

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本[編纂]所載資料概覽。由於純屬概要，故並無載列可能對閣下重要的全部資料，並應與本[編纂]全文一併閱讀，方屬完整。在決定[編纂]前，閣下應細閱整份[編纂]，包括構成本[編纂]一部分的各附錄。

任何投資均涉及風險。[編纂]的部分特定風險載於本[編纂]「風險因素」一節。閣下決定[編纂]前應細閱該節。

### 業務概覽

我們為一家物業發展商及業主，專注於發展住宅和商用物業以供銷售以及投資商業及工業物業以獲取穩定經常租金收入及資本增值。於完成重組及分拆前，我們為宏安集團的一部份。宏安集團於一九八七年成立，其控股公司WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)\*(或母公司，定義見本[編纂])自一九九五年起於主板上市。

自二零零四年開展香港物業發展業務以來，截至最後實際可行日期，我們合共持有：(i)六個竣工項目，總實用面積約198,000平方呎，包括五個住宅項目，即分別於二零一五年、二零一四年、二零一三年、二零零七年及二零零七年完成的蒼悅、蒼臻、蒼點、戈林及首譽，以及一個商業項目，即於二零一四年完成的彌敦道726號；(ii)四個發展中項目，預期總建築面積約489,000平方呎；及(iii)一個持作未來發展項目，預期建築面積約272,000平方呎。

除物業發展業務外，我們自一九九七年亦從事物業投資業務。於最後實際可行日期，我們持有(i)八項持作投資物業，包括七項商用物業及一個工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十一月三十日估值；及(ii)五項持有已收購的待出售物業，包括四項商用物業及一塊土地，總值934.8百萬港元，由物業估值師於二零一五年十一月三十日估值。

### 我們的主要業務及業務模式

我們的主要業務包括物業發展及物業投資。於往績記錄期，我們確認(i)物業發展業務項下來自銷售自建物業的收益；及(ii)(a)來自銷售已收購物業的收益；(b)來自租賃投資物業的經常性租金收入；及(c)物業投資業務項下的物業管理費收入。

### 物業發展

#### 銷售自建物業

來自銷售自建物業的收益，指銷售由我們發展的物業所產生的收益。於往績記錄期，銷售自建物業所得收益包括銷售蒼悅、蒼臻、蒼點及彌敦道726號帶來的收益。

## 概 要

### 物業投資

#### 已收購的待出售物業

來自銷售已收購的待出售物業的收益，指銷售我們在市場上購入之後轉售的物業所產生的收益。於往績記錄期，我們出售駿景園的住宅單位及俊宏軒的商業單位。視乎市場需求而定，我們的待出售物業組合可包括商用物業(例如店舖、購物商場、停車位及辦公室單位)及工用物業。

#### 租金收入總額

我們持有投資物業以獲取租金收入及資本增值。我們的租金收入總額指我們從出租投資控股獲得的租金收入。

#### 物業管理費收入

物業管理費收入主要指我們透過第三方服務供應商向俊宏軒及海濱廣場租戶提供物業管理服務而產生的收益。根據本公司全資附屬公司East Run(為賣方)、母公司(為賣方擔保人)及一名獨立第三方(為買方)於二零一五年十二月一日訂立之買賣協議，買賣物業包括購物商場及海濱廣場停車位，代價為823百萬港元，預期將於二零一六年二月完成交易。於完成上述出售後，我們預期將不再錄得任何物業管理費收入。

### 供應商

本集團於往績記錄期的主要供應商乃位於香港，主要包括香港政府、發展用地擁有人及提供建築、地基及拆卸工程的建築公司以及建築師行。於往績記錄期，我們將物業發展項目所有建築相關工作外判予獨立建築公司。有關詳情，請參閱本[編纂]第131頁至第134頁「業務—供應商」分節。

### 客戶

本集團於往績記錄期的主要客戶為香港的商業及住宅物業買家。有關更多詳情，請參閱本[編纂]第135頁「業務—客戶」分節。

### 競爭格局及競爭優勢

根據戴德梁行市場報告，香港物業市場傳統以來一直受少數大型本地發展商(於聯交所上市)主導，然而，過去十年於物業市場從業的中小型上市公司及私人公司數目持續增長。近年，以中國為基地的發展商亦進軍香港物業市場及活躍於香港物業市場。根據戴德梁行市場報告，按由二零一一年一月至二零一五年九月已預售住宅單位數目計算，於聯交所上市的五大物業發展商合共佔由二零一一年一月至二零一五年九月已

## 概 要

預售住宅單位總數約80.7%。儘管營商環境競爭激烈，本集團仍能夠實現令人滿意的銷售成績。有關詳情，請參閱本[編纂]第59頁至第68頁「行業概覽」一節。

董事認為我們的成功主要源於下列競爭優勢：

- 我們成功於香港建立「The Met」品牌；
- 我們擁有範圍廣闊的發展及投資物業；
- 我們貫徹嚴格的質量及成本控制政策；
- 我們擁有經驗豐富及穩定的管理團隊，能了解物業的目標買家及物業的目標租戶的需要及喜好，並能迅速回應市場需求；
- 我們具備成熟的業務模式，可策略性地持有經選定物業作投資，以獲得經常性租金收入及資本增值；
- 我們與知名房地產代理建立長期合作關係，並收購優質投資物業。

有關詳情，請參閱本[編纂]第100頁至第102頁「業務 — 我們的競爭優勢」分節。

## 業務策略

為擴大我們作為香港物業發展商及擁有人的市場份額及為股東締造價值，我們計劃實施下列業務策略：

- 繼續主力專注於開發位處公共交通工具可達地點的住宅及商用物業；
- 維持審慎的土地儲備策略；
- 優化我們物業發展業務的物業組合；
- 於香港推廣品牌知名度；及
- 繼續吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工。

有關詳情，請參閱本[編纂]第103頁至第104頁「業務 — 我們的業務策略」分節。

## 風險因素

我們的業務涉及多項風險及不明朗因素，包括下文概述的風險：

- 我們的業務依重香港的經濟環境，尤其是香港房地產業的表現；
- 我們未必能物色及收購適合未來發展的理想土地儲備；
- 我們可能無法就房地產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；
- 我們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；

## 概 要

- 我們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；及
- 我們的經營業績可能因勞工短缺及/或勞動成本增加而受到不利影響。

上述風險並非僅有的可能影響我們營運的重大風險。由於不同投資者可能對釐定風險的重大程度有不同的詮釋，故謹此提醒閣下應仔細閱讀本[編纂]第31頁至第47頁的「風險因素」一節。

### 我們的物業組合

我們在香港擁有多元化的物業組合。下表載列於最後實際可行日期按地理位置劃分的物業組合及其估值(於二零一五年十一月三十日經物業估值師估值)概要：

	物業發展									物業投資						總計		
	待出售竣工物業			發展中物業			持作未來發展物業			已收購待出售物業			持作投資物業					
	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)	實用面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	(百萬港元)
港島	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,951	—	288.2	4,951	—	288.2
九龍	2,720	—	91.3	—	25,465	430.0	—	271,615	370.0	803	—	28.0	4,684	—	254.9	8,207	297,081	1,174.2
	(附註1)								(附註4)				(附註5)					
新界	—	—	—	463,217	2,075.0	—	—	—	—	936	242,689	906.8	1,224	—	55.4	2,160	705,906	3,037.2
									(附註3、4)	(附註2)								
總計	2,720	—	91.3	488,682	2,505.0	—	271,616	370.0	1,739	242,689	934.8	10,859	—	598.5	15,318	1,002,987	4,499.6	

詳情請分別參閱本[編纂]第99頁至105頁「業務—概覽—我們的物業組合」一段及「業務—我們的物業組合」分節。

### 財務及營運資料概要

#### 經選定合併損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收益	509,833	1,389,372	1,228,771	506,875	535,026
銷售成本	(201,448)	(596,540)	(666,005)	(220,219)	(351,853)
毛利	308,385	792,832	562,766	286,656	183,173
除稅前溢利	225,777	530,873	540,638	233,926	129,102
年/期內溢利及 全面收益總額	187,181	427,007	459,688	195,249	108,511
應佔溢利：					
本公司擁有人	187,181	427,319	459,864	195,350	109,254
非控股權益	—	(312)	(176)	(101)	(743)

## 概 要

我們的收益主要指(i)物業銷售額；(ii)租金收益總額；及(iii)物業管理費收入。本集團於所示期間的收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度						截至九月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業銷售額	469,183	92.0	1,359,256	97.8	1,208,641	98.4	498,400	98.3	518,278	96.9
租金收益總額	39,193	7.7	26,860	1.9	18,054	1.5	7,421	1.5	16,012	3.0
物業管理費收入	1,457	0.3	3,256	0.3	2,076	0.1	1,054	0.2	736	0.1
<b>總計</b>	<b>509,833</b>	<b>100.0</b>	<b>1,389,372</b>	<b>100.0</b>	<b>1,228,771</b>	<b>100.0</b>	<b>506,875</b>	<b>100.0</b>	<b>535,026</b>	<b>100.0</b>

我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利分別為約308.4百萬港元、792.8百萬港元、562.8百萬港元及183.2百萬港元。我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利率分別為約60.5%、57.1%、45.8%及34.2%。

有關我們收益、毛利及毛利率的詳細分析，請參閱本[編纂]分別第187頁至第190頁及第192頁的「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—收益」及「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—毛利及毛利率」各段。

### 經選定綜合財務狀況表

	於三月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	1,278,835	1,598,731	1,567,687	1,447,113
流動資產	2,542,203	2,551,582	4,290,393	4,009,954
流動負債	2,396,126	3,083,862	3,932,321	3,641,988
非流動負債	1,339,299	807,531	1,685,051	1,635,950
流動資產／(負債)淨值	146,077	(532,280)	358,072	367,966
權益總額	85,613	258,920	240,708	179,129

於二零一四年三月三十一日，我們錄得流動負債淨額約532.3百萬港元，主要源於我們於二零一三年持續擴展業務及收購海濱廣場時進行融資。有關更多詳情，請參閱本[編纂]第219頁至第221頁的「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產／(負債)淨值」各段。

## 概 要

### 經選定合併現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
				(未經審核)	
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	267,338	1,098,641	(1,126,208)	(640,643)	190,993
投資活動所用現金淨額	(903,105)	(824,429)	(42,309)	(12,769)	(24,208)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	726,680	(291,424)	1,325,806	636,653	(305,102)
現金及現金等同項目 增加／(減少)淨額	90,913	(17,212)	157,289	(16,759)	(138,317)
年／期初現金及現金 等同項目	11,249	102,162	84,950	84,950	242,239
年／期末現金及現金 等同項目	102,162	84,950	242,239	68,191	103,922

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的經營活動的現金流出淨額約為1,126.2百萬港元，主要源於同期發展中物業增加。有關更多詳情，請參閱本[編纂]第217頁至第218頁的「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 現金流量 — 經營活動所得／(所用)現金流量」各段。

### 主要財務比率

下表載列期內或於所示日期的若干財務比率概要：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零一五年 九月三十日 止六個月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
<b>盈利能力比率</b>				
毛利率(%)	60.5	57.1	45.8	34.2
純利率(%)	36.7	30.7	37.4	20.3
股本回報率(%)	218.6	164.9	191.0	121.2
	於三月三十一日			於 二零一五年 九月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
<b>流動性比率</b>				
流動比率	1.1	0.8	1.1	1.1
<b>資本充足性比率</b>				
資產負債比率(%)	47.9	31.3	41.8	43.7
資本負債比率(%)	2,139.7	502.0	1,018.1	1,332.3

請參閱本[編纂]第227頁至第228頁的「財務資料 — 主要財務比率」各節。

## 概 要

### 物業估值

獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司對我們於二零一五年十一月三十日的物業權益進行估值。更多資料請參考本[編纂]附錄三「物業估值」一節。就估值而言，我們的物業估值師採用直接比較法，比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，或(倘適用)採用以資本化現有租約產生的租金收入為基準的投資方法，並就物業復歸收入的潛力作出適當撥備或參考可資比較市場交易。對待售物業、發展中物業及持作未來發展物業估值，而投資法用於對持作投資物業估值。於進行估值時，物業估值師已作出若干假設。謹請注意，物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值預測。請參閱本[編纂]第39至40頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們物業的估值可能與實際可變現價值不同」各段。

### 控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，假設所有合資格母公司股東悉數接納其根據[編纂]各自的[編纂]，且並無計及根據[編纂]可能獲接納的任何[編纂]以及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份，母公司將透過其全資附屬公司持有本公司全部已發行股本約[編纂]%，並將繼續為控股股東。更多有關母公司的詳情，請參閱本[編纂]第81頁至第95頁「歷史、發展及重組 — 重組」一節。

### 分拆

[編纂]將構成母公司分拆。董事會認為，分拆將商住物業發展及工商物業投資業務整體實質地由母公司其他業務分離，致使投資者及出資者可獨立評估母公司及本公司各自業務之策略、功能開拓、風險及回報，作出準確投資決策。更多有關分拆原因的資料，請參閱本[編纂]第88頁至第89頁「歷史、發展及重組 — 分拆」分節。

董事預期，緊隨分拆後，本集團將主要從事商住物業發展及工商物業投資業務，而餘下母公司集團將專注於提供財務及中式街市管理及分租業務。我們不認為存在重大事宜涉及與母公司構成競爭或潛在競爭的業務或與母公司進行的關聯交易。更多詳情，請參閱本[編纂]第164頁「與控股股東的關係 — 與母公司的關係 — 明確界定業務」一段。

考慮到香港二手住宅物業的進一步增值空間有限，及我們整體業務策略將集中於商住物業發展及工商物業投資業務，餘下母公司集團保留若干二手住宅物業(「除外物業」)。餘下母公司集團一直在出售除外物業。由於母公司根據不競爭契據承諾不會從

## 概 要

事與我們業務構成或可能構成競爭的業務，故其於出售所有除外物業後將不會收購其他住宅物業。更多詳情，請參閱本[編纂]第169頁至第170頁「與控股股東的關係—不競爭契據」分節。

根據上市規則第15項應用指引的規定，母公司將充分顧及其股東的利益，通過以[編纂]方式，向合資格母公司股東提供[編纂]。[編纂]詳情載於本[編纂]第247頁至第250頁「[編纂]的架構及條件—[編纂]」分節。

### 發售統計數據

	基於[編纂]為 每股[編纂] [編纂]	基於[編纂]為 每股[編纂] [編纂]
股份市值(附註1)	[編纂]	[編纂]
每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值 (附註2)	[編纂]	[編纂]

附註：

- 1 股份的市值乃基於緊隨資本化發行及[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份(並無計及[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據發行授權或購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份)計算。
- 2 本集團每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃參考若干估計及調整編製。更多詳情請參閱本[編纂]附錄二。

### 股息

自本公司註冊成立以來及直至(及包括)最後實際可行日期，其並無派付或宣派任何股息。儘管上文所述，本集團旗下公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月，向其當時之股東宣派及派付非經常性股息分別為約244.0百萬港元、253.7百萬港元、477.9百萬港元及170.0百萬港元。我們現時並無任何計劃於緊隨[編纂]後分派定期股息，惟此舉措乃可予變更。董事會可在考慮營運、盈利、財務狀況、現金需要及可動用性以及其當時可能認為相關的其他因素後於未來宣派股息。股息的任何宣派及派付以及金額須遵循憲章文件及百慕達公司法的規定，包括獲得股東批准。於未來宣派的股息未必能反映過往宣派的股息，並將由董事會全權酌情決定。我們現時並無任何特定股息政策。

## 概 要

### 訴訟、申索與仲裁

於最後實際可行日期，本集團在一般日常業務過程中牽涉法律訴訟，內容涉及(i)因沒收準買方支付的按金而引起紛爭，買方最終並無完成購置本集團所發展的物業；及(ii)因上述物業並無完成買賣而與一名第三方引起紛爭。更多詳情，請參閱本[編纂]第151頁「業務—訴訟、申索與仲裁」一段。

### [編纂]開支

假設[編纂]並無獲行使及假設[編纂]為[編纂]（即本[編纂]所述[編纂]指示性價格範圍中位數），[編纂]開支（屬非經常性質）估計為約[編纂]。在我們的承擔的有關金額當中，約[編纂]的估計[編纂]開支直接源於發行[編纂]，並將根據相關會計準則入賬為自權益扣減。餘額約[編纂]將於截至二零一六年三月三十一日止年度合併損益及其他全面收益表扣除。

董事謹此強調，上述[編纂]開支為目前估計，僅供參考，將予確認的實際金額有待根據審核及其時的變數及假設變動而調整。董事認為，有關[編纂]開支於一定程度上會對我們截至二零一六年三月三十一日止年度之經營業績造成不利影響。

### 未來計劃及[編纂]的所得款項用途

我們估計來自[編纂]的總所得款項淨額（經扣除[編纂]費用及我們就[編纂]應付的估計開支）將約為[編纂]（假設[編纂]並無獲行使）。我們現擬按下列方式應用該等所得款項淨額：

- 約[編纂]或[編纂]的所得款項淨額約[編纂]%將會用作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；
- 約[編纂]或所得款項淨額約[編纂]%將會用作我們購置物業用作投資的資金，藉以擴大物業投資組合；及
- 約[編纂]或所得款項淨額約[編纂]%將會用作本集團一般營運資金。

倘[編纂]所得款項淨額並非即時用於上述用途以及在相關法例及規例所許可範圍下，我們擬將該等所得款項淨額存入於持牌銀行及／或金融機構的計息銀行賬戶。詳情請參閱本[編纂]第103頁至第104頁「業務—我們的業務策略」及第234頁「未來計劃及[編纂]的所得款項用途」分節。

## 概 要

### 近期發展及並無重大不利變動

根據一名獨立第三方(為賣方)及我們的全資附屬公司萬臨(為買方)於二零一五年八月十四日訂立的買賣協議(內容關於我們購買位於沙田中心的137個停車位，代價為96.8百萬港元)，有關停車位買賣已於二零一五年十一月三十日完成。於最後實際可行日期，36個停車位已訂約銷售，總代價為39.4百萬港元。

根據我們的全資附屬公司East un(為賣方)及位元堂藥業控股有限公司的附屬公司(為買方)於二零一五年十一月十三日訂立的買賣協議(內容關於我們出售位於新界川龍街及九龍欽州街的兩間店舖，代價為70.0百萬港元)，預期買賣將於二零一五年十二月二十三日完成。

根據我們的全資附屬公司East un(為賣方)、母公司(為賣方擔保人)及一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日的買賣協議，物業(包括海濱廣場的購物商場及車位)買賣預期於二零一六年二月完成，代價為823.0百萬港元。完成後，本集團將不再於海濱廣場的購物商場及車位擁有任何權益。有關出售事項後，我們預期我們將不會產生任何物業管理費收入。

我們預期，四個現有發展中項目將分別於二零一七年底、二零一八年初或二零一九年初竣工，有關詳情載於本[編纂]第109頁至第111頁「業務 — 我們的物業發展業務 — 物業發展業務的物業組合概述」一段。因此，預計我們於未來兩年的銷售自建物業所得收益將受到重大影響。

董事已確認，計及上述預計銷售自建物業所得收益減少及本節上文「[編纂]開支」一段所披露的[編纂]開支，我們自二零一五年九月三十日(即本[編纂]第I-1至I-54頁附錄一所載的最近期經審核財務報表的編製日期)以來及截至本[編纂]日期，我們的貿易及財務狀況或會出現重大不利變動。董事亦已確認，自二零一五年九月三十日以來及截至本[編纂]日期，我們經營所在地的市況或行業及環境並無重大不利變動，以致對本集團的財務或經營狀況或前景構成重大不利影響。