各層級、分部及部門的僱員實施舉報政策，將舉報人的身份保密以及防止舉報人遭受騷擾或迫害。年內，並無發現任何違反香港法例第201章《防止賄賂條例》或其他相關法律法規的事宜。我們亦無知悉有任何有關勒索、欺詐及洗錢且對本集團有重大影響的法律法規違反行為。

本公司亦遵守《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)，努力保護我們的客戶及商業夥伴的資料。嚴禁僱員向其他人士披露任何本公司或客戶的保密資料，僱員亦應避免盜用或濫用保密信息，以換取金錢好處或作私人用途。

關懷社區

貢獻社會，建立可持續社區，是我們最大的使命。為響應我們「見愛．建明天」的理念，我們一直資助各種社區活動及提供贊助，旨在鼓勵我們的員工及家庭融入社區，改善身心健康。

保良局慈善跑 2016

我們的跑步團隊於二零一六年十二月參與保良局慈善跑活動，以支援青少年服務及發展。透過活動，我們旨在支持青少年發揮潛能及建立健康生活，同時，慈善跑更可提高公眾對作息均衡的認識。

揹水一戰 2017

二零一七年三月，我們支持「揹水一戰2017」活動，為「世界水日」揭開序幕，藉此喚起公眾關注食水資源短缺。活動所籌得的善款用於建設供水或淨水設施，將潔淨及安全的水送往尼泊爾及柬埔寨等發展中國家的村民。

環境、社會及管治報告(續)

關懷環境

管理我們地產發展業務過程中，本公司明白我們的建築工程可能對環境造成的影響。儘管本公司委聘獨立承建商開展建築工程，但我們決心承擔應對周邊環境問題我們所應肩負的一份社會責任。本公司會確保承建商遵守相關環境法律，包括但不限於香港法例第311章《空氣污染管制條例》、香港法例第354章《廢物處置條例》、香港法例第358章《水污染管制條例》以及香港法例第400章《噪音管制條例》。年內，本公司並無發現任何有關環境法律法規的不合規情況。

年內，我們透過更換使用節能的設備改善工作環境。比如，我們安裝LED及節能T5燈管，替換傳統照明燈；公共區域的照明燈於非辦公時間關閉。在購買電子產品時，本公司購買能源標籤標明具有高能源效率的產品；電子產品於非使用狀態時會啟動睡眠模式。

本公司繼續鼓勵僱員提高減少資源消耗的意識。本公司已刊發一份指南，內容有關辦公室能源節約、水資源節約、減少廢物、綠色採購、減少用紙以及充分利用科技以節約能源及資源的建議。

綠色建築

為致力成為一名負責任的地產發展商，本公司致力於透過將環境管理措施融入至地產設計階段而更好地保護環境。我們的發展項目「薈悅」、「薈朗」、「薈晴」以及部分其他發展中項目已加入綠建環評計劃新建建築認證項目(BEAM Plus New Building Certification Program)，旨在減少我們項目造成的環境影響以及為我們的客戶建立綠色的生活模式。

環境、社會及管治報告(續)

聯交所環境、社會及管治目錄索引

關鍵績效指標	聯交所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
A. 環境		
層面A1 一般披露	**排放物** 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關懷環境
層面A2 一般披露	**資源使用** 有效使用資源(包括能源、水及原材料)的政策。	關懷環境
層面A3 一般披露	**環境及天然資源** 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	關懷環境
B. 社會		
層面B1 一般披露	**工作條件** 有關薪酬及解雇、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (c) 政策；及 (d) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關懷員工 僱員聯繫
層面B2 一般披露	**健康與安全** 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關懷員工

環境、社會及管治報告(續)

關鍵績效指標	聯交所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
層面B3	**發展及培訓**	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
層面B4	**勞工準則**	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	關懷員工
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
層面B5	**供應鏈管理**	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	致力實現卓越運營
層面B6	**產品責任**	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	致力實現卓越運營
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
KPI B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	商業道德
層面B7	**反貪污**	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	商業道德
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
KPI B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	商業道德
層面B8	**社區投資**	
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	關懷社區

企業管治報告

企業管治常規

本公司了解企業管治的重要，並致力於在合理框架內維持高水平之企業管治，十分強調高透明度、問責、誠信及獨立性。董事會相信，良好之企業管治常規乃本公司之基礎，對本公司之成功及提升其效率和企業形象至為重要。

本公司採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)之原則並遵守有關守則條文。董事會已定期審核企業管治守則之合規情況並認為截至二零一七年三月三十一日止整個年度，本公司已遵照企業管治守則所載之適用守則條文。

董事會繼續定期審閱企業管治守則之合規情況，以維護及最大化本公司利益相關者的利益。

董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(經不時修訂)(「**標準守則**」)作為其本身有關董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認自二零一六年四月十二日(即上市日期)(「**上市日期**」)起直至本報告日期一直遵守標準守則所載之規定標準。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.4條，本公司亦為被視為可能擁有未經發佈本公司或其證券價格敏感資料之本公司或其任何附屬公司有關僱員採納一套證券交易操守守則，條款之嚴謹程度不遜於標準守則。據董事所深知及確信，自上市日期起直至本報告日期所有有關僱員均遵守該守則規定的標準。

經營模式及策略

本集團主要從事發展待售住宅及商用物業，和收購工商物業以供資本升值。本集團為長期創造及維持股東的價值採取的策略，是審慎投資項目及機會，務求為股東帶來最大回報。就物業發展而言，本集團積極物色機會及增加土地組合，為物業發展打好基礎，有望錄得收益。為應對千變萬化及不明朗的物業市況，本集團集中發展週期較快的項目，以提供較快的週轉期、靈活性以及減低業務風險。另一方面，本集團繼續維持均衡的物業投資組合，定期檢討租戶組合，旨在創造最大的租金回報及獲得穩定的收入來源，支撐本集團的經常性業務。整體而言，本集團採取主動及審慎態度發展旗下業務。

短期而言，本集團繼續檢討及更新其策略，進一步釐清方針及經營模式。本集團主動及適時採取措施回應市場變化，包括調整經營策略及控制成本。此外，本集團致力維持穩健的財務架構及爭取銀行融資，此乃對本集團持續業務發展而言是不可或缺的。

企業管治報告(續)

董事會

董事會及高級管理人員之角色及責任

董事會負責制訂公司策略及內部控制、審閱及指引業務及事宜、監控財務及經營表現，且個別及共同就本集團之成功及可持續發展向本公司股東負責。獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)僅負責多項行業專業知識及監督本集團業務，而整體管理及日常管理則分配予執行董事及高級管理層，彼等將定期會面以審閱本集團之表現及統籌開發本集團之整體資源。

除上述者外，董事會將審議並對任何重大收購及出售事項作出決定，審閱中期及全年財務業績，委任／罷免董事及核數師，評估高級管理人員之表現及薪酬，任何重大資本交易及其他重大營運及財務事宜。為維持權力與責任間達致適當平衡，此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之各個委員會間接執行，而各委員會之職能載於各自的職權範圍內。目前，董事會共有四個董事委員會，即常務委員會(「**常務委員會**」)、審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)。

全體董事保證彼等可給予足夠重視以履行其對本公司事務之職責，董事均按年向本公司披露於任何公共組織所擔任職位之身份及性質以及其他重大承擔。

於年內，定期董事會會議已舉行四次，以審核、考慮及批准(其中包括)年度及中期業績，並檢討本集團之業務營運及內部監控制度之成效。除該等定期會議外，董事會會議亦會在有需要時舉行以考慮重大事宜。各定期會議須向全體董事發出最少14日之通知。所有該等會議記錄均由本公司之公司秘書備存，並可供任何董事在提出合理通知下於任何合理時間查閱。除定期舉行之董事會會議外，主席亦已於年內在執行董事不出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議。

成員組成

董事會目前有六名董事，包括兩名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事。於年內及直至本報告日期，在任董事如下：

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

董事相互之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。全體董事之履歷簡介載於本報告第19頁至20頁。

董事會成員具備經營本公司業務所需之各種利好技能及經驗。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見，有助維持良好之企業管治常規。董事會有三名獨

企業管治報告(續)

立非執行董事(佔董事會成員三分之一以上),最少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(1)及(2)條以及第3.10A條所要求之適當專業資格及/或會計及核數經驗及專長。執行董事及非執行董事之人數比例均衡分配,亦確保董事會之穩健獨立性,可就本公司及其股東之最佳利益作出獨立而客觀之決策。所有董事均知悉上市規則第3.08條規定之誠信責任、謹慎、技能及勤勉水平。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.3.2條,列明其角色及職能之最新董事名單,可在本公司網站(www.woproperties.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。本公司將不時檢討董事會之組成,確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗,以滿足本集團之業務需要,並提升股東價值。

財務報表附註8所載截至二零一七年三月三十一日止年度的董事薪酬詳情載列如下:

董事薪酬	人數
500,000港元以下	4
500,000港元至1,000,000港元	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—
1,500,000港元以上	2

主席與行政總裁

主席及行政總裁之角色有所區分,分別由陳振康先生及黃耀雄先生擔任,以加強彼此之獨立及問責性。彼等之職責已清楚區分。陳振康先生主要負責制定整體策略規劃及領導董事會。黃耀雄先生則負責日常業務運營及執行董事會採納之業務策略。

委任及重選董事

全體獨立非執行董事的任期均不超過三年,特定條款載於各自的委任函,可透過發出一個月的通知終止。非執行董事的任期均不超過三年,特定條款載於各自的委任函,可透過發出三個月的通知終止。執行董事的任期均不超過三年,特定條款載於各自的服務協議,可透過發出六個月的通知終止。三分之一董事(包括獲委任特定年期的董事)須根據本公司的公司細則(「**公司細則**」)第84(1)條輪席退任,並符合資格及願意於股東週年大會上重選連任。此外,任何董事作為由董事會任命以填補臨時空缺,或出任現行董事會新增職位的董事,均須於其獲委任後之首屆本公司股東大會上重選連任。

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事須在彼等獲委任時及每年確認彼等的獨立性。截至二零一七年三月三十一日止年度,本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認書,而本公司繼續認為於回顧年度及直至本報告日期止所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治職能

董事會負責根據企業管治守則之守則條文第D.3.1條履行企業管治職責,並致力確保實行有效的管治架構,以因應現行法律及監管要求,持續檢討、監察及改善本集團內的企業管治常規。

董事會已採納制定董事會成員組成之董事會成員多元化政策(「**多元化政策**」)、檢討本集團企業管治的各種政策及常規、審查董事及僱員適用的行為守則、監察本公司的法律和監管合規情況及董事的培訓和持續專業發展情況、以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況及本報告內的披露情況。

企業管治報告(續)

本企業管治報告已經董事會審閱，以履行其企業管治職責。

董事會成員多元化

本公司視董事會層面日益多元化為支持其達致策略目標及可持續均衡發展的關鍵元素。於二零一六年三月，本公司採納多元化政策，載列達致董事會成員多元化的措施。

本公司在設定董事會之成員組成時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。在釐定董事會的最佳成員組成時，提名委員會亦會根據本公司之業務模式、具體需求及任人唯賢原則不時考慮各項因素。

於回顧期間，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事，因此有助嚴格審閱及監察管理程序。董事會在專業經驗、技術及知識方面亦十分多元化。

考慮成員多元化政策及董事會之組成後，提名委員會信納本公司已經符合成員多元化政策所載之規定。

持續專業發展

根據企業管治守則第A.6.5條之守則條文，全體董事應參與持續專業發展，以提升及更新彼等的知識及技能。這是為了確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。公司秘書定期向全體董事傳閱符合董事利益之培訓材料或簡報，內容有關(其中包括)上市規則、香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)或指引、公司條例及財務或會計準則之最新資料。

此外，公司秘書亦向董事提供每月及定期更新之資料並供其傳閱，內容包括本集團業務、財務狀況及本集團經營所處業務環境。年內，所有董事均閱讀有關本公司業務、董事職能與責任之資料，並已遵守有關持續專業發展守則條文。

公司秘書持續向董事提供有關本集團業務及其他適用監管要求之最新發展資料，以確保遵守企業管治常規並提高董事對良好企業管治常規之意識。

年內，全體董事定期向本公司提供培訓記錄，而有關記錄會由公司秘書保存，藉以保留準確及完備的培訓記錄。

董事之責任保險

本公司已為董事及高級人員安排合適的責任保險，以彌償其董事因企業活動的法律訴訟所承擔的責任。該等保險覆蓋的保障根據顧問意見按年檢討及重續。

董事委員會

董事會已成立各個委員會，包括常務委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並分別以書面具體列明其職權範圍，在有需要情況下將予以檢討及更新。委員會所有會議記錄及決議案文本均由本公司之公司秘書備存，並可供任何董事提出合理的通知下於任何合理時間查閱。各委員會須向董事會匯報其決定及作出建議(倘適合)。

企業管治報告(續)

常務委員會

常務委員會自二零一六年三月成立，並訂立具體職權範圍，載列董事會之授權，負責整體管理，根據業務策略監控日常管理、業績表現及業務營運，審閱本集團之業務策略及業務發展計劃，及監督其執行情況。目前，常務委員會由兩位成員組成，即黃耀雄先生及鄧灝康先生，而黃耀雄先生為常務委員會主席。

審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，自二零一六年三月十七日成立審核委員會，並訂立具體書面職權範圍規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽。審核委員會目前由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，而李永森先生獲委任為審核委員會主席。

審核委員會之功能旨在(其中包括)協助董事會檢討財務匯報(包括中期及全年業績)，監察本集團之內部控制、風險管理，並監控內部及外部審計功能，委任、重新委任及罷免核數師，以及向董事會作出相關推薦建議，藉以確保切實高效之業務營運及可靠之匯報。審核委員會之職能將由董事會定期檢討並不時於適當時候作出修訂，以遵守企業管治守則之守則條文(經不時修訂)。

審核委員會獲提供充分資源以履行其職責，並可根據本公司之政策在有需要情況下尋求獨立專業意見。

於回顧年度，審核委員會成員與本集團高級管理層以及外聘核數師舉行兩次會議，以討論及審閱以下事宜：

(a) 截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績及截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績，以確保上述根據會計準則及其他法律規定編制並呈列予董事會以供批准之財務報表作出全面、完整及準確披露；

(b) 委任安永會計師事務所為外聘核數師以對截至二零一六年三月三十一日止年度之末期業績及截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績進行協定程序的條款及薪酬；

(c) 外聘核數師(尤其是其非審核服務)的獨立性；

(d) 本集團的持續關連交易；

(e) 內部監控及風險管理系統的整體成效；及

(f) 資源充足度、員工資格及經驗、會計及財務申報事宜以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會對(其中包括)安永會計師事務所之審核費用、審核程序之有效性、獨立性及客觀性感到滿意，並向董事會建議於本公司應屆股東週年大會續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會自二零一六年三月十七日成立，並訂立其書面職權範圍(經不時修訂)，遵照企業管治守則第B.1.2條之守則條文，規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽。薪酬委員會目前由三名

企業管治報告(續)

獨立非執行董事(即李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師)、一名執行董事(即黃耀雄先生)及一名非執行董事(即陳振康先生)組成,梁家棟博士測量師獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的大部分成員為獨立非執行董事。

參照本公司的公司目標及宗旨,薪酬委員會之主要角色及職能如下:

(a) 根據基本薪金、津貼、酌情花紅及購股權,就本公司全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構,以及就制定薪酬政策成立正式及具透明度的程序,向董事會提供推薦建議;

(b) 參考董事會之企業目標及目的,審閱及批准高級管理層之薪酬建議;

(c) 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇(包括但不限於)實物利益、退休金權利及離職或終止職務或委任賠償付款,向董事會提供推薦建議;

(d) 經參考類似行業其他非執行董事之薪酬範圍,就非執行董事及獨立非執行董事之董事袍金向董事會提出建議,並准許其在履行職責時所產生之自付費用;

(e) 考慮可比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責,以及本集團內其他職位的聘用條件;

(f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或被終止職務或委任而須支付之賠償,以確保該等賠償與合約條款一致;若未能與合約條款一致,賠償亦須公平及不致過多;及

(g) 省覽並批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的補償安排,以確保補償與合約條款一致,且屬合理及適宜。

薪酬委員會獲提供充分資源以履行其職責,並可根據本公司之政策在有需要情況下尋求獨立專業意見。

於回顧年度,薪酬委員會召開了一次會議,其參照市場研究審閱了現有的薪酬制度,與主席及行政總裁交流,就現有薪酬制度及基於表現之花紅提出修改建議,批准向本公司其他董事及高級管理層支付之薪酬待遇及基於表現之花紅。概無董事參與有關其本身薪酬之任何討論或釐定。

薪酬委員會已履行或將繼續履行其主要職務,(其中包括)批准董事及高級管理層之服務協議之條款,就董事及本公司高級管理層之薪酬及政策作出推薦建議,就董事及高級管理層之薪酬待遇進行檢討及就薪金、花紅(包括獎勵)提出建議。

企業管治報告(續)

根據第B.1.5條守則條文，於截至二零一七年三月三十一日止年度，支付予高級管理層其他成員的薪酬按等級詳列如下：

按等級劃分之高級管理層薪酬	人數
500,000港元以下	1
500,000港元至1,000,000港元	—
1,000,001港元至1,500,000港元	3
1,500,000港元以上	2

提名委員會

提名委員會自二零一六年三月十七日成立，並訂立其書面職權範圍(經不時修訂)，遵照企業管治守則第A.5.1條之守則條文，規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽。提名委員會目前由三名獨立非執行董事(即李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師)、一名執行董事(即鄧灝康先生)及一名非執行董事(陳振康先生)組成，陳振康先生獲委任為提名委員會主席。

參照本公司的公司目標及宗旨，提名委員會之主要職責及職務如下：

(a) 每年至少一次檢討並評估董事會之架構、規模及組成(包括多元化、技能、知識及經驗)，並就董事會任何建議變更向董事會提供推薦建議以配合本公司企業策略；

(b) 物色合適的合資格人選成為董事會成員，及選舉獲提名人士出任董事職務或就此向董事會提供推薦建議；

(c) 評定獨立非執行董事之獨立性；

(d) 監督董事之持續專業發展；

(e) 就委任或續聘董事以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任安排向董事會提供推薦建議；

(f) 倘董事會於股東大會提呈決議案以委任個別人士為獨立非執行董事，提名委員會應於寄發予股東的通函及／或相關股東大會通告隨附之説明函件中，闡述董事會相信該名人士應獲選及其為獨立的理由；及

(g) 主席或提名委員會另一成員須出席本公司股東週年大會，並作萬全準備以回應股東就提名委員會的活動及職責提出的問題。

提名委員會獲提供充分資源以履行其職責，並可根據本公司之政策在有需要情況下尋求獨立專業意見。

於回顧年度內，提名委員會舉行一次會議，討論及檢討下列事宜：

(a) 董事會之現行架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)是否符合本集團業務需要，並就任何建議變更(如有)向董事會提供推薦建議以配合本公司企業策略；

(b) 董事會多元化政策；及

(c) 建議陳振康先生及李永森先生於應屆股東週年大會上輪值退任及分別重選連任非執行董事及獨立非執行董事。

企業管治報告(續)

董事於各會議之出席情況

截至二零一七年三月三十一日止年度，個別董事於董事會會議、委員會會議及股東大會之出席詳情載於下表：

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
黃耀雄	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	0/1
鄧灝康	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1	0/1
陳振康	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1
李永森	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
宋梓華	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	0/1
梁家棟	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	0/1

外聘核數師之酬金

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司已付／應付外聘核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付安永會計師事務所之費用 千港元
核數服務：	
一年度財務報表	1,850
非核數服務：	
一協定程序	270
一稅務及專業服務	874
一其他專業服務	208
總計：	3,202

企業管治報告(續)

問責及審核

董事明白彼等須負責編制並即時刊發真實及公平地反映本集團財務狀況的財務報表，且須確保財務報表乃根據法定要求及適用會計準則予以編制。編制截至二零一七年三月三十一日止年度之賬目時，董事會已採納與本集團業務及財務報表相關之適用會計政策，並呈列對本集團之狀況及前景作出易於理解之評估。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賬目乃按持續經營基準編制，且彼等概無知悉任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力出現重大疑問。董事持續物色任何與潛在投資者間之商機，以透過再融資、延長借貸及／或集資等方式，改善本集團之財務狀況及業務發展狀況。

核數師就彼等之申報責任發出之聲明載於本報告第49至53頁。

風險管理及內部監控

董事會全權負責評估及釐定其為達致本集團的戰略目標而願意承擔的風險的性質及程度，並確保本集團在回顧年度內建立及維持適當而有效之風險管理及內部監控制度，同時審核委員會監控該等制度的有效性。本集團管理層負責執行及維持健全而有效之風險管理及內部監控制度，在營運、財務及合規方面保障本集團之資產及利益相關人士之利益。

本集團已設立風險管理程序，以應對及處理與本集團業務相關之所有重大風險。董事會對業務環境之任何重大變化進行年度審閱，並設立程序以對因業務環境之重大變化引致之風險作出反應。

管理層透過考慮內部及外部因素及事件(包括政治、經濟、科技、環境、社會及員工方面)識別與本集團業務相關之風險。各類風險已獲根據彼等之相關影響及出現的可能性評估及獲按優先程度以先後次序排好。

內部監控制度之設置及實施乃為降低為本集團所接受與業務有關之風險，及盡量減少該等風險導致之不利影響。風險管理及內部監控制度乃旨在降低而非完全消除未能達成業務目標之風險，及僅可對消除重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

於回顧年度內，本公司委任外部顧問承擔內部審計職能及對本集團內部監控制度進行持續監察，以及將其發現及建議向審核委員會報告，並跟進執行建議之狀況，確保所有重大監控活動已於本集團內妥善推行。本集團內部已採納以風險為基礎之方法，制定年度內部審核計劃，涵蓋本集團具有重大風險之業務活動。具有類似風險之業務將應用輪替基準，以提升內部審核之效能及效率。年內就內部監控不足之所有發現及建議已通知管理層，彼等須設立補救計劃，在合理時間內糾正內部監控不足之處。本集團亦進行審核後檢討，以監督已同意之建議按計劃及適時執行。根據審核及審核後檢討，顧問於年內概無發現本集團內部監控制度有任何重大缺陷。

企業管治報告(續)

檢討風險管理及內部監控系統

本公司已對本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統之效能及有效性作出年度檢討，而管理層確認截至二零一七年三月三十一日止年度外聘顧問公司並未發現內部監控系統存在重大缺陷及弱點。董事會已與審核委員會檢討並信納及確認本集團關於財務、營運、合規、風險管理及資源充足方面之風險管理及內部監控系統均屬有效及充分。

投資者關係及與股東溝通

本公司致力促進及維繫有效溝通，積極與股東及個人和機構投資者(統稱「**利益相關人士**」)交流，確保本集團可及時向利益相關人士發佈資訊，令彼等明確評估公司表現。本公司已採納一套股東通訊政策，並載於本公司網頁上。其他主要溝通方式包括：

於公司網頁披露資料

有關本集團業務及財務狀況之詳盡資訊，將於年報、中期報告、公佈、通函及其他企業通訊資料內披露，而上述資料將寄發予股東及／或刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com)。其他內幕消息亦會以正式公佈方式發表，以符合上市規則之規定，以及證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文。

舉行股東大會

本公司亦了解股東週年大會及各種股東大會乃董事會直接與股東溝通之寶貴討論場所，故鼓勵董事會成員及各委員會之成員出席該等股東大會及於會上回應提問。

為了使股東於股東大會上能夠作出知情決定，本公司已根據企業管治守則第E.1.3條、公司細則及任何其他適用法例以不少於10個完整營業日(就股東大會而言)及20個完整營業日(就股東週年大會而言)之足夠通知期向本公司股東寄發通知。主席將詳細闡述於大會程序時進行投票表決之程序，並解答股東提出之所有提問。所有於股東大會上投票表決之決議案均以書面點票方式進行，而投票表決結果於緊隨於舉行股東大會後刊載於本公司及聯交所之網站。

投資者關係

本集團亦主動推行投資者關係計劃，讓投資者及股東得悉本集團之最新發展和及時披露相關資料予公眾。於年內，本集團與投資者進行多次會議，並參加投資者會議及新聞發布會。

股東召開股東特別大會之權利

根據公司細則第58條，任何於呈遞要求當日持有不少於本公司繳足股本(附有可於本公司股東大會上投票之權利)十分之一之股東，於任何時候均有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特

企業管治報告(續)

別大會(「**股東特別大會**」),以處理有關要求中列明之任何事項;董事會須於該要求送達後兩個月內舉行股東特別大會。倘董事會於該送達日期後二十一日內未能召開股東特別大會,要求者可根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74(3)條之條文自行召開會議,惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

有關要求(i)必須説明股東特別大會的目的;及(ii)必須由要求者簽署,並送往本公司之主要營業地點,地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室(「**主要營業地點**」),註明公司秘書收。本公司之股份過戶登記及轉讓分處隨後會核實該項要求。於獲其確認該項要求為恰當及適當後,公司秘書會將該要求轉交董事會,告知董事會召開股東特別大會並以足夠通知期向本公司全體股東發出通知。

於股東大會提呈提案之程序

股東如欲於股東週年大會或股東特別大會上提案,須將該等提案之書面通知連同詳細聯絡資料送往主要營業地點予本公司的公司秘書。本公司將會向本公司之股份過戶登記及轉讓分處核實該項要求,於獲其確認該項要求為恰當及適當後,公司秘書將會要求董事會在股東大會之議程內加入有關決議案。此外,根據公司細則第59(1)條,就考慮有關股東提出之提案而向全體股東發出通告之通知期按下文所列而有所不同:

(a) 倘為股東週年大會及考慮通過特別決議案之任何股東特別大會,須予以不少於二十一個整日之通告召開(按照上市規則之規定,通知期必須涵蓋二十個完整營業日);及

(b) 倘為任何其他股東大會(包括股東特別大會),須予以不少於十四個整日之通告召開(按照上市規則之規定,通知期必須涵蓋十個完整營業日)。

提名人士參選董事

於股東大會上提名人士參與董事選舉的程序,載於本集團網站(www.woproperties.com)中「關於本集團」一節下「企業管治」內。

向董事會提出查詢

股東及利益相關人士可以將查詢及關注事宜,以書面形式經電郵發送至pr@woproperties.com,或按以下方式,向董事會或公司秘書提交查詢:

關於企業事務:
公司秘書/企業通訊經理
宏安地產有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3201室

關於其他股權/權益事務:
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

舉報政策

本公司已採納一項舉報政策,協助在可行情況下達成高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序,令獨立僱員可在內部及在最高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。於回顧年度內,員工概無報告對本集團財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐或失當行為。

企業管治報告(續)

公司秘書

黃靜嫻女士獲委任為本集團的全職公司秘書，直接向董事會報告，負責(其中包括)不時提供最新資訊予全體董事。

截至二零一七年三月三十一日止年度，黃女士已遵守上市規則第3.29條。

企業社會責任

本集團重視身為對社會負責之集團公司所肩負之責任。本集團不時向社區捐款、扶持社區及鼓勵僱員參與任何慈善活動及關愛服務。

憲章文件

截至二零一七年三月三十一日止年度起直至本報告日期，憲章文件概無變動。組織章程大綱及公司細則已分別登載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.woproperties.com)之網站。

總結

展望將來，本集團將繼續定期審閱其企業管治守則，以維持高透明度水平，加強本公司之競爭力及營運效率，並確保持續發展，為本公司股東帶來更大回報。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務包括於香港之物業發展及物業投資，詳情列於財務報表附註1。於本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

業績及股息

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第54至117頁之綜合財務報表。

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之收入及母公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為152,400,000港元(二零一六年：約645,500,000港元)及約為38,800,000港元(二零一六年：約410,000,000港元)。

為審慎起見並為保留更多資源以供日後發展，董事會不建議就截至二零一七年三月三十一日止財政年度派發任何中期及末期股息。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之已刊發業績與資產、負債及非控股權益之概要載於本報告第120頁。此概要摘錄自經審核財務報表，但不屬於經審核財務報表之一部分。

業務回顧及主要財務表現指標分析

本集團之業務回顧及主要財務表現指標分析包括(其中包括)以下資料，披露於本報告第10至18頁「管理層討論及分析」：

(a) 本集團業務之公平審視；

(b) 主要風險因素；

(c) 采用主要財務表現指標進行之分析；及

(d) 本集團業務之未來發展。

就董事會而言，於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已於重大方面遵守對本集團之業務及營運造成重大影響之相關法律及法規。

股本及購股權

經股東在本公司於二零一六年十二月六日舉行的股東特別大會上批准，自二零一六年十二月七日起，本公司股本中每一(1)股每股面值0.01港元的現有已發行及未發行普通股拆分為十(10)股每股面值0.001港元的股份。本公司之股本及購股權於本年度之變動及相關原因之詳情分別載於財務報表附註23及24。

董事會報告(續)

優先購買權

公司細則或百慕達(即本公司註冊成立之司法權區)法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一七年三月三十一日止年度，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。

獲准彌償條文

根據本公司之公司細則，各董事及其他高級人員有權就或因彼等在各自職位上執行各自的職務或與此有關的其他事宜所作的行為而可能招致或引致的所有行動、虧損或法律責任，從本公司的資產及溢利中獲得彌償，並確保就此免受任何損害。於年內，本公司已為本集團董事及其他高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險保障。

可供分派之儲備

於二零一七年三月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)之規定計算，本公司可向母公司權益持有人分派之儲備約達2,048,000,000港元(二零一六年：約2,023,500,000港元)。

主要客戶及供應商

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團五大客戶之銷售額佔總收入約45.7%(二零一六年：15.0%)，其中最大客戶之銷售額約佔30.2%(二零一六年：約6.7%)。本集團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，分別佔土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額約93.1%(二零一六年：約92.2%)，其中單一供應商約佔年內總採購額約57.2%(二零一六年：約36.0%)。

各董事、任何彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商之任何實益權益。

董事

於本年度，本公司董事為：

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

董事會報告(續)

根據公司細則第84(1)條，陳振康先生及李永森先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等分別符合資格並將願膺選連任非執行董事及獨立非執行董事。

本公司已收到全體獨立非執行董事(即李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師)根據上市規則第3.13條發出的年度獨立書面確認。

董事及高級管理層履歷簡介

董事及本集團之高級管理層之履歷簡介載於本報告第19至21頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償(法例規定之賠償除外)而終止之服務合約。

董事於交易、安排或合約中之權益

除財務報表附註8及31所披露者外，年內概無董事直接或間接於對本集團業務屬重大且本公司之控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方之交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於年內，除本集團業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何已經或可能直接或間接與本集團業務競爭之業務中擁有權益。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員及/或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第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債券之權利

於年內任何時間，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、相關股份或債券而獲益，或彼等亦無行使任何該等權利；或本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使董事於任何其他法人團體中取得該等權利。

購股權計劃

本公司採納本公司股東在二零一六年八月九日舉行的股東週年大會上批准的購股權計劃(「**購股權計劃**」)，主要旨在獎勵或回報合資格人士對本集團發展及增長作出的貢獻或潛在貢獻。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。

董事會報告(續)

根據購股權計劃，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或控股公司或任何主要股東或由主要股東控制的任何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屬於上述任何類別參與人士控制之公司。

董事會可向合資格參與者授出購股權認購本公司之股份，以就每次獲授予之購股權於要約日期起30日內按代價1.00港元接納該購股權。購股權並無賦予持有人權利獲派股息或於股東大會上投票。

購股權計劃項下可能授出之最高購股權數目，於獲行使時所涉及股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本30%，惟不包括購股權獲行使時發行之任何股份。購股權計劃及任何其他計劃項下將予授出之所有購股權於獲行使時可予發行之股份總數合共不超過購股權計劃獲批准日期之已發行股份數目之10%。

購股權計劃之每名合資格參與者(主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人除外)於任何十二個月期間內行使購股權時可予發行之最高股份數目，僅限於本公司於任何時間之已發行股份數目之1%。倘進一步授出超過該限額之購股權，則須取得股東另行批准，而該名合資格參與者及其聯繫人須放棄投票。向董事、本公司主要行政人員或主要股東(或彼等各自之任何聯繫人)授出購股權，須取得獨立非執行董事(本身為購股權承授人之任何獨立非執行董事除外)之批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出購股權，導致截至及包括授出日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予或將授予該人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行之股份總數，超逾本公司已發行股份之0.1%及總價值超逾5,000,000港元(基於各授出日期本公司股份收市價計算)，則該等進一步授出購股權必須根據上市規則獲得股東於股東大會上批准。授予主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)之購股權之條款之任何變動亦須經股東批准。

行使價須至少為以下之最高者(i)本公司股份於要約當日(須為營業日)在聯交所日報表所列之正式收市價；(ii)股份於緊接授出當日前五個營業日在聯交所日報表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於本報告日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數為1,520,000,000股股份，佔本公司於本報告日期已發行股本的10.0%。

於年內，概無任何購股權根據購股權計劃授出、行使、作廢、註銷或尚未行使。

購股權計劃的進一步詳情載於財務報表附註24。

董事會報告(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，就董事所知，本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之主要股東登記冊所顯示，下列股東已知會本公司及聯交所其於本公司股份及相關股份中擁有之相關權益及淡倉：

於本公司普通股之好倉：

股東名稱	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	11,400,000,000	75.0
鄧清河先生	(2)	其他權益	11,400,000,000	75.0
游育燕女士	(2)	其他權益	11,400,000,000	75.0

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。Earnest Spot直接持有本公司11,400,000,000股股份。根據證券及期貨條例，就證券及期貨條例第XV部而言，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。

(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Caister Limited(由其控制的公司)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11,400,000,000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) 根據股東在本公司於二零一六年十二月六日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司股本中每股面值0.01港元的已發行及未發行現有普通股拆分為十股每股面值0.001港元的股份，並已於二零一六年十二月六日完成。相關百分比僅參考本公司於二零一七年三月三十一日已發行股份總數15,200,000,000股計算。

除上文披露者外，於二零一七年三月三十一日，除董事外，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第336條須予記錄的權益或淡倉。

持續關連交易

緊隨位元堂於二零一六年九月二十九日成為宏安的附屬公司後，以下交易構成本公司根據上市規則第14A.55及14A.56條之持續關連交易：

1. 於二零一五年二月十八日，位元堂之附屬公司位元堂(零售)有限公司(「**位元堂零售**」)(作為租戶)及東華投資有限公司(「**東華**」)(於訂立租賃協議時為宏安之間接全資附屬公司，於分拆本公司股份時成為本公司之間接全資附屬公司)(作為業主)訂立租賃協議，租賃位於香港利園山道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，租期由二零一五年二月十六日起至二零一八年二

董事會報告(續)

月十五日屆滿，為期三年，月租900,000港元(附帶可由位元堂零售行使租期選擇權，以重續另外三年租期，月租1,020,000港元)。自二零一六年九月二十九日至二零一七年三月三十一日，東華收到的總租金收益約為5,460,000港元，未超過5,500,000港元的特定上限；及

2. 於二零一五年十二月二十一日及二零一六年九月十九日，位元堂及明豪有限公司(位元堂之間接全資附屬公司)(兩者均作為授權人)分別與宏安服務有限公司及宏安地產服務有限公司(兩者均作為獲授權人)(彼等均為本公司之間接全資附屬公司)就向本集團授權及分租(視情況而定)辦公室物業而訂立辦公室授權協議(「**宏安地產授權協議**」)及辦公室分租協議(「**宏安地產辦公室分租協議**」)，年期分別為：宏安地產授權協議由二零一五年十二月二十二日起至二零一七年三月二十六日(包括首尾兩日)，內容有關授權使用位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓部分辦公室物業；及宏安地產辦公室分租協議由二零一六年九月十八日起至二零一九年七月十七日(包括首尾兩日)，內容有關分租香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01室及07至12室之辦公室物業，月授權費分別為85,550港元及414,672港元，加上截至二零一七年三月三十一日止財政年度管理費、差餉及其他地稅等其他開支總計每月137,511港元(可予調整)。自二零一六年九月二十九日至二零一七年三月三十一日，本集團向位元堂集團支付的總授權費約為3,855,000港元，未超過3,900,000港元的特定上限。

上述交易詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十四日之公佈。

董事(包括全體獨立非執行董事)已審閱及確認，上述持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按規管該等交易之相應協議條款訂立，且條款公平合理並符合本公司股東整體利益；(iii)按一般商業條款或就本集團而言，該等條款不遜於獨立第三方可獲得或提供之條款進行；及(iv)並無超過規定之上限。

已委聘本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關上述本集團披露之持續關連交易之發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

於年內，本集團於一般業務過程中進行之其他關連方交易(屬上市規則第14A.73條範圍內)進一步詳情載於財務報表附註31。

本公司已遵守上市規則第14A章之規定，且除上文披露者外，概無其他交易須根據上市規則規定披露為持續關連交易。

董事會報告(續)

不競爭承諾

誠如招股章程所披露，宏安與本公司訂立不競爭契據(「**該契據**」)，據此，宏安已承諾(其中包括)會發表年度聲明，以遵守該契據之條款。本公司已接獲宏安的確認函，表明本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度已遵守該契據的條款，及獨立非執行董事亦已審閱母公司於該期間遵守該契據的情況。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約6,700,000港元(二零一六年：約11,600,000港元)。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策由薪酬委員會及董事會基於其功績、資格及能力制定及批准。

董事薪酬由薪酬委員會及董事會經考慮本集團經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後決定，並由股東於股東週年大會上批准。

本公司已採納一項購股權計劃作為對董事及合資格僱員的激勵，購股權計劃詳情載於財務報表附註24。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本報告第29至40頁之企業管治報告。

合規顧問之權益

根據上市規則第3A.19條，本公司已委任金利豐財務顧問有限公司擔任合規顧問。根據金利豐財務顧問與本公司訂立日期為二零一五年十二月二十八日之協議，金利豐財務顧問將就擔當本公司之合規顧問收費。

充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，自上市日期起直至本報告日期，本公司已充份維持上市規則所規定之公眾持股量。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定於二零一六年三月十七日成立審核委員會，並訂立具體職權範圍。年內，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次會議，以審閱及考慮(其中包括)以下事宜：本集團採納之會計原則及慣例；財務申報事宜(包括就截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所進行協定程序及審閱截至二零一六年九月三十日止六個月期間綜合中期業績)；法規合規；內部監控；持續關連交易；及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等之培訓課程及預算。截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會連同本公司管理層及外聘核數師審閱。

董事會報告(續)

審核委員會由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，其與管理層及核數師已審閱截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表。李永森先生被推選為審核委員會之主席。

報告期後事項

本集團報告期後重大事件詳情載於財務報表附註35。

核數師

截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表經安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將任滿告退，惟合資格並願意接受續聘。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
陳振康

香港，二零一七年六月二十一日

獨立核數師報告

EY 安永

致宏安地產有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計列載於第54至117頁的宏安地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業公平值估計	
貴集團於香港持有不同投資物業作租賃收益。該等投資物業於各報告期末按公平值計量以及於二零一七年三月三十一日，該等投資物業總賬面值約為1,229,000,000港元，約佔 貴集團總資產的15.3%。 釐定投資物業反映於報告期末市況的公平值須作出重大估計。於二零一七年三月三十一日， 貴公司管理層委聘一名外部估值師對該等投資物業進行估值。 投資物業之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。	我們評估 貴公司委聘的外部估值師的獨立性、能力及相關經驗。 我們亦評估估值範圍、估值所使用的重大判斷及數據以及評估所使用的方法論及假設。 再者，我們以相關市場資訊為基準評估估值所使用的源數據。
發展中物業可變現淨值	
貴集團的發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。於二零一七年三月三十一日， 貴集團的發展中物業賬面值約為3,519,000,000港元，約佔 貴集團總資產的43.8%。 釐定發展中物業反映於報告期末市況的可變現淨值須作出重大估計。於二零一七年三月三十一日， 貴公司管理層委聘一名外部估值師對發展中物業進行估值。 發展中物業之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及15。	在我們內部估值專員的協助下，我們評估外部估值師所進行的發展中物業公平值估計。我們尤其評估所運用的估值方法及假設，比如發展中物業估值所採用的單位成本或單位售價。我們亦將可變現淨值與已開始預售的該等項目的當前售價進行對比。 我們亦評估由 貴公司管理層編制的完成建造發展中物業的估計成本以及出售的估計成本。 再者，我們評估 貴公司委聘的外部估值師的獨立性、能力及相關經驗。

獨立核數師報告(續)

刊載於年度報告內其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年公司法第90條僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、僞造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事采用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 就　貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責　貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，説明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾浩齡先生。

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

二零一七年六月二十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	**152,417**	645,486
銷售成本		**(92,464)**	(417,110)
毛利		**59,953**	228,376
其他收入及收益淨額	5	**12,792**	311,655
銷售及分銷開支		**(52,669)**	(48,384)
行政開支		**(71,157)**	(139,885)
融資成本	7	**(12,333)**	(28,591)
投資物業公平值收益淨額	14	**43,213**	20,694
撥回發展中物業之撇減		**44,411**	49,564
除稅前溢利	6	**24,210**	393,429
所得稅抵免	10	**4,175**	15,314
本年度溢利及全面收益總額		**28,385**	408,743
應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		**38,816**	410,000
非控股權益		**(10,431)**	(1,257)
		28,385	408,743
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			（經重列）
基本及攤薄	12	**0.26港仙**	3.60港仙

綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	**1,314**	70
投資物業	14	**1,229,300**	579,200
發展中物業	15	**415,004**	350,000
按金及其他應收款項	17	**32,844**	—
遞延稅項資產	22	**10,950**	1,577
總非流動資產		**1,689,412**	930,847
流動資產			
發展中物業	15	**3,103,588**	2,560,519
待出售物業	16	**—**	92,473
預付款項、按金及其他應收款項	17	**1,874,491**	14,977
可收回稅項		**3,331**	1,022
現金及現金等同項目	18	**1,357,233**	475,831
總流動資產		**6,338,643**	3,144,822
流動負債			
應付賬款	19	**45,363**	37,508
其他應付款項及應計費用	20	**11,595**	25,738
已收按金及預收款項		**2,709,175**	13,567
計息銀行及其他貸款	21	**432,502**	326,677
應付稅項		**21,515**	49,448
總流動負債		**3,220,150**	452,938
流動資產淨值		**3,118,493**	2,691,884
總資產減流動負債		**4,807,905**	3,622,731
非流動負債			
其他應付款項	20	**—**	21,973
計息銀行及其他貸款	21	**2,413,416**	1,567,044
遞延稅項負債	22	**2,875**	2,573
總非流動負債		**2,416,291**	1,591,590
資產淨值		**2,391,614**	2,031,141

綜合財務狀況表(續)

二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	23	**15,200**	1
儲備	25	**2,388,159**	2,032,454
		2,403,359	2,032,455
非控股權益		**(11,745)**	(1,314)
權益總額		**2,391,614**	2,031,141

黃耀雄
董事

鄧灝康
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

		母公司擁有人應佔							
	附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註25(i))	資本儲備 千港元 (附註25(ii))	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
二零一五年四月一日		–	–	–	(431)	238,971	238,540	(57)	238,483
本年度溢利及全面收益總額		–	–	–	–	410,000	410,000	(1,257)	408,743
發行新股份		1	–	–	–	–	1	–	1
向其時股東派付股息	11	–	–	–	–	(170,000)	(170,000)	–	(170,000)
視作餘下宏安集團之注資		–	–	1,553,914	–	–	1,553,914	–	1,553,914
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日		1	–	1,553,914	(431)	478,971	2,032,455	(1,314)	2,031,141
本年度溢利及全面收益總額		–	–	–	–	38,816	38,816	(10,431)	28,385
根據股份發售而發行之新股份	23	3,800	345,800	–	–	–	349,600	–	349,600
根據資本化發行而發行之新股份	23	11,399	(11,399)	–	–	–	–	–	–
股份發行開支		–	(17,512)	–	–	–	(17,512)	–	(17,512)
於二零一七年三月三十一日		15,200	316,889*	1,553,914*	(431)*	517,787*	2,403,359	(11,745)	2,391,614

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,388,159,000港元(二零一六年：2,032,454,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		**24,210**	393,429
已調整以下各項：			
融資成本	7	**12,333**	28,591
利息收入	5	**(3,566)**	(110)
出售附屬公司之收益淨額	5	**—**	(307,815)
投資物業之公平值收益淨額	14	**(43,213)**	(20,694)
折舊	6	**92**	1,487
撥回發展中物業之撇減	15	**(44,411)**	(49,564)
累計免租租金收入	14	**1,228**	(332)
		(53,327)	44,992
待出售物業減少		**92,473**	321,818
發展中物業增加		**(511,695)**	(159,648)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		**(1,869,019)**	135,962
應付餘下宏安集團款項減少		**—**	(98,255)
應付賬款增加／(減少)		**7,855**	(40,627)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		**(10,741)**	21,033
已收按金及預收款項增加／(減少)		**2,695,608**	(140,848)
經營業務產生現金		**351,154**	84,427
已付利得稅		**(34,998)**	(76,525)
經營業務產生現金流淨額		**316,156**	7,902
來自投資活動之現金流量			
已收利息		**3,566**	110
添置投資物業	14	**(95,890)**	(1,272)
購入物業、廠房及設備項目	13	**(1,336)**	(82)
並非構成一項業務的一間附屬公司的收購	27	**(509,400)**	—
出售附屬公司之所得款項	28	**—**	1,035,694
應收餘下宏安集團款項減少		**—**	1,017,829
收購一間附屬公司之已付按金		**(27,455)**	—
投資活動所得／(所用)現金流淨額		**(630,515)**	2,052,279

綜合現金流量表(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資活動所得/(所用)現金流淨額		**(630,515)**	2,052,279
來自融資活動之現金流量			
已付利息		**(114,969)**	(74,736)
已付股息		**—**	(170,000)
償還銀行貸款		**(1,250,131)**	(947,643)
償還其他貸款		**(263,197)**	—
新增銀行貸款		**2,447,488**	491,927
新增其他貸款		**47,680**	9,200
應付餘下宏安集團款項減少		**—**	(1,135,487)
發行股份所得款項	23	**349,600**	1
股份發行開支		**(20,710)**	—
融資活動所得/(所用)現金流淨額		**1,195,761**	(1,826,738)
現金及現金等同項目之增加淨額		**881,402**	233,443
年初現金及現金等同項目		**475,831**	242,388
年終現金及現金等同項目		**1,357,233**	475,831
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	18	**1,357,233**	475,831

財務報表附註

二零一七年三月三十一日

1. 公司及集團資料

宏安地產有限公司為於二零一五年十一月十九日在百慕達註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司的主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3201室。

本公司股份於二零一六年四月十二日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

年內，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。

根據本公司就其股份於聯交所上市而進行之重組(「重組」)，本公司於二零一六年三月十六日成為本集團旗下現有公司的控股公司。重組詳情載於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」)「歷史、發展及重組」一節。

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)為本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)為本公司的最終控股公司。

宏安及其附屬公司(但不包括本集團)統稱為「餘下宏安集團」。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行普通股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Miracle Cheer Limited	英屬維爾京群島	普通股1美元	100	—	投資控股
安興投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
友邦有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
迅強有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
同明有限公司*	香港	普通股1港元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行普通股本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
East Run Investments Limited (「East Run」)	英屬維爾京群島	普通股1美元	—	100	投資控股
永聖有限公司*	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
高和投資有限公司(「高和」)	香港	普通股100港元	—	60	物業發展
朗寶有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
萬臨投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
More Action Investments Limited (「More Action」)	英屬維爾京群島	普通股1美元	—	100	投資控股
利樂投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
龍勝投資有限公司(「龍勝」)	香港	普通股100港元	—	60	物業發展
東華投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
Precious Investments Limited	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
光暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
超雅有限公司	香港	普通股1港元	—	100	投資控股

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行普通股本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
Sparkle Hope Limited	英屬維爾京群島	普通股1美元	—	100	投資控股
達亞控股有限公司(「達亞控股」)	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
永宜投資有限公司*	香港	普通股2港元	—	100	物業發展
宏安地產服務有限公司	香港	普通股1港元	—	100	提供管理服務
宏安服務有限公司	香港	普通股1港元	—	100	提供管理服務
Wang To Investments Limited	香港	普通股2港元	—	100	物業投資

* 本集團若干銀行貸款由該等附屬公司之股權之股份押記作抵押(附註21)。

年內已收購及已出售之附屬公司詳情分別於財務報表附註27及28概述。

董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨值之主要部分。董事認為詳列其他附屬公司之資料將令篇幅過於冗長。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.1 編制基準

根據重組，目前組成本集團之附屬公司於重組前後均受控股股東共同控制。因此，該等財務報表乃按合併會計基準編制，猶如重組於所呈列財務期間開始時已經完成。

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「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編制。除按公平值計量的投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本法編制。除另有註明者外，該等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有數值均計至千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力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。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本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) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編制。附屬公司之業績乃由本集團獲取控制權之日開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.1 編制基準(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債,(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值,(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表評估並首次採納以下適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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)	*投資實體：應用綜合入賬的例外情況*
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*
香港財務報告準則第14號	*監管遞延賬目*
香港會計準則第1號(修訂)	*披露計劃*
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*
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)	*獨立財務報表之權益法*
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露(續)

除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)、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)、香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)及載列於二零一二年至二零一四年週期之年度改進內之若干修訂與本集團財務報表之編制無關外，各項修訂之性質及影響說明如下：

(a) 香港會計準則第1號(修訂)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性改善。該等修訂釐清：

(i) 香港會計準則第1號的重要性規定；

(ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；

(iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及

(iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收益必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會或不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。該等修訂未對本集團的財務報表構成任何重大影響。

(b) 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。該等修訂未對本集團的財務狀況或表現構成任何影響，原因是本集團並未使用收入法計算其非流動資產的折舊。

(c) 於二零一四年十月頒佈的*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*載列多項香港財務報告準則的修訂。修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及終止經營業務*：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂將於日後應用。由於本集團於年內並無任何持作出售的出售組別，該等修訂對本集團並無影響。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表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2號(修訂)	*股份支付交易的分類及計量*[2]
香港財務報告準則第4號(修訂)	*採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具*[2]
香港財務報告準則第9號	*金融工具*[2]
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*[4]
香港財務報告準則第15號	*客戶合約收入*[2]
香港財務報告準則第15號(修訂)	*釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收入*[2]
香港財務報告準則第16號	*租賃*[3]
香港會計準則第7號(修訂)	*披露計劃*[1]
香港會計準則第12號(修訂)	*就未變現虧損確認遞延稅項資產*[1]
香港會計準則第40號(修訂)	*投資物業轉讓*[2]
*二零一四年至二零一六年週期*之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂[5]
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號	*外匯交易及預付代價*[2]

1 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
3 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
4 尚未釐定強制生效日期,但可供採納
5 於二零一七年或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效,允許提早應用

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下:

香港會計師公會於二零一六年八月發佈了對香港財務報告準則第2號的修訂,涉及三個主要領域:歸屬條件對現金結算的股份支付交易計量的影響;為滿足僱員與股份支付有關之稅務責任而預扣若干金額之股份支付交易(附有淨額結算特質)之分類;以及對股份支付交易中條款和條件的修改導致其分類從現金結算變更為權益結算的會計處理。該等修訂澄清,在衡量以權益結算的股份支付時用於計算歸屬條件的方法也適用於現金結算的股份支付。該等修訂引入一個例外情況,在符合若干條件時,為滿足僱員之稅務責任而預扣若干金額之股份支付交易(附有淨額結算特質),將整項分類為以權益結算以股份支付交易。此外,該等修訂澄清,如果現金結算的股份支付交易的條款和條件修改後變更為權益結算的股份支付交易,則該交易自修改之日起作為以權益結算的交易進行會計處理。本集團預期於二零一八年四月一日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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。本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。本集團現正評估該準則之影響。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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)針對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)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷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)先前之強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營企業之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供應用。

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。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)解釋採納該準則之各項實施問題，包括識別履約責任、與主事人與代理人間及知識產權許可有關之應用指引，以及採納該準則之過渡期。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用有關準則及降低應用有關準則之成本及複雜性。本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。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號*租賃*、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號*釐定安排是否包括租賃*、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號*經營租賃－優惠*及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號*評估涉及租賃法律形式交易的內容*。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可於租賃期使用相關資產之權利為資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號對投資物業之定義，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及就租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更或用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數額確認為使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，分為經營租賃及融資租賃。本集團預期於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號之影響。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第7號(修訂)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號(修訂)雖然可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明就與按公平值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂清楚說明實體於評估是否將有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差額轉回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面金額之部分資產的情況。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第40號(修訂)已頒佈以澄清實體應將物業(包括建設中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂。

於二零一七年三月頒佈之*香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進*載有若干香港財務報告準則之修訂。有關適用修訂之詳情載列如下：

香港財務報告準則第12號*其他實體之權益披露*：通過訂明分類為持作出售(如根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*)之附屬公司、合營企業或聯營公司(或其於合營企業或聯營公司之部分權益)毋須遵守若干披露規定，澄清該準則之範圍。

香港會計準則第28號*於聯營公司及合營企業之投資*：澄清風險資本企業或其他有資質的企業可在初始確認投資時按逐項投資選擇將其所持有之於聯營公司及合營企業的投資透過損益以公平值計量。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，以澄清終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時，初步確認相關資產、開支或收入所用的現貨匯率，交易日期為實體初步確認墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘若涉及多筆墊付款項或預收款項，則實體必須釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要

公平值計量

本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本集團可進入之市場。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。

本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，本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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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(遞延稅項資產、待出售物業、金融資產及投資物業除外)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

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

(a) 該方為個人或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

(i) 控制本集團或共同控制本集團；

(ii) 可對本集團發揮重大影響力；或

(iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

(b) 該方為適用任何以下條件的實體:

(i) 該實體與本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)的聯營或合營企業;

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業;

(iv) 一實體為一第三方的合營企業,而另一實體為同一第三方的聯營公司;

(v) 該實體為本集團或屬本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)所識別人士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) 該實體或其所屬集團內任何成員公司為本集團或其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,則本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:

土地及樓宇	3%
傢俬、裝置及辦公設備	15%至50%
汽車	20%
電腦設備	15%至33%

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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。

當與另一方就最初持作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當時賬面值的差額於損益中確認。

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。倘本集團為出租人，本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。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金(扣除從出租人收取之任何獎勵)乃在租約期內以直線法計入損益賬。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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及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，惟倘為按公平值經損益表入賬之金融資產，則作別論。

所有定期購買及出售金融資產於交易日(即本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。

本集團之金融資產包括現金及現金等同項目及按金及其他應收款項。

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

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內的其他收入及收益列賬。減值產生之虧損於損益表內確認，就貸款確認為融資成本及就應收款項確認為其他開支。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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(即從本集團綜合財務狀況表中刪除):

- 從資產收取現金流之權利已屆滿;或
- 本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)本集團已將資產之絕大部分風險及回報轉讓,或(b)本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。

倘本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,本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。倘本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,本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,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留權利及責任之基準下計量。

金融資產減值

本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,本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。倘本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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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本集團，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。

本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。當負債終止確認以及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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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

就綜合現金流量表而言，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，為本集團現金管理不可分割之部分。

就編撰綜合財務狀況表而言，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，且已考慮本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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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本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用期內確認；

(b) 來自提供服務之收入乃於提供服務時確認；

(c) 來自銷售物業之收入(包括發展中物業及待出售之竣工物業)乃於物業交付予買方且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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份付款

本公司設有購股權計劃，目的為向對本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

於二零零二年十一月七日之後授出與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平值計量。公平值乃由外聘估值師以二項式模式釐定。詳情載於財務報表附註24。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件達成期間連同相應增加之股本一併確認為僱員福利開支。於每個報告期末直至歸屬日期就股本結算交易確認之累計支出反映出歸屬期間屆滿的程度及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。某一期間在損益中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

釐定獎勵獲授當日之公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將歸屬股本工具數目最佳估計之一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日之公平值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有相關服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終無歸屬之獎勵並不確認為支出。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲達成，則交易仍被視為一項歸屬。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，猶如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付的總公平值增加，或另行對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期歸屬，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非歸屬條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

未行使購股權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格參與強積金計劃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本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本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，蓋因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派時隨即確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

在編制本集團之財務報表時，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

於採用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表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－本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立物業租約。本集團確認，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，本集團保留與該等物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業和自用物業的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並已制定出該類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為這兩個目的而持有的物業。憑此，本集團考慮一物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。有些物業的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。如果這些部分可以分開出售或按融資租賃分開出租，則本集團對這些部分分開進行會計處理。如果這些部分不能分開出售，則只有在用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該物業始屬投資物業。判斷是對個別物業作出，以釐定配套服務是否如此重要而使該物業不符合投資物業的定義。

業務合併

本集團收購擁有房地產的附屬公司。於收購時，本集團考慮每宗收購是否為收購一項業務抑或收購一項資產。倘除物業外，亦收購其他綜合業務，本集團將收購列為業務合併。倘收購附屬公司並非收購一項業務，則入賬列為收購一組資產或負債。收購之成本將根據各自之相對公平值分配至所收購之資產及負債，並無確認商譽或遞延稅項。

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其他主要來源概述如下。

遞延稅項資產

在很有可能有足夠之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。延遲稅項資產之進一步詳情載於財務報表附註22。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

發展中物業估值

發展中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。

投資物業公平值

投資物業包括香港的工業及商業單位，由獨立專業合資格估值師於報告期末根據現時用途按市值重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，該等假設受不明確因素影響，故可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，本集團會考慮活躍市場中類似物業的現時市價，並運用主要根據報告期末的市場情況作出的假設。

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、工業及商業物業以供出租或出售；

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。

於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，本集團來自外部客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一七年及二零一六年三月三十一日本集團之非流動資產位於香港。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		總計	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入:						
銷售予外部客戶	46,039	567,509	106,378	77,977	152,417	645,486
其他收入	15,924	3,051	36,515	332,155	52,439	335,206
總計	61,963	570,560	142,893	410,132	204,856	980,692
分類業績	(2,593)	103,154	53,259	343,661	50,666	446,815
對賬:						
利息收入					3,566	110
融資成本					(12,333)	(28,591)
企業及未分配開支					(17,689)	(24,905)
除稅前溢利					24,210	393,429
所得稅抵免					4,175	15,314
本年度溢利					28,385	408,743
其他分類資料						
折舊	92	12	—	1,475	92	1,487
撥回發展中物業之撇減	44,411	49,564	—	—	44,411	49,564
資本開支*	1,336	82	608,115	1,272	609,451	1,354
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	6,726	(2,967)	36,487	23,661	43,213	20,694

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

有關主要客戶之資料

約41,440,000港元(二零一六年:零)的收入來自物業發展分類向單一外部客戶的銷售。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指出售物業之所得款項、總租金收入及已收及應收投資物業之物業管理費收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
出售物業	**126,470**	613,927
總租金收入	**25,947**	30,265
物業管理費收入	**—**	1,294
	152,417	645,486
其他收入及收益淨額		
利息收入	**3,566**	110
沒收客戶之按金	**8,232**	2,693
出售附屬公司之收益淨額(附註28)	**—**	307,815
其他	**994**	1,037
	12,792	311,655

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除/(計入):

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
提供服務成本		—	6,254
出售物業成本		90,864	409,325
折舊	13	92	1,487
經營租約之最低租金		8,699	3,505
核數師酬金		1,850	1,750
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8)):			
工資及薪金		54,140	86,118
退休金計劃供款		849	923
減:資本化金額		(11,457)	(12,991)
		43,532	74,050
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)		1,600	1,531

7. 融資成本

融資成本分析如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	64,300	74,736
減:資本化利息	(51,967)	(46,145)
	12,333	28,591

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

8. 董事及行政總裁的酬金

本年度董事酬金根據聯交所證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金	641	—
其他酬金:		
薪金、津貼及實物利益	4,263	3,608
表現花紅*	9,987	9,733
退休金計劃供款	36	91
	14,286	13,432
	14,927	13,432

* 本公司若干執行董事有權享有花紅,而花紅乃參考年內本集團經營業績、董事之個別表現及可供比較之市場慣例後釐定。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的費用如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
李永森先生	136	—
宋梓華先生	136	—
梁家棟博士測量師	136	—
	408	—

李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師均於二零一六年三月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一六年:無)。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

8. 董事及行政總裁的酬金(續)

(b) 行政總裁、其他執行董事及非執行董事

	附註	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	酬金總額 千港元
二零一七年						
執行董事：						
黃耀雄先生	(i) 及(ii)	—	3,100	9,353	18	12,471
鄧灝康先生	(i)	—	1,163	634	18	1,815
		—	4,263	9,987	36	14,286
非執行董事：						
陳振康先生	(iii)	233	—	—	—	233
		233	4,263	9,987	36	14,519
二零一六年						
執行董事：						
黃耀雄先生	(i) 及(ii)	—	1,773	3,875	18	5,666
鄧灝康先生	(i)	—	702	487	18	1,207
		—	2,475	4,362	36	6,873
非執行董事：						
陳振康先生	(iii)	—	1,133	5,371	55	6,559
		—	3,608	9,733	91	13,432

附註：

(i) 於二零一五年十二月三日獲委任

(ii) 於二零一五年十二月二十三日獲委任為行政總裁

(iii) 於二零一五年十二月二十三日獲委任

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一六年：無)。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中兩名(二零一六年:兩名)為董事,其酬金詳情已於上文附註8披露。年內餘下三名(二零一六年:三名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,327	15,001
表現花紅	1,275	11,831
退休金計劃供款	54	45
	5,656	26,877

酬金屬於下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下:

	僱員人數	
	二零一七年	二零一六年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
4,000,000港元以上	—	2

10. 所得稅抵免

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一六年:16.5%)作出撥備。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期 — 香港		
本年度開支	5,418	13,577
過往年度超額撥備	(522)	(29,255)
	4,896	(15,678)
遞延(附註22)	(9,071)	364
本年度之稅項抵免總額	(4,175)	(15,314)

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

10. 所得稅抵免(續)

按本公司及其附屬公司經營所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利之適用稅項抵免與按實際稅率計算之稅項抵免之對賬如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	24,210	393,429
按香港稅率16.5%計算之稅項	3,995	64,916
就過往期間即期稅項作出調整	(522)	(29,255)
就過往期間遞延稅項作出調整	(488)	(2,421)
毋須繳稅收入	(7,054)	(53,148)
不可扣稅開支	4,138	9,099
過往期間動用之稅項虧損	(7,108)	(8,347)
未確認稅項虧損	3,024	3,983
其他	(160)	(141)
按本集團之實際稅率計算之稅項抵免	(4,175)	(15,314)

11. 股息

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
特別股息	(i)	–	170,000

附註:

(i) 截至二零一六年三月三十一日止年度,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。

(ii) 董事並不建議就截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度派付任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一七年三月三十一日止年度每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本年度溢利38,816,000港元(二零一六年:410,000,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,085,479,452股(二零一六年:11,400,000,000股(經重列))計算,已假設就本公司股份上市及股份拆細(定義見附註23(v))之重組及資本化發行(定義見附註23(iii))已於二零一五年四月一日完成。

本集團於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股,故並無就該等期間呈列的每股基本盈利作出調整。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 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
二零一七年三月三十一日					
於二零一六年三月三十一日及於二零一六年四月一日：					
按成本	—	89	82	336	507
累計折舊	—	(89)	(12)	(336)	(437)
賬面淨值	—	—	70	—	70
於二零一六年四月一日，扣除累計折舊	—	—	70	—	70
添置	—	—	916	420	1,336
年內折舊撥備	—	—	(32)	(60)	(92)
於二零一七年三月三十一日，扣除累計折舊	—	—	954	360	1,314
於二零一七年三月三十一日：					
按成本	—	89	998	756	1,843
累計折舊	—	(89)	(44)	(396)	(529)
賬面淨值	—	—	954	360	1,314
二零一六年三月三十一日					
於二零一五年四月一日：					
按成本	64,643	192	—	336	65,171
累計折舊	(2,622)	(142)	—	(336)	(3,100)
賬面淨值	62,021	50	—	—	62,071
於二零一五年四月一日，扣除累計折舊	62,021	50	—	—	62,071
添置	—	—	82	—	82
出售附屬公司予餘下宏安集團(附註28(ii))	(60,566)	(30)	—	—	(60,596)
年內折舊撥備	(1,455)	(20)	(12)	—	(1,487)
於二零一六年三月三十一日，扣除累計折舊	—	—	70	—	70
於二零一六年三月三十一日：					
按成本	—	89	82	336	507
累計折舊	—	(89)	(12)	(336)	(437)
賬面淨值	—	—	70	—	70

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

14. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初賬面值	**579,200**	1,263,900
添置	**95,890**	1,272
收購一間附屬公司(不屬於一項業務)(附註27)	**512,225**	—
出售附屬公司(附註28(i))	**—**	(706,998)
公平值調整收益淨額	**43,213**	20,694
累計免租租金收入	**(1,228)**	332
年末賬面值	**1,229,300**	579,200

本集團的投資物業包括香港的商業及工業物業。

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二零一七年三月三十一日重估。財務部設有一隻團隊審閱獨立估值師為財務報告目的進行的估值，並直接向高級管理層匯報。為中期及年度財務報告進行估值後，管理層與估值師每年兩次舉行估值流程及結果討論。於各報告期末，財務部與獨立估值師進行討論，以核對獨立估值師報告的主要輸入數據。財務部亦比較上一年的估值報告，評估物業估值變動。

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29(a)及31。

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面總值達1,210,100,000港元(二零一六年：527,500,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註21)。

本集團投資物業之其他詳情載於第118頁。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級

本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)	
	二零一七年三月三十一日 千港元	二零一六年三月三十一日 千港元
經常性公平值計量:		
商業物業	1,210,100	562,900
工業物業	19,200	16,300
	1,229,300	579,200

年內,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(二零一六年:無)。

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下:

	商業物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日之賬面值	1,247,100	16,800	1,263,900
添置	1,272	—	1,272
出售附屬公司(附註28(i))	(706,998)	—	(706,998)
累計免租租金收入	332	—	332
公平值調整收益/(虧損)淨額	21,194	(500)	20,694
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日之賬面值	562,900	16,300	579,200
添置	95,890	—	95,890
累計免租租金收入	(1,271)	43	(1,228)
收購一間附屬公司(不屬於一項業務)(附註27)	512,225	—	512,225
公平值調整收益淨額	40,356	2,857	43,213
於二零一七年三月三十一日之賬面值	1,210,100	19,200	1,229,300

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

14. 投資物業(續)

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	
			二零一七年	二零一六年
商業物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎每月租金價值	40港元至320港元	415港元
		資本化率	2.3%至2.9%	2.5%
		每平方呎價格	30,472港元至77,006港元	28,090港元至73,775港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	6,495港元	5,514港元

於二零一七年三月三十一日,投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業潛在復歸市場租金資本化)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)。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)。

通常,倘有關估計每平方呎租金價值及每平方呎價格之假設發生變動,資本化率會出現反向變動。

15. 發展中物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初賬面值	2,910,519	2,655,162
添置(包括開發成本及資本化利息)	563,662	205,793
撥回發展中物業之撇減(附註)	44,411	49,564
年末賬面值	3,518,592	2,910,519

附註:撥回發展中物業之撇減乃與本集團持有之一幅土地有關,該幅土地於二零一七年及二零一六年三月三十一日尚未開始發展,撥回是由於附近的物業價格及香港的土地拍賣價格上漲。有關撥回限於原本撇減金額,而可回收金額乃參考中誠達資產評值顧問有限公司於二零一七年及二零一六年三月三十一日根據公開市場基準所作之估值釐定。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

15. 發展中物業(續)

預計於下列期間落成之發展中物業:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
超過正常營運週期,計入非流動資產	**415,004**	350,000
於正常營運週期內,計入流動資產	**3,103,588**	2,560,519
	3,518,592	2,910,519

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	**487,397**	—
一年後	**2,616,191**	2,560,519
	3,103,588	2,560,519

於二零一七年三月三十一日,本集團賬面總值達1,756,702,000港元(二零一六年:2,910,519,000港元)之發展中物業已抵押作為本集團獲取一般銀行融資之擔保(附註21)。

有關本集團發展中物業之進一步詳情載於第119頁。

16. 待出售物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於三月三十一日之賬面值	**—**	92,473

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預付款項	**73,485**	5,437
按金(附註)	**945,923**	2,101
其他應收款項	**887,927**	7,439
	1,907,335	14,977
減:列作非流動資產之按金及其他應收款項	**(32,844)**	—
	1,874,491	14,977

附註:於二零一七年三月三十一日,按金包括(i)就收購附屬公司分別支付予賣方之兩筆按金27,455,000港元及864,430,000港元,進一步詳情分別於財務報表附註35(i)及35(ii)披露;及(ii)就發展項目投標而支付予市區重建局之投標按金50,000,000港元,上述按金已於報告期末後悉數退還予本集團。

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。

18. 現金及現金等同項目

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現金及銀行結餘	**1,357,233**	475,831

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。短期定期存款按本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。

19. 應付賬款

按發票日期計算,於報告期末之應付賬款賬齡分析如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
30日內	**45,363**	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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

20. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他應付款項	6,193	29,495
應計費用	5,402	18,216
	11,595	47,711
減：分類作非流動負債之其他應付款項	–	(21,973)
	11,595	25,738

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。

21. 計息銀行及其他貸款

	二零一七年			二零一六年		
	合約利率(%)	到期期限	千港元	合約利率(%)	到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業拆息+(1.2–2.0)／最優惠利率–2.75	二零一七年或按要求	361,251	香港銀行同業拆息+(1.28–2.00)／最優惠利率–2.75	二零一六年或按要求	320,056
按要求時償還長期銀行貸款－有抵押	香港銀行同業拆息+1.7／最優惠利率–2.75	按要求	42,406	香港銀行同業拆息+2／最優惠利率–2.75	按要求	6,621
其他貸款－無抵押	6	二零一八年	28,845	–	–	–
			432,502			326,677
非即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業拆息+(1.2–1.75)	二零一八年至二零二五年	948,469	香港銀行同業拆息+(1.28–1.79)	二零一七年至二零二五年	1,322,682
銀行貸款－無抵押	香港銀行同業拆息+2.05	二零二二年	1,464,947	–	–	–
其他貸款－無抵押	–	–	–	6	二零一八年	244,362
			2,413,416			1,567,044
總計			2,845,918			1,893,721

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

21. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分析為：		
須償還之銀行貸款：		
一年內或按要求(附註)	**403,657**	326,677
第二年內	**564,784**	943,194
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	**1,848,632**	379,488
	2,817,073	1,649,359
須償還之其他貸款：		
一年內或按要求	**28,845**	—
第二年內	**—**	92,001
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	**—**	152,361
	28,845	244,362
	2,845,918	1,893,721

附註：誠如財務報表附註34進一步詳述，本集團合共85,504,000港元(二零一六年：48,958,000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貸款及列作一年內或按要求償還之銀行貸款。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

21. 計息銀行及其他貸款(續)

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須償還之銀行貸款：		
一年內	**361,251**	320,056
第二年內	**122,037**	303,882
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	**2,102,345**	897,119
五年後	**231,440**	128,302
	2,817,073	1,649,359
須償還之其他貸款：		
一年內	**28,845**	—
第二年內	**—**	92,001
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	**—**	152,361
	28,845	244,362
	2,845,918	1,893,721

附註：

(a) 本集團若干銀行貸款以本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14)、發展中物業(附註15)及就本公司三間(二零一六年：五間)附屬公司之股權質押之股份(附註1)作抵押。

此外，宏安已於二零一六年三月三十一日就本集團最多達3,659,740,000港元之計息銀行貸款及若干一般銀行融資作出擔保。

(b) 本集團之所有銀行貸款均按浮動利率計息。.

(c) 本集團所有其他貸款指本集團若干附屬公司的非控股權益股東墊付之貸款。

(d) 本集團銀行及其他貸款賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

22. 遞延稅項

年內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
於二零一五年四月一日	5,204
年內計入損益賬之遞延稅項(附註10)	(1,519)
出售附屬公司(附註28(i))	(1,112)
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	2,573
年內扣自損益賬之遞延稅項(附註10)	302
於二零一七年三月三十一日	2,875

遞延稅項資產

	可抵銷未來應課稅溢利之虧損 千港元
於二零一五年四月一日	3,460
年內扣自損益賬之遞延稅項(附註10)	(1,883)
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	1,577
年內計入損益賬之遞延稅項(附註10)	9,373
於二零一七年三月三十一日	10,950

本集團在香港產生稅項虧損約72,564,000港元(二零一六年:101,322,000港元)(取決於稅務局是否同意),可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

23. 股本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.001港元之普通股 (二零一六年三月三十一日：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：		
15,200,000,000股每股面值0.001港元之普通股 (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

由二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)至二零一七年三月三十一日期間，本公司之股本變動如下：

	附註	普通股數目	普通股面值 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法定股本增加	(ii)	4,990,000,000	49,900
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日		5,000,000,000	50,000
股份拆細的影響	(v)	45,000,000,000	—
於二零一七年三月三十一日		50,000,000,000	50,000
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
股份拆細的影響	(v)	13,680,000,000	—
於二零一七年三月三十一日		15,200,000,000	15,200

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

23. 股本(續)

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股每股面值0.01港元之股份。100,000股每股面值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股每股面值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。

(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主板上市(「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) 根據本公司股東於二零一六年十二月六日舉行的本公司股東特別大會上通過之普通決議案,本公司股本中每一股面值0.01港元之已發行及未發行現有普通股拆細為十股每股面值0.001港元之拆細股份(「股份拆細」)。股份拆細於二零一六年十二月六日完成。

24. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「購股權計劃」),目的為向對本集團的成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。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顧問、諮詢、專業或其他服務之任何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屬於上述任何類別參與者之人士控制之任何公司。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。

目的

購股權計劃目的為向對本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。

可供認購的最大股份數目

根據購股權計劃,藉購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權數目上限,須使該等購股權獲行使時,合共不超過本公司不時已發行股本之30%,其中不計及於行使購股權時發行之任何股份。根據購股權計劃及任何其他計劃授出之所有購股權獲行使後,可能發行之股份總數合共不可超過於批准購股權計劃限額(或不時經更新限額)日期已發行股份數目之10%。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

24. 購股權計劃(續)

各參與者的最大配額

根據購股權計劃，在任何十二個月期間，可藉購股權發行予各合資格參與者(除主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人外)之股份數目上限，限於本公司於任何時間已發行股份之1%。進一步授出任何購股權，倘超過該上限，必須經股東獨立批准，而有關合資格參與者及彼等之聯繫人須放棄投票。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東(或彼等各自之任何聯繫人)之購股權必須經本公司獨立非執行董事批准(不包括任何身為購股權承授人之獨立非執行董事)。倘授出任何購股權予主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之任何聯繫人)將導致於截至及包括授出日期之任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃(包括已行使、已註銷及未行使購股權)已授出及將授出予該人士之購股權獲行使時，已發行及將發行股份總數，佔已發行股份超過0.1%，以及根據本公司於各授出日期之股份收市價計算，總值超過5,000,000港元，則根據上市規則，進一步授出購股權須經股東於股東大會批准。授予主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之任何聯繫人)之購股權之條款倘有任何變動，亦須由股東批准。

釐定行使價的基準

行使購股權時須予支付之每股股份之購股權價格由董事決定，惟須至少為下列兩者中之較高者：

(i) 要約授出日期(若合資格人士接納授出購股權之要約，則被視作授出日期，且必須為營業日)載於聯交所刊發之日報表之股份收市價；及

(ii) 緊隨要約授出日期前五個營業日載於聯交所刊發之日報表之平均股份收市價，惟每股股份之購股權價格在任何情況下不可低於一股股份之面值。

授出購股權要約必須於作出要約日期起30天內獲接納。購股權承授人於接納授出要約時，須向本公司繳付1.00港元。

購股權並不賦予持有人收取股息或在股東大會上投票的權利。

自採納購股權計劃起並無授出購股權。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

25. 儲備

有關本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動已呈列於財務報表第57頁之綜合權益變動表內。

(i) 實繳盈餘

本集團之實繳盈餘包括視作源自下列各項的注資:(i)代價金額496,443,000港元與Earnest Spot根據重組轉讓予本公司的股東貸款總額2,047,989,000港元之間的差額;及(ii)代價與根據重組向餘下宏安集團出售附屬公司的資產淨值之間的差額(附註28(ii))。

(ii) 資本儲備

本集團之資本儲備指代價與已收購或出售的非控股權益賬面值之間的差額。

26. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下:

	二零一七年	二零一六年
非控股權益持有之股權百分比:		
龍勝	**40%**	40%
高和	**40%**	40%

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非控股權益獲分配之年內虧損:		
龍勝	**(3,950)**	(459)
高和	**(6,477)**	(798)
非控股權益於報告日期之累計結餘:		
龍勝	**4,424**	474
高和	**7,317**	840

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

26. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司(續)

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:

二零一七年	龍勝 千港元	高和 千港元
收入	—	—
開支總額	(12,246)	(21,736)
年內虧損及全面虧損總額	(9,875)	(16,194)
流動資產	1,075,227	1,748,273
非流動資產	2,185	3,614
流動負債	(1,088,469)	(1,770,179)
非流動負債	—	—
經營活動所得之現金流淨額	430,989	857,486
投資活動所得之現金流淨額	—	—
融資活動所用之現金流淨額	(411,631)	(859,434)
現金及現金等同項目增加/(減少)淨額	19,358	(1,948)

二零一六年	龍勝 千港元	高和 千港元
收入	—	—
開支總額	(1,379)	(2,407)
年內虧損及全面虧損總額	(1,148)	(1,995)
流動資產	517,792	835,599
非流動資產	233	414
流動負債	7,757	12,003
非流動負債	511,453	826,110
經營活動所用之現金流淨額	(40,862)	(67,030)
投資活動所得之現金流淨額	—	—
融資活動所得之現金流淨額	40,587	68,825
現金及現金等同項目增加/(減少)淨額	(275)	1,795

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

27. 收購一間附屬公司(不屬於一項業務)

截至二零一七年三月三十一日止年度

於二零一六年十一月七日,本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議,以512,225,000港元之現金代價(「現金代價」)收購暢發集團有限公司(「暢發」,連同其唯一附屬公司達亞控股統稱為「暢發集團」)之全部股權及暢發集團結欠其當時股東之股東貸款。暢發集團主要於香港從事物業投資及截至收購日期止,暢發集團除於香港持有一處物業外,並無進行任何重大業務交易。

本集團將上述交易入賬作為收購資產,因為本集團收購的實體並不構成一項業務。

根據相關買賣協議,現金代價已基於暢發集團於二零一七年一月二十五日(完成日期)之資產淨值調整為509,503,000港元。本集團於上述交易中所收購資產淨值如下:

	千港元
已收購資產淨值:	
投資物業(附註14)	512,225
預付款項、按金及其他應收款項	239
可收回稅項	139
銀行結餘	103
應計費用	(3,203)
	509,503
支付方法:	
現金	509,503

就收購暢發集團所作之現金流量分析如下:

	千港元
現金代價	(509,503)
所得銀行結餘	103
收購附屬公司之現金及現金等同項目所用淨額	(509,400)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(799)
	(510,199)

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

28. 出售附屬公司

截至二零一六年三月三十一日止年度

(i) 出售予獨立第三方及位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」，於二零一六年九月二十九日已不再為宏安的聯營公司並成為本集團之同系附屬公司)之附屬公司之資產淨值詳情及彼等之財務影響概述如下：

	附註	誼堅 千港元 (附註(a))	港威龍 千港元 (附註(b))	森寶 千港元 (附註(c))	Level Success 集團 千港元 (附註(d))	總額 千港元
出售資產淨值：						
投資物業	14	158,000	28,000	—	520,998	706,998
待出售物業		—	—	24,843	—	24,843
預付款項、按金及其他應收款項		5	—	7	722	734
可收回稅項		—	21	33	—	54
現金及現金等同項目		456	451	433	68	1,408
其他應付款項及應計費用		(1)	(32)	(32)	—	(65)
已收按金及預收款項		(285)	(277)	(240)	(527)	(1,329)
應付稅項		(110)	—	—	—	(110)
遞延稅項負債	22	(1,101)	(9)	(2)	—	(1,112)
		156,964	28,154	25,042	521,261	731,421
專業費用及開支		2,552	37	45	9,720	12,354
出售附屬公司之收益／(虧損)	5	(1,964)	(37)	17,112	292,704	307,815
		157,552	28,154	42,199	823,685	1,051,590
支付方法：						
現金		157,552	28,154	42,199	823,685	1,051,590

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

28. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度(續)

(i) (續):

出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下:

	誼堅 千港元 (附註(a))	港威龍 千港元 (附註(b))	森寶 千港元 (附註(c))	Level Success 集團 千港元 (附註(d))	總額 千港元
現金代價	157,552	28,154	42,199	823,685	1,051,590
出售之現金及現金等同項目	(456)	(451)	(433)	(68)	(1,408)
專業費用及開支	(2,552)	(37)	(45)	(9,720)	(12,354)
出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額	154,544	27,666	41,721	813,897	1,037,828

附註:

a) 於二零一五年八月十二日,本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議,以出售誼堅有限公司(「誼堅」)之全部股權及欠付本集團之股東貸款,總代價157,552,000港元。出售誼堅於二零一五年十一月十一日完成。

b) 於二零一五年十一月十三日,本集團與位元堂之全資附屬公司訂立買賣協議,以出售其於港威龍有限公司(「港威龍」)之全部股權及欠付本集團之股東貸款,總代價28,154,000港元。出售港威龍於二零一五年十二月二十三日完成。

c) 於二零一五年十一月十三日,本集團與位元堂之全資附屬公司訂立一項買賣協議,以出售其於森寶投資有限公司(「森寶」)之全部股權及欠付本集團之股東貸款,總代價42,199,000港元。出售森寶於二零一五年十二月二十三日完成。

d) 於二零一五年十二月一日,本集團與獨立附屬公司訂立買賣協議,以出售其於Level Success Limited(「Level Success」,連同其附屬公司為「Level Success集團」)之全部股權,及欠付本集團之股東貸款,總代價823,685,000港元。出售Level Success集團於二零一六年二月十五日完成。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

28. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度(續)

(ii) 根據重組，本集團於年內將若干附屬公司轉讓予餘下宏安集團，代價按照已轉讓股份於相關轉讓日期的面值為基礎。代價與相關附屬公司資產淨值賬面總值2,368,000港元之間的差異淨額入賬作為視作餘下宏案集團之注資，並於權益內確認作實繳盈餘。

已轉讓予餘下宏案集團的附屬公司的資產淨值詳情及其財務影響概述如下：

	Source Millennium Limited及其附屬公司 千港元	WEH Investment Limited 千港元	嘉穎投資有限公司 千港元	天佳投資有限公司 千港元	仁隆有限公司 千港元	金峰有限公司 千港元	總計 千港元
出售資產淨值：							
物業、廠房及設備（附註13）	—	—	—	—	—	60,596	60,596
預付款項、按金及其他應收款項	59	—	78	—	—	280	417
現金及現金等同項目	81	213	1,250	—	55	535	2,134
應付稅項	—	(207)	(105)	—	—	—	(312)
其他應付款項及應計費用	—	—	(49)	(13)	—	(214)	(276)
應付餘下宏安集團款項	—	—	—	—	—	(64,927)	(64,927)
	140	6	1,174	(13)	55	(3,730)	(2,368)
視作餘下宏安集團之注資／（分派予餘下宏安集團）	(140)	(6)	(1,174)	13	(55)	3,730	2,368
	—	—	—	—	—	—	—
支付方法：							
現金	—	—	—	—	—	—	—

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

28. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度(續)

(ii) (續)

就出售附屬公司予餘下宏安集團的現金及現金等同項目流出淨額分析如下:

	Source Millennium Limited及其附屬公司 千港元	WEH Investment Limited 千港元	嘉穎投資有限公司 千港元	天佳投資有限公司 千港元	仁隆有限公司 千港元	金峰有限公司 千港元	總計 千港元
現金代價	–	–	–	–	–	–	–
出售現金及現金等同項目	81	213	1,250	–	55	535	2,134
就出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	81	213	1,250	–	55	535	2,134

29. 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(附註14),商議租期由兩至四年不等。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,本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	22,429	23,048
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	7,537	20,387
	29,966	43,435

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

29. 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，本集團到期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	**9,746**	3,497
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	**11,941**	6,890
	21,687	10,387

30. 承擔

除上文附註29(b)詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團的資本承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	**1,365,996**	127,543
收購附屬公司	**885,664**	—
	2,251,660	127,543

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

31. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

(a) 與關連人士進行之交易

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
向一位董事收取之租金收入	(i)	—	800
向位元堂一間附屬公司收取之租金收入*	(ii)	10,800	10,841
向位元堂支付之租金開支*	(ii)	4,564	284
從位元堂購買產品	(iii)	202	—
向餘下宏安集團支付之管理費開支	(iv)	—	15,957
向宏安支付之利息	(v)	—	10,378

* 該等關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義的持續關連交易。

附註：

(i) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團向宏安的一名董事出租一項物業，月租為100,000港元。租金乃參照當時市場租值釐定。該物業已於截至二零一六年三月三十一日止年度透過出售一間附屬公司予餘下宏安集團而出售。

(ii) 該等交易乃按照本集團與關聯人士互相協定的條款進行。

(iii) 向位元堂的一間附屬公司的購買乃根據已公佈之價格及位元堂附屬公司向其客戶提供之條件作出。

(iv) 就物業發展及物業投資的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。

(vi) 向位元堂出售港威龍及森寶之詳情載於財務報表附註28(i)。

(b) 於二零一六年三月三十一日，宏安已就本公司獲授之銀行貸款向銀行提供擔保(附註21)。宏安並無就提供擔保獲得代價。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

31. 關連人士交易(續)

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期僱員福利	9,097	23,965
退休福利	99	118
支付予主要管理人員的薪酬總額	9,196	24,083

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8。

32. 按類別劃分之金融工具

本集團於二零一七年及二零一六年三月三十一日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計值之金融負債。

33. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，包括現金及銀行結餘、預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、包括應付賬款及其他應付款項、應計費用、已收按金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。於二零一七年三月三十一日，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。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策

本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、應計費用、已收按金、現金及銀行結餘以及銀行及其他借貸。

本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

本集團面臨之市場利率變動風險主要來自本集團按浮動利率計息之銀行貸款。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。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本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本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
二零一七年		
港元	**100**	**(28,171)**
港元	**(100)**	**28,171**
二零一六年		
港元	100	(16,494)
港元	(100)	16,494

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本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，本集團會對所有要求賒欠一定數額之客戶作出信貸評估。

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。

流動性風險

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貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

於報告期末，根據合約未貼現付款，本集團金融負債之到期情況如下：

	二零一七年					
	按要求時 千港元	在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
銀行貸款(附註)	85,504	381,791	621,362	1,893,788	—	2,982,445
其他貸款(附註21)	—	30,576	—	—	—	30,576
應付賬款(附註19)	—	45,363	—	—	—	45,363
其他應付款項及應計費用(附註20)	—	11,595	—	—	—	11,595
	85,504	469,325	621,362	1,893,788	—	3,069,979

	二零一六年					
	按要求時 千港元	在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
銀行貸款(附註)	48,958	313,047	972,046	386,828	—	1,720,879
其他貸款(附註21)	—	—	103,041	179,786	—	282,827
應付賬款(附註19)	—	37,508	—	—	—	37,508
其他應付款項及應計費用(附註20)	—	25,738	7,972	14,001	—	47,711
	48,958	376,293	1,083,059	580,615	—	2,088,925

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

34. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

附註:

本集團之計息銀行貸款包括於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日本金總額分別為85,504,000港元及48,958,000港元之定期貸款,其中相關貸款協議包含按要求償還條款,賦予銀行無條件權利可隨時要求償還貸款,因此就上述到期情況而言,總額分類作「按要求」。

儘管附帶上述條款,董事不認為本公司會被要求於十二個月內全部償還該等貸款,且彼等認為有關貸款將根據相關貸款協議所載的到期日償還。作出本評估時已考慮:本集團於財務報表批准日期的財務狀況;本集團遵守貸款契據的情況;未曾發生違約事件;以及本集團以往皆按時還款。根據貸款條款,合約未貼現付款如下:

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零一七年三月三十一日	**45,091**	**9,133**	**31,931**	**3,287**	**89,442**
二零一六年三月三十一日	43,451	799	2,177	4,013	50,440

資本管理

本集團使用負債對經調整資本比率監察資本。負債對經調整資本比率指淨負債除以經調整資本。淨負債包括計息銀行及其他貸款減現金及現金等同項目。經調整資本包括權益之所有組成部分(即股本、儲備及非控股權益)。本集團之政策為維持穩定負債對經調整資本比率。於報告期末的負債對經調整資本比率如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計息銀行及其他貸款(附註21)	**2,845,918**	1,893,721
減:現金及現金等同項目(附註18)	**(1,357,233)**	(475,831)
淨負債	**1,488,685**	1,417,890
總權益	**2,391,614**	2,031,141
負債對經調整資本比率	**62.25%**	69.81%

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

35. 報告期後事項

(i) 於二零一七年二月二十日，本集團與兩名獨立第三方個人訂立一項臨時買賣協議，以收購卓豐控股有限公司(於香港從事物業投資)全部股權，總現金代價為274,549,000港元。27,455,000港元的按金已支付予該兩名獨立第三方並於二零一七年三月三十一日計入「預付款項、按金及其他應收款項」。交易於二零一七年四月二十五日完成。

有關該收購的進一步詳情載於宏安日期為二零一七年二月二十日之公佈。

(ii) 二零一七年三月十五日，本集團與另外兩名獨立第三方訂立框架協議，以收購鋒尚有限公司(「鋒尚」)(於香港從事物業開發)全部股權。864,430,000港元的按金已支付予該兩名獨立第三方並於二零一七年三月三十一日計入「預付款項、按金及其他應收款項」。交易於二零一七年五月十九日完成。

(iii) 二零一七年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立一項買賣協議，以出售Wonder Sign Limited(「Wonder Sign」，連同其唯一附屬公司同明有限公司，統稱為「Wonder Sign集團」)(於香港從事物業開發)全部股權中的50%。交易於二零一七年六月七日完成。

有關該出售的進一步詳情載於宏安與本公司日期為二零一七年六月七日之聯合公佈。

由於該交易於批准該等財務報表日期前不久執行，故披露關於該交易的進一步詳情屬不可行。

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

36. 本公司之財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益	–	–
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	1,225	4,425
應收附屬公司款項	2,551,878	2,047,988
現金及現金等同項目	1,259,445	448
總流動資產	3,812,548	2,052,861
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,691	10,740
應付附屬公司款項	1,461,315	18,606
總流動負債	1,464,006	29,346
流動資產淨值	2,348,542	2,023,515
總資產減流動負債	2,348,542	2,023,515
資產淨值	2,348,542	2,023,515
權益		
已發行股本	15,200	1
儲備(附註)	2,333,342	2,023,514
權益總額	2,348,542	2,023,515

黃耀雄
董事

鄧灝康
董事

財務報表附註(續)

二零一七年三月三十一日

36. 本公司之財務狀況表(續)

附註:

本公司之儲備概要如下:

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)	–	–	–	–
期內虧損及全面虧損總額	–	–	(24,475)	(24,475)
視作餘下宏安集團之注資	–	2,047,989	–	2,047,989
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	–	2,047,989	(24,475)	2,023,514
年內虧損及全面虧損總額	–	–	(7,061)	(7,061)
根據股份發售發行新股份(附註23)	345,800	–	–	345,800
根據資本化發行發行新股份(附註23)	(11,399)	–	–	(11,399)
股份發行開支	(17,512)	–	–	(17,512)
於二零一七年三月三十一日	316,889	2,047,989	(31,536)	2,333,342

37. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一七年六月二十一日經由董事會批准及授權刊發。

物業詳情

投資物業

地點	用途	租期	本集團應佔權益
香港筲箕灣筲箕灣道106–108號地下B舖	商業出租	長期租約	100%
香港銅鑼灣利園山道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號舖	商業出租	長期租約	100%
九龍旺角彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	商業出租	長期租約	100%
九龍旺角彌敦道726號「彌敦道726號」地下1及2號舖	商業出租	長期租約	100%
九龍土瓜灣馬頭圍道111號地下A、B及C舖	商業出租	中期租約	100%
新界大埔安慈路3號翡翠廣場1樓3號舖	商業出租	中期租約	100%
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	商業出租	中期租約	100%
九龍西洋菜南街166號地下及M樓	商業出租	長期租約	100%
香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室	商業出租	長期租約	100%
新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心B座13樓以及6樓第P81、P82、P83、P84、P85、P86、P87及P88號停車位	商業出租	長期租約	100%

物業詳情(續)

發展中物業

地點	概約地盤面積（平方呎）	估計概約總建築面積（平方呎）	用途	估計完成日期	完成階段	本集團應佔權益
九龍旺角彌敦道575-575A號	2,100	25,000	商業	二零一七年	在建	100%
馬鞍山恒光街（沙田市地段第598號）	33,000	115,000	住宅	二零一八年	在建	60%
馬鞍山馬錦街（沙田市地段第599號）	33,000	200,000	住宅	二零一八年	在建	60%
大埔公路－大圍（沙田市地段第587號）	71,000	148,000	住宅	二零一九年	在建	100%
九龍油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	在建	50%
白石耀沙路（沙田市地段第601號）	253,000	388,000	住宅	二零二零年	在建	100%

五年財務概要

下表載列本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要，內容摘錄自已刊發之經審核財務報表及招股章程，並已在適當情況下重列。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (附註)	二零一四年 千港元 (附註)	二零一三年 千港元 (附註)
收入	152,417	645,486	1,229,971	1,390,445	490,272
除稅前溢利	24,210	393,429	538,173	528,467	208,921
所得稅抵免／(開支)	4,175	15,314	(80,950)	(103,748)	(37,594)
本年度溢利	28,385	408,743	457,223	424,719	171,327
應佔：					
母公司擁有人	38,816	410,000	457,399	425,031	171,327
非控股權益	(10,431)	(1,257)	(176)	(312)	—
	28,385	408,743	457,223	424,719	171,327

資產、負債及非控股權益

	於三月三十一日				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	8,028,055	4,075,669	5,901,774	4,197,391	3,867,410
總負債	(5,636,441)	(2,044,528)	(5,663,291)	(3,938,230)	(3,783,168)
非控股權益	11,745	1,314	57	312	—
	2,403,359	2,032,455	238,540	259,473	84,242

附註：截至二零一五年、二零一四年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年的金額已就若干調整予以調整，作出該等調整旨在節錄或合併宏安若干附屬公司的業績及資產／負債，以説明宏安於先前已刊發的經審核財務報表內物業發展及物業投資業務的過往業績。