



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 2017



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC® C127090



目錄

- | | | | |
|----|-----------|----|----------------|
| 2 | 公司資料 | 17 | 簡明綜合損益及其他全面收益表 |
| 3 | 中期股息 | 18 | 簡明綜合財務狀況表 |
| 3 | 管理層討論及分析 | 20 | 簡明綜合權益變動表 |
| 11 | 權益披露 | 21 | 簡明綜合現金流量表 |
| 14 | 購股權計劃 | 23 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 15 | 企業管治及其他資料 | | |

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
何耀棟律師事務所

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

百慕達股份過戶及轉讓登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda)
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

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

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為「本集團」)董事會(「董事會」)並不建議就截至二零一七年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一六年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團之收入約為12,100,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約60,300,000港元)。於報告期內，母公司擁有人應佔溢利約為903,900,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約11,400,000港元)。溢利錄得顯著增加主要歸因於出售一間附屬公司(持有位於油塘四山街13及15號之物業發展項目)50%股權獲得之收益。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2,100,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約47,800,000港元)。

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入)約為4,000,000,000港元。

該兩個項目為時尚酒店式住宅，鎖定尋求高品質、健康及便利生活模式之年輕住戶為目標。目前，有關項目之工程均已進入尾聲，預期將於二零一八年竣工並可供入住。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

蒼朗項目推出單位已售出約99%，而已訂約預售額約為2,500,000,000港元。於本報告日期，超過70%之預售單位已全部付清。本集團擁有此發展項目之60%股權，而有關業績及財務狀況於本集團之財務報表內綜合入賬。

蒼晴項目推出之364個單位已全部售出，而已訂約預售額約為1,500,000,000港元。於本報告日期，超過70%之預售單位已全部付清。本集團擁有此發展項目之60%股權，而有關業績及財務狀況於本集團之財務報表內綜合入賬。

本集團近期位於沙田區之第三個住宅項目蒼薈位於大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)，已於十月中旬取得預售樓花同意書並開始預售。蒼薈為一座分為兩翼之住宅樓，樓高分別為12及13層，提供336個單位及多元化戶型單位，其中包括開放式、一房及一房(連儲物室或閱讀室)單位，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。蒼薈之設計融合鄰近自然觀景，讓住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致，再配合蒼薈之便捷交通網絡優勢，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之需求。

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。該地盤將發展為另一19層銀座式綜合商廈，並預期將於二零一七年年底竣工。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

於二零一七年六月，本集團已與地政總署就油塘四山街13及15號重建項目之土地補價達成共識。支付土地補價款項約為983,000,000港元。於二零一七年六月七日，本公司之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，買方同意收購且賣方同意出售當時為本公司之間接全資附屬公司Wonder Sign Limited(「Wonder Sign」)全部已發行股本及股東貸款之50%，代價約為713,700,000港元。Wonder Sign為投資控股公司，其唯一業務為持有當時為本公司之間接全資附屬公司同明有限公司(「同明」)之全部已發行股本。同明為油塘四山街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。有關交易詳情載於本公司及宏安集團有限公司(「宏安」)於二零一七年六月七日刊發之聯合公佈及宏安日期為二零一七年七月二十六日之通函。建築工程現已復工，而地基工程正在進行。

於二零一七年五月十九日，本集團成功收購鋒尚有限公司(「鋒尚」)之全部已發行股本及股東貸款，該公司持有位於馬鞍山白石耀沙路之地盤(沙田市地段第601號)。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。

於二零一七年九月八日，本集團訂立一份協議，出售Ease Mind Investments Limited(「Ease Mind」，本公司之間接全資附屬公司及鋒尚之直接控股公司)全部已發行股本及股東貸款之60%予顯意國際有限公司，代價約為2,441,300,000港元。有關交易詳情載於本公司日期為二零一七年十月十二日之通函。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

於二零一七年十月三十一日，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		預期 竣工年度
		總建築面積 (平方呎)	擬定用途	
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

本集團將繼續監控市場及全球經濟變動並強化物業發展分類。除公開招標外，本集團亦將物色任何舊樓收購、土地用途轉換及聯合開發之機遇。

物業投資

於二零一七年九月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港之商用及工業用單位，賬面總值約為1,568,800,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,229,300,000港元)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資(續)

於回顧期間，本集團之總租金收入約為12,100,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約12,200,000港元)。

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全部已發行股本及股東貸款，該公司主要持有位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及停車位，代價約為274,500,000港元。收購已於二零一七年四月二十五日完成。

茲亦提述本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程及本公司二零一七年之年報，截至二零一七年六月二十一日宏安透過其附屬公司(本集團除外)擁有之餘下30項住宅投資物業(「除外物業」)並未注入本集團作為本公司分拆上市之一部分。本公司已獲宏安告知，該等30項除外物業中之其中兩項已於二零一七年十一月二十一日前出售。

流動資金及財務資源

於二零一七年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為5,852,200,000港元(二零一七年三月三十一日：約4,807,900,000港元)，而於二零一七年九月三十日之流動比率則約為1.64倍(二零一七年三月三十一日：約1.97倍)。於二零一七年九月三十日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,442,900,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,357,200,000港元)。

於二零一七年九月三十日之總銀行借貸約為4,414,200,000港元(二零一七年三月三十一日：約2,817,100,000港元)。負債比率約為89.8%(二零一七年三月三十一日：約60.7%)，此乃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。於二零一七年九月三十日，本集團賬面值分別約為1,549,300,000港元及4,155,800,000港元(二零一七年三月三十一日：分別約1,210,100,000港元及1,756,700,000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融資之擔保。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零一七年九月三十日，本集團之資本承擔約為861,300,000港元(二零一七年三月三十一日：約2,251,700,000港元)。於報告期末，本集團已就有關授予同明最高992,000,000港元之融資向銀行作出擔保及該筆由本集團擔保授予同明之銀行融資已動用480,500,000港元。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團之營運順利及具充分之靈活性應對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之需求。

債務狀況及財務規劃

於二零一七年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內	1,822,425	361,251
兩年內	201,095	122,037
三至五年內(包括首尾兩年)	2,067,874	2,102,345
五年後	322,769	231,440
	4,414,163	2,817,073
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	9,397	28,845
	4,423,560	2,845,918

管理層討論及分析(續)

債務狀況及財務規劃(續)

銀行貸款之實際年利率約為2.3%(二零一七年三月三十一日：約2.3%)，而其他貸款則按固定年利率6%(二零一七年三月三十一日：6%)計息。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於期內，內部產生之現金流量及計息銀行借貸均是為本集團業務營運提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保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。所有銀行借貸均以港元計值。本集團絕大多數收入以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此，本集團於回顧期間並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團於香港共有92名(二零一七年三月三十一日：57名)僱員。本集團主要是根據業內慣例及按個人表現及經驗以釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團亦提供根據個人表現及其業務表現發放酌情花紅與授予購股權、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》規定就其香港合資格僱員向強制性公積金作出定額供款。

管理層討論及分析(續)

前景

香港住宅市場於房價及成交數目均錄得持續增長。於二零一七年首三季，中原城市領先指數已上升約11%。然而，多種不明朗因素可能會影響發展步伐，如美國聯邦儲備局計劃縮減資產負債表、英國脫歐談判及香港政府所頒佈之調控措施。

本集團對物業市場有信心，並相信適度調整有助市場長遠發展。

根據差餉物業估價署所公佈之租金指數，零售店及甲級寫字樓單位之租金及價格自去年起不斷上漲。本集團將繼續尋求穩定之經常性收入及資本增值投資，以加強物業投資組合。

本集團將繼續監察市場變化並調整投資策略，從而抓住發展機遇，致力於為股東創造穩健回報。

權益披露

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

於二零一七年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／或彼等任何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、相關股份或債券中擁有記錄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或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或香港聯合交易所有限公司(「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之權利

於期內任何時間，概無向任何本公司董事及主要行政人員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本公司董事及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

於二零一七年九月三十日，就本公司董事所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)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分部之條文須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，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	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

權益披露(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(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。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，WOE及宏安各自被視為於Earnest Spot持有之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)其配偶之權益；(iii)其透過Caister Limited(由其控制之公司)擁有之公司權益；及(iv)作為全權信託(即鄧氏家族信託)之委任人所持之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(鄧清河先生之配偶)亦被視為透過(i)其個人權益；(ii)鄧清河先生之權益；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) 相關百分比僅參考本公司於二零一七年九月三十日已發行股份總數15,200,000,000股計算。

除上文披露者外，於二零一七年九月三十日，除本公司董事或主要行政人員外，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，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

獲本公司及宏安之股東在其各自於二零一六年八月九日舉行之股東週年大會上批准，本公司採納購股權計劃（「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之貢獻或潛在的貢獻。購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非本公司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。

根據購股權計劃，購股權可授予本公司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）、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之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人士控制之公司。

於回顧期間及於二零一七年九月三十日，概無購股權根據購股權計劃授出、失效、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，於截至二零一七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之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力保持高水平之企業管治，十分重視透明度、問責性、誠信及獨立性，並提高本公司之競爭力及營運效率，以確保其可持續發展及為本公司股東帶來更大回報。

董事資料更新

於回顧期間，自二零一七年之年報刊發以來，概無本公司董事資料之變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一七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。

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之標準守則所載之規定標準。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，董事於回顧期間並無出現違規事件。

企業管治及其他資料(續)

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**」)，並已制定具體書面職權範圍，藉以審閱及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、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二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。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。

鳴謝

本人謹藉此機會感謝客戶、業務夥伴及股東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，二零一七年十一月二十一日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
收入	4	12,071	60,305
銷售成本		(1,801)	(26,786)
毛利		10,270	33,519
其他收入及收益淨額	4	930,934	4,043
銷售及分銷開支		(11,290)	(37,215)
行政開支		(50,008)	(39,723)
融資成本	5	(29,407)	(3,694)
投資物業公平值收益淨額		52,938	2,398
應佔一間合營企業之虧損		(710)	—
撥回發展中物業之撇減		—	44,411
除稅前溢利	6	902,727	3,739
所得稅抵免／(開支)	7	1,325	(248)
本期間溢利及全面收益總額		904,052	3,491
應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		903,850	11,425
非控股權益		202	(7,934)
		904,052	3,491
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		(經重列)
基本及攤薄		5.95港仙	0.08港仙

簡明綜合財務狀況表

二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,285	1,314
投資物業		1,568,800	1,229,300
發展中物業	10	33,157	415,004
投資合營企業		714,862	—
按金及其他應收款項		6,626	32,844
遞延稅項資產		13,709	10,950
總非流動資產		2,338,439	1,689,412
流動資產			
發展中物業	10	3,704,605	3,103,588
預付款項、按金及其他應收款項		1,239,116	1,874,491
可收回稅項		2,442	3,331
現金及現金等同項目		1,439,267	1,357,233
分類為持作出售之出售組別資產	11	6,385,430 2,652,625	6,338,643 —
總流動資產		9,038,055	6,338,643
流動負債			
應付賬款	12	139,400	45,363
其他應付款項及應計費用		13,460	11,595
已收按金及預收款項		3,466,446	2,709,175
計息銀行及其他貸款		452,223	432,502
應付稅項		21,099	21,515
分類為持作出售資產之直接相關負債	11	4,092,628 1,431,692	3,220,150 —
總流動負債		5,524,320	3,220,150
流動資產淨值		3,513,735	3,118,493
總資產減流動負債		5,852,174	4,807,905

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債		5,852,174	4,807,905
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		2,553,362	2,413,416
遞延稅項負債		3,217	2,875
總非流動負債		2,556,579	2,416,291
資產淨值		3,295,595	2,391,614
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	15,200	15,200
儲備		3,291,938	2,388,159
		3,307,138	2,403,359
非控股權益		(11,543)	(11,745)
權益總額		3,295,595	2,391,614

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔								
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	資本儲備	合併儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	(未經審核) 附註	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
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 (定義見附註13(m)) 而發行之新股份	13(i)	3,800	345,800	—	—	—	349,600	—	349,600
根據資本化發行 (定義見附註13(i)) 而發行之新股份	13(i)	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
於二零一七年四月一日	15,200	316,889	1,553,914	(431)	—	517,787	2,403,359	(11,745)	2,391,614
本期間溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	903,850	903,850	202	904,052
收購一間由最終控股公司控制 之公司	19(c)	—	—	—	(71)	—	(71)	—	(71)
於二零一七年九月三十日	15,200	316,889*	1,553,914*	(431)*	(71)*	1,421,637*	3,307,138	(11,543)	3,295,595

- * 該等儲備賬戶包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備3,291,938,000港元(二零一七年三月三十一日：2,388,159,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營業務所用現金		(190,575)	(207,370)
已付利得稅		(202)	(25,838)
經營業務所用現金流淨額		(190,777)	(233,208)
來自投資活動之現金流量			
已收利息	4	4,226	1,071
添置投資物業		(12,849)	—
購入物業、廠房及設備項目	10	(134)	(255)
通過收購非業務之附屬公司購入投資物業及 發展中物業	14	(847,725)	—
出售一間附屬公司之所得款項	15	703,753	—
向合營企業墊付之現金		(1,912)	—
來自收購附屬公司之現金流入淨額		—	434
投資活動所得／(所用)現金流淨額		(154,641)	1,250
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(59,804)	(19,660)
償還銀行貸款		(1,184,822)	(35,766)
償還其他貸款		(27,848)	—
新增銀行貸款		1,695,145	178,483
新增其他貸款		8,400	11,680
發行股份所得款項	13(ii)	—	349,600
股份發行開支		—	(20,710)
融資活動所得現金流淨額		431,071	463,627

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
現金及現金等同項目之增加淨額		85,653	231,669
期初現金及現金等同項目		1,357,233	475,831
期終現金及現金等同項目		1,442,886	707,500
現金及現金等同項目之結餘分析			
列入簡明綜合財務狀況表之現金及銀行結餘		1,439,267	707,500
計入分類為持作出售之出售組別資產之金額	11	3,619	—
列入簡明綜合現金流量表之現金及銀行結餘		1,442,886	707,500

簡明綜合財務報表附註

二零一七年九月三十日

1. 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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「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，並應與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

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之會計政策及編製基準與本集團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二零一七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2所披露採用經修訂之香港財務報告準則除外。

除按公平值計量之投資物業外，該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)

二零一七年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露

本集團已於本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號(修訂)	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號(修訂)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	<i>有關香港財務報告準則第12號一 其他實體之權益披露之修訂</i>

採納該等經修訂香港財務報告準則對本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資料之會計政策亦無重大變動。

於本期間，本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

3. 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九月三十日止六個月，本集團來自外部客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日本集團之非流動資產位於香港。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

3. 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	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	2,133	47,822	9,938	12,483	12,071	60,305
其他收入	927,071	3,327	52,575	2,043	979,646	5,370
總計	929,204	51,149	62,513	14,526	991,717	65,675
分類業績	896,207	11,336	56,210	8,539	952,417	19,875
對賬：						
利息收入					4,226	1,071
融資成本					(29,407)	(3,694)
企業及未分配開支					(24,509)	(13,513)
除稅前溢利					902,727	3,739
所得稅抵免/(開支)					1,325	(248)
本期間溢利					904,052	3,491
其他分類資料：						
折舊	163	19	—	—	163	19
撥回發展中物業之撇減	—	44,411	—	—	—	44,411
應佔一間合營企業之虧損	(710)	—	—	—	(710)	—
資本開支*	134	255	288,700	—	288,834	255
投資物業公平值收益淨額	363	363	52,575	2,035	52,938	2,398

* 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)

二零一七年九月三十日

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入指出售物業所得款項、總租金收入及應收投資物業款項。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
收入			
出售物業		—	48,140
總租金收入		12,071	12,165
		12,071	60,305
其他收入及收益淨額			
利息收入		4,226	1,071
沒收客戶之按金		167	2,311
出售一間附屬公司之收益	15	457,143	—
重新計量保留於Wonder Sign集團 (作為一間合營企業)的50% 股權之收益	15	467,039	—
管理費收入		2,132	—
其他		227	661
		930,934	4,043

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款利息	51,324	28,526
減：資本化利息	(21,917)	(24,832)
	29,407	3,694

6. 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	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	—	25,730
折舊	163	19
經營租約之最低租金	5,052	2,673
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	1,801	1,056

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

7. 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%(截至二零一六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	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
即期—香港		
本期間開支	636	3,700
過往期間撥備不足	2	—
遞延	(1,963)	(3,452)
本期間之稅項開支/(抵免)總額	(1,325)	248

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一七年九月三十日止六個月每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本期間溢利903,850,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月:11,425,000港元)及截至二零一七年九月三十日止六個月已發行普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零一六年九月三十日止六個月:14,971,584,700股(經重列))計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

用作計算截至二零一六年九月三十日止六個月每股基本盈利之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之1,000,000股(經重列)普通股、本公司以資本化發行(定義見附註13(i))所發行之11,399,000,000股(經重列)普通股(已假設該等股份已於截至二零一六年九月三十日止六個月期間發行,且股份拆細(定義見附註13(iii))已於二零一六年四月一日完成)及本公司於完成本公司上市後發行之3,571,584,700股(經重列)普通股加權平均數(進一步詳情載於未經審核中期簡明綜合財務報表附註13(ii))。

本集團於截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月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。

9. 中期股息

本公司董事並不建議就截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月派付任何股息。

10. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一七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款項134,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月:255,000港元)。

截至二零一七年九月三十日止六個月,本集團已就添置發展中物業產生款項693,918,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月:149,480,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

11. 分類為持作出售之資產及分類為持作出售資產之直接相關負債

	二零一七年 千港元
分類為持作出售之資產	
分類為持作出售之出售組別資產	
— Ease Mind Investments Limited (「Ease Mind」) 及其附屬公司 (「Ease Mind集團」)	2,652,625
分類為持作出售資產之直接相關負債	
分類為持作出售之出售組別負債	
— Ease Mind集團	1,431,692

附註：

於二零一七年九月八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售Ease Mind 60%已發行股本及結欠其直接控股公司之60%股東貸款，總代價為2,441,250,000港元(可予調整)。Ease Mind集團主要於香港從事物業發展。於本報告日期，交易尚未完成。

有關是次出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十月十二日之通函。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

11. 分類為持作出售之資產及分類為持作出售資產之直接相關負債(續)

Ease Mind集團於二零一七年九月三十日之資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之股東貸款)如下:

	千港元
資產	
發展中物業	2,648,915
預付款項、按金及其他應收款項	91
現金及現金等同項目	3,619
分類為持作出售之出售組別資產	2,652,625
負債	
應付賬款	2,680
其他應付款項及應計費用	11,037
計息銀行貸款	1,417,975
分類為持作出售資產之直接相關負債	1,431,692
出售組別之直接相關資產淨值	1,220,933

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

12. 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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	139,400	45,363

應付賬款乃不計息，且平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

13. 股本

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定： 50,000,000,000股每股面值0.001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	15,200	15,200

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

13. 股本(續)

由二零一六年四月一日至二零一七年九月三十日期間，本公司之股本變動如下：

	附註	普通股數目 (未經審核)	普通股面值 (未經審核) 千港元
法定：			
於二零一六年四月一日		5,000,000,000	50,000
股份拆細之影響	(iii)	45,000,000,000	—
於二零一七年三月三十一日、二零一七年 四月一日及二零一七年九月三十日		50,000,000,000	50,000
已發行及繳足：			
於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	(i)	1,139,900,000	11,399
根據股份發售而發行之新股份	(ii)	380,000,000	3,800
股份拆細之影響	(iii)	13,680,000,000	—
於二零一七年三月三十一日、二零一七年 四月一日及二零一七年九月三十日		15,200,000,000	15,200

附註：

- (i) 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將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 Limited(「資本化發行」)。該次資本化發行須待股份溢價賬因就本公司首次公開發售(詳情見下文附註(ii))而向公眾發行新股而錄得進賬方可作實。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

13. 股本(續)

附註：(續)

- (ii) 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。
- (iii) 根據本公司股東於二零一六年十二月六日舉行之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。

14. 收購非業務附屬公司

截至二零一七年九月三十日止六個月

本集團於本期間收購之資產淨值如下：

	卓豐 千港元 (附註a)	鋒尚 千港元 (附註b)	總計 千港元
所收購之資產淨值：			
投資物業	274,549	—	274,549
遞延稅項資產	455	—	455
預付款項、按金及其他應收款項	847	—	847
發展中物業	—	2,575,195	2,575,195
銀行結餘	—	5	5
計息銀行貸款	—	(1,105,300)	(1,105,300)
	275,851	1,469,900	1,745,751
支付方法：			
現金	275,851	1,469,900	1,745,751

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

14. 收購非業務附屬公司(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月(續)

有關收購卓豐控股有限公司(「卓豐」)及鋒尚有限公司(「鋒尚」)之現金流量分析如下：

	卓豐 千港元	鋒尚 千港元	總計 千港元
現金代價	(275,851)	(1,469,900)	(1,745,751)
於二零一七年三月三十一日 已付之按金	27,455	864,430	891,885
所收購之銀行結餘	—	5	5
部分代價之退款	—	6,136	6,136
計入本期間投資活動所得現金 流量之現金及現金等同項目之 流出淨額	(248,396)	(599,329)	(847,725)
計入經營活動所得現金流量之 收購交易成本	(675)	(2,170)	(2,845)
	(249,071)	(601,499)	(850,570)

附註：

- (a) 於二零一七年二月二十日，本集團與兩名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以總現金代價274,549,000港元收購卓豐(於香港從事物業投資)之全部股權及其股東貸款。該項收購已於二零一七年四月二十五日完成。

根據該等有關買賣協議，現金代價已根據卓豐於二零一七年四月二十五日(完成日期)之資產淨值調整為275,851,000港元。

- (b) 於二零一七年三月三十一日，本集團與另外兩名獨立第三方訂立買賣協議，以總現金代價1,469,900,000港元收購鋒尚(於香港從事物業發展)之全部股權及其股東貸款。該項收購已於二零一七年五月十九日完成。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

15. 出售一間附屬公司

截至二零一七年九月三十日止六個月

於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**」)之50%股權並將Wonder Sign集團欠付Wonder Sign直接控股公司之股東貸款(於二零一七年六月七日為255,579,000港元)權益轉讓予獨立第三方，總代價為664,485,000港元。Wonder Sign集團主要於香港從事物業發展業務。出售事項已於二零一七年六月七日完成。於出售事項完成後，Wonder Sign集團不再為本集團之附屬公司，而由本集團擁有50%權益以及由買方擁有50%權益，而Wonder Sign集團則作為本集團合營企業列賬。

根據相關買賣協議，現金代價已基於Wonder Sign集團於二零一七年六月七日(完成日期)之資產淨值調整為713,660,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

15. 出售一間附屬公司(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月(續)

於本期間已出售Wonder Sign集團資產淨值詳情及財務影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
發展中物業	394,891
預付款項、按金及其他應收款項	98,340
現金及現金等同項目	12
	493,243
專業費用及開支	9,895
出售一間附屬公司之收益	457,143
重新計量Wonder Sign集團作為合營企業所保留 50%股權之收益	467,039
	1,427,320
支付方法：	
現金	713,660
Wonder Sign集團50%股權之公平值(附註)	713,660
	1,427,320

附註：公平值由管理層參考出售事項之實際成交價釐定。Wonder Sign集團主要在香港從事物業發展業務。本集團所持餘下權益於本集團失去對Wonder Sign集團控制權之日按公平值重新計量。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

15. 出售一間附屬公司(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月(續)

有關出售Wonder Sign集團期間現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	713,660
已出售現金及現金等同項目	(12)
專業費用及開支	(9,895)
就出售Wonder Sign集團之現金及現金等同項目流入淨額	703,753

16. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，商議租期介乎兩至四年。租約條款一般亦要求租戶繳付保證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，本集團於下列年期到期應收之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	13,848	22,429
兩至五年內(包括首尾兩年)	3,186	7,537
	17,034	29,966

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

16. 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。租約之商議租期介乎一至三年。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團於下列年期到期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	9,746	9,746
兩至五年(包括首尾兩年)	7,146	11,941
	16,892	21,687

17. 承擔

於報告期末，本集團之資本及其他承擔如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	861,263	1,365,996
收購附屬公司	—	885,664
	861,263	2,251,660

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

18. 或然負債

於報告期末，本集團已就於二零一七年九月三十日授予Wonder Sign集團最高992,000,000港元(二零一七年三月三十一日：無)之融資向銀行作出擔保，該筆由本集團擔保授予Wonder Sign集團之銀行融資於二零一七年九月三十日已動用480,500,000港元(二零一七年三月三十一日：無)。

19. 關連人士交易

除該等財務報表其他章節詳述之交易外，本集團於期內曾與關連人士進行下列交易：

(a) 與關連人士之交易

附註	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
與位元堂藥業控股有限公司 及其附屬公司(統稱「位元 堂集團」)之交易 [#]		
一租金收入*	(i) 5,400	5,100
一支付租金開支*	(i) 3,313	752
一購買產品	(ii) 544	53
來自Wonder Sign集團之管理 費收入	(iii) 1,900	—

[#] 位元堂集團自二零一六年九月二十九日起已不再為宏安集團有限公司(「宏安」)之聯營公司，並成為本集團之同系附屬公司。

* 該等關連人士交易亦構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

19. 關連人士交易(續)

(a) 與關連人士之交易(續)

附註：

- (i) 該等交易乃按照本集團與位元堂集團互相協定之條款進行。
- (ii) 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。
- (iii) 就物業發展之管理服務向Wonder Sign集團收取之管理費收入。

(b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	11,215	15,592
退休福利	69	57
	11,284	15,649

- (c) 於二零一七年八月十一日，本集團以代價2,800,100港元自宏安之間接全資附屬公司盛中投資有限公司收購同系附屬公司(「目標公司」)，目標公司主要從事物業管理業務。現金代價與目標公司資產淨值差額71,000港元已計入合併儲備。
- (d) 本集團已就授予Wonder Sign集團之融資向銀行作出擔保。有關該擔保之進一步詳情披露於簡明綜合財務報表附註18。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

20. 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及其他貸款之即期部分之公平值與其各自之賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

本集團以本公司董事為首之財務部負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務部直接向本公司董事及本公司審核委員會報告。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輸入數據。估值由本公司董事審核及批准。估值過程及結果由本公司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非即期部分之公平值乃透過使用當前金融工具可獲得之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於二零一七年九月三十日及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。

21. 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二零一七年十一月二十一日經由本公司董事會批准及授權刊發。