



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



2018 年報



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	20
環境、社會及管治報告	23
企業管治報告	38
董事會報告	50
獨立核數師報告	60
綜合損益及其他全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
財務報表附註	73
物業詳情	142
五年財務概要	144



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

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

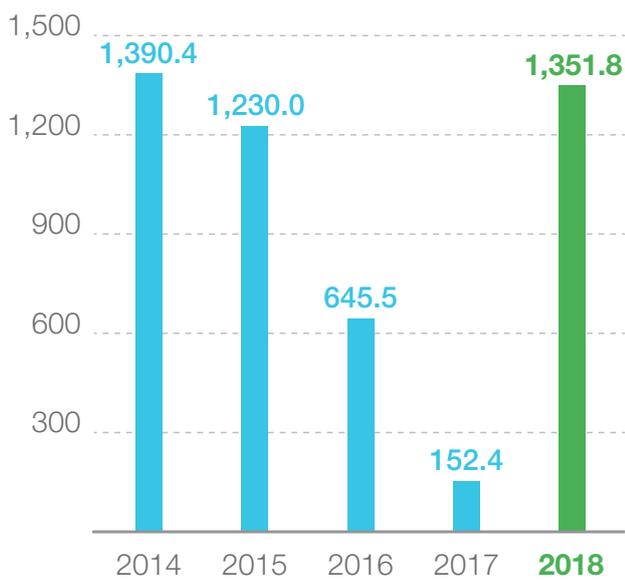
財務概要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
收入	1,351.8百萬元	152.4百萬元
母公司擁有人應佔溢利	1,808.5百萬元	38.8百萬元
每股基本盈利	11.90港仙	0.26港仙

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
總資產	10,147.7百萬元	8,028.1百萬元
資產淨值	4,183.9百萬元	2,391.6百萬元
每股資產淨值	0.28港元	0.16港元
負債比率	41.0%	60.7%

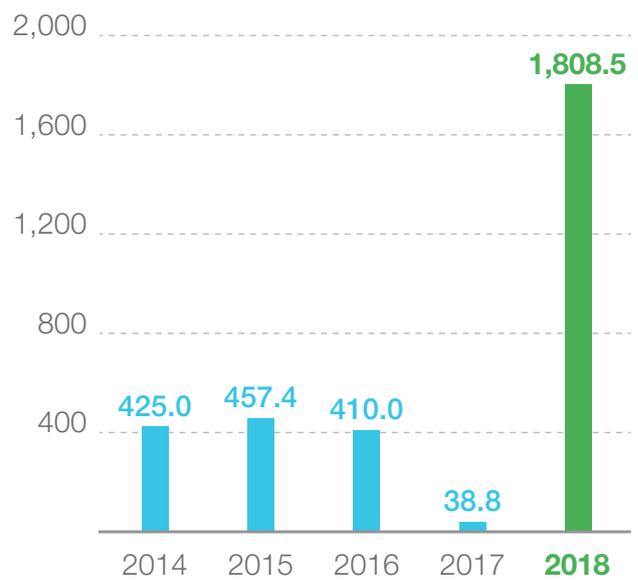
收入

百萬港元



母公司擁有人應佔溢利

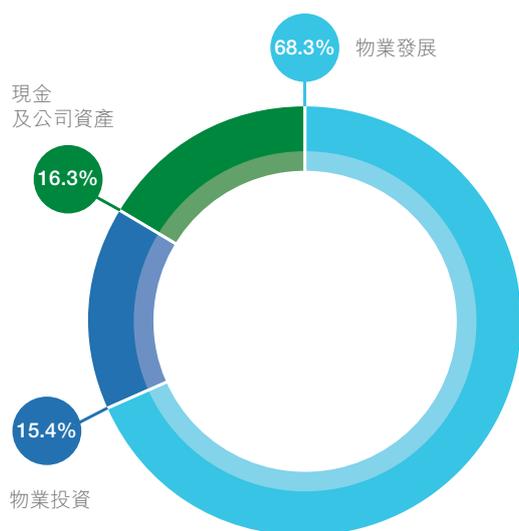
百萬港元



財務概要(續)

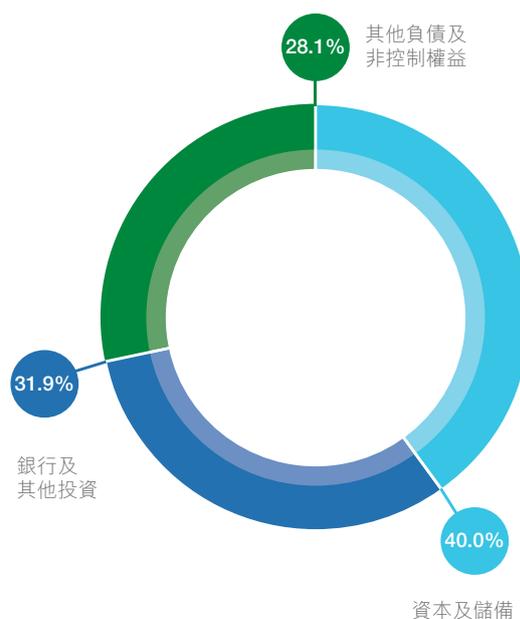
所用資產

於二零一八年三月三十一日



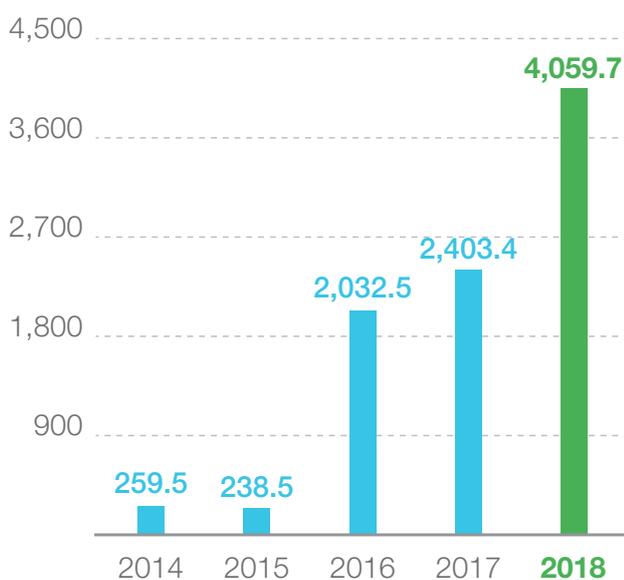
資本及負債

於二零一八年三月三十一日



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：

截至二零一八年三月三十一日止年度，全球經濟向好，受本港對住屋強勁之剛性需求帶動，加上國內資金湧入工商舖及住宅物業，造就本港地價及樓價屢創新高。儘管面對地緣政治緊張、美國聯儲局加息、政府推出樓市降溫措施等不明朗因素，本地房地產市道仍保持暢旺。宏安地產有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）於年內繼續專注發展迎合市場需求之住宅項目，並取得理想業績。

營運回顧

本公司擁有均衡房地產業務組合，當中包括住宅物業及商業物業發展，以及商業投資項目等，為本集團提供穩健和多元化之收入來源。每個項目之地理位置均經過嚴格挑選，而優越之設計及用心佈局，均全面配合本集團對品牌之精準定位。不論是本集團開發之住宅或商用物業，我們

都會因應其地點優勢以及周邊環境，為物業規劃設計加以增值，以迎合目標顧客之不同需求。

憑藉準確之市場定位及就市場變化採取之靈活行銷策略，穩步推進，全年已訂約銷售額錄得約1,600,000,000港元。此為本集團帶來穩健之現金流，亦為盈利收益帶來動力。

住宅物業發展

住宅物業發展方面，本集團成功開發迎合小家庭及年輕一代置業人士之精品住宅—「The Met.」系列，不但擁有時尚設計和佈局，且座落交通網絡便捷和生活配套齊備之優越地理位置，品牌口碑載譽。

於回顧年內，本集團取得**薈薈**（沙田市地段第587號大埔公路大圍段）住宅項目之預售樓花同意書並開始預售，於本年報日期，已推出之305伙單位中，已售出合共287伙單位，已訂約銷售額約1,900,000,000港元，為本集團達致持續穩健之回報奠定基礎。



主席報告(續)

本集團兩個位於馬鞍山之住宅項目—**薈晴(馬鞍山恆光街)**及**薈朗(馬鞍山馬錦街)**由本集團與錦華地產有限公司(「**錦華**」)共同發展，於二零一六年預售，獲得市場熱烈認購，均為本集團帶來可觀收入。作為時尚酒店式住宅，該兩個項目均提供時尚服務式公寓，目標為尋求高品質、健康及便利生活模式之年輕住戶。於本年報日期，**薈朗**項目總已訂約銷售額約為2,500,000,000港元，預期將於二零一八第三季交付。**薈晴**已於二零一八年三月開始交付予業主，此項目之總銷售額約為1,500,000,000港元。

商業物業發展

商業物業發展方面，本集團正以銀座式多層商廈為主題，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之潮流商廈地標。位於**旺角彌敦道575-575A號**之銀座式商廈項目已於二零一八年第一季竣工及推出市場。該商廈樓高十九層，鄰近旺角及油麻地港鐵站，位處九龍區核心消費地段，為佔盡地利之優質物業。

物業投資

除自行開發物業外，本集團亦持有優質物業投資組合，包括一線辦公室物業及商舖，作租賃及投資用途。這些物業投資一方面可為本集團提供穩健之經常性現金流，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之機遇。本集團以住宅物業、商業物業發展及物業投資三線發展，有效平衡各方收益。

本集團不時檢視及優化其物業投資組合，於本年報日期，本集團物業投資已訂約銷售額約為440,000,000港元。

展望

鑒於本港對住屋需求殷切，驅動香港住宅樓價及成交宗數持續創出新高，本集團對新項目之銷情樂觀。本集團尤其對香港房地產市場前景維持審慎樂觀態度，將繼續因應市

場變化，謹慎部署，並持續物色合適項目，透過發展優質地段，為其股東爭取理想資本收益及投資回報。

為配合本集團之穩健及可持續發展，我們將不斷探索及拓寬融資渠道，例如發行債券及銀團貸款，以進一步加強本公司之財務實力，為本集團開拓業務注入更大動力，以增加對股東和投資者之回報。

本年度銷售項目

薈薈鄰近大圍港鐵站及貫通多條隧道幹線。該項目貫徹「**The Met.**」之品牌定位，享有清新綠野景致和交通便捷之優勢，為富有都會生活品味之項目，提供約336伙單位。本集團已於去年第四季預售該樓盤。自此受到用家之剛性需求及投資者支持，其中又以開放式單位備受追捧。項目預計將於二零一九年竣工，收入將於項目竣工及交付單位後確認。

土地儲備

本集團努力補充土地儲備，一直積極參與政府土地拍賣及項目收購，並且以地理位置優越，交通便利及周邊地區配套設施周全之地區作首選，以確保日後發展之物業能夠貫徹一致之品牌定位。土地儲備於年內取得良好進展，以下各項為本集團增加約778,500平方呎土地儲備。

本集團之**白石項目(沙田市地段第601號)**鄰近港鐵烏溪沙站，盡享吐露港怡人景致。該項目預計可建總建築面積(「**總建築面積**」)可達約388,000平方呎，擬興建洋房及豪華住宅單位，提供約500伙單位。該地皮盡享吐露港景觀，地理位置優越，項目預計於二零二零年竣工。該項目由本集團與顯意國際有限公司(「**顯意國際**」，為中華人民共和國(「**中國**」)房地產前五強企業碧桂園控股有限公司之間接全資附屬公司)共同發展(本集團持有40%股權)。

主席報告(續)

本集團就位於油塘四山街13及15號(油塘內地段第41號)之地盤，已於本財政年度完成土地補價。該商業及住宅項目以優閒高尚為定位，鄰近港鐵油塘站(為港鐵觀塘線及將軍澳線的轉車站)，預計可建總建築面積約為272,000平方呎，提供約300伙單位，計劃於二零二零年竣工。該項目由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」)成立合營企業共同發展(本集團持有50%股權)。

本集團成功收購西半山(薄扶林道86A至86D號)全部業權，預計可建住宅總建築面積約為28,500平方呎，位處中西區校網，交通便捷兼享開揚山景。本集團現正為該項目進行規劃，預計發展豪華洋房。該項目由本集團與錦華共同發展(本集團持有70%股權)。

於二零一八年四月(即本回顧年度後)，本集團亦投得位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之優質官地地皮，能遠眺馬灣海峽之怡人景致，可作商住混合發展。地盤預計可建總建築面積約為90,000平方呎。往來該青衣地皮與青衣港鐵站僅數分鐘車程；加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、大欖隧道和屯門公路之汀九橋等，交通四通八達。本集團計劃將其發展為「The Met.」系列精品住宅，以發揮項目連接多條主要幹道，交通便利，以及地區配套完善之優勢。

除積極增加土地儲備及參與土地招標外，本集團亦持續尋求與合作夥伴共同發展之機會，務求提升項目協同效應，策略性地運用資金，同時進一步擴大市場佔有率。與此同時，我們會對整體成本作詳細分析，並對擬建物業之未

來價值作客觀評估，再以理性態度去參與土地競投。本集團亦會積極尋求收購商用及工業用物業作為投資用途之機遇，以靈活而多元化之資產組合，應對市場變化。

回饋社會

作為企業公民，我們維護股東價值，同時亦一直積極回饋社會，致力履行企業社會責任。本集團多年來向各界公益機構施予捐款及支援，扶助低收入及弱勢社群之需要，發揚關愛精神。於回顧年度內，本集團繼續透過贊助及捐贈，對香港弱勢家庭的子女、新來港學生升讀本地學校之就學以至大自然環保等提供援助。其中，亦連同母公司宏安集團有限公司「宏安」舉辦慈善素宴，支持低收入家庭需要特殊教育之兒童。關於我們於回顧年度完成之環境保護工作、社會及管治相關工作詳情，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」之披露。

鳴謝

面對競爭激烈之市場環境，本集團能夠維持穩健之發展，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之努力和貢獻，致以衷心謝意。本人亦藉此感謝各位股東對管理層團隊之信賴和支持。

非執行主席

陳振康

香港，二零一八年六月二十日

管理層 討論及 分析



管理層討論及分析

財務業績

截至二零一八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分別約為1,351,800,000港元(二零一七年：約152,400,000港元)及約為1,808,500,000港元(二零一七年：約38,800,000港元)。

股息

董事會建議向截至二零一八年九月六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股股份0.65港仙(二零一七年：無)。末期股息將於二零一八年九月十七日(星期一)或前後派付，惟須待股東於本公司擬定於二零一八年八月二十九日(星期三)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方可作實。連同於二零一八年三月十六日派付之特別股息每股普通股

股份1.0港仙(二零一七年整個財政年度：無)，截至二零一八年三月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股股份1.65港仙(二零一七年：無)。

業務回顧

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團之收入約為1,351,800,000港元(二零一七年：約152,400,000港元)，較去年大幅增加約1,199,400,000港元。其主要由於其中一個馬鞍山項目**薈晴**(位於馬鞍山恆光街)於二零一八年三月竣工及交付。母公司擁有人應佔本年度溢利約為1,808,500,000港元(二零一七年：約38,800,000港元)。溢利錄得顯著增加乃主要歸因於確認**薈晴**之溢利及出售兩間附屬公司(分別持有位於**油塘四山街13及15號**及**馬鞍山白石耀沙路(沙田市地段第601號)**之物業發展項目)之50%及60%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。



管理層討論及分析(續)

物業發展

年內，此業務分類已確認收入約為1,333,500,000港元(二零一七年：約46,000,000港元)，主要歸因於**薈晴**之竣工及交付。本集團於該發展項目擁有60%股權，而有關業績及財務狀況均已於本集團之財務報表綜合入賬。

另一馬鞍山項目**薈朗**(位於馬鞍山馬錦街)於本年報日期之已訂約預售額(於竣工及交付後將確認為本集團收入(須經審核方可作實))約為2,500,000,000港元。該項目預期於二零一八年第三季交付。本集團於該發展項目擁有60%權益，而有關業績及財務狀況均已於本集團之財務報表綜合入賬。本集團負責該兩個馬鞍山項目之項目管理。

本集團位於沙田區之第三個住宅項目—**薈薈**，位於大埔公路—大圍段(沙田市地段第587號)，已於二零一七年十一月開始預售。於本年報日期，已推出之305伙單位中共售出287伙，而已訂約預售額(於竣工及交付後將確認為本集團收入(須經審核方可作實))約為1,900,000,000港元。**薈薈**為一座分為兩翼之住宅樓，提供約336伙單位，樓高分別為12層及13層，提供多元化戶型，開放式、一房及一房(連儲物室或書房)單位佔項目單位總數逾八成，另外，亦備有地下花園複式戶及頂層連天台特式單位。**薈薈**之設計融合鄰近



自然觀景，讓其住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致，再配合**薈薈**之便捷交通網絡優勢，其住戶能夠盡享購物、飲食、娛樂及消閒樂趣，滿足追求優質時尚生活之需求。該項目正進行上蓋建設，預期將於二零一九年竣工。

旺角彌敦道575-575A號地盤已竣工並於二零一八年二月獲授估用許可證，並分類為持有待售物業。該發展項目為「**Ladder**」品牌旗下之19層銀座式商廈。

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，

管理層討論及分析(續)

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」, 旭輝集團之間接全資附屬公司)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」)全部已發行股本之50%並轉讓股東貸款, 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於二零一七年六月七日刊發之聯合公佈及宏安於二零一七年七月二十六日刊發之通函。項目之地基工程已完成並正進行上蓋建設。此發展項目預期將於二零二零年竣工。本集團負責此項目之項目管理。

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(沙田市地段第601號)之地盤。該地盤將



管理層討論及分析(續)

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388,000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**」)，當時為本公司之間接全資附屬公司及為鋒尚之直接控股公司)全部已發行股本之60%並轉讓股東貸款予顯意國際，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。該地盤正進行地基工程。

上述出售Wonder Sign及其附屬公司(「**WS集團**」)以及Ease Mind及其附屬公司(「**EM集團**」)完成後，WS集團及EM集團不再為本集團之附屬公司，因此WS集團之資產及負債以及EM集團之資產及負債取消納入本集團之綜合財務報表中綜合入賬，而作為本集團之合營企業列賬。

於二零一七年十二月及二零一八年三月，本公司之間接全資附屬公司榮特有限公司(「**榮特**」)就收購位於**香港薄扶林道86A-86D號**全部16項物業分別訂立買賣協議。於二零一八年四月十九日，本公司之間接全資附屬公司Silver

Surplus Limited訂立協議出售當時為本公司之間接全資附屬公司及間接持有榮特全部已發行股份之Golden Noble Investments Limited之全部已發行股本之30%並轉讓股東貸款，代價約為103,800,000港元。於二零一八年四月十九日簽署協議後，交易即告完成。買方為本公司兩間非全資附屬公司之董事聯繫人，其構成一項本公司之關連交易。有關此交易之詳情載於本公司與宏安聯合發佈日期為二零一八年四月十九日之公佈。榮特於二零一八年四月二十日順利完成收購，而此項目將重新發展為豪華洋房。

於二零一八年四月十二日，本集團投得一幅位於**青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)**之用地，總代價為867,300,000港元。本集團擬將該用地發展為「**The Met.**」系列精品住宅，延續品牌輝煌成績，進一步加強本集團住宅物業品牌地位。該地段位於**青衣寮肚路與亨美街交界之青衣市地段第192號**，項目佔地約為14,400平方呎，預計許可建住宅及商業總建築面積約為90,000平方呎，可作商住發展並須設置公共交通總站(小巴站)。

管理層討論及分析(續)

於二零一八年五月三十一日，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	本集團 應佔權益
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	60%
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	100%
油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	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	40%
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二一年	70%
寮肚路及亨美街交界(青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%

本集團一直物色不同機遇，包括透過公開投標、收購舊樓、轉換土地用途等，務求增加土地儲備及實現業務可持續發展。本集團亦將繼續尋求與第三方合作，取得協同效應，從而控制成本及增加收入。本集團對香港物業市場抱持審慎樂觀態度，並將繼續提升物業發展項目之質素及品牌影響力。

物業投資

於二零一八年三月三十一日，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1,517,300,000港元(二零一七年：約1,229,300,000港元)。

年內，本集團之總租金收入約為22,600,000港元(二零一七年：約25,900,000港元)，較去年減少約3,300,000港元。總租金收入減少乃主要歸因於數項物業在接近二零一八年三月三十一日出售。



管理層討論及分析(續)

於二零一八年二月七日，本公司之間接全資附屬公司East Run Investments Limited(「**East Run**」)與Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「**位元堂**」)之間接全資附屬公司訂立協議，內容有關出售當時為East Run四間直接全資附屬公司(「**目標公司**」)之全部已發行股本及目標公司結欠之所有股東貸款，代價為350,000,000港元。目標公司分別為位於旺角、銅鑼灣、筲箕灣及大埔之四項投資物業之註冊擁有人。有關交易詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函。交易已於二零一八年四月二十五日完成。

於二零一八年三月二十九日，East Run與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議以出售安興投資有限公司(「**安興**」)之全部已發行股本並轉讓安興股東貸款之利益，代價為83,800,000港元。安興為位於九龍彌敦道732號寬成樓地下(包括閣樓)之投資物業之註冊擁有人。交易將於二零一八年七月三十一日或之前(或訂約雙方可能以書面協定的其他日期)完成。

於二零一八年四月十二日，本集團與一名獨立第三方訂立初步協議，以出售卓豐控股有限公司(「**卓豐**」)之全部已發行股本並轉讓股東貸款，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324,500,000港元。交易預期於二零一八年十月八日完成。

目標公司、安興及卓豐之資產及負債分別分類為出售附屬公司資產(分類為持作出售)以及與分類為持作出售資產直接關聯之負債。

本集團將繼續就經常性收入及資本增值檢討投資物業組合。

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(「**招股章程**」)，有48項住宅投資物業(「**除外物業**」)並未注入本集團作為本公司於二零一六年四月分拆上市之一部分，而本公司已獲宏安告知，截至二零一八年三月三十一日，該48項除外物業中有27項已出售。該等27項物業中之其中一項已於二零一八年五月完成及交付予買家。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,746,700,000港元(二零一七年：約4,807,900,000港元)，而於二零一八年三月三十一日之流動比率則約為2.09倍(二零一七年：約1.97倍)。於二零一八年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,558,800,000港元(二零一七年：約1,357,200,000港元)。

於二零一八年三月三十一日之總銀行借貸約為3,224,000,000港元(二零一七年：約2,817,100,000港元)。負債比率約為41.0%(二零一七年：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。於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值分別約為94,400,000港元、1,497,300,000港元、1,168,300,000港元及576,500,000港元(二零一七年：投資物業約1,210,100,000港元及發展中物業約1,756,700,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持有待售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

* 僅供識別

管理層討論及分析(續)

於二零一八年三月三十一日，本集團之資本承擔約為1,564,400,000港元(二零一七年：約2,251,600,000港元)。本集團已就有關授予同明及鋒尚最多2,158,800,000港元之融資向銀行作出擔保，而於二零一八年三月三十一日，有關融資已動用1,033,300,000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

於二零一八年三月三十一日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	二零一八年 三月三十一日 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	780,223	361,251
第二年	878,382	122,037
第三至五年(包括首尾兩年)	1,385,649	2,102,345
五年後	179,778	231,440
	3,224,032	2,817,073
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	13,397	28,845
	3,237,429	2,845,918

銀行貸款之實際年利率約為2.8%(二零一七年：約2.3%)，而其他貸款則按固定利率6%計息。

財務政策

本集團之財務政策包括分散融資來源。於年內，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。

管理層討論及分析(續)

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，本集團於年內並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團於香港共有101名(二零一七年：57名)僱員。本集團主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗釐定僱員薪酬。除薪金外，本集團亦提供根據個人表現及其業務表現發放之酌情花紅、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》規定就其香港合資格僱員對強制性公積金作出定額供款。

企業社會責任

本集團之創業發跡繫於社會，故深明「取之社會用於社會」之企業社會責任。年內，本集團參與各項慈善活動，包括聯同位元堂響應捐贈愛心月餅、公益金便服日及Lifewire護•聯網慈善跑等。本集團將不斷熱心公益，投放資源，惠澤社群。

環保事宜

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，以鼓勵本集團建立紙張循環再用及節能文化。本集團亦就部分物業發展

項目(包括**薈晴**、**薈朗**及**薈薈**)參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可之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之服務。

就所有開發項目而言，機械、電氣及管道(MEP)系統之設計及規格均符合最新建築物能源效益守則。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。與本集團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。彼等亦須提交廢棄物管理計劃以獲批准，並須於其後就開發項目之所有建築工地實施有關計劃，以確保合規。

風險因素

本集團之業務、財務狀況、經營業績及增長前景或會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，包括下列強調之風險：

- 我們之業務依重香港的經濟環境，尤其是香港物業市場之表現；
- 我們未必能物色及收購適合未來發展之理想土地儲備；
- 我們之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。我們之盈利於不同期間可能出現大幅波動，因為我們某一期間之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；

管理層討論及分析(續)

- 我們依賴外部建築公司進行物業發展項目之建築相關工程，而該等建築公司可能無法依時提供理想服務(即恪守我們之品質及安全標準)，甚至無法提供服務；
- 我們之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之風險影響，可能會對我們之業務、經營業績及財務狀況造成限制或其他重大不利影響。

前景

於報告年度，儘管受全球多項政治及經濟因素影響，中原城市領先指數仍上升約17%。土地及物業之收購價於本

年度創新高，反映香港之新置業買家及換樓買家之需求殷切，眾多物業發展商對物業市場仍充滿信心。

於本年報日期，本集團之商住物業已訂約銷售額約為4,800,000,000港元，保障及穩定本集團於未來數年之收入及發展。於新一個財政年度，預計油塘(四山街13及15號)及白石耀沙路(沙田市地段第601號)項目將會開始預售，本集團對兩項項目之售價及銷售額均充滿信心。

為補充土地儲備以作日後發展，於本年報日期，本集團已成功收購多項土地及物業。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成效，以加強房地產業務。

本集團不斷把握每個發展機遇，致力於為其股東創造穩健回報。



董事會及高級管理層

董事會

執行董事

黃耀雄先生，62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、常務委員會主席及薪酬委員會成員。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加入宏安，擔任宏安物業發展部(銷售及營銷)總經理至二零零八年二月。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(「易易壹」)，為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司之董事，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(銷售及營銷)總監。黃先生於物業發展、租賃、銷售及市場推廣方面擁有超過三十一年經驗。彼於商用及住宅物業(尤其是香港物業市場)之物業收購、投資及發展方面擔任要職。加入宏安前，黃先生曾於著名大規模地產發展商擔任多個高級職位。

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之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之策略規劃。鄧先生於物業及土地事務擁有逾七年經驗。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之經驗。通過本公司薪酬委員會及董事會於二零一八年三月十二日之議決，本公司於二零一八年三月十二日與鄧先生訂立經修訂服務協議，確認於截至二零一八年三月三十一日止年度，彼有權獲取年度表現花紅，以本集團除稅後經審核綜合溢利淨額之1.0%作基準，最高為彼18個月之基本每月薪金。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，54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，陳先生已自一九九七年三月起擔任宏安之執行董事。彼亦獲委任為本公司授權代表、提名委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生主要負責制訂本集團之整體策略及整體公司發展方針。彼亦為宏安之董事總經理、位元堂之執行董事、易易壹之董事總經理兼主席，以及中國農產品交易有限公司之行政總裁兼主席，上述所有公司均為聯交所主板上市。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，61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。彼亦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。李先生於一九八六年四月獲認許為英國特許公認會計師公會之會員，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之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。李先生在審計、會計、稅務、財務管理及公司秘書方面積

董事會及高級管理層(續)

逾三十一年經驗。李先生曾任職於國際會計師事務所，及於多間公司擔任集團財務總監之高級職位。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，及分別擔任於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及於聯交所GEM上市公司中國生命集團有限公司之公司秘書。

宋梓華先生，72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。彼亦獲委任為本公司審核、薪酬及提名委員會成員。彼於測量業擁有逾三十一年之豐富經驗。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之專業會員、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之行政產業主任，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，69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。彼亦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，梁博士透過過往之就業資歷於房地產及酒店行業擁有逾四十一年經驗。於一九九四年，梁博士創辦置梁行房地

產顧問國際有限公司，而彼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GEM上市)之獨立非執行董事。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高級副會長、測量師註冊管理局主席、香港房屋協會審核委員會委員、香港特別行政區上訴審裁團成員、民政事務總署大廈管理糾紛顧問小組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各項物業之發展，並整體負責對成本控制以及建造工程質量監控之各方面的工作。楊先生於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

* 僅供識別

董事會及高級管理層(續)

家特許測量師學會成員。楊先生於房地產行業擁有豐富經驗，並活躍於物業發展行業超過三十二年，其中十一年之經驗由服務一家在香港上市之主要物業發展商獲得。

程德韻女士，為本集團物業發展部總經理。彼於二零零四年十一月於香港科技大學取得工商管理(企業營銷及管理)學士學位。彼於房地產業擁有逾十三年經驗。於二零一六年加入本集團前，程女士於二零零八年加入宏安及擔任宏安之助理總經理(銷售及營銷)。

葉樹培先生，為本集團法律顧問。葉先生於香港城市大學取得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，葉先生自二零零五年起於宏安任職。

蔡鴻銘先生，於二零一七年加入本集團並擔任地盤管理部總經理。蔡先生負責管理本集團物業發展項目之工程項目進度及質量保證。蔡先生於香港城市大學取得建築測量理學學士學位。彼於建築行業擁有逾二十年經驗。

陳昌成先生，為本公司項目規劃部總監。陳先生負責管理本集團物業發展項目之規劃、設計及工程。陳先生於一九九三年取得香港大學學士(建築學)學位，並於一九九六年取得香港大學建築學碩士學位。彼為香港註冊建築師、香港建築師學會會員，及屋宇署認可人士名冊上之認可人士(建築師名單)。彼亦取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二十一年之經驗。於二零一六年加入本集團之前，彼為一家建築師事務所之董事。

黃靜嫻女士，為本公司之財務總監及公司秘書。黃女士負責本集團之會計及財務職能、內部監控及秘書事務。彼畢業於香港科技大學，取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，黃女士亦參與編製宏安之監管公佈及通函。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二十一年經驗。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告為本公司第二份環境、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、社會及管治報告指引》刊發。

本公司致力將可持續倡議融入其業務營運。本環境、社會及管治報告旨在加強持份者(包括客戶、供應商及承建商、僱員、投資者及股東、政府及社區等，統稱「持份者」)對我們環境、社會及管治管理方法之認識。董事會承擔其確保環境、社會及管治報告完整性之責任，並確認其已審閱及批准本報告。

報告期及範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋本集團自二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日之可持續發展表現及所採納之倡議。有關管治方面，請參閱本年報第38至49頁。

反饋

為了改進我們日後之環境、社會及管治報告，本公司重視有關本報告所披露內容之反饋。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

本公司主要從事於香港黃金地段發展領先住宅及商業物業之業務。我們致力於成為負責任之物業發展商，肩負管理物業發展項目對環境及社會造成之影響之責任，尤其是建築地盤產生之污染及可能對周圍環境造成之滋擾。因此，我們在挑選承建商方面制定嚴格規定，確保彼等遵守環境法律及法規，並實施安全管理計劃。我們亦於建築設計中融入環保概念及特色，致力降低營運造成之影響。隨著實行積極環境、社會及管治管理方法，我們充分提升物業發展項目為社會帶來之價值。

持份者參與

本公司相信，持份者在本公司之可持續發展佔據重要地位。透過積極推動各持份者參與其中，我們能更了解彼等關注之重大議題，以執行適當措施及改善業務營運，從而為持份者創造最佳價值。下表顯示部分關注議題以及我們之相應溝通方式。

環境、社會及管治報告(續)

主要持份者	重大議題	溝通渠道
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度 資料私隱 	<ul style="list-style-type: none"> 本公司網站 業務代表 客戶服務熱線及電郵 訂立資料私隱指引
供應商及承建商	<ul style="list-style-type: none"> 穩定業務夥伴關係 	<ul style="list-style-type: none"> 招標及供應商評估
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 培訓及發展 職業環境 僱員福利 	<ul style="list-style-type: none"> 與上級溝通 通過退修會進行培訓及團隊建設 舉報政策
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治 營運風險 披露 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 財務報告及環境、社會及管治報告以及其他披露文件 新聞稿 公佈
政府	<ul style="list-style-type: none"> 合規 商業道德 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律及法規 定期參加與政府官員之互動研討會 與相關政府部門持續溝通
社區	<ul style="list-style-type: none"> 企業責任 社區投資 	<ul style="list-style-type: none"> 支持及義務服務慈善組織 與非政府組織(「非政府組織」)合作

關懷員工

本公司相信各業務之長遠發展有賴員工支持。我們重視員工，努力提供具有平等機會及確保健康與安全之良好工作環境。

僱傭慣例

我們致力依循合法僱傭慣例並遵守香港法例第57章《僱傭條例》及其他相關法律及法規。我們已於僱員手冊清晰列明有關委任、薪酬及福利以及平等僱傭機會之僱傭政策。本公司向所有僱員及應徵者提供不論性別、婚姻狀況、懷孕、

傷健或任何其他法律禁止準則之平等機會。我們尊重人權及嚴禁招聘童工或強制勞工。年內，本公司並不知悉任何有關勞工及僱傭慣例之法律及法規之重大不合規事件。我們亦無發現任何有關僱用童工或強制勞工之事件。

僱員權利及福利

本公司設有完善薪酬政策，以確保為僱員提供公平而具吸引力之薪酬待遇。僱員薪酬根據資格、表現、公司政策及市場薪金趨勢而釐定及支付。我們每年由人事部進行表現評核，決定晉升安排、薪金調整或其他人事調動。為進一

環境、社會及管治報告(續)

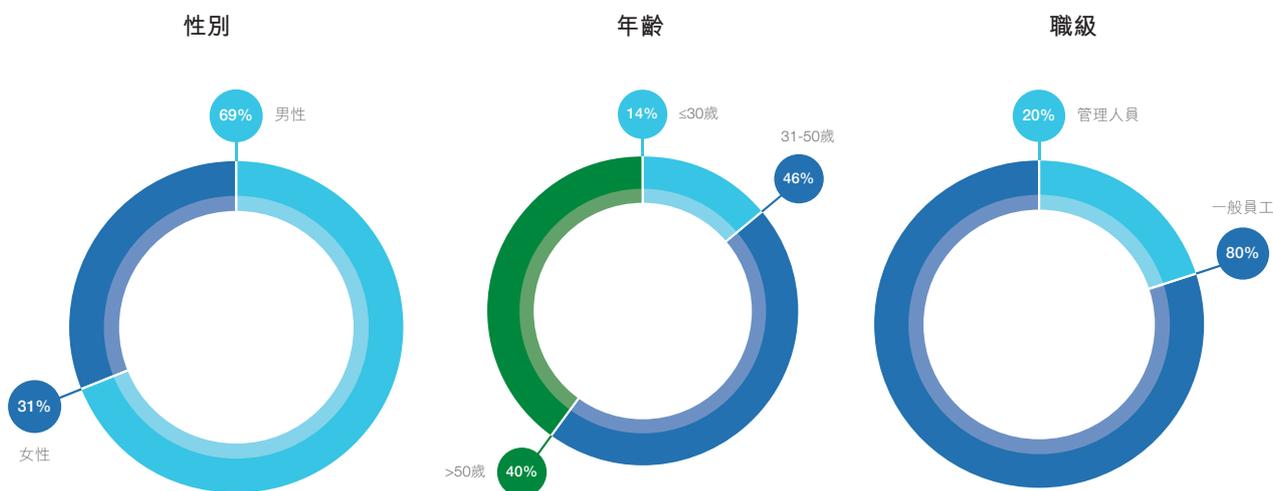
步肯定僱員所作努力及貢獻，本公司向表現出色之僱員提供酌情花紅。除強制性公積金及年假等基本福利外，本公司亦提供侍產假、婚假、考試假、住院保險、門診醫療計劃等福利，務求完善僱員整體福利。

僱員組成

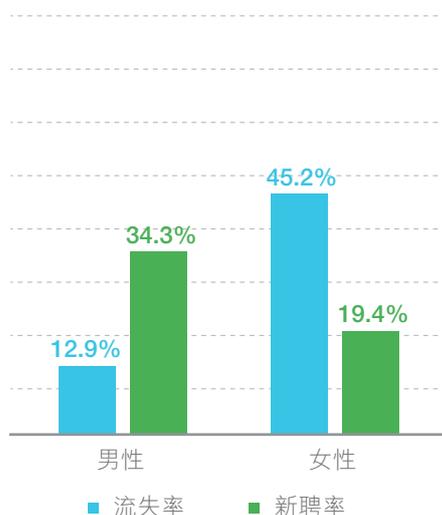
截至二零一八年三月三十一日，本公司共有101名僱員，均為香港僱員。僱員男女比例為69%：31%。約46%僱員年

齡介乎31至50歲，而40%僱員為50歲以上。在職級方面，20%僱員為管理人員。

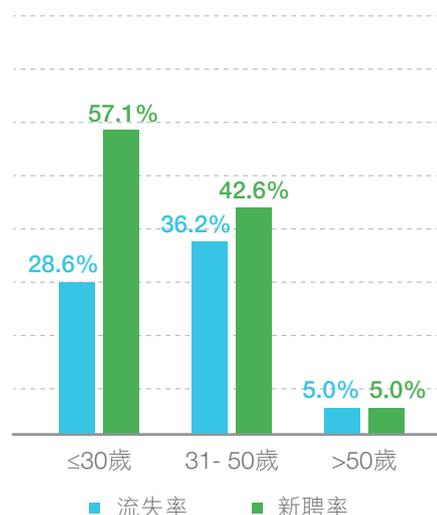
本公司整體流失率為22.8%，而新聘率為29.7%。在性別方面，女性僱員相比男性僱員有較高流失率及較低新聘率。在年齡方面，年齡介乎31至50歲僱員之流失率最高，佔36.2%，而30歲或以下僱員之新聘率最高。下圖顯示在性別及年齡方面之流失率及新聘率詳情。



按性別劃分之流失率及新聘率



按年齡劃分之流失率及新聘率



環境、社會及管治報告(續)

職業健康及安全

我們致力保障僱員健康及安全。我們遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》，特別在分包承建商建築地盤等工作環境執行加強健康及安全之可行措施。承建方須於動工前提交安全管理計劃，以供批准及執行。我們委任獨立安全顧問監督實施安全計劃、識別任何不足之處及提供建議，以消除地盤內任何安全危機。年內有兩宗工作意外呈報個案，損失日數為111日。概無有關工作死亡事故之呈報個案。

僱員參與

與僱員交流及溝通對促進僱員與本公司之和諧關係至關重要。我們不時為僱員安排各類文娛活動，如退修會、義工活動及週年晚宴，以加強團隊精神及與僱員交流。此外，本公司設有溝通平台，鼓勵僱員與上級討論任何工作相關問題。

發展及培訓

本公司重視僱員培訓及發展。透過提供各類內部培訓課程，僱員可施展抱負，並發展長遠及穩定事業。除為辦公室員工提供定期培訓課程外，我們亦向在建築地盤工作之僱員提供質量監督培訓，以加強彼等履行職責之專業知識及技能。年內，培訓總時數為398.5小時。

除內部培訓外，我們鼓勵僱員參加外部培訓課程，持續學習。本公司為參與教育局認可持續教育及培訓課程之僱員提供資助。本公司亦贊助僱員申請成為專業資格會員，有助其事業發展。

致力實現卓越運營

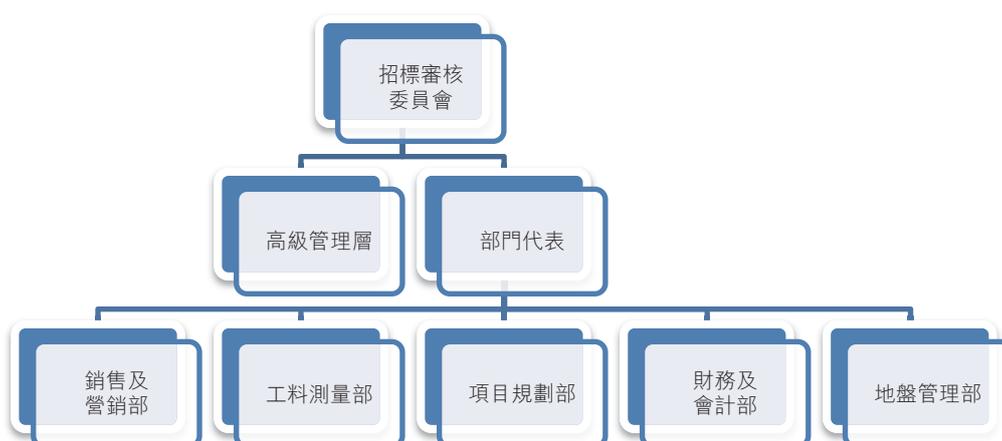
我們致力維持物業發展項目質素並於營運時遵循最高道德準則，對於我們旗下豪宅及精品住宅物業廣受大眾認同深感自豪。



環境、社會及管治報告(續)

供應鏈管理

由於我們將物業發展項目之建築相關工作外判予獨立建築公司，因此透過具透明度及公平之招標程序審慎甄選承建商。我們已推行全面程序手冊，以監控由編製投標者名單到招標推薦建議之合約採購流程。我們已成立招標審核委員會，以定期檢討及密切監察合約採購流程，確保公平公正地進行有關流程。



招標審核委員會架構

我們在參考本公司之標準清單、顧問或其他相關人士之意見後編製投標者名單。我們透過實地考察、工程參考分析、顧問反饋、審閱週年申報表及索償紀錄，對投標者進行預審，並由招標審核委員會進一步審核以進行招標。接獲標書後，我們會就商業及技術兩方面審核及評估標書。商業考慮包括但不限於中標率及合約資格；技術考慮包括但不限於計劃、地盤環境、方法說明、檢驗及測試計劃。就技術方面，項目規劃部及地盤管理部會根據六大準則對投標者進行技術評估，其中技術及專業實力佔最大比重。

技術評估準則	比重
技術及專業實力	30%
類似項目之相關過往經驗	20%
對地盤限制及工作範圍之熟悉程度	20%
進行此項目之建議項目團隊之專長	10%
所具備之質量保證經驗及相關證書／獎項	10%
客戶、顧問及其他人士之推薦	10%

環境、社會及管治報告(續)

除進行公平公開之招標程序外，我們亦定期監察承建商於施工階段之工程進度、質量監控及變量控制。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、污水排控及噪音管控有關之法律及法規。為保持樓宇質量，我們機械、電氣及管道(MEP)系統之設計及規格均符合最新建築物能源效益守則，管道系統亦符合水務署最新守則及規定，以保證飲用水質量。除對承建商有所規定外，本公司致力選擇可提供高能源效益電子設備之供應商。隨後，主要承建商會向供應商名單所列供應商採購該等電子器材。本公司與承建商及服務供應商保持密切溝通。例如，本公司與承建商出席定期實地會議及地盤協調研討會，以解決設計問題。據項目合約訂明，所有通信均會妥善記錄在案，以確保項目如期進行並可準時交付。

於項目竣工後，我們確保樓宇符合合約列明之所有規定。為統一各建築項目之質量保證標準，我們已設立全新樓宇合格標準，涵蓋地磚、天花佈線、電子器材以至污水系統等二十五個範疇。我們檢查樓宇缺陷，就補救工程提供意見，並向承建商跟進，以確保物業發展項目符合最高質量標準。同時，我們通常每年就地盤管理及建築工藝等多個範疇對承建商表現作出評估及評分。

產品責任

我們於銷售物業時遵守香港法例第621章《一手住宅物業銷售條例》，確保向客戶提供之所有營銷資料均屬準確。我們嚴禁任何失實陳述及發放虛假或誤導性資料。

年內，我們並不知悉任何有關所提供產品及服務之健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法之法律及法規之不合規事件，以致對本公司造成重大影響。

資料私隱

本公司遵守香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》，致力保護客戶及業務夥伴之保密資料。據僱員手冊規定，所有僱員嚴禁向其他人士披露客戶之任何保密資料。僱員亦不得濫用保密資料，以換取金錢利益或作私人用途。

商業道德

本公司維持最高水平之道德標準，並確保不會出現損害股東、投資者、客戶及普羅大眾利益之任何不當行為或組織舞弊。僱員可透過舉報政策，以書面形式向董事會主席報告任何不當行為及舞弊情況。我們會及時評估每項個案，以釐定是否需要進行全面調查。為保護作出有關報告之僱員，本公司將僱員之身份保密並保護彼等免遭報復。本公司定期檢討政策成效，並確保作出適當安排以便進行公正獨立調查。

環境、社會及管治報告(續)

為教育業務代表並提供有關商業道德實踐之專業知識，我們定期邀請香港廉政公署代表為僱員舉行研討會。年內，並無發現任何違反香港法例第201章《防止賄賂條例》以及其他相關法律及法規之事宜。我們亦不知悉違反任何有關勒索、欺詐及洗錢之法律及法規，以致對本集團造成重大影響。

關懷社區

本公司致力履行企業社會責任，旨在回饋社會並締造更美好明天。我們繼續通過贊助及捐款支持慈善及非政府組織。在培養關愛文化之時，我們亦鼓勵僱員參與社區慈善活動。年內，我們參與90小時之義務工作。



我們為社區所作貢獻廣受認可，並獲香港公益金頒發「公益榮譽獎」。我們的行政人員亦熱衷於推動環保，例如執行董事鄧灝康先生為「自然大作為」項目展示日擔任評判。



年內，我們積極參與香港公益金舉辦之慈善活動，包括「便服日」、「公益愛牙日」、「公益綠識日」及「公益行善『折』食日」，協助籌款支持公益服務，包括醫療及健康服務、兒童及青少年服務，以及長者服務等。

我們的僱員參加多項慈善跑步活動，包括「旭茉JESSICA Run 2017」及「愛跑•香港地」。慈善跑步活動能推廣工作生活平衡及提高對健康生活之意識，對生活節奏急促之城市人尤為重要。透過參與慈善跑步，我們為多個社福機構籌得善款，支持發展健康社區。

環境、社會及管治報告(續)

我們關懷社區弱勢社群。本公司聯同宏安籌辦首個慈善素宴，以支持多元化社會服務機構香港青少年服務處。除本公司員工外，業務夥伴亦獲邀支持此善舉。當晚，以學生之才藝表演及展覽攤位作結，籌得善款已全數捐出，以幫助低收入家庭及有特殊教育需要之兒童。



本公司於中秋節聯同位元堂到仁愛堂、東華三院及意贈慈善基金等社福機構進行探訪並捐贈超過1,000盒月餅及應節禮物，與長者、兒童及貧困家庭一同歡渡佳節。

本公司亦支持增強社區可持續發展之環保措施。我們深明氣候變化迫在眉睫，影響全球，因此參與世界自然基金會舉辦之「地球一小時」活動，承諾透過實施環保措施及提高僱員乃至公眾之環保意識，以對抗氣候變化。展望未來，本公司將繼續積極參與慈善活動及支持環保措施，為發展可持續社區作出貢獻。

關懷環境

本公司承擔於整個營運過程(尤其是施工階段)管理環境影響之責任，旨在成為環保物業發展商。

年內，我們並不知悉任何有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污以及有害及無害廢棄物之產生之法律及法規不合規事宜，以致對本公司造成重大影響。

物業發展項目之環境管理

我們物業發展項目於施工階段產生之環境影響最大。由於我們所有建築相關工程均外判予獨立建築公司，故我們會嚴格監察承建商，將環境影響降至最低，並確保遵守相關環境法律。

為控制項目之廢氣排放，我們遵守香港法例第311章《空氣污染管制條例》，確保法例項下之相關煙氣及廢氣獲妥善排放。就廢物及排出物管理而言，我們遵守香港法例第354章《廢物處置條例》及香港法例第358章《水污染管制條例》。我們收集廢水並將其妥善排放至市內污水排放主要管道。就部分物業項目而言，我們會視乎樓宇大小提供垃圾及物料回收房，妥善暫時儲存及整理廢棄物料。此外，承建方須提交廢棄物管理計劃以獲批准，並須於發展項目之所有建

環境、社會及管治報告(續)

築地盤實施有關計劃。為遵守香港法例第400章《噪音管制條例》，我們規定承建方須於開始任何工序前，取得所有發展項目樓宇合約項下須具備的噪音相關許可證，並嚴格遵守許可證之條件。

綠色建築

本公司致力減少其物業於使用週期內之環境影響，將環境考量納入樓宇規劃、設計、建築及營運等不同階段。為達成有關目標，本公司就部分物業發展項目(包括**蒼晴**、**蒼朗**

及**蒼菁**)參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可之樓宇全面環保評估計劃)。我們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之服務。樓宇表現之評估包括場地、用材、能源使用、用水及室內環境質素。下表顯示於我們物業項目實施之部分相應措施。



場地

- 至少20%用地種有綠色植物



用材

- 建築過程之臨時工程概無使用原始森林生產之產品
- 冷氣系統使用不含氟氯烴之製冷劑
- 實行廢棄物管理系統，對建築/拆卸物料進行分類、回收及妥善處理
- 提供設施收集、分類、儲存及處理廢棄物及回收物料



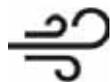
能源使用

- 使用節能設備及照明，以遵守最新《建築物能源效益守則》



用水

- 使用認可管道材料及執行抽樣測試，以確保所有使用地點之飲用水品質均符合參考飲用水品質標準
- 使用節水設備以節約10%之估計年用水總量



室內環境質素

- 增強自然通風設備及為室內空調區域提供新鮮空氣系統，以確保室內空氣質素及通風

環境、社會及管治報告(續)

環境影響

由於我們物業發展項目之建築工程外判予獨立建築公司，故本公司無法直接獲得有關建築階段之環境數據。然而，本公司已記錄其辦公室業務之環境影響。年內，本公司耗電101,285千瓦時，相當於365千兆焦耳之能源使用及產生52噸二氧化碳當量之間接溫室氣體排放(範圍2)。

綠色辦公室

儘管辦公室業務並無產生重大環境影響，本公司仍致力實行環保措施，進一步減少環境影響。然而，由於並無減少廢物、節約能源及節約用水之大型項目，故我們並無計量環保活動取得之成果。為提升僱員環保意識及培養綠色辦

公文化，我們已於辦公室訂立綠色採購、節約能源、減少資源及減少廢物等指引。為節約能源，本公司採用節能設備及設施。例如，本公司優先採用貼有高效節能標籤之電器。我們亦於辦公室安裝LED及節能T5燈管，替換傳統照明裝置。僱員須於下班後關燈、冷氣及其他辦公設備，以節約能源。

為減少資源消耗，僱員應於用水完畢後關掉水龍頭。為鼓勵僱員雙面用紙，所有打印機均預設為雙面打印。打印機旁擺放廢紙回收箱，以促進回收。為減少廢棄物產生，我們鼓勵僱員使用自攜水杯及午餐盒，而非使用即棄紙杯及訂購外賣。本公司亦主張重用萬字夾及釘裝膠圈，以盡量減少廢棄物產生。

表現數據摘要

		單位	二零一八年財年
員工	總人數		101
	按年齡劃分		
	30歲或以下		14
	31至50歲		47
	50歲以上		40
	按性別劃分		
	男性		70
	女性		31
	按職級劃分		
	管理人員		20
	一般員工		81
	僱員流失率		
	總計	%	22.8
按年齡劃分			
30歲或以下	%	28.6	
31至50歲	%	36.2	
50歲以上	%	5.0	
按性別劃分			
男性	%	12.9	
女性	%	45.2	

環境、社會及管治報告(續)

		單位	二零一八年財年
僱員新聘率			
	總計	%	29.7
	按年齡劃分		
	30歲或以下	%	57.1
	31至50歲	%	42.6
	50歲以上	%	5.0
	按性別劃分		
	男性	%	34.3
	女性	%	19.4
僱員培訓	總培訓時數	小時	398.5
	平均僱員培訓時數		
	按性別劃分		
	男性	小時	3.89
	女性	小時	4.08
	按職級劃分		
	管理人員	小時	5.23
	一般員工	小時	3.63
	受訓僱員百分比		
	按性別劃分		
	男性	%	72.9
	女性	%	71.0
	按職級劃分		
	管理人員	%	85.0
	一般員工	%	69.1
健康與安全	工傷事故		2
	因工傷損失工作日數	日	111
	工傷死亡事故		0
社區	義工時數	小時	90
環境	能源總耗量	千兆焦耳	365
	密度*	千兆焦耳/百萬港元	0.27
	用電	千瓦時	101,285
	溫室氣體排放		
		噸二氧化碳當量/	
	密度*	百萬港元	0.04
	範圍2	噸二氧化碳當量	52

* 密度根據本公司之收入計算。

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	環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
A. 環境		
層面A1	排放物	
一般披露	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：	關懷環境
	(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。	
關鍵績效指標A1.1	排放物類型及相關排放物數據。	環境影響
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	我們業務主要於辦公室內進行，並無產生有害廢棄物。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	由於無害廢棄物數據由管理處集中處理，故並無有關數據。
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	綠色建築； 綠色辦公室
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	物業發展項目之環境管理； 無害廢棄物由管理處處理及送往垃圾堆填區。

環境、社會及管治報告(續)

關鍵績效指標	環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
層面A2	資源使用	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	綠色建築； 綠色辦公室
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境影響
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	由於耗水數據由物業管理處集中處理，故並無有關數據。
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	綠色建築； 綠色辦公室
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	綠色建築； 綠色辦公室；本公司於求取水源方面並無任何問題。
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本公司營運並無涉及消耗包裝材料。
層面A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	綠色建築； 綠色辦公室
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	
B. 社會		
層面B1	僱傭	
一般披露	有關薪酬及解僱、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：	僱傭慣例； 僱員權利及福利
	(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。	

環境、社會及管治報告(續)

關鍵績效指標	環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
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。	職業健康及安全
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	
層面B3 一般披露	發展及培訓 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 一般披露	勞工準則 有關防止童工或強制勞工的： (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。	僱傭慣例
層面B5 一般披露	供應鏈管理 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理

環境、社會及管治報告(續)

關鍵績效指標	環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
層面B6 一般披露	產品責任 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： (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。	產品責任
關鍵績效指標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。	資料私隱
層面B7 一般披露	反貪污 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (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。	商業道德
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	
層面B8 一般披露	社區投資 有關以社區參與來瞭解發行人營運所在社區的需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	關懷社區
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用的資源(如金錢或時間)。	

企業管治報告

企業管治常規

本公司了解企業管治之重要性，並致力於合理框架內維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。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**」)之原則並已遵守有關守則條文。董事會已定期審核企業管治守則之合規情況，並認為截至二零一八年三月三十一日止整個年度，本公司已遵守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，以維護並盡力增加持份者之利益。

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，全體董事確認於整個回顧年度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，本公司亦採納一套證券交易操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於標準守則，以供被視為可能擁有本公司或其證券未經發佈價格敏感資料之本集團有關僱員遵循。據董事所深知及確信，所有有關僱員均已遵守該守則之規定標準。

業務模式及策略

本集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及收購工商物業以供資本增值之業務。為長期創造及維持股東之價值，本集團採取之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，以期錄得收益。為應對千變萬化及不明朗之物業市況，本集團注重發展週期較快之項目，以提供較快之週轉期、較大之靈活性及大幅減低業務風險。另一方面，本集團繼續維持均衡之物業投資組合，定期檢討租戶組合，旨在創造最大租金回報及獲得穩定收入來源，支持本集團之經常性業務。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，進一步釐清方針及業務模式。本集團主動及適時採取措施以滿足市場變化，包括調整業務策略及控制成本。此外，本集團致力維持穩健財務架構及爭取銀行融資，對本集團持續業務發展而言不可或缺。

企業管治報告(續)

董事會

董事會及高級管理層之角色及責任

董事會負責制定公司策略及內部監控、檢閱及領導業務及事務、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為向本公司之股東的應有責任。獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)僅負責各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負責，彼等將定期會面以檢討本集團表現及統籌本集團發展之整體資源。

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、評估高級管理層之表現及薪酬、任何重大資本交易以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之職權範圍內。目前，董事會共有四個董事委員會，分別為常務委員會(「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」)。

全體董事保證可充分應付履行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機構所擔任職位之身份及性質以及其他重大承擔。

年內，已舉行四次定期董事會會議，以審核、考慮及批准(其中包括)全年及中期業績，並檢討本集團之業務營運及內部監控系統之成效。除該等定期董事會會議外，董事會會議亦會在有需要時舉行以考慮重大事宜。各定期董事會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。除舉行定期董事會會議外，本公司主席亦已於年內在執行董事避席之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。於年內及直至本年報日期，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。全體董事之履歷詳情載於本年報第20至22頁。

企業管治報告(續)

董事會成員具備有利經營本公司業務所需之各種技能及經驗。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。董事會有三名獨立非執行董事(佔董事會成員三分之一以上)，且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，亦確保董事會極具獨立性，可就本公司及其股東之最佳利益作出獨立而客觀之決策。全體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，列明董事角色及職能之最新董事名單可在本公司網頁(www.woproperties.com)及聯交所網頁(www.hkexnews.hk)查閱。本公司將不時檢討董事會之成員組成，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所載截至二零一八年三月三十一日止年度之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

本公司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，以加強彼此之獨立性及問責性。彼

等各自之職責已清楚區分。陳振康先生主要負責制定整體策略規劃及領導董事會，而黃耀雄先生則負責日常業務營運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之任期均不超過三年，特定條款載於各自之委任函，可透過發出一個月之通知終止。非執行董事之任期均不超過三年，特定條款載於各自之委任函，可透過發出三個月之通知終止。執行董事之任期自本公司上市日期起計均不超過三年，特定條款載於各自之服務協議，可透過發出六個月之通知終止。三分之一董事(包括獲委任特定年期之董事)須根據本公司之公司細則(「**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，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之董事，均須分別於其獲委任後之本公司首個股東大會或下一屆股東週年大會上重選連任。

獨立非執行董事之獨立性

獨立非執行董事須在彼等獲委任時及每年確認其獨立性。截至二零一八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。獨立非執行董事不會參與本集團日常營運且彼等將就其於其中擁有任何利益的任何決議案放棄投票，因此，本公司繼續認為全體獨立非執行董事於回顧年度及直至本年報日期止均屬獨立人士。

企業管治報告(續)

企業管治

董事會承諾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之管治架構，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部企業管治常規。

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之各種政策及措施、審查適用於董事及僱員之操守守則、監察本公司之法律和監管合規情況、董事之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之情況及本報告內之披露情況。

本企業管治報告已獲董事會審閱，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之關鍵元素。於二零一六年三月，本公司採納多元化政策，以載列達致董事會成員多元化之措施。

本公司在設定董事會之成員組成時，已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。在釐定董事會之最佳成員組成時，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為原則不時考慮各項因素。

於回顧年度，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。

經審閱多元化政策及董事會之成員組成後，提名委員會信納本公司已經符合多元化政策所載之規定。

持續專業發展

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，全體董事應參與持續專業發展，以提升及更新彼等之知識及技能。這是為了確保彼等對董事會作出知情及相關之貢獻。本公司之公司秘書定期向全體董事傳閱可能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、香港法例第622章《公司條例》及財務或會計準則之最新資料。

此外，本公司之公司秘書亦向董事提供及傳閱每月及定期更新資料，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，全體董事除閱讀有關本公司業務、董事職能與責任之資料外，亦已遵守有關持續專業發展之守則條文。

本公司之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，全體董事已定期向本公司提供培訓記錄，而有關記錄已由本公司之公司秘書保存，藉以備存準確及完備之記錄。

董事之責任保險

本公司已為董事及高級人員安排合適責任保險，以彌償其董事因企業活動之法律訴訟所承擔之責任。該等保險受保範圍根據顧問意見按年檢討及重續。

企業管治報告(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，並分別訂立具體書面職權範圍，在有需要情況下進行檢討及更新。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，並可供任何董事在提出合理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建議(倘適合)。

常務委員會

常務委員會自二零一六年三月成立，並已訂立具體書面職權範圍，載列董事會之授權，可於本公司網頁及聯交所網頁閱覽。常務委員會，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，以及持續審閱本集團之策略及業務發展計劃及監督其執行情況。目前，常務委員會由兩名成員組成，分別為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

審核委員會遵守上市規則第3.21條自二零一六年三月成立，並已訂立具體書面職權範圍，規定其職權及職責，可於本公司網頁及聯交所網頁閱覽。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。

審核委員會之職能旨在(其中包括)協助董事會檢討財務匯報(包括中期及全年業績)、監管本集團之內部監控及風險管理、監控內部及外部審計職能、委聘、續聘及罷免核數

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認為有需要之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本公司外聘核數師舉行兩次會議，以討論及審閱以下事宜：

- (a) 截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績及截至二零一七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製並呈交董事會批准之財務報表作出全面、完整及準確披露；
- (b) 委聘安永會計師事務所為外聘核數師以對截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績進行協定程序之條款及薪酬；
- (c) 外聘核數師(尤其是其非核數服務)之獨立性；
- (d) 本集團之持續關連交易；
- (e) 內部監控及風險管理系統之整體成效；及
- (f) 員工資源、資格及經驗是否足夠、會計及財務匯報事宜以及彼等之培訓計劃及預算。

企業管治報告(續)

審核委員會對(其中包括)安永會計師事務所之審核費用、審核程序成效、獨立性及客觀性感到滿意，故向董事會建議於本公司應屆股東週年大會上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

薪酬委員會遵守企業管治守則之守則條文第B.1.2條自二零一六年三月十七日成立，並已訂立具體書面職權範圍(經不時修訂)，規定其職權及職責，可於本公司網頁及聯交所網頁閱覽。薪酬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(即黃耀雄先生)及一名非執行董事(即陳振康先生)組成，而梁家棟博士測量師獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會之大部分成員為獨立非執行董事。

參照本公司之公司目標及宗旨，薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (a) 根據基本薪金及津貼、酌情花紅及購股權，就本公司全體董事與高級管理層之薪酬政策及架構以及就制定薪酬政策設立正式及具透明度之程序，向董事會提供推薦建議；
- (b) 參考董事會之公司目標及宗旨，審閱及批准高級管理層之薪酬建議；
- (c) 就個別本公司執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提供推薦建議，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；

- (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推薦建議，並給予其在履行職責時所產生之任何自付費用；
- (e) 考慮可比較公司支付之薪金、須付出之時間及職責，以及本集團內其他職位聘用條件；
- (f) 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其離職或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) 審閱及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及之補償安排，以確保補償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦屬合理及適宜。

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認為有需要之情況下尋求獨立專業意見。

於回顧年度，薪酬委員會舉行一次會議，於會上參照市場研究審閱現有薪酬政策、與本公司主席及行政總裁交流、就現有薪酬政策及以績效為本的花紅提出修改建議，並批准向本公司其他董事及高級管理層支付之薪酬待遇及以績效為本的花紅。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，以(其中包括)批准本公司董事及高級管理層之服務協議條款、就本公司董事及高級管理層之薪酬及政策作出推薦建議，並就本公司董事及高級管理層之薪酬待遇及建議薪金、花紅(包括獎勵)進行檢討。

企業管治報告(續)

根據守則條文第B.1.5條，於截至二零一八年三月三十一日止年度，高級管理層其他成員按等級劃分之年度薪酬載列如下：

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

提名委員會遵守企業管治守則之守則條文第A.5.1條自二零一六年三月十七日成立，並已訂立具體書面職權範圍(經不時修訂)，規定其職權及職責，可於本公司網頁及聯交所網頁閱覽。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(即陳振康先生)組成，而陳振康先生獲委任為提名委員會主席。

參照本公司之公司目標及宗旨，提名委員會之主要角色及職能如下：

- (a) 至少每年檢討並評估董事會之架構、規模及成員組成(包括多元化、技能、知識及經驗)，並就董事會為配合本公司企業策略之任何建議變更向董事會提供推薦建議；
- (b) 物色合適之合資格人選成為董事會成員，並甄選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) 就委任或重新委任董事以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任安排向董事會提供推薦建議；
- (f) 倘董事會於股東大會上提呈決議案以選舉個別人士為獨立非執行董事，提名委員會應於寄發予股東之通函及/或相關股東大會通告隨附之說明函件中，闡述董事會相信該名人士應獲選及其認為該名人士屬獨立人士之理由；及
- (g) 提名委員會主席或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活動及職責提出之問題。

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認為有需要之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、規模及成員組成(包括技能、知識及經驗)是否符合本集團業務需要，並就配合本公司企業策略之任何建議變更(如有)向董事會提供推薦建議；
- (b) 董事會多元化政策；及
- (c) 建議黃耀雄先生及宋梓華先生於本公司應屆股東週年大會上輪值退任及分別重選連任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

截至二零一八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	股東
					週年大會	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	0/1
宋梓華	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1	1/1
梁家棟	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	0/1

外聘核數師之酬金

截至二零一八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	1,950
非核數服務：	
— 協定程序	240
— 稅務及專業服務	3,976
— 其他專業服務	1,120
總計：	7,286

企業管治報告(續)

問責及審核

董事明白彼等須負責編製並刊發真實及公平地反映本集團財務狀況之適時財務報表，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製。編製截至二零一八年三月三十一日止年度之賬目時，董事已採納與本集團業務有關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，就彼等經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賬目乃按持續經營基準編製，且彼等概不知悉有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進行之商機，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年報第60至66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之戰略目標而願意承擔之風險性質及程度，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系統，同時由審核委員會監控該等系統之成效。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系統，在營運、財務及合規方面保障本集團之資產及持份者之利益。

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，並設立程序以應對因業務環境重大變化引致之風險。

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。本公司已根據各類風險之相關影響及發生機率進行評估及進行排序。

內部監控系統之設計及實施乃為降低本集團所接受與業務有關之風險，並盡量減少該等風險導致之不利影響。風險管理及內部監控系統乃旨在降低而非完全消除未能達成業務目標之風險，並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核職能及對本集團內部監控系統進行持續監察，將其審核結果及推薦建議向審核委員會報告，並跟進執行推薦建議之狀況，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推薦建議已通知管理層，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。本集團亦進行審核事後檢討，以監督已同意之推薦建議按計劃及適時執行。根據審核及審核事後檢討，顧問匯報，於年內概無發現本集團內部監控系統有任何重大缺陷。

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二零一八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效率作出年度審核，而管理層確認，截至二零一八年三月三十一日止年度外聘顧問公司並無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程度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與股東及個人和機構投資者之有效溝通，確保本集團可及時向股東及投資者發佈資訊，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。其他主要通訊方式包括：

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／或刊載於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.woproperties.com)。其他內幕消息亦會按照上市規則以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文之規定，以正式公佈方式發表。

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之守則條文第E.1.3條、公司細則及任何其他適用法例，向本公司股東寄發具備不少於十個完整營業日(就股東大會而言)及二十個完整營業日(就股東週年大會而言)之足夠通知期之通知。股東大會主席將闡述於大會程序時進行投票表決之詳細程序，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，而書面點票結果於緊隨舉行股東大會後刊載於本公司網頁及聯交所網頁。

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並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佈會。

企業管治報告(續)

股東召開股東特別大會之權利

根據公司細則第58條，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本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會(「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。倘董事會於送達要求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)必須說明股東特別大會之目的；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」)，註明本公司之公司秘書收。本公司隨後將會向本公司之股份過戶及轉讓登記分處核實該項要求，於獲其確認該項要求為恰當及適當後，本公司之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向本公司全體股東發出具備足夠通知期之通知。

於股東大會上提案

本公司之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，交予本公司之公司秘書。本公司將會向本公司之股份過戶及轉讓登記分處核實該項要求，於獲其確認該項要求為恰當及適當後，本公司之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完整日之通告召開(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) 倘為所有其他股東大會(包括股東特別大會)，須予以不少於十四個完整日之通告召開(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選董事之程序，載於本公司網頁(www.woproperties.com)中「關於本集團」一節「企業管治」內。

企業管治報告(續)

向董事會提出查詢

持份者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，向董事會或本公司之公司秘書提交查詢：

關於企業事務：

公司秘書／企業通訊助理總經理
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之開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，令個別僱員可在內部及在最高層級披露其認為反映本集團內出現不良或不當行為之資料。於回顧年度內，僱員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之任何欺詐或失當行為。

公司秘書

本集團之僱員黃靜嫻女士獲委任為本集團之全職公司秘書，直接向董事會報告，負責(其中包括)不時提供最新及適時資訊予全體董事。

截至二零一八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、扶持社區及鼓勵其僱員參與任何慈善活動及關愛服務。

憲章文件

截至二零一八年三月三十一日止年度及直至本年報日期，憲章文件概無變動。本公司之組織章程大綱及公司細則已分別刊登於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.woproperties.com)。

總結

展望將來，本集團將繼續定期檢討其企業管治常規，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，為其股東帶來更大回報。

董事會報告

董事謹此提呈董事會報告及本集團截至二零一八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。年內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

業績及股息

本集團於截至二零一八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67至141頁之綜合財務報表。

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度之收入及母公司擁有人應佔溢利分別約為1,351,800,000港元(二零一七年：約152,400,000港元)及約為1,808,500,000港元(二零一七年：約38,800,000港元)。

董事會建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.65港仙(二零一七年：無)予於二零一八年九月六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。末期股息將於二零一八年九月十七日(星期一)或前後派付，惟須待於二零一八年八月二十九日(星期三)舉行之本公司應屆股東週年大會上獲股東批准，方可作實。連同於二零一八年三月十六日派付之特別股息每股普通股1.0港仙(二零一七年整個財政年度：無)，截至二零一八年三月三十一日止年度之股息總額為每股普通股1.65港仙(二零一七年：無)。

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年報第144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)以下所載資料，於本年報第10至19頁之管理層討論及分析披露：

- (a) 本集團業務之公平審視；
- (b) 主要風險因素；
- (c) 採用主要財務表現指標進行之分析；
- (d) 與其僱員、供應商、承建商及客戶之主要關係；及
- (e) 本集團業務之未來發展。

本集團之環保政策及表現於本年報第23至37頁載列之環境、社會及管治報告中披露。

就董事會而言，於截至二零一八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。

股本及購股權計劃

本公司之股本及購股權於年內之變動詳情及相關原因分別載於財務報表附註26及27。

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文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

董事會報告(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八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職務或與此有關之其他事宜所作任何行為而可能招致或引致之所有行動、損失或法律責任，從本公司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之董事及高級人員責任保險保障。

可供分派之儲備

於二零一八年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(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2,530,900,000港元(二零一七年：約2,048,000,000港元)，其中約98,800,000港元擬作為截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息。

主要客戶及供應商

於截至二零一八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5.0%(二零一七年：約45.7%)，其中單一最大客戶之銷售額約佔1.5%(二零一七年：約30.2%)。本集團五大供應商應佔土地／物業收購成本及經認可人士認證之服務成本，分別佔土地／物業收購成本及經認可人士認證之服務成本總額約91.4%(二零一七年：約93.1%)，其中單一供應商約佔年內總採購額約53.8%(二零一七年：約57.2%)。

各董事、彼等之任何緊密聯繫人或就董事所深知擁有本公司已發行股份總數5%以上之任何股東，概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何實益權益。

董事

於年內，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

根據公司細則第84(1)條，黃耀雄先生及宋梓華先生將於本公司應屆股東週年大會上輪席退任，並符合資格及願意分別重選連任執行董事及獨立非執行董事。

本公司已接獲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條就其獨立性發出之年度書面確認。

董事及高級管理層履歷簡介

董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報第20至22頁。

董事之服務合約

擬於本公司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。

董事會報告(續)

董事於交易、安排或合約中之權益

除財務報表附註8及36所披露者外，年內，概無董事或董事之關連實體直接或間接於對本集團業務屬重大且本公司、本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司之控股公司為訂約方之任何交易、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

除下文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員及／或彼等各自之任何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任何權益及淡倉，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任何權益及淡倉：

於本公司相聯法團易易壹之購股權之相關股份之好倉：

董事姓名	授予日期	每股行使價 港元	尚未行使之 購股權數目	行使期	相關股份數目	佔易易壹 全部已發 行股本之 概約百分比 (附註) %
陳振康先生	二零一八年 二月二十三日	0.48	4,600,000	二零一八年 二月二十三日至 二零二五年 二月二十二日	4,600,000	0.83

附註：該百分比指股份數目除以易易壹於二零一八年三月三十一日之全部已發行股本556,432,500股股份計算。

董事會報告(續)

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，彼等亦無行使任何該等權利，本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使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之股東週年大會上批准之購股權計劃(「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十足效力。

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)、借調員工、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或任何主要股東或由主要股東控制之公司提供研究、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，以就每次獲授予之購股權按代價1.00港元認購本公司之股份，須於要約日期起30日內接納該購股權。購股權並無賦予持有人權利獲派股息或於本公司股東大會上投票。

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，合共不得超過購股權計劃獲批准日期已發行股份數目之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任何聯繫人除外)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)授出之購股權，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)批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之任何聯繫人)授出購股權，導致截至授出日期(包括該日)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、已註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份總數合共超過本公司已發行股份之0.1%及總值超過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於本公司股東大會上獲得股東批准。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)之購股權之條款如有任何變動，亦須經本公司股東批准。

董事會報告(續)

行使價須至少為以下之較高者：(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。

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

於年內，概無任何購股權根據購股權計劃授出、行使、失效、註銷或尚未行使。

購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註27。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，就董事所深知，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／姓名	附註	身份	股份數目	佔本公司全部已發行股本之百分比 (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11,400,000,000股本公司股份。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)其配偶於宏安之權益；(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約52.75%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)鄧清河先生於宏安之權益；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約52.75%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二零一八年三月三十一日已發行股份總數15,200,000,000股計算。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，除董事或本公司主要行政人員外，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2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，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。

關連交易及持續關連交易

本集團於年內進行並根據上市規則14A章披露之關連交易及持續關連交易如下：

(A) 關連交易

(1) 出售該等物業

於二零一八年二月七日，本公司之間接全資附屬公司East Run Investments Limited(「**East Run**」)與位元堂之間接全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「**Guidepost Investments**」)訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，內容有關East Run出售及Guidepost Investments購買東華投資有限公司、Precious Investments Limited、光暉投資有限公司及Wang To Investments Limited(統稱為「**目標公司**」)之全部已發行股本及目標公司結欠之所有股東貸款(「**出售事項**」)。出售事項之代價為350,000,000港元(可於完成時經參考目標公司之流動資產淨值予以調整)。目標公司為以下商用物業之相關登記擁有人，該等物業為目標公司有抵押之唯一資產：

登記擁有人	地址	可售建築面積 (平方呎)
東華投資有限公司	香港利園山道61、63、65、67、71及73號及 波斯富街108、110、112、116、118及120號 寶榮大樓地下AB舖	1,204
Precious Investments Limited	九龍西洋菜南街166號地下及閣樓	1,318
光暉投資有限公司	香港筲箕灣道106-108號地下B舖	791
Wang To Investments Limited	新界大埔安慈路3號翠屏花園1樓3號舖	712

董事會報告(續)

本集團之物業發展業務之利潤已證明較其物業投資業務豐厚。因此，董事會擬著重調配本集團之資源至物業發展分部。出售事項使本集團降低其資產負債比率，並進一步優化本集團之資本結構。儘管代價為按獨立估值師以市場法對上述物業進行之初步估值折讓約12.4%，董事會認為本集團可透過交易同時變現全部四項物業，藉此將其資源調撥至利潤較豐厚之物業發展分部。

根據買賣協議，出售事項須待若干條件(「先決條件」)達成或獲豁免(倘適用)後，方告完成。待買賣協議所列條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，預期買賣協議項下之交易於二零一八年三月二十九日(或East Run與Guidepost Investments可能以書面協定之有關其他日期)或之前完成，屆時目標公司將不再為本公司之附屬公司，並將成為位元堂之附屬公司。

宏安分別為本公司及位元堂之間接控股股東，持有本公司及位元堂全部已發行股份之75%及約56.5%。因此，就上市規則而言，East Run及Guidepost Investments各自分別為位元堂及本公司之聯繫人，而買賣協議項下擬進行之交易則構成位元堂及本公司之關連交易。由於就本公司而言有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%及低於100%，買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易及主要交易，因此，須遵守上市規則第14A及14章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。有關出售事項之進一步詳情載列於本公司及位元堂日期為二零一八年二月七日之聯合公佈以及本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函。

出售事項在本公司於二零一八年四月二十日舉行之股東特別大會上獲批准。出售事項於二零一八年四月二十五日完成。

董事會報告(續)

(B) 持續關連交易

以下載列有關本集團所訂立之持續關連交易並根據上市規則14A章規定須於本年報中披露之資料：

緊隨位元堂於二零一六年九月二十九日成為宏安之附屬公司後，下列租賃及授權協議之訂立於回顧年度內成為本公司之持續關連交易：

(1) 租賃協議

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)與東華投資有限公司(「東華」)(於訂立租賃協議時為宏安之間接全資附屬公司，根據分拆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號及波斯富街108、110、112、116、118及120號寶榮大樓地下AB號舖之商舖，租期由二零一五年二月十六日起至二零一八年二月十五日屆滿，為期三年，月租900,000港元(附帶可由位元堂零售行使之租期選擇權，以重續另外三年租期，月租1,020,000港元)。

於回顧年度內，位元堂零售根據上述租賃向東華支付之年租總額約為9,482,000港元，並無超過9,500,000港元之特定上限；

(2) 宏安地產辦公室分租協議

於二零一六年九月十九日，明豪有限公司(位元堂之間接全資附屬公司)(作為授權人)與宏安地產服務有限公司(作為獲授權人)(為本公司之間接全資附屬公司)就向本集團分租位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓01室及07至12室之辦公室物業而訂立辦公室分租協議(「宏安地產辦公室分租協議」)，年期由二零一六年九月十八日起至二零一九年七月十七日屆滿(包括首尾兩日)，每月租金為414,672港元，加上管理費及空調費用、差餉、政府地租及其他每月開支(可隨後每年予以遞增不超過5%)。

於回顧年度內，根據宏安地產辦公室分租協議，本公司向位元堂支付之租金總額約為6,635,000港元，並無超過6,800,000港元之特定上限。

獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並確認該等持續關連交易乃：

- (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，且條款屬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) 並無超過特定上限。

董事會報告(續)

本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘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《實務說明》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。

除上述披露者外，本集團於年內一般業務過程中進行之其他關連人士交易(屬上市規則第14A.73條範圍內)之進一步詳情載於財務報表附註36。

本公司已遵守上市規則第14A章之規定，且除上文所披露者外，截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團概無訂立其他須披露為持續關連交易之交易。

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)發表年度確認函，以遵守該契據之條款。本公司已接獲宏安之確認函，表明其於截至二零一八年三月三十一日止年度已遵守該契據之條款，而獨立非執行董事亦已審閱宏安於該期間遵守該契據之情況。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約7,200,000港元(二零一七年：約6,700,000港元)。

薪酬政策

本集團之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計及本集團經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後決定，並由股東於本公司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之獎勵，購股權計劃詳情載於財務報表附註27。

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詳情載於本年報第38至49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(「金利豐財務顧問」)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。

董事會報告(續)

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，直至本年報日期，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，已訂立具體書面職權範圍。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；財務匯報事宜(包括就截至二零一八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二零一七年九月三十日止六個月期間之綜合中期業績)；法規合規；內部監控；持續關連交易；及本公司會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等之培訓計劃及預算。

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二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表。李永森先生已獲選為審核委員會之主席。

報告期後事項

本集團於報告年度後之重大事項詳情載於財務報表附註40。

核數師

截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表經安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將於本公司之應屆股東週年大會上任滿退任，並符合資格及願意接受續聘。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，二零一八年六月二十日

獨立核數師報告



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67至141頁之宏安地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之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之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露規定妥為擬備。

意見之基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審計並就此形成意見之背景下進行處理的，我們不對該等事項提供單獨之意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對之描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分闡述之責任，包括與該等事項相關之責任。相應地，我們之審計工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計之審計程序。我們執行審計程序之結果，包括應對下述事項所執行之程序，為隨附之綜合財務報表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	我們之審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業估值</p> <p>貴集團於香港持有多項投資物業賺取租金。該等投資物業於各報告期末按公平值計量，於二零一八年三月三十一日，該等投資物業賬面總值為1,517,266,000港元，佔貴集團資產淨值約36.3%。</p> <p>釐定投資物業反映報告期末市況之公平值須作出重大估計。貴集團委聘一名外部估值師，於二零一八年三月三十一日對該等投資物業進行估值；倘缺乏相若物業於活躍市場之現時價格，外部估值師可於適用情況下考慮出自不同來源之資料，例如位置及條件相若之物業之現時價格。</p> <p>有關投資物業估值之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。</p>	<p>我們評估投資物業估值之審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 取得及審閱貴集團所委聘外部估值師編製之估值報告； • 評估外部估值師之資歷、經驗及專業知識，並考慮其客觀性與獨立性； • 由內部估值專員協助我們評估估值所應用之估值方法以及所採用之主要假設與估計；及 • 評估於綜合財務報表中對投資物業估值所作之披露是否充分。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

出售附屬公司

年內，貴集團完成出售兩間附屬公司，自該等出售事項錄得總收益1,247,461,000港元。有關該等出售事項之詳情概述如下：

(i) 出售WS集團

於二零一七年六月，貴集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售於Wonder Sign Limited(「Wonder Sign」，連同其附屬公司，統稱「WS集團」)之50%股權以及相關股東貸款之50%利益，總代價為713,660,000港元。該交易已於二零一七年六月完成。

於出售日期，WS集團於香港持有一幅開發中地塊。管理層認為根據相關會計準則，WS集團就開發有關地塊所開展之業務活動合資格成為業務，故屬業務出售。

因此，貴集團於損益賬錄得出售收益457,143,000港元。此外，貴集團所保留 Wonder Sign 之餘下50%權益已按公平值重新計量，有關公平值為於貴集團失去對Wonder Sign之控制權當日初步確認投資一間合營企業之成本。由於進行重新計量，貴集團於損益賬確認收益467,039,000港元。

我們評估出售附屬公司影響之審計程序包括以下程序：

- 取得及審閱 貴集團所訂立之相關買賣協議；
- 取得及審閱WS集團及EM集團之項目公司所簽署之主要合約，以評估WS集團及EM集團各自所開展物業發展項目及業務活動之狀況；
- 造訪物業項目現場，以觀察其實際狀況；
- 審核出售事項所得收益之計算；及
- 評估於綜合財務報表中對出售事項所作之披露是否充分。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

出售附屬公司(續)

(ii) 出售EM集團

於二零一七年九月，貴集團與一名獨立第三方訂立另一項買賣協議，以出售Ease Mind Investments Limited(「Ease Mind」，連同其附屬公司，統稱「EM集團」)之60%股權以及相關股東貸款之60%利益，總代價為2,441,253,000港元。該交易已於二零一七年十一月完成。

於出售日期，EM集團於香港持有一幅未開發地塊。管理層認為根據相關會計準則，EM集團之營運不合資格成為業務，故屬資產出售。因此，貴集團於損益賬錄得出售收益790,318,000港元，並將其所保留Ease Mind之餘下40%權益錄作投資一間合營企業。

由於出售該等附屬公司對本年度之影響重大，以及評估各出售事項是否為業務出售或資產出售涉及判斷，故該等出售事項已獲識別為關鍵審計事項。

有關出售該等附屬公司之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.1、2.4、3及31。

獨立核數師報告(續)

刊載於年報內其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內之資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具之核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就我們對綜合財務報表之審計而言，我們之責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解之情況存在重大抵觸或在其他方面似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們已執行之工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在此方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》及香港《公司條例》之披露規定擬備真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團之持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團之財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

我們之目標，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之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有我們意見之核數師報告。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。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行之審計，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，倘合理預期它們單獨或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關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之責任(續)

作為根據《香港審計準則》進行之審計一部分，我們在整個審計過程中運用了專業判斷，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之風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及所作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘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之相關披露，假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們之結論是基於截至核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控之任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及在適用情況下之相關防範措施。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定對審計本期綜合財務報表最為重要之事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成之不利後果超過產生之公眾利益，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之審計項目合夥人是鍾浩齡。

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

二零一八年六月二十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	1,351,843	152,417
銷售成本		(845,417)	(92,464)
毛利		506,426	59,953
其他收入及收益淨額	5	1,742,612	12,792
銷售及分銷開支		(75,980)	(52,669)
行政開支		(106,348)	(71,157)
融資成本	7	(62,943)	(12,333)
投資物業公平值收益淨額	14	2,081	43,213
應佔合營企業之虧損		(895)	-
撥回發展中物業之撇減		-	44,411
除稅前溢利	6	2,004,953	24,210
所得稅抵免／(開支)	10	(60,582)	4,175
本年度溢利及全面收益總額		1,944,371	28,385
應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		1,808,456	38,816
非控股權益		135,915	(10,431)
		1,944,371	28,385
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		11.90港仙	0.26港仙

綜合財務狀況表

二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	95,476	1,314
投資物業	14	759,000	1,229,300
發展中物業	15	152,997	415,004
投資合營企業	17	1,413,350	–
應收貸款	18	600,000	–
按金及其他應收款項	19	7,320	32,844
遞延稅項資產	25	18,592	10,950
總非流動資產		3,046,735	1,689,412
流動資產			
發展中物業	15	2,599,460	3,103,588
持作出售物業	16	719,080	–
預付款項、按金及其他應收款項	19	1,463,650	1,874,491
可收回稅項		260	3,331
現金及現金等同項目	20	1,553,803	1,357,233
		6,336,253	6,338,643
分類為持作出售之出售附屬公司資產	21	764,714	–
總流動資產		7,100,967	6,338,643
流動負債			
應付賬款	22	159,187	45,363
其他應付款項及應計費用	23	32,814	11,595
已收按金及預收款項		2,276,270	2,709,175
計息銀行及其他貸款	24	537,402	432,502
應付稅項		84,037	21,515
		3,089,710	3,220,150
分類為持作出售資產之直接相關負債	21	311,322	–
總流動負債		3,401,032	3,220,150
流動資產淨值		3,699,935	3,118,493
總資產減流動負債		6,746,670	4,807,905

綜合財務狀況表(續)

二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	23	164,958	-
計息銀行及其他貸款	24	2,397,053	2,413,416
遞延稅項負債	25	745	2,875
總非流動負債		2,562,756	2,416,291
資產淨值		4,183,914	2,391,614
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	26	15,200	15,200
儲備	28	4,044,544	2,388,159
		4,059,744	2,403,359
非控股權益		124,170	(11,745)
權益總額		4,183,914	2,391,614

黃耀雄
董事

鄧灝康
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔						合計	非控股權益	權益總額	
	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				
	千港元	千港元	千港元 (附註28(i))	千港元 (附註28(ii))	千港元 (附註28(iii))	千港元	千港元	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新股份	26	3,800	345,800	-	-	-	349,600	-	349,600	
根據資本化發行而發行新股份	26	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及 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
本年度溢利及全面收益總額		-	-	-	-	-	1,808,456	1,808,456	135,915	1,944,371
視作宏安之注資	30	-	-	-	-	(71)	-	(71)	-	(71)
已宣派及派付之特別股息	11	-	-	-	-	-	(152,000)	(152,000)	-	(152,000)
於二零一八年三月三十一日		15,200	316,889*	1,553,914*	(431)*	(71)*	2,174,243*	4,059,744	124,170	4,183,914

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備4,044,544,000港元(二零一七年：2,388,159,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		2,004,953	24,210
已調整以下各項：			
融資成本	7	62,943	12,333
銀行存款之利息收入	5	(12,747)	(3,566)
一項應收貸款之利息收入	5	(4,448)	–
出售附屬公司之收益淨額	5	(1,247,461)	–
重新計量本集團所保留分類為一間合營企業之WS集團之50%股權之 收益	5	(467,039)	–
應佔合營企業之虧損		895	–
投資物業之公平值收益淨額	14	(2,081)	(43,213)
折舊	6	891	92
物業、廠房及設備之撇銷	6	740	–
撥回發展中物業之撇減	15	–	(44,411)
累計免租租金收入	14	1,513	1,228
		338,159	(53,327)
持作出售物業減少／(增加)		(719,080)	92,473
發展中物業減少／(增加)		319,279	(511,695)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(547,815)	(1,869,019)
應付賬款增加		113,824	7,855
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		21,146	(10,741)
已收按金及預收款項增加／(減少)		(427,884)	2,695,608
經營業務所得／(所用)現金		(902,371)	351,154
已付利得稅		(2,076)	(34,998)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		(904,447)	316,156
來自投資活動之現金流量			
已收利息		12,747	3,566
添置投資物業	14	(12,849)	(95,890)
購入物業、廠房及設備項目	13	(799)	(1,336)
並非構成一項業務之附屬公司收購	30	(943,543)	(509,400)
出售附屬公司之所得款項	31	2,519,994	–
預收合營企業之現金		523,395	–
收購一間附屬公司之已付按金		–	(27,455)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		2,098,945	(630,515)

綜合現金流量表(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		2,098,945	(630,515)
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(117,986)	(114,969)
償還銀行貸款		(2,370,306)	(1,250,131)
償還其他貸款		(27,848)	(263,197)
新增銀行貸款		1,662,858	2,447,488
新增其他貸款		12,400	47,680
已付股息		(152,000)	–
發行股份所得款項	26	–	349,600
股份發行開支		–	(20,710)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		(992,882)	1,195,761
現金及現金等同項目之增加淨額		201,616	881,402
年初現金及現金等同項目		1,357,233	475,831
年終現金及現金等同項目		1,558,849	1,357,233
現金及現金等同項目之結餘分析			
列入綜合財務狀況表之現金及現金等同項目	20	1,553,803	1,357,233
加：計入分類為持作出售之資產	21	5,046	–
列入綜合現金流量表之現金及現金等同項目		1,558,849	1,357,233

財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之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。

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」)註冊成立之公司)為本公司之直接控股公司，而宏安集團有限公司(「宏安」)(一間於百慕達註冊成立並於聯交所主板上市之公司)為本公司之最終控股公司。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

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	
安興投資有限公司 (「安興投資」) ^o	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	物業投資
East Run Investments Limited	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

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

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)

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	
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
Miracle Cheer Limited	英屬維爾京群島	普通股1美元	100	-	投資控股
More Action Investments Limited	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 (「東華」) [®]	香港	普通股2港元	-	100	物業投資
Precious Investments Limited (「Precious Investments」) [®]	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
卓豐控股有限公司 (「卓豐」) [®]	香港	普通股10,000港元	-	100	物業投資
榮特有限公司(「榮特」)	香港	普通股1港元	-	100	物業發展
光暉投資有限公司 (「光暉」) [®]	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	提供金融服務

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

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)

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	
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	香港	普通股2港元	-	100	物業投資
迅盛有限公司	英屬維爾京群島	普通股1美元	-	100	投資控股
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 (「Wang To」) [⊗]	香港	普通股2港元	-	100	物業投資
智洋國際有限公司 (「智洋」)	香港	普通股2港元	-	100	持有物業

* 本集團若干銀行貸款由該等附屬公司股權之股份押記作抵押(附註24)。

⊗ 本集團於二零一八年三月三十一日後出售(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30及31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)

二零一八年三月三十一日

2.1 編製基準

該等財務報表是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製。誠如財務報表附註2.4進一步詳述，除(i)按公平值計量之投資物業；及(ii)按其賬面值及公平值(以較低者為準)減出售成本列賬之持作出售之出售組別外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，該等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有數值均湊整至最接近千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一八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之實體(包括結構性實體)。當本集團享有或有權收取參與投資對象業務所得之可變回報，且能透過對投資對象之權力(即賦予本集團現有或未來主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有投資對象之投票或類似權利少於大多數，則本集團於評估其是否對投資對象擁有權力時，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之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司按與本公司相同之報告期間使用貫徹一致之會計政策編製財務報表。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日開始綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.1 編製基準(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權元素中有一個或多個元素出現變動，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)損益賬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賬或保留溢利(如適當)，所依據之基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度之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)

披露計劃

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

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所載之
香港財務報告準則第12號(修訂)

披露於其他實體之權益：釐清香港財務報告準則第12號之範圍

上述香港財務報告準則之修訂概無對該等財務報表造成重大財務影響。採納香港會計準則第7號(修訂)後已於財務報表附註32作出披露，而香港會計準則第7號(修訂)要求實體提供披露，以便財務報表使用者評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金流量所產生之變動及非現金變動。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

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)	股份支付交易之分類及計量 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之提前付款特徵 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之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或結算 ²
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業轉讓 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外匯交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂) ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂) ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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概述如下。採納後之實際影響可能與下文所述者有別，視乎本集團於應用該等準則及過渡條文以及最終採納之政策時所得額外合理及輔助資料而定。

- (a) 香港會計師公會於二零一六年八月發佈香港財務報告準則第2號(修訂)，處理三個主要領域：歸屬條件對現金結算之股份支付交易計量之影響；為履行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條款和條件之修改導致其分類從現金結算變為股本結算之會計處理。該等修訂釐清，在計量以股本結算之股份支付時用於計算歸屬條件之方法亦適用於現金結算之股份支付。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為履行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)，將整項分類為以股本結算之股份支付交易。此外，該等修訂釐清，如果現金結算之股份支付交易之條款和條件修改後，使其變更為以股本結算之股份支付交易，則該交易自修改之日起入賬列作以股本結算之交易。實體於採納時須應用該等修訂而毋須重列過往期間，但如實體選擇採納全部三項修訂並符合其他條件，則可追溯應用。本集團將自二零一八年四月一日起採納該等修訂。預期該等修訂對本集團之財務報表不會造成任何重大影響。
- (b) 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號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一體，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團將自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料，並將於二零一八年四月一日之年初結餘確認任何過渡調整。於本年度，本集團已就採納香港財務報告準則第9號之影響進行詳細評估。與減值規定有關之預期影響概述如下：

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或透過其他全面收益以公平值入賬之債務工具、應收租金、貸款承擔及財務擔保合約(並無根據香港財務報告準則第9號透過損益賬以公平值入賬)之減值，將根據預期信貸虧損模式按十二個月或可使用年期記錄。本集團將採用簡化方式，並記錄根據其所有應收貸款及利息餘下年期之所有現金差額現值估計之可使用年期預期虧損。此外，本集團將採用一般方法，並記錄根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生之違約事件估計之十二個月預期信貸虧損。

一般而言，本公司董事預計，採用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致提早就尚未產生之信貸虧損作出撥備，該等信貸虧損與本集團按攤銷成本計量之金融資產以及本集團採用香港財務報告準則第9號後須作出減值撥備之其他項目有關。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(b) (續)

根據本公司董事之評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，相較香港會計準則第39號主要歸因於就應收貸款作出預期信貸虧損撥備，本集團將於二零一八年四月一日確認減值虧損金額。根據預期信貸虧損模式確認之有關減值將削減於二零一八年四月一日之年初保留溢利並增加於該日之遞延稅項資產。

- (c) 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)處理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)之規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資時之不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間之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之資產之交易，交易產生之盈虧於投資者之損益賬確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。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)先前之強制生效日期，而新強制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，該等修訂現時可供採納。

- (d) 香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，建立一個新五步模式，說明自客戶合約產生之收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更為結構化之方法。該準則亦引入廣泛定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履行責任資料、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計。

該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認之規定。初步應用該項準則須進行全面追溯應用或經修訂追溯採納。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)，處理有關識別履約責任、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過渡期之實施問題。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。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(d) (續)

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，預計影響如下：

出售物業

本集團於香港出售竣工物業。本集團採納香港財務報告準則第15號所產生之預計影響概述如下：

收入確認時間

目前，出售竣工物業於物業擁有權之重大風險及回報轉讓予買方時確認(前提是本集團對該物業並無保留一般與擁有權有關之管理權或實際控制權)，即相關物業建設已竣工及物業已根據銷售協議交付予買方，且可合理確定相關應收款項之可收回性時確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，出售竣工物業之收入將於對物業之控制權轉移予買方時確認。須進行判斷以評估控制權是否隨時間或於某個時間轉移。就本集團由於合約限制而無其他用途且本集團有可強制執行權利獲得客戶就迄今已完成履約之付款之物業，本集團將應用輸入法衡量進度，隨時間達成履約責任而確認收入。

本集團已評估，本集團所使用之銷售協議大致上屬標準協議，而就使用標準買賣協議進行之竣工前銷售而言，本集團根據香港財務報告準則第15號並無可強制執行權利獲得迄今已完成履約之付款，故並不符合隨時間確認收入之標準。本集團預期於其向買方交付物業之時方會確認銷售竣工物業。本集團預期採用香港財務報告準則第15號不會對於相關期間確認收入之時間造成重大影響。

銷售佣金

本集團與物業買方簽訂買賣協議後向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第15號後，獲取合約之增加成本(包括銷售佣金)如可收回，則撥充資本作為資產，並將按與轉移相關物業予客戶一致之方式有系統地攤銷。目前，本集團資本化銷售佣金為資產直至其於損益賬確認(同時確認出售相關竣工物業之收入)。因此，採納香港財務報告準則第15號不會對於相關期間確認銷售佣金造成重大影響。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(d) (續)

出售物業(續)

出售竣工物業之融資部分

香港財務報告準則第15號要求物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部分與收入分開入賬，惟於付款與物業交付之間為期少於一年之實際可行情況除外。目前，(i)如物業買方選擇於簽訂臨時買賣協議120至180日內全額支付購買價格，則本集團向其提供折扣；及(ii)預期本集團項目付款與物業交付之間將為期超過一年。因此，融資部分被視作重大。融資部分之金額於合約開始時作估計，而付款計劃由物業買方使用折現率確認，有關利率將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映，反映本集團之信貸特質以及所提供之任何抵押品或抵押。利息開支於合約負債(預收款項)在客戶合約入賬確認後，方會確認。本集團預期會對發展中物業作出調升，而預收款項會相應增加。

(e) 香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈，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號釐定安排是否包含租賃、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之內容。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之兩項確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可於租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，或與應用重新估值模式之物業、廠房及設備類別有關，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，例如租期變更及用於釐定未來租賃付款之指數或比率變更而引致該等付款變更。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號之出租人會計處理方式大致沿用香港會計準則第17號之方式。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(e) (續)

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，區分經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號規定承租人及出租人須作出較香港會計準則第17號所規定者更加廣泛之披露。承租人可選擇按全面追溯方式或經修訂追溯方式應用有關準則。本集團預期自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號所帶來之影響，並正考慮會否選擇利用目前實際可行方法及採納過渡方式及寬免措施。誠如財務報表附註33(b)所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租金合共為12,124,000港元。在採納香港財務報告準則第16號後，當中包括之若干金額或需確認為新使用權資產及租賃負債。然而，將需作進一步分析以釐定將確認之新使用權資產及租賃負債金額，包括但不限於低價值資產租賃及短期租賃、所選用之其他實際可行方法及寬免措施以及於採納日期前已訂立之新租賃之任何相關金額。

(f) 香港會計準則第40號(修訂)於二零一七年四月頒佈，釐清實體應將物業(包括建設中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業之時間。該等修訂指明，物業符合或不再符合投資物業定義且有證據證明用途發生變動時出現用途變動。單憑管理層對物業用途意向之變動不足以證明其用途有所變動。該等修訂須追溯應用於實體首次應用該等修訂之年度報告期間開始時或之後發生之用途變動。實體須重新評估於其首次應用該等修訂當日所持物業之分類，並在適用情況下將有關物業重新分類，以反映該日之實際情況。倘毋須事後確認，方可進行追溯應用。本集團預期自二零一八年四月一日起追溯採納該等修訂。該等修訂預期對本集團之財務報表不會造成任何重大影響。

(g) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於二零一七年七月頒佈，處理在稅務處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定因素(一般指「不確定稅務狀況」)情況下之所得稅(即期及遞延)會計處理方式。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，尤其不包括與不確定稅務處理相關權益及處罰相關之規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮單獨進行不確定稅務處理；(ii)實體對稅務機關之稅務處理審查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋可以全面追溯方式(毋須事後確認)或追溯方式(累計應用影響作為對於首次應用當日年初權益之調整，而毋須重列比較資料)追溯應用。本集團預期自二零一九年四月一日起採納該詮釋。該詮釋預期對本集團之財務報表不會造成任何重大影響。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要

投資合營企業

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘可能存在任何不相符之會計政策，即會作出調整使其一致。

本集團應佔合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於合營企業之權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與合營企業間交易產生之未變現盈虧將以本集團於合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購合營企業所產生之商譽已計入作本集團於合營企業之投資一部分。

失去對合營企業共同控制權之重大影響力後，本集團按公平值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力或共同控制權後合營企業之賬面值與保留投資及出售所得款項之公平值之間任何差額於損益賬確認。

當投資合營企業分類為持作出售時，則按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入賬。

資產收購及業務合併

當經公司收購或其他途徑收購物業時，管理層會考慮資產及被收購實體業務之實質，以決定該收購是否為收購一項業務。判斷之基礎載於附註3。

倘該項收購被判定並非業務收購，則不會被視作業務合併。相反，收購公司實體或資產及負債之成本按(該實體)可識別資產及負債於收購日期之相應價值在該等資產及負債間分配。因此，並無商譽或遞延稅項產生。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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)資產或負債最具優勢市場進行。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輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於本財務報表計量或披露之所有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輸入數據按下述公平值等級分類：

- 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)最低層輸入數據之估值方法
- 第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

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輸入數據)，釐定不同等級之間是否發生轉移。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

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、發展中物業、持有待售物業、金融資產、投資物業及分類為持作出售之非流動資產/出售組別除外)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減銷售成本之較高者，並就個別資產釐定，除非資產並無產生大致獨立於其他資產或資產組別所得現金流入之現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬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，估計未來現金流量以稅前折現率折現至其現值，有關利率反映目前資金時值之市場評估及資產之特定風險。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該等開支類別扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示先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，僅會於用以釐定資產可收回金額之估計有變動時撥回，惟撥回之金額不可超過假使該項資產在過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)。撥回減值虧損於撥回期間計入損益賬。

關連人士

倘一方為以下人士，則會被視為與本集團有關連：

- (a) 該方為個人或該人士之直屬家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制本集團或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

- (b) 該方為任何以下條件適用之實體：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方之合營企業，而另一實體為該名第三方之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或屬本集團關連實體為僱員福利所設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)所識別人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該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、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。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)一般於產生期間自損益賬扣除。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每隔一段時間重置，則本集團會按特定可使用年期確認該等部分為個別資產，並相應進行折舊。

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	於租期內或2%
租賃物業裝修	於租期內15%至33%
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)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，該項目成本將按合理基礎於各部分間分配，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)。

包括初步確認重大部分之物業、廠房及設備項目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。於終止確認資產年度之損益賬確認之出售或報廢所得任何盈虧為銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額。

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)或於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確認。

當與另一方就原持有待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。於轉撥日期之物業公平值與其當時賬面值之差額於損益賬確認。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀即時出售，條件僅為須符合出售該等資產或出售組別之一般及慣常條款且出售須十分可能發生。分類為出售組別之附屬公司所有資產及負債重新分類為持作出售，而不論出售後本集團有否保留所持前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。分類為持有待售之物業、廠房及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險(合法業權除外)轉移至本集團之租賃，均視為融資租賃。融資租賃開始時，所租賃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賃持有之資產(包括根據融資租賃之預付土地租金)已計入物業、廠房及設備，並於租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。該等租賃之融資成本均自損益賬扣除，以在租期內作固定定期費用開支。

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍屬於出租人之租賃，均視為經營租賃。倘本集團為出租人，其根據經營租賃所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租賃之應收租金乃在租期內以直線法計入損益賬。倘本集團為承租人，根據經營租賃之應付租金(扣除從出租人收取之任何獎勵)乃在租期內以直線法自損益賬扣除。

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。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目之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，物業轉撥至持有待售竣工物業。

發展項目竣工前，就預售發展中物業已收及應收買家之銷售按金／分期付款，均計入流動負債。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

持有待售物業

持有待售物業乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值按未出售物業應佔總土地及樓宇成本比例釐定。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業進行估計。

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分類為貸款及應收款項(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計量，另加收購金融資產應佔之交易成本，惟倘為透過損益賬以公平值入賬之金融資產，則作別論。

所有定期購買及出售金融資產於交易日期(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期間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、按金及其他應收款項以及應收貸款。

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付款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量。攤銷成本之計算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賬內之其他收入及收益列賬。減值產生之虧損於損益賬內確認，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)

二零一八年三月三十一日

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)主要在下列情況終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除):

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利,或已根據「過手」安排承擔在沒有重大延誤下將已獲取現金流量悉數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資產擁有權之風險及回報。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,本集團繼續確認已轉讓資產,以本集團之持續參與程度為限。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所保留權利及責任之基準計量。

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證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件,而對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成能夠可靠地估計之影響,則存在減值。減值證據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之跡象、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減少,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共同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(無論是否重大)並無客觀證據顯示存在減值,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。經個別評估減值且確認或繼續確認其減值虧損之資產不會納入共同減值評估之內。

已識別之任何減值虧損金額按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)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本列賬之金融資產(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。利息收入於經減少賬面值中採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率持續累計。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，則撤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後發生之事項而增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撤銷之金額，該項收回將計入損益賬之其他開支中。

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。實際利率攤銷計入損益賬之融資成本。

終止確認金融負債

倘負債項下之責任獲解除或註銷或屆滿，則終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款進行大幅修訂，此類交換或修訂被視為終止確認原負債並確認新負債，而相關賬面值間之差額則在損益賬確認。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具之抵銷

倘目前有可強制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現金融資產及償付金融負債，則金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內呈報。

現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等同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、價值變動風險不大且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須按要求償還之銀行透支，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

當過去事項導致出現目前責任(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，則會確認撥備，前提是該項責任之數額須能夠可靠地估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間出現之增幅會計入損益賬之融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益賬外確認之項目相關之所得稅於損益賬外(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，根據於報告期末已制定或實質上已頒佈之稅率(及稅法)計量，當中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。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟以下各項除外：

- 遞延稅項負債因初步確認商譽或一項非業務合併交易中之資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與投資附屬公司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在可預見將來不會撥回。

遞延稅項資產就所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損確認。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、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下，均會確認遞延稅項資產，惟以下各項除外：

- 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；及
- 就與投資附屬公司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，方確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱，並當可能不再有充足應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能獲得充足應課稅溢利以收回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已制定或實質上已頒佈之稅率(及稅法)，以預期適用於變現資產或清償負債期間之稅率計量。

當且僅當本集團有合法強制執行權利抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體(擬於預期有大額遞延稅項負債或資產將償付或收回之各日後期間按淨額基準償付即期稅項負債及資產或同時變現資產及償付負債)徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入乃在經濟利益可能流入本集團及收入能可靠地計量時按下列基準確認：

- (a) 租金收入於租期內按時間比例確認；
- (b) 來自提供服務之收入於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售物業(包括發展中物業及持有待售竣工物業)之收入於物業交付予買方且銷售協議成為無條件時確認；及
- (d) 利息收入利用實際利率法按累計基準，應用將金融工具預期年期或較短年期(如適用)內收取之估計未來現金精確地折現至金融資產賬面淨值之利率計算。

股份支付

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

就於二零零二年十一月七日後之授出，與僱員之股本結算交易成本乃參照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，有關進一步詳情載於財務報表附註27。

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開支反映出歸屬期間屆滿之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。某一期間在損益賬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開支變動。

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，惟符合條件之可能性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開支。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場或非歸屬條件獲履行與否，在所有其他績效及／或服務條件均獲達成之情況下，交易仍被視為一項歸屬。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

股份支付(續)

倘股本結算獎勵之條款已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項開支，猶如有關條款並無修改。此外，本集團會就任何使股份支付公平總值增加或按修訂日期計量而對僱員有所裨益之修改確認開支。

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開支隨即確認。此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於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員設立既定供款強積金計劃。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規則於應付供款時自損益賬扣除。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(即須在一段長時間方能達致其預定用途或出售之資產)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期間列作開支。借貸成本包括實體就借入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。建議末期股息於財務報表附註11披露。

中期股息於建議時同時宣派，原因為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，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

在編製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、資產及負債金額及其隨附披露資料以及或然負債披露資料之判斷、估計及假設。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

於採用本集團會計政策之過程中，除涉及估計者外，管理層已作出以下判斷，對財務報表內已確認金額構成最為重大之影響。

出售資產及出售業務之劃分

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方就出售於香港從事物業發展之附屬公司之部分權益訂立買賣協議，而有關出售導致本集團失去對該等附屬公司之控制權。於出售當日，本公司管理層考慮是否已開始物業項目之發展。倘已開始發展，其入賬列作出售業務，而本集團保留之剩餘權益會重新計量，保留權益之公平值會獲悉數確認為合營企業之初步賬面值。相反，倘尚未開始發展，其會入賬列作出售相關資產之部分權益。本集團保留之剩餘權益會與相關資產未變現公平值增幅對銷，因此保留權益之原有成本確認為合營企業之初步賬面值。出售附屬公司部分權益之進一步詳情載列於財務報表附註31。

估計不明朗因素

有關於報告期末估計不明朗因素之未來及其他主要來源之主要假設(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)闡述如下。

投資物業估值

投資物業包括香港之工業及商業單位，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，該等假設受不明朗因素影響，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之現時市價，並運用主要根據報告期末之現時市況作出之假設。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；及
- (b) 物業投資分類指投資泊車位、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，以決定資源分配及表現評估。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／虧損為經調整除稅前溢利／虧損之計量方式。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、總辦事處及企業開支則不撥入該項計量中。

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團來自外部客戶之收入全部源於其於香港之營運，而於二零一八年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。

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	1,333,515	46,039	18,328	106,378	1,351,843	152,417
其他收入	1,693,181	15,924	34,317	36,515	1,727,498	52,439
總計	3,026,696	61,963	52,645	142,893	3,079,341	204,856
分類業績	2,052,165	(2,593)	43,739	53,259	2,095,904	50,666
對賬：						
利息收入					17,195	3,566
融資成本					(62,943)	(12,333)
企業及未分配開支					(45,203)	(17,689)
除稅前溢利					2,004,953	24,210
所得税抵免／(開支)					(60,582)	4,175
本年度溢利					1,944,371	28,385

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度(續)

	物業發展		物業投資		未分配		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他分類資料：								
折舊	60	92	-	-	831	-	891	92
撥回發展中物業之撇減	-	44,411	-	-	-	-	-	44,411
資本開支*	131	1,336	287,398	608,115	95,662	-	383,191	609,451
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	(31,274)	6,726	33,355	36,487	-	-	2,081	43,213
出售附屬公司之收益淨額	1,247,461	-	-	-	-	-	1,247,461	-
重新計量本集團所保留分類為一間合營 企業之WS集團之50%股權之收益	467,039	-	-	-	-	-	467,039	-
應佔合營企業之虧損	895	-	-	-	-	-	895	-
投資合營企業	1,413,350	-	-	-	-	-	1,413,350	-

* 資本開支由添置物業、廠房及設備以及投資物業組成。

有關主要客戶之資料

於本年度，概無與單一外部客戶之交易收入佔本集團總收入之10%或以上。於上一年度，41,440,000港元之收入來自銷售予物業發展分類之單一外部客戶。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指出售物業之所得款項及已收及應收投資物業之總租金收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
出售物業	1,329,255	126,470
總租金收入	22,588	25,947
	1,351,843	152,417
其他收入及收益淨額		
銀行存款之利息收入	12,747	3,566
一項應收貸款之利息收入	4,448	–
沒收客戶之按金	3,053	8,232
管理費收入	5,807	–
出售附屬公司之收益淨額(附註31)	1,247,461	–
重新計量本集團所保留分類為一間合營企業之WS集團之50%股權之收益 (附註31)	467,039	–
其他	2,057	994
	1,742,612	12,792

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業成本		841,518	90,864
折舊	13	891	92
物業、廠房及設備撇銷	13	740	–
經營租約之最低租金		10,016	8,699
核數師酬金		1,950	1,850
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		61,421	54,140
退休金供款計劃		1,073	849
減：資本化金額		(11,214)	(11,457)
		51,280	43,532
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)		3,899	1,600

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他貸款利息	126,864	64,300
減：資本化利息	(63,921)	(51,967)
	62,943	12,333

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

8. 董事及主要行政人員之酬金

本年度董事酬金根據聯交所證券上市規則(「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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	660	641
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,702	4,263
表現花紅*	5,840	9,987
退休金計劃供款	36	36
	10,578	14,286
	11,238	14,927

* 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、董事之個人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之費用如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
李永森先生	140	136
宋梓華先生	140	136
梁家棟博士測量師	140	136
	420	408

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一七年：無)。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

8. 董事及主要行政人員之酬金(續)

(b) 行政總裁、其他執行董事及一名非執行董事

	薪金、津貼及 袍金		表現花紅	退休金 計劃供款	酬金總額
	千港元	實物利益 千港元			
二零一八年					
執行董事：					
黃耀雄先生(行政總裁)	-	3,262	3,200	18	6,480
鄧灝康先生	-	1,440	2,640	18	4,098
	-	4,702	5,840	36	10,578
非執行董事：					
陳振康先生	240	-	-	-	240
	240	4,702	5,840	36	10,818
二零一七年					
執行董事：					
黃耀雄先生(行政總裁)	-	3,100	9,353	18	12,471
鄧灝康先生	-	1,163	634	18	1,815
	-	4,263	9,987	36	14,286
非執行董事：					
陳振康先生	233	-	-	-	233
	233	4,263	9,987	36	14,519

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一七年：無)。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中兩名(二零一七年：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(二零一七年：三名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,320	4,327
表現花紅	1,395	1,275
退休金計劃供款	54	54
	5,769	5,656

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	
	二零一八年	二零一七年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

10. 所得稅

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%(二零一七年：16.5%)作出撥備。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期－香港		
本年度開支	67,459	5,418
過往年度撥備不足／(超額撥備)	76	(522)
遞延(附註25)	67,535 (6,953)	4,896 (9,071)
本年度之稅項開支／(抵免)總額	60,582	(4,175)

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開支／(抵免)與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	2,004,953	24,210
按香港稅率16.5%計算之稅項	330,817	3,995
就過往期間即期稅項作出調整	76	(522)
就過往期間遞延稅項作出調整	5	(488)
合營企業應佔溢利或虧損	148	-
毋須繳稅收入	(284,258)	(7,054)
不可扣稅開支	6,124	4,138
過往期間動用之稅項虧損	(92)	(7,108)
未確認稅項虧損	7,987	3,024
其他	(225)	(160)
按本集團之實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	60,582	(4,175)

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

11. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
特別股息－每股普通股1.0港仙(二零一七年：無)	152,000	—
建議末期股息－每股普通股0.65港仙(二零一七年：無)	98,800	—
	250,800	—

於報告期後之建議末期股息須待於本公司即將舉行之股東週年大會上提呈予本公司股東批准後方可作實，且並未於報告期末確認為負債。年內已宣派及派付特別股息每股普通股1.0港仙(二零一七年：無)。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一八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1,808,456,000港元(二零一七年：38,816,000港元)及年內已發行普通股加權平均數15,200,000,000股(二零一七年：15,085,479,452股)計算。

用作計算截至二零一七年三月三十一日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數，已假設就本公司股份上市及股份拆細(定義見附註26(iii))之重組及資本化發行(定義見附註26(i))已於二零一五年四月一日完成。

本集團於截至二零一八年及二零一七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之每股基本盈利作出調整。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置及辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零一八年三月三十一日						
於二零一七年四月一日：						
按成本	-	-	89	998	756	1,843
累計折舊	-	-	(89)	(44)	(396)	(529)
賬面淨值	-	-	-	954	360	1,314
於二零一七年四月一日，						
扣除累計折舊	-	-	-	954	360	1,314
添置	665	-	131	-	3	799
收購一間附屬公司(不作為一項業務)(附註30)	94,254	713	27	-	-	94,994
出售及撤銷	-	(713)	(27)	-	-	(740)
年內折舊撥備	(542)	-	(44)	(200)	(105)	(891)
於二零一八年三月三十一日，						
扣除累計折舊	94,377	-	87	754	258	95,476
於二零一八年三月三十一日：						
按成本	94,919	-	220	998	759	96,896
累計折舊	(542)	-	(133)	(244)	(501)	(1,420)
賬面淨值	94,377	-	87	754	258	95,476
二零一七年三月三十一日						
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

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面淨值達94,377,000港元(二零一七年：無)之若干土地及樓宇已抵押作為本集團獲取一般銀行融資之擔保(附註24)。

14. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初之賬面值	1,229,300	579,200
添置	12,849	95,890
收購一間附屬公司(不作為一項業務)(附註30)	274,549	512,225
公平值調整收益淨額	2,081	43,213
累計免租租金收入	(1,513)	(1,228)
年末賬面值	1,517,266	1,229,300
計入分類為持作出售之資產(附註21)	(758,266)	-
於三月三十一日在綜合財務狀況表所示之投資物業	759,000	1,229,300

本集團之投資物業包括位於香港之商業物業及工業物業。

投資物業由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司於二零一八年三月三十一日進行重估。財務部設有一個小組，專責就財務報告對獨立估值師之估值進行審閱，並直接向本公司高級管理層匯報。就中期及年度財務報告進行評估時，管理層與估值師會就評估程序及結果每年展開兩次討論。於各報告期末，財務部會與獨立估值師展開討論，以核實獨立估值報告之重大輸入。財務部亦會就物業估值較上一年度估值報告之變動進行評估。

投資物業按經營租約租予第三方及關連人士，其他詳情載於財務報表附註33(a)及36。

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值達1,497,266,000港元(二零一七年：1,210,100,000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24)。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第142頁。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

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)	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經常性公平值計量：		
商業物業	1,497,266	1,210,100
工業物業	20,000	19,200
計入分類為持作出售之資產(附註21)	1,517,266 (758,266)	1,229,300 -
於三月三十一日在綜合財務狀況表所示之投資物業	759,000	1,229,300

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(二零一七年：無)。

分類為公平值層級第三層之公平值計量之對賬如下：

	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(不作為一項業務)(附註30)	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二零一七四月一日之賬面值	1,210,100	19,200	1,229,300
添置	12,849	-	12,849
累計免租租金收入	(1,493)	(20)	(1,513)
收購一間附屬公司(不作為一項業務)(附註30)	274,549	-	274,549
公平值調整收益淨額	1,261	820	2,081
計入分類為持作出售之資產(附註21)	1,497,266 (758,266)	20,000 -	1,517,266 (758,266)
於二零一八年三月三十一日之賬面值	739,000	20,000	759,000

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

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	
			二零一八年	二零一七年
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	不適用	40港元至 320港元
		資本化率	不適用	2.3%至2.9%
		每平方呎價格	18,900港元至 160,000港元	30,472港元至 77,006港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	6,900港元	6,495港元

於二零一八年三月三十一日，投資物業乃根據直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

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)。

15. 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初賬面值	3,518,592	2,910,519
添置(包括開發成本及資本化利息)	1,297,378	563,662
撥回發展中物業之撇減(附註)	-	44,411
轉撥至持有待售物業	(1,556,184)	-
收購一間附屬公司(不作為一項業務)(附註30)	2,575,195	-
出售附屬公司(附註31)	(3,082,524)	-
年末賬面值	2,752,457	3,518,592

附註：

截至二零一七年三月三十一日止年度撥回發展中物業之撇減與本集團持有之一幅土地有關，該幅土地於二零一七年三月三十一日尚未開始發展，撥回是由於附近之物業價格及香港之土地拍賣價格上漲。有關撥回限於原來撇減金額，而可收回金額乃參考中誠達資產評估顧問有限公司於二零一七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)

二零一八年三月三十一日

15. 發展中物業(續)

預計於下列期間落成之發展中物業：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
超過正常營運週期，計入非流動資產	152,997	415,004
於正常營運週期內，計入流動資產	2,599,460	3,103,588
	2,752,457	3,518,592

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	1,431,194	487,397
一年後	1,168,266	2,616,191
	2,599,460	3,103,588

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值達1,168,266,000港元(二零一七年：1,756,702,000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24)。

有關本集團發展中物業之進一步詳情載於第143頁。

16. 持有待售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於三月三十一日之賬面值	719,080	-

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值為576,509,000港元(二零一七年：無)之持有待售物業已抵押作為本集團獲取一般銀行融資之擔保(附註24)。

有關本集團持有待售物業之進一步詳情載於第142頁。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

17. 投資合營企業

	二零一八年 千港元
應佔資產淨值	1,143,389
貸款予合營企業	269,961
	1,413,350

向合營企業之貸款為無抵押、免息且毋須於一年內償還。董事認為，該等貸款被視為本集團於合營企業之投資淨額之一部分。

本集團之合營企業詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立／登記及 營業地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	分佔溢利	
Wonder Sign Limited (「Wonder Sign」)*	普通股 每股1美元	英屬維爾京群島	50	50	50	投資控股
同明有限公司 (「同明」)	普通股	香港	50	50	50	物業發展
Ease Mind Investments Limited (「Ease Mind」)*	普通股 每股1美元	英屬維爾京群島	40	40	40	投資控股
鋒尚有限公司 (「鋒尚」)	普通股	香港	40	40	40	物業發展

Wonder Sign為一間投資控股公司，持有同明(統稱「WS集團」)之全部股權。

Ease Mind為一間投資控股公司，持有鋒尚(統稱為「EM集團」)之全部股權。

所有該等合營企業均為非上市公司，並由本公司間接持有。

WS集團及EM集團被視為本集團之重要合營企業，並按權益法入賬。

* Wonder Sign及Ease Mind於本集團完成出售部分持有之股權後成為本集團之合營企業。有關進一步詳情，請參閱附註31。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

17. 投資合營企業(續)

下表載述WS集團及EM集團之財務資料概要及與綜合財務報表內之賬面值對賬：

WS集團

	二零一八年 千港元
發展中物業	2,377,623
預付款項、按金及其他應收款項	3,021
現金及現金等同項目	11,848
流動資產	2,392,492
應付賬款	1,900
其他應付款項及應計費用	1,093
應付股東款項	9,812
流動負債	12,805
列作非流動負債之銀行借貸	954,095
資產淨值	1,425,592
與本集團於合營企業之權益對賬：	
本集團擁有權所佔比例	50%
本集團應佔合營企業之資產淨值	712,796
貸款予WS集團	4,912
投資之賬面值	717,708
本年度虧損及全面虧損總額	(1,729)

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

17. 投資合營企業(續)

EM集團

	二零一八年 千港元
發展中物業	2,727,708
預付款項、按金及其他應收款項	2,996
現金及現金等同項目	8,923
流動資產	2,739,627
應付賬款	16,236
應付股東款項	284,942
流動負債	301,178
列作非流動負債之銀行借貸	1,361,967
資產淨值	1,076,482
與本集團於合營企業之權益對賬：	
本集團擁有權所佔比例	40%
本集團應佔合營企業之資產淨值	430,593
貸款予EM集團	265,049
投資之賬面值	695,642
本年度虧損及全面虧損總額	(76)

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

18. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貸款，有抵押(附註31(b))	600,000	-

應收貸款按12個月香港銀行同業拆息加實際年利率0.7%以攤銷成本列賬。應收貸款之本金額為600,000,000港元，於二零一九年十一月二十七日到期償還。應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於二零一八年三月三十一日，並未過期亦無減值之應收貸款600,000,000港元乃與最近並無違約記錄之合營企業買家有關。

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項		348,873	73,485
按金	(i)	74,402	945,923
其他應收款項	(ii)	1,047,695	887,927
		1,470,970	1,907,335
減：列作非流動資產之按金及其他應收款項		(7,320)	(32,844)
列作流動資產之部分		1,463,650	1,874,491

附註：

- (i) 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；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，上述按金已於年內悉數退還予本集團。
- (ii) 本集團於二零一八年三月三十一日賬面總值達301,669,000港元(二零一七年：無)之預售發展中物業之銷售所得款項已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。

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記錄之應收款項有關。預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

20. 現金及現金等同項目

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘	1,558,849	1,357,233
減：計入分類為持作出售資產(附註21)	(5,046)	-
於三月三十一日在綜合財務狀況表所示之現金及現金等同項目	1,553,803	1,357,233

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。

21. 分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產直接相關之負債

	二零一八年 千港元
分類為持作出售之資產	
分類為持作出售之出售附屬公司資產	
— 東華	191,992
— Precious Investments	69,163
— 光暉	52,311
— Wang To	40,125
— 安興投資	84,891
— 卓豐	326,232
	764,714
與分類為持作出售資產直接相關之負債	
分類為持作出售之出售附屬公司負債	
— 東華	77,116
— Precious Investments	39,309
— 光暉	18,753
— Wang To	28,369
— 安興投資	16,900
— 卓豐	130,875
	311,322

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

21. 分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產直接相關之負債(續)

上述附屬公司於二零一八年三月三十一日之資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之集團內公司間貸款)如下：

	東華 千港元 (附註(a))	Precious Investments 千港元 (附註(a))	光暉 千港元 (附註(a))	Wang To 千港元 (附註(a))	安興投資 千港元 (附註(b))	卓豐 千港元 (附註(c))	總計 千港元
資產							
投資物業	190,000	69,000	52,000	39,000	83,800	324,466	758,266
遞延稅項資產	-	-	-	-	-	455	455
預付款項、按金及 其他應收款項	-	28	-	12	61	722	823
可收回稅項	89	-	-	35	-	-	124
現金及現金等同項目	1,903	135	311	1,078	1,030	589	5,046
分類為持作出售之 出售附屬公司資產	191,992	69,163	52,311	40,125	84,891	326,232	764,714
負債							
其他應付款項及應計費用	200	28	90	30	122	8	478
已收按金及預收款項	4,018	273	366	300	65	-	5,022
計息銀行貸款	71,050	39,007	18,240	28,000	15,810	130,867	302,974
應付稅項	-	-	23	-	6	-	29
遞延稅項負債	1,848	1	34	39	897	-	2,819
分類為持作出售之 出售附屬公司負債	77,116	39,309	18,753	28,369	16,900	130,875	311,322
與出售附屬公司直接相關之 資產淨值	114,876	29,854	33,558	11,756	67,991	195,357	453,392

附註：

- (a) 於二零一八年二月七日，本集團與位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」)(本公司之同系附屬公司)之間接全資附屬公司訂立買賣協議，據此，本集團出售東華、Precious Investments、光暉及Wang To(均為本公司間接全資附屬公司)之全部已發行股本及結欠之所有股東貸款，總代價為350,000,000港元。該項交易已於二零一八年四月二十五日完成。

有關該項出售之進一步詳情載於位元堂與本公司日期為二零一八年二月七日之聯合公佈及本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函。

- (b) 於二零一八年三月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，據此，本集團將出售安興投資(本公司間接全資附屬公司)之全部已發行股本並轉讓安興投資結欠之股東貸款之利益，代價為83,800,000港元(可予調整)。該項交易預期於二零一八年七月完成。
- (c) 於二零一八年三月，本集團將卓豐持有之物業用於投標，並於二零一八年四月十二日，本集團與另一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，據此，本集團出售卓豐之全部已發行股本，代價為324,466,000港元(可予調整)。該項交易預期於二零一八年十月完成。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

22. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30日內	159,187	45,363

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

23. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他應付款項	167,229	6,193
應計費用	30,543	5,402
減：列作非流動負債之其他應付款項	197,772 (164,958)	11,595 -
即期部分	32,814	11,595

除合共164,958,000港元(二零一七年：無)屬非貿易性質、無抵押、免息且於二零一九年十一月到期之結餘外，該等結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款期。上述其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

24. 計息銀行及其他貸款

	二零一八年			二零一七年		
	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	二零一八年 或按要求	400,503	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
銀行貸款－無抵押	香港銀行同業 拆息+(1.95-2.05)	二零一九年 或按要求	76,746			-
按要求時 償還長期銀行貸款 －有抵押	香港銀行同業 拆息+(1.5-2.0)/ 最優惠利率-2.75	按要求	46,756	香港銀行同業 拆息+1.7/ 最優惠利率-2.75	按要求	42,406
其他貸款－無抵押	6	二零一八年	13,397	6	二零一八年	28,845
			537,402			432,502
非即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業 拆息+(1.2-1.67)	二零一九年至 二零二四年	990,576	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
銀行貸款－無抵押	香港銀行同業 拆息+2.05	二零二二年	1,406,477	香港銀行同業 拆息+2.05	二零二二年	1,464,947
			2,397,053			2,413,416
總計			2,934,455			2,845,918

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分析為：		
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內或按要求(附註)	524,005	403,657
第二年	1,156,520	564,784
第三至五年(包括首尾兩年)	1,240,533	1,848,632
	2,921,058	2,817,073
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內或按要求	13,397	28,845
	2,934,455	2,845,918

附註：誠如財務報表附註39進一步詳述，本集團合共88,682,000港元(二零一七年：85,504,000港元)之定期貸款(載有按要求償還條款)已列作流動負債。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)

二零一八年三月三十一日

24. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內	477,249	361,251
第二年	878,382	122,037
第三至五年(包括首尾兩年)	1,385,649	2,102,345
五年後	179,778	231,440
	2,921,058	2,817,073
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	13,397	28,845
	13,397	28,845
	2,934,455	2,845,918

附註：

- 本集團若干銀行貸款以本集團土地及樓宇(附註13)、投資物業及由該等投資物業產生之若干租金收入(附註14)、發展中物業(附註15)、持有待售物業(附註16)、預售發展中物業之銷售所得款項(附註19(ii))及就本公司兩間(二零一七年：三間)附屬公司之股權質押之股份(附註1)作抵押。
- 本集團之所有銀行貸款均按浮動利率計息。
- 本集團所有其他貸款指本集團若干附屬公司之非控股股東墊付之貸款。
- 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)

二零一八年三月三十一日

25. 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及二零一七年四月一日	2,875
年內扣自損益賬之遞延稅項(附註10)	689
轉撥至與分類為持作出售資產直接相關之負債(附註21)	(2,819)
於二零一八年三月三十一日	745

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及二零一七年四月一日	10,950
年內計入損益賬之遞延稅項(附註10)	7,642
收購一間附屬公司(不作為一項業務)(附註30)	455
計入持作出售資產(附註21)	(455)
於二零一八年三月三十一日	18,592

本集團在香港產生稅項虧損約105,822,000港元(二零一七年：72,564,000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，是由於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可用作抵銷稅項虧損。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

26. 股本

	二零一八年 千港元	二零一七年 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

由二零一六年四月一日至二零一八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 二零一八年三月三十一日		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 二零一八年三月三十一日		15,200,000,000	15,200

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

26. 股本(續)

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(「資本化發行」)。該項資本化發行當時須待股份溢價賬因下文附註(ii)所詳述之本公司首次公開發售向公眾發行新股份而錄得進賬後，方始作實。
- (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。

27. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「購股權計劃」)，目的為向對本集團之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及報酬。購股權可授予任何董事或候任董事(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。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之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及報酬。

可供認購之股份數目上限

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，須為該等購股權獲行使後合共不超過本公司不時已發行股本之30%，其中不計及於購股權獲行使時所發行之任何股份。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得超逾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)

二零一八年三月三十一日

27. 購股權計劃(續)

各參與者之最大配額

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)之股份數目上限以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。倘超過該限額，則進一步授出任何購股權時，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向該名人士已授出及將授出之購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)獲行使時已發行及將發行之股份總數合共超過已發行股份之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，亦須獲得股東批准。

釐定行使價之基準

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)載於香港聯交所刊發之日報表之股份收市價；及
- (ii) 緊接要約授出日期前五個營業日載於香港聯交所刊發之日報表之股份平均收市價，惟每股股份之購股權價格在任何情況下不得低於一股股份之面值。

授出購股權之要約必須於作出要約日期起30日內獲接納。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之權利。

自採納購股權計劃以來概無授出任何購股權。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

28. 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70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之注資：(i)代價金額496,443,000港元與Earnest Spot根據與本公司股份於聯交所上市有關之本公司重組(「重組」)轉讓予本公司之股東貸款總額2,047,989,000港元之間之差額；及(ii)代價與根據重組向宏安及其附屬公司(不包括本集團)出售附屬公司之資產淨值之間之差額。

(ii) 資本儲備

本集團之資本儲備指代價與已收購或出售之非控股權益賬面值之間之差額。

(iii) 合併儲備

本集團之合併儲備指根據共同控制透過業務合併收購附屬公司轉讓之總代價與所收購資產、累計負債及本集團合併之收購前儲備之賬面值之間之差額。

29. 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：

	二零一八年	二零一七年
非控股權益持有之股權百分比：		
龍勝	40%	40%
高和	40%	40%
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控股權益獲分配之年內溢利／(虧損)：		
龍勝	135,959	(3,950)
高和	(41)	(6,477)
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
龍勝	131,535	(4,424)
高和	(7,358)	(7,317)

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

29. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司(續)

下表載列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：

二零一八年	龍勝 千港元	高和 千港元
收入	1,329,255	-
開支總額	(989,358)	(101)
年內溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額	339,897	(101)
流動資產	601,408	1,876,328
非流動資產	-	3,634
流動負債	(272,569)	(1,898,356)
經營業務所得現金流量淨額	30,477	(8,208)
融資活動所用現金流量淨額	(44,579)	8,000
現金及現金等同項目減少淨額	(14,102)	(208)
二零一七年	龍勝 千港元	高和 千港元
開支總額	(9,875)	(16,194)
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)
經營業務所得現金流量淨額	430,989	857,486
融資活動所用現金流量淨額	(411,631)	(859,434)
現金及現金等同項目增加/(減少)淨額	19,358	(1,948)

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

30. 收購附屬公司(不作為一項業務)

截至二零一八年三月三十一日止年度

本集團於年內收購之資產淨值如下：

	高達 千港元 (附註36(c))	卓豐 千港元 (附註(a))	鋒尚 千港元 (附註(b))	智洋 千港元 (附註(c))	總計 千港元
所收購之資產淨值：					
物業、廠房及設備	-	-	-	94,994	94,994
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	1,540	847	-	32	2,419
發展中物業	-	-	2,575,195	-	2,575,195
銀行結餘	2,008	-	5	-	2,013
其他應付款項及應計費用	(782)	-	-	-	(782)
應付稅項	(37)	-	-	-	(37)
計息銀行貸款	-	-	(1,105,300)	-	(1,105,300)
	2,729	275,851	1,469,900	95,026	1,843,506
視作宏安之注資	71	-	-	-	71
	2,800	275,851	1,469,900	95,026	1,843,577
支付方法：					
現金	2,800	275,851	1,469,900	95,026	1,843,577

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

30. 收購附屬公司(不作為一項業務)(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

有關收購高達、卓豐、鋒尚及智洋之現金流量分析如下：

	高達 千港元	卓豐 千港元	鋒尚 千港元	智洋 千港元	總計 千港元
現金代價	(2,800)	(275,851)	(1,469,900)	(95,026)	(1,843,577)
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	2,008	-	5	-	2,013
部分代價之退款	-	-	6,136	-	6,136
計入年內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	(792)	(248,396)	(599,329)	(95,026)	(943,543)
計入經營業務所得現金流量之 收購交易成本	-	(675)	(2,170)	(332)	(3,177)
	(792)	(249,071)	(601,499)	(95,358)	(946,720)

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業務)之全部股權及相關股東貸款。該項交易已於二零一七年四月二十五日完成。
- 根據相關買賣協議，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業務)之全部股權及相關股東貸款。該項交易已於二零一七年五月十九日完成。
- (c) 於二零一八年二月六日，本集團以經調整代價95,026,000港元完成收購智洋之全部股權。智洋於香港持有一間住宅物業。

本集團將上述收購事項入賬作為收購資產，因為本集團收購之實體並不構成一項業務。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

30. 收購附屬公司(不作為一項業務)(續)

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一項買賣協議，以現金代價512,225,000港元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物業投資及截至收購日期止，暢發集團除於香港持有一項物業外，並無進行任何重大業務交易。

本集團將上述收購事項入賬列作收購資產，因為本集團收購之實體並不構成一項業務。

根據相關買賣協議，現金代價已根據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。本集團於上述交易所收購之資產淨值如下：

	千港元
所收購之資產淨值：	
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

有關收購暢發集團之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(509,503)
所收購之銀行結餘	103
	(509,400)
收購一間附屬公司之現金及現金等同項目之流出淨額	(509,400)
計入經營業務所得現金流量之收購交易成本	(799)
	(510,199)

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

31. 出售附屬公司

截至二零一八年三月三十一日止年度

出售予獨立第三方之附屬公司之資產淨值詳情及彼等之財務影響概述如下：

	WS集團 千港元 (附註(a))	EM集團 千港元 (附註(b))	總額 千港元
已出售資產淨值：			
發展中物業	394,891	2,687,633	3,082,524
預付款項、按金及其他應收款項	98,340	–	98,340
現金及現金等同項目	12	5	17
應付本集團款項	–	(250,000)	(250,000)
應付賬款	–	(2,688)	(2,688)
	493,243	2,434,950	2,928,193
專業費用及開支	9,895	25,007	34,902
出售附屬公司之收益	457,143	790,318	1,247,461
重新計量本集團所保留分類為一間合營企業之 WS集團之50%股權之收益	467,039	–	467,039
	1,427,320	3,250,275	4,677,595
支付方法：			
現金	713,660	2,441,253	3,154,913
代價之部分退款(附註(i))	–	(164,958)	(164,958)
WS集團50%股權之公平值(附註(ii))	713,660	–	713,660
EM集團40%股權之原始成本	–	973,980	973,980
	1,427,320	3,250,275	4,677,595

附註：

- (i) 根據該協議(定義見下文)，本集團承諾將代價下調，方法為於二零一九年十一月向買方退回金額164,958,000港元，惟買方須清付結欠本集團之貸款600,000,000港元，如財務報表附註18進一步論述。
- (ii) 公平值由管理層參考出售事項之實際成交價釐定。本集團所持餘下權益於本集團失去對WS集團控制權之日按公平值重新計量。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

31. 出售附屬公司(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	WS集團 千港元	EM集團 千港元	總額 千港元
現金代價	713,660	2,441,253	3,154,913
已出售現金及現金等同項目	(12)	(5)	(17)
專業費用及開支	(9,895)	(25,007)	(34,902)
應收貸款	—	(600,000)	(600,000)
出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額	703,753	1,816,241	2,519,994

附註：

- (a) 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之50%股權並將WS集團結欠本集團之相關股東貸款之50%權益轉讓予獨立第三方，總代價為713,660,000港元。WS集團主要於香港從事物業發展業務。該項交易已於二零一七年六月七日完成。於出售事項完成後，Wonder Sign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則作為本集團合營企業列賬。
- (b) 於二零一七年九月八日，本集團與一名獨立第三方訂立一項買賣協議(「該協議」)，以出售Ease Mind 60%股權並將EM集團結欠本集團之相關股東貸款之60%權益轉讓予獨立第三方，總代價為2,441,253,000港元。本集團於年內收取買方1,841,253,000港元，餘下600,000,000港元按買賣協議規定作為應收買方貸款入賬。該貸款按12個月香港銀行同業拆息加年利率0.7%計息，並須於二零一九年十一月二十七日償還。EM集團主要於香港從事物業發展業務。該項交易已於二零一七年十一月二十八日完成。於出售事項完成後，Ease Mind不再為本集團之附屬公司，而由本集團擁有40%權益以及由買方擁有60%權益，而Ease Mind則作為本集團合營企業列賬。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

32. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	計息銀行及 其他貸款 千港元
於二零一七年四月一日	2,845,918
融資現金流量之變動	(722,896)
收購附屬公司產生之增加(附註30)	1,105,300
貸款促成費攤銷	9,107
	3,237,429
計入分類為持作出售之出售附屬公司負債(附註21)	(302,974)
於二零一八年三月三十一日	2,934,455

33. 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(附註14)，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	8,859	22,429
第二至五年(包括首尾兩年)	4,842	7,537
	13,701	29,966

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

33. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	9,746	9,746
第二至五年(包括首尾兩年)	2,378	11,941
	12,124	21,687

34. 資本承擔

除上文附註33(b)詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	1,179,475	1,365,996
收購附屬公司	–	885,664
投資合營企業	384,951	–
	1,564,426	2,251,660

此外，本集團於合營企業自身資本承擔中之份額(不包括於上述內容中)如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備	1,118,163	–

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

35. 或然負債

於報告期末，本集團已就於二零一八年三月三十一日授予WS集團及EM集團最高2,158,800,000港元(二零一七年三月三十一日：無)之融資向銀行作出擔保，而本集團授予WS集團及EM集團之銀行融資擔保於二零一八年三月三十一日已動用1,033,300,000港元(於二零一七年：無)。

36. 關連人士交易

除該等財務報表其他章節詳述之交易外，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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
向位元堂一間附屬公司收取之租金收入*	(i)	9,482	10,800
向位元堂一間附屬公司支付之租金開支*	(i)	6,635	4,564
自位元堂一間附屬公司購買產品*	(ii)	669	202
向WS集團收取之管理費收入	(iii)	4,900	-

* 該等關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

附註：

- (i) 該等交易乃按照本集團與關連人士互相協定之條款進行。
- (ii) 向位元堂一間附屬公司購買產品乃根據已發佈之價格及位元堂之一間附屬公司向其客戶提供之條件作出。
- (iii) 就物業發展之管理服務向WS集團收取之管理費收入。

(b) 本集團主要管理人員之補償

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	9,723	9,097
退休福利	108	99
支付予主要管理人員之補償總額	9,831	9,196

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。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

36. 關連人士交易(續)

- (c) 於二零一七年八月十一日，本集團以代價2,800,000港元向宏安之間接全資附屬公司盛中投資有限公司收購一間同系附屬公司高達管理有限公司(「高達」)。高達主要從事物業管理業務。現金代價與高達資產淨值之差額71,000港元已計入合併儲備。
- (d) 本集團已就授予WS集團及EM集團之融資向銀行作出擔保。有關本集團所作擔保之進一步詳情於財務報表附註35披露。由於本公司董事認為該等財務擔保合約於初步確認時及於報告期末之公平值並不重大，故本集團並無就該等財務擔保確認任何負債。

37. 按類別劃分之金融工具

本集團於二零一八年及二零一七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。

38. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估計入現金及銀行結餘、按金及其他應收款項以及應收貸款之金融資產、計入應付賬款、其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行貸款之即期部分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輸入數據。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，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利率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於二零一八年三月三十一日，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)

二零一八年三月三十一日

39. 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、應收貸款、按金、應付賬款、其他應付款項及應計費用、現金及銀行結餘以及銀行及其他借貸。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審核並協定管理每項該等風險之政策。該等政策於下文概述。

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，並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度。有關變動不會對本集團權益之其他組成部分造成重大影響。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一八年		
港元	100	(32,240)
港元	(100)	32,240
二零一七年		
港元	100	(28,171)
港元	(100)	28,171

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

39. 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應收貸款及其他應收款項。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。

就應收貸款及其他應收款項而言，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以及應收貸款)之最大信貸風險等於該等工具之賬面值。

流動資金風險

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：

	二零一八年				總計 千港元
	按要求 千港元	一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	
銀行貸款(附註)	134,922	780,219	1,225,143	1,278,385	3,418,669
其他貸款(附註24)	-	14,201	-	-	14,201
應付賬款(附註22)	-	159,187	-	-	159,187
其他應付款項及應計費用(附註23)	-	32,814	164,958	-	197,772
	134,922	986,421	1,390,101	1,278,385	3,789,829

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

39. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	二零一七年				總計 千港元
	按要求 千港元	一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 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24)	-	30,576	-	-	30,576
應付賬款(附註22)	-	45,363	-	-	45,363
其他應付款項及應計費用(附註23)	-	11,595	-	-	11,595
	85,504	469,325	621,362	1,893,788	3,069,979

附註：

本集團之計息銀行貸款包括於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日本金總額分別為88,682,000港元及85,504,000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，董事認為本公司不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之到期日償還。作出本評估時已考慮：本集團於財務報表獲批准日期之財務狀況；本集團遵守貸款契據之情況；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
二零一八年三月三十一日	91,882	10,657	35,633	2,729	140,901
二零一七年三月三十一日	45,091	9,133	31,931	3,287	89,442

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

39. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團使用負債對經調整資本比率監察資本。該比率是按淨負債除經調整資本計算。淨負債包括計息銀行及其他貸款減現金及銀行結餘。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。於報告期末之負債對經調整資本比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息銀行及其他貸款	3,237,429	2,845,918
減：現金及銀行結餘	(1,558,849)	(1,357,233)
淨負債	1,678,580	1,488,685
權益總額	4,183,914	2,391,614
負債對經調整資本比率	40.12%	62.25%

40. 報告期後事項

於二零一八年四月十九日，本集團完成出售Golden Noble Investments Limited(「Golden Noble」，連同其附屬公司榮特及Sky Treasure Investments Limited(統稱「GN集團」))之30%股權予一名關連人士，代價為103,800,000港元。於報告期末，GN集團為於香港從事物業發展業務。於該出售事項完成後，Golden Noble已成為本集團間接非全資附屬公司。有關該出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年四月十九日之公佈。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

41. 本公司之財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於一間附屬公司權益	-	-
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	1,340	1,225
應收一間附屬公司款項	3,047,313	2,551,878
現金及現金等同項目	1,349,549	1,259,445
總流動資產	4,398,202	3,812,548
流動負債		
其他應付款項及應計費用	8,389	2,691
計息銀行貸款	10,000	-
應付一間附屬公司款項	1,516,816	1,461,315
總流動負債	1,535,205	1,464,006
流動資產淨值	2,862,997	2,348,542
總資產減流動負債	2,862,997	2,348,542
資產淨值	2,862,997	2,348,542
權益		
已發行股本	15,200	15,200
儲備(附註)	2,847,797	2,333,342
權益總額	2,862,997	2,348,542

黃耀雄
董事鄧灝康
董事

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

41. 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	保留盈利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
於二零一六年四月一日	-	2,047,989	(24,475)	2,023,514
本年度虧損及全面虧損總額	-	-	(7,061)	(7,061)
根據股份發售而發行之新股份(附註26(ii))	345,800	-	-	345,800
根據資本化發行而發行之新股份(附註26(i))	(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及二零一七年四月一日	316,889	2,047,989	(31,536)	2,333,342
本年度溢利及全面收益總額	-	-	666,455	666,455
已提呈及支付之特別股息	-	-	(152,000)	(152,000)
於二零一八年三月三十一日	316,889	2,047,989	482,919	2,847,797

42. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一八年六月二十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
香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室	商業出租	長期租約	100%

持有待售物業

地點	概約可售 總建築面積 (平方呎)	用途	本集團應佔權益
九龍旺角彌敦道575-575A號	15,000	商業	100%
馬鞍山恆光街薈晴(沙田市地段第598號)	13,000	住宅及泊車位	60%

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
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	40%
薄扶林道86A至86D號	28,500	28,500	住宅	二零二一年	計劃中	70%
青衣寮肚路與亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二零年	計劃中	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，內容摘錄自己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				
	二零一八年 千港元	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)
收入	1,351,843	152,417	645,486	1,229,971	1,390,445
除稅前溢利	2,004,953	24,210	393,429	538,173	528,467
所得稅抵免／(開支)	(60,582)	4,175	15,314	(80,950)	(103,748)
本年度溢利	1,944,371	28,385	408,743	457,223	424,719
應佔：					
母公司擁有人	1,808,456	38,816	410,000	457,399	425,031
非控股權益	135,915	(10,431)	(1,257)	(176)	(312)
	1,944,371	28,385	408,743	457,223	424,719

資產、負債及非控股權益

	於三月三十一日				
	二零一八年 千港元	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
總資產	10,147,702	8,028,055	4,075,669	5,901,774	4,197,391
總負債	(5,963,788)	(5,636,441)	(2,044,528)	(5,663,291)	(3,938,230)
非控股權益	(124,170)	11,745	1,314	57	312
	4,059,744	2,403,359	2,032,455	238,540	259,473

附註：截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之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之業績及資產／負債，以說明宏安於先前已刊發之經審核財務報表內物業發展及物業投資業務之過往業績。