



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

中期報告 2018

以愛為基石
為未來建設
A Passion For
Tomorrow
見愛 · 建明天



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

目錄

- | | | | |
|----|-----------|----|----------------|
| 2 | 公司資料 | 19 | 簡明綜合損益及其他全面收益表 |
| 4 | 中期股息 | 20 | 簡明綜合財務狀況表 |
| 4 | 管理層討論及分析 | 22 | 簡明綜合權益變動表 |
| 13 | 權益披露 | 23 | 簡明綜合現金流量表 |
| 16 | 購股權計劃 | 25 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 17 | 企業管治及其他資料 | | |



董事會

執行董事

黃耀雄先生，行政總裁
鄧灝康先生

非執行董事

陳振康先生，主席

獨立非執行董事

李永森先生
宋梓華先生
梁家棟博士測量師

審核委員會

李永森先生，主席
宋梓華先生
梁家棟博士測量師

薪酬委員會

梁家棟博士測量師，主席
李永森先生
宋梓華先生
陳振康先生
黃耀雄先生

提名委員會

陳振康先生，主席
李永森先生
宋梓華先生
梁家棟博士測量師
鄧灝康先生

常務委員會

黃耀雄先生，主席
鄧灝康先生

公司秘書

黃靜嫻女士

授權代表

陳振康先生
黃耀雄先生

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

禮德齊伯禮律師行
歐華律師事務所
何耀棟律師事務所

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3201室

公司資料(續)

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

網頁

www.woproperties.com

股份代號

1243

香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

每手股數

4,000股股份

投資者關係

電郵：pr@woproperties.com

中期股息

Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)並不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團之收入約為2,729,700,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約12,100,000港元)。收入顯著增加乃主要歸因於**薈朗**之竣工及交付。於本報告期內，母公司擁有人應佔溢利約為550,300,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約903,900,000港元)。溢利減少主要由於本報告期內，未如去年同期出售一間間接全資附屬公司之獲益及重新計量保留於一間合營企業之50%股權之收益，致確認的其他收入減少，以及扣除**薈朗**竣工所確認的溢利。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於本報告期內，此業務分類收入約為2,726,100,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約2,100,000港元)，主要歸因於**薈朗**之竣工及交付。本集團擁有該發展項目之60%股權，而有關業績及財務狀況均已於本集團之財務報表內綜合入賬。

薈薈，本集團位於沙田區之第三個住宅項目，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。於本中期報告日期，已推出之306伙單位中共售出305伙，而已訂約銷售額(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2,100,000,000港元。該項目預期將於二零一九年第一季度竣工。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

本集團繼成功打造市場熱捧的「The Met.」精品住宅系列後，再獻新猷，與旭輝控股(集團)有限公司攜手合作，推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，率先為品牌揭開序幕，於油塘崇山街8號及四山街15號之項目正式命名為「maya曦臺」。該項目由兩座住宅大樓及基座商場組成，共提供326伙住宅單位；單位間隔多元化，標準戶型為兩房及三房，另設特色戶。另外，該項目外型簡約時尚，園林設計獨具匠心，加上大型會所，為住戶打造尊貴舒適的生活空間。項目上蓋建設正進行中。本集團擁有該發展項目之50%股權，並負責其項目管理。

本集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(沙田市地段第601號)已命名為「Altissimo泓碧」。發展項目為低密度住宅，將合共提供547伙單位，並貫徹集團發展項目理念，提供多元化戶型，切合不同家庭需要。項目不但是理想居停，且俯瞰自然保育區之生態寶庫—海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，再配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內尊貴住宅項目之新指標。項目已於二零一八年十一月中旬推出預售。

於二零一八年四月，本公司之間接非全資附屬公司榮特有限公司完成於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤將重新發展為豪華洋房並正進行初期地盤工程。本集團擁有該發展項目之70%股權。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

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，進一步加強品牌地位。地盤佔地約為14,400平方呎，可建住宅及商業總樓面面積約為90,000平方呎，除可作商住發展外，其亦將設置公共交通總站(小巴士站)。

旺角彌敦道575-575A號地盤之建築工程已竣工，並於二零一八年二月獲批入伙紙。該發展項目為「Ladder」品牌旗下之十九層銀座式商廈。

於二零一八年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 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
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%
油塘崇山街8號及四山街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%

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

本集團一直物色不同機遇，包括透過公開投標、收購舊樓及轉換土地用途等，務求增加土地儲備。本集團亦將繼續尋求與第三方合作的機會，以取得協同效益，控制成本及增加收入。

物業投資

於二零一八年九月三十日，本集團之投資物業組合包括香港之商用及工業用單位，賬面總值約為782,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,517,300,000港元)。

於本報告期內，本集團之總租金收入約為6,200,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約12,100,000港元)。總租金收入減少乃主要歸因於數項物業在本報告期內出售。

於二零一八年四月二十五日，本集團完成出售四間當時為本公司間接全資擁有之附屬公司(「目標公司」)之全部已發行股本及其所結欠之全部股東貸款予一間為Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司)間接全資擁有之附屬公司，總代價為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。

於二零一八年七月三十一日，本集團完成出售安興投資有限公司(「安興」)之全部已發行股本及轉讓安興股東貸款，代價為83,800,000港元。安興為九龍彌敦道732號寬成樓地下(包括閣樓)之投資物業之註冊擁有人。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資(續)

於二零一八年八月十日，本集團出售利樂投資有限公司(「利樂」)之全部已發行股本及轉讓利樂股東貸款，代價為32,000,000港元。利樂為九龍馬頭圍道111號地下之投資物業之註冊擁有人。

於二零一八年八月二十三日，本集團完成出售卓豐控股有限公司之全部已發行股本及轉讓股東貸款，該公司主要持有新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及停車位，代價為324,500,000港元。

茲提述本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程，當中載述於二零一六年三月二十一日，本集團之母公司Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)(「宏安集團」)及其附屬公司(本集團除外)擁有合共48項住宅投資物業(「除外物業」)，於二零一六年四月並未注入本集團作為本公司分拆上市之一部分。本公司已獲宏安集團告知，該48項除外物業中之31項已於本中期報告日期前出售。

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為7,039,400,000港元(二零一八年三月三十一日：約6,746,700,000港元)，流動比率則約為1.61倍(二零一八年三月三十一日：約2.09倍)。於二零一八年九月三十日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,659,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,558,800,000港元)。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

本集團於二零一八年九月三十日之總銀行借貸約為3,906,500,000港元(二零一八年三月三十一日：約3,224,000,000港元)，負債比率約為49.8%(二零一八年三月三十一日：約41.0%)，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。於二零一八年九月三十日，本集團賬面值分別約為92,800,000港元、761,000,000港元、3,329,700,000港元及665,300,000港元(二零一八年三月三十一日：分別約94,400,000港元、1,497,300,000港元、1,168,300,000港元及576,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持作出售之物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一八年九月三十日，本集團之資本承擔約為431,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,564,400,000港元)。此外，本集團應佔合營企業的資本承擔約為977,300,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,118,200,000港元)。本集團就授予兩間合營企業高達2,158,800,000港元(二零一八年三月三十一日：2,158,800,000港元)之融資提供以銀行為受益人的擔保，而於二零一八年九月三十日，有關融資已動用約為1,165,500,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,033,300,000港元)。除本報告所披露外，於報告期末，本集團概無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團順利營運及靈活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。

管理層討論及分析(續)

債務狀況及財務規劃

本集團於二零一八年九月三十日之計息債務狀況如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內	1,576,515	780,223
兩年內	478,950	878,382
三至五年內(包括首尾兩年)	1,680,327	1,385,649
五年後	170,752	179,778
	3,906,544	3,224,032
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	4,400	13,397
三至五年內(包括首尾兩年)	181,420	—
	4,092,364	3,237,429

銀行貸款的實際年利率約為4.0%(二零一八年三月三十一日：約2.8%)，而其他貸款則按固定利率6%計息。

財務政策

本集團之財務政策之一為分散融資來源。於本報告期內，內部產生之現金流量及計息銀行及其他借貸均是為業務提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要融資狀況，以確保其擁有充足財務資源以履行其所有財務責任。

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。本集團所有銀行借貸均以港元計值。由於本集團收入則大多數以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此，本集團於本報告期間內並無參與任何對沖活動。

所持重大投資、重大收購和出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於回顧期內，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購和出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團於香港共有120名(二零一八年三月三十一日：101名)僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除薪金外，本集團亦根據個人表現及其業務表現提供酌情花紅，加上醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就香港合資格僱員向強制性公積金作出供款。

管理層討論及分析(續)

前景

中美貿易戰持續、按揭利率上升以及股市波動均影響香港物業市場。一手及二手物業的銷量於二零一八年下半年均見回落。

本集團預期住房價格將會下調，惟此屬短暫情況，乃因首置人士及用家的需求仍然支持物業市場。儘管未來利率預期呈上升趨勢，然而，由於失業率低及真正用家主導市場，對住房需求及出售抵押樓房數字預計不會構成重大影響。

本集團將對香港物業市場抱持審慎樂觀態度。本集團將繼續監察市場變化並調整投資策略，從而緊握發展機遇，致力為股東創造穩健回報。

權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

除下文所披露者外，於二零一八年九月三十日，董事及本公司主要行政人員及／或彼等任何各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司相聯法團易易壹金融集團有限公司（「易易壹」）之購股權之相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	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佔易易壹於二零一八年九月三十日之全部已發行股本556,432,500股股份計算。

權益披露(續)

董事購買股份或債券之權利

除上文「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」一節所披露者外，於期內任何時間，概無向任何董事，本公司行政人員或彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份、相關股份或債券而獲益，或彼等亦無行使任何該等權利；且本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排可使董事及本公司行政人員於任何其他法人團體中取得該等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年九月三十日，就董事所深知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之權益或淡倉：

於本公司普通股股份之好倉：

股東名稱	附註	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 百分比 (附註3) %
宏安集團	(1)	受控制公司權益	11,400,000,000	75.0
鄧清河先生	(2)	其他權益	11,400,000,000	75.0
游育燕女士	(2)	其他權益	11,400,000,000	75.0

權益披露(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於本公司普通股股份之好倉：(續)

附註：

- (1) 宏安集團持有Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」)全部已發行股本，而WOE則持有Earnest Spot Limited (「**Earnest Spot**」)全部已發行股本。Earnest Spot直接持有本公司11,400,000,000股股份。根據證券及期貨條例，WOE及宏安集團各自被視為於Earnest Spot持有之上述所有股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，鄧清河先生被視為透過(i)其個人權益；(ii)彼配偶於宏安集團之權益；(iii)彼透過Caister Limited (由彼控制之公司)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集團全部已發行股本約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)鄧清河先生於宏安集團之權益；及(iii)作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安集團全部已發行股本約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集團所持全部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九月三十日已發行股份總數15,200,000,000股計算。

除上文披露者外，於二零一八年九月三十日，概無其他人士(除董事或本公司主要行政人員外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉，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任何權益或淡倉。

購股權計劃

獲本公司及宏安集團之股東在其各自於二零一六年八月九日舉行之股東週年大會上批准，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），主要旨在獎勵或回報合資格人士對本集團發展及增長作出之貢獻或潛在的貢獻。購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非本公司股東於股東大會上提早終止，否則將自該日期起計十年期間內維持有效。

根據購股權計劃，購股權可授予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）或任何於本集團任何成員公司或任何其主要股東或任何由其其主要股東控制之公司任職之調派員工，或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人，或向本集團任何成員公司及由一名或以上屬於上述任何類別參與人士所控制之任何公司提供研究、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。

於回顧期間及於二零一八年九月三十日，概無購股權根據購股權計劃獲授出、失效、被註銷或尚未行使。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會認為，於截至二零一八年九月三十日止六個月整段期間內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零一八年年報日期後之董事資料變動載列如下：

李永森先生，獨立非執行董事，獲委任為Allied Sustainability and Environmental Consultants Group Limited沛然環保顧問有限公司之獨立非執行董事(該公司股份於聯交所GEM上市)，自二零一八年六月三十日起生效。

梁家棟博士測量師，獨立非執行董事，獲委任為置梁行集團公司之主席。

除上文所披露者外，概不知悉董事資料之其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治及其他資料(續)

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載之標準守則所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整段回顧期間以及直至本中期報告日期一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於回顧期間並無出現違規事件。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並已制定具體書面職權範圍，藉以審閱及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事宜。審核委員會連同管理層已審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。李永森先生已獲委任為審核委員會之主席。

鳴謝

本人謹藉此機會感謝客戶、業務夥伴及股東於回顧期間內對本集團持續給予支持。本人亦謹此感謝董事會全體成員及各員工對本集團作出的貢獻。

承董事會命

陳振康

主席

香港，二零一八年十一月二十日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入	5	2,729,749	12,071
銷售成本		(1,646,775)	(1,801)
毛利		1,082,974	10,270
其他收入及收益淨額	5	32,597	930,934
銷售及分銷開支		(106,731)	(11,290)
行政開支		(69,145)	(50,008)
融資成本	6	(44,341)	(29,407)
投資物業公平值收益淨額		43,000	52,938
應佔合營企業之虧損		(10,458)	(710)
撥回發展中物業之撇減		88,856	—
除稅前溢利	7	1,016,752	902,727
所得稅抵免／(開支)	8	(154,614)	1,325
本期間溢利及全面收益總額		862,138	904,052
應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		550,269	903,850
非控股權益		311,869	202
		862,138	904,052
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	9	3.62港仙	5.95港仙

簡明綜合財務狀況表

二零一八年九月三十日

		二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	93,637	95,476
投資物業		782,000	759,000
發展中物業	11	1,538,131	152,997
投資合營企業		1,312,619	1,413,350
應收貸款	12	600,000	600,000
其他應收款項		355,964	7,320
遞延稅項資產		15,640	18,592
總非流動資產		4,697,991	3,046,735
流動資產			
發展中物業	11	2,335,825	2,599,460
持作出售物業		720,501	719,080
合約資產		40,384	—
預付款項、按金及其他應收款項		1,408,846	1,463,650
可收回稅項		260	260
現金及現金等同項目		1,659,177	1,553,803
分類為持作出售之出售附屬公司資產	13	6,164,993 —	6,336,253 764,714
總流動資產		6,164,993	7,100,967
流動負債			
應付賬款	14	154,950	159,187
其他應付款項及應計費用		45,354	32,814
合約負債		1,413,557	—
已收按金及預收款項		3,066	2,276,270
計息銀行及其他貸款		1,971,874	537,402
應付稅項		234,775	84,037
分類為持作出售資產之直接相關負債	13	3,823,576 —	3,089,710 311,322
總流動負債		3,823,576	3,401,032
流動資產淨值		2,341,417	3,699,935
總資產減流動負債		7,039,408	6,746,670

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一八年九月三十日

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<i>附註</i>		
非流動負債		
其他應付款項	164,959	164,958
計息銀行及其他貸款	2,120,490	2,397,053
遞延稅項負債	608	745
總非流動負債	2,286,057	2,562,756
資產淨值	4,753,351	4,183,914
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	15 15,200	15,200
儲備	4,496,134	4,044,544
	4,511,334	4,059,744
非控股權益	242,017	124,170
權益總額	4,753,351	4,183,914

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔								非控股	
	已發行	股份	實繳盈餘	資本儲備	合併儲備	保留溢利	合計	權益	權益總額	
	股本	溢價賬								
附註	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	
於二零一七年										
四月一日	15,200	316,889	1,553,914	(431)	—	517,787	2,403,359	(11,745)	2,391,614	
本期間溢利及全面										
收益總額	—	—	—	—	—	903,850	903,850	202	904,052	
視作宏安集團有限公司										
(「宏安集團」)之注資	22(c)	—	—	—	(71)	—	(71)	—	(71)	
於二零一七年										
九月三十日	15,200	316,889	1,553,914	(431)	(71)	1,421,637	3,307,138	(11,543)	3,295,595	
於二零一八年										
四月一日	15,200	316,889	1,553,914	(431)	(71)	2,174,243	4,059,744	124,170	4,183,914	
本期間溢利及										
全面收益總額	—	—	—	—	—	550,269	550,269	311,869	862,138	
已付二零一八年										
末期股息	10	—	—	—	—	(98,800)	(98,800)	—	(98,800)	
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(194,000)	(194,000)	
出售一間附屬公司										
部份權益	18	—	—	121	—	—	121	(22)	99	
於二零一八年										
九月三十日	15,200	316,889*	1,553,914*	(310)*	(71)*	2,625,712*	4,511,334	242,017	4,753,351	

* 該等儲備賬戶包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備4,496,134,000港元(二零一八年三月三十一日：4,044,544,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營業務所用現金		(1,284,059)	(190,575)
已付利得稅		(152)	(202)
經營業務所用現金流淨額		(1,284,211)	(190,777)
來自投資活動之現金流量			
已收利息	5	13,204	4,226
添置投資物業		—	(12,849)
購入物業、廠房及設備項目	11	—	(134)
出售物業、廠房及設備項目		11	—
收購非業務之附屬公司	16	—	(847,725)
出售附屬公司之所得款項	17	781,559	703,753
由／(向)合營企業墊付之現金淨額		90,274	(1,912)
投資活動所得／(所用)現金流淨額		885,048	(154,641)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(61,177)	(59,804)
償還銀行貸款		(328,345)	(1,184,822)
償還其他貸款		(193,138)	(27,848)
新增銀行貸款		1,009,290	1,695,145
新增其他貸款		261,861	8,400
已付股息		(98,800)	—
已付非控股股東股息		(194,000)	—
出售一間附屬公司部分權益之 所得款項	18	103,800	—
融資活動所得現金流淨額		499,491	431,071
現金及現金等同項目之增加淨額			
期初現金及現金等同項目		1,558,849	1,357,233
期終現金及現金等同項目		1,659,177	1,442,886
現金及現金等同項目之結餘分析			
列入簡明綜合財務狀況表之現金及 現金等同項目		1,659,177	1,439,267
計入分類為持作出售之出售附屬公司 資產之金額	13	—	3,619
列入簡明綜合現金流量表之現金及 現金等同項目		1,659,177	1,442,886

簡明綜合財務報表附註

二零一八年九月三十日

1. 編製基準

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則第34號**中期財務報告**及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄16之披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

本集團於編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表時所採用的會計政策及編製基準與本集團根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製之截至二零一八年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致，惟下文附註2所披露採用新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

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

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露

本集團已於本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列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
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
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
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價
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)

除下文所釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號(修訂)之影響外，採納上述經修訂準則對未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大財務影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

該等變動之性質及影響披露如下：

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團已根據過渡規定就於二零一八年四月一日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料及已確認初次應用的累計影響，作為於二零一八年四月一日的期初權益的調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。影響涉及分類及計量以及減值規定，概述如下：

(a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值加交易成本(如屬並非按公平值計入損益的金融資產)計量金融資產。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後按公平值計入損益或按攤銷成本計量。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產的業務模式；及工具合約現金流量是否指就未償還本金的「純粹本金及利息付款」(「SPPI標準」)。

本集團債務金融資產的新分類及計量如下：

按攤銷成本計量且目的為持有金融資產以收取符合SPPI標準的合約現金流量的業務模式內持有的債務工具。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(a) 分類及計量(續)

本集團業務模式的評估於初次應用日期二零一八年四月一日進行，然後追溯應用至於二零一八年四月一日前尚未取消確認的該等金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初始確認資產時的事實及情況進行。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量的金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

採納香港財務報告準則第9號對本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之金融資產的分類及計量並無重大影響。

(b) 金融資產減值

香港財務報告準則第9號規定根據香港財務報告準則第9號不按公平值計入損益進行會計處理的合約資產、按金、應收貸款及其他應收款項的減值，應基於十二個月基準或全期基準按預期信貸虧損模式入賬。本集團運用簡化的方法，根據其所有合約資產及按金於餘下存續期內之所有現金短欠差額之現值，估計於整個存續期之預期虧損並將之記錄入賬。本集團就估計其貸款及其他應收款項之預期信貸虧損進行了詳細分析，當中考慮所有合理及輔助資料，包括具前瞻性元素之資料。採納香港財務報告準則第9號對本集團之金融資產的減值並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將客戶合約收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的增加成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團已採納香港財務報告準則第15號，使用經修訂追溯法讓本集團確認初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為於二零一八年四月一日的期初保留溢利結餘的調整。本集團就已完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列於二零一八年四月一日前完成的合約，因此並無重列比較數字。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

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號所產生之影響概述如下：

(a) 收入確認時間

收入乃於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將經過一段時間轉移：

- 提供客戶收到且同時消耗的所有利益；
- 本集團履約時創造並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創造對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本作為各合約的總估計成本的百分比。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

出售物業(續)

(a) 收入確認時間(續)

在以前年度，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(前提是本集團對該等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點轉移。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。本集團於其向買方交付物業之時方會確認銷售竣工物業。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

出售物業(續)

(a) 收入確認時間(續)

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將與本集團預售物業有關銷售的自客戶收取的銷售所得款項，於綜合財務狀況表內呈列為預收款項。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就具有重大融資成份的自客戶所得銷售所得款項的利息確認合約負債。如果時間段為一年或更短，本集團選擇應用實際權宜的方法，並且不確認客戶重大融資成份的影響。此外，已將已收客戶的墊付代價，由已收按金及預收款項重新分類為合約負債。採納香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日的期初保留溢利並無重大影響。先前分類為已收按金及預收款項的預收款項2,257,289,000港元已於二零一八年四月一日重新分類為合約負債。

(b) 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。採納香港財務報告準則第15號前，本集團資本化銷售佣金為資產直至其於損益賬確認(同時確認相關竣工物業所得收入)。因此，採納香港財務報告準則第15號對於相關期間確認銷售佣金並無造成重大影響及對二零一八年四月一日的期初保留溢利並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

出售物業(續)

(c) 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。

經採納香港財務報告準則第15號後，發展中物業增加54,262,000港元，預收款項於二零一八年四月一日相應增加。此外，已收客戶的墊付代價已從預收款項重新分類至合約負債。先前分類為已收按金及預收款項的2,257,289,000港元預收款項，已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

2. 會計政策之變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收入(續)

出售物業(續)

(c) 出售竣工物業之融資部分(續)

於二零一八年四月一日，未經審核簡明綜合中期財務報表採用香港財務報告準則第15號的影響概要：

	原報告額 千港元	按香港 財務報告 準則第15號 作調整 千港元	按香港 財務報告 準則第15號 作重新分類 千港元	經重列金額 千港元
(未經審核)				
簡明綜合財務狀況表				
<i>流動資產</i>				
發展中物業	2,599,460	54,262	—	2,653,722
合約資產	—	—	67,256	67,256
預付款項、按金及 其他應收款項	1,463,650	—	(67,256)	1,396,394
<i>流動負債</i>				
合約負債	—	—	2,257,289	2,257,289
已收按金及預收款項	2,276,270	54,262	(2,257,289)	73,243

本集團於本期間並未提早採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

3. 收入分類

以下載列本集團與客戶合約的收入分類：

截至二零一八年九月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總額 千港元
(未經審核)			
根據香港財務報告準則第15號 的收入確認時間			
— 於某時間點轉讓貨物	2,723,584	—	2,723,584
不屬於香港財務報告準則 第15號範圍內的收入			
— 總租金收入	2,490	3,675	6,165
收入總額	2,726,074	3,675	2,729,749

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；及
- (b) 物業投資分類指投資及買賣泊車位、工業及商業物業以供出租或出售。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

4. 經營分類資料(續)

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／虧損評價，而可報告分類溢利／虧損之計算方式為經調整之除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本及總辦事處及企業開支則不撥入該項計算中。

於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月，本集團來自外部客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團之非流動資產位於香港。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

4. 經營分類資料(續)

有關該等可報告分類資料，連同其相關比較資料載列如下。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		總計	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	2,726,074	2,133	3,675	9,938	2,729,749	12,071
其他收入	10,188	927,071	52,205	52,575	62,393	979,646
總計	2,736,262	929,204	55,880	62,513	2,792,142	991,717
分類業績	1,045,116	896,207	51,827	56,210	1,096,943	952,417
對賬：						
銀行存款之利息收入					6,640	4,226
一項應收貸款之利息收入					6,564	—
融資成本					(44,341)	(29,407)
企業及未分配開支					(49,054)	(24,509)
除稅前溢利					1,016,752	902,727
所得稅抵免/(開支)					(154,614)	1,325
本期間溢利					862,138	904,052

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

4. 經營分類資料(續)

可報告分類資料(續)

截至九月三十日止六個月(續)

	物業發展		物業投資		總計	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分類資料：						
折舊	1,809	163	—	—	1,809	163
撥回發展中物業之撇減	88,856	—	—	—	88,856	—
資本開支*	—	134	—	288,700	—	288,834
投資物業公平值收益淨額	—	363	43,000	52,575	43,000	52,938
出售附屬公司之收益淨額	—	457,143	9,140	—	9,140	457,143
重新計量本集團保留 於Wonder Sign Limited (「Wonder Sign」) 連同其附屬公司(「WS集團」) (作為一間合營企業) 之50%股權之收益	—	467,039	—	—	—	467,039
應佔合營企業之虧損	(10,458)	(710)	—	—	(10,458)	(710)

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

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總租金收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入			
出售物業		2,723,584	—
總租金收入		6,165	12,071
		2,729,749	12,071
其他收入及收益淨額			
銀行存款之利息收入		6,640	4,226
一項應收貸款之利息收入		6,564	—
沒收客戶之按金		3,404	167
出售附屬公司之收益淨額	17	9,140	457,143
重新計量本集團保留於WS集團 (作為一間合營企業)之 50%股權之收益	17	—	467,039
管理費收入		3,919	2,132
其他		2,930	227
		32,597	930,934

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款利息	63,541	51,324
減：資本化利息	(19,200)	(21,917)
	44,341	29,407

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	1,645,030	—
折舊	1,809	163
經營租約之最低租金	5,029	5,052
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	1,745	1,801

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

8. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一七年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
即期—香港		
本期間開支	150,987	636
過往期間撥備不足	—	2
遞延	3,627	(1,963)
本期間之稅項開支/(抵免)總額	154,614	(1,325)

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一八年九月三十日止六個月每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本期間溢利550,269,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：903,850,000港元)及普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零一七年九月三十日止六個月：15,200,000,000股)計算。

本集團於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該等期間呈列的每股基本盈利作出調整。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
已付末期股息 — 每股普通股0.65港仙 (二零一七年：無)	98,800	—
已宣佈中期股息	—	—

11. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團已就添置物業、廠房及設備項目產生款項零(截至二零一七年九月三十日止六個月：134,000港元)。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團已就添置發展中物業產生款項2,619,813,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：693,918,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

12. 應收貸款

	二零一八年 九月三十日 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 (經審核)
應收貸款，有抵押	600,000	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。

於二零一八年九月三十日，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一間合營企業買家有關。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

13. 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

於二零一八年三月三十一日

	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	
— 東華投資有限公司(「東華」)	191,992
— Precious Investments Limited(「Precious」)	69,163
— 光暉投資有限公司(「光暉」)	52,311
— Wang To Investments Limited(「Wang To」)	40,125
— 安興投資有限公司(「安興」)	84,891
— 卓豐控股有限公司(「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	39,309
— 光暉	18,753
— Wang To	28,369
— 安興	16,900
— 卓豐	130,875
	311,322

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

13. 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)

於二零一八年三月三十一日(續)

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

	東華 千港元 (附註(i))	Precious 千港元 (附註(i))	光輝 千港元 (附註(i))	Wang To 千港元 (附註(i))	安興 千港元 (附註(ii))	卓豐 千港元 (附註(iii))	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

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

13. 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)

於二零一八年三月三十一日(續)

附註：

- (i) 於二零一八年二月七日，本集團與本公司之同系附屬公司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買賣協議，據此，本集團以總代價350,000,000港元出售東華、Precious、光暉及Wang To(皆為本公司當時之間接全資附屬公司)全部已發行股本及所欠之全部股東貸款。該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的聯合公佈及本公司日期為二零一八年三月二十九日的通函。

- (ii) 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，本集團以代價83,800,000港元出售安興(本公司當時之間接全資附屬公司)全部已發行股本及轉讓安興所欠股東貸款之利益。該交易已於二零一八年七月三十一日完成。
- (iii) 於二零一八年三月，本集團將卓豐持有的物業招標，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，本集團以324,466,000港元代價將其於卓豐之全部已發行股本出售。該交易已於二零一八年八月二十三日完成。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

13. 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)

於二零一七年九月三十日

	二零一七年 千港元
分類為持作出售物業	
分類為持作出售之出售附屬公司資產	
— Ease Mind Investments Limited (「Ease Mind」) 及 其附屬公司(「EM集團」)	2,652,625
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	
— EM集團	1,431,692

附註：

於二零一七年九月八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售Ease Mind已發行股本的60%及Ease Mind欠其直接控股公司之股東貸款的60%，總代價為2,441,253,000港元。EM集團主要於香港從事物業發展業務。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

13. 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)

於二零一七年九月三十日(續)

於二零一七年九月三十日，EM集團的資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之股東貸款)如下：

	千港元
資產	
發展中物業	2,648,915
預付款項、按金及其他應收款項	91
現金及現金等同項目	3,619
分類為持作出售之出售附屬公司資產	2,652,625
負債	
應付賬項	2,680
其他應付款項及應計費用	11,037
計息銀行貸款	1,417,975
分類為持作出售之出售附屬公司負債	1,431,692
與出售附屬公司直接相關之資產淨值	1,220,933

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

14. 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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	154,950	159,187

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。

15. 股本

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.001港元 之普通股	50,000	50,000
已發行及繳足：		
15,200,000,000股每股面值0.001港元 之普通股	15,200	15,200

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

16. 收購非業務附屬公司

截至二零一七年九月三十日止六個月

本集團於先前期間收購之資產淨值如下：

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

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

16. 收購非業務附屬公司(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月(續)

有關收購卓豐及鋒尚有限公司(「鋒尚」)之現金流量分析如下：

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

附註：

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

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

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

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

17. 出售附屬公司

截至二零一八年九月三十日止六個月

於本期間已出售附屬公司的資產淨值詳情及財務影響概述如下：

	東華 千港元 (附註(a))	Precious 千港元 (附註(a))	光暉 千港元 (附註(a))	Wang To 千港元 (附註(a))	安興 千港元 (附註(b))	卓豐 千港元 (附註(c))	利樂 千港元 (附註(d))	總計 千港元
已出售資產淨值：								
投資物業	190,000	69,000	52,000	39,000	83,800	324,466	20,000	778,266
預付款項、按金及 其他應收款項	39	45	—	123	81	827	—	1,115
現金及現金等 同項目	45	33	32	36	—	—	—	146
可收回稅項	—	—	—	34	—	—	14	48
遞延稅項負債	(1,848)	(1)	(34)	(39)	(898)	(201)	(157)	(3,178)
其他應付款項及 應計費用	—	—	—	—	(6)	—	—	(6)
已收按金及 預收款項	(2,850)	—	(386)	(300)	—	—	(241)	(3,777)
應付稅項	(13)	—	(30)	—	(6)	—	—	(49)
	185,373	69,077	51,582	38,854	82,971	325,092	19,616	772,565
專業費用及開支	190	71	54	42	1,084	4,027	570	6,038
出售附屬公司 收益/(虧損)	1,658	(70)	(20)	(3)	(186)	(3,826)	11,587	9,140
	187,221	69,078	51,616	38,893	83,869	325,293	31,773	787,743
支付方法：								
現金	190,000	69,000	52,000	39,000	83,800	324,466	32,000	790,266
代價之價格調整	(2,779)	78	(384)	(107)	69	827	(227)	(2,523)
	187,221	69,078	51,616	38,893	83,869	325,293	31,773	787,743

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

17. 出售附屬公司(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月(續)

有關出售該等出售附屬公司期間現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	東華 千港元 (附註(a))	Precious 千港元 (附註(a))	光暉 千港元 (附註(a))	Wang To 千港元 (附註(a))	安興 千港元 (附註(b))	卓豐 千港元 (附註(c))	利樂 千港元 (附註(d))	總計 千港元
現金代價	187,221	69,078	51,616	38,893	83,869	325,293	31,773	787,743
已出售現金及 現金等同項目	(45)	(33)	(32)	(36)	—	—	—	(146)
專業費用及開支	(190)	(71)	(54)	(42)	(1,084)	(4,027)	(570)	(6,038)
出售附屬公司之 現金及現金等同 項目流入淨額	186,986	68,974	51,530	38,815	82,785	321,266	31,203	781,559

附註：

- (a) 於二零一八年二月七日，本集團與位元堂之間接全資附屬公司訂立買賣協議，據此，本集團以總代價350,000,000港元出售東華、Precious、光暉及Wang To(皆為本公司當時之間接全資附屬公司)全部已發行股本及所欠之全部股東貸款。該交易已於二零一八年四月二十五日完成。

根據相關買賣協議，現金代價已基於出售附屬公司於二零一八年四月二十五日(完成日期)之流動資產淨值調整為346,808,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

17. 出售附屬公司(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月(續)

附註：(續)

- (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，本集團以代價83,800,000港元出售安興(本公司當時之間接全資附屬公司)全部已發行股本及轉讓安興所欠股東貸款之利益。該交易已於二零一八年七月三十一日完成。

根據相關買賣協議，現金代價已基於安興於二零一八年七月三十一日(完成日期)之流動資產淨值調整為83,869,000港元。

- (c) 於二零一八年三月，本集團將卓豐持有的物業招標，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，本集團以代價324,466,000港元將其於卓豐之全部已發行股本出售及轉讓卓豐所欠股東貸款之利益。該交易已於二零一八年八月二十三日完成。

根據相關買賣協議，現金代價已基於卓豐於二零一八年八月二十三日(完成日期)之流動資產淨值調整為325,293,000港元。

- (d) 於二零一八年五月十日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，據此，本集團以代價32,000,000港元出售本公司當時之間接全資附屬公司利樂投資有限公司(「利樂」)全部已發行股本及轉讓利樂所欠股東貸款之利益。該交易已於二零一八年八月十日完成。

根據相關買賣協議，現金代價已基於利樂於二零一八年八月十日(完成日期)之流動資產淨值調整為31,773,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

17. 出售附屬公司(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

於先前期間已出售WS集團的資產淨值詳情及財務影響概述如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
發展中物業	394,891
預付款項、按金及其他應收款項	98,340
現金及現金等同項目	12
	493,243
專業費用及開支	9,895
出售一間附屬公司收益	457,143
重新計量本集團保留於WS集團(分類為一間合營企業)之 50%股權之收益	467,039
	1,427,320
支付方法：	
現金	713,660
WS集團50%股權之公平值(附註)	713,660
	1,427,320

附註：

公平值乃管理層參考該出售事項之實際交易價格後釐定。本集團持有之餘下權益乃按本集團失去WS集團控制權當日之公平值重新計量。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

17. 出售附屬公司(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月(續)

有關出售WS集團期間現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

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

附註：

於二零一七年六月七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售Wonder Sign 50%股權及轉讓WS集團結欠本集團之50%相關股東貸款之利益，總代價為713,660,000港元。WS集團主要在香港從事物業發展。該出售事項已於二零一七年六月七日完成。完成出售事項後，WS集團不再為本集團之附屬公司，並由本集團擁有50%及由買方擁有50%，而WS集團則以本集團合營企業列賬。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

18. 出售一間附屬公司部分權益

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有限公司及嘉才投資有限公司可統稱「GN集團」)之30%股權，並轉讓Golden Noble所結欠相關股東貸款之30%利益予一名關連人士，代價為103,800,000港元。於報告期末，GN集團在香港從事物業開發。

緊隨交易完成後，本集團於GN集團的股權由100%減少至70%。由於出售GN集團的部分權益並未導致失去任何控制權，該交易已作為權益交易入賬，而出售所得款項與GN集團30%賬面值之間的121,000港元差額在本集團的資本儲備中確認。

19. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，商議租期介乎兩至四年。租約條款一般亦要求租戶繳付保證金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團於下列年期到期應收之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	3,471	8,859
兩至五年內(包括首尾兩年)	2,229	4,842
	5,700	13,701

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

19. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業。租約之商議租期介乎一至三年。

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

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	7,329	9,746
兩至五年內(包括首尾兩年)	—	2,378
	7,329	12,124

20. 承擔

於報告期末，本集團之資本及其他承擔如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	162,773	1,179,475
投資合營企業	268,431	384,951
	431,204	1,564,426

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

20. 承擔(續)

此外，本集團分佔合營企業擁有之資本承擔(未計入上表)如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	977,262	1,118,163

21. 或然負債

於報告期末，本集團已就於二零一八年九月三十日授予WS集團及EM集團最高2,158,800,000港元(二零一八年三月三十一日：2,158,800,000港元)之融資向銀行作出擔保，該筆由本集團擔保授予WS集團及EM集團之銀行融資於二零一八年九月三十日已動用1,165,505,000港元(二零一八年三月三十一日：1,033,300,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

22. 關連人士交易

除該等財務報表其他章節詳述之交易外，本集團於期內曾與關連人士進行下列交易：

(a) 與關連人士之交易

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
與位元堂及其附屬公司 (統稱「位元堂集團」)之交易			
— 租金收入*	(i)	2,068	5,400
— 已付租金開支*	(i)	3,325	3,313
— 購買產品*	(ii)	77	544
來自WS集團之管理費收入	(iii)	3,000	1,900

* 該等關連人士交易構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易。

附註：

- (i) 該等交易乃按照本集團與位元堂集團互相協定之條款進行。
- (ii) 向位元堂集團購入之產品乃根據已發佈之價格及位元堂集團向客戶提供之條件作出。
- (iii) 就物業發展之管理服務向WS集團收取之管理費收入。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

22. 關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	21,621	11,215
退休福利	75	69
	21,696	11,284

- (c) 於二零一八年四月十九日，本集團完成出售GN集團30%股權，並轉讓Golden Noble所結欠相關股東貸款之30%利益予一名關連人士，代價為103,800,000港元。完成出售事項後，Golden Noble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。

於二零一七年八月十一日，本集團向宏安集團之間接全資附屬公司盛中投資有限公司收購一家當時之同系附屬公司高達管理有限公司(「高達」)，代價為2,800,000港元。高達主要從事物業管理。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集團的融資向銀行提供擔保，有關擔保的進一步詳情披露於未經審核簡明綜合中期財務報表附註21。本公司董事認為該等融資擔保合約於初步確認時及於報告期末的公平值並不重大，故本集團並無就該等融資擔保確認任何負債。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一八年九月三十日

23. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及銀行結餘、計入合約資產、按金及其他應收款項之金融資產、計入應付賬款、合約負債、其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行及其他貸款之即期部分之公平值與其各自之賬面值相若，此乃主要由於該等工具於短期內到期。

本集團以本公司董事為首之財務部負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務部直接向本公司董事及本公司審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用之主要輸入數據。估值由本公司董事審核及批准。估值過程及結果由本公司審核委員會每年討論兩次，以便呈列中期及年度財務報告。

金融資產及負債之公平值，乃按金融工具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，乃透過使用有類似條款、信用風險及餘下到期日的當前金融工具可獲得之市率，以折讓預期未來現金流量而計算。於二零一八年九月三十日及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。

24. 未經審核中期簡明綜合財務資料之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零一八年十一月二十日經由本公司董事會批准及授權刊發。