



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



2016年報





目錄

2	公司資料
4	主席報告
7	管理層討論及分析
13	董事會及高級管理層
16	企業管治報告
28	董事會報告
35	獨立核數師報告
37	綜合損益及其他全面收益表
38	綜合財務狀況表
40	綜合權益變動表
41	綜合現金流量表
43	財務報表附註
92	物業詳情
94	四年財務概要

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
中信銀行(國際)有限公司
中國光大銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
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

香港辦事處及主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5B室

公司資料

百慕達股份過戶登記及轉讓總處

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

香港股份過戶登記及轉讓分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

每手股數

4,000股股份

投資者關係

電郵：pr@woproperties.com

網頁

www.woproperties.com

股份代號

1243

主席報告

各位股東：

本人謹代表宏安地產有限公司（「本公司」或「宏安地產」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然宣布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一六年三月三十一日止（「報告期」或「本年度」）之年度業績，這亦是本集團在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市後的首份年度業績。

報告期內，環球經濟仍充滿挑戰，新興國家的經濟亦正在放緩。香港方面，經濟溫和增長，市場對優質物業，特別是小型住宅單位的需求仍然殷切，支持樓價水平。本集團所採納的業務策略注重發展中小型住宅單位，以滿足對該等物業日益增加的需求。

我們在2004年間開始物業發展業務，自此積極尋求香港房地產行業的商機。我們清楚知道論財力和營運規模，雖與一直主導香港地產市場的大型地產財團競爭較為困難，但本集團的優勢在於對商用及住宅物業的準確定位，而且我們對用料的質素有著非常高的要求，並會對物業作出獨特的設計及精心策劃銷售方案。用「心」建屋是我們最大的優勢。我們亦相信，只要用心去做，才可令宏安地產在眾多地產公司中脫穎而出。

過往，宏安地產於香港成功建立地產品牌「The Met.」，並已於香港發展三個各富特色的精品住宅發展項目。作為適合單人住戶、年輕情侶及夫婦生活的優質住宅單位，「The Met.」品牌具有時尚設計及外觀，並位處擁有便捷交通網絡及生活配套齊備的地段。

本集團亦正為商業發展項目構建新品牌「Ladder」的主題，並擬就位於彌敦道575號的銀座式商廈（目前為發展中項目）及日後發展的其他銀座式商廈採用品牌「Ladder」。宏安地產相信透過提供配合市場趨勢及滿足客戶需求的優質物業，加上優質的樓宇質素能夠令本集團在住戶及投資者中的聲譽不斷提升。



主席報告

營運回顧

報告期內，本集團的收入來自物業發展、租金收入及物業管理費收入。於報告期內，本集團完成交付長沙灣營盤街的「蒼悅」項目全部單位及西營盤桂香街的「蒼臻」項目之若干餘下單位。「彌敦道726號」兩個未售出的高層單位中，其中一個已於二零一五年九月售出，交易也於二零一六年二月完成。本集團現正積極為餘下最後一個高層單位尋覓買家。此外，該物業一個地舖單位持續為本集團帶來租金收入。

我們認為從事房地產業務，需同時兼顧資本增值和為營運資金需求提供穩定的現金流。所以我們在參與物業發展的同時，亦持有若干優質物業作投資用途。投資物業組合給予本集團獲取更大利益的靈活性。我們密切監察物業市場的動態，並因應市況適時對旗下投資物業組合作出調整。報告期內，我們出售了多個物業，包括位於荃灣的「海濱廣場」、旺角的一間店舖、欽州街及川龍街物業及若干泊車位，總代價為1,104,300,000港元。

目前發展中的4個項目，其中2個馬鞍山項目將分別於今年（二零一六年）及明年年初開盤。本集團未來將繼續以審慎進取的態度，嚴選優質土地，主要考慮鄰近港鐵站、交通方便的中小型地皮，有序地補充土地儲備，推動業務長期持續發展。

至於投資物業，宏安地產目前持有1個工廈單位及7間商舖，其中數間為一線地區街舖。日後本集團會繼續物色不同地區的潛在投資物業。

回饋社會

在致力推動業務發展，為股東爭取更佳回報的同時，我們並沒有忘記取之社會、用之社會的企業公民責任。於報告期內，本集團分別向香港公益金及香港新來港人士服務基金等機構捐款以顯關懷。香港近年的發展令社會貧富間的兩極化日趨嚴重，基層家庭面對的生活壓力更為沉重。除了需要生活資源和財政補助外，這群市民亦需要社會大眾對他們的關愛和重視。香港弱勢家庭子女的就學是另一個令人關注的社會問題。因此，我們特別針對低收入家庭子女提供助學金，並且為這階層人士的子女提供工作實習機會，從而獲得更理想的升學和就業機會。

未來展望

全球經濟正由於美國加息、匯率波動，以及中國處於改革轉型階段，令全球經濟前景不明朗。雖然如此，香港由於土地供應有限，物業市場長期處於求大於供的情況，預期未來一段時期樓價將處於相對平穩的水平。近期由於周邊國家的匯率明顯下調，令訪港的國內旅客人數減少，對於以國內遊客作為主要銷售對象的店舖，生意將難免受到影響，這情況預期將對部份地區的商用物業租金造成短暫的影響。

主席報告

香港對中小型住宅單位的剛性需求強大，我們近年主攻中小型細價樓，興建精品住宅物業的「上車盤」，過往以「The Met.」系列打造多個精品住宅項目均十分成功，我們預期未來這些中小型住宅物業的需求將持續上升。本集團的四個在建項目：馬鞍山馬錦街項目、馬鞍山恒光街項目、大圍大埔公路項目和旺角彌敦道575號的商用項目，預計可在二零一七年至二零一九年期間竣工交付。本集團將繼續積極參與政府的土地招標及捕捉其他物業收購機遇，以維持充足土地儲備支持房地產業務持續發展。

鳴謝

二零一六年本集團成功從母公司宏安集團有限公司（「宏安」或「母公司」）分拆出來，成為一家獨立上市的地產發展商，我衷心感謝各位股東的支持。我很高興能夠在過去十二年和管理層一起經歷了本集團的蛻變，亦衷心感謝本集團的同寅、所有合作夥伴在這段漫長又崎嶇的道路上，一直給予我們的支持及信任。

我謹代表董事會衷心感謝全體員工在過去一年緊守崗位，於不同領域為本集團積極付出，作出良好的貢獻。寄望各位來年繼續上下一心，發揚團隊精神，駕馭挑戰，創造佳績。

非執行主席
陳振康

香港，二零一六年六月八日



管理層討論及分析

財務業績

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團之收益及母公司權益持有人應佔溢利及全面總收入分別約為645,500,000港元（二零一五年：約1,230,000,000港元）及約為410,000,000港元（二零一五年：約457,400,000港元）。

股息

為審慎起見及為保留更多資金作未來發展，董事會不建議緊隨其股份於二零一六年四月十二日（「上市日期」）於聯交所上市（「上市」）後作出任何常規末期股息分派。

業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收入約為645,500,000港元（二零一五年：約1,230,000,000港元），較上年度減少約584,500,000港元。收入減少主要源於物業發展分類錄得收入下降。本年度，母公司權益持有人應佔溢利及全面總收入約為410,000,000港元（二零一五年：約457,400,000港元），較上年度稍跌。本集團年內繼續錄得盈利，此乃主要來自完成交付住宅項目「薈悅」及「薈臻」若干餘下單位。此外，本集團於年內亦出售多個物業，包括荃灣購物商場—海濱廣場、沙田中心的若干泊車位及三個店舖。



管理層討論及分析

物業發展

年內，此業務分類已確認之收入約為567,500,000港元（二零一五年：約1,210,200,000港元），主要來自完成交付長沙灣營盤街的住宅項目「薈悅」及西營盤桂香街的「薈臻」項目之若干餘下單位。與截至二零一五年三月三十一日止年度相比，報告期內收入下降，乃由於受產品組合及交付物業所在地區差異，以致總交付樓面面積及平均售價下跌。

「彌敦道726號」於二零一六年二月再出售一個單位。於本報告日期，有兩個單位未售出。

以下為本集團現有物業發展項目的整體更新資料，呈列其於本報告日期的狀況：

1. 旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並預期於本財政年度展開上蓋建設。自商業發展項目一「彌敦道726號」取得成功後，本集團會將該地盤發展為另一銀座式19層綜合商廈，預期該發展項目將於二零一七年底落成。
2. 於二零一四年七月，本集團在香港政府公開土地招標中成功投得沙田馬鞍山馬錦街一幅土地（沙田市地段第599號）。其為馬鞍山地鐵站附近之住宅發展地盤。地基工程即將完成，隨之開始上蓋建設。預期該項目於二零一八年中落成。本集團擁有該發展項目60%股權，持有該發展項目之業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。
3. 於二零一四年九月，本集團在香港政府公開土地招標中再成功投得沙田馬鞍山恆光街一幅用地（沙田市地段第598號）。其亦為馬鞍山地鐵站附近之住宅發展地盤。地基工程亦快將完工，預期該發展項目將於二零一七年底落成，較上述馬錦街地盤更早落成。該址交付予買家的時間可望較上述馬錦街地盤更早。本集團同樣擁有該發展項目60%股權，持有該發展項目之業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。
4. 於二零一五年二月，本集團以與上述兩幅地塊之同樣方式購入第三塊住宅土地，位於沙田大埔公路 — 大圍段（沙田市地段第587號）。現時建築圖則已獲批准，斜坡及地盤平整工程亦進展順利。該地盤毗鄰東鐵線大圍站及地鐵馬鞍山線。該發展項目由本集團全資擁有，預期該發展項目將於二零一九年初落成。
5. 位於油塘四山街13及15號地盤的工程仍有待展開。本集團現繼續與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價進行磋商。

管理層討論及分析

於二零一六年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

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

本集團將繼續維持審慎土地儲備策略，收購具有良好發展潛力及價格合理的發展地盤。我們將在香港政府舉行的土地競投中積極投地，以及把握其他物業收購機遇，以維持充足土地儲備，支持我們物業發展業務的發展。

物業投資

於二零一六年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用及工業用單位，賬面總值約為579,200,000港元（二零一五年三月三十一日：約1,263,900,000港元）。

年內，本集團的租金收入總額約為30,300,000港元（二零一五年：約19,300,000港元），較去年增加約11,000,000港元。租金收入總額增加乃主要由於本集團於二零一五年二月收購的銅鑼灣波斯富街的店舖產生額外租金收入，租賃協議乃於二零一五年二月訂立，月租總額為900,000港元。

另一方面，本集團年內出售多項物業，總代價合共約為1,104,300,000港元。本集團認為年內該等物業對其租金收入構成的影響不大。年內主要出售事項載列於下文。

於二零一五年八月，本集團訂立買賣協議，以出售一間附屬公司，該附屬公司於旺角旺角道持有一個商舖單位，出售代價約為158,000,000港元，有關詳情載於宏安二零一五年八月十二日的公佈。該交易已於二零一五年十一月十一日完成。

於二零一五年十一月，本集團與位元堂藥業控股有限公司訂立買賣協議，以出售本集團兩間附屬公司，該等附屬公司於荃灣及深水埗持有兩個商舖，出售總代價約為70,000,000港元。該交易已於二零一五年十二月二十三日完成。

管理層討論及分析

此外，於二零一五年十二月，本集團訂立協議，以出售本集團一間附屬公司，該附屬公司間接持有荃灣一座購物商場—海濱廣場，出售代價約為823,000,000港元，有關詳情載於母公司二零一五年十二月一日的公佈。該交易已於二零一六年二月十五日完成。該物業乃由本集團於二零一三年七月收購，旨在持作長期投資物業，加強本集團的租金收入來源。其後本集團在該購物商場的佈置設計及營銷計劃方面大力投放資源。本集團有意將該商場翻新成現代潮流社區商場，提供多種購物選擇及愉快購物體驗，翻新後的商場有望成為區內新地標。該計劃而言，商場自二零一四年以來一直空置，本集團年內在敲定建築圖則及申請批准改建及提升計劃，預計裝修工程隨後將進行。然而，本集團管理層認為出售事項有助本集團於整體零售市道不景氣及短期內經濟預測不明朗的情況下，套現該物業的已貼現長期潛力。

另外，本集團於二零一五年十一月亦收購了沙田中心多個泊車位，代價為96,800,000港元，以賺取買賣收益。當中若干個車位已於年度結束前出售，產生總收益合共53,300,000港元。其餘停車位則持作出售及／或持作賺取租金收入。

本集團管理層認為本集團可透過多個出售事項間接套現該等長期投資，加強流動資金和整體財務狀況，令其獲益良多。

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」），當中載述於二零一六年三月二十一日，母公司及其附屬公司（本集團除外）合共擁有48個住宅投資物業（「除外物業」），該等物業並無計入本集團作為本公司於二零一六年四月分拆上市的一部分。本公司已獲母公司告知，截至二零一六年六月八日，48個除外物業其中兩個已出售。該兩個物業其中一項已於二零一六年四月交付，而另一個物業將於二零一六年七月完成交易。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為3,622,700,000港元（二零一五年：約1,923,500,000港元），而流動比率由二零一五年三月三十一日約1.1倍升至二零一六年三月三十一日約6.9倍。於二零一六年三月三十一日，本集團持有之現金及現金等同項目約為475,800,000港元（二零一五年：約242,400,000港元）。

於二零一六年三月三十一日之總銀行借貸約為1,649,400,000港元（二零一五年：約2,105,100,000港元）。負債比率約為57.7%（二零一五年：約780.9%），經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。於二零一六年三月三十一日，本集團賬面值分別約為527,500,000港元及2,910,500,000港元（二零一五年：約1,247,100,000港元、2,655,200,000港元及待出售物業359,100,000港元）之投資物業及發展中物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一六年三月三十一日，本集團之資本承擔約為127,500,000港元（二零一五年：約49,700,000港元）。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析

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

外匯

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

僱員及薪酬政策

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

風險因素

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

- 本集團的業務依重香港的經濟環境，尤其是香港物業市場的表現；
- 本集團未必能物色及收購適合未來發展的理想土地儲備；
- 本集團的收益主要來自物業銷售，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。我們不同期間的盈利能力可能大幅波動，因為我們某一期間的財務表現取決於可供銷售物業組合；
- 本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得非經常性公平值收益約107,700,000港元，乃由於一項待出售物業重新分類為投資物業所致。然而，投資物業日後可能產生負向公平值變動，而對我們盈利能力造成不利影響；
- 本集團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；
- 本集團依賴外部建築公司進行房地產發展項目的建築相關工程，而該等建築公司可能無法依時提供理想服務（即恪守品質及安全標準），甚至無法提供服務；
- 本集團的經營業績可能因勞工短缺及／或勞動成本增加而受到不利影響；及
- 本集團受限於若干限制性契約及受一般與借款有關的風險影響，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

管理層討論及分析

股份發售所得款項淨額用途

本公司股份於二零一六年四月十二日在聯交所上市。上市所得款項淨額約310,800,000港元（扣除包銷佣金及相關開支後）擬按招股章程所披露的方式應用。於二零一六年六月八日，上市所得款項淨額的使用情況如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	於 本報告日期 已動用金額 百萬港元	於 本報告日期 尚未動用金額 百萬港元
於香港收購合適發展用地，以補充 我們物業發展業務的土地儲備	230.0	—	230.0
購置物業用作投資，藉以 擴大物業投資組合	50.7	—	50.7
本集團一般營運資金	30.1	2.9	27.2
總計	310.8	2.9	307.9

上市的未動用所得款項淨額已存入本集團的銀行賬戶。

前景

預期香港經濟於二零一六年繼續充滿挑戰。人民幣貶值、股市波動及政府對樓市的措施，預期為拖累香港經濟增長的主因。

雖然樓市的降溫措施持續執行及整體經濟發展普遍放緩，但新住宅買家的需求依然高漲，於將軍澳推出預售的住宅物業項目備受追捧即為例證。因此，本集團將竭盡全力如期推出馬鞍山兩個預售項目，把握市場需求。

展望將來，本集團將積極參與公開土地招標計劃，並尋覓可行的重建項目，補充土地儲備。我們亦將善用市場機遇收購可提升回報的投資物業，為本集團產生經常性及穩定的租金收入。

本集團預期強大的基本住屋需求、低利率及人口持續增長，將繼續支持香港樓市的發展。本集團繼續把握每個機遇，致力達成穩健增長，為股東取得可觀回報。

董事會及高級管理層

董事會

執行董事

黃耀雄先生，59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。彼獲委任為本公司授權代表、常務委員會主席和薪酬委員會成員。黃先生主要負責本集團之策略規劃及整體管理和監督業務營運。彼亦為本集團大部分附屬公司之董事。黃先生於二零零四年二月至二零零八年二月擔任宏安物業發展部(營業及市務)總經理。彼其後出任易壹金融集團有限公司(前稱PNG資源控股有限公司)董事，該公司在二零零八年二月十三日至二零一五年七月十日於聯交所主板上市，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集團，出任物業發展部(營業及市務)總監。彼於物業發展、租賃、銷售及市場推廣方面擁有超過30年經驗。彼於商用及住宅物業(尤其是香港物業市場)的物業收購、投資及發展方面擔任要職。加入宏安集團前，黃先生曾於著名及大型地產發展商擔任高級職位。

鄧灝康先生，28歲，於二零一五年十二月三日獲委任為本公司執行董事。彼獲委任為本公司常務委員會及提名委員會成員。鄧先生主要負責本集團業務的整體管理及統轄，包括監督物業銷售及租賃、資產管理及投資，以及短期至長期發展的策略規劃。鄧先生於物業及土地事務擁有逾5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，主攻收購香港物業，累積物業發展、管理及投資業務方面的經驗。鄧先生於二零一零年十二月畢業於華盛頓大學，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常務委員會委員。



董事會及高級管理層

陳振康先生，52歲，於二零一五年十二月二十三日為本公司非執行主席。彼亦獲委任為本公司授權代表、提名委員會主席和薪酬委員會成員。彼主要負責制定本集團之整體策略及整體公司發展。陳先生於一九九七年十一月畢業於香港理工大學，持有會計文學士學位。彼於一九九四年十一月獲認許為英國特許公認會計師公會資深會員及於一九九零年二月獲認許為香港會計師公會會員。彼亦為宏安及位元堂藥業控股有限公司的董事總經理、易易壹金融集團有限公司(前稱PNG資源控股有限公司)的董事總經理兼主席，以及中國農產品交易有限公司的行政總裁兼主席，該等公司均為聯交所主板上市公司。由二零零五年十一月二十二日至二零一四年六月二十七日期間，陳先生亦曾任聯交所主板上市公司上海集優機械股份有限公司的獨立非執行董事。

獨立非執行董事

李永森先生，59歲，於二零一六年三月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼獲委任為本公司審核委員會主席及薪酬及提名委員會成員。彼於一九八六年四月獲認許為英國特許公認會計師公會的會員，其後於一九九一年四月成為資深會員。彼亦於一九八六年五月獲認許為香港會計師公會會員，其後於一九九三年十二月獲認許為資深會員。彼於一九九九年一月獲認許為香港稅務學會的資深會員及於二零零八年一月獲認許為香港董事學會會員。彼在審計、會計、稅務、財務管理及公司秘書方面積逾30年經驗。李先生曾任職於國際會計師事務所，及於多間公司擔任集團財務總監的高級職位。彼曾於二零一二年六月一日至二零一三年十月五日任聯交所創業板上市公司瑞豐石化控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦目前為聯交所主板上市公司新疆新鑫礦業股份有限公司之獨立非執行董事，及分別擔任聯交所主板上市公司上海復旦微電子集團股份有限公司及中國國家文化產業有限公司之公司秘書。

宋梓華先生，70歲，於二零一六年三月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼獲委任為本公司審核、薪酬及提名委員會成員。彼於測量業擁有逾30年的豐富經驗。宋先生於一九七二年十一月獲選為英國皇家特許測量師學會的專業會員、於一九九七年三月成為香港測量師學會資深會員、於一九八九年四月新加坡測量師學會會員、於一九八四年四月獲認可為專業仲裁師學會會員。宋先生於一九八四年十月至一九九零年七月期間獲委任為新加坡政府房屋發展局的行政產業主任，彼其後於一九九零年八月至一九九二年三月期間擢升至高級產業主任。宋先生其後分別於一九九二年及一九九六年在香港成立羅迅國際集團有限公司及羅迅測計師行及目前為羅迅測計師行之董事。

梁家棟博士測量師，67歲，於二零一六年三月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼獲委任為本公司薪酬委員會主席及審核及提名委員會成員。於房地產界及酒店行業擁有接近四十年經驗，曾於一九七七年一月至一九七八年六月任職香港政府地政署，自八十年代起，彼任職於多間知名物業發展商及一間香港頂尖測量公司。於一九九四年，彼創辦置梁行房地產顧問國際有限公司，目前為置梁行集團公司一名董事。梁博士亦為南華集團控股有限公司(於聯交所主板上市)及南華資產控股有限公司(前稱南華置地有限公司)(於聯交所創業板上市)的獨立非執行董

董事會及高級管理層

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。彼現為香港房屋協會監事會及提名委員會委員、香港特區上訴審裁團成員及規劃署土地及建設諮詢委員會規劃小組委員會委員。

高級管理層

楊耀民先生，為本集團工料測量總監。楊先生負責管理本集團及其附屬公司各項物業及基礎設施的發展，並對成本控制以及建造工程質量監控的各方面承擔全部責任。楊先生在香港理工大學取得管理理學碩士學位。彼於一九九二年五月獲認許為英國特許建造學會會員，並於二零零八年十一月獲選為英國皇家特許測量師學會成員。彼於房地產業擁有豐富經驗，並活躍於物業發展行業超過十八年。於二零一一年三月加入宏安前楊先生於一間在香港上市之主要物業發展商任職十一年。彼亦擔任宏安工料測量部總監，於項目管理、招標採購及成本控制方面累積4年全面的經驗。

程德韻女士，為本集團物業發展部(營業及市務)總經理。彼在香港科技大學取得工商管理(企業營銷及管理)學士學位，於房地產業擁有逾十一年的銷售及營銷經驗。於加入本集團前，彼亦擔任宏安(營業及市務)助理總經理。

葉樹培先生，為本集團之法律顧問。葉先生獲香港城市大學頒授法律學榮譽學士學位。彼自一九九六年十二月起成為香港執業律師。於加入本集團前，彼於宏安任職。

黃靜嫻女士，為本公司之財務總監及公司秘書。黃女士負責本集團的會計及財務職能、內部監控及秘書事務。彼畢業於香港科技大學，持有工商管理學士學位。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的監管公佈及通函。黃女士負責制定內部監控制度，並監督多宗企業交易，確保符合上市規則及收購守則。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年經驗。

企業管治報告

企業管治常規

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

本公司採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則並遵守有關守則條文，本公司於二零一六年四月十二日，即於截至二零一六年三月三十一日止財政年度後在聯交所主板上市。自上市日期直至本企業管治報告日期，本公司已遵照企業管治守則所載之適用守則條文。

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

董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(經不時修訂)(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認自上市日期起直至本報告日期一直遵守標準守則所載之規定標準。

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



見愛·建明天

以愛為基石 為未來建設

企業管治報告

經營模式及策略

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

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

董事會

董事會及高級管理人員之角色及責任

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

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

對擁有重大利益的事宜，相關董事須於有關董事會上放棄投票，而沒有利益衝突的獨立非執行董事則須出席該會議以處理有關事宜。

企業管治報告

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

自上市日期起，首次常規董事會會議於二零一六年六月八日舉行，以審閱、考慮及通過本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之末期業績。有關會議已向全體董事發出至少十四日通知。

成員組成

於本報告日期，在任董事如下：

執行董事

黃耀雄先生，行政總裁 (於二零一五年十二月三日獲委任)
鄧灝康先生 (於二零一五年十二月三日獲委任)

非執行董事

陳振康先生，主席 (於二零一五年十二月二十三日獲委任)

獨立非執行董事

李永森先生 (於二零一六年三月十七日獲委任)
宋梓華先生 (於二零一六年三月十七日獲委任)
梁家棟博士測量師 (於二零一六年三月十七日獲委任)

董事相互之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。全體董事之履歷簡介載於本報告第13頁至15頁。

董事會成員具備經營本公司業務所需之各種利好技能及經驗。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見，有助維持良好之企業管治常規。董事會有三名獨立非執行董事(佔董事會成員三分之一以上)，最少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(1)及(2)條以及第3.10A條所要求之適當專業資格及／或會計及核數經驗及專長。執行董事及非執行董事之人數比例均衡分配，亦確保董事會之穩健獨立性，可就本公司及其股東之最佳利益作出獨立而客觀之決策。所有董事均知悉上市規則第3.08條規定之誠信責任、謹慎、技能及勤勉水平。

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

財務報表附註8所載截至二零一六年三月三十一日止年度的董事薪酬詳情摘要如下：

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

董事酬金乃參考本公司業績及盈利、市場現行慣例以及個別人士的職責和貢獻去釐定，薪酬委員會將不時對此加以檢討。

企業管治報告

主席與行政總裁

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

委任及重選董事

全體獨立非執行董事的任期由上市日期起計均不超過三年，特定條款載於各自的委任函，可透過發出一個月的通知終止。非執行董事的任期由上市日期起計均不超過三年，特定條款載於各自的委任函，可透過發出三個月通知終止。執行董事的任期由上市日期起計均不超過三年，特定條款載於各自的服務協議，可透過發出六個月通知終止。根據本公司的公司細則第83(2)條，全體在任董事僅任職至本公司下屆股東週年大會，屆時將符合資格重選連任。其後三分之一董事(包括獲委任特定年期的董事)須根據公司細則第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。

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事須在彼等獲委任時及其後每年確認彼等的獨立性。自上市日期起直至本報告日期期間，本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認書，而本公司繼續認為自上市日期起直至本報告日期止所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治職能

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

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

董事會成員多元化

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

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

企業管治報告

持續專業發展

根據企業管治守則第A.6.5條之守則條文，全體董事應參與持續專業發展，以提升及更新彼等的知識及技能，確保彼等對董事會作出知情及相關的貢獻。上市日期之前，各董事已於就任的首日接受就職簡介，確保對本集團的業務及營運有適當的了解，以及彼等充份了解自己於上市規則下的責任及職責。

全體董事會定期向本公司提供培訓記錄，而有關記錄會由本公司保存，藉以保留準確及完備的培訓記錄。

董事之責任保險

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

董事委員會

董事會已成立各個委員會，包括常務委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並分別以書面具體列明其職權範圍，在有需要情況下將予以檢討及更新。各委員會須向董事會匯報其決定及作出建議（倘適合）。

常務委員會

常務委員會自二零一六年三月十七日成立，並訂立具體職權範圍，載列董事會之授權，負責整體管理，根據業務策略監控日常管理、業績表現及業務營運，審閱本集團之業務策略及業務發展舉措，及監督其執行情況。常務委員會由兩位成員組成，即鄧灝康先生及黃耀雄先生，而黃耀雄先生為常務委員會主席。

審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，自二零一六年三月十七日成立審核委員會，並訂立具體書面職權範圍規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師，而李永森先生獲委任為審核委員會主席。

審核委員會之功能旨在（其中包括）協助董事會檢討財務匯報（包括中期及全年業績），監察本集團之內部控制、風險管理，並監控內部及外部審計功能，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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的綜合財務報表。於財政年內，審核委員會概無舉行任何會議。自上市日期起直至本報告日期，審核委員會已舉行一次會議，以審閱並與本公司管理層及外聘核數師討論包括本集團所採納的會計原則及常規，和內部監控、風險因素及其他財務申報事宜，當中全體獨立非執行董事均有出席。

企業管治報告

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

薪酬委員會

薪酬委員會自二零一六年三月十七日成立，並訂立其書面職權範圍，遵照企業管治守則第B.1.2條之守則條文，規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽。薪酬委員會目前由三名獨立非執行董事(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(陳振康先生)組成，梁家棟博士測量師獲委任為薪酬委員會主席。

參照本公司的公司目標及宗旨，薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (a) 根據基本薪金、津貼及酌情花紅，就本公司全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策成立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議；
- (b) 參考董事會之企業目標及目的，審閱及批准高級管理層之薪酬建議；
- (c) 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇(包括但不限於)實物利益、退休金權利及離職或終止職務或委任賠償付款，向董事會提供推薦建議；
- (d) 經參考同類行業其他非執行董事之薪酬範圍，就獨立非執行董事之董事袍金向董事會提出建議，並准許其在履行職責時所產生之自付費用；
- (e) 考慮可資比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責，以及本集團內其他職位的聘用條件；
- (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或被終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平及不致過多；及
- (g) 省覽並批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的補償安排，以確保補償與合約條款一致，且屬合理及適宜。

於年內及上市日期後，薪酬委員會概無舉行任何會議。

此外，根據企業管治守則第B.1.5條守則條文，於截至二零一六年三月三十一日止年度，支付予高級管理層其他成員的薪酬按等級詳列如下：

薪酬等級	人數
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	3
2,000,001 港元至 3,000,000 港元	1

企業管治報告

提名委員會

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

參照本公司的公司目標及宗旨，提名委員會之主要職責及職務如下：

- (a) 每年至少一次檢討並評估董事會之架構、規模及組成（包括多元化、技能、知識及經驗），並就董事會任何建議變更以配合本公司企業策略向董事會提供推薦建議；
- (b) 物色合適的合資格人選成為董事會成員，及選舉獲提名人士出任董事職務或就此向董事會提供推薦建議；
- (c) 評定獨立非執行董事之獨立性；
- (d) 監督董事之持續專業發展；
- (e) 就委任或續聘董事以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任安排向董事會提供推薦建議；
- (f) 倘董事會於股東大會提呈決議案以委任個別人士為獨立非執行董事，提名委員會應於寄發予股東的通函及／或相關股東大會通告隨附之說明函件中，闡述董事會相信該名人士應獲選及其為獨立的理由；及
- (g) 主席或提名委員會另一成員須出席本公司股東週年大會，並作萬全準備以回應股東就提名委員會的活動及職責提出的問題。

於年內及上市日期後，提名委員會概無舉行任何會議。

企業管治報告

外聘核數師之酬金

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已付／應付核數師之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付之費用 千港元
核數服務：	
— 年度財務報表	1,750
非核數服務：	
— 有關股份發售之專業服務費	3,365
— 稅務及專業服務	3,713
— 其他專業服務	280
總計：	9,108

問責及審核

董事明白彼等須負責編製並即時刊發財務報表，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。編製截至二零一六年三月三十一日止年度之賬目時，董事會已採納與本集團業務及財務報表相關之適用會計政策，並呈列對本集團之狀況及前景作出易明之評估。

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

宏安地產 WANG ON PROPERTIES

邁向新里程

見愛·建明天

2016 地產業務成功分拆上市!

2004 宏安集團於香港開展物業發展業務

2006 於元朗推出旗艦豪宅項目「碧翠」

2008 於沙田推出第2個豪宅項目「天林」

2010 購入油塘四山街13-15號

2011 於紅磡推出第1個「The Met」系列精品住宅項目「麗柏」

2012 於西營盤推出第2個「The Met」系列精品住宅項目「寶賢」

2013 於旺角推出第1個銀禧式商場項目「樂富道724-726號」

2013 購入滿地路575號，將會發展成為「LADDER」系列精品式商業（LADDER Dundas）

2014 於長沙灣推出第3個「The Met」系列精品住宅項目「寶悅」

2014 成功投得位於馬鞍山馬鞍山段及曾志強公園地段，地與錦華實業集團合作發展「The Met」項目

2015 成功投得位於大埔公路大圍段之住宅項目「打邊爐」

2015 成功投得位於「The Met」系列之精品住宅項目

企業管治報告

內部監控

董事會對維持穩健有效之內部監控及風險管理制度，保障本公司資產及股東權益，以及由審核委員會檢討該等制度之成效承擔整體責任。於回顧年內，本公司之業務分析及監管部門已審閱內部監控及風險管理系統及若干風險因素，以確定該等制度和程序提供合理的運作，以減少誤差或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。另外，本公司會於有需要時聘請獨立顧問對本集團的內部監控制度及風險管理進行檢討。董事會負責批准及審閱整體內部監控政策，而管理層則負責管理日常業務之營運風險。

內部監控制度旨在就重大損失提供合理而非絕對之保證，並控制而非全面消除系統故障之風險。此外，該制度應為維持妥當及公正之會計記錄提供一個基礎，並協助遵從相關規則及法規。年內，董事會已審閱所有重大內部監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能，並按本公司之業務及分析及監管部門提供之結果就本集團內部監控制度之效能、資源以及負責本公司會計及財務匯報功能之僱員資歷及經驗是否足夠進行了檢討，並發現有關事項均屬具有效率及符合本集團之政策。

投資者關係及與股東溝通

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

於公司網頁披露資料

有關本集團業務及財務狀況之詳盡資訊，將於年報、中期報告、公佈、通函及其他企業通訊資料內披露，而上述資料將寄發予股東及／或刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.woproperties.com)。其他內幕消息亦會以正式公佈方式發表，以符合上市規則之規定，以及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（香港法例第571章）第XIVA之內幕消息條文。

舉行股東大會

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

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

企業管治報告

投資者關係

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

股東召開股東特別大會之權利

根據公司細則第58條，任何於呈遞要求當日持有不少於本公司繳足股本(附有可於本公司股東大會上投票之權利)十分之一之股東，於任何時候均有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，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有關股東大會。倘董事會於該送達日期後二十一日內未能召開有關股東大會，要求者可根據一九八一年公司法第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9號位元堂藥業大廈5B室(「主要營業地點」)，註明公司秘書收。本公司之股份過戶登記分處隨後會核實該項要求。於獲其確認該項要求為恰當及適當後，公司秘書會將該要求轉交董事會。

於股東大會提呈提案之程序

股東如欲於股東週年大會或股東特別大會上提案，須將該等提案之書面通知連同詳細聯絡資料送往主要營業地點予公司秘書。本公司將會向本公司之股份過戶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，公司秘書將會要求董事會在股東大會之議程內加入有關議案。此外，根據公司細則第59(1)條，就考慮有關股東提出之提案而向全體股東發出通告之通知期按下文所列而有所不同：

- (a) 倘為股東週年大會及考慮通過特別決議案之任何股東特別大會，須予以不少於二十一個整日之通告召開(按照上市規則之規定，通知期必須涵蓋二十個完整營業日)；及
- (b) 倘為任何其他股東特別大會，須予以不少於十四個整日之通告召開(按照上市規則之規定，通知期必須涵蓋十個完整營業日)。

提名人士參選董事

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

企業管治報告

向董事會提出查詢

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

關於企業事務：

公司秘書／公關經理
宏安地產有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5B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最高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，令獨立僱員可在內部及在最高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。自上市日期起至本報告日期，員工概無報告對本集團財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐或失當行為。

公司秘書

自二零一五年十二月四日起，黃靜嫻女士獲委任為本公司的全職公司秘書，直接向董事會報告，負責(其中包括)不時提供最新資訊予全體董事。

於上市日期，黃女士已遵守上市規則第3.29條。

企業管治報告

財務申報

董事明白彼等須負責編製提供真實而公平的意見且符合香港財務報告準則、法定要求及其他監管規定之財務報表。於二零一六年三月三十一日，董事會並不知悉有任何嚴重錯誤陳述或不確定因素，可能令人對本集團之財務狀況或持續經營能力存疑。董事會致力確保於財務申報中對本集團之表現、狀況及前景作出持平、清楚及易明之評估。

核數師就彼等之申報責任發出之聲明載於本報告第35至36頁。目前並無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。

企業社會責任

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

憲章文件

本公司已於二零一六年三月十七日採納新公司細則。自上市日期起直至本報告日期，憲章文件概無變動。組織章程大綱及公司細則已分別登載於聯交所(www.hkexnews.com.hk)及本公司(www.woproperties.com)之網站。

總結

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

董事會報告

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之第一份報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

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

公司重組

本公司為於二零一五年十一月十九日於百慕達註冊成立之有限公司。為籌備本公司股份於聯交所主板之首次公開發售(「股份發售」)，本集團進行使本集團之結構合理之重組(「重組」)。重組詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十日有關股份發售的招股章程。

透過股份發售，本公司股份自二零一六年四月十二日起於聯交所主板上市。董事認為，宏安(於百慕達註冊成立之有限公司並於聯交所主板上市)為本公司之最終控股公司。

業績及股息

本集團於截至二零一六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37至91頁之綜合財務報表。

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之收入及母公司權益持有人應佔溢利及全面收入總額分別約為645,500,000港元(二零一五年：約1,230,000,000港元)及約為410,000,000港元(二零一五年：約457,400,000港元)。

為審慎起見並為保留更多資金以供日後發展，董事會不建議上市後立即派發任何常規末期股息。

業務回顧及主要財務表現指標分析

本集團業務回顧及業務之主要財務表現指標(包括但不限於下列所載資料)載於本報告第7至12頁之「管理層討論及分析」：

- (a) 本集團業務之公平回顧；
- (b) 主要風險因素；
- (c) 採用主要財務表現指標進行之分析；
- (d) 股份發售所得款項淨額用途；及
- (e) 本集團之未來業務發展。

年內，據董事會所知，本集團在重大方面已遵守對本集團業務及營運而言具有重大影響的相關適用法律及法規。

董事會報告

四年財務概要

本集團過去四個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益之概要載於本報告第94頁。此概要摘錄自經適當重列已刊發之經審核財務報表，但不屬於經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及待售物業

物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及待售物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註13、14、15及16。

股本

本公司之股本於本年度之變動及相關原因之詳情載於財務報表附註24。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市上期及直至本報告日期以來，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。

優先購買權

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

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執行各自的職務或擬定職務或與此有關的其他事宜所作的行為而可能招致或引致的所有行動、虧損、損失及開支，從本公司的資產及溢利中獲得彌償，確保就此免受任何損害。自上市日期起，本公司已為本集團董事及其他高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險保障。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註25及35及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零一六年三月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)之規定計算，本公司可向母公司權益持有人分派之儲備約達2,024,000,000港元(二零一五年：零)。

董事會報告

主要客戶及供應商

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總收益約15.0%（二零一五年：28.1%），其中來自最大客戶之收益約佔6.7%（二零一五年：約9.1%）。本集團的五大供應商應佔土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本，分別佔本集團土地／物業收購成本及經認可人士認證的服務成本總額約92.2%（二零一五年：約98.9%），其中單一供應商約佔年內總採購額約36.0%（二零一五年：約91.2%）。

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

資產抵押

於二零一六年三月三十一日之總銀行借貸約為1,649,400,000港元（二零一五年：約2,105,100,000港元）。於二零一六年三月三十一日，本集團賬面值分別約為527,500,000港元及2,910,500,000港元（二零一五年：約1,247,100,000港元、2,655,200,000港元及約359,100,000港元之持作出售物業）之投資物業及發展中物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

董事

於本年度及截至本報告日期止之本公司董事為：

執行董事

黃耀雄先生，行政總裁（於二零一五年十二月三日獲委任）
鄧灝康先生（於二零一五年十二月三日獲委任）

非執行董事

陳振康先生，主席（於二零一五年十二月二十三日獲委任）

獨立非執行董事

李永森先生（於二零一六年三月十七日獲委任）
宋梓華先生（於二零一六年三月十七日獲委任）
梁家棟博士測量師（於二零一六年三月十七日獲委任）

根據公司細則第83(2)條及第84(1)條，全體董事將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並將願膺選連任。

本公司已收到全體獨立非執行董事（即李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師）根據上市規則第3.13條發出的書面年度獨立確認。本公司認為彼等自上市日期起直至本報告日期為止仍然屬於獨立。

董事及高級管理層履歷簡介

董事及本集團之高級管理層之履歷簡介載於本報告第13至15頁。

董事會報告

董事之服務合約

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

董事於交易、安排或合約中之重大權益

除財務報表附註8及30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或其任何附屬公司為訂約方之交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

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

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於是次首份報告日期，董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債券之權利

於年內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份、相關股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使董事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

於是次首份報告日期，就董事所知，本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊所顯示，下列股東已知會本公司其於本公司及聯交所股份及相關股份中擁有之相關權益及淡倉：

於本公司普通股之好倉：

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

董事會報告

附註：

- (1) 宏安持有Wang On Enterprises (BVI) Limited (「WOE」) 全部已發行股本，而WOE則持有Earnest Spot Limited (「Earnest Spot」) 全部已發行股本，Earnest Spot直接持有本公司1,140,000,000股股份。根據證券及期貨條例，就證券及期貨條例第XV部而言，WOE及宏安各自被視為於Earnest Spot持有的上述所有股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，鄧清河先生被視為透過：(i)其個人權益；(ii)其配偶於宏安的權益；(iii)其透過其持有的公司Caister Limited擁有的公司權益；及(iv)作為全權信託（即鄧氏家族信託）之委任人所持的權益而於宏安全部已發行股本之約51.76%中擁有權益。游育燕女士（鄧清河先生的配偶）亦被視為透過(i)其個人權益；(ii)鄧清河先生於宏安的權益；及(iii)作為鄧氏家族信託之受益人而於宏安全部已發行股本之約51.76%中擁有權益。因此，鄧清河先生及游育燕女士各自被視為於宏安所持全部1,140,000,000股本公司股份中擁有權益（僅就證券及期貨條例第XV部而言）。
- (3) 相關百分比僅參考本公司於本報告日期已發行股份總數1,520,000,000股計算。

除上文披露者外，於本報告日期，除董事外，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄的權益或淡倉。

不競爭承諾

誠如本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程所披露，母公司與本公司訂立不競爭契據（「該契據」），據此，母公司已承諾（其中包括）會發表年度聲明，以遵守不競爭契據之條款。本公司已接獲母公司的確認函，指其上市日期及直至本報告日期期間，已遵守該契據的條款，而我們的獨立非執行董事亦已審閱母公司於該期間遵守該契據的情況。

環保事宜

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用及節能文化。本集團亦就我們部分物業發展（包括薈悅、馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目），參與綠建環評計劃（香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃），委聘第三方顧問公司，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。

本集團亦將所有物業發展項目的相關工程工作外判予獨立建築公司。與我們物業發展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。

企業社會責任

在致力推動業務發展，為股東爭取更佳回報的同時，本集團並沒有忘記取之社會用於社會的企業公民責任。往年，集團分別向仁愛堂、香港新來港人士服務基金有限公司、和桂基金有限公司及志蓮淨苑等機構捐款以顯關懷。香港近年的發展令社會貧富間的兩極化日趨嚴重，低下階層的市民面對的生活壓力更為沉重。除了需要生活資源和財政補助外，這群市民亦需要社會大眾對他們的關愛和重視。

董事會報告

與供應商之關係

承建商乃經投標程序遴選，考慮因素計有（其中包括）彼等之背景、往績表現、工藝質量、擬定交付時間表及承建商成本。

與客戶之關係

就我們的發展項目而言，本集團有完善的交樓程序，確保交付優質產品予客戶。就我們的投資物業而言，本集團指派若干經驗豐富的員工，定期蒐集回饋意見及處理客戶查詢。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約11,600,000港元（二零一五年：約12,000,000港元）。

薪酬政策

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

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本報告第16至27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。金利豐財務顧問（即上市的聯席保薦人之一）已根據創業板上市規則第3A.07條發出獨立聲明。根據金利豐財務顧問與本公司訂立日期為二零一五年十二月二十八日之協議，金利豐財務顧問將就擔當本公司之合規顧問收費。

充足之公眾持股量

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

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定於二零一六年三月十七日成立審核委員會，並訂立具體職權範圍。緊隨上市日期後，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次會議審閱及考慮（其中包括）以下事宜：本集團採納之會計原則及慣例；財務申報事宜；法規合規；內部監控；持續關連交易；及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等之培訓課程及預算。截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會連同本公司管理層及外部核數師審閱。

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組成，其與管理層及核數師已審閱截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表。李永森先生被推選為審核委員會之主席。

董事會報告

報告期後事項

本集團報告期後重大事件之詳情載於財務報表附註34。

核數師

截至二零一六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任滿告退，惟合資格並願意接受續聘。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

陳振康

主席

香港，二零一六年六月八日

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)

我們已審核列載於第37至91頁宏安地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，此財務報表包括於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製作出真實及公平反映的綜合財務報表，並落實其認為屬必要的相關內部控制，致使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則實行審核工作。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製作出真實及公平反映的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年三月三十一日的財務狀況及其於截至該日止年度的財務表現和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定而妥善編製。

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

二零一六年六月八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	645,486	1,229,971
銷售成本		(417,110)	(667,148)
毛利		228,376	562,823
其他收入及收益淨額	5	311,655	20,101
銷售及分銷開支		(48,384)	(64,277)
行政開支		(139,885)	(110,136)
其他開支		–	(698)
融資成本	7	(28,591)	(24,953)
投資物業公平值收益淨額	14	20,694	47,588
轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益	14	–	107,725
撥回發展中物業之撇減		49,564	–
除稅前溢利	6	393,429	538,173
所得稅抵免／(開支)	10	15,314	(80,950)
本年度溢利及全面收益總額		408,743	457,223
溢利及全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		410,000	457,399
非控制權益		(1,257)	(176)
		408,743	457,223
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		35.96港仙	40.12港仙

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	70	62,071
投資物業	14	579,200	1,263,900
發展中物業	15	350,000	300,273
已付按金	17	–	54
遞延稅項資產	23	1,577	3,460
總非流動資產		930,847	1,629,758
流動資產			
發展中物業	15	2,560,519	2,354,889
待出售物業	16	92,473	439,134
應收餘下宏安集團	19	–	1,082,807
預付款項、按金及其他應收	17	14,977	152,036
可收回稅項		1,022	762
現金及現金等同項目	18	475,831	242,388
總流動資產		3,144,822	4,272,016
流動負債			
應付賬款	20	37,508	78,135
其他應付款項及應計費用	21	25,738	19,439
應付餘下宏安集團	19	–	2,562,449
來自宏安之貸款	19	–	352,743
已收按金及預收款項		13,567	155,744
計息銀行及其他貸款	22	326,677	667,971
應付稅項		49,448	141,759
總流動負債		452,938	3,978,240
流動資產淨值		2,691,884	293,776
總資產減流動負債		3,622,731	1,923,534
非流動負債			
其他應付款項	21	21,973	7,581
計息銀行及其他貸款	22	1,567,044	1,672,266
遞延稅項負債	23	2,573	5,204
總非流動負債		1,591,590	1,685,051
資產淨值		2,031,141	238,483

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	24	1	–
儲備	25	2,032,454	238,540
		2,032,455	238,540
非控制權益			
		(1,314)	(57)
權益總額		2,031,141	238,483

黃耀雄
董事

鄧灝康
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔							
	附註	已發行	實繳盈餘	資本儲備	保留溢利	合計	非控股	權益總額
		千港元 (附註24)	千港元 (附註25(i))	千港元 (附註25(ii))	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年四月一日		-	-	-	259,472	259,472	(312)	259,160
本年度溢利及全面收益總額		-	-	-	457,399	457,399	(176)	457,223
向其時股東派付股息	11	-	-	-	(477,900)	(477,900)	-	(477,900)
視作出售附屬公司之部分權益		-	-	11	-	11	(11)	-
收購非控股權益		-	-	(442)	-	(442)	442	-
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日		-	-	(431)	238,971	238,540	(57)	238,483
本年度溢利及全面收益總額		-	-	-	410,000	410,000	(1,257)	408,743
發行新股份		1	-	-	-	1	-	1
向其時股東派付股息	11	-	-	-	(170,000)	(170,000)	-	(170,000)
視作餘下宏安集團之注資		-	1,553,914	-	-	1,553,914	-	1,553,914
於二零一六年三月三十一日		1	1,553,914*	(431)*	478,971*	2,032,455	(1,314)	2,031,141

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,032,454,000港元(二零一五年: 238,540,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		393,429	538,173
已調整以下各項：			
融資成本	7	28,591	24,953
銀行利息收入	5	(110)	(9)
出售投資物業之虧損	6	–	660
出售物業、廠房及設備項目之虧損	6	–	38
出售附屬公司之收益淨額	5	(307,815)	–
投資物業之公平值收益淨額	14	(20,694)	(47,588)
轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益	14	–	(107,725)
折舊	6	1,487	1,998
撥回撇減發展中物業	15	(49,564)	–
累計免租租金收入	14	(332)	(2,555)
		44,992	407,945
待出售物業減少		321,818	658,350
發展中物業增加		(159,648)	(2,142,469)
預付款項、按金及其他應收款項減少		135,962	168,801
應付餘下宏安集團款項減少		(98,255)	(17,719)
應付賬款增加／(減少)		(40,627)	31,871
其他應付款項及應計費用增加		21,033	6,039
已收按金及預收款項減少		(140,848)	(150,863)
		84,427	(1,038,045)
經營業務產生／(所用)現金		84,427	(1,038,045)
已付利得稅		(76,525)	(84,607)
		7,902	(1,122,652)
經營業務產生／(所用)現金流淨額		7,902	(1,122,652)

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務產生／（所用）現金流淨額		7,902	(1,122,652)
來自投資業務之現金流量			
已收銀行利息	5	110	9
添置投資物業	14	(1,272)	(235,157)
購入物業、廠房及設備項目	13	(82)	(21)
出售投資物業之所得款項		–	59,340
出售附屬公司	27	1,035,694	–
應收餘下宏安集團款項減少		1,017,829	133,522
投資活動所得／（所用）現金流淨額		2,052,279	(42,307)
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(74,736)	(45,739)
已付股息		(170,000)	(477,900)
償還銀行貸款		(947,643)	(308,043)
償還宏安之貸款		–	(187,622)
新增銀行貸款		491,927	1,215,595
新增其他貸款		9,200	235,162
新增宏安之貸款		–	352,743
應付餘下宏安集團款項增加／（減少）		(1,135,487)	538,906
發行股份所得款項		1	–
融資活動所得／（所用）現金流淨額		(1,826,738)	1,323,102
現金及現金等同項目之增加淨額		233,443	158,143
年初現金及現金等同項目		242,388	84,245
年終現金及現金等同項目		475,831	242,388
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	18	475,831	242,388

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

1. 公司及集團資料

宏安地產有限公司為於二零一五年十一月十九日在百慕達註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司的主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5B室。

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

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及物業投資業務。

根據本公司就其股份於聯交所上市而進行之重組(「重組」)，本公司於二零一六年三月十六日成為本集團旗下現有公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程(「招股章程」)「歷史、發展及重組」一節。

董事認為，Earnest Spot Limited(「Earnest Spot」)(一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司)為本公司的直接控股公司，而宏安集團有限公司(「宏安」)(一間於百慕達註冊成立並於聯交所主板上市的公司)為本公司的最終控股公司。

宏安及其附屬公司(但不包括本集團)統稱為「餘下宏安集團」。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行普通股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
永宜投資有限公司*	香港	普通股2港元	-	100	物業發展
宏安服務有限公司	香港	普通股1港元	-	100	提供管理服務
Wang To Investments Limited	香港	普通股2港元	-	100	物業投資

* 本集團若干銀行貸款由該等附屬公司之股權之股份押記作抵押(附註22)。

年內已出售附屬公司詳情於財務報表附註27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份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。

2.1 呈列基準

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

本集團截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表載有所呈列之最早日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制當日(較短期間為準)組成本集團之公司之業績及現金流。編製本集團於二零一六年及二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況表，旨在從控股股東之角度出發，採用現有賬面值，呈報現組成本集團之公司之資產及負債。

重組前由控股股東以外人士所持有本集團旗下公司的股權及當中的變動均採用合併會計原則於權益呈列作非常重大收購事項。所有集團內公司間交易及結餘均已於綜合入賬時對銷。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.2 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本集團已提早採納於二零一五年四月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，以編製截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。

除投資物業以公平值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。誠如上文附註2.1所述，收購受共同控制附屬公司已按合併會計法入賬。

合併會計法涉及整合出現共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已合併。合併實體或業務之資產淨值乃從控制方之角度出發，採用現有賬面值予以合併。綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈報日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期為何)之業績。

收購共同控制下附屬公司以外之附屬公司乃採用收購法予以入賬。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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

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。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.2 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

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

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

2.3 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9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營業務權益的會計法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年周期之年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 適用於對首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表，因此不適用於本集團

⁵ 尚未釐定強制生效日期，但可供提早採納

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一體，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估該準則所之影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。

香港財務報告準則第11號(修訂)規定合營業務(其中合營業務的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦澄清過往於合營業務中持有的權益於收購相同合營業務中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂並不適用。該等修訂適用於收購合營業務的初始權益以及收購相同合營業務中的任何額外權益。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認的規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)，將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港財務報告準則第16號列載租賃之確認、計量、呈報及披露。該準則引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。本集團尚未評估該準則對其財務狀況及經營業績之影響。該準則由二零一九年一月一日或之後開始之年度期間起強制性生效。

香港會計準則第1號(修訂)包括有關財務報表之呈列及披露，該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年四月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收入反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收入法不得用於物業、廠房及設備折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響，原因是本集團並未使用收入法計算其非流動資產的折舊。

2.4 主要會計政策概要

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

所有公平值於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素按以下公平值等級分類：

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層元素之估值方法
- 第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層元素之估值方法

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

就按經常性基準於本財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要對資產(遞延稅項資產、待出售物業、金融資產及投資物業除外)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減銷售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產之特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益賬中與減值資產功能相符之相關開支類別扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示之前確認之減值虧損可能已不再存在或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定資產可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥回之金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時，原應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入損益賬。

關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

- (a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制本集團或共同控制本集團；
 - (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

2.4 主要會計政策概要 (續)

關連人士 (續)

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團內任何成員公司為本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在損益賬中扣除。如屬達成確認條件之情況，主要檢查之開支於資產賬面值中撥充資本為一項重置。如物業、廠房及設備之重要部分須分階段重置，則本集團會按特定可使用年期及折舊確認該等部分為個別資產。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期以直線法計算，以撇銷其成本值至餘值。就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	3%
租賃物業裝修	15%至33%或於租期內
傢俬、裝置及辦公設備	15%至50%
汽車	20%
電腦設備	15%至33%

倘物業、廠房及設備項目之各部份有不同之可使用年期，此項目各部份成本將按合理之基礎分配，而每部份將作個別折舊。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)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

物業、廠房及設備項目包括於初步確認時之重大部分於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何收益或損失按銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額於終止確認資產年度之損益賬內確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

當與另一方就待出售物業訂立經營租賃合約及租賃開始時，物業轉撥至投資物業。

於轉撥日期的物業公平值與其當時賬面值的差額於損益中確認。

租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險(除合法業權外)轉移至本集團之租約，均視為融資租約。訂立融資租約時，所租用資產之成本按最低租金現值撥充資本，並連同利息部分以外之承擔一併入賬，以反映有關購買及融資。根據已撥充資本之融資租約持有之資產，包括根據融資租約預付的土地租金已計入物業、廠房及設備，並於租約期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。租約之融資成本均自損益賬中扣除，以在租約期內作固定之定期費用開支。

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

發展中物業

發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬，包括建築工程成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及任何在發展期內產生由該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建築工程預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。竣工後，物業則轉撥至持作出售之竣工物業。

2.4 主要會計政策概要 (續)

發展中物業 (續)

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

待出售物業

待出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產初步確認時歸入貸款及應收款項(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加收購金融資產之交易成本，惟倘為按公平值經損益表入賬之金融資產，則作別論。

所有定期購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。定期購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或出售。

本集團之金融資產包括現金及現金等同項目及按金及其他應收款項。

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計算。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益內的其他收入及收益列賬。減值產生之虧損於損益表內確認，就貸款確認為融資成本及就應收款項確認為其他開支。

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份)在下列情況會終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；或
- 本集團轉讓從資產收取現金流量之權利，或已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將已獲取現金流量支付有關第三者之責任；及(a)本集團已將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產 (續)

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已訂立過手安排，本集團會評估是否及在多大程度上保留了擁有資產的風險及回報。倘本集團沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，本集團於該資產之持續參與繼續確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留權利及責任之基準下計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在任何客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件，且有關事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計，則確認存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目或與違約相關之經濟狀況出現變動。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

已識別之任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益賬確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若預期日後不可能收回且所有抵押品已變現或已轉至本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷之金額，該項收回將計入損益表之其他開支中。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其盈虧在損益賬內確認。

攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為融資成本列賬。

終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在損益賬中確認。

金融工具之抵銷

金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內列示，前提是目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並有意按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債。

現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款，以及短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為本集團現金管理不可分割之部份。

就編撰綜合財務狀況表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及類同現金性質之資產。

撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備 (續)

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損益表之融資成本賬項內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益賬外確認之所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)確認。

即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算，所依據稅率(及稅法)於報告期末已制定或實質上已頒佈，且已考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因初步確認商譽或一項非業務合併交易中的資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃根據在報告期末制定或實質上已頒佈之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

就計算根據香港會計準則第40號投資物業使用公平值模式計量的投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值假定為透過銷售收回，除非有關假定遭駁回。在投資物業可折舊，且投資物業乃本集團按以在一段時間內消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為業務目標的業務模式(而非透過銷售)持有時，該假定予以駁回。倘駁回假定，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述香港會計準則第12號所得稅所載的一般原則計量，即按物業預期收回方式計量。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金收入按時間比例於租用期內確認；
- (b) 來自提供服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售物業之收入(包括在建物業及持作銷售的已竣工物業)乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (d) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期或較短年期(如適用)內收取之估計未來現金流精確地折現至金融資產賬面淨值之利率。

僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自損益賬扣除。該強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款在向強積金計劃供款後全數歸僱員所有。

2.4 主要會計政策概要 (續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘絕大部分資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之投資收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生之期內列賬開支。借貸成本包括實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

股息

末期股息於獲得股東於股東大會上批准後確認為負債。

中期股息於建議同時宣派，蓋因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派後隨即確認為負債。

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、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於採用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷。

經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立物業租約。本集團確認，按該等安排之條款及條件之相關評估，就此等以經營租約出租之物業而言，本集團保留與該等物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

估計不明朗因素

於報告期末估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅利潤來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅利潤發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。遞延稅項資產之進一步詳情載於財務報表附註23。

2.4 主要會計政策概要 (續)

估計不明朗因素 (續)

發展中物業及待出售物業估值

發展中物業及待出售物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。於各發展階段中的各單位成本乃以加權平均法釐定。估計之可變現淨值乃以估計售價減銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。有關撥備需要使用判斷及估計。倘預期與原來估計不同，賬面值及該等估計變動的有關期間的物業撥備將須作出相應調整。

截至二零一六年三月三十一日止年度，撥回發展中物業之撇減49,564,000港元(二零一五年：無)於損益確認。

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及未來的維修成本。

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、於工業及商業物業以收取租金收入及銷售利潤。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現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。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，本集團來自對外客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：						
銷售予外界顧客	567,509	1,210,177	77,977	19,794	645,486	1,229,971
其他收入	52,616	127,547	332,155	49,394	384,771	176,941
總計	620,125	1,337,724	410,132	69,188	1,030,257	1,406,912
分類業績	103,154	512,793	343,661	50,324	446,815	563,117
對賬：						
銀行利息收入					110	9
融資成本					(28,591)	(24,953)
企業及未分配開支					(24,905)	-
除稅前溢利					393,429	538,173
所得稅抵免／(開支)					15,314	(80,950)
本年度溢利					408,743	457,223
其他分類資料						
折舊	12	39	1,475	1,959	1,487	1,998
撥回發展中物業之撇減	49,564	-	-	-	49,564	-
資本開支*	82	-	1,272	235,177	1,354	235,177
投資物業公平值						
收益／(虧損)淨額	(2,967)	(1,536)	23,661	49,124	20,694	47,588
轉撥待出售物業至投資物業 之公平值收益	-	107,725	-	-	-	107,725

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

有關一名主要客戶之資料

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，並無與單一客戶進行交易產生的收入，佔本集團總收入的10%或以上。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

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之總租金收入以及已收及應收之物業管理費收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
出售物業	613,927	1,208,641
總租金收入	30,265	19,254
物業管理費收入	1,294	2,076
	645,486	1,229,971
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	110	9
沒收客戶之按金	2,693	18,913
出售附屬公司之收益淨額（附註27）	307,815	–
附屬公司自願清盤之收益	–	48
其他	1,037	1,131
	311,655	20,101

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
提供服務成本		6,254	7,229
出售物業成本		409,325	658,349
折舊	13	1,487	1,998
土地及樓宇按經營租約之最低租金		3,505	–
核數師酬金		1,750	673
僱員福利開支（包括董事酬金（附註8））：			
工資及薪金		86,118	98,007
退休金供款計劃		923	674
減：資本化金額		(12,991)	(19,679)
		74,050	79,002
收租投資物業產生之直接經營開支（包括維修及保養）		1,531	1,570
出售一項投資物業之虧損*		–	660
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		–	38

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

7. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	74,736	54,410
減：資本化利息	(46,145)	(29,457)
	28,591	24,953

8. 董事及行政總裁的酬金

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

若干董事就彼等獲委任為本集團旗下附屬公司之董事或高級職員收取該等附屬公司之薪酬。據附屬公司財務報表記錄之該等董事各自之薪酬載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,608	3,625
表現花紅*	9,733	13,468
退休金計劃供款	91	98
	13,432	17,191
	13,432	17,191

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

8. 董事及行政總裁的酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的費用如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
李永森先生	-	-
宋梓華先生	-	-
梁家棟博士測量師	-	-
	-	-

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

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

8. 董事及行政總裁的酬金 (續)

(b) 行政總裁、執行董事及非執行董事

	附註	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一六年						
執行董事：						
黃耀雄先生	(i)及(ii)	–	1,773	3,875	18	5,666
鄧灝康先生	(i)	–	702	487	18	1,207
		–	2,475	4,362	36	6,873
非執行董事：						
陳振康先生	(iii)	–	1,133	5,371	55	6,559
		–	3,608	9,733	91	13,432
二零一五年						
執行董事：						
黃耀雄先生	(i)及(ii)	–	1,733	5,777	17	7,527
鄧灝康先生	(i)	–	624	327	18	969
		–	2,357	6,104	35	8,496
非執行董事：						
陳振康先生	(iii)	–	1,268	7,364	63	8,695
		–	3,625	13,468	98	17,191

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三日獲委任
- (ii) 於二零一五年十二月二十三日獲委任為行政總裁
- (iii) 於二零一五年十二月二十三日獲委任

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中兩名(二零一五年：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(二零一五年：三名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	15,001	13,646
表現花紅	11,831	17,610
退休金計劃供款	45	53
	16,877	31,309

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	
	二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	—	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	—
4,000,000港元以上	2	1

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%(二零一五年：16.5%)作出撥備。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期 — 香港		
年內稅項開支	13,577	82,072
過往年度超額撥備	(29,255)	(459)
	(15,678)	81,613
遞延(附註23)	364	(663)
本年度之稅項開支/(抵免)總額	(15,314)	80,950

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

10. 所得稅 (續)

按本公司及其附屬公司經營所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利之適用所得稅與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	393,429	538,173
按香港稅率16.5%計算之稅項	64,916	88,799
就過往期間即期稅項作出調整	(29,255)	(459)
就過往期間遞延稅項作出調整	(2,421)	(2,908)
毋須繳稅收入	(53,148)	(5,967)
不可扣稅開支	9,099	1,312
過往期間動用之稅項虧損	(8,347)	(5,338)
未確認稅項虧損	3,983	3,877
其他	(141)	1,634
按本集團之實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	(15,314)	80,950

11. 股息

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
特別股息	(i)	170,000	477,900

附註：

- (i) 截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度及重組完成前，本公司若干附屬公司分別向其當時的股東宣派特別股息合共170,000,000港元及477,900,000港元。
- (ii) 董事不建議就截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度派發任何股息。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一六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年內溢利410,000,000港元(二零一五年：457,399,000港元)及年內已發行普通股加權平均數1,140,000,000股(二零一五年：1,140,000,000股)計算，已假設就本公司股份上市之重組及資本化發行(定義見附註24(ii))已於二零一四年四月一日完成。

計算截至二零一六年三月三十一日止年度之每股基本盈利金額時所用的普通股加權平均數包括本公司於二零一五年十二月二日已發行的100,000股普通股及根據資本化發行而發行的1,139,900,000股新普通股，更多詳情於財務報表附註24(ii)闡述，已假設該等股份於截至二零一六年三月三十一日止整個年度經已發行。

計算截至二零一五年三月三十一日止年度之每股基本盈利金額時所用的普通股加權平均數乃根據1,140,000,000股普通股，相當於本公司緊隨資本化發行後的普通股數目，猶如該等股份於截至二零一五年三月三十一日止整個年度經已全部發行。

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

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
二零一六年三月三十一日						
於二零一五年三月三十一日						
及於二零一五年四月一日：						
按成本	64,643	–	192	–	336	65,171
累計折舊	(2,622)	–	(142)	–	(336)	(3,100)
賬面淨值	62,021	–	50	–	–	62,071
於二零一五年四月一日，						
扣除累計折舊	62,021	–	50	–	–	62,071
添置	–	–	–	82	–	82
出售附屬公司予餘下宏安集團 (附註27(ii))	(60,566)	–	(30)	–	–	(60,596)
年內折舊撥備	(1,455)	–	(20)	(12)	–	(1,487)
於二零一六年三月三十一日，						
扣除累計折舊	–	–	–	70	–	70
於二零一六年三月三十一日：						
按成本	–	–	89	82	336	507
累計折舊	–	–	(89)	(12)	(336)	(437)
賬面淨值	–	–	–	70	–	70
二零一五年三月三十一日						
於二零一四年四月一日：						
按成本	64,643	11	190	–	365	65,209
累計折舊	(683)	(2)	(125)	–	(313)	(1,123)
賬面淨值	63,960	9	65	–	52	64,086
於二零一四年四月一日，						
扣除累計折舊	63,960	9	65	–	52	64,086
添置	–	–	21	–	–	21
出售	–	(7)	(12)	–	(19)	(38)
年內折舊撥備	(1,939)	(2)	(24)	–	(33)	(1,998)
於二零一五年三月三十一日，						
扣除累計折舊	62,021	–	50	–	–	62,071
於二零一五年三月三十一日：						
按成本	64,643	–	192	–	336	65,171
累計折舊	(2,622)	–	(142)	–	(336)	(3,100)
賬面淨值	62,021	–	50	–	–	62,071

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

14. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日之賬面值	1,263,900	898,600
添置	1,272	235,157
出售	–	(60,000)
出售附屬公司(附註27(i))	(706,998)	–
公平值調整收益淨額	20,694	47,588
累計免租租金收入	332	2,555
轉撥自待出售物業	–	32,275
待出售物業轉撥至投資物業之公平值收益	–	107,725
於三月三十一日之賬面值	579,200	1,263,900

於二零一六年三月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之七項商業物業及一項工業物業(二零一五年：十項商業及一項工業物業)。本公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業分為兩類資產，即商業及工業。本集團之投資物業於二零一六年三月三十一日由獨立專業合資格估值師資產評估有限公司重估其價值為579,200,000港元(二零一五年：1,263,900,000港元)。本集團之財務總監決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團財務總監已於估值時每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方及關連方，其他詳情載於財務報表附註28(a)及30。

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面總值達527,500,000港元(二零一五年：1,247,100,000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22)。

本集團投資物業之其他詳情載於第92頁。

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)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經常性公平值計量：		
商業物業	562,900	1,247,100
工業物業	16,300	16,800
	579,200	1,263,900

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

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(二零一五年：無)。

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日之賬面值	883,100	15,500	898,600
添置	235,157	–	235,157
出售	(60,000)	–	(60,000)
轉撥自待出售物業	32,275	–	32,275
累計免租租金收入	2,555	–	2,555
公平值調整收益淨額	46,288	1,300	47,588
待出售物業轉撥至投資物業之公平值收益	107,725	–	107,725
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日之賬面值	1,247,100	16,800	1,263,900
添置	1,272	–	1,272
出售附屬公司(附註27(ii))	(706,998)	–	(706,998)
累計免租租金收入	332	–	332
公平值調整收益/(虧損)淨額	21,194	(500)	20,694
於二零一六年三月三十一日之賬面值	562,900	16,300	579,200

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			
			二零一六年	二零一五年		
商業物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎	415港元	405港元		
		每月租金價值				
		資本化率			2.5%	2.3%
		每平方呎價格			28,090港元至 73,775港元	2,000港元至 85,437港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,514港元	5,683港元		

於二零一六年三月三十一日，投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化)或直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

估計每平方呎租金價值單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅上升／(下降)。資本化率單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅下降／(上升)。每平方呎價格單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅上升／(下降)。

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

15. 發展中物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日之賬面值	2,655,162	1,267,283
添置 (包括開發成本及資本化利息)	205,793	2,171,926
轉撥至待出售物業	–	(784,047)
撥回撇減發展中物業	49,564	–
於三月三十一日之賬面值	2,910,519	2,655,162

預計於下列期間落成之發展中物業：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
超過正常營運週期，計入非流動資產	350,000	300,273
於正常營運週期內，計入流動資產	2,560,519	2,354,889
	2,910,519	2,655,162

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	–	–
一年後	2,560,519	2,354,889
	2,560,519	2,354,889

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面總值達2,910,519,000港元(二零一五年：2,655,162,000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22)。

有關本集團發展中物業之進一步詳情載於第93頁。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

16. 待出售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於三月三十一日之賬面值	92,473	439,134

於二零一五年三月三十一日，本集團賬面總值達359,109,000港元之待出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資（附註22）。

有關本集團待出售物業之進一步詳情載於第92頁。

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項		5,437	6,256
按金	(i)	2,101	32,485
其他應收款項	(ii)	7,439	113,349
		14,977	152,090
減：列作非流動資產之按金		-	(54)
		14,977	152,036

附註：

- (i) 於二零一五年三月三十一日，按金包括就發展項目投標而支付予市區重建局之投標按金30,000,000港元，上述按金已於年內悉數退還予本集團。
- (ii) 本集團預售在建物業（於二零一五年三月三十一日之賬面總值為111,662,000港元）之銷售所得款項已作抵押，以擔保本集團的一般銀行融資（附註22）。於二零一六年三月三十一日，本集團概無就任何銀行貸款抵押預售在建物業之銷售所得款項。

以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

18. 現金及現金等同項目

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結餘	475,831	242,388

存於銀行之現金按每日銀行存款利率之浮動利率計算賺取利息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目之賬面值與其公平值相若。

19. 與餘下宏安集團之結餘

於二零一五年三月三十一日，與餘下宏安集團之結餘為無抵押、免息及無固定還款期，惟借自宏安之貸款為352,743,000港元須按年利率3%計息。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

根據重組，於二零一六年三月十六日，Earnest Spot將本集團結欠餘下宏安集團的總額2,047,989,000港元（包括收購East Run及More Action全部已發行股本的總代價496,443,000港元及股東貸款總額1,551,546,000港元）轉讓予本公司，代價為1港元。已轉讓總額與代價之間的差異入賬作為視作Earnest Spot之注資，並於本公司權益內確認作繳入盈餘。

20. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	37,508	78,135

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

21. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他應付款項	29,495	12,998
應計費用	18,216	14,022
	47,711	27,020
減：分類作非流動負債之其他應付款項	(21,973)	(7,581)
	25,738	19,439

其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。以上其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

22. 計息銀行及其他貸款

	二零一六年			二零一五年		
	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+ (1.28-2.00) / 最優惠利率-2.75	二零一六年 或按要求	320,056	香港銀行同業拆息+ (1.25-3.05) / 最優惠利率-2.75	二零一五年 或按要求	660,713
按要求時償還長期 銀行貸款 — 有抵押	香港銀行同業拆息+ 2 / 最優惠利率-2.75	按要求	6,621	香港銀行同業拆息+ 1.25 / 最優惠利率-2.75	按要求	7,258
			326,677			667,971
非即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行同業拆息+ (1.28-1.79)	二零一七年至 二零二五年	1,322,682	香港銀行同業拆息+ (1.52-2.24)	二零一七年至 二零二五年	1,437,104
其他貸款 — 無抵押	6	二零一八年	244,362	6	二零一八年	235,162
			1,567,044			1,672,266
總計			1,893,721			2,340,237

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

22. 計息銀行及其他貸款 (續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分析為：		
須償還之銀行貸款：		
一年內或按要求 (附註)	326,677	667,971
第二年內	943,194	312,008
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	379,488	778,881
五年後	—	346,215
	1,649,359	2,105,075
須償還之其他貸款：		
一年內或按要求	—	—
第二年內	92,001	—
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	152,361	235,162
五年後	—	—
	244,362	235,162
	1,893,721	2,340,237

附註：誠如財務報表附註33進一步詳述，本集團合共48,958,000港元（二零一五年：111,301,000港元）之定期貸款（載有按要求償還條款）分類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入即期計息銀行貸款及列作一年內或按要求償還之銀行貸款。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

22. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
須償還之銀行貸款：		
一年內	320,056	660,713
第二年內	303,882	312,826
第三年至第五年內（包括首尾兩年）	897,119	778,681
五年後	128,302	352,855
	1,649,359	2,105,075
須償還之其他貸款：		
一年內	—	—
第二年內	92,001	—
第三年至第五年內（包括首尾兩年）	152,361	235,162
五年後	—	—
	244,362	235,162
	1,893,721	2,340,237

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款以本集團投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入（附註14）、在建物業（附註15）、待出售物業（附註16）、預售在建物業之銷售所得款項（附註17(ii)）及就本公司五間（二零一五年：六間）附屬公司之股權質押之股份作抵押（附註1）。

此外，宏安集團已於報告期末就本集團最多達3,659,740,000港元（二零一五年：4,312,595,000港元）之計息銀行貸款及若干一般銀行融資作出擔保。

- (b) 本集團之所有銀行貸款均按浮動利率計息。
- (c) 本集團所有其他貸款指本集團若干附屬公司的非控股權益股東墊付之貸款。
- (d) 本集團銀行及其他貸款賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

23. 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
於二零一四年四月一日	2,407
年內扣自損益賬之遞延稅項 (附註10)	2,797
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	5,204
年內計入損益賬之遞延稅項 (附註10)	(1,519)
出售附屬公司 (附註27(ii))	(1,112)
於二零一六年三月三十一日	2,573

遞延稅項資產

	可抵銷未來應 課稅溢利 之虧損 千港元
於二零一四年四月一日	-
年內計入損益賬之遞延稅項 (附註10)	3,460
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	3,460
年內扣自損益賬之遞延稅 (附註10)	(1,883)
於二零一六年三月三十一日	1,577

本集團在香港產生稅項虧損約101,322,000港元(二零一五年：194,884,000港元)(取決於稅務局是否同意)，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生，且被認為不可能有應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

24. 股本

	二零一六年 千港元
法定： 5,000,000,000股每股0.01港元之普通股	50,000
已發行及繳足： 100,000股每股0.01港元之普通股	1

本公司於二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)至二零一六年三月三十一日期間之股本變動概要載列如下：

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

		已發行股份數目	股本 千港元
已發行及繳足股本：			
於二零一五年十一月十九日(註冊成立日期)		—	—
於二零一五年十二月二日之已發行股份	(i)	100,000	1
於二零一六年三月三十一日		100,000	1

附註：

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

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十一日透過本公司股份溢價賬進賬額11,399,000港元撥充資本，按面值配發及發行合共1,139,900,000股入賬列作繳足之股份予Earnest Spot (「資本化發行」)。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

25. 儲備

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第40頁之綜合權益變動表內。

(i) 實繳盈餘

本集團之繳入盈餘包括視作源自下列各項的注資：(i)代價與 Earnest Spot 根據重組轉讓予本公司的股東貸款總額之間的異額(附註19)；及(ii)代價與根據重組向餘下宏安集團出售附屬公司的資產淨值之間的差額(附註27(ii))。

(ii) 資本儲備

本集團之資本儲備指代價與已收購或出售的非控股權益賬面值之間的差額。

26. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一六年	二零一五年
非控股權益持有之股權百分比：		
龍勝	40%	40%
高和	40%	40%
非控股權益獲分配之年內虧損：		
龍勝	(459)	(4)
高和	(798)	(42)
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
龍勝	(474)	(15)
高和	(840)	(42)

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

26. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司 (續)

下表展示上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	龍勝 千港元	高和 千港元
二零一六年		
收益	-	-
開支總額	(1,379)	(2,407)
虧損及本年度全面虧損總額	(1,148)	(1,995)
流動資產	517,792	835,599
非流動資產	233	414
流動負債	7,757	12,003
非流動負債	511,453	826,110
經營活動所用之現金流淨額	(40,862)	(67,030)
投資活動所得之現金流淨額	-	-
融資活動所得之現金流淨額	40,587	68,825
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額	(275)	1,795
二零一五年		
收益	-	-
開支總額	(10)	(105)
虧損及本年度全面虧損總額	(10)	(105)
流動資產	445,693	733,275
流動負債	2,369	2,515
非流動負債	443,361	730,865
經營活動所用之現金流淨額	(432,052)	(712,046)
投資活動所得之現金流淨額	-	-
融資活動所得之現金流淨額	433,658	713,308
現金及現金等同項目增加淨額	1,606	1,262

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

27. 出售附屬公司

截至二零一六年三月三十一日止年度

- (i) 出售予獨立第三方及位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」)(宏安的聯營公司)之附屬公司之資產淨值詳情及彼等之財務影響概述如下：

	附註	誼堅 千港元 (附註(a))	港威龍 千港元 (附註(b))	森寶 千港元 (附註(c))	Level Success 集團 千港元 (附註(d))	總額 千港元
出售資產淨值：						
投資物業	14	158,000	28,000	-	520,998	706,998
待出銷售物業		-	-	24,843	-	24,843
預付款項、按金及其他應收款項		5	-	7	722	734
可收回稅項		-	21	33	-	54
現金及現金等同項目		456	451	433	68	1,408
其他應付款項及應計費用		(1)	(32)	(32)	-	(65)
已收按金及預收款項		(285)	(277)	(240)	(527)	(1,329)
應付稅項		(110)	-	-	-	(110)
遞延稅項負債	23	(1,101)	(9)	(2)	-	(1,112)
		156,964	28,154	25,042	521,261	731,421
專業費用及開支		2,552	37	45	9,720	12,354
出售附屬公司之收益／(虧損)	5	(1,964)	(37)	17,112	292,704	307,815
		157,552	28,154	42,199	823,685	1,051,590
支付方法：						
現金		157,552	28,154	42,199	823,685	1,051,590

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

27. 出售附屬公司 (續)

截至二零一六年三月三十一日止年度 (續)

(i) (續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨值分析概述如下：

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

附註：

- (a) 於二零一五年八月十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售誼堅有限公司（「誼堅」）之全部股權及本集團擁有之股東貸款，總代價157,552,000港元。出售誼堅於二零一五年十一月十一日完成。
- (b) 於二零一五年十一月二十五日，本集團與位元堂之全資附屬公司訂立買賣協議，以出售其於港威龍有限公司（「港威龍」）之全部股權及本集團擁有之股東貸款，總代價28,154,000港元。出售港威龍於二零一五年十二月二十三日完成。
- (c) 於二零一五年十一月二十五日，本集團與位元堂之全資附屬公司訂立一項買賣協議，以出售其於森寶投資有限公司（「森寶」）之全部股權及本集團擁有之股東貸款，總代價42,199,000港元。出售森寶於二零一五年十二月二十三日完成。
- (d) 於二零一五年十二月一日，本集團與獨立附屬公司訂立買賣協議，以出售其於Level Success Limited（「Level Success」，連同其附屬公司為「Level Success集團」）之全部股權，及本集團擁有之股東貸款，總代價823,685,000港元。出售Level Success集團於二零一六年二月十五日完成。
- (ii) 根據重組，本集團於年內將若干附屬公司轉讓予餘下宏安集團，代價按照已轉讓股份於相關轉讓日期的面值為基礎。代價與相關附屬公司資產淨值賬面總值2,368,000港元之間的差異入賬作為視作餘下宏安集團之注資，並於權益內確認作繳入盈餘。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

27. 出售附屬公司 (續)

截至二零一六年三月三十一日止年度 (續)

(ii) (續)

已轉讓予餘下宏安集團的附屬公司的資產淨值詳情及其財務影響概述如下：

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

就出售附屬公司予餘下宏安集團的現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

28. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註14)，商議租期由兩至四年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	23,048	20,257
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	20,387	35,054
	43,435	55,311

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。租約之商議租期由一年至三年不等。

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	3,497	—
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	6,890	—
	10,387	—

29. 承擔

除上文附註28(b)詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團的資本承擔如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	127,543	42,757
投資物業	—	6,981
	127,543	49,738

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

30. 關連人士交易

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

(a) 與關連人士進行之交易

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
向宏安一位董事收取之租金收入	(i)	800	1,200
向位元堂一間附屬公司收取之租金收入	(ii)	10,841	2,084
向位元堂支付租金開支	(ii)	284	—
向餘下宏安集團支付之管理費開支	(iii)	15,957	12,270
向宏安集團支付利息	(iv)	10,378	7,084

附註：

- (i) 本集團向一名宏安一位董事出租一項物業，月租為100,000港元（二零一五年：100,000港元）。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易乃按照本集團與關聯人士互相協定的條款進行。
- (iii) 就物業發展及物業投資向宏安附屬公司支付的管理費。
- (iv) 就股東貸款向宏安支付的利息開支按年利率3%收取。
- (v) 向位元堂控股出售港威龍及森寶之詳情載於財務報表附註27(i)。

(b) 宏安已就本公司獲授之銀行貸款向銀行提供擔保（附註22）。宏安並無就提供擔保獲得代價。

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	23,965	39,087
退休福利	118	120
支付予主要管理人員的薪酬總額	24,083	39,207

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

二零一六年三月三十一日

31. 按類別劃分之金融工具

本集團於二零一六年及二零一五年三月三十一日之所有金融資產及負債分別為應收貸款及利息以及按攤銷成本計值之金融負債。

32. 金融工具公平值及公平值等級

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

以本集團董事為首的財務部負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務部直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用之主要元素。估值由董事審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年討論兩次，以便呈列中期及年度財務報告。

金融資產及負債之公平值按金融工具可由自願各方在現有交易中可交換之金額入賬，強制或清算銷售除外。

估計公平值時所用之方法及假設載述如下：

應收貸款及利息以及計息銀行及其他貸款之非即期部分的公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於二零一六年三月三十一日，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

二零一六年三月三十一日

33. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括其他應收款項、按金、應付賬款及其他應付款項、應計費用、現金及銀行結餘以及銀行及其他借貸。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、信貸風險及流動性風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。

利率風險

本集團市場利率變動之風險主要來自本集團按浮動利率計息之銀行貸款。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險，但將於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性。有關變動不會嚴重影響本集團的其他權益組成部分。

	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一六年		
港元	100	(16,494)
港元	(100)	16,494
二零一五年		
港元	100	(21,051)
港元	(100)	21,051

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其他應收款項。管理層設有信貸政策，按持續基準監督該等信貸風險。該等金融資產之最大風險等於該等工具之賬面值。

至於應收賬款及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目)之最大信貸風險等於該等工具之賬面值。

流動性風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產之到期情況及經營活動之預計現金流量。

本集團之目標為致力透過利用銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

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：

	按要求時 千港元	在1年內 千港元	二零一六年			總計 千港元
			1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
銀行貸款 (附註)	48,958	313,047	972,046	386,828	-	1,720,879
其他貸款 (附註22)	-	-	92,001	152,361	-	244,362
應付賬款 (附註20)	-	37,508	-	-	-	37,508
其他應付款項及應計費用 (附註21)	-	25,738	7,972	14,001	-	47,711
	48,958	376,293	1,072,019	553,190	-	2,050,460

	按要求時 千港元	在1年內 千港元	二零一五年			總計 千港元
			1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
銀行貸款 (附註)	111,301	599,131	343,206	803,827	355,801	2,213,266
其他貸款 (附註22)	-	-	-	277,491	-	277,491
應付賬款 (附註20)	-	78,135	-	-	-	78,135
其他應付款項及應計費用 (附註21)	-	19,439	-	7,581	-	27,020
來自宏安之貸款 (附註19)	352,743	-	-	-	-	352,743
應付餘下宏安集團 (附註19)	2,562,449	-	-	-	-	2,562,449
	3,026,493	696,705	343,206	1,088,899	355,801	5,511,104

附註：

本集團之計息銀行貸款包括於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日本金總額分別48,958,000港元及111,301,000港元之有期貸款，其中相關貸款協議包含按要求償還條款，賦予銀行無條件權利可隨時要求償還貸款，因此就上述到期情況而言，總額分類作「按要求」。

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

根據貸款條款，合約未貼現付款如下：

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零一六年三月三十一日	43,451	799	2,177	4,013	50,440
二零一五年三月三十一日	106,582	745	2,097	4,691	114,115

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

33. 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。負債對經調整資本比率指淨負債除以經調整資本。淨負債包括計息銀行及其他貸款及來自宏安之貸款減現金及現金等同項目。經調整資本包括股權之所有組成部分(即股本、儲備及非控股權益)及應付餘下宏安集團淨額。本集團之政策為維持穩定負債對經調整資本比率。於報告期末的負債對經調整資本比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計息銀行及其他貸款 (附註22)	1,893,721	2,340,237
來自宏安集團之貸款 (附註19)	—	352,743
減：現金及現金等同項目 (附註18)	(475,831)	(242,388)
淨負債	1,417,890	2,450,592
總權益	2,031,141	238,483
加：應付餘下宏安集團	—	2,562,449
減：應收餘下宏安集團	—	(1,082,807)
經調整資本	2,031,141	1,718,125
負債對經調整資本比率	69.81%	142.63%

34. 報告期後事項

於二零一六年四月十一日，本公司完成 380,000,000 股新股份的股份發售，作價為每股 0.92 港元，籌集所得款項總額 349,600,000 港元。本公司股份於二零一六年四月十二日在聯交所主板上市。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

35. 本公司之財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	二零一六年 千港元
非流動資產	
投資於附屬公司	—
流動資產	
預付款項、按金及其他應收款項	4,425
應收附屬公司款項	2,047,988
現金及現金等同項目	448
總流動資產	2,052,861
流動負債	
其他應付款項及應計費用	10,740
應付附屬公司款項	18,606
總流動負債	29,346
流動資產淨值	2,023,515
總資產減流動資產	2,023,515
資產淨值	2,023,515
權益	
已發行股本	1
儲備（附註）	2,023,514
權益總額	2,023,515

黃耀雄
董事

鄧灝康
董事

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

35. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年十一月十九日 (註冊成立日期)	-	-	-
期內虧損及全面虧損總額	-	(24,475)	(24,475)
視作餘下宏安集團之注資 (附註19)	2,047,989	-	2,047,989
於二零一六年三月三十一日	2,047,989	(24,475)	2,023,514

36. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一六年六月八日經由董事會批准及授權刊發。

物業詳情

投資物業

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
香港筲箕灣筲箕灣道106-108號地下B舖	商業出租	長期租約	100%
香港銅鑼灣利園山道61、63、65、 67、71及73號，波斯富街108、110、112、 116、118及120號寶榮大廈地下AB號舖	商業出租	長期租約	100%
九龍旺角彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	商業出租	長期租約	100%
九龍旺角彌敦道726號「彌敦道726號」 地下1及2號舖	商業出租	長期租約	100%
九龍土瓜灣馬頭圍道111號地下A、B及C舖	商業出租	中期租賃	100%
新界大埔安慈路3號翡翠廣場1樓3號舖	商業出租	中期租賃	100%
新界沙田大圍道55-65號， 積輝街14-18號金禧花園地下6號舖	商業出租	中期租約	100%

待出售物業

物業名稱	地點	伙數	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	本集團 應佔權益
彌敦道726號	九龍旺角彌敦道724至726號	1個樓層	2,200	商業	100%
沙田中心停車位	新界沙田橫壜街2-16號沙田中心 平台1樓停車位	89個	-	商業	100%

物業詳情

發展中物業

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	估計完成日期	完成階段	本集團 應佔權益
九龍旺角彌敦道575及575號A	2,100	25,000	商業	二零一七年	在建	100%
馬鞍山恆光街(沙田市地段第598號)	33,000	115,000	住宅	二零一七年	在建	60%
馬鞍山馬錦街(沙田市地段第599號)	33,000	200,000	住宅	二零一八年	在建	60%
大埔公路一大圍(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	不適用	在建	100%

四年財務概要

下表載列本集團於過往四個財政年度之業績及資產、負債及非控制權益概要，內容摘錄自已刊發之經審核財務報表，並已在適當情況下重列。

業績

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

資產、負債及非控制權益

	三月三十一日			
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	4,075,669	5,901,774	4,197,391	3,867,410
總負債	(2,044,528)	(5,663,291)	(3,938,230)	(3,783,168)
非控制權益	1,314	57	312	—
	2,032,455	238,540	259,473	84,242

附註：

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