

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。在決定投資[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]的部分特定風險概述於本[編纂]「風險因素」一節。閣下決定[編纂]前應細閱該節。

業務概覽

我們為一家香港物業發展商及擁有人，專注於發展住宅和商用物業以供銷售及投資商用及工業物業以獲取資本增值。於往績記錄期，我們的主要收益來源來自物業銷售，佔我們於相應期間總收益超過90.0%。此外，我們亦投資商用及工業物業以獲取穩定經常租金收入。有關本集團於往績記錄期的收益分析，請參閱本[編纂]第109頁「業務一概覽」分節所載表格。

於完成重組及分拆前，我們為宏安集團的一部分。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，我們的物業發展項目如下：

竣工項目	發展中項目	持作未來發展項目
住宅項目	住宅項目	住宅及商用項目
<ul style="list-style-type: none">• 薈悅(於二零一五年竣工)• 薈臻(於二零一四年竣工)• 薈點(於二零一三年竣工)• 戈林(於二零零七年竣工)• 首譽(於二零零七年竣工)	<ul style="list-style-type: none">• 恒光街項目(預期於二零一七年十月竣工)• 馬錦街項目(預期於二零一八年二月竣工)• 大埔公路項目(預期於二零一九年一月竣工)	<ul style="list-style-type: none">• 四山街項目
商用項目	商用項目	
<ul style="list-style-type: none">• 彌敦道726號(於二零一四年竣工)	<ul style="list-style-type: none">• 彌敦道575號項目(預期於二零一七年十月竣工)	
概約總實用面積： 198,000平方呎	概約總預計建築面積： 489,000平方呎	概約預期建築面積： 272,000平方呎

概 要

除經營物業發展業務外，我們自一九九七年起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項工業物業，總值598.5百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值；及
- (ii) 一項已收購待出售物業，為商用物業，包括沙田中心89個停車位，總值約88.7百萬港元，由物業估值師於二零一五年十二月三十一日估值。

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

我們自銷售由我們發展的物業產生收益。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。

物業投資

銷售已收購待出售物業

來自銷售已收購待出售物業的收益，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，我們出售沙田駿景園的住宅單位及天水圍俊宏軒的商業單位。視乎市場需求而定，我們或會持有各類商用物業(例如店舖、購物商場、停車位及辦公室單位)及待售工業物業。

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物業獲得的租金收入。

物業管理費收入

我們預期於二零一六年二月出售荃灣海濱廣場後未來將不會產生任何物業管理費收入，因為我們不再提供物業管理服務。物業管理費收入主要指我們透過第三方服務供應商向我們作為擁有人及業主的天水圍俊宏軒及荃灣海濱廣場租戶提供物業管理服務而產生的收益。我們的物業管理服務特別為俊宏軒(我們已於截至二零一四年三

概 要

月三十一日止年度出售)及海濱廣場(我們已於二零一六年二月出售)而設。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，本集團之總毛利分別約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，儘管如此，我們的物業管理業務於同期錄得虧損分別約1.0百萬港元、15.4百萬港元、5.2百萬港元及2.5百萬港元，因為我們於俊宏軒及海濱廣場有空置舖位，並無為物業管理業務帶來任何收益。

資金來源

我們的業務需要大量資金投資。我們主要透過以下渠道並將繼續透過該等渠道為業務營運籌集資金：(i)物業預售及銷售產生的所得款項；及(ii)銀行借貸。此外，我們擬將[編纂]所得款項作為我們往後期間資本開支的主要資金來源之一。

我們的銀行借貸一般須受多項限制、慣常肯定及/或否定契諾所限。然而，董事並不預期該等契諾會對我們為進行現有業務計劃而承擔額外債務或股本融資的整體能力造成重大限制。有關限制性契約的風險，請參閱本[編纂]第45頁至第46頁「風險因素—有關本集團及我們業務的風險—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」。

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145頁至第148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用及住宅物業買家。有關詳情，請參閱本[編纂]第149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由多家於聯交所上市的大型本地發展商主導，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，按於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位數目

概 要

計算，於聯交所上市的五大物業發展商合共佔於二零一一年一月至二零一五年九月預售的住宅單位總數約80.7%。儘管營商環境競爭激烈，本集團仍能取得令人滿意的銷售成績。有關詳情，請參閱本[編纂]第68頁至第81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；及
- 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。

有關詳情，請參閱本[編纂]第113頁至第116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；
- 優化我們物業投資業務的物業組合；
- 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116頁至第118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，尤其是香港物業市場的表現；
- 我們未必能物色及收購適合未來發展的理想土地儲備；
- 我們的收益主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們物業發展時間表及物業銷售時機等多項因素。我們不同期間的盈利能力可能大幅波動，因為我們某一期間的財務表現取決於可供銷售物業組合；

概 要

- 我們於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得非經常性公平值收益約107.7百萬港元，乃由於一項待出售物業重新分類為投資物業所致。然而，投資物業日後可能產生負向公平值變動，而對我們盈利能力造成不利影響；
- 我們可能無法就物業發展項目取得相關政府批文或於取得相關批文時出現重大延誤或無法取得地塊之管有；
- 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；
- 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；及
- 我們受限於若干限制性契約及受一般與借款有關的風險影響，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

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及準則，故謹此提醒閣下應仔細閱讀本[編纂]第38頁至第55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於二零一五年十二月三十一日的估值概要：

	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		建築面積 (百萬港元)	預期		實用面積	預期		實用面積		建築面積		實用面積		建築面積			
	(平方呎)	(平方呎)		(平方呎)	(平方呎)		(平方呎)	(平方呎)	(百萬港元)	(平方呎)	(平方呎)	(百萬港元)	(平方呎)	(平方呎)	(百萬港元)	(平方呎)	(平方呎)	(百萬港元)
港島	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,951	-	288.2	4,951	-	288.2	
九龍	1,360	-	47.8	-	25,465	430.0	-	271,616	370.0	-	-	4,684	-	254.9	6,044	297,081	1,102.7	
新界	-	-	-	-	463,217	2,095.0	-	-	-	-	88.7	1,224	-	55.4	1,224	463,217	2,239.1	
總計	1,360	-	47.8	-	488,682	2,525.0	-	271,616	370.0	-	-	88.7	10,859	-	598.5	12,219	760,298	3,630.0

附註：

1. 僅就待出售竣工物業、已收購待出售物業及持作投資物業披露實用面積，因為已完成該等物業的建築工程，並可確定其各自的實用面積。此外，自《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月二日生效後，披露物業的實用面積符合市場慣例。
2. 董事認為，僅披露發展中物業及持作未來發展物業的預期建築面積較為合適，因為該等物業的實用面積不能妥為確認，此乃由於該等物業仍在建設中或將於日後興建，其於施工期間可能有所變動。

概 要

詳情請分別參閱本[編纂]第112頁至第113頁及第118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)

我們的收益主要指(i)出售物業；(ii)總租金收入；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	%
出售物業	469,183	92.0	1,359,256	97.8	1,208,641	98.4	498,400	98.3	518,278	96.9
總租金收入	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	509,833	100.0	1,389,372	100.0	1,228,771	100.0	506,875	100.0	535,026	100.0

於往績記錄期，我們大部分收益源自銷售物業，而來源會因應相應期內可供出售物業組合而變動。截至二零一三年三月三十一日止年度，我們大部分收益源自銷售已收購待出售物業，而於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度，我們大部分收益源自銷售自建物業。有關詳情，請參閱本[編纂]第110頁「業務—概覽」分節下的表格。

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

概 要

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%。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的純利分別約為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。截至二零一五年九月三十日止六個月的毛利率及純利低於截至二零一四年九月三十日止六個月，此乃主要由於物業銷售產品組合所致。截至二零一五年九月三十日止六個月，毛利率及純利下跌乃主要由於開始交付毛利率較低的蒼悅，其售價受多項因素影響，例如地點、鄰近地區內類似物業的供應量，而於二零一四年交付的彌敦道726號的毛利率較高，基於本集團的經驗，此乃商用物業通常享有的優勢。

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203頁至第206頁及第208頁至第209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。

非經常性公平值收益

截至二零一五年三月三十一日止年度，我們錄得非經常性公平值收益約107.7百萬港元，乃源於一項物業(即我們的其中一個物業發展項目彌敦道726號地下的商舖)由待出售物業轉撥至投資物業。詳情請參閱本[編纂]第211頁「財務資料—合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明—轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益」一段。

下表載列於往績記錄期我們的年/期內經調整純利(已撇除(i)轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益；及(ii)投資物業之公平值收益/虧損的影響)的經選定數據：

	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
年/期內溢利	187,181	427,007	459,688	195,249	108,511
轉撥待出售物業至投資 物業之公平值收益	—	—	(89,950)	—	—
(已扣除稅務影響)	—	—	(89,950)	—	—
投資物業之公平值虧損/ (收益)淨額	(68,262)	25,301	(47,588)	(16,312)	(39,224)
年/期內經調整純利	<u>118,919</u>	<u>452,308</u>	<u>322,150</u>	<u>178,937</u>	<u>69,287</u>

概 要

經選定合併財務狀況表

	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
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
				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，應收餘下母公司集團款項分別約為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，組成流動資產的主要部分。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，應付餘下母公司集團款項分別約為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，組成流動負債的主要部分。詳情請參閱本[編纂]第230頁「財務資料—經選定財務狀況表項目—應收／應付餘下母公司集團款項」一段。

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荃灣海濱廣場時進行融資。有關更多詳情，請參閱本[編纂]第236頁至第238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。

於二零一六年一月三十一日，我們有已承諾未動用銀行融資約18億港元。

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	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
				(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233頁至第234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
盈利能力比率				
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
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日
流動性比率				
流動比率	1.1	0.8	1.1	1.1
資本充足性比率				
資產負債比率(%)	47.9	31.3	41.8	45.9
資本負債比率(%)	2,139.7	502.0	1,018.1	1,397.6

概 要

於往績記錄期，我們錄得大額利息開支及資本負債比率高企。詳情請分別參閱本[編纂]第212頁及第246頁至第247頁「財務資料 — 合併損益及其他全面收益表若干主要項目說明 — 融資成本」及「財務資料 — 主要財務比率 — 資本負債比率」各段。

預期我們的資本負債比率及整體財務風險組合緊隨[編纂]後有所改善，此乃由於已發生或將於二零一五年九月三十日(即本[編纂]附錄一所載的最近期經審核財務資料的編製日期)後發生下列事件：

1. 償還應收／應付餘下母公司集團款項及應收宏安之貸款或將其撥充資本；
2. [編纂]的估計所得款項淨額(假設[編纂]每股[編纂])；
3. 於二零一六年二月十五日完成出售荃灣海濱廣場，詳情載於本節下文「近期發展及重大不利變動 — 我們的近期發展」一段；及
4. 於二零一五年十一月十一日完成出售位於旺角的一間商舖，詳情載於本節下文「近期發展及重大不利變動 — 我們的近期發展」一段。

有關我們主要財務比率的詳情，請參閱本[編纂]第245頁至第247頁的「財務資料 — 主要財務比率」分節。

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十二月三十一日的物業權益進行估值。更多資料請參本[編纂]附錄三「物業估值」一節。就估值而言，物業估值師採用直接比較法，比較乃按可資比較物業的套現價格或市價作出，或(倘適用)採用以資本化現有租約產生的租金收入(如有)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。直接比較法用於對待出售物業、發展中物業及持作未來發展物業估值，而投資法及直接比較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47頁至第48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。

概 要

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之一。更多有關母公司的詳情，請參閱本[編纂]第95頁至第108頁「歷史、發展及重組」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102頁至第103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178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事與我們業務構成或可能構成競爭的業務，故餘下母公司集團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183頁至第185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股份[編纂]。[編纂]詳情載於本[編纂]第269頁至第273頁「[編纂]的架構及條件—[編纂]」分節。

概 要

[編纂]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。儘管如此，現時組成本集團的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(倘需要)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建議。我們現時並無任何特定股息政策。

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)本集團所發展的商用單位並無完成銷售而引起糾紛；(ii)其後拍賣上述未售物業；及(iii)行人就於我們的一個物業建築地盤外行人道上發生的意外向我們提出的人身傷害索償。更多詳情，請參閱本[編纂]第161頁至第163頁「業務—訴訟、申索與仲裁」分節。

概 要

[編纂]開支

假設[編纂]並無行使及假設[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]應付的估計開支後，並假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]（即指示性[編纂]範圍中位數））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]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116頁至第118頁「業務—我們的業務策略」分節及第254頁至第255頁「未來計劃及[編纂]的所得款項用途」一節。

近期發展及重大不利變動

近期市場狀況

於二零一五年十二月，美國聯邦儲備局決定調高聯邦基金利率0.25%，並表示利率水平預期於未來數年逐步上升。董事預期香港銀行可能於不久將來提升息率，其很可能對我們的財務表現造成不利影響，因為提升息率將直接影響日後物業發展的成本及

概 要

客戶購買物業的成本。詳情請參閱本[編纂]第46及第51頁至第52頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們的溢利及經營業績受利率變動影響」及「風險因素 — 有關我們的行業的風險 — 倘按揭融資成本上升或條款吸引力下降或可用額度減少，我們的業務會受到不利影響」各段。

根據戴德梁行市場報告，按訂約銷售宗數及總值計算，住宅及商用物業市場於二零一五年均告回落。此外，於二零一二年後，商用物業租賃市場的空置率一直上升，而商用物業租金於二零一五年下跌。有關物業市場詳情，請參閱本[編纂]第68至第81頁「行業概覽」一節。董事認為，倘有關市況持續，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景將受到不利影響。詳情請參閱本[編纂]第38至第39頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們的業務依重香港的經濟環境，尤其是香港物業市場的表現」一段。

我們的近期發展

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：

- **出售荃灣海濱廣場** — 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，我們出售新界荃灣怡樂街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，代價為823.0百萬港元。有關買賣已於二零一六年二月十五日完成。我們預期將就出售海濱廣場錄得收益約292.0百萬港元；
- **出售位於元朗的一幅土地** — 根據嘉穎(為賣方)與一名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年十一月二十八日的買賣協議，嘉穎出售新界元朗十八鄉楊屋村92A-92G號曉逸豪園地塊，代價為1.2百萬港元。有關買賣已於二零一五年十二月二十八日完成。我們預期將就出售該地塊錄得收益約26,000港元；
- **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，我們出售(i)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；及(ii)九龍欽州街60A號地下連閣樓，總代價為70.0百萬港元。有

概 要

關買賣已於二零一五年十二月二十三日完成。我們預期將就出售該兩間店舖錄得總收益約17.3百萬港元；

- **出售彌敦道726號一間店舖** — 根據我們的全資附屬公司迅強(為賣方)與兩名獨立第三方(為買方)訂立日期為二零一五年九月二十九日的買賣協議，我們出售九龍彌敦道726號「彌敦道726號」21樓商舖(為竣工待售物業)，代價為43.5百萬港元。有關買賣已於二零一六年二月十五日完成。我們預期將就出售該店舖錄得收益約8.4百萬港元；
- **收購及出售沙田停車位** — 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，我們購買新界沙田橫壆街2-16號沙田中心平台1樓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，48個停車位已出售，總代價約為53.3百萬港元。我們預期將就出售該等停車位錄得總收益約8.1百萬港元；及
- **出售旺角一間店舖** — 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八月十二日之買賣協議，我們出售九龍旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖及洗衣街135A及135B號，代價為158.0百萬港元。有關買賣已於二零一五年十一月十一日完成。我們預期將就出售該店舖錄得收益約89,000港元。

截至二零一六年三月三十一日止年度，我們預期出售上述物業後將錄得收益約325.9百萬港元，上述出售事項之所得款項淨額將改善我們的現金流量及資本負債狀況。

我們物業發展項目的竣工時間表

於最後實際可行日期，基於我們的現有項目計劃及內部記錄，物業發展項目的估計竣工時間表如下：

項目	地區	估計竣工日期
1. 恒光街項目	沙田	二零一七年十月
2. 彌敦道575號項目	旺角	二零一七年十月
3. 馬錦街項目	沙田	二零一八年二月
4. 大埔公路項目	沙田	二零一九年一月
5. 四山街項目(附註)	觀塘	不適用

概 要

附註：於最後實際可行日期，包括四山街項目在內的土地為一片空地，故我們可能考慮出售該地塊。有關詳情，請參閱本[編纂]第123頁至第124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 — 持作未來發展物業 — 四山街項目」一段。

鑑於我們四個現有發展中項目預期於二零一七年底、二零一八年初或二零一九年初竣工及交付，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。

倘我們無法按計劃完成及交付現有發展項目，我們的經營業績或會受到不利影響。有關詳情，請參閱本[編纂]第40頁至第43頁「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 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。我們不同期間的盈利能力可能大幅波動，因為我們某一期間的財務表現取決於可供銷售物業組合。」及「風險因素 — 有關本集團及我們業務的風險 — 我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許不能完成或交付物業發展項目。」各段。

前景及重大不利變動

董事預期，截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的收益來源將會因相應期內可供出售物業組合而變動。我們預期，截至二零一六年三月三十一日止年度的收益將主要包括來自銷售自建物業及已收購待出售物業的收益，而截至二零一七年三月三十一日止年度的收益將主要源自銷售已收購待出售物業。

我們預期截至二零一六年三月三十一日止年度的溢利將主要為出售本節上文「近期發展及重大不利變動 — 我們的近期發展」各段所述物業產生的收益。倘不計及有關收益，董事認為，相對於截至二零一五年三月三十一日止年度的財務業績，截至二零一六年三月三十一日止年度的預期財務業績將受到不利影響。

基於我們物業發展項目的現時估計竣工日期，董事預計截至二零一七年三月三十一日止年度概不會就銷售由我們發展的物業產生任何收益。

此外，董事亦預期截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的溢利及毛利率將繼續受到不利影響，此乃基於以下因素：

- (i) 根據本集團經驗，商用物業通常享有毛利率較高的優勢，而預期商用物業銷售將下跌；
- (ii) 於往績記錄期後收購的停車位銷售預期毛利率低於自建物業銷售；及

概 要

- (iii) 我們或會考慮出售組成四山街項目的土地，該銷售的毛利率可能低於銷售自建物業，因為我們於該地盤完成的增值工程有限。

基於上述因素，董事預期截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的純利或會受到不利影響。

董事已確認，計及上述預計(i)銷售自建物業所得收益；(ii)毛利率；及(iii)純利(不包括出售物業所得之非經常性收益)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]**附錄一第I-1至I-58頁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。