

業 務

概覽

我們為一家香港物業發展商及業主，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。有關重組及分拆的詳情，請參閱本[編纂]「歷史、發展及重組」及「[編纂]的架構及條件一[編纂]」各節。

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：

- 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；
- 四個發展中項目，預期總建築面積約489,000平方呎；及
- 一個持作未來發展項目，預期建築面積約272,000平方呎。

董事認為，於往績記錄期，我們在香港已為我們的住宅物業發展項目成功建立「The Met」品牌。於往績記錄期，我們以「The Met」品牌名稱在香港發展三個各富特色的精品住宅發展項目，分別為港島區西營盤的蒼臻及九龍區紅磡的蒼點和長沙灣的蒼悅。我們的「The Met」品牌代表優質居所，設計及外觀時尚，單位實用面積190至580平方呎，並毗鄰港鐵。此外，於往績記錄期，我們亦將九龍旺角一座舊樓重建為商廈彌敦道726號。

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。有關我們物業投資業務組合的近期發展，請參閱本[編纂]「概要—近期發展及重大不利變動」分節。

業 務

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及截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團收益分別為約509.8百萬港元、1,389.4百萬港元、1,228.8百萬港元及535.0百萬港元。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		二零一五年	二零一五年
	(百萬 港元)	(%)	(百萬 港元)	(%)	(百萬 港元)	(%)	(百萬 港元)	(%)
物業銷售								
— 銷售自建物業	—	—	896.9	64.6	1,208.6	98.3	518.3	96.9
— 銷售已收購的 待出售物業	469.2	92.0	462.4	33.3	—	—	—	—
	469.2	92.0	1,359.3	97.9	1,208.6	98.3	518.3	96.9
租金收入總額	39.2	7.7	26.9	1.9	18.1	1.5	16.0	3.0
物業管理費收入	1.4	0.3	3.2	0.2	2.1	0.2	0.7	0.1
合計	509.8	100	1,389.4	100	1,228.8	100	535.0	100

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及截至二零一五年九月三十日止六個月，溢利及全面收益總額分別約為187.2百萬港元、427.0百萬港元、459.7百萬港元及108.5百萬港元。

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薈悅、薈臻、薈點及彌敦道726號帶來的收益。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及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們從銷售自建物業產生約零、896.9百萬港元、

業 務

1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，分別佔我們總收益約零、64.6%、98.3%、96.9%。有關我們自建物業的詳情，請參閱本節下文「我們的物業發展業務—我們具代表性的已竣工發展項目」一段。

物業投資

銷售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。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及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們從銷售已收購的待出售物業產生約469.2百萬港元、462.4百萬港元、零及零，分別佔我們總收益約92.0%、33.3%、零及零。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。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及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們從租賃投資物業產生約39.2百萬港元、26.9百萬港元、18.1百萬港元及16.0百萬港元，分別佔我們總收益約7.7%、1.9%、1.5%及3.0%。

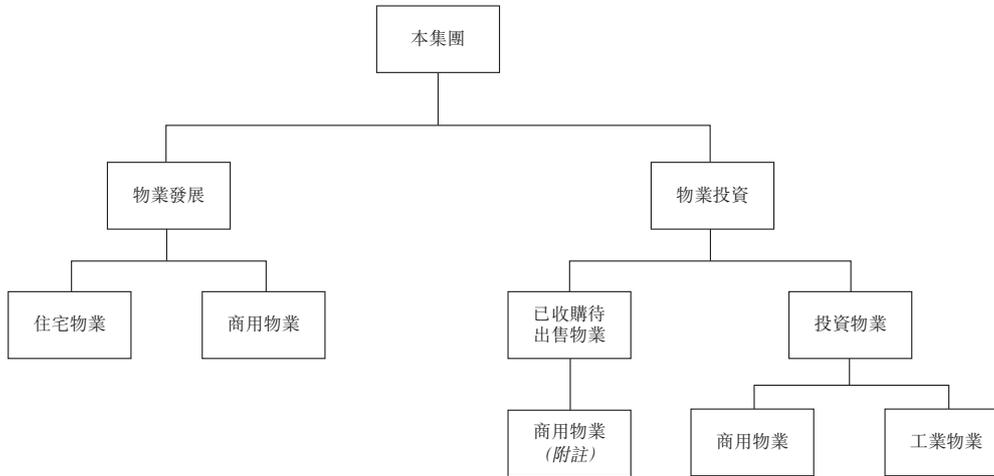
物業管理費收入

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。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及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們錄得物業管理費收入分別約1.4百萬港元、3.2百萬港元、2.1百萬港元及0.7百萬港元，佔總收益約0.3%、0.2%、0.2%及0.1%。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。於完成上述出售后，我們預期將不再錄得任何物業管理費收入。

業 務

我們的物業組合

本集團具有不同能力，主要業務包括物業發展及投資。下圖呈列我們於最後實際可行日期的物業發展及物業投資業務組合的組成部份：



附註：於二零一五年十一月三十日，我們已收購待出售物業組合亦包括一幅位於元朗的土地。根據我們的全資附屬公司嘉穎與獨立第三方於二零一五年十一月二十八日訂立之買賣合約，以代價1.2百萬港元出售該幅土地。我們預期將於二零一五年十二月二十八日完成交易。

以下香港地圖呈列(i)我們於往績記錄期竣工的自建物業；及(ii) (a)我們於最後實際可行日期的發展中及持作未來發展的物業；(b)我們於最後實際可行日期的投資物業；及(c)我們於最後實際可行日期已收購待出售物業的地理位置：



- ▲ — 我們於往績記錄期竣工的自建物業
- — 我們於最後實際可行日期的發展中及持作未來發展的物業
- — 我們於最後實際可行日期的投資物業
- ◆ — 我們於最後實際可行日期已收購待出售物業

業 務

我們的競爭優勢

董事認為我們的成功主要源自以下競爭優勢：

我們成功於香港建立「The Met」品牌

作為物業發展商，我們認為我們成功於香港為住宅物業發展項目建立「The Met」品牌。於往績記錄期，我們以「The Met」品牌名稱在香港發展三個各富特色的精品住宅發展項目，分別為港島西營盤的蒼臻及九龍紅磡的蒼點和長沙灣的蒼悅。西營盤、紅磡及長沙灣為傳統城市住宅區。「The Met」品牌是優質住宅單位，具有時尚設計及外觀，單位實用面積約190至580平方呎，最適合單人住戶及年輕情侶，並毗鄰港鐵。舉例而言，蒼臻鄰近港鐵西營盤地鐵站，該站於二零一五年三月開放，補齊港鐵港島線西港島線。此外，蒼點位於紅磡，該區時坐擁港鐵紅磡站。該站為港鐵東鐵線及西鐵線的南段終點站，亦為以中國大城市為目的地的跨境服務終端。此外，紅磡的何文田站及黃埔站亦在建設中，為港鐵觀塘線的延伸部份。董事認為，憑藉該等項目的獨特品牌形象，所有該等項目在其他發展商中獨樹一幟。

目前，我們正在開發三個住宅項目，預期以「The Met」品牌出售。該等住宅項目包括兩個位於馬鞍山的項目及一個位於大埔公路的項目，全部均毗鄰港鐵。有關住宅項目詳情，請參閱本節下文「我們的發展物業 — 物業發展業務的物業組合概述」分節。

我們相信我們的強大及不斷提高的聲譽乃部分源於對物業發展項目設計及質素的重視。我們務求將各塊土地的價值最大化，建築符合其具體特色的物業。過往年間，我們委聘多間專業公司設計我們的項目。我們認為與該等建築及顧問公司合作改善物業項目的質量，從而提高我們「The Met」品牌的知名度。

我們擁有範圍廣闊的發展及投資物業

本集團於發展及投資於各資產類別的物業(包括住宅、商業及工業物業)方面擁有豐富經驗。我們於二零零四年開展物業發展業務。於最後實際可行日期，我們合共有：

- 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；

業 務

- 四個發展中項目，預期總建築面積約489,000平方呎；及
- 一個持作未來發展項目，預期建築面積約272,000平方呎。

通過建立涵蓋各色資產類別的經營基礎，我們深信我們將能進一步提高營運效益及加強風險管理能力，以應對未可預見的市場變化。

我們於一九九七年起開展物業投資業務。於最後實際可行日期，我們的物業投資業務組合(包括已訂約出售的物業)主要包括商用物業(包括商店及停車位)，總值15億港元(經物業估值師於二零一五年十一月三十日進行估值)。

我們貫徹嚴格的質量及成本控制政策

我們在發展的不同階段密切管理及監控物業發展項目，以貫徹嚴格的質量控制及達致成本效益。非執行董事兼董事會主席陳振康先生自一九九七年三月起加入母公司集團。彼於物業市場擁有豐富經驗，且非常了解我們的業務。本集團工料測量總監楊耀民先生於項目管理、招標採購及成本控制擁有逾15年豐富經驗。我們的物業發展部項目總監於建築及項目管理擁有逾17年經驗。有關我們的管理團隊的履歷詳情，請參閱本[編纂][董事及高級管理層]一節。

我們透過競標程序向承建商分包建築工程，在甄選過程中會考慮彼等的過往表現、工藝質量、建議交付時間表及成本。本集團對業務經營及承建商的成本結構具備深入理解，並與多名承建商維持良好關係。我們認為本集團的成功部份源於本集團就我們自有物業發展項目採納嚴格的質控系統，令我們得以密切監控及確保建築質素及控制建築成本。我們尋求與承建商建立並維持穩固業務關係，從而可在不犧牲質量的情況下將建築成本維持於合理水平。

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

我們的管理團隊由專業人士組成，具備多個領域的專業知識，包括房地產開發、工程、金融、項目管理、營運與銷售及市場營銷。我們的執行及非執行董事及高級管理層團隊於香港物業市場擁有豐富經驗。舉例而言，我們的執行董事黃耀雄先生於物業發展行業擁有逾30年經驗，而我們的執行董事鄧灝康先生於物業收購、

業 務

項目發展及管理方面擁有約5年經驗。非執行董事兼董事會主席陳振康先生自一九九七年三月起加入母公司集團。彼於物業市場擁有豐富經驗，且非常了解我們的業務。我們的銷售及市場營銷部總經理程德韻女士於香港物業市場的銷售及市場營銷方面擁有逾11年經驗。我們大部分執行及非執行董事及高級管理人員的平均服務年期逾六年，並建立一支穩定的核心成員團隊，一直合作無間。我們相信，管理團隊具穩定性並於地產業積累豐富經驗，加上管理團隊對香港物業市場有深入認識，有助我們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。

我們相信，我們管理團隊具強大的執行能力，對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。多年來，我們致力於招聘及挽留我們認為具潛力為本集團增長帶來貢獻的員工。

我們具備成熟的業務模式，可策略性地持有經選定投資物業，以獲得經常性租金收入及資本增值

我們的業務模式旨在平衡短期資本需求及長期財政實力。我們一方面策略性地持有經選定投資物業，以獲得穩定的經常性租金收入及長期資本增值，同時我們亦出售若干投資物業，以換取資本回報，為我們的業務、經營及擴充計劃撥付資金。此舉讓我們一般能透過租金收入產生的現金流量為我們的業務營運提供資金，同時我們亦自出售該等物業獲得額外資本受益，以便整體運營。我們亦能長期利用物業的黃金地段以享有投資物業的潛在資本增值。雖然我們於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損淨額約25.3百萬港元，主要由於香港政府於二零一二年十月推出買家印花稅及香港金融管理局於二零一二年九月及二零一三年二月推出物業按揭貸款審慎監管措施，於截至二零一四年三月三十一日止年度持續對物業市場造成不利影響，截至二零一三年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的投資物業錄得公平值收益淨額，分別為68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元。

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

自我們於一九九七年開展物業投資業務以來，我們於管理層認為合適時收購及出售投資物業，並與知名房地產代理建立長期合作關係，該等代理擁有可供出售優質物業的良好網絡及為我們的投資物業物色潛在買家及租戶。該等知名房地產代理能了解我們的喜好及物業投資策略。我們相信與該等知名房地產代理建立長期合作關係，有助我們較早知悉可供出售的優質物業，並以具競爭力的價格收購投資物業，亦有助我們高效地為投資物業接洽潛在買家及租戶。

業 務

我們的業務策略

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

我們致力推動長期持續發展，藉以為股東創富增值，我們將繼續專注於住宅物業發展業務，特別是位處公共交通工具可達地點。

於往績記錄期，我們已將彌敦道726號發展成旺角的銀座式商廈，設計時尚，於港鐵荃灣線旺角站步行兩分鐘內直達。我們目前正在發展另一座銀座式商廈，位處旺角彌敦道575-575A號。更多詳情請參閱「我們的發展物業 — 物業發展業務的物業組合概述 — 發展中物業 — 彌敦道575號項目」一段。我們相信，推出彌敦道575號項目可吸引更多投資者的注意，提供未來投資機會。展望將來，我們將繼續物色合適選址，以於公共交通工具可達地點發展更多銀座式商廈。

維持審慎的土地儲備策略

以合理成本收購具有良好發展潛力的發展土地向來為我們的重要發展策略。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物業發展。本集團將專注於利用我們在香港發展物業所累積的專業知識及經驗，物色合適發展土地。本集團於日後的土地收購將繼續採取審慎方針。

優化我們物業發展業務的物業組合

本集團擬繼續投資香港物業。我們計劃透過下列各項優化我們物業發展業務的物業組合：(i)積極監察香港的物業市場，包括不同類型物業的供應及需求，以及香港政府不時實施的規例及政策；(ii)繼續對物業採取靈活的投資方式；及(iii)考慮投資不同類別的商用及工業物業，從而優化我們的投資物業組合組成部份。為提升我們購置物業的市值，我們亦可考慮及把握資產增值機會。

業 務

於香港推廣品牌知名度

董事認為，於往績記錄期，我們已成功於香港為住宅物業發展項目建立「The Met」品牌。展望將來，我們計劃進一步推廣「The Met」品牌，繼續提升我們所開發住宅物業的吸引力及力求通過於市場作出策略性定位，使我們從競爭對手中脫穎而出。我們正在為商業發展項目構建新品牌「Ladder」的主題。我們擬就位於的彌敦道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」。我們相信透過提供配合市場趨勢及滿足客戶需求的物業，我們將能夠提升我們於香港的品牌知名度及聲譽。

繼續吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工

我們致力於建立一支具備強大執行能力的高度專業化團隊，秉承我們的價值、理念及企業文化。我們深信，未來的成功及發展策略取決於我們能否吸納、留任及激勵技術嫻熟及富有天份的員工。

為了支持我們的增長及擴張，我們擬吸引及留聘具備豐富專業知識(包括物業發展、項目規劃、財務及營銷以及銷售方面)的僱員。我們將繼續透過各類獎勵活動，包括內部及外部職業相關培訓及團隊建設計劃、競爭性薪酬組合及有效的表現評估及獎勵系統，吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工。

業 務

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 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬港元)	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬港元)	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬港元)	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬港元)	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(百萬港元)	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	(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

附註：

- 該等物業的實用面積包括彌敦道726號兩個單位，乃由我們發展。根據我們的全資附屬公司迅強(作為賣方)與兩名獨立第三方(作為買方)訂立日期為二零一五年九月二十九日的買賣協議，該兩個單位的其中之一預期將於二零一六年二月完成買賣，代價為43.5百萬港元。於最後實際可行日期，我們亦持有彌敦道726號17個廣告牌，總面積約772平方呎，於二零一五年十一月三十日的總值為4.8百萬港元。
- 根據本公司全資附屬公司East Run(作為賣方)、母公司(作為賣方之擔保人)及一名獨立第三方(作為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日的買賣協議，該物業(包括購物商場及海濱廣場內的停車位)預期將於二零一六年二月完成買賣，代價為823.0百萬港元。該物業的建築面積不包括海濱廣場內的停車位。
- 於新界的待出售物業的實用面積不包括沙田中心的137個停車位及位於元朗的一塊土地。根據我們的全資附屬公司嘉穎與獨立第三方於二零一五年十一月二十八日就以代價1.2百萬港元出售位於元朗的一塊土地而訂立的初步買賣協議，我們預期交易將於二零一五年十二月二十八日完成。
- 根據本公司全資附屬公司East Run(作為賣方)與位元堂藥業控股有限公司一間附屬公司(作為買方)就以總代價70.0百萬港元出售位於新界川龍街及九龍欽州街的兩個店舖而於二零一五年十一月十三日訂立的買賣協議，預期買賣事項將於二零一五年十二月二十三日完成。
- 於九龍的持作投資物業包括我們所發展的彌敦道726號的一間店舖，其已出租予一名獨立第三方。

上述所有估值數字乃摘錄自本[編纂]「附錄三一物業估值」。詳情請參閱本[編纂]「附錄三一物業估值」。

業 務

我們的物業發展業務

自我們於二零零四年開展物業發展業務以來，我們有六個已竣工發展項目，總實用面積為約198,000平方呎，包括五個住宅項目及一個商用項目。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及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們自銷售自建物業分別賺取約零港元、896.9百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，佔我們的總收益約0%、64.6%、98.3%及96.9%。

整體而言，我們的物業發展業務組合包括待出售竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業。

下表載列我們於最後實際可行日期的待出售竣工物業的實用面積以及發展中物業及持作未來發展物業的預期建築面積及其各自之估值(於二零一五年十一月三十日經物業估值師估值)：

	待出售竣工物業		發展中物業		持作未來發展物業	
	實用面積 (平方呎)	(百萬港元)	預期建築面 積(平方呎)	(百萬港元)	預期建築面 積(平方呎)	(百萬港元)
港島	—	—	—	—	—	—
九龍	2,720	91.3	25,465	430.0	271,615	370.0
	(附註)					
新界	—	—	463,217	2,075.0	—	—
總計	<u>2,720</u>	<u>91.3</u>	<u>488,682</u>	<u>2,505.0</u>	<u>271,615</u>	<u>370.0</u>

附註：該等物業包括彌敦道726號兩個單位及17個廣告牌，乃由我們發展。根據我們的全資附屬公司迅強(作為賣方)與兩名獨立第三方(作為買方)訂立日期為二零一五年九月二十九日的買賣協議，該兩個單位的其中之一預期將於二零一六年二月完成買賣，代價為43.5百萬港元。

業 務

我們的物業發展業務組合的重要資料

下表載列有關我們於最後實際可行日期的物業發展業務組合(於二零一五年十一月三十日經物業估值師估值)的若干重要資料，其中包括待出售竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業。有關物業估值師於二零一五年十一月三十日對物業進行估值的詳情，請參閱本[編纂][附錄三一物業估值]。

(i) 待出售竣工物業

項目	地點	實用面積/ 待售面積 (平方呎)	待售 單位/物業 數目	實際竣工 日期 (年份)	總值 (百萬港元)	本[編纂] [附錄三一 物業估值] 頁碼
九龍 彌敦道726號	旺角	2,720 (附註1)	2	2014	86.5	III-21及 III-22
彌敦道726號	旺角	772 (附註2)	17	2014	4.8	III-17

附註：

1. 該等物業包括彌敦道726號兩個單位，乃由我們發展。根據我們的全資附屬公司迅強(作為賣方)與兩名獨立第三方(作為買方)訂立日期為二零一五年九月二十九日的買賣協議，該兩個單位的其中之一預期將於二零一六年二月完成買賣，代價為43.5百萬港元。
2. 該等物業包括彌敦道726號外牆的17個廣告牌。

(ii) 發展中物業

項目	地點	地盤面積	預期待售單位總面積	待出售單位數目	停車位數目	施工日期	發展日期	預售樓花同意日期	竣工日期	本集團應佔權益	總值(百萬元)	本集團應佔總值(百萬元)	本[編纂]「附錄三一物業估值」頁碼
九龍													
彌敦道575號項目 (附註1)	旺角	2,130	25,465	19	—	2015	2015	不適用	2017	100	430.0	430.0	III-7、III-27
新界													
馬錦街項目(附註2)	沙田	33,272	200,210	640	46	2014	2014	—	2018	60	805.0	483.0	III-7、III-29
恒光街項目(附註2)	沙田	33,368	115,088	364	27	2014	2014	—	2017	60	480.0	288.0	III-7、III-28
大埔公路項目	沙田	70,504	147,919	343	23	2015	2015	—	2019	100	790.0	790.0	III-7、III-30

附註：

- (1) 彌敦道575號項目為非同意方案項目及毋須預售同意。
- (2) 我們透過非全資附屬公司(我們持有60%權益)持有有關物業。

(iii) 持作未來發展物業

項目	地點	地盤面積	預期待售單位總面積	待出售單位數目	停車位數目	施工日期	發展日期	預售樓花同意日期	竣工日期	本集團應佔權益	總值(百萬元)	本集團應佔總值(百萬元)	本[編纂]「附錄三一物業估值」頁碼
九龍													
四山街項目	油塘	41,080	271,615	328	89	2009	2009	—	不適用	100	370.0	370.0	III-8、III-31至III-32

業 務

業 務

物業發展業務的物業組合概述

於二零一五年十一月三十日，以下各項目為於二零一五年九月三十日於香港的賬面值為本集團於同日資產總值1%或以上的發展物業(其中包括發展中物業及持作未來發展物業)：

發展中物業

馬錦街項目

馬錦街項目為位於馬鞍山馬錦街沙田地段第599號的住宅項目，鄰近港鐵馬鞍山線的馬鞍山站。我們於二零一四年七月透過投標收購馬錦街項目在內的發展用地。本集團擁有馬錦街項目的60%權益。該項目為地盤面積約33,000平方呎的住宅發展項目。

該項目於二零一五年十一月三十日的詳情如下：

建築期

- 動工 二零一四年八月
- 預計竣工日期 二零一八年二月

發展中預期總建築面積(概約平方呎) 200,000

本集團應佔權益 60%

將產生的未來發展成本(概約) 913百萬港元

於二零一五年十一月三十日，預期馬錦街項目將發展為兩座住宅樓宇，包括640個單位及46個停車位，均在發展中。

恒光街項目

恒光街項目為位於馬鞍山恒光街沙田地段第598號的住宅項目，鄰近港鐵馬鞍山線的馬鞍山站及馬鞍山區最大購物中心新港城中心。我們於二零一四年九月透過投標收購恒光街項目在內的發展用地。本集團擁有恒光街項目的60%權益。該項目為地盤面積約33,000平方呎的住宅發展項目。

該項目於二零一五年十一月三十日的詳情如下：

建築期

- 動工 二零一四年十月
- 預計竣工日期 二零一七年十月

發展中預期總建築面積(概約平方呎) 115,000

本集團應佔權益 60%

將產生的未來發展成本(概約) 576百萬港元

於二零一五年十一月三十日，預期恒光街項目將發展為兩座住宅樓宇，包括364個單位及27個停車位，均在發展中。

業 務

彌敦道575號項目

彌敦道575號項目為位於九龍旺角彌敦道575-575A號的商業項目。該項目為地盤面積約2,100平方呎的商業發展項目。我們擬將彌敦道575號項目打造成另一幢樓高19層的商廈。

該項目於二零一五年十一月三十日的詳情如下：

建築期

- 動工 二零一五年四月
- 預計竣工日期 二零一七年十月

發展中預期總建築面積(概約平方呎)	25,000
本集團應佔權益	100%
將產生的未來發展成本(概約)	128百萬港元

於二零一五年十一月三十日，彌敦道575號項目處於發展中。

大埔公路項目

大埔公路項目為位於大圍大埔公路沙田地段第587號的住宅項目，鄰近港鐵東鐵線及馬鞍山線的大圍站。我們於二零一五年二月透過投標收購大埔公路項目在內的發展用地。該項目為地盤面積約71,000平方呎的住宅發展項目。

該項目於二零一五年十一月三十日的詳情如下：

建築期

- 動工 二零一五年二月
- 預計竣工日期 二零一九年一月

發展中預期總建築面積(概約平方呎)	148,000
本集團應佔權益	100%
將產生的未來發展成本(概約)	764百萬港元

於二零一五年十一月三十日，預期大埔公路項目將發展為包括343個單位及23個停車位的住宅樓宇。

持作未來發展物業

四山街項目

四山街項目為位於九龍油塘四山街13及15號油塘地段23及24號的商住項目。向獨立第三方收購四山街項目在內的發展用地於二零一零年九月完成。四山街項目地盤面積約為41,000平方呎。

業 務

該項目於二零一五年十一月三十日的詳情如下：

建築期	
• 動工(附註)	不適用
• 預計竣工日期(附註)	不適用
發展中預期總建築面積(概約平方呎)	272,000
本集團應佔權益	100%

附註：我們等候香港政府重新批出該發展用地的地價。於最後實際可行日期，包括四山街項目在內的土地仍然丟空。

我們可能考慮出售四山街項目在內的土地，視乎(i)與香港政府就地價的磋商；及(ii)當前市場價格水平。

將產生的其他未來／估計發展成本的付款時間表

於二零一五年十一月三十日，根據現有項目計劃，現有項目將產生的其他未來／估計發展成本的付款時間表如下：

項目	地區	將產生的其他未來／估計發展成本			總計
		截至 二零一六年 三月 三十一日 止四個月	截至 二零一七年 三月 三十一日 止年度	二零一七年 三月三十一 日後	
1. 馬錦街項目	沙田	26.5	359.1	527.8	913.4
2. 恒光街項目	沙田	30.2	286.7	259.4	576.3
3. 彌敦道575號項目	旺角	17.1	65.5	45.8	128.4
4. 大埔公路項目	沙田	30.1	209.9	523.6	763.6
5. 四山街項目(附註)	觀塘	不適用	不適用	不適用	不適用
總計		103.9	921.2	1,356.6	2,381.7

附註：於最後實際可行日期，四山街項目的土地仍是空地。

業 務

我們具代表性的已竣工發展項目

我們於香港的物業發展經驗豐富。多年來，我們已完成六個發展項目，其中包括五個住宅發展項目及一個商業發展項目。以下載列我們具代表性的已竣工發展項目的概要：

薈點



發展項目名稱	: 薈點
發展項目類型	: 住宅
位置	: 九龍紅磡北拱街
住宅及商業單位的 總實用面積(概約)	: 29,000平方呎(住宅: 24,000平方呎; 商業: 5,000平方呎)
層數	: 26層(包括地下)(住宅: 21層; 康樂設施及會所: 2層; 商業: 2層; 機械設備樓層: 1層)
住宅單位數目	: 103
店舖數目	: 5
預售開始日期	: 二零一一年十二月
竣工日期	: 二零一三年十一月

「The Met」為本集團推出的首個精品式住宅系列。「Met」可解作Metropolis／都會及metro鐵路，展現出物業建於交通網絡完善且易達的極佳位置。「Met」亦可解作「相遇」，意謂一眾喜愛都會生活的品味族遇上其理想居所。

業 務

蒼點為系列中的首個項目，位處九龍核心點紅磡。紅磡現時設有港鐵紅磡站。該站既是港鐵東鐵線及西鐵線的南終點站，亦是出境至中國各大城市的跨境服務終端。紅磡亦正在興建何文田站及黃埔站，作為港鐵觀塘線延線一部分。蒼點設計簡約舒適。單位主要為酒店式設計的開放式公寓，以及獨享特大露台或特高樓底的特色戶。蒼點設有康樂設施及會所，其包括健身室、多功能活動室、室外泳池、更衣室、燒烤場及園藝花園。根據戴德梁行市場報告，單幢式發展項目罕有會所，因此，該等設施可視為The Met的增值優勢。



業 務

薈臻



發展項目名稱	: 薈臻
發展項目類型	: 住宅
位置	: 港島西營盤桂香街
住宅及商業單位 總實用面積(概約)	: 32,000平方呎(住宅: 30,000平方呎; 商業: 2,000平方呎)
層數	: 29層(包括地下)(住宅: 25層; 會所: 1層; 商業: 1層; 電機房及避火層: 2層)
住宅單位數目	: 97
店舖數目	: 2
預售開始日期	: 二零一二年八月
竣工日期	: 二零一四年十一月

業 務

除了是「The Met.」精品式住宅系列第二個項目外，蒼臻亦為本集團首個於港島區的住宅項目。秉承「The Met」系列的概念，蒼臻提供優質居住環境，設計以摩登時尚為主，配套精緻考究。蒼臻設有康樂設施及會所，包括室外泳池及健身室。由於蒼臻位於規劃完善的地區，該等配套設施加上富現代感的設計及裝潢，為住戶營造優質舒服的居住環境。蒼臻距離港鐵港島線西營盤站只須步行2分鐘，距離中環的港鐵車程需時10分鐘。



業 務

薈悅



發展項目名稱	: 薈悅
發展項目類型	: 住宅
位置	: 九龍長沙灣營盤街
住宅及商業單位 總實用面積(概約)	: 36,000平方呎(住宅:30,000平方呎;商業:6,000平方呎)
層數	: 25層(包括地下)(住宅:22層;會所:1層;商業:2層)
住宅單位數目	: 84
商場層數	: 2
店舖數目	: 9
預售開始日期	: 二零一三年三月
竣工日期	: 二零一五年一月

薈悅以城市綠都為設計藍本，加入不少環保低碳生活概念。物業由建築施工程序、物料採購都符合環保標準Beam Plus原則，切合都市人對低碳生活的追求。薈悅坐擁尚佳景觀，戶戶面向翠綠山景或開揚都會景，區內罕有。薈悅設有康樂設施及會所，包括園景及休閒區。

業 務

薈悅享有便捷無比的交通網絡，毗鄰港鐵荃灣線長沙灣站及深水埗站，步行只需7分鐘即達，往返各區四通八達。項目鄰近畢架山畔及相連上李屋花園，享受都會繁華與大自然寧謐盡在咫尺。



業 務

彌敦道726號

發展項目名稱	: 彌敦道726號
發展項目類型	: 商業
位置	: 九龍旺角彌敦道
商業單位的總 實用面積(概約)	: 28,000平方呎
層數	: 22層(包括地下)(商業:19層;平台花園:1層; 機械設施樓層:2層)
店舖數目	: 19
預售開始日期	: 二零一三年一月
竣工日期	: 二零一四年二月

彌敦道726號設計為24小時營運的銀座式商廈，位於旺角繁華的購物區中心，距離港鐵荃灣線旺角站步行2分鐘，鄰近中港通巴士站及24小時小巴士站。該發展項目擁有19層商業單位及於3樓設有悠閒公共平台花園。各單位獨有無柱式及開放空間設計為商戶廣拓營商空間靈活性。此外，各單位均有3.85米特高樓底，空間感豁然寬敞，樓板負重高達5 kPa(千帕斯卡)，配合餐飲店舖及多樣商舖業務所需。



業 務

擴展物業組合、規劃及補充土地儲備

於最後實際可行日期，本集團的土地儲備大部分位於新界沙田及九龍油塘。視乎市況而定，本集團計劃於未來數年發展旗下土地儲備。本集團將繼續補充其土地儲備，集中於在公眾交通方便的地點發展項目。於最後實際可行日期，我們向香港市區重建局提交標書，以競投九龍一幅發展用地，惟不擬利用[編纂]所得款項作為收購該幅發展用地的資金。

我們的物業投資業務

我們自一九九七年起從事香港物業投資業務。於往績記錄期，我們物業投資業務的收益源自：(i)銷售已收購物業；(ii)租賃投資物業所得的經常性租金收入；及(iii)物業管理費收入。我們投資的物業包括商用及工業物業。於最後實際可行日期，我們持有(i)八項投資物業，包括七項商用物業及一項工業物業，由物業估值師評估於二零一五年十一月三十日之總價值為598.5百萬港元；及(ii)五項已收購待出售物業，包括四項商用物業及一幅土地，由物業估值師評估於二零一五年十一月三十日之總價值為934.8百萬港元。物業投資業務的物業組合近期發展，請參閱本[編纂]「概要—近期發展及重大不利變動」分節。

我們的投資物業主要包括持作長遠資本增值的商用物業。我們一般於持有投資物業作資本增值期內將有關物業出租以獲取經常性租金收入。我們亦會從市場購入商用物業(如商舖及停車位)作轉售。

我們會購置額外投資物業及／或出售物業投資業務的現有物業，視乎房地產市場及投資回報而定。展望將來，我們擬繼續投資香港物業，請參閱本節上文「我們的業務策略—優化物業投資業務的物業組合」分節。

業 務

下表載列於二零一五年十一月三十日按地區及建築面積／實用面積劃分及按估值劃分本集團的投資物業組合(由物業估值師所估值)。所有估值乃摘錄自本[編纂]「附錄三一物業估值」。

	已收購待出售物業			持作投資物業			合計		
	實用面積	建築面積		實用面積	建築面積		實用面積	建築面積	
	(平方呎)	(百萬港元)		(百萬港元)	(平方呎)		(百萬港元)	(百萬港元)	
港島	—	—	—	4,951	—	288.2	4,951	—	288.2
九龍	803	—	28.0	4,684	—	254.9	5,487	—	282.9
	(附註3)			(附註4)					
新界	936	242,689	906.8	1,224	—	55.4	2,160	242,689	962.2
	(附註2及3)	(附註1)							
總計	<u>1,739</u>	<u>242,689</u>	<u>934.8</u>	<u>10,859</u>	<u>—</u>	<u>598.5</u>	<u>12,598</u>	<u>242,689</u>	<u>1,533.3</u>

附註：

1. 根據全資附屬公司East Run(為賣方)與母公司(為賣方擔保人)及獨立第三方(買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，包括海濱廣場購物商場及停車位在內的物業買賣預期於二零一六年二月完成，代價為823.0百萬港元。該物業的建築面積並不包括停車位。
2. 位於新界待出售物業的實用面積不包括沙田中心的137個停車位及位於元朗的一幅土地。根據我們的全資附屬公司嘉穎與獨立第三方於二零一五年十一月二十八日就以代價1.2百萬港元出售位於元朗的一塊土地而訂立的買賣協議，我們預期交易將於二零一五年十二月二十八日完成。
3. 根據全資附屬公司East Run(為賣方)與位元堂藥業控股有限公司一間附屬公司(買方)於二零一五年十一月十三日訂立買賣協議，內容有關出售位於新界川龍街及九龍欽州街的兩個商舖總代價為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。
4. 九龍的持作投資物業包括彌敦道726號商舖，其已租賃予獨立第三方。

我們致力與租戶維持長期合作關係，並於租戶組合方面取得適當平衡。我們認為，租戶選擇條件及租戶關係管理為保留其核心租戶及維持高出租率及租金收益的重要因素。在評估新租約方面，我們考慮到若干因素，包括租戶所從事買賣或業務的類型、品牌吸引力、租金承擔能力以及對特定投資物業租戶組合的整體影響。

物業投資業務的物業組合重要資料

下表載列我們於二零一五年十一月三十日由物業估值師進行估值的物業投資業務的物業組合若干重要資料。下表平均實際月租及平均佔用率以截至二零一五年九月三十日止六個月呈列，與本集團最近期經審核財務報表的截至日期一致。為方便參考，下表亦呈列物業估值師於二零一五年十一月三十日對物業進行的估值。有關物業估值師於二零一五年十一月三十日對物業進行估值的詳情，請參閱本[編纂][附錄三「物業估值」]。

物業	位置	物業類別	總實用面積 (平方呎)	總建築面積 (平方呎)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均實際月租 (港元)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均入住率	租賃屆滿期限 (年份)	租賃到期日 (年份)	於二零一五年十一月三十日之總值 (百萬港元)	本[編纂] 「附錄三 — 物業 估值」頁碼
港島										
寶榮大廈地下AB號舖、利園山道61號、63號、65號、67號、71號及73號、波斯富街108號、110號、112號、116號、118號及120號	銅鑼灣	商業	1,204	—	900,000	100%	2842	2018	241.0	III-5、III-11
筲箕灣道106-108號地下B舖	筲箕灣	商業	791	—	122,000	100%	2071	2016	30.4	III-5、III-9
石排灣道40號金山電腦大廈8樓	田灣	工業	2,956	—	—	0%	2128	不適用	16.8	III-5、III-10
九龍										
彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	旺角	商業	2,495	—	200,000	100%	2078	2018	91.6	III-5、III-12
彌敦道彌敦道726地下1及2號舖	旺角	商業	1,857	—	415,000	100%	2078	2018	140.0	III-5、III-14
馬頭圍道111號地下A、B及C	土瓜灣	商業	332	—	60,000	100%	2049	2017	23.3	III-5、III-13
欽州街60A號地下連閣樓 (附註1)	深水埗	商業	803	—	85,000	100%	2047	2016	28.0	III-6、III-20

業 務

物業	位置	物業類別	總實用面積 (平方呎)	總建築面積 (平方呎)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均實際月租 (港元)	截至二零一五年九月三十日止六個月的平均入住率	租滿期限 (年份)	租賃到期日 (年份)	於二零一五年十一月三十日之總值 (百萬港元)	本[編纂]「附錄三—物業估值」頁碼
新界										
安慈路3號翡翠廣場1樓3號舖	大埔	商業	712	—	110,000	100%	2047	2016	20.0	III-6、III-16
大圍路55-65號積輝街14-18號金禧花園地下6號舖	沙田	商業	512	—	149,500	100%	2047	2017	35.4	III-5、III-15
橫學街2-16號沙田中心平台1樓137個車位	沙田	商業	—	—	無	無	2047	無	162.7	III-7、III-24
沙咀道237號，川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓(附註1)	荃灣	商業	936	—	106,250	100%	2047	2017	42.0	III-6、III-18-III-19
怡樂街1-9、2-12號、怡康街1-7、2-12號海濱花園海濱廣場商業單位及第1及2層地庫停車位(附註2及3)	荃灣	商業	—	242,689	209,000	100%	2047	不適用	700	III-7、III-25-III-26
十八鄉楊屋村92A-92G號曉逸豪園地塊(附註4)	元朗	土地	—	—	無	無	2047	無	2.1	III-6、III-23

附註：

- 根據全資附屬公司East Run(為賣方)與位元堂藥業控股有限公司一間附屬公司(買方)於二零一五年十一月十三日訂立買賣協議，內容有關出售位於新界川龍街及九龍欽州街的兩個商舖總代價為70.0百萬港元。預期買賣將於二零一五年十二月二十二日完成。
- 建築面積不包括海濱廣場1層及2層地庫的停車位。
- 根據全資附屬公司East Run(為賣方)與母公司(為賣方擔保人)及獨立第三方(買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，包括海濱廣場購物商場及停車位在內的物業買賣預期於二零一六年二月完成，代價為823.0百萬港元。
- 根據全資附屬公司嘉穎與獨立第三方於二零一五年十一月二十八日訂立之買賣合約，以代價1.2百萬港元出售該幅土地。我們預期將於二零一五年十二月二十八日完成交易。

業 務

物業投資業務的物業組合概述

於二零一五年十一月三十日，以下為於二零一五年十一月三十日賬面值超過如本[編纂]附錄一所載本集團資產總額1%的物業投資業務的物業組合：

寶榮大廈地下AB號舖

寶榮大廈位於港島銅鑼灣波斯富街。我們於二零一五年二月十六日收購寶榮大廈地下AB號舖。AB號舖為實用面積約1,200平方呎的零售舖。

根據全資附屬公司東華(為業主)與Wai Yuen Tong (Retail) Limited(為租戶)訂立日期為二零一五年二月十八日之租賃協議，AB號舖已出租，租期為三年，月租為900,000港元。

彌敦道726號地下1及2號舖

該物業位於九龍旺角彌敦道726號地下，為本集團於往績記錄期重新發展的銀座式商廈。該物業的實用面積約為1,900平方呎。

根據全資附屬公司迅強(為業主)與獨立第三方(為租戶)訂立日期為二零一四年十二月二日之租賃協議，該物業已出租，租期為四年，月租為415,000港元。

彌敦道732號寬成樓地下連閣樓

寬成樓位於九龍旺角。我們於二零一零年八月收購寬成樓零售樓面，實用面積約為2,500平方呎。

根據全資附屬公司安興投資(為業主)與獨立第三方(為租戶)訂立日期為二零一五年一月二十九日之租賃協議，該物業已出租，租期為三年，月租為200,000港元。

海濱廣場商舖連地庫1及2層之停車位

海濱廣場為本集團於二零一三年七月所收購位於新界荃灣的購物商場，擬定翻新為鄰舍商場。於收購之時，海濱廣場的建築面積約為243,000平方呎，並連兩層地庫停車場。

業 務

於最後實際可行日期，海濱廣場已空置。根據全資附屬公司East Run(為賣方)與母公司(為賣方擔保人)及獨立第三方(買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，包括海濱廣場購物商場及停車位在內的物業買賣預期於二零一六年二月完成，代價為823.0百萬港元。

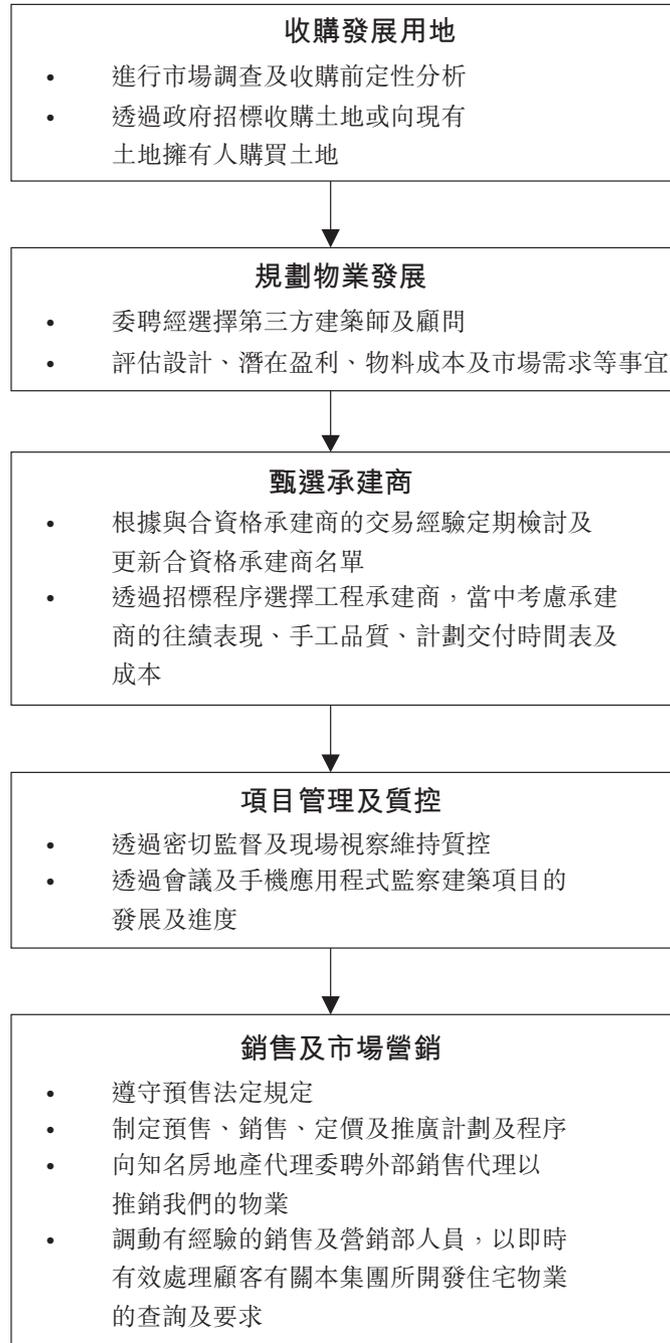
沙田中心停車位

我們於二零一五年十一月三十日購買137個停車位。我們擬持有該等停車位作出售。由於沙田中心為由八座27層高住宅樓宇所組成的屋苑，我們認為沙田中心停車位的需求龐大。於最後實際可行日期，我們已出售36個停車位，總代價為約39.4百萬港元。

業 務

物業發展流程

下圖載列我們的物業發展於業務營運各大階段的流程，包括(i)收購發展用地；(ii)規劃物業發展；(iii)甄選承建商；(iv)項目管理及質控；及(v)銷售及市場營銷：



業 務

收購發展用地

我們的發展用地乃透過政府投標或向現有地主購買取得。於銷售及營銷部門總經理提出建議後，董事會經考慮項目管理團隊(由我們收購部門、項目部門、工料測量部門、銷售及營銷部門及財務部門的主要成員組成)所提交的建議書後，方會作出收購發展用地的相關決定。

於最後實際可行日期，我們的收購、工料測量及項目部門由專業合資格測量師組成，並負責收購前評估，例如進行地皮考察及進行量化及定性分析，以釐定發展可行性及潛在盈利能力。根據宏觀經濟及對每一發展用地的具體分析結果，收購團隊將會編製初步樓宇設計規劃及有關建築圖則，而工料測量團隊將估計建議新發展項目的成本。將會準備各建議新發展項目的預算，而特定發展用地的最高投標價其後將根據估計建築成本及目標收益率釐定。如適用，將會就有關技術、工程、設計及材料成本事宜向外部顧問(例如建築師、工程師、土地顧問及測量師)尋求協助。

本集團進行發展用地收購時所考慮的主要因素為發展用地的位置、發展用地特定供求條件、市鎮規劃政策、發展用地鄰近地區、以主要交通模式評估地皮可達度、基建或公共設施可用程度及若干可能提升或減低地皮價值的特徵。於新地區開拓業務時，本集團考慮多項因素，包括當區的總體經濟狀況、當區居民的入息水平和購買力、市場增長潛力、完成地區發展計劃及可能影響該區的相關政府政策。

本集團的專業合資格測量師進行項目估值，並負責有關可行性研究、收購及土地出讓金的所有估值。

規劃物業發展

各建議新發展項目的發展過程亦由一個項目管理團隊(由我們項目部門、工料測量部門、銷售及營銷部以及財務部門的主要成員組成)管理。各建議新發展項目的有關事宜如可行性、潛在盈利能力、設計、材料成本、項目管理、金融市場需求及物業管理由項目發展團隊評估。

在確認潛在發展用地時，開發程序隨即開始。其後組成項目管理團隊制定投資計劃(考慮到投資的預期回報)，並與不同部門及顧問合作以於最終發展計劃交予管理團隊審閱及批准前進行更深入的研究。

業 務

於制定發展計劃時，項目管理團隊將考慮若干因素，包括(i)所用建築方法；(ii)若干地皮特徵，例如發展用地景觀、發展用地可達度、發展用地周邊噪音程度及發展用地鄰近地區；(iii)宏觀市場研究結果(涉及當地經濟、政策、規劃及發展以及區內物業供求的研究)；(iv)發展項目的總設計規劃藍圖；及(v)根據具體發展參數設計的財務模型。

挑選承建商

我們將所有物業發展項目的建築及建築相關工程外判予我們根據一套內部準則挑選的獨立建築公司。我們持有通過本集團所釐定預審(包括建築公司的財務狀況及對應經驗及建築公司持有的專業資格及許可)的合資格建築公司名單，並按我們與彼等業務往來的經驗定期審視及更新該名單。由於委聘建築公司以特定項目為基礎，我們通常會評估並透過招標程序挑選公司承接工程，當中會考慮(其中包括)其背景、往績表現、工藝水平、擬定交付時間表及承建商的成本。除合資格建築公司名單外，我們亦會考慮建築顧問的舉薦。

我們與選定建築公司訂立的建築合約載有建築公司就工程質素及安全規定以及時間表作出的若干保證。合約亦載有支付條款。我們一般須按某一建築地盤於某一個月的竣工量(由認可人士驗證)而每月作出付款。本集團獲授予的信貸期一般為30日。於往績記錄期，應付本集團承建商的付款主要透過銀行轉賬及支票方式結付。

承建商通常負責採購建材及用作外部裝修的材料，例如混凝土、水泥及鋼條。就物業發展項目的內部裝修的材料及內部配件以及電器而言，工料測量部門的採購團隊將按照銷售及營銷部門的要求及指示，向市場上不同供應商就每個項目取得報價。由於與承建商所訂立的建築合約中列明的建築費是固定的，原料(包括建築及裝修材料)價格波動的風險通常由承建商承擔。此外，承建商於保修期負責任何有關建築及建築相關工程的質量事宜及投訴並對有關缺陷負責。缺陷責任期一般為項目落成後的固定時期，在該期間內，承建商有責任在合理時間內修正項目任何已知的瑕疵。成本監控及建築過程於建築期間受到監控，包括現場監督及質量監控程序。我們亦透過會議及流動程式監控建築項目的發展及進度。我們亦設有嚴格措施以確保承建商所採購材料的品質。本集團所採納的質量監控程序詳情，請參閱本節下文「項目管理及質量監控」分節。

業 務

我們持有物業發展項目的合資格建築公司名單，務求避免依賴任何單一承建商及避免突然中斷物業發展。在可行情況下及根據現行市況，商品價格及供應的商品服務的任何價格增幅將須反映在物業價格中。例如，建築所需物質增加可能導致物業價格上升。倘任何現有供應商不能向我們供應商品及服務或突然上調所提供商品及服務的價格，本集團認為能適時物色質量及價格物色可比的替代供應商。於往績記錄期，我們的物業發展項目並無經歷任何重大中斷。

項目管理及質量監控

於最後實際可行日期，我們的質量保證團隊有五名成員。其質量保證人員在質量監控方面擁有豐富經驗，並獲培訓進行建築檢驗及監察質量保證。質量保證人員為整體項目相關的專業人員，專責範疇包括技術及電子工程、樓宇技術及建築管理等範疇。若干質量保證人員為英國特許建造學會、香港營造師學會的會員。此外，我們鼓勵質量保證團隊接受質量監控標準及程序相關培訓。

本集團非常重視物業建築質量監控及檢查，包括物業發展項目的建材、外部裝修材料、內部裝修及內部配件以及電器，以確保符合本集團品質水準。本集團以維持發展物業品質為原則，自發展物業前期發展階段至後期發展階段均有質量監控。

前期發展階段

誠如本節下文「供應商」分節所述，本集團持有合資格建築公司名單。我們的工料測量部門對建築公司進行資格預審，並按我們與彼等業務往來的經驗定期審視及更新該名單。評估及選擇建築公司時乃根據不同因素，包括其資格、財政實力、類似規模及性質的項目經驗、質量及安全的往績以及報價。

此外，承建商通常負責採購物業發展項目的建材、外部裝修的材料，內部裝修的材料及內部配件以及電器。就內部裝修的材料及內部配件以及電器而言，承建商須按我們選定的供應商作出採購，確保該等材料符合我們的要求及規格。

發展階段

我們的項目部門監察物業發展及建築項目進展。我們的項目管理部門及質量保證團隊負責監察建築項目進度及執行地盤建築工程的質量監控措施。

業 務

我們的質量保證團隊於建築期間在建築項目進行實地建築審計，於交接期進行檢查，並於維護／保修期監察責任缺陷的補修工程。

我們的質量保證團隊定期就在建物業進行建築審計。有關建築詳情、程序、活動及慣例的重大不合規之處均會確認並知會負責有關範圍的相關承建商、機電工程師或建築顧問。對有關不合規事宜進行監察，以將可能合規成本減至最低，並確保提供最佳質量。本集團執行積極政策及預防措施，亦會以跨項目基準於項目會議上就建造進度及細節進行定期檢討。若有需要進行補修工程的不合規事故，我們的專業項目部門需要按不同項目採取糾正及預防措施。

早於二零一五年五月，我們推出流動應用程式以監察建築地盤的工程進展及工藝。我們的品質保證團隊成員駐守發展項目的建築地盤，負責監察建築地盤的工作程序、進展及工藝。品質保證團隊成員須透過流動應用程式向管理層提交建築地盤每日報告及照片。

後期發展階段

就本集團所發展之住宅物業，我們的質量保證團隊及銷售及營銷部門負責在樓宇交付買家前，執行各部門共同制訂的物業覆核及再驗收指引。

我們的專責銷售及營銷部門與質量保證團隊一起及時快捷處理客戶查詢及要求，確保客戶服務及售後服務良好。我們一般為我們自行開發的物業提供最少六個月的保證。於往績記錄期內，我們並無就我們自行開發的物業產生任何重大保證開支。

銷售及市場營銷

本集團住宅物業銷售由內部銷售及營銷部管理。銷售及營銷部主要負責舉辦推廣計劃和活動以宣傳及提高物業的知名度，並於買賣過程中與客戶聯絡。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團在根據買賣合約交付其物業方面均並無發生任何重大延誤。

在香港，發展物業一般於其竣工前進行銷售。於取得預售所需的必要政府批准後，銷售及營銷部會設立展銷廳及預售辦公室，以供公眾取得更多有關物業項目的資料。

我們亦就物業營銷從信譽良好的房地產代理機構聘用外部銷售代理。本集團於制訂價格及營銷策略方面嚴格遵守現行本地市況。我們的定價策略乃基於多項因素，包

業 務

括物業定位、物業景觀及物業單位格局的受歡迎程度。我們按我們發展物業所在地區的客戶喜好調整該等因素的比重。

我們的營銷策略包括下列元素：

- 產品：我們將配合不同地區的客戶喜好設計及建造產品。
- 定價：我們根據現行市況及潛在客戶的支付能力設定價格。
- 宣傳：我們設計及進行各式各樣的推廣活動，以接觸不同地區的潛在客戶(如廣告(印刷品及網上廣告等)、宣傳活動、路演及直銷)。
- 營銷渠道：我們透過利用內部銷售團隊及外部銷售代理擴大及優化對潛在客戶群的覆蓋範圍。

本集團認為良好的客戶及售後服務是公司成功及可持續發展的關鍵。我們恪守此信念，指派若干經驗豐富的銷售及營銷員工，及時快捷為本集團所發展的住宅物業的客戶處理查詢。

在銷售及營銷團隊的協助下，質量保證團隊負責在樓宇交付買家前，執行各部門共同制訂的物業覆核及再驗收指引。質量保證團隊的進一步詳情於本節上文「質量監控」分節詳述。

我們的物業投資過程

我們一般從市場收購物業，以持作待售及投資用途。我們的收購團隊密切監察物業市場及香港宏觀經濟的趨勢及變動，時刻注意有關物業市場的任何政府政策及法規的最新發展。收購物業之前，我們的收購團隊會研究(其中包括)該物業的(i)供需情況；(ii)地點；(iii)當前市價，方才向董事會提呈建議案。

我們擬持作長期投資或資本升值的物業的租賃由我們的內部租賃部門處理。租賃部門負責租賃磋商及監管本集團的投資物業組合。第三方地產代理亦不時為本集團的投資物業引入新租戶。代理費用就不同物業及於不同時間而改變，主要視乎有關物業的佔用水平及我們的主要競爭對手當時所提供的現行代理費用。本集團乃經考慮市場需求、現有競爭及經濟因素後不時對市場租金進行評估。由於我們採取靈活的投資政

業 務

策，我們或視乎物業市場及投資回報，出售我們原定持作長期投資的物業。本集團設立客戶服務熱線及櫃台服務以獲取租戶的意見或處理查詢。

就我們從市場收購並擬於短期內轉售的物業而言，我們的收購部門將與外部銷售代理緊密合作，並於投資回報一般達致10%以上時向董事會匯報。董事會考慮(其中包括)投資回報、物業市場的發展、本集團的資金需求及其他物業投資的機會後會決定是否出售有關物業。

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。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及截至二零一五年九月三十日止六個月，五大供應商應佔的土地／物業收購成本及認可人士認可服務成本分別佔本集團土地／物業收購成本及認可人士認可服務成本總額約97.2%、92.2%、98.9%及68.7%。

業 務

下表列載根據其於往績記錄期應佔土地／物業收購成本及認可人士認可服務成本總額的五大供應商資料：

截至二零一三年三月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 認可人士認 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	供應商A	投資控股	二零一三年	83.5%	發展用地供應商
2	供應商B	提供建築工程	二零一一年	5.5%	建築工程供應商
3	供應商C	提供建築工程	二零一一年	3.9%	地基／拆卸工程 供應商
4	供應商D	提供地基工程	二零一二年	2.9%	地基／拆卸工程 供應商
5	供應商E	提供工程服務	二零一一年	1.4%	地基／拆卸工程 供應商

截至二零一四年三月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 認可人士認 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	供應商F	提供建築工程	二零一二年	36.6%	建築工程供應商
2	供應商B	提供建築工程	二零一一年	24.3%	建築工程供應商
3	供應商G	提供建築工程	二零一三年	15.5%	建築工程供應商
4	供應商C	提供建築工程	二零一一年	10.0%	建築工程供應商
5	供應商H	提供建築工程	二零一三年	5.8%	建築工程供應商

業 務

截至二零一五年三月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 認可人士認 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	香港政府	政府	—	91.2%	土地供應商
2	供應商H	提供一般建築工程	二零一三年	3.9%	建築工程供應商
3	供應商G	提供樓宇建築工程	二零一三年	3.4%	建築工程供應商
4	供應商F	提供建築工程	二零一二年	0.2%	建築工程供應商
5	供應商I	提供建築服務	二零一零年	0.2%	建築服務供應商

截至二零一五年九月三十日止六個月

排名	供應商	主要業務活動	首次合作年份	佔土地／物業 收購成本及 認可人士認 可服務成本 總額百分比	與本集團 的關係
1	供應商J	提供工程服務	二零一五年	31.5%	提供地基工程
2	供應商H	提供一般建築工程	二零一三年	16.0%	提供建築工程
3	供應商K	提供建築工程	二零一五年	9.6%	提供地基工程
4	供應商C	提供建築工程	二零一一年	7.1%	提供地基工程
5	供應商B	提供建築工程	二零一一年	4.5%	提供建築工程

業 務

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團最大供應商(向本集團出售彌敦道575號發展用地)的土地／物業收購成本總額佔本集團土地／物業收購成本及認可人士認可服務成本總額約83.5%。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團最大供應商(向本集團提供建築服務)的認可人士認可服務成本總額佔本集團土地／物業收購成本及認可人士認可服務成本總額約36.6%。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團最大供應商(為香港政策)的土地／物業收購成本總額佔本集團土地／物業收購成本及認可人士認可服務成本總額約91.2%。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團最大供應商(向本集團提供地基服務)的認可人士認可服務成本總額佔本集團土地／物業收購成本及認可人士認可服務成本總額約31.5%。

於往績記錄期，本集團五大供應商均為獨立第三方，據董事所深知及確信，於往績記錄期，概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知實益擁有超過5%股份)於本集團任何五大供應商中擁有任何權益。

於往績記錄期，我們的大部分供應商(包括建築公司)一般按項目基準委聘，而有關委聘一般維持超過一年。除並無獲授任何信貸期的開發地盤的供應商外，我們的供應商一般向我們授予30日的信貸期，而我們通常以銀行轉賬及支票付款。

房地產代理

除我們的銷售及營銷部門負責整體市場營銷計劃及策略外，本集團亦委聘房地產代理銷售及營銷我們所有發展項目。一般而言，我們就發展項目之預售前按項目基準委聘房地產代理。我們的標準代理協議條款包括(其中包括)房地產代理將提供的服務範疇細節、銷售佣金的計算及支付條款。房地產代理可酌情決定各項目在示範單位位置以外的銷售點。為監察房地產代理的表現，我們在各項目預售初期每日與房地產代理舉行會議。銷售及營銷部門的職員亦會駐守示範單位及銷售點，以了解顧客需要及喜好，監察房地產代理的表現，並確保物業經妥善介紹。

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們向房地產代理支付的銷售佣金總額分別約為27.5百萬港元、46.0百萬港元、54.9百萬港元及24.2百萬港元，並於損益賬扣除。

於往績記錄期，本集團委聘的房地產代理全部均為獨立第三方。

業 務

客戶

我們的主要客戶為香港商業及住宅物業買家。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及截至二零一五年九月三十日止六個月，來自五大客戶的收益分別佔本集團總收益約39.9%、37.1%、28.1%及17.5%，而來自單一最大客戶的收益佔本集團同期的總收益約12.2%、15.1%、9.1%及7.3%

截至二零一三年三月三十一日止年度，最大客戶(為俊宏軒一間店舖的買家)應佔總收益為本集團總收益約12.2%。截至二零一四年三月三十一日止年度，最大客戶(為彌敦道726號1樓至2樓的買家)應佔總收益為本集團總收益約15.1%。截至二零一五年三月三十一日止年度，最大客戶(為彌敦道726號兩個樓層的買家)應佔總收益為本集團總收益約9.1%。截至二零一五年九月三十日止六個月，最大客戶(為蒼悅一間店舖的買家)應佔總收益為本集團總收益約7.3%。

於往績記錄期，五大客戶均為獨立第三方，據董事所深知及確信，概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知實益擁有超過5%股份)於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

於往績記錄期，本集團主要客戶主要包括發展物業的買家。

物業估值

本集團於二零一五年十一月三十日持有及租賃的全部物業列表及物業估值師發出該等物業的估值概要載入本[編纂]「附錄三一物業估值」。如本[編纂]附錄六「備查文件」一節所述，物業估值師發出的全部物業估值報告將可供查閱。

業 務

物業於二零一五年九月三十日的賬面淨值(如本[編纂]附錄一所載之會計師報告所載述)與其於二零一五年十一月三十日的公平值(如本[編纂]「附錄三一物業估值」所載述)的對賬載列如下：

	百萬港元
於二零一五年九月三十日的賬面淨值	
投資物業	1,146.5
發展中物業	2,737.1
待出售物業	<u>75.5</u>
於二零一五年九月三十日的合併賬面淨值總額	3,959.1
於二零一五年十月一日至二零一五年十一月三十日 期間的淨變動(附註)	<u>(138.7)</u>
總計	4,097.8
加：估值盈餘	<u>401.8</u>
如本[編纂]「附錄三一物業估值」所載於 二零一五年十一月三十日的總估值	<u><u>4,499.6</u></u>
本集團應佔的總估值	<u><u>3,985.6</u></u>

附註：包括二零一五年十月一日至二零一五年十一月三十日期間的添置及出售。

業 務

估值方法及主要假設

以下資料摘錄自本[編纂][附錄三一物業估值]物業估值師的物業估值報告。閣下應注意，物業估值師編製的物業市場價值仍基於若干假設(該等假設或會改變且不一定實現)。進一步詳情請參閱「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」。

物業類別	本集團於 二零一五年 十一月三十日 現況下的市值 (百萬港元)	估值方法及主要假設	本[編纂] [附錄三一 物業估值]頁碼
第一類—本集團 持作投資的物業	598.5	<p>投資法，根據將現有租賃所產生租金收入撥充資本，並就物業的復歸潛力計提充分撥備，或參考可比較市場交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 按實用面積基準市場每月單位租金為143港元至748.0港元 • 資本還原率為2.62%至6.6% 	III-5至III-6、 III-9至III-16
第二類—本集團 持作銷售的物業	1,026.1	<p>直接比較法，根據套現價格或可資比較物業的市價進行比較。須分析類似大小、特性及地點的可資比較物業，並對比各物業的全部有關優點及缺點作審慎衡量以得出估值。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 市場單位價格 <ul style="list-style-type: none"> a. 6,218港元至72,165港元(根據實用面積基準) b. 每個停車位1,187,299港元 c. 按建築面積為2,884港元(僅就本[編纂]附錄三物業第16號海濱廣場內的商用單位及泊車位) 	III-6至III-7、 III-17至III-26
第三類—發展中物業	1,991.0	<p>直接比較法，根據套現價格或可資比較物業的市價進行比較。須分析類似大小、特性及地點的可資比較物業，並對比各物業的全部有關優點及缺點作審慎衡量以得出估值。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 市場單位價值為4,021港元至16,895港元(根據建築面積基準) 	III-7、III-27至 III-30

業 務

物業類別	本集團於 二零一五年 十一月三十日 現況下的市值 (百萬港元)	估值方法及主要假設	本[編纂] 「附錄三一 物業估值」頁碼
第四類—本集團 持作未來發展的 物業	370	<p>直接比較法，根據套現價格或可資比較物業的市價進行比較。須分析類似大小、特性及地點的可資比較物業，並對比各物業的全部有關優點及缺點作審慎衡量以得出估值。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 市場單位價值為1,362港元(根據建築面積基準) 	III-8、 III-31至III-32
第五類—本集團 租用的物業	無商業價值	不適用	III-8、III-33

市場及競爭

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總數計算，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預售住宅單位總數約80.7%。儘管營商環境競爭激烈，董事相信本集團仍能夠實現令人滿意的銷售成績。更多有關本集團所經營行業的資料，請參閱本[編纂]「行業概覽」一節。

本集團在政府招標，以及未來發展用地的私人銷售中，與其他物業發展商出價競買發展地皮。物業落成後，本集團將與其他主要物業發展商競爭。就租戶而言，本集團主要按所持有物業的質素及地點競爭。

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，並維持其投資物業的高平均租用率。董事認為，此成績部分歸功於本集團的品牌效應、物業地點有利，以及物業的質素。

業 務

我們有意透過(i)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；(ii)維持審慎的土地儲備策略；(iii)優化物業投資業務組合；(iv)於香港推廣品牌知名度；及(v)繼續吸納、挽留及激勵高技術和優秀員工。我們的競爭優勢包括以下各項：

- 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投資物業，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。

本集團的競爭優勢詳情載於本節「競爭優勢」分節。

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，我們並沒有忘記取之社會用於社會的企業公民責任。於往績記錄期，本集團分別向仁愛堂、新來港人士服務基金、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。

業 務

僱員

於最後實際可行日期，我們在香港分別有56名全職僱員。於最後實際可行日期，按職能列示的僱員明細載列如下：

職能	於最後實際 可行日期
管理	3
收購部門	4
項目部門	8
工料測量部門	6
質量保證部門	5
租賃部門	2
財務部門	7
銷售及市場營銷	6
行政、人力資源、資訊科技及法律部門	15
總計：	56

僱員為我們的重要資產，以及業務持續經營及增長的主要動力。我們通常從開放市場利用各種渠道聘請僱員，包括招聘廣告、行政人員搜尋網絡及僱員轉介。為盡量達致人力資源多元化，誠如僱員手冊所載，我們一視同仁而不論性別、年齡、殘疾、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、性取向及種族。

為培育專業人才及提升整體效率、僱員忠誠度及留聘，並讓個人切實履行當前或未來職責，我們提供在職及外部培訓，包括入職首日的員工導向、反貪污培訓、急救培訓及專業會籍費用回贈等。為協助培育有潛質的年輕人才，我們設有為期兩年的管理實習計劃，以每年物色若干表現優秀的人選，並讓彼等接受培訓及接觸各類型項目及實習經驗，該計劃旨在促進個人及就業發長。

我們向僱員提供公平、平等及具競爭力的薪酬組合。除薪金外，我們根據個人表現及業務表現提供酌情花紅，以及醫療保障及多種休假權利，例如年假、有薪病假、婚假、產假、侍产假、恩假及考試假。我們亦根據香港法例第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。我們亦向長期效力本集團的僱員提供長期服務僱員獎以作嘉許，表示我們對僱員努力不懈的謝意。

業 務

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及截至二零一五年九月三十日止六個月，我們產生僱員福利開支(包括薪金、董事酬金及退休金計劃供款)分別約為51.0百萬港元、74.2百萬港元、98.5百萬港元及50.8百萬港元。

我們十分重視表現評估及溝通機制。我們已設立報告及反饋機制以定期檢討僱員表現。我們於釐定僱員酌情花紅、薪酬檢討及晉升評核時參考有關表現檢討，以吸納及挽留人才。

我們深明僱員安康對確保工作表現穩定非常重要。我們持續舉辦工作生活平衡活動及培訓(例如烹飪班、烘焙班、瑜珈班、郊遊等)，以改善僱員的身心健康。我們致力與僱員維持良好工作關係。本集團於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，概無發生任何工人罷工。

環保事宜

我們已採取措施，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。例如，辦公室照明於工作天的午飯時間及下午六時三十分後自動關閉，冷氣開關附近張貼告示，提醒員工節能。

就發展我們的部分物業(包括薈悅及恒光街項目)，本集團已參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，並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。

於往績記錄期，我們將旗下物業發展項目的建築相關工作外判予獨立建築公司。物業發展業務的承建商須受多項環境法律及規例規管(包括與廢物處理、水污染控制、大氣污染控制、排污控制及噪音控制有關的法律及規例)。

於往績記錄期，概無物業因違反任何環境法律或規例而遭受任何重大罰款或處罰。

業 務

知識產權

本集團使用品牌名稱(「**the met**」)向準買家營銷我們的自建住宅物業，並擬使用品牌名稱(「**LADDER**」)向準買家及彼等各自的潛在租戶營銷我們的自建商用物業。於最後實際可行日期，我們於香港申請登記上述兩個商標。有關該等知識產權的進一步詳情載於本[編纂]附錄五「法定及一般資料—B.有關業務的其他資料—2.知識產權」一節。

於往績記錄期，本集團未曾牽涉任何侵犯知識產權的重大爭議。於最後實際可行日期，本集團並不知悉(i)本集團有嚴重侵犯任何第三方所擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方嚴重侵犯本集團所擁有的任何知識產權，因而對我們的業務構成重大不利影響。

保險

董事認為，本集團通常為其已落成及發展中物業按照香港業內慣常標準購買保險。除購買法定保險外，本集團亦為已識別的重大風險購買其他被管理層視為必要的保險。本集團為已落成物業購買的主要保險為物業全險以及第三方責任險。本集團為發展中物業購買的主要保險為承建商全險。本集團為投資物業購買的主要保險為物業全險。

我們不時審閱保單。往績記錄期內，該等保單並無重大或不尋常的超額或可扣減金額，董事認為，該等保單保障充分，符合行業慣例。

然而，可能存在若干本集團並無投保的風險，並未能就於本集團的業務營運過程中產生的損毀及責任購投足夠的承保範圍。更多詳情，請參閱本[編纂]「風險因素—與本集團及其業務有關的風險—本集團可能會因為並無投保的風險而蒙受損失」。

[編纂]後，本公司擬為一些董事及高級管理人員就其履行各自職責時可能產生的第三方責任購買及維持保險。

業 務

健康與安全

本集團須遵守香港有關健康與安全的規定。本集團已制定內部政策及制度，以實行並確保實質上已遵守有關規定。本集團相信，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，本集團於所有重大方面遵守有關規定。本集團對僱員的責任已由本集團依法投保。本集團並無與承建商僱員有關的可保利益。承建商須根據適用法律就其對僱員的責任投保。

某些職位僱員獲提供急救培訓及年度體檢。此外，本集團僱用安全顧問，對建築地盤的安全情況進行例行檢查。為確保工作環境之衛生，集團的空調系統亦進行清潔並為地毯作定期消毒除菌處理。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遇上任何重大安全意外。概無因個人損傷或物業損毀承擔重大個人損傷或物業損毀的申索或就此向僱員支付重大賠償。

遵行法律及規例

適用於本集團業務的主要法律及規例概要載於本[編纂]「監管概覽」一節。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期止，除下文披露者外，本集團已在所有重大方面遵守與本集團業務有關的相關法律及規例，且並未嚴重違反或違背適用於本集團的法律或法規而使本集團的整體業務或財政狀況受到重大不利影響。

與我們若干物業有關的事宜

於往績記錄期，我們三項持作投資的物業存在違反建築相關法定條文的情況，包括：

(i) 物業甲：

本集團其中一間附屬公司獲發有關安裝灑水系統的符合消防安全令，該附屬公司因未能在指定時間內遵循消防安全指示而遭罰款1,000港元。公司正準備向消防處申請豁免遵守消防安全指示並有待當局的最後批准。

業 務

(ii) 物業乙：

本集團持有一個地下商舖連同閣樓的大廈的所有業主獲發通知，其要求所有業主就大廈公共位置的窗進行法定檢驗(及維修(若有需要))。該通知的所述事項已修正及屋宇署已發出合規證明書，並有待向土地註冊處進行登記。

(iii) 物業丙：

- (a) 本集團持有三個地下商舖的大廈的所有業主獲發命令，其勒令移除大廈入口外牆所附的建築物及簷篷並復原大廈受影響的部分。上述工程已由建築事務監督委聘的政府顧問／承建商完成，並發出竣工通知書，表明聯名業主負承擔已完成工程的成本。考慮到已完成工程的性質及程度，董事估計，本集團將承擔的修正成本部分將不超過15,000港元。
- (b) 本集團持有三個地下商舖的大廈的所有業主獲發消防安全指示，其指示遵循若干消防安全建築規定，包括逃生通道及窗口的規定。公司正準備向消防處申請豁免遵守消防安全指示並有待當局的最後批准。

根據香港法律，存在上述問題並不禁止有關物業被購買、出售或被銀行接納為按揭貸款的合適抵押品。買方接納存在有關問題的物業業權，亦或尋求行使權利拒絕完成交易，乃取決於該買方對物業市場未來表現的看法。倘有關人士並未以合約形式同意購買存在有關問題的物業，則不會進行銷售。倘有關人士擬接納物業的有關問題，則將會進行銷售。一般而言，於完成物業買賣(即買方正式簽署相關轉讓契據及向賣方支付購買價結餘)後，買方被視為已接納物業業權(不論是否為「妥善業權」)，且在沒有欺詐或其他特定合約協議的情況下，概無權撤銷已完成的物業買賣合約。

董事認為，由於(i)上文所披露的通知及大部分指引及命令乃向相關樓宇內所有業主發出；(ii)本集團已在實際可能情況下採取合理措施以遵守及／或促使遵守有關指引及命令；及(iii)上文披露有關物業甲的罰金數額不大，故董事認為上述事件並無對本集團業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

業 務

除上文所述外，本集團部分持作投資物業(經已出租)上有若干僭建構築物。該等構築物本身並不代表本集團相關附屬公司(為有關物業的業主)觸犯《建築物條例》，本集團相關附屬公司仍已就租戶所建的構築物要求相關租戶拆除有關構築物，並考慮將就本集團相關附屬公司可能因有關構築物而蒙受的任何損失，向相關租戶採取法律行動。經計及上文所述，同時考慮到任何強行進入處所及修正可能構成本集團相關附屬公司非法侵入，以及本集團相關附屬公司可能因此阻礙租戶業務而被追討賠償，董事認為短期內毋須採取進一步行動。

違反前公司條例及公司條例

我們的附屬公司曾因一時大意違反前公司條例及公司條例的若干條例。下表概述我們附屬公司於往績記錄期及直至最後實際可行日期止違反前公司條例及公司條例規定的事項：

所牽涉集團公司	違規詳情	違規的根本原因	牽涉違規人員	已採取的補救措施	潛在最高罰則／罰款	防止日後違規並致力持續合規的措施
(A) 違反前公司條例及／或公司條例有關文檔備案的規定						
綽泓、友邦、環堅、萬臨、華域	由二零一四年八月至二零一五年四月，逾期向公司註冊處遞交多份指定表格備案。	違規的根本原因為負責擬備向公司註冊處遞交備案文檔的前員工疏忽遺漏。	於相關時間負責擬備向公司註冊處遞交備案文檔的前員工。	表格已呈交備案。	據我們的法律顧問認為，相關集團公司及每位負責人士會被處以的潛在最高罰款金額介乎25,000港元至50,000港元不等，而就每項過犯的潛在最高每日拖欠罰款則介乎700港元至1,000港元。	由二零一五年十二月起，我們的公司秘書及財務總監(其資歷及經驗載於本[編纂]董事及高級管理層]一節)將負責遞交文檔登記冊的每月更新，其會記錄(其中包括)公司條例下規定的一切相關文檔(包括最少需要在下一個月呈交的各份表格)的準備和提交狀況，以及預先提醒有關職員準備和依時遞交所有規定文檔。另外，已就相關法律規定及相關內部監控加強措施為有關職員提供培訓。
					據我們的法律顧問認為，就有關違規性的可能性輕微，因為按法律顧問的意見，該項違規的性質絕不嚴重。據我們的法律顧問認為，即使提出檢控，法院會就上述違規事項判處最高刑罰的機會不大。	據我們的法律顧問認為，就有關違規性的可能性輕微，因為按法律顧問的意見，該項違規的性質絕不嚴重。據我們的法律顧問認為，即使提出檢控，法院會就上述違規事項判處最高刑罰的機會不大。

業務

所牽涉集團公司	違規詳情	違規的根本原因	牽涉違規人員	已採取的補救措施	潛在最高罰則／罰款	防止日後違規並致力持續合規的措施
(B) 違反前公司條例及／或公司條例有關編製經審核財務報表及委聘核數師的規定	博勤、綽泓、環堅、萬臨、永宜在相關集團公司的二零一二年及二零一五年股東週年大會上，並無呈奉損益賬及資產負債表；損益賬及資產負債表並無於年結日後九個月內在股東週年大會上獲核准。於第一屆股東週年大會前並無委聘核數師。	除永宜外，相關集團公司違規的根本原因為，相關集團公司於相關時間並未展開業務營運，我們前負責職員因疏忽遺漏，未有要求外聘會計師準時編製財務報表以供在相關股東週年大會上正式呈報。	負責與外聘會計師聯絡的前員工。	董事認為無需要採取任何補救行動，因為據我們的法律顧問認為，(i)法院不願意有關呈奉損益賬及資產負債表的違規頒下補救命令，此乃由於法院極小心避免予人橡皮圖章的觀感；及(ii)法院認為，可危及上市機會的違規事項，並非法院行使其頒佈補救命令的酌情權的合理目的。	據我們的法律顧問認為，未有採取合理步驟以確保經審核財務報表呈奉相關股東大會的相關集團公司董事，最高可被判罰款300,000港元並監禁十二個月。	由二零一五年十二月起，我們的公司秘書及財務總監(其學歷及經驗載於本[編纂]董事及高級管理層「一節)將負責依時編製本公司及其所有附屬公司的財務報表。此外，由二零一五年十二月起，公司秘書及財務總監亦將負責每月更新有關(其中包括)公司條例下規定的一切相關文檔的狀況(包括需於本集團內每間公司的下屆股東週年大會上提交的財務報表的編製情況)的遞交文檔登記冊，並確保財務報表均遵照公司條例在每屆股東週年大會妥為呈奉。另外，已就相關法律規定及相關內部監控加強措施為有關職員提供培訓。
		至於永宜，違規的根本原因為，在本公司二零一三年三月二十二日向一名獨立第三方收購永宜全部股本以前，永宜並無編製任何經審核財務報表以供在股東週年大會上正式呈報。完成收購前，應本公司要求，於二零一三年一月二十七日，已編製由二零零一年十月十九日(註冊成立日期)至二零一二年三月三十一日期間的經審核財務報表，並經董事會決議案追認及藉股東決議案採納。		據我們的法律顧問認為，即使提出上述控，法院會就上述違規事項判處最高刑罰的機會不大。	據我們的法律顧問認為，就有關違規指控的可能性輕微，因為按法律顧問的意見，該項違規的性質絕不嚴重。	

業 務

所牽涉集團公司	違規詳情	違規的根本原因	牽涉違規人員	已採取的 補救措施	潛在最高 罰則／罰款	防止日後違規並 致力持續合規的措施
(C) 違反前公司條例及／或公司條例有關召開股東週年大會的規定	未能於註冊成立日期起計18個月內召開首次股東週年大會。	違規的根本原因因為(i)本公司於召開首次股東週年大會的法定期限(於二零一二年十一月二十二日)結束後才向獨立第三方收購和全部股本；及(ii)我們負責內部行政事宜的前員工其後因疏忽遺漏未能切實可行情況下盡快召開首次股東週年大會。	前員工負責內部行政事宜。	首次股東週年大會於二零一三年八月二十二日舉行。	據我們的法律顧問認為，相關集團公司每位負責人員就未有舉行股東週年大會最高可被罰款50,000港元。	由二零一五年十二月起，我們的公司秘書及財務總監(其資歷及經驗載於本[編纂]董事及高級管理層)一節)將負責依時編製本公司及其所有附屬公司的財務報表。此外，由二零一五年十二月起，公司秘書及財務總監亦將負責每月更新有關(其中包括)公司條例下規定的一切相關文檔的狀況(包括需於本集團內每間公司的下屆股東週年大會上提交的財務報表的編製情況)的遞交文檔登記冊，並確保財務報表均遵照公司條例在每屆股東週年大會妥為呈奉及每次股東週年大會均於指定期限內正式召開。另外，已就相關法律規定及相關內部監控加強措施為有關職員提供培訓。
					據我們的法律顧問認為，就有關違規指控的可能性輕微，因為按法律顧問的意見，該項違規的性質絕不嚴重。	
					據我們的法律顧問認為，即使提出指控，法院會就上述違規事項判處最高刑罰的機會不大。	

業 務

概無就前述違規事件於本集團財務報表作出撥備，因為董事已考慮下列各項：(i) 截至最後實際可行日期，我們並無就前述違規事件接獲有關任何重大金額的罰款或處罰的通知；(ii) 據我們的法律顧問認為，就有關違規提控的可能性輕微，因為按法律顧問的意見，該項違規的性質絕不嚴重；及(iii) 據我們的法律顧問認為，即使提出檢控，法院會就上述違規事項判處最高刑罰的機會不大。

根據我們法律顧問就上文所披露違規事項之意見，董事認為本集團之營運或財務狀況將不會因上述違規事項個案而受到重大影響。

為避免不合規事宜再次發生而採取的內部監控措施

基於上述有關前公司條例及／或公司條例的違規事件，我們已委聘外部顧問公司按協定範圍檢討內部監控，其涵蓋：(i) 審閱基本營運程序及本公司提供的相關文檔；(ii) 評估是否有進一步改善基本營運程序的空間，以期減低發生上述違規事件的機會；及(iii) 提供改善基本營運程序的推薦建議及防止發生上述違規事件的措施。根據國際核數準則或任何其他核數準則，此內部監控檢討並不構成審核或審閱，因此，概無或將不會就內部監控發表有關核證。內部監控檢討已根據上述協定範圍進行。

外部顧問公司的主要調查結果及就改善對上述過程及程序的內部監控的推薦建議涉及：(i) 於基本營運程序中界定職責及責任；(ii) 改善基本營運程序中的程序；(iii) 制定有關期限的電子提示檢查列表及加入期限提示；及(iv) 保持注意公司條例規定。同一間外部顧問公司於二零一五年十二月發出報告，報告並無指稱發現重大漏洞或重大不足之處。

為持續改進本集團的企業管治及避免於日後再次發生上述不合規事宜，本集團已採取或將採取以下措施：

1. 在前公司條例及公司條例不合規方面，公司秘書及財務總監黃靜嫻女士負責每月更新登記冊，其中包括公司條例所規定所有相關文件及指定表格的編製及存檔情況，而我們將尋求外部法律顧問的法律意見以確保持續合規；

業 務

2. 董事會成員及高級管理層參加了我們有關香港法例的法律顧問舉辦的培訓課程，內容有關身為股份於主板上市的公司的董事的持續責任及職責；
3. 本公司將每年委聘外部法律顧問定期為董事提供有關本集團營運的相關監管規定的培訓；
4. 本公司已委聘金利豐財務為我們的合規顧問，並將於[編纂]後委任有關香港法例的法律顧問，該等法律顧問將就有關上市規則、收購守則及／或適用於本公司的其他相關法律及法規的合規事宜向董事會及審核委員會提供意見並協助董事會及審核委員會；及
5. 於二零一六年●，我們成立審核委員會，審核委員會由全體獨立非執行董事組成，已採納其書面職權範圍，清楚載列其職務及責任，包括監察本集團之內部監控程序及風險管理、審閱及監察本集團的財務申報系統，及確保符合相關法律及法規。

就一般合規義務而言，合規手冊已獲確立，我們遇到任何合規問題時將參考合規手冊，我們亦會不斷更新手冊，如有需要我們將尋求法律顧問意見。

董事及聯席保薦人的意見

董事認為，上述違規事件不會影響上市規則第3.08及3.09條項下執行董事的合適性，或上市規則第8.04條項下本公司[編纂]的合適性，此乃由於考慮到(i)執行董事負責本集團之業務營運，並依賴行政員工處理公司文書事宜；(ii)該等違規事件乃因處理有關工作的前員工疏忽遺漏所致；(iii)本集團已全面糾正所有違規事件(如適用及適當)；(iv)本集團已實施(或倘適用，將實施)上述措施，以防再次發生違規事件；(v)自實施有關措施以來，再無發生類似的違規事件；及(vi)違規事件並非蓄意引起，亦無涉及執行董事的任何不誠實或欺詐行為，且並無對執行董事的誠信提出任何疑問。鑑於上文所述，董事認為而保薦人同意內部監控措施充足，並可有效確保本集團具備妥善的內部監控系統及防止再次出現同類違規事件。

業 務

訴訟、申索與仲裁

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，據我們所深知，本集團任何成員公司亦無任何重大待決訴訟、申索或仲裁或受其威脅。

於往績記錄期，我們旗下一間附屬公司在日常業務過程中涉及法律訴訟，於最後實際可行日期，有關訴訟仍有待法院頒布裁決。該法律訴訟涉及(i)因沒收準買方支付的款項6,600,000港元而引起紛爭，買方最終並無完成購置本集團一個商用物業發展項目其中一層；及(ii)因上述物業並無完成買賣而與一名第三方引起紛爭。除上文所述者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉本集團有任何待決或可能提出或面臨的重大訴訟、仲裁或申索而可能對其業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。