

## 財務資料

閣下應閱覽以下本集團於二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日以及截至有關日期止各年度及六個月之財務狀況及經營業績之討論與分析連同合併財務報表(包括隨附附註)，詳情載於本[編纂]附錄一所載之會計師報告。會計師報告乃根據香港財務報告準則編製。潛在投資者應閱覽整份本[編纂]附錄一所載之會計師報告，不應僅依賴本節所載的資料。以下討論及分析包含若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本[編纂]「風險因素」一節。

### 概覽

我們為一間香港物業發展商及業主，專注於發展住宅及商用物業以供銷售及投資於商用及工業物業以取得穩定的經常性租金收入及資本增值。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。此外，於往績記錄期，我們亦將九龍旺角一座舊樓改造為銀座式商業大樓彌敦道726號。除經營物業發展業務外，我們自一九九七年起亦於香港從事物業投資業務。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」一節。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，本集團總收益分別為約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。

於往績記錄期，我們的收益主要來自物業銷售。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，我們來自物業銷售的收益分別為約469.2百萬港元、1,359.3百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，分別佔我們總收益約92.0%、97.8%、98.4%及96.9%。

## 財務資料

### 呈列基準

根據於本[編纂]「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所詳述的重組，於往績記錄期末後，本公司於二零一六年●成為現時組成本集團之公司之控股公司。於重組之前及之後，現時組成本集團之公司由控股股東共同控制。因此，財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於往績記錄期初完成。

於往績記錄期本集團之合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)之業績及現金流量。已編製本集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日之合併財務狀況表，以自控股股東之角度採用現有賬面值呈列該等附屬公司的資產及負債及／或業務。並無因重組作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前，除控股股東以外之有關方持有之現時組成本集團之公司之股權以及其變動，已於權益內呈列為非控股權益。所有集團內公司間交易及結餘於合併時對銷。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多項因素影響，且大部分並非我們所能控制。若干主要因素載列於下文：

#### 總體經濟狀況及市場週期

我們的業務極其依賴香港金融及經濟狀況，以及持續的經濟增長及物業需求。於往績記錄期，我們的收益全部來自香港。

我們認為，對我們營運至為重要的關鍵宏觀經濟因素包括整體經濟發展、私營產業的持續增長及政府政策，包括貨幣政策。經濟增長帶動香港的可支配收入整體水平上升及中高收入家庭數目增加，並影響物業供需及物業價格走勢。消費者的消費能力和信心及商業活動的活躍程度亦影響我們從投資物業獲得的租金收入。我們預期，對我們物業的需求及我們的經營業績將繼續受宏觀經濟狀況及香港經濟增長所影響。

此外，香港房地產市場過往一直具週期性。一般而言，經濟高速增長期間，特定物業的售價或租金通常會高於以往售價或租金，而經濟低增長或市場嚴重混亂期間一般則相反。關於我們的發展物業，儘管我們力圖通過預售部分未竣工物業

## 財務資料

以限制我們面臨的市場風險，但由於經濟波動影響售價及我們物業銷售的時間表，我們仍須承受一定程度的風險。至於我們的租賃物業，由於租期通常長達數年或更長及租金檢討期間通常相隔數年或以上，個別物業的租金於數年內鎖定在可能偏離該期間同類物業現行市場租金的水平，直至租約屆滿或下次租金檢討為止。

### 影響物業行業的監管環境及措施

我們業務一直並將繼續受香港的監管環境(特別包括香港政府關於物業行業的政策及措施)的影響。

香港政府最新實施了一系列政策和措施以壓抑住宅物業市場及物業價格的飆升並打擊物業投機。這些政策和措施包括但不限於提高首期按揭付款額、就物業出售徵收額外印花稅、控制土地供應、限制物業融資、建築監管、暫停實施資本投資者入境計劃(允許個人通過資本投資取得香港居民身份的移民計劃)，以及其他財政政策。此外，香港政府最近表示，其擬加快興建公共房屋及公共租住房屋(「公屋」)，並提供若干居者有其屋計劃單位、資助出售房屋及出售公屋。香港的其他監管機構(包括香港金融管理局)亦實施了其他措施。上述任何事件均可能影響我們經營業績和財務狀況。更多詳情，請參閱「行業概覽」、「監管概覽」及「風險因素—有關我們的行業的風險—我們的業務須受制於政府政策及法規，尤其是易受香港房地產行業政策變動的影響」各節／各段。

香港政府的政策已導致並將繼續導致市場狀況變動，包括涉及我們的物業的物業價格、擁有成本、發展成本和供求平衡方面的變動。此外，如將來採取更嚴厲的限制政策，還將導致香港的房地產行業下滑，對我們的業務和經營業績產生重大影響。

### 土地收購成本、建築成本及相關成本

土地收購成本、建築成本及相關成本(例如勞動力成本)構成我們成本的重大部分，並且已經對且將繼續對我們的業務和經營業績產生重大影響。土地收購成本歷年整體上漲，而且預期將繼續上漲，原因是香港物業市場對有限的未發展土地供應的競爭日益激烈。此外，香港政府實行的關於土地、住房、轉讓和物業稅的政策以及總體市場氣氛，亦可能影響土地收購價格。

## 財務資料

我們物業的建築和相關成本根據屋宇的實用面積和高度、建築地盤的地質情況，以及若干關鍵建築材料(例如鋼材和水泥)的使用和價格而異。近年來，由於通脹及政府政策，香港建築材料成本和勞動力成本整體呈上升趨勢。物業開發項目的建築材料和建築勞動力成本一般在我們與總承建商商定的承包費中列明。儘管我們盡力通過成本控制措施及採購和競投程序以有效管理成本，我們將旗下物業發展項目的全部建築相關工程外判予獨立建築公司，因而間接受制於建築和勞動力成本的上升，將可能促使我們的承建商日後為新物業發展項目提高其費用報價。預期我們的物業發展成本將繼續受我們物業發展所需的土地及建築材料成本的波動以及勞動力成本上升所影響。

### 物業發展的時間表及所需時間

由於收購土地和建築成本需要巨額資金以及土地供應有限，在某一特定期間發展商可以進行的物業發展項目數目有限。物業發展項目將進行一段時間之後，方可開始預售。儘管物業預售在預售期間為我們產生正現金流，但直至物業發展完成，相關銷售協議成為無條件，經濟利益已屬於我們，且物業之重大風險和回報已轉移至買家時，方確認物業預售的收益。因此，視有關期間預售／出售及交付的物業及平均售價而定，我們現金流和經營業績可能於不同期間有所不同。再者，建築延誤、監管審批及其他程序亦可能對我們項目的時間表產生不利影響，而這又會推遲我們的預售和交付計劃，並最終影響我們收益確認的時間。因此，我們的物業發展計劃、我們的收益、現金流和經營業績過往曾經歷波動，很可能將來會繼續波動。更多詳情請參閱本[編纂]「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 本集團的收益主要來自物業銷售，而物業銷售取決於本集團物業發展時間表及物業銷售時機等多項因素」一段及本節下文「重要會計政策 — 收益確認」分節。

### 預售

銷售未完成物業稱為預售樓花，是我們項目發展中最重要經營現金流來源之一。香港的政府規例容許我們在符合若干規定的情況下預售樓花，並要求我們利用所得款項作為資金，發展已預售的物業。預售所得之現金流入金額及時間受

## 財務資料

多項因素影響，包括市場對我們預售物業的需求及可供預售物業的數目、香港政府對預售施加的時間及其他限制、買家可獲得及可承受的按揭融資等。預售物業的現金流量減少或會令我們更加依賴外部融資，因而可能增加我們的成本，並影響我們就持續物業發展融資的能力以及盈利能力。

### 融資渠道及成本

我們的物業發展需為土地收購及建造作出重大資本投資，而一個項目可能需要數月或數年時間方產生正現金流。資本投資可透過內部產生現金流、外部融資及從資本市場集資提供資金。外部融資(尤其是銀行貸款)一直並將會繼續為我們物業發展的重要資金來源。我們獲得資金的渠道及融資成本可能因香港政府就物業發展的銀行借貸施加的限制而受到影響。例如，香港政府不時對用於物業發展的銀行借貸施加限制。如果香港政府通過限制向房地產行業放貸或提高對行業的貸款利率以壓抑私營房地產行業的發展，則我們的資金渠道和融資成本可能受到不利影響。因此，我們可獲得利率的任何上升以及信貸的整體提供情況，均可能對我們的物業發展業務造成重大影響。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，未償還銀行貸款及其他借貸總額分別為約1,538.6百萬港元、1,197.1百萬港元、2,340.2百萬港元及2,136.5百萬港元。利率增加對融資成本的影響在物業發展項目落成及交付客戶後，將會大致上於合併損益及其他全面收益表內確認為銷售成本。此外，利率增加將影響物業潛在買家的按揭融資成本，繼而可能影響對我們物業的需求。更多詳情請參閱本[編纂]「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 本集團的溢利及經營業績受利率變動影響」一節。

### 投資物業之估計公平值變動

物業價值受(其中包括)可比物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建築成本及物業發展時間表等因素所影響。根據獨立物業估值師編製的估值，我們的投資物業於各財務報表日期按公平值於財務狀況表中呈報為非流動資產，且其公平值變動記錄於我們的合併損益及其他全面收益表。物業估值涉及行使專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準或假設或由另一獨立合資格專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則我們投資物業的公平值可能較高或較低。此外，物業價值亦受市場波動影響。我們投資物業公

## 財務資料

平值變動產生的收益或虧損可能對我們的溢利產生重大影響。投資物業公平值降低將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業出售前，投資物業公平值增長不會被確認，且不會為我們產生任何現金流入。因此，我們可能透過投資物業公平值增長而錄得更高盈利能力，但現金狀況不會相應改善。我們無法向閣下保證，類似於往績記錄期內所確認的投資物業公平值增長的水平可以於未來持續或有關價值將不會下跌，或任何投資物業將按近似估值的價格出售。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，投資物業之公平值分別為約386.1百萬港元、898.6百萬港元、1,263.9百萬港元及1,146.5百萬港元。截至二零一三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，我們投資物業之公平值收益分別為約68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元，而截至二零一四年三月三十一日止年度則為投資物業公平值虧損約25.3百萬港元。各投資物業的公平值一直波動，且很可能會隨當時物業市場狀況而繼續波動。

### 租金及出租率

我們的租金收入主要取決於我們的租金及出租率。影響我們租金的因素包括可比物業的供應情況、市場整體需求、具體租戶佔用的樓面面積、我們的租戶經營業務所處行業、整體宏觀經濟狀況(包括通脹率)及出租率。此外，出租率很大程度上取決於競爭物業的租金、可比物業的供需情況及能否盡可能縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約之間的時間。此外，新物業的出租率於初期開業階段及後續裝修期間一般較低。

我們的投資物業租期因物業的類型及所處地區而異。我們商用物業的租期一般為一至四年。租金一般在各租賃期屆滿前約六個月檢討並按相關市場租金作出適當調整。

### 重要會計政策

我們的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(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)及香港公認會計原則編製。本集團已就編製整段往績記錄期及截至二零一五年九月三十日止六個月的財務資料提早採納所有於二零一五年四月一日開始的會計期間生效之香港財務報告準則及連同相關過渡性條文。

除投資物業按公平值計量外，我們的財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，我們的財務資料以港元(「港元」)呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

## 財務資料

我們已識別出以下我們認為對合併財務報表最重要的會計政策。日後的重大會計政策及主要假設詳述於本[編纂]附錄一所載之會計師報告附註3。

### 收益確認

本集團於很可能獲得經濟利益，且該收益能夠可靠計量時按下列基準確認收益：

- (a) 租金收入，於租賃期內按時間比例確認；
- (b) 提供服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 銷售物業(包括發展中物業及待出售之竣工物業)收入，於銷售協議成為無條件時確認；及
- (d) 利息收入，按應計基準以實際利率法將金融工具在預計可用年期或較短期間(倘適用)內於日後收取的現金折現至金融資產賬面淨值的利率計算。

### 借貸成本

購買、建築或生產合資格資產(即資產需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售)所直接涉及之借貸成本一律資本化為該等資產之成本一部分。當資產大致上已可作擬定用途或銷售時，即終止該等借貸成本撥充資本。將待用於合資格資產開支的指定借貸進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於所產生之期間內支銷。借貸成本包括實體就借入資本產生的利息及其他成本。

### 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，其包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及於發展期內產生由該等物業直接應佔的其他成本。

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，物業則轉撥至待出售之竣工物業。

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。

## 財務資料

### 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先前賬面值的差額於損益中確認。

至於將投資物業轉撥入自用物業，其後入賬方法是以物業於更改用途日之公平值作為成本。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備及折舊」所列政策於更改用途日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之任何差額乃根據於「物業、廠房及設備及折舊」所列政策入賬列作重新估值。

### 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的資產，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。

## 財務資料

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的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。

### 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。

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。

### 重大會計判斷及估計

在編製本集團之財務資料時，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的資產或負債賬面值作出重大調整。重大會計判斷及估計詳述於本[編纂]附錄一所載之會計師報告附註4。本集團認為於編製財務資料時所用之以下重要會計政策涉及重大判斷及估計。

### 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。

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，發展中物業撇減分別為36.0百萬港元及73.1百萬港元已於損益賬之其他開支中確認。截至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，並無於損益賬之其他開支中確認發展中物業撇減。

## 財務資料

### 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。

### 遞延稅項資產

在很有可能有應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有可扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及任何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溢利發生之時間及金額，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。有關遞延稅項資產的更多詳情載於本[編纂]附錄一所載之會計師報告附註25。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列於所示期間摘錄自合併損益及其他全面收益表的若干項目：

	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	%								
收益	509,833	100.0	1,389,372	100.0	1,228,771	100.0	506,875	100.0	535,026	100.0
銷售成本	(201,448)	(39.5)	(596,540)	(42.9)	(666,005)	(54.2)	(220,219)	(43.4)	(351,853)	(65.8)
毛利	308,385	60.5	792,832	57.1	562,766	45.8	286,656	56.6	183,173	34.2
其他收入及收益淨額	597	0.1	8,429	0.6	20,101	1.6	6,172	1.2	3,284	0.6
銷售及分銷成本	(41,678)	(8.2)	(55,981)	(4.0)	(64,277)	(5.2)	(19,607)	(3.9)	(32,603)	(6.1)
行政開支	(60,721)	(11.9)	(97,088)	(7.0)	(107,918)	(8.8)	(44,631)	(8.8)	(48,841)	(9.1)
投資物業之公平值										
收益/(虧損)淨額	68,262	13.4	(25,301)	(1.8)	47,588	3.9	16,312	3.2	39,224	7.3
轉撥待出售物業										
至投資物業										
之公平值收益	—	—	—	—	107,725	8.8	—	—	—	—
其他開支	(37,978)	(7.4)	(73,068)	(5.3)	(698)	(0.1)	(660)	(0.1)	—	—
融資成本	(11,090)	(2.2)	(18,950)	(1.4)	(24,649)	(2.0)	(10,316)	(2.0)	(15,135)	(2.8)
除稅前溢利	225,777	44.3	530,873	38.2	540,638	44.0	233,926	46.2	129,102	24.1
所得稅開支	(38,596)	(7.6)	(103,866)	(7.5)	(80,950)	(6.6)	(38,677)	(7.6)	(20,591)	(3.8)
年/期內溢利及										
全面收益總額	<u>187,181</u>	<u>36.7</u>	<u>427,007</u>	<u>30.7</u>	<u>459,688</u>	<u>37.4</u>	<u>195,249</u>	<u>38.5</u>	<u>108,511</u>	<u>20.3</u>
應佔溢利及										
全面收益總額：										
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)	
	<u>187,181</u>		<u>427,007</u>		<u>459,688</u>		<u>195,249</u>		<u>108,511</u>	

## 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

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
總計	<u>509,833</u>	<u>100.0</u>	<u>1,389,372</u>	<u>100.0</u>	<u>1,228,771</u>	<u>100.0</u>	<u>506,875</u>	<u>100.0</u>	<u>535,026</u>	<u>100.0</u>

#### 物業銷售額

於往績記錄期，我們的收益主要來自銷售物業，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，金額分別為約469.2百萬港元、1,359.3百萬港元、1,208.6百萬港元及518.3百萬港元，分別佔我們總收益約92.0%、97.8%、98.4%及96.9%。

我們於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度之收益較截至二零一三年三月三十一日止年度大幅增加，乃主要由於二零一四年交付彌敦道726號及薈點及二零一五年交付彌敦道726號及薈臻。

遵循行業慣例，我們一般在建築中物業達致香港法律及法規規定之預售條件後，與客戶訂立銷售合約。物業竣工及交付前，收取買家的付款入賬為已收按金及預收款項，並於合併財務狀況表列為流動負債。

我們於某一特定期間來自銷售物業的收益視乎我們於該期間的已交付建築面積及物業售價而定。某一特定期間的已交付建築面積主要受物業發展時間表所影響。平均售價乃主要受市場需求、物業類型、位置及定位以及我們已售發展物業的成本(包括建築成本及土地收購成本)所影響。市場需求及香港地產業市況會因香港整體經濟不時轉變，當中因素包括香港消費者的購買力及對物業的需求。於往績記錄期，我們於各期間的已交付建築面積及平均售價因項目類型、位置及大小，以及我們物業發展項目的發展階段而有所不同，因此收益會有所波動。

## 財務資料

於往績記錄期，我們已出售及已交付兩類物業，包括住宅及商用物業。下表載列於所示期間銷售住宅物業及商用物業分別產生的收益及各自對我們總收益的貢獻百分比。

	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	%
住宅	22,150	4.7	351,644	25.9	609,943	50.5	—	—	403,478	77.8
商用	447,033	95.3	1,007,612	74.1	598,698	49.5	498,400	100.0	114,800	22.2
<b>總計</b>	<b>469,183</b>	<b>100.0</b>	<b>1,359,256</b>	<b>100.0</b>	<b>1,208,641</b>	<b>100.0</b>	<b>498,400</b>	<b>100.0</b>	<b>518,278</b>	<b>100.0</b>

### 住宅物業

銷售住宅物業所得收益由截至二零一三年三月三十一日止年度的22.2百萬港元增加至截至二零一四年三月三十一日止年度的351.6百萬港元，並進一步增加至截至二零一五年三月三十一日止年度的609.9百萬港元。截至二零一五年九月三十日止六個月，銷售住宅物業所得收益為約403.5百萬港元。往績記錄期的該等變動主要反映以下各項波動所帶來的綜合影響：(i)我們所交付住宅物業的總建築面積；及(ii)物業的每平方呎平均售價。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，我們所交付住宅物業的總建築面積分別為約2,826平方呎、36,150平方呎、40,209平方呎及37,457平方呎。

於往績記錄期，每平方呎平均售價的波動反映我們所交付住宅物業的不同類型及項目不同位置。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，每平方呎平均售價分別為約每平方呎7,838港元、每平方呎9,727港元、每平方呎15,169港元及每平方呎10,772港元。截至二零一五年三月三十一日止年度，每平方呎平均售價較其他期間為高，主要由於薈臻單位的平均售價高於我們其他物業發展項目，主要原因是其地理位置較佳。

### 商用物業

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，銷售商用物業所得收益分別為約447.0百萬港元、1,007.6百萬港元、598.7百萬港元及114.8百萬港元，分別佔我們銷售物業所得總收益約95.3%、74.1%、49.5%及22.2%。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確認重大銷售商用物業所得收益，乃主要由於在該等期間確認銷售商用物業俊宏軒及彌敦道726號。



## 財務資料

### 總租金收入

我們的租金收入指自我們位於香港的物業的經營租賃所收取的租金收入。於往績記錄期，我們的租金收入乃根據香港財務報告準則按實際租金予以確認。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，我們的總租金收入分別為約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購物商場俊宏軒及海濱廣場提供物業管理服務產生的收益。我們自物業管理服務所得的收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約1.5百萬港元大幅增加至截至二零一四年三月三十一日止年度約3.3百萬港元，主要由於二零一三年收購海濱廣場後，其產生的物業管理費收入增加。

### 銷售成本

銷售成本指已售物業成本、與租賃物業有關的成本及有關提供物業管理服務的成本。下表載列於所示期間之銷售成本明細：

	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	%								
已售物業成本	198,465	98.5	577,440	96.8	658,349	98.8	216,334	98.2	348,466	99.0
與租賃物業有關 的成本	513	0.3	460	0.1	427	0.1	230	0.1	200	0.1
有關提供物業管理 服務的成本	2,470	1.2	18,640	3.1	7,229	1.1	3,655	1.7	3,187	0.9
總計	<u>201,448</u>	<u>100.0</u>	<u>596,540</u>	<u>100.0</u>	<u>666,005</u>	<u>100.0</u>	<u>220,219</u>	<u>100.0</u>	<u>351,853</u>	<u>100.0</u>

### 已售物業成本

已售物業成本包括於相關期間確認銷售物業所得收益直接相關的成本。於往績記錄期，已售物業成本包括物業收購成本、土地收購成本、建築成本及顧問費、資本化借貸成本及其他。其他主要包括我們物業團隊的僱員福利成本。

## 財務資料

下表載列於所示期間之已售物業成本明細：

	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	%								
物業收購成本	197,189	99.4	141,383	24.5	—	—	—	—	—	—
土地收購成本	—	—	255,367	44.2	418,676	63.5	145,796	67.4	185,011	53.1
建築成本及顧問費	—	—	155,154	26.9	207,332	31.5	58,531	27.1	142,480	40.9
資本化借貸成本	—	—	18,745	3.2	22,121	3.4	9,187	4.2	11,249	3.2
其他	1,276	0.6	6,791	1.2	10,220	1.6	2,820	1.3	9,726	2.8
<b>總計</b>	<b>198,465</b>	<b>100.0</b>	<b>577,440</b>	<b>100.0</b>	<b>658,349</b>	<b>100.0</b>	<b>216,334</b>	<b>100.0</b>	<b>348,466</b>	<b>100.0</b>

### (1) 物業收購成本

物業收購成本包括我們所有收購及翻新物業的成本。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，我們的物業收購成本主要指有關收購及翻新俊宏軒及駿景園的成本。

### (2) 土地收購成本

土地收購成本指就香港政府出讓土地及公司收購或以其他方式產生有關收購佔用、使用及開發土地的成本。我們的土地收購成本受多項因素影響，包括相關物業項目的位置、物業市場狀況、土地收購時間、項目容積率及相關土地的指定用途。土地收購成本亦受我們的收購方法影響，並受到香港政府的政策及規例變動限制。

### (3) 建築成本及顧問費

建築成本及顧問費包括所有設計及建造項目的成本，包含支付(i)第三方承建商有關建築工程及服務以及建材成本；及(ii)顧問款項。我們的建築成本受多項因素影響，例如建築勞工成本及建材成本(尤其是鋼筋及混凝土)變動，所用材料選擇、結構工程及配套設施投資。

### (4) 資本化借貸成本

倘我們的銀行借貸成本(包括利息開支)直接與項目開發至落成期間收購及開發發展物業有關，我們將該成本其中一部分資本化。不同期間撥充資本的金額及時間的波動亦或會影響我們的融資成本。

## 財務資料

### 與租賃物業有關的成本

與租賃物業有關的成本主要指涉及管理我們租賃予第三方租戶之投資物業的成本，主要包含地租及差餉以及維修保養開支。

### 有關提供物業管理服務的成本

有關提供物業管理服務的成本主要包括管理海濱廣場及俊宏軒兩個購物商場涉及的公用設施成本及就保安及清潔服務向第三方服務供應商支付款項。

### 毛利及毛利率

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%。

下表載列於所示期間毛利及毛利率（「毛利率」）的明細：

	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	
	毛利	毛利率								
	千港元	%								
銷售物業	270,718	57.7	781,816	57.5	550,292	45.5	282,066	56.6	169,812	32.8
租金收入	38,680	98.7	26,400	98.3	17,627	97.6	7,191	96.9	15,812	98.8
物業管理服務	(1,013)	不適用	(15,384)	不適用	(5,153)	不適用	(2,601)	不適用	(2,451)	不適用
<b>總計</b>	<b>308,385</b>	<b>60.5</b>	<b>792,832</b>	<b>57.1</b>	<b>562,766</b>	<b>45.8</b>	<b>286,656</b>	<b>56.6</b>	<b>183,173</b>	<b>34.2</b>

## 財務資料

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要包括沒收按金所得收入、撥備撥回、銀行及其他利息收入以及其他。下表載列於所示期間之其他收入及收益明細：

	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	%		
銀行及其他利息收入	7	1.2	99	1.2	9	0.1	4	0.1	110	3.3		
沒收客戶的按金	—	—	—	—	18,913	94.1	6,051	98.0	2,461	75.0		
撥回稅項彌償撥備	—	—	6,112	72.5	—	—	—	—	—	—		
其他	590	98.8	2,218	26.3	1,179	5.8	117	1.9	713	21.7		
	<u>597</u>	<u>100.0</u>	<u>8,429</u>	<u>100.0</u>	<u>20,101</u>	<u>100.0</u>	<u>6,172</u>	<u>100.0</u>	<u>3,284</u>	<u>100.0</u>		

截至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，本集團收取沒收按金分別為約18.9百萬港元及2.5百萬港元，主要指物業準買家因未能於其後完成相關物業交易而被沒收其所支付的不可退還按金。

截至二零一四年三月三十一日止年度，由於就出售本集團五間物業控股附屬公司於二零一零年八月訂立之協議項下計提之稅項彌償撥備屆滿，本集團錄得撥回稅項彌償撥備約6.1百萬港元。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)就完成銷售物業支付予獨立物業銷售代理的銷售佣金；(ii)有關物業銷售及市場營銷的廣告及宣傳開支；(iii)銷售辦事處的租金開支及管理費；(iv)預售活動的示範單位產生的成本及(v)為銷售物業編製法律文件的法律及專業費用。其他主要包括維修保養開支及公用設施開支。我們於某一特定期間的銷售及分銷開支受多項因素影響，包括於該期間推售的新物業發展項目數目及於預售時物業發展項目的市場需求。

## 財務資料

下表載刊於所示期間之銷售及分銷開支明細：

	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	%								
銷售佣金	27,479	65.9	46,040	82.2	54,888	85.3	14,628	74.6	24,172	74.2
廣告及宣傳開支	3,760	9.0	2,823	5.0	1,868	2.9	1,325	6.8	1,607	4.9
租金開支及管理費	3,242	7.9	3,559	6.4	3,766	5.9	1,979	10.1	2,002	6.1
示範單位成本	4,841	11.6	1,032	1.8	1,771	2.8	696	3.5	1,537	4.7
法律及專業費用	894	2.1	1,210	2.2	793	1.2	213	1.1	969	3.0
其他	1,462	3.5	1,317	2.4	1,191	1.9	766	3.9	2,316	7.1
<b>總計</b>	<b>41,678</b>	<b>100.0</b>	<b>55,981</b>	<b>100.0</b>	<b>64,277</b>	<b>100.0</b>	<b>19,607</b>	<b>100.0</b>	<b>32,603</b>	<b>100.0</b>

### 行政開支

行政開支主要包括僱員福利成本、慈善捐款、餘下母公司集團提供行政服務及辦公物業之管理費、酬酢開支及專業費用。僱員福利成本指員工薪金、福利、利益及作為獎勵僱員的員工花紅。其他主要包括招聘開支、辦公室租賃開支及折舊。

下表載列於所示期間之行政開支明細：

	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	%
僱員福利成本	45,445	74.9	64,871	66.8	76,912	71.2	26,996	60.5	28,732	58.9
捐款	3,233	5.3	14,012	14.4	11,996	11.1	8,239	18.5	9,889	20.2
管理費	5,469	9.0	9,306	9.6	12,255	11.4	5,803	13.0	7,290	14.9
酬酢開支	63	0.1	1,804	1.9	1,188	1.1	1,038	2.3	152	0.3
專業費用	3,169	5.2	4,180	4.3	3,733	3.5	1,910	4.3	1,966	4.0
其他	3,342	5.5	2,915	3.0	1,834	1.7	645	1.4	812	1.7
<b>總計</b>	<b>60,721</b>	<b>100.0</b>	<b>97,088</b>	<b>100.0</b>	<b>107,918</b>	<b>100.0</b>	<b>44,631</b>	<b>100.0</b>	<b>48,841</b>	<b>100.0</b>

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

我們根據經營租賃安排持有作產生租金收入的物業權益乃使用公平值模型計量，並於往績記錄期入賬列為投資物業。投資物業於各財務報表日期按公平值根據獨立物業估值師編製的估值於合併財務狀況表列為非流動資產。投資物業的公平值增加／(減少)均屬於非現金及毋須課稅收益／(虧損)，對我們於往績記錄期的財務業績並無任何現金或稅務影響。截至二零一三年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零

## 財務資料

一五年九月三十日止六個月，我們投資物業之公平值收益分別為約68.3百萬港元、47.6百萬港元及39.2百萬港元。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得公平值虧損約25.3百萬港元。

### 轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益

轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益指我們根據物業估值於該等物業由待出售物業轉撥至投資物業所錄得的公平值收益。截至二零一五年三月三十一日止年度，我們其中一個物業發展項目彌敦道726號地下商舖已出租以換取租金收入而非持作出售。因此，該等物業於截至二零一五年三月三十一日止年度由待出售物業轉撥至投資物業，並於轉撥後錄得公平值收益107.7百萬港元。除於截至二零一五年三月三十一日止年度轉撥上述物業外，截至二零一三年及二零一四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，我們並無將任何其他物業由待出售物業轉撥至投資物業，因此，於該等期間並無確認任何轉撥至投資物業之公平值收益。

### 其他開支

其他開支主要包括發展中物業撇減至可變現淨值開支及出售投資物業及物業、廠房及設備之虧損。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之其他開支分別為約38.0百萬港元、73.1百萬港元、0.7百萬港元及零。

下表載列於所示期間其他經營開支明細：

	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	%
發展中物業撇減至										
可變現淨值之淨額	36,049	94.9	73,068	100.0	—	—	—	—	—	—
出售投資物業之虧損	1,924	5.1	—	—	660	94.6	660	100.0	—	—
出售物業、廠房及										
設備之虧損	5	0.0	—	—	38	5.4	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>37,978</b>	<b>100.0</b>	<b>73,068</b>	<b>100.0</b>	<b>698</b>	<b>100.0</b>	<b>660</b>	<b>100.0</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

發展中物業及待出售物業乃按成本及可變現淨值之較低值列賬。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。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，發展中物業開支撇減約36.0百萬港元及73.1百萬港元，涉及四山街項目及彌敦道575號項目，此乃主要由於(i)香港政府就四山街項目提出的經調整地價；及(ii)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

## 財務資料

慎監管措施，對物業市場造成不利影響。截至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，並無確認任何發展中物業撇減。

### 融資成本

融資成本主要包括借貸利息開支減與發展中物業有關的資本化利息開支，惟有關成本須直接歸屬於項目或項目階段的收購及建設。發展中物業的借貸成本資本化於其進行籌備資產所需活動以作擬定用途或供銷售時開始及於物業基本可用作擬定用途或作銷售時結束。由於項目的建設期間與銀行貸款的借貸期間並非經常一致，故並非所有涉及項目的利息開支均能夠資本化。因此，融資成本於不同期間波動，視報告期內未償還債務水平及有關債務的利率以及資本化借貸成本金額及有關成本資本化的時間而定。

下表載列於所示期間之融資成本明細：

	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
銀行貸款及其他 貸款之利息	27,454	40,393	54,106	18,631	33,265
減：資本化利息	<u>(16,364)</u>	<u>(21,443)</u>	<u>(29,457)</u>	<u>(8,315)</u>	<u>(18,130)</u>
融資成本	<u>11,090</u>	<u>18,950</u>	<u>24,649</u>	<u>10,316</u>	<u>15,135</u>

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括即期及遞延稅項。即期稅項包含香港利得稅，於往績記錄期按各年度之估計應課稅溢利的16.5%計提。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，本集團的實際所得稅稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計算)分別為17.1%、19.6%、15.0%及15.9%。

董事確認，本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期已妥善繳付所有稅項，且與相關稅務當局並無發生糾紛或未解決事宜。

## 財務資料

下表載列於所示期間之所得稅開支明細：

	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
即期 — 香港					
年／期內開支	38,637	107,791	82,072	41,982	16,117
先前年度／期間					
撥備不足	133	459	(459)	(493)	(127)
遞延	(174)	(4,384)	(663)	(2,812)	4,601
年／期內所得稅開支	<u>38,596</u>	<u>103,866</u>	<u>80,950</u>	<u>38,677</u>	<u>20,591</u>

### 百慕達及英屬維爾京群島稅項

根據百慕達及英屬維爾京群島之規例及法規，本集團毋須繳納任何百慕達及英屬維爾京群島所得稅。

### 香港利得稅

於往績記錄期，我們須按適用法定稅率16.5%繳納香港利得稅。

## 各期間之經營業績比較

### 截至二零一五年九月三十日止六個月與截至二零一四年九月三十日止六個月比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一四年九月三十日止六個月約506.9百萬港元，增加約5.5%至截至二零一五年九月三十日止六個月約535.0百萬港元。該增幅主要由於銷售住宅物業所得收益增加所致。

銷售住宅物業所得收益由截至二零一四年九月三十日止六個月的零港元，增加至截至二零一五年九月三十日止六個月約403.5百萬港元，乃主要由於期內完成及交付蒼悅。截至二零一五年九月三十日止六個月，已交付住宅物業的平均售價為約每平方呎10,772港元

銷售商用物業所得收益由截至二零一四年九月三十日止六個月約498.4百萬港元，減少約77.0%至截至二零一五年九月三十日止六個月114.8百萬港元。截至二零一五年九月三十日止六個月，銷售商用物業所得收益主要指交付商用物業蒼悅。截至二零

## 財務資料

一五年九月三十日止六個月之銷售商用物業所得收益減少，主要由於截至二零一四年九月三十日止六個月交付商用物業彌敦道726號，為本集團貢獻約453.6百萬港元之收益，其平均售價約每平方呎25,773港元，而於截至二零一五年九月三十日止六個月並無交付有關物業單位。

租金收入由截至二零一四年九月三十日止六個月約7.4百萬港元，增加約8.6百萬港元或116.2%至截至二零一五年九月三十日止六個月約16.0百萬港元，主要由於(i)銅鑼灣商舖及旺角商舖分別自二零一五年二月及二零一四年十二月起開始出租，於截至二零一五年九月三十日止六個月分別貢獻租金收入約5.1百萬港元及2.1百萬港元；及(ii)我們與租戶重續多份租賃協議後整體租金有所上升。

物業管理費收入由截至二零一四年九月三十日止六個月約1.1百萬港元，減少約0.3百萬港元或36.4%至截至二零一五年九月三十日止六個月約0.7百萬港元，主要由於海濱廣場自二零一四年八月起暫時關閉進行計劃翻新工程所致。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一四年九月三十日止六個月約220.2百萬港元，增加約59.8%至截至二零一五年九月三十日止六個月約351.9百萬港元。該增幅主要由於已售物業成本增加所致。

已售物業成本由截至二零一四年九月三十日止六個月約216.3百萬港元，增加約61.1%至截至二零一五年九月三十日止六個月約348.5百萬港元，主要如上文所述由於截至二零一五年九月三十日止六個月已交付總建築面積增加所致。

### 毛利及毛利率

鑑於上文所述，我們的毛利由截至二零一四年九月三十日止六個月約286.7百萬港元，減少約36.1%至截至二零一五年九月三十日止六個月約183.2百萬港元。我們的毛利率由截至二零一四年九月三十日止六個月約56.6%減少至截至二零一五年九月三十日止六個月約34.2%，乃主要由於毛利率較低的蒼悅於二零一五年四月開始交付，其售價受位置、鄰近可比較物業供應等因素影響，而二零一四年交付的彌敦道726號的毛利率較高(按本集團經驗，商用物業一般應有)。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一四年九月三十日止六個月約6.2百萬港元，減少約46.8%至截至二零一五年九月三十日止六個月約3.3百萬港元，乃主要由於截至二零一五年九月三十日止六個月已收沒收按金減少約3.6百萬港元。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年九月三十日止六個月約19.6百萬港元，增加約66.3%至截至二零一五年九月三十日止六個月約32.6百萬港元，乃主要由於我們向房地產代理支付的佣金增加，原因是(i)截至二零一五年九月三十日止六個月銷售住宅物業所得收益增加；及(ii)二零一五年銷售所有住宅物業向房地產代理提供的佣金較二零一四年交付商用物業的佣金高。

### 行政開支

行政開支由截至二零一四年九月三十日止六個月約44.6百萬港元，增加約9.4%至截至二零一五年九月三十日止六個月約48.8百萬港元，乃主要由於我們為物業發展業務的持續擴充增聘人手，因而令僱員福利成本增加。

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

投資物業之公平值收益／(虧損)由截至二零一四年九月三十日止六個月約16.3百萬港元，增加約140.5%至截至二零一五年九月三十日止六個月約39.2百萬港元。該增幅主要由於物業市場狀況改善所致。

### 其他開支

其他開支由截至二零一四年九月三十日止六個月約0.7百萬港元，減少至截至二零一五年九月三十日止六個月的零，乃主要由於截至二零一四年九月三十日止六個月確認出售投資物業之虧損約0.7百萬港元。截至二零一五年九月三十日止六個月並無錄得有關開支。

### 融資成本

融資成本由截至二零一四年九月三十日止六個月約10.3百萬港元，增加至截至二零一五年九月三十日止六個月約15.1百萬港元，乃主要由於截至二零一五年九月三十日止六個月平均未償還銀行借貸增加，以致銀行貸款及其他貸款之利息增加約14.6百萬港元，惟部分已被發展項目之資本化利息增加約9.8百萬港元所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年九月三十日止六個月約38.7百萬港元，減少約46.8%至截至二零一五年九月三十日止六個月約20.6百萬港元，乃主要由於所得稅支出減少約25.9百萬港元，反映截至二零一五年九月三十日止六個月的除稅前溢利減少。

## 財務資料

截至二零一四年九月三十日止六個月的實際稅率相對穩定維持在約16.5%，而截至二零一五年九月三十日止六個月約為15.9%。

### 期內溢利

鑑於上文所述，期內溢利由截至二零一四年九月三十日止六個月約195.2百萬港元，減少約44.4%至截至二零一五年九月三十日止六個月約108.5百萬港元。

### 截至二零一五年三月三十一日止年度與截至二零一四年三月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約1,389.4百萬港元，減少約11.6%至截至二零一五年三月三十一日止年度約1,228.8百萬港元。該減幅主要由於銷售商用物業所得收益減少所致。

銷售住宅物業所得收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約351.6百萬港元，增加約73.5%至截至二零一五年三月三十一日止年度的約609.9百萬港元，乃主要由於平均售價及我們所交付總建築面積增加所致。住宅物業的平均售價由截至二零一四年三月三十一日止年度約每平方呎9,727港元增加約55.9%至截至二零一五年三月三十一日止年度約每平方呎15,169港元，乃主要由於二零一五年交付薈臻，其平均售價因其有利地理位置而較我們其他物業為高。已交付總建築面積由截至二零一四年三月三十一日止年度36,150平方呎增加約11.2%至截至二零一五年三月三十一日止年度40,209平方呎，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度薈臻落成及交付。

銷售商用物業所得收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約1,007.6百萬港元，減少約40.6%至截至二零一五年三月三十一日止年度598.7百萬港元。截至二零一五年三月三十一日止年度，銷售商用物業所得收益主要指彌敦道726號9個已售單位已交付買家，為本集團貢獻收益約507.5百萬港元。截至二零一五年三月三十一日止年度來自銷售商用物業的收益減少主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度交付俊宏軒餘下商用物業，而於截至二零一五年三月三十一日止年度並無交付有關物業單位。

租金收入由截至二零一四年三月三十一日止年度約26.9百萬港元，減少約8.8百萬港元或32.7%至截至二零一五年三月三十一日止年度約18.1百萬港元，主要由於(i)截至二零一四年三月三十一日止年度交付俊宏軒商用物業後不再產生租金收入及(ii)於二零一四年四月八日出售旺角的投資物業後不再產生租金收入。

物業管理費收入由截至二零一四年三月三十一日止年度約3.3百萬港元，減少約1.2百萬港元或36.4%至截至二零一五年三月三十一日止年度約2.1百萬港元，主要由於海濱廣場於二零一四年八月起暫時關閉進行計劃翻新工程所致。

## 財務資料

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一四年三月三十一日止年度約596.5百萬港元，增加約11.7%至截至二零一五年三月三十一日止年度約666.0百萬港元。該增幅主要由於已售物業成本增加所致。

已售物業成本由截至二零一四年三月三十一日止年度約577.4百萬港元，增加約14.0%至截至二零一五年三月三十一日止年度約658.3百萬港元，主要由於蒼臻的土地收購成本及建築成本較蒼點高，以致已交付的已售發展物業的每平方呎平均成本增加。

### 毛利及毛利率

鑑於上文所述，我們的毛利由截至二零一四年三月三十一日止年度約792.8百萬港元，減少約29.0%至截至二零一五年三月三十一日止年度約562.8百萬港元。我們的毛利率由截至二零一四年三月三十一日止年度約57.1%，減少至截至二零一五年三月三十一日止年度約45.8%，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度銷售俊宏軒商用物業的收益確認，該項目因附近可比較物業供應有限而享有獨特位置及銷售時市場環境有利，因而有較高的毛利率。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約8.4百萬港元，增加約139.3%至截至二零一五年三月三十一日止年度約20.1百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度確認沒收按金約18.9百萬港元，惟部分由於就出售本集團五間物業控股附屬公司於二零一零年八月訂立之協議項下計提之稅項彌償撥備屆滿，本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得撥回稅項彌償撥備約6.1百萬港元所抵銷，而截至二零一五年三月三十一日止年度並無確認有關收入。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約56.0百萬港元，增加約14.8%至截至二零一五年三月三十一日止年度約64.3百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度就已竣工及交付住宅項目蒼臻，向房地產代理提供較高的佣金率，以致銷售佣金增加約8.8百萬港元。

### 行政開支

行政開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約97.1百萬港元，增加約11.1%至截至二零一五年三月三十一日止年度約107.9百萬港元，乃主要由於花紅及薪金增加令僱員福利成本增加，惟部分已被我們慈善捐款減少約2.0百萬港元所抵銷。

## 財務資料

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

截至二零一五年三月三十一日止年度之投資物業之公平值收益約47.6百萬港元，而截至二零一四年三月三十一日止年度則為投資物業之公平值虧損約25.3百萬港元，此乃主要由於平均市場租值改善及物業市場反彈。

### 轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益

截至二零一五年三月三十一日止年度之轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益約107.7百萬港元，因為我們將彌敦道726號地下商舖由待出售物業轉撥至投資物業。截至二零一四年三月三十一日止年度並無錄得有關公平值收益。

### 其他開支

其他開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約73.1百萬港元，減少至截至二零一五年三月三十一日止年度約0.7百萬港元，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度確認發展中物業撇減至可變現淨值開支約73.1百萬港元。截至二零一五年三月三十一日止年度並無錄得有關開支。

### 融資成本

融資成本由截至二零一四年三月三十一日止年度約19.0百萬港元，增加約29.5%至截至二零一五年三月三十一日止年度約24.6百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度平均未償還銀行借貸增加，以致銀行貸款及其他貸款之利息增加約13.7百萬港元，惟部分已被發展項目之資本化利息增加約8.0百萬港元所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約103.9百萬港元，減少約22.0%至截至二零一五年三月三十一日止年度約81.0百萬港元，乃主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度的不可扣除稅項開支減少。

我們的實際稅率由截至二零一四年三月三十一日止年度的19.6%，減少至截至二零一五年三月三十一日止年度約為15.0%，乃主要由於上述截至二零一五年三月三十一日止年度之不可扣除稅項開支減少。

### 年內溢利

鑑於上文所述，年內溢利由截至二零一四年三月三十一日止年度約427.0百萬港元，增加約7.7%至截至二零一五年三月三十一日止年度約459.7百萬港元。

## 財務資料

### 截至二零一四年三月三十一日止年度與截至二零一三年三月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約509.8百萬港元，增加約172.5%至截至二零一四年三月三十一日止年度約1,389.4百萬港元。該增幅主要由於住宅及商用物業銷售額增加所致。

銷售住宅物業所得收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約22.2百萬港元，增加約14.8倍至截至二零一四年三月三十一日止年度的351.6百萬港元，乃主要由於我們所交付總建築面積增加所致。已交付總建築面積由截至二零一三年三月三十一日止年度約2,826平方呎，增加約1,179.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約36,150平方呎，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度蒼點落成及交付。

銷售商用物業所得收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約447.0百萬港元，增加約125.4%至截至二零一四年三月三十一日止年度1,007.6百萬港元，此乃主要由於交付彌敦道726號商用單位。彌敦道726號建築工程於截至二零一四年三月三十一日止年度竣工，7個已售單位已交付買家，為本集團貢獻收益約488.0百萬港元。此外，俊宏軒若干商用單位於截至二零一四年三月三十一日止年度已交付，總代價約為462.4百萬港元，自此本集團出售於俊宏軒的所有權益。

租金收入由截至二零一三年三月三十一日止年度約39.2百萬港元，減少約12.3百萬港元或31.4%至截至二零一四年三月三十一日止年度約26.9百萬港元，主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度交付俊宏軒商用單位後不再產生租金收入。

物業管理費收入由截至二零一三年三月三十一日止年度約1.5百萬港元，增加約1.8百萬港元或120.0%至截至二零一四年三月三十一日止年度約3.3百萬港元，主要由於二零一三年七月收購海濱廣場後產生額外物業管理收入。

#### 銷售成本

銷售成本由截至二零一三年三月三十一日止年度約201.4百萬港元，增加約196.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約596.5百萬港元。該增幅主要由於已售物業成本增加所致。

已售物業成本由截至二零一三年三月三十一日止年度約198.5百萬港元，增加約190.9%至截至二零一四年三月三十一日止年度約577.4百萬港元，主要由於上述已交付總建築面積增加。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

鑑於上文所述，我們的毛利由截至二零一三年三月三十一日止年度約308.4百萬港元，增加約157.1%至截至二零一四年三月三十一日止年度約792.8百萬港元。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之毛利率維持平穩，分別約60.5%及57.1%。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約0.6百萬港元，增加約13.0倍至截至二零一四年三月三十一日止年度約8.4百萬港元，乃主要由於撥回稅項彌償撥備約6.1百萬港元。截至二零一三年三月三十一日止年度並無錄得有關收入。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約41.7百萬港元，增加約34.3%至截至二零一四年三月三十一日止年度約56.0百萬港元，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度就銷售物業確認的收益增加，以致支付予房地產代理的銷售佣金增加。

### 行政開支

行政開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約60.7百萬港元，增加約60.0%至截至二零一四年三月三十一日止年度約97.1百萬港元，乃主要由於(i)董事酬金及員工薪金增加，因而令僱員福利成本增加19.4百萬港元；(ii)慈善捐款增加約10.8百萬港元；及(iii)餘下母公司集團提供行政服務之管理費增加約3.8百萬港元。

### 投資物業之公平值收益／(虧損)

截至二零一四年三月三十一日止年度之投資物業之公平值虧損約25.3百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則為投資物業之公平值收益約68.3百萬港元，此乃主要由於實施新政府政策及規例後物業市港改變。

### 其他開支

其他開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約38.0百萬港元，增加至截至二零一四年三月三十一日止年度約73.1百萬港元，乃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繼續對物業市場造成不利影響，以致發展中物業撇減至可變現淨值開支增加。

## 財務資料

### 融資成本

融資成本由截至二零一三年三月三十一日止年度約11.1百萬港元，增加約71.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約19.0百萬港元，乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止年度平均未償還銀行借貸增加，以致銀行貸款及其他貸款之利息增加約12.9百萬港元，惟部分已被發展項目之資本化利息增加約5.1百萬港元所抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一三年三月三十一日止年度約38.6百萬港元，增加約169.2%至截至二零一四年三月三十一日止年度約103.9百萬港元，乃主要由於所得稅支出增加約69.2百萬港元，其反映我們於截至二零一四年三月三十一日止年度的除稅項前溢利增加。

我們的實際稅率由截至二零一三年三月三十一日止年度約17.1%，增加至截至二零一四年三月三十一日止年度約為19.6%，乃主要由於上述截至二零一四年三月三十一日止年度之不可扣除稅項開支增加。

### 年內溢利

鑑於上文所述，年內溢利由截至二零一三年三月三十一日止年度約187.2百萬港元，增加約128.1%至截至二零一四年三月三十一日止年度約427.0百萬港元。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表概要

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	81	77	—	78
投資物業	386,100	898,600	1,263,900	1,146,500
發展中物業	791,000	700,000	300,273	300,436
已付按金	101,654	54	54	99
遞延稅項資產	—	—	3,460	—
	<u>1,278,835</u>	<u>1,598,731</u>	<u>1,567,687</u>	<u>1,447,113</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	1,051,952	567,283	2,354,889	2,436,704
待出售物業	167,346	345,712	439,134	75,546
應收餘下母公司集團款項	946,524	1,232,833	1,099,334	1,123,301
預付款項、按金及 其他應收款項	273,988	320,561	151,713	111,993
可收回稅項	231	243	3,084	488
現金及現金等同項目	102,162	84,950	242,239	102,722
	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>3,850,754</u>
分類為待出售的資產	—	—	—	159,200
	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>4,009,954</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	24,221	46,264	78,135	35,188
應付餘下本公司集團款項	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094
來自宏安之貸款	395,422	187,622	352,743	352,743
其他應付款項及應計費用	17,310	12,570	19,470	7,842
已收按金及預收款項	309,453	306,443	155,580	20,546
計息銀行及其他貸款	210,316	392,923	667,971	520,565
應付稅項	38,662	145,036	141,759	55,999
	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,513,977</u>
分類為待出售資產 直接相關之負債	—	—	—	128,011
	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,641,988</u>
<b>總流動負債</b>	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,641,988</u>

## 財務資料

	於三月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元
流動資產／(負債)淨值	146,077	(532,280)	358,072	367,966
總資產減流動負債	1,424,912	1,066,451	1,925,759	1,815,079
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他貸款	1,328,244	804,140	1,672,266	1,615,976
遞延稅項負債	6,791	2,407	5,204	5,260
其他應付款項	4,264	984	7,581	14,714
總非流動負債	1,339,299	807,531	1,685,051	1,635,950
資產淨值	85,613	258,920	240,708	179,129
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	—	—	—	—
儲備	85,613	259,232	240,765	179,929
	85,613	259,232	240,765	179,929
非控制權益	—	(312)	(57)	(800)
權益總額	85,613	258,920	240,708	179,129

## 財務資料

### 經選定財務狀況表項目

#### 投資物業

我們的投資物業包括兩類物業，即商用及工業物業，持有為賺取租金收入及／或資本增值。我們的投資物業由獨立專業合資格估值師資產評估有限公司於各報告日期重估。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。於二零一三年、二零一四年、二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，投資物業之公平值分別約為386.1百萬港元、898.6百萬港元、1,263.9百萬港元及1,146.5百萬港元。下表載列於所示日期之投資物業公平值：

投資物業	二零一三年		於三月三十一日 二零一四年		二零一五年		於二零一五年 九月三十日	
	實用 面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元	面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元	實用 面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元	面積/(建 築面積) 平方呎	公平值 千港元
九龍洗衣街135A及135B 號及旺角道93、95及 99號華懋王子大廈地下 4及5號舖	2,478	120,000	2,478	114,000	2,478	118,000	—	—
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	512	38,400	512	30,000	512	35,400	512	35,400
香港筲箕灣道 106-108號地下B號舖	791	30,400	791	28,900	791	30,400	791	30,400
九龍彌敦道510號彌敦 大廈地下前舖部分	481	27,000	481	60,000	—	—	—	—
香港石排灣道4號 金山電腦大廈8樓	2,956	15,500	2,956	15,500	2,956	16,800	2,956	16,800
九龍欽州街60A號 地下連閣樓	803	28,100	803	25,600	803	27,400	803	28,000
新界大埔安慈路3號 翡翠廣場1樓3號舖	712	22,000	712	18,900	712	20,000	712	20,000
九龍彌敦道732號寬 成樓地下連閣樓	2,495	80,500	2,495	83,900	2,495	91,600	2,495	91,600
九龍馬頭圍道111號 地下A、B及C舖	332	24,200	332	21,800	332	23,300	332	23,300
新界荃灣怡樂街1-9號及 2-12號，怡康街1-7號及 2-12號海濱花園海濱 廣場商舖連地庫 1及2層之停車位	—	—	(242,689)	500,000	(242,689)	520,000	(242,689)	520,000
香港利園山道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舖	—	—	—	—	1,204	241,000	1,204	241,000
九龍彌敦道726號 「彌敦道726號」 地下1及2號舖	—	—	—	—	1,857	140,000	1,857	140,000
<b>總計</b>	<b>11,560</b>	<b>386,100</b>	<b>11,560/ (242,689)</b>	<b>898,600</b>	<b>14,140/ (242,689)</b>	<b>1,263,900</b>	<b>11,662/ (242,689)</b>	<b>1,146,500</b>

## 財務資料

下表載列於所示期間投資物業之公平值變動：

	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
	千港元	千港元	千港元	九月三十日 千港元
年／期初賬面值	450,500	386,100	898,600	1,263,900
添置	—	538,161	235,157	270
出售	(133,100)	—	(60,000)	—
公平值調整收益／ (虧損)淨額	68,262	(25,301)	47,588	39,224
累計免租租金收入	438	(360)	2,555	1,106
轉撥自待出售物業	—	—	32,275	—
轉撥待出售物業至投資 物業之公平值收益	—	—	107,725	—
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,304,500</u>
轉撥至待出售資產	—	—	—	(158,000)
年／期末賬面值	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,146,500</u>
分析：				
商用物業	370,600	883,100	1,247,100	1,129,700
工業物業	15,500	15,500	16,800	16,800
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,146,500</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們改變持有物業作出售的意向，改為租賃及投資目的。因此，該物業由待出售物業按其公平值重新計量後轉撥至投資物業。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，賬面總值分別為約370.6百萬港元、883.1百萬港元、1,247.1百萬港元及1,287.7百萬港元的投資物業以及當中產生的若干租金收入已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保。

## 財務資料

### 發展中物業

我們的發展中物業一般反映我們擬持作出售但於各報告期末尚未竣工的物業的價值，因此受到物業開發時間表的重大影響。已竣工但未交付的物業由發展中物業轉撥至竣工待出售物業。擬持作出售且預期將於一般營運週期內竣工的發展中物業於綜合財務狀況表內歸類為流動資產，而預期將於一般營運週期後竣工的發展中物業則歸類為非流動資產。

下表載列於所示日期按項目劃分之發展中物業價值明細：

	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
<b>非流動部分</b>				
四山街項目	350,000	300,000	300,273	300,436
彌敦道575項目	441,000	400,000	—	—
小計	<u>791,000</u>	<u>700,000</u>	<u>300,273</u>	<u>300,436</u>
<b>流動部分</b>				
蒼臻	306,309	348,926	—	—
蒼悅	151,853	218,357	—	—
彌敦道726號	389,124	—	—	—
蒼點	204,666	—	—	—
彌敦道575項目	—	—	417,971	431,580
馬錦街項目	—	—	723,057	762,903
恒光街項目	—	—	439,067	453,904
大埔公路項目	—	—	774,794	788,317
小計	<u>1,051,952</u>	<u>567,283</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>
<b>總計</b>	<u><u>1,842,952</u></u>	<u><u>1,267,283</u></u>	<u><u>2,655,162</u></u>	<u><u>2,737,140</u></u>

## 財務資料

發展中物業價值由二零一三年三月三十一日約1,843.0百萬港元減少約31.2%至二零一四年三月三十一日約1,267.3百萬港元，主要由於年內完成及轉讓彌敦道726號及蒼點。發展中物業價值由二零一四年三月三十一日約1,267.3百萬港元增加約109.5%至二零一五年三月三十一日約2,655.2百萬港元，乃主要由於年內收購馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目的發展用地，惟部分因完成及轉讓蒼臻及蒼悅所抵銷。發展中物業價值由二零一五年三月三十一日約2,655.2百萬港元增加約3.1%至二零一五年九月三十日約2,737.1百萬港元，乃主要由於展開馬錦街項目、恒光街項目及彌敦道575號項目的發展。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，賬面值分別約1,843.0百萬港元、1,267.3百萬港元、2,655.2百萬港元及2,737.1百萬港元之發展中物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

### 待出售物業

待出售物業為於各報告期末餘下未售的竣工發展物業或已收購待出售物業。

下表載列於所示日期按位置／發展項目劃分之待出售物業價值明細：

	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
新界元朗十八鄉楊屋村				
92A-92G號曉逸豪園地塊	1,120	1,120	1,120	1,120
新界荃灣沙咀道237號， 川龍街87及89號仁愛 樓地下B舖連閣樓	24,843	24,843	24,843	24,843
新界元朗天瑞路88號 俊宏軒	141,383	—	—	—
蒼點	—	26,637	—	—
彌敦道726號	—	293,112	47,427	46,794
蒼臻	—	—	31,478	—
蒼悅	—	—	334,266	2,789
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
總計	<u>167,346</u>	<u>345,712</u>	<u>439,134</u>	<u>75,546</u>

## 財務資料

待出售物業價值由二零一三年三月三十一日約167.3百萬港元增加約106.6%至二零一四年三月三十一日約345.7百萬港元，乃主要由於彌敦道726號竣工後由發展中物業轉撥至待出售物業，惟部分因截至二零一四年三月三十一日止年度出售俊宏軒餘下商用物業所抵銷。待出售物業價值由二零一四年三月三十一日約345.7百萬港元增加約27.0%至二零一五年三月三十一日約439.1百萬港元，乃主要由於薈臻及薈悅由發展中物業轉撥至待出售物業，惟部分因截至二零一五年三月三十一日止年度銷售及交付彌敦道726號所抵銷。待出售物業價值由二零一五年三月三十一日約439.1百萬港元減少約82.8%至二零一五年九月三十日約75.5百萬港元，乃主要由於銷售及交付物業薈臻及薈悅。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，若干賬面值分別為約166.2百萬港元、318.0百萬港元、359.1百萬港元及24.8百萬港元之待出售物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

### 預付款項、按金及其他應收款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項總額分別為375.6百萬港元、320.6百萬港元、151.7百萬港元及112.1百萬港元。下表載列於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	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
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
預付款項				
按金	11,117	16,691	6,208	1,890
其他應收款項	102,785	28,493	32,463	79,797
預售按金	230,235	267,390	112,227	28,255
其他	31,505	8,041	869	2,150
	<u>375,642</u>	<u>320,615</u>	<u>151,767</u>	<u>112,092</u>
減：分類為非流動資產				
之按金	<u>(101,654)</u>	<u>(54)</u>	<u>(54)</u>	<u>(99)</u>
即期部分	<u>273,988</u>	<u>320,561</u>	<u>151,713</u>	<u>111,993</u>

預付款項主要指就相關物業簽訂正式買賣協議後墊付予房地產代理的佣金。

## 財務資料

於二零一三年三月三十一日的按金主要指就收購海濱廣場以賺取租金而支付予獨立第三方的按金101.6百萬港元，代價為508.0百萬港元。代價餘額已於往績記錄期悉數結付。於二零一四年三月三十一日的按金主要指就可能收購商業及住宅物業而支付予若干獨立第三方的保證金25.0百萬港元。該保證金已於往績記錄期悉數退還予本集團。於二零一五年三月三十一日的按金主要包括就競投一個發展項目而支付予香港市區重建局的投標按金30.0百萬港元。該投標按金已於往績記錄期悉數退還予本集團。於二零一五年九月三十日的按金包括(i)就競投一個發展項目而支付予香港市區重建局的投標按金50.0百萬港元，其於往績記錄期後已悉數退還予本集團；及(ii)就收購香港物業而支付予獨立第三方的物業收購按金19.4百萬港元，有關交易已於二零一五年十一月完成。

預售按金涉及預售物業買家所支付的初始按金及律師賬戶所持的繳款。預售按金於往績記錄期的餘額主要隨項目發展進度及預售和交付時間表變動並與項目發展進度一致。

所有預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、免息及無固定償還期。上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產涉及並無近期欠款記錄的應收款項。預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

### 應收／應付餘下母公司集團款項

於往績記錄期，我們不時向餘下母公司集團墊款及／或自餘下母公司集團收取墊款及自餘下母公司集團收取償款及／或向餘下母公司集團償款，主要用作已支付的管理費及已宣派的股息。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們應收餘下母公司集團款項分別為約946.5百萬港元、1,232.8百萬港元、1,099.3百萬港元及1,123.3百萬港元，及應付餘下母公司集團款項分別為約1,400.7百萬港元、1,993.0百萬港元、2,516.7百萬港元及2,521.1百萬港元。應付餘下母公司集團款項於往績記錄期增加，主要由於購入新物業。

應收／應付餘下母公司集團款項為無抵押、免息及無固定償款期。於[編纂]前，該款項將通過資本化及根據重組償款而結付。

## 財務資料

### 應付賬款

應付賬款主要包括應付第三方建築成本。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們錄得應付賬款分別約24.2百萬港元、46.3百萬港元、78.1百萬港元及35.2百萬港元。應付賬款結餘往績記錄期主要隨項目發展進度變動及與項目發展進度一致。

下表載列於所示日期應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	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
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
90日內	<u>24,221</u>	<u>46,264</u>	<u>78,135</u>	<u>35,188</u>
總計	<u>24,221</u>	<u>46,264</u>	<u>78,135</u>	<u>35,188</u>

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，應付賬款周轉日分別為約43.9日、28.3日、42.8日及18.3日。我們按應付賬款的期末結餘(主要受我們於相關期間進行的物業發展活動規模及產生的建築成本影響)乘以相關期間日數計算應付賬款周轉日。往績記錄期的大部分應付賬款應付予建築承建商。

總體而言，我們所產生的成本及於損益扣除成本之間存有時間差。我們不會在已售物業竣工及有關物業所有權交付予客戶前確認有關物業的任何成本。有關交付時間可能影響我們已售物業的成本金額，導致應付賬款周轉日隨期間不同而出現波動。應付賬款周轉日於往績記錄期的波動與不同項目的建築期間相符。

於二零一五年十月三十一日，約8.5百萬港元(佔於二零一五年九月三十日的應付賬款約24.0%)已於其後結付。董事確認，於往績記錄期及於最後實際可行日期，應付賬款概無出現重大拖欠付款情況。

### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要指(i)應付利息；(ii)根據提前繳付全數款項獎勵計劃應付發展物業買家款項；(iii)向俊宏軒買家提供的租金擔保；及(iv)其他應計費用。其他應付款項不計息及通常無信貸期。

## 財務資料

下表載列於所示日期的其他應付款項及應計費用明細：

	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
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
其他應付款項	19,182	7,527	13,029	17,854
應計費用	<u>2,392</u>	<u>6,027</u>	<u>14,022</u>	<u>4,702</u>
	21,574	13,554	27,051	22,556
減：分類為非流動負債 之其他應付款項	<u>(4,264)</u>	<u>(984)</u>	<u>(7,581)</u>	<u>(14,714)</u>
即期部分	<u><u>17,310</u></u>	<u><u>12,570</u></u>	<u><u>19,470</u></u>	<u><u>7,842</u></u>

### 已收按金及預收款項

已收按金及預收款項主要指(i)預售物業交付及竣工前向買家收取的按金；及(ii)向租戶收取的租金按金。於二零一三年三月三十一日，已收按金及預收款項為約309.5百萬港元，主要由於蒼臻預售所致。於二零一四年三月三十一日，已收按金及預收款項約306.4百萬港元主要指就蒼悅預售而收取的客戶按金。已收按金及預收款項於二零一五年三月三十一日大幅減少至約155.6百萬港元及於二零一五年九月三十日進一步減少至約20.5百萬港元，此乃主要由於於截至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蒼臻及蒼悅交付及竣工所致。

### 來自宏安的貸款

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，來自宏安的貸款為無抵押及並無固定還款期，分別按年利率5%、5%、3%及3%計息。於[編纂]前，該款項將通過資本化及根據重組償款而結付。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

#### 流動資金來源

物業發展需要大量資本投資以收購土地及進行建築工程，且可能需要數月甚或數年方能產生正面現金流。目前為止，我們已主要透過預售及銷售物業產生所得款項以及銀行借貸為我們的增長提供資金。我們的融資方式按項目而有所不同，及須受到香港法規及貨幣政策施加的限制。我們預期將繼續以業務所得現金流淨額為業務及債務服務需求提供資金；此外，我們擬使用[編纂]產生的所得款項作為一項主要來源，為往後期間我們的資本開支融資。然而，我們能否取得額外融資，以應對我們於本[編纂]日期後未來12個月的預計現金需求之外的未來新增資本開支需求，取決於多項不確定因素，包括我們業務的未來業績、財務狀況及現金流以及香港及其他地區的經濟、政治及其他狀況。發行額外股本或股本相關證券可能導致我們股東受到額外攤薄影響。

#### 營運資金之充足性

於往績記錄期，我們於完成建築物業發展項目前自預售相關項目收取按金。於有關預售所收取的現金為我們於往績記錄期內的一個顯著現金流入來源。我們預期將會繼續通過現有融資來源及業務所得現金以及外部借貸為未來發展及債務服務成本提供資金。董事相信我們在日後有能力產生充足的經營現金流。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們錄得經營活動所用現金淨額約1,126.2百萬港元，乃主要源自年內(i)收購馬錦街項目；(ii)恒光街項目；及(iii)大埔公路項目的發展用地的資金。考慮到(i)我們於二零一五年十月三十一日有未動用銀行信貸約19億港元；(ii)預期未來業務所得現金流入；及(iii)[編纂]估計所得款項淨額，本公司管理層認為我們將有足夠資源以於可見的將來在負債及承擔到期時償還該等負債及承擔及持續經營。

經計及本集團可取得的財務資源，包括內部產生資金及可得的信貸融資，以及[編纂]的估計所得款項淨額，董事確認，及聯席保薦人同意，認為我們的營運資金足以滿足現時需求，即自本[編纂]日期起計至少未來12個月的需求。經與本集團管理層妥善考慮及討論後，及基於上文所述情況，聯席保薦人並無理由相信本集團無法滿足自本[編纂]日期起計12個月期間的營運資金需求。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列於所示期間自我們的合併現金流量表選定的現金流量數據。

	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
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	<u>726,680</u>	<u>(291,424)</u>	<u>1,325,806</u>	<u>636,653</u>	<u>(305,102)</u>
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	<u>102,162</u>	<u>84,950</u>	<u>242,239</u>	<u>68,191</u>	<u>103,922</u>

### 經營活動所得／(所用)現金流量

經營活動所用現金主要包括就我們物業發展活動及土地收購所作付款。經營活動所得現金主要來自銷售物業收取的所得款項。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為約191.0百萬港元，主要包括(i)待出售物業減少約363.6百萬港元；及(ii)期內溢利約129.1百萬港元，主要就稅項約99.1百萬港元作調整，惟因(i)已收按金及預收款項減少約135.0百萬港元；及(ii)發展中物業增加約63.8百萬港元而部分抵銷。於截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額主要由於就交付薈悅及薈臻而向客戶收取銷售所得款項，惟因與彌敦道575號項目、馬錦街項目及恒光街項目的建築成本相關的現金流出而部分抵銷。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為約1,126.2百萬港元，主要包括(i)發展中物業增加約2,142.5百萬港元；及(ii)已收按金及預收款項減少約150.9百萬港元，惟因(i)待出售物業減少約658.4百萬港元；(ii)年內溢利約540.6百萬港元，主要就稅項約87.7百萬港元作調整；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項

## 財務資料

減少約168.8百萬港元而部分抵銷。於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的經營活動所用現金淨額乃主要由於與恒光街項目、馬錦街項目、大埔公路項目及彌敦道575號項目的土地收購及建築成本相關的現金流出，惟因與就銷售蒼悅、蒼臻及彌敦道726號而向客戶收款相關的現金流入部分抵銷。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為約1,098.6百萬港元，主要包括(i)待出售物業減少約577.4百萬港元；及(ii)年內溢利約530.9百萬港元，主要就稅項約1.9百萬港元作調整，惟因發展中物業增加約231.8百萬港元而部分抵銷。於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額乃主要由於與銷售蒼點及彌敦道726號及預售蒼悅相關的現金流入，惟因與蒼悅及蒼臻的建築成本相關的現金流出而部分抵銷。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為約267.3百萬港元，主要包括(i)已收按金及預收款項增加約262.2百萬港元；(ii)年內溢利約225.8百萬港元，主要就稅項約3.3百萬港元作調整；及(iii)待出售物業減少約197.2百萬港元，惟因(i)預付款項、按金及其他應收款項增加約337.7百萬港元；及(ii)發展中物業增加約119.1百萬港元而部分抵銷。於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額乃主要由於就預售蒼點、蒼臻及彌敦道726號向客戶收款，惟因與蒼點、蒼臻、蒼悅及彌敦道726號以及彌敦道575號項目的建築成本及物業收購相關的現金流出而部分抵銷。

### 投資活動所用現金流量

我們的投資活動所用現金主要反映與添置投資物業相關的現金流出。我們的投資活動所得現金流入主要反映出售投資物業的所得款項。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為約24.2百萬港元，主要包括應收餘下母公司集團款項增加約24.0百萬港元。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為約42.3百萬港元，主要包括(i)添置投資物業約235.2百萬港元，惟因(i)應收餘下母公司集團款項減少約133.5百萬港元；及(ii)出售投資物業所得款項約59.3百萬港元而部分抵銷。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為約824.4百萬港元，主要包括(i)添置投資物業約538.2百萬港元；及(ii)應收餘下母公司集團款項增加約286.3百萬港元。

## 財務資料

於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額為約903.1百萬港元，主要包括(i)應收餘下母公司集團款項增加約558.7百萬港元及(ii)收購一間附屬公司約475.6百萬港元，其擁有位於彌敦道575號的發展用地，惟因出售投資物業所得款項約131.2百萬港元而部分抵銷。

### 融資活動所得／(所用)現金流量

融資活動所得現金流入主要反映來自銀行及其他借款的所得款項。我們的融資活動所得現金流出主要反映償還銀行及其他借款以及已付股息。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為約305.1百萬港元，主要包括(i)已付股息約170.0百萬港元；及(ii)償還銀行貸款及利息約157.4百萬港元，惟因新增銀行貸款約40.7百萬港元而部分抵銷。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為約1,325.8百萬港元，主要包括(i)新增銀行貸款及其他貸款約1,450.8百萬港元；(ii)應付餘下母公司集團款項增加約541.4百萬港元；及(iii)來自宏安的新貸款約352.7百萬港元，惟因(i)已付股息約477.9百萬港元；(ii)償還銀行貸款及利息約353.6百萬港元；及(iii)償還來自宏安的貸款約187.6百萬港元而部分抵銷。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為約291.4百萬港元，主要包括(i)償還銀行貸款及利息約810.8百萬港元；(ii)已付股息約253.7百萬港元；及(iii)償還來自宏安的貸款約207.8百萬港元，惟因(i)應付餘下母公司集團款項增加約552.9百萬港元；及(ii)新增銀行貸款約428.0百萬港元而部分抵銷。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為約726.7百萬港元，主要包括(i)新增銀行貸款約814.0百萬港元；(ii)應付餘下母公司集團款項增加約357.8百萬港元，惟因(i)已付股息約244.0百萬港元；及(ii)償還銀行貸款及利息約201.1百萬港元而部分抵銷。

### 流動資產／(負債)淨值

流動資產主要包括發展中物業、待出售物業、應收餘下母公司集團款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等同項目。流動負債主要包括應付餘下母公司集團款項、來自宏安的貸款、已收按金及預收款項以及計息銀行及其他貸款。雖然我們於二零一四年三月三十一日的流動負債淨額為約532.3百萬港元，於二零一三年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一五年九月三十日及二零一五年十月三十一日，我們錄得流動資產淨值分別為約146.1百萬港元、358.1百萬港元、368.0百萬港元及358.7百萬港元。

## 財務資料

下表載列於所示日期的流動資產／(負債)淨值明細：

	二零一三年 千港元	三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 十月三十一日 千港元
<b>流動資產</b>					
發展中物業	1,051,952	567,283	2,354,889	2,436,704	2,460,006
待出售物業	167,346	345,712	439,134	75,546	75,750
應收餘下母公司 集團款項	946,524	1,232,833	1,099,334	1,123,301	1,163,843
預付款項、按金及 其他應收款項	273,988	320,561	151,713	111,993	91,552
可收回稅項	231	243	3,084	488	606
現金及現金等同項目	102,162	84,950	242,239	102,722	44,851
	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>3,850,754</u>	<u>3,836,608</u>
分類為待出售的資產	—	—	—	159,200	158,005
總流動資產	<u>2,542,203</u>	<u>2,551,582</u>	<u>4,290,393</u>	<u>4,009,954</u>	<u>3,994,613</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款	24,221	46,264	78,135	35,188	26,727
應付餘下母公司 集團款項	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094	2,534,883
來自宏安的貸款	395,422	187,622	352,743	352,743	352,743
其他應付款項及 應計費用	17,310	12,570	19,470	7,842	8,957
已收按金及預收款項	309,453	306,443	155,580	20,546	20,920
計息銀行及其他貸款	210,316	392,923	667,971	520,565	520,492
應付稅項	38,662	145,036	141,759	55,999	56,046
	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,513,977</u>	<u>3,520,768</u>
直接與待出售資產 有關的負債	—	—	—	128,011	116,330
總流動負債	<u>2,396,126</u>	<u>3,083,862</u>	<u>3,932,321</u>	<u>3,641,988</u>	<u>3,637,098</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>146,077</u>	<u>(532,280)</u>	<u>358,072</u>	<u>367,966</u>	<u>357,515</u>

## 財務資料

於二零一四年三月三十一日，我們有流動負債淨額約532.3百萬港元，而於二零一三年三月三十一日則有流動資產淨值146.1百萬港元。此乃主要由於(i)應付餘下母公司集團款項因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而由二零一三年三月三十一日約1,400.7百萬港元增至二零一四年三月三十一日約1,993.0百萬港元；及(ii)計息銀行及其他貸款現有部分由二零一三年三月三十一日約210.3百萬港元增至二零一四年三月三十一日約392.9百萬港元，其與二零一三年收購海濱廣場有關，因而導致我們的流動負債增加約687.7百萬港元。

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們的營運資金淨額有所改善。於二零一五年三月三十一日，我們錄得流動資產淨值約358.1百萬港元，而於二零一四年三月三十一日則錄得流動負債淨額約532.3百萬港元。此乃主要由於年內收購馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目之發展用地，以致發展中物業由二零一四年三月三十一日約567.3百萬港元增至二零一五年三月三十一日約2,354.9百萬港元。該金額部分因應付餘下母公司集團款項由二零一四年三月三十一日約1,993.0百萬港元增至二零一五年三月三十一日約2,516.7百萬港元(由於收購上述發展用地時進行融資)而抵銷。

本集團的流動資產淨值由二零一五年三月三十一日約358.1百萬港元進一步增至二零一五年九月三十日約368.0百萬港元。該增幅乃主要由於(i)已收按金及預收款項減少約135.0百萬港元；及(ii)計息銀行及其他貸款減少約147.4百萬港元，以及部分因待出售物業減少約363.6百萬港元而抵銷。

## 財務資料

### 債務聲明

#### 貸款及借款

下表載列於所示日期的未償還貸款及借款明細：

	於三月三十一日			於	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	二零一五年 十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動負債</b>					
有抵押銀行貸款	62,365	369,622	660,713	513,623	513,603
按要求償還之有抵押 長期銀行貸款	147,951	23,301	7,258	6,942	6,889
	<u>210,316</u>	<u>392,923</u>	<u>667,971</u>	<u>520,565</u>	<u>520,492</u>
<b>非流動負債</b>					
有抵押銀行貸款	1,328,244	804,140	1,437,104	1,376,814	1,393,323
其他無抵押貸款	—	—	235,162	239,162	239,162
	<u>1,328,244</u>	<u>804,140</u>	<u>1,672,266</u>	<u>1,615,976</u>	<u>1,632,485</u>
<b>總計</b>	<u><u>1,538,560</u></u>	<u><u>1,197,063</u></u>	<u><u>2,340,237</u></u>	<u><u>2,136,541</u></u>	<u><u>2,152,977</u></u>

我們的銀行及其他借款以港元計值。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，我們的未償還貸款及借款總額分別約為1,538.6百萬港元、1,197.1百萬港元、2,340.2百萬港元及2,136.5百萬港元。銀行及其他借款由二零一三年三月三十一日的1,538.6百萬港元減至二零一四年三月三十一日的1,197.1百萬港元，主要由於蒼點及彌敦道726號於二零一四年竣工，因而需償還銀行借款。銀行及其他借款由二零一四年三月三十一日的1,197.1百萬港元增至二零一五年三月三十一日的2,340.2百萬港元，主要由於年內收購(i)馬錦街項目；(ii)恒光街項目；及(iii)大埔公路項目發展用地的融資需求日增。於二零一五年九月三十日，銀行及其他借款較二零一五年三月三十一日的有所減少，主要由於蒼悅竣工。

## 財務資料

其他無抵押貸款指本集團兩間附屬公司各自之非控股權益股東授出之貸款。於二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，我們分別有本金總額235.2百萬港元及239.2百萬港元，分別佔我們於上述日期的銀行貸款及其他借款總額10.0%及11.2%。根據相關協議，貸款按年利率6%計息。

於二零一五年十月三十一日，銀行借款約1,913.8百萬港元以本集團投資物業及其所得的若干租金收入、發展中物業、持作銷售物業及股份抵押(涉及本公司分別從事物業開發之附屬公司股權)作抵押。此外，於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，預售發展中物業的銷售所得款項(賬面總值分別為229.7百萬港元、239.9百萬港元及111.7百萬港元)已作抵押，以取得本集團若干銀行貸款。

下表載列於所示日期用作取得我們獲授若干銀行貸款的已抵押資產價值：

	於三月三十一日			於	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	二零一五年 十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業	370,600	883,100	1,247,100	1,287,700	1,287,804
發展中物業	1,842,952	1,267,283	2,655,162	2,737,140	2,760,442
持作銷售物業	166,226	317,955	359,109	24,843	24,843
總計	<u>2,379,778</u>	<u>2,468,338</u>	<u>4,261,371</u>	<u>4,049,683</u>	<u>4,073,089</u>

於二零一五年十月三十一日，我們的銀行借款未償還結餘全部由控股股東宏安擔保。於最後實施可行日期，我們已獲得相關銀行同意，解除控股股東之擔保，改為於[編纂]後由本公司提供擔保。

更多詳情請參閱「與控股股東的關係—獨立於母公司—財政獨立性」。

## 財務資料

下表載列於所示日期借款的到期情況：

	於三月三十一日			於 二零一五年 九月三十日	於 二零一五年 十月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	千港元	千港元
<b>償還銀行貸款金額：</b>					
一年內或按要求	210,316	392,923	667,971	520,565	520,492
兩年	746,279	658,767	312,008	296,458	296,537
三至五年 (包括首尾兩年)	411,075	121,982	778,881	786,943	807,922
五年後	170,890	23,391	346,215	293,413	288,864
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,105,075</u>	<u>1,897,379</u>	<u>1,913,815</u>
<b>償還其他貸款金額：</b>					
三至五年 (包括首尾兩年)	—	—	235,162	239,162	239,162
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,162</u>	<u>239,162</u>	<u>239,162</u>
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,340,237</u>	<u>2,136,541</u>	<u>2,152,977</u>

於往績記錄期，我們的銀行借款按浮息計息，介乎最優惠利率約-2.75%至香港銀行同業拆息約+1.06%至3.26%。我們的銀行借款按加權平均實際利率計息，相當於年內或期內產生的年度化實際借貸成本除以年內或期內未償還的銀行及其他借款加權平均數，於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日、二零一五年九月三十日及二零一五年十月三十一日，加權平均實際利率分別約2.3%、3.0%、3.1%、3.0%及3.0%。

### 債務

於二零一五年十月三十一日(即於本[編纂]作出流動資金披露的最後日期)，我們有未償還債務約2,153.0百萬港元，其中包括銀行借款約1,913.8百萬港元。

於往績記錄期，我們與多家香港商業銀行訂立獨立貸款協議，據此，我們獲授獨立貸款融資，按浮動利率計息。於二零一五年十月三十一日，未動用銀行融資約19億港元。

我們的銀行融資一般須受多項限制、慣常肯定及/或否定契諾所限。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們受限於若干限制性契約及受一般與借款有關的

## 財務資料

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」。然而，董事預期該等契諾不會對我們為實施現有業務計劃所需進行額外債務或股本融資的整體能力構成重大限制。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，董事確認，彼等並不知悉有關支付貿易及非應付賬款以及銀行及其他借款的任何重大違約、違反我們銀行融資所載任何契諾而構成任何違約事件的情況，亦不知悉有任何限制而局限我們提取未動用融資的能力。董事進一步確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資方面並無遇到任何重大困難，亦無任何貸款申請遭拒絕。

於二零一五年十月三十一日，除本[編纂]披露者外，我們並無任何其他未償還的按揭、押記、債務證券或其他類似債務、借貸資本、銀行借款、透支、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、或然負債或擔保。

我們擬繼續在我們認為適當的情況下以銀行借款為我們的部分物業開發項目提供資金。除該等銀行借款外，我們目前並無計劃取得其他重大外部債務融資。我們預計日後取得銀行融資為我們的營運提供資金方面不會有任何變動，惟我們無法保證將能按有利條款取得銀行融資，或甚至無法保證取得銀行融資。

### 資產負債表外承擔及安排

於二零一五年十月三十一日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債權證、抵押、押記、融資租賃或租購承擔或擔保。除本[編纂]披露者外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖服務的未綜合入賬實體或特殊目的公司中擁有任何可變權益。

## 財務資料

### 或然負債

於最後實際可行日期，本集團並無任何或然負債會對我們的財務狀況、流動資金或經營業績構成重大不利影響。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

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，我們分別產生資本開支零港元、約538.2百萬港元、235.2百萬港元及0.4百萬港元，主要包括汽車、物業、廠房及設備以及投資物業開支。

#### 資本承擔

下表載列有關開支的資本承擔總額(尚未於財務報表計提撥備)：

	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
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
已訂約但未撥備：				
發展中物業	291,932	211,309	42,757	216,779
投資物業	406,400	9,824	6,981	7,351
	<u>698,332</u>	<u>221,133</u>	<u>49,738</u>	<u>224,130</u>

#### 經營租賃承擔

##### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業，租約之議定租期介乎一年至四年。租約條款亦規定租戶須支付保證金、根據當時之現行市況作出定期租金調整，並載有或然租金條件，據此月租乃按營業額支付租金及基本租金之較高者釐定。

## 財務資料

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，根據與我們租戶訂立的不可撤銷經營租約之未來最低租賃應收款項總額之到期情況如下：

	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
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				千港元
一年內	24,412	10,968	20,257	31,018
兩年至五年(包括首尾兩年)	18,085	2,836	35,054	42,759
<b>總計</b>	<b>42,497</b>	<b>13,804</b>	<b>55,311</b>	<b>73,777</b>

### 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
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年
				九月三十日
				止六個月
<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
<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

有關影響各期間毛利率及純利率的因素的討論，請參閱上文「不同期間的經營業績比較」。

## 財務資料

### 股本回報率

股本回報率指各財政期間的純利除以權益總額。

截至二零一五年九月三十日止六個月，股本回報率乃根據期內純利除以權益總額再乘以12/6計算。此為按截至二零一五年九月三十日止六個月的純利計算的年化數字，因此未必可與按截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的全年溢利計算的股本回報率相比較。

我們的股本回報率由截至二零一三年三月三十一日止年度約218.6%，減至截至二零一四年三月三十一日止年度約164.9%，主要由於年內錄得保留溢利，以致我們於二零一四年三月三十一日的儲備大幅增加。截至二零一五年三月三十一日止年度，股本回報率的增幅與年內純利的波幅一致。

### 流動比率

流動比率指各財政期間末我們的流動資產除以流動負債。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日，我們的流動比率相對穩定，分別約1.1、0.8、1.1及1.1。此乃主要由於我們於往績記錄期維持審慎的理財策略。

### 資產負債比率

資產負債比率指總債務淨值除以資產總值。總債務淨值包括計息銀行及其他借款減銀行及手頭現金。

我們的資產負債比率由二零一三年三月三十一日約47.9%，下降至二零一四年三月三十一日約31.3%，主要由於彌敦道726號及薈點於二零一四年竣工及交付，因而需償還銀行借款。於二零一五年三月三十一日，我們的資產負債比率增至約41.8%，並於二零一五年九月三十日進一步增至約43.7%，主要由於年內向銀行借入新造貸款，以助擴展業務。

### 資本負債比率

資本負債比率指各財政期間末計息銀行及其他借款總額減銀行及手頭現金佔權益總額的百分比。

我們於二零一三年、二零一四年及二零一五年的資本負債比率波幅大致與資產負債比率的波幅一致。

## 財務資料

### 市場風險的定量及定性披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信貸風險、流動資金風險及外幣風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們持續經營的能力，從而為股東提供回報及維持最佳資本結構以減少資本成本。

#### 利率風險

利率風險指本集團金融工具的公平值或未來現金流量因市場利率變動而出現波動之風險。本集團承受市場利率變動之風險主要與本集團按浮動利率計息之銀行貸款有關。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。

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，倘浮息借款的利率變動100個基點，而所有其他變數維持不變，我們估計損益將分別減少／增加約15.4百萬港元、12.0百萬港元、21.1百萬港元及19.0百萬港元。有關利率風險的更多詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註35。

#### 信貸風險

信貸風險指倘客戶或金融工具之交易方未能履行其合約責任而導致本集團承受財務虧損之風險，有關風險主要來自我們的其他應收款項。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。

債務證券的信貸風險主要源於發行人可能違約未付款或破產的風險。不同發行人的債務證券一般存在不同程度的信貸風險。管理層定期檢討信貸風險，預期不會有任何投資對手方未能履行其責任。

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。

## 財務資料

### 流動資金風險

流動資金風險指本集團在履行與以交付現金或其他金融資產之方式償付之金融負債有關之責任時遇到困難的風險。

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。根據於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年九月三十日之合併財務狀況表內反映之賬面值顯示，我們分別約13.7%、32.8%、28.5%及24.4%的貸款及借款將於一年內到期。有關流動資金風險的更多詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註35。

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報及維持最佳資本結構以減少資本成本。

本集團管理資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付的股息及向股東償還資本。於往績記錄期，有關管理資本的目標、政策或程序並無變動。

### 股息

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，本集團分別宣派股息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。

### 可分派儲備

於二零一五年九月三十日，由於本公司尚未註冊成立，本公司並無任何可供分派予股東之可分派儲備。

## 財務資料

### 於往績記錄期後的最新發展

我們的財務業績曾經及將會因我們的物業及物業組合(如可供出售物業的比例及投資物業所得租金收入)而承受不同開發周期所導致的波動。預售的時機、項目竣工、物業的實際交付、轉撥至投資物業後的公平值收益變動及投資物業公平值變動等其他因素亦可能會不時影響我們的財務業績。有關詳情請參閱本[編纂]「風險因素—有關我們的業務的風險—本集團的收益主要來自物業銷售，而物業銷售取決於本集團物業發展時間表及物業銷售時機等多項因素」及「財務資料—影響我們表現的主要因素」兩節。

自二零一五年九月三十日起及截至最後實際可行日期，我們的近期發展如下：

- **出售海濱廣場**—根據我們的全資附屬公司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)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；
- **出售欽州街及川龍街物業**—根據我們的全資附屬公司East Run(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70百萬港元)，預期買賣將於二零一五年十二月二十三日完成；
- **收購沙田車位**—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(內容關於買賣位於沙田中心的137個車位，代價為96.8百萬港元)，有關車位買賣已於二零一五年十一月三十日完成。

### 重大不利變動

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]附錄一所載的最

## 財務資料

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。

### 關聯方交易

就本[編纂]附錄一會計師報告附註32所載之關聯方交易及結餘而言，董事確認，全部關聯方交易乃按照一般商務條款及／或按公平基準進行，而其條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

### 物業權益及物業估值

有關我們物業權益及物業估值的詳情，請參閱本[編纂]「業務 — 概覽」、「業務 — 我們的物業組合」、「業務 — 我們的發展物業」、「業務 — 我們的投資物業」及「業務 — 物業估值」各分節。

### [編纂]開支

假設[編纂]並無行使及假設[編纂]為[編纂]港元(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]港元。

在我們的承擔的有關金額當中，約[編纂]港元的估計[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]港元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。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關詳情請參閱本[編纂]附錄二所載「未經審核備考財務資料」一節。

## 財務資料

### 上市規則規定的披露

除本[編纂]披露者外，本公司確認，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。