

以下為 貴公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出為載入本[編纂]而編製的報告全文。

[●]

敬啟者：

以下為吾等就宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited)(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的財務資料編製的報告，有關財務資料根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，由 貴集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月(「往績記錄期」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日的合併財務狀況表連同有關附註(「財務資料」)及 貴集團於截至二零一四年九月三十日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(「中期比較資料」)組成，以供載入 貴公司日期為[●]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]的[編纂](「[編纂]」)。

貴公司於二零一五年十一月十九日在百慕達註冊成立為有限公司。根據[編纂]「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所詳述的於二零一六年三月十六日完成的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各附屬公司的控股公司。除重組以外， 貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，由於 貴公司註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無法定審核規定，故並無為其編製法定財務報表。

於本報告日期， 貴公司於下文第II節附註1所載附屬公司中擁有直接及間接權益。所有 貴集團現時旗下公司已採納三月三十一日作為其財政年結日。 貴集團現時旗下公司的法定財務報表均按照此等公司註冊成立及/或成立所在國家適用的相關會計原則編製。此等公司於往績記錄期的法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的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）編製貴集團於往績記錄期的合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載財務資料乃摘錄自相關財務報表，且並無對相關財務報表作出任何調整。

董事的責任

董事負責根據香港財務報告準則編製真實及公平的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並採取董事認為必要的內部控制，以令相關財務報表、財務資料及中期比較資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃分別就財務資料及中期比較資料達致獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的相關意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師對財務資料執行有關程序。

吾等亦已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料之審閱對中期比較資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及運用分析性程序對財務資料進行分析，並據此評估會計政策與呈報方式有否貫徹採用（另行披露者除外）。審閱工作不包括審核程序，例如測試監控及核實資產、負債及交易。由於審閱範圍遠小於審核的範圍，故其保證程度亦較審核為低。因此，吾等不會就中期比較資料發表意見。

對財務資料的意見

吾等認為，就本報告及下文第II節附註2.1所載呈列基準而言，財務資料真實而公平地反映貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日的合併財務狀況及貴集團於各往績記錄期的合併財務表現及現金流量。

有關中期比較資料的審閱結論

根據吾等的審閱工作(不構成審核)，就本報告而言，吾等並無發現有任何事項致使吾等相信中期比較資料在所有重大方面並非按照財務資料採納的相同基準編製。

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

(A) 合併損益及其他全面收益表

	附註	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
收入	6	509,833	1,389,372	1,228,771	506,875	535,026
銷售成本		<u>(201,448)</u>	<u>(596,540)</u>	<u>(666,005)</u>	<u>(220,219)</u>	<u>(351,853)</u>
毛利		308,385	792,832	562,766	286,656	183,173
其他收入及收益淨額	6	597	8,429	20,101	6,172	3,284
銷售及分銷開支		(41,678)	(55,981)	(64,277)	(19,607)	(32,603)
行政開支		(60,721)	(97,088)	(107,918)	(44,631)	(48,841)
投資物業公平值收益/ (虧損)淨額		68,262	(25,301)	47,588	16,312	39,224
轉撥待出售物業至投資 物業之公平值收益		—	—	107,725	—	—
發展中物業撇減至 可變現淨值之淨額		(36,049)	(73,068)	—	—	—
其他開支		(1,929)	—	(698)	(660)	—
融資成本	8	<u>(11,090)</u>	<u>(18,950)</u>	<u>(24,649)</u>	<u>(10,316)</u>	<u>(15,135)</u>
除稅前溢利	7	225,777	530,873	540,638	233,926	129,102
所得稅開支	11	<u>(38,596)</u>	<u>(103,866)</u>	<u>(80,950)</u>	<u>(38,677)</u>	<u>(20,591)</u>
年/期內溢利及全面 收益總額		<u>187,181</u>	<u>427,007</u>	<u>459,688</u>	<u>195,249</u>	<u>108,511</u>
應佔溢利及全面收益總額：						
貴公司擁有人		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>

附錄一

會計師報告

(B) 合併財務狀況表

	附註	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
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	81	77	—	78
投資物業	15	386,100	898,600	1,263,900	1,146,500
發展中物業	16	791,000	700,000	300,273	300,436
已付按金	18	101,654	54	54	99
遞延稅項資產	25	—	—	3,460	—
總非流動資產		<u>1,278,835</u>	<u>1,598,731</u>	<u>1,567,687</u>	<u>1,447,113</u>
流動資產					
發展中物業	16	1,051,952	567,283	2,354,889	2,436,704
待出售物業	17	167,346	345,712	439,134	75,546
應收餘下母公司集團	20	946,524	1,232,833	1,099,334	1,123,301
預付款項、按金及其他應收款項	18	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	19	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	21	—	—	—	159,200
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>
流動負債					
應付賬款	22	24,221	46,264	78,135	35,188
應付餘下母公司集團	20	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094
來自宏安之貸款	20	395,422	187,622	352,743	352,743
其他應付款項及應計費用	23	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	24	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>
與分類為待出售的資產直接 相關之負債	21	—	—	—	128,011
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>
流動資產/(負債)淨值		<u>146,077</u>	<u>(532,280)</u>	<u>358,072</u>	<u>367,966</u>
總資產減流動負債		<u>1,424,912</u>	<u>1,066,451</u>	<u>1,925,759</u>	<u>1,815,079</u>

附錄一

會計師報告

	附註	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
非流動負債					
計息銀行及其他貸款	24	1,328,244	804,140	1,672,266	1,615,976
遞延稅項負債	25	6,791	2,407	5,204	5,260
其他應付款項	23	4,264	984	7,581	14,714
總非流動負債		<u>1,339,299</u>	<u>807,531</u>	<u>1,685,051</u>	<u>1,635,950</u>
資產淨值		<u>85,613</u>	<u>258,920</u>	<u>240,708</u>	<u>179,129</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	26	—	—	—	—
儲備	27	85,613	259,232	240,765	179,929
		<u>85,613</u>	<u>259,232</u>	<u>240,765</u>	<u>179,929</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>(312)</u>	<u>(57)</u>	<u>(800)</u>
權益總額		<u>85,613</u>	<u>258,920</u>	<u>240,708</u>	<u>179,129</u>

(C) 合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔					非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行股本 千港元	資本儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註27(b))	保留溢利 千港元	合計 千港元		
於二零一二年四月一日	—	—	—	142,432	142,432	—	142,432
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	187,181	187,181	—	187,181
向其時股東派付股息	—	—	—	(244,000)	(244,000)	—	(244,000)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	—	—*	—*	85,613*	85,613	—	85,613
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	427,319	427,319	(312)	427,007
向其時股東派付股息	—	—	—	(253,700)	(253,700)	—	(253,700)
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	—	—*	—*	259,232*	259,232	(312)	258,920
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	459,864	459,864	(176)	459,688
向其時股東派付股息	—	—	—	(477,900)	(477,900)	—	(477,900)
視作出售附屬公司之部分權益	—	11	—	—	11	(11)	—
收購非控股權益	—	(442)	—	—	(442)	442	—
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	—	(431)*	—*	241,196*	240,765	(57)	240,708
本期間溢利及全面收益總額	—	—	—	109,254	109,254	(743)	108,511
向其時股東派付股息	—	—	—	(170,000)	(170,000)	—	(170,000)
視作向餘下母公司集團分派	—	—	(90)	—	(90)	—	(90)
於二零一五年九月三十日	—	(431)*	(90)*	180,450*	179,929	(800)	179,129
於二零一四年四月一日	—	—	—	259,232	259,232	(312)	258,920
本期間溢利及全面收益總額 (未經審核)	—	—	—	195,350	195,350	(101)	195,249
視作出售附屬公司之部分權益 (未經審核)	—	11	—	—	11	(11)	—
於二零一四年九月三十日 (未經審核)	—	11	—	454,582	454,593	(424)	454,169

* 該等儲備賬戶包括二零一三年、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的合併財務狀況表內的合併儲備分別為85,613,000港元、259,232,000港元、240,765,000港元及179,929,000港元。

附錄一

會計師報告

(D) 合併現金流量表

	附註	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
來自經營業務之現金流量						
除稅前溢利		225,777	530,873	540,638	233,926	129,102
已調整以下各項：						
融資成本	8	11,090	18,950	24,649	10,316	15,135
銀行及其他利息收入	6	(7)	(99)	(9)	(4)	(110)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	5	—	38	—	—
出售投資物業之虧損	7	1,924	—	660	660	—
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	15	(68,262)	25,301	(47,588)	(16,312)	(39,224)
轉撥待出售物業至投資物業之						
公平值收益	15	—	—	(107,725)	—	—
折舊	7	97	62	39	32	4
發展中物業撇減至可變現淨值之淨額	16	36,049	73,068	—	—	—
撥回稅項彌償保證撥備	6	—	(6,112)	—	—	—
累計免租租金收入	15	(438)	360	(2,555)	74	(1,106)
		206,235	642,403	408,147	228,692	103,801
待出售物業減少		197,168	577,435	658,350	216,336	363,588
發展中物業增加		(119,071)	(231,757)	(2,142,469)	(1,232,706)	(63,848)
預付款項、按金及其他應收款項						
減少／(增加)		(337,660)	55,027	168,848	87,828	39,675
應付餘下母公司集團之款項增加／(減少)		34,839	39,376	(17,719)	(19,196)	36,533
應付賬款增加／(減少)		16,759	22,043	31,871	(12,978)	(42,947)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		10,157	(988)	5,358	(6,827)	(11,666)
已收按金及預收款項增加／(減少)		262,235	(3,010)	(150,863)	101,426	(135,034)
經營業務產生／(所用)現金		270,662	1,100,529	(1,038,477)	(637,425)	290,102
已付利得稅		(3,324)	(1,888)	(87,731)	(3,218)	(99,109)
經營業務產生／(所用)現金淨額		267,338	1,098,641	(1,126,208)	(640,643)	190,993

附錄一

會計師報告

	附註	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
來自投資業務之現金流量						
銀行及其他利息收入	6	7	99	9	4	110
收購一間並非業務的附屬公司	29	(475,613)	—	—	—	—
添置投資物業	15	—	(538,161)	(235,157)	(3,616)	(270)
購入物業、廠房及設備項目	14	—	(58)	—	—	(82)
出售投資物業之所得款項		131,176	—	59,340	59,340	—
應收餘下母公司集團之款項減少／(增加)		(558,675)	(286,309)	133,499	(68,497)	(23,966)
投資活動所用現金淨額		(903,105)	(824,429)	(42,309)	(12,769)	(24,208)
來自融資活動之現金流量						
已付利息		(27,894)	(38,754)	(45,507)	(16,827)	(25,077)
已付股息		(244,000)	(253,700)	(477,900)	—	(170,000)
償還銀行貸款		(173,178)	(772,056)	(308,043)	(197,256)	(132,314)
新增銀行貸款		814,000	428,000	1,215,595	742,900	40,677
新增其他貸款		—	—	235,162	230,000	4,000
應付餘下母公司集團之款項增加／(減少)		357,752	552,886	541,378	(280,080)	(22,388)
宏安提供之新貸款		—	—	352,743	345,538	—
償還宏安提供之貸款		—	(207,800)	(187,622)	(187,622)	—
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之增加／(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

附錄一

會計師報告

	附註	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
現金及現金等同項目之結餘分析						(未經審核)
現金及銀行結餘	19	102,162	84,950	242,239	68,191	103,922
減：計入分類為待出售的資產	21	—	—	—	—	(1,200)
列入合併現金流量表及合併財務狀況表之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>102,722</u>

II. 財務資料附註

1. 公司及集團資料

貴公司為於百慕達註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。貴公司的主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5B。

貴公司為一間投資控股公司。於往績記錄期，貴公司的附屬公司從物業發展及物業投資業務。

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

貴公司及其附屬公司以下統稱「貴集團」；而宏安及其附屬公司(不包括貴集團)則統稱為「餘下母公司集團」。

現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司進行重組，詳情載於[編纂]「歷史、發展及重組」一節「重組」一段。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，該等附屬公司均為私營有限公司(或倘在香港之外註冊成立，擁有大致與香港註冊成立的私營公司類似的特徵)，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Miracle Cheer Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年十一月十八日	普通股1美元	100	—	投資控股
佳陽有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年一月二日	普通股1美元	—	100	投資控股
安興投資有限公司(附註(e))	香港 二零零五年三月二十四日	普通股1港元	—	100	物業投資
至睿投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一三年一月十一日	普通股1美元	—	100	投資控股
越龍投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一四年五月二十七日	普通股1美元	—	100	投資控股
兆逸有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一四年七月二十九日	普通股1美元	—	100	投資控股
博勤有限公司(附註(e))	香港 二零一一年十二月二十二日	普通股1港元	—	100	投資控股
卓信投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十月十二日	普通股1港元	—	100	停業
合暉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零五年三月七日	普通股1港元	—	100	物業投資

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
綽泓有限公司(附註(f))	香港 二零一三年十月二十八日	普通股1港元	—	100	物業發展
信行有限公司(附註(b))*	香港 二零零九年三月三十日	普通股1港元	—	100	物業發展
友邦有限公司(附註(e))	香港 二零零九年三月十八日	普通股1港元	—	100	物業投資
迅強有限公司(附註(b))*	香港 二零零九年三月十八日	普通股1港元	—	100	物業發展
喜勤有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年七月三日	普通股1美元	—	100	停業
同明有限公司(附註(e))*/#/®	香港 二零零九年一月九日	普通股1港元	—	100	物業發展
培盛有限公司(附註(c))*	香港 二零一零年四月二十日	普通股1港元	—	100	物業發展
Ease Mind Investments Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零八年一月三十日	普通股1美元	—	100	投資控股
East Run Investments Limited (「East Run」)(附註(a))	英屬維爾京群島 二零零八年四月九日	普通股1美元	—	100	投資控股
永聖有限公司(附註(e))*/#/®	香港 二零零七年九月十二日	普通股1港元	—	100	物業發展
通賢有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一四年九月三日	普通股1美元	—	100	投資控股
輝運投資有限公司(附註(e))	香港 二零零八年一月十七日	普通股1港元	—	100	物業投資
兆騰有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十一月二十三日	普通股1港元	—	100	物業投資
富偉投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一三年三月八日	普通股1美元	—	100	投資控股
高和投資有限公司 (附註(d))*/#/®	香港 二零一一年五月十三日	普通股100港元	—	60	物業發展
環堅有限公司(附註(f))	香港 二零一四年三月二十六日	普通股1港元	—	100	物業投資
Hero Strength Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零九年五月十五日	普通股1美元	—	100	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
合朗有限公司(附註(e))	香港 二零零八年一月四日	普通股1港元	—	100	物業投資
凱鋒投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十一月一日	普通股1港元	—	100	物業投資
怡傑投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十二月十二日	普通股1港元	—	100	物業投資
欣湖有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年七月六日	普通股1美元	—	100	投資控股
國暉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零八年一月十七日	普通股1港元	—	100	物業投資
朗寶有限公司(附註(e))	香港 二零零四年九月八日	普通股1港元	—	100	物業投資
益裕投資有限公司(附註(e))	香港 二零零四年四月二十六日	普通股1港元	—	100	物業投資
萬臨投資有限公司(附註(f))	香港 二零一三年十一月二十二日	普通股1港元	—	100	物業投資
More Action Investments Limited (「More Action」) (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零八年五月二十二日	普通股1美元	—	100	投資控股
利樂投資有限公司(附註(e))	香港 二零一一年一月十一日	普通股1港元	—	100	物業投資
新嘉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年五月十四日	普通股1港元	—	100	物業投資
龍勝投資有限公司 (附註(d)) ^{#/@}	香港 二零零七年十一月一日	普通股100港元	—	60	物業發展
東華投資有限公司(附註(e))	香港 二零零九年一月十六日	普通股2港元	—	100	物業投資
程睿有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年一月七日	普通股1美元	—	100	投資控股
進裕投資有限公司(附註(e))	香港 二零零四年九月二十二日	普通股1港元	—	100	停業
悅勝投資有限公司 (附註(d)) ^{*/#}	香港 二零一零年七月六日	普通股1港元	—	100	物業發展

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
光暉投資有限公司(附註(e))	香港 二零零五年一月二十六日	普通股1港元	—	100	物業投資
銀世投資有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一二年九月二十八日	普通股1美元	—	100	投資控股
天晨有限公司(附註(e))	香港 二零一三年三月十八日	普通股100港元	—	100	物業發展
Smart Full Limited(附註(a))	英屬維爾京群島 二零零九年七月十日	普通股1美元	—	100	投資控股
Sparkle Hope Limited(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一五年十一月十八日	普通股1美元	—	100	投資控股
迅盛有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一一年二月二十二日	普通股1美元	—	100	投資控股
協佳有限公司(附註(a))	英屬維爾京群島 二零一三年十一月十八日	普通股1美元	—	100	投資控股
世強投資有限公司(附註(e))	香港 二零一零年七月二十八日	普通股1港元	—	100	停業
宇訊有限公司(附註(f))	香港 二零一四年三月二十六日	普通股1港元	—	100	物業發展
永宜投資有限公司 (附註(e))*/#/@	香港 二零零一年十月十九日	普通股2港元	—	100	物業發展
宏安資產管理有限公司 (附註(f))	香港 二零一四年七月四日	普通股1港元	—	100	提供諮詢 服務
宏安地產集團有限公司 (附註(g))	香港 二零一五年十月二十九日	普通股1港元	—	100	提供企業 服務
宏安地產秘書服務有限公司 (附註(g))	香港 二零一五年十一月二日	普通股1港元	—	100	提供秘書 企業服務
宏安服務有限公司(附註(g))	香港 二零一五年十月二十七日	普通股1港元	—	100	提供管理 服務
Wang To Investments Limited (附註(e))	香港 一九九四年五月二十六日	普通股2港元	—	100	物業投資
威富利有限公司(附註(e))	香港 二零零九年三月三十日	普通股1港元	—	100	物業投資

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股本	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Wonder Sign Limited (附註(a))	英屬維爾京群島 二零零九年七月十日	普通股1美元	—	100	投資控股
宏僑投資有限公司(附註(e))	香港 二零零七年十一月一日	普通股1港元	—	100	物業投資

附註：

- (a) 概無就該等實體編製截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度之經審核財務報表，原因是根據其註冊成立所在司法權區的相關規則及法規，該等實體毋須遵守任何法定審核規定。
- (b) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (c) 根據香港財務報告準則編製的該實體於截至二零一三年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司(香港註冊會計師)所審核，而根據香港財務報告準則編製的該實體於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (d) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司所審核，而根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (e) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司所審核。
- (f) 根據香港財務報告準則編製的該等實體於截至二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由隆誠會計師事務所有限公司所審核。該等實體概無編製截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的經審核財務報表，因為有關實體乃新近於截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度註冊成立。
- (g) 該等實體概無編製經審核財務報表。
- * 貴集團若干銀行貸款以該等 貴集團附屬公司(於二零一三年及二零一四年三月三十一日從事物業發展)的股權之股份押記作抵押(附註16)。
- # 貴集團若干銀行貸款以該等 貴集團附屬公司(於二零一五年三月三十一日從事物業發展)的股權之股份押記作抵押(附註16)。
- @ 貴集團若干銀行貸款以該等 貴集團附屬公司(於二零一五年九月三十日從事物業發展)的股權之股份押記作抵押(附註16)。

2.1 呈列基準

根據於【編纂】「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於往績記錄期末後於二零一六年三月十六日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組之前及之後，貴集團現時旗下公司均由相同控股股東共同控制。因此，就本報告而言，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。

貴集團於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月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 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務開始受控股股東共同控制當日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。 貴集團於二零一三年、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經已編製以使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務之資產及負債。概無因為重組而作出調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

於重組前由控股股東以外各方持有之 貴集團現時旗下公司股權及其變動在應用合併會計原則時於權益內呈列為非控股權益。所有集團內公司間的交易及結餘於合併時已對銷。

於往績記錄期，中剛管理有限公司及興德投資有限公司均為宏安的附屬公司，主要從事物業投資。其往績記錄期的財務業績及於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日的財務狀況於本財務資料中合併計算。於二零一五年九月三十日，該等公司並無業務，其資產淨值已注入餘下母公司集團並由其保留。

2.2 編製基準

財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港普遍接納之會計原則而編製。於整段往績記錄期及於中期比較資料涵蓋的期間， 貴集團已就編製財務資料提早採納所有於二零一五年四月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡性條文。

除按公平值計量的投資物業外，財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，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。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

貴集團並未於財務資料內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 適用於對首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年四月一日或之後開始之年度財務報表，因此不適用於 貴集團

⁴ 概無釐定強制生效日期，惟可供提早採納

該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一體，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。貴集團預期自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。貴集團預期採納香港財務報告準則第9號將對貴集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步詳情將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號(修訂)澄清，豁免呈報綜合財務報表適用於本身為投資實體的附屬公司的母公司(該投資實體按公平值計量其所有附屬公司)。香港財務報告準則第10號(修訂)亦澄清，只有本身並非投資實體及提供支援服務予投資實體的附屬公司方進行綜合處理。投資實體的所有其他附屬公司均按公平值計量。因此對香港財務報告準則第12號作出修訂，要求編製財務報表而其所有附屬公司在財務報表內根據香港財務報告準則第9號按公平值經損益表入賬計量的投資實體須根據香港財務報告準則第12號呈報有關投資實體的披露資料。香港會計準則第28號(二零一一年)亦已修訂，允許本身並非投資實體以及於投資實體聯營公司或合營公司中擁有權益的投資者保留投資實體聯營公司或合營企業應用於其附屬公司權益的公平值計量。由於貴公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，因此，預期該等修訂不會對貴集團構成任何影響。

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

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

香港會計準則第1號(修訂)包括有關財務報表之呈列及披露於五個方面之小範圍改進，包括重要性、分拆和小計金額、附註結構、會計政策披露，以及以權益法入賬之投資產生之其他全面收益項目之呈列。該等修訂進一步鼓勵實體運用專業判斷，確定披露之信息和有關披露在財務報表中之組織方式。貴集團預期於二零一六年四月一日起採納該等修訂。

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

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)改變對於符合生產性植物定義之生物資產之會計規定。根據有關修訂，符合生產性植物定義之生物資產將納入香港會計準則第16號而非香港會計準則第41號之範圍。在首次確認後，生產性植物於成熟前將根據香港會計準則第16號按累計成本計量。於生產性植物成熟後，將根據香港會計準則第16號採用成本模式或重估模式計量。有關修訂亦規定，在生產性植物上生長之作物將仍屬香港會計準則第41號之範圍，並按公平值減出售成本計量。與生產性植物有關之政府補

助現將根據香港會計準則第20號政府補助之會計法及政府資助之披露。貴集團預期於二零一六年四月一日起採納該等修訂。由於貴集團並無任何生產性植物，預期該等修訂不會對貴集團構成任何影響。

3. 主要會計政策概要

合併基準及業務合併

本財務資料包括貴公司及貴集團現時旗下的附屬公司於往績記錄期的財務報表。誠如上文附註2.1所解釋，收購受共同控制的附屬公司及業務乃按合併會計法入賬。

收購附屬公司(受共同控制者除外)已採用收購法入賬。

附屬公司與貴公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。除上述共同控制形式合併外，附屬公司的業績由收購日期(即貴集團取得控制權之日)起合併入賬，並繼續合併入賬至該控制權終止之日期為止。集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未變現盈虧及股息均於合併入賬時全數對銷。

倘出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

一間附屬公司的擁有權權益發生變動(控制權並未失去)，則按股本交易入賬。

倘貴集團失去對一間附屬公司的控制權，則終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值，(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的貴集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

附屬公司

附屬公司為貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即貴集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

附屬公司的業績按已收及應收股息計入貴公司損益表。貴公司對並無根據香港財務報告準則第5號待出售之非流動資產及已終止經營業務分類為待出售的附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為貴集團可進入

之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

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

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

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

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

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

非金融資產之減值

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

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

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

關連人士

一方會被視為與貴集團有關聯，如果：

- (a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制貴集團或共同控制貴集團；
 - (ii) 可對貴集團發揮重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；

(iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營公司；

(iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該實體為 貴集團或屬 貴集團關連方的實體的僱員離職後福利計劃；

(vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體或該實體屬其中一部分之集團旗下任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

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

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

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

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

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期，此項目各部分成本將按合理之基礎分配，而每部分將作個別折舊。餘值、可使用年期及折舊法至少於各財政年結日予以檢討，並作調整(如適當)。

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

投資物業

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

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

當與另一方就待出售物業訂立經營租賃合約及租賃開始時，物業轉撥至投資物業。

於轉撥日期的物業公平值與其先前賬面值的差額於損益中確認。

待出售之非流動資產及出售組別

倘賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則非流動資產及出售組別會分類為待出售。在該情況下，資產或出售組別必須為可於現況下即時出售，且僅受銷售該等資產或出售組別之一般慣常條款規限，以及出售可能性極高。無論 貴集團是否於出售後保留於前附屬公司之非控股權益，分類為出售組別之附屬公司之全部資產及負債重新分類為待出售。

分類為待出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)以其賬面值及公平值減出售成本(以較低者為準)計量。

租賃

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

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍屬於出租人之租約，均視為經營租約。倘 貴集團為出租人， 貴集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租約之應收租金乃在租約期內以直線法計入損益賬。

發展中物業

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

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

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。

待出售物業

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

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產初步確認時歸入貸款及應收款項(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加收購金融資產之交易成本。

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

貴集團的金融資產包括現金及現金等同項目及按金以及其他應收款項。

後續計量

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計算。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為利息收入列賬。減值產生之虧損於損益表內確認為貸款融資成本及應收款項之其他開支。

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部分)在下列情況會終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表中刪除)：

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

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

金融資產減值

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

按攤銷成本列賬之金融資產

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

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

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

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

金融負債

初步確認及計量

金融負債初步確認時劃分為貸款及借貸（倘適合）。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則扣除直接應佔之交易成本。

貴集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應計費用以及計息銀行及其他貸款。

後續計量

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其盈虧在損益賬內確認。

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

終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

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

金融工具之抵銷

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

現金及現金等同項目

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

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

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

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

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

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

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

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

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

收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至貴集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

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

僱員福利

退休金計劃

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

借貸成本

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

股息

末期股息於獲得股東於股東大會上批准後確認為負債。

中期股息於建議同時宣派，蓋因貴公司之章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派後隨即確認為負債。

4. 重大會計判斷及估計

在編製貴集團之財務資料時，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之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

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

經營租賃承擔— 貴集團作為出租人

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

估計不明朗因素

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

遞延稅項資產

在很有可能有應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅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財務資料附註25。

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，於損益賬中確認發展中物業撇減金額分別為36,049,000港元及73,068,000港元。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，並無於損益賬中確認發展中物業撇減。

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，貴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。

貴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。

5. 經營分類資料

就管理而言，貴集團按產品及服務劃分多個業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣於工業及商用物業以收取租金收入及銷售利潤。

管理層分別監察 貴集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／(虧損)評價，而可報告分類溢利／(虧損)之計算方式為經調整之除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利之計算方法與 貴集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本及總辦事處以及企業收入及開支則不撥入該項計算中。

於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月， 貴集團之外界客戶收入僅源自其香港業務，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， 貴集團之非流動資產全部位於香港。

附錄一

會計師報告

分類收入：	物業發展		物業投資		總計	
	截至三月三十一日止年度 千港元	截至九月三十日止六個月 千港元 (未經審核)	截至三月三十一日止年度 千港元	截至九月三十日止六個月 千港元 (未經審核)	截至三月三十一日止年度 千港元	截至九月三十日止六個月 千港元 (未經審核)
銷售予外界顧客	24	498,454	509,809	8,441	1,389,372	506,875
其他收入	1	6,058	6,851	16,422	8,330	22,480
總計	25	504,492	578,660	24,863	1,397,702	529,355
分類業績	(96,717)	228,697	333,577	15,541	549,724	244,238
對賬：						
銀行及其他利息收入					7	4
融資成本					(11,090)	(10,316)
除稅前溢利			225,777	46,616	530,873	233,926
所得稅開支			(38,596)		(103,866)	(38,677)
年/期內溢利			187,181		427,007	195,249
其他分類資料：						
折舊	53	32	44	—	62	32
發展中物業減至可變現淨值之淨額	36,049	—	—	—	73,068	—
資本開支*	—	—	—	270	538,219	3,616
投資物業公平價值收益/(虧損)淨額	—	—	68,262	16,312	(25,301)	47,588
轉讓待出售物業至投資物業之公平價值收益	—	—	—	—	—	107,725

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

附錄一

會計師報告

有關主要客戶的資料

於各往績記錄期，來自各主要客戶的收入(佔 貴集團收入10%或以上)載列如下：

	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 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
客戶A	62,277	不適用*	不適用*	不適用*	不適用*
客戶B	不適用*	210,000	不適用*	不適用*	不適用*
客戶C	不適用*	不適用*	不適用*	112,200	不適用*
客戶D	不適用*	不適用*	不適用*	61,800	不適用*
客戶E	不適用*	不適用*	不適用*	61,800	不適用*
客戶F	不適用*	不適用*	不適用*	55,000	不適用*
客戶G	不適用*	不適用*	不適用*	55,000	不適用*
客戶H	不適用*	不適用*	不適用*	55,000	不適用*
客戶I	不適用*	不適用*	不適用*	52,800	不適用*

* 收入為零或少於10%

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，並無與單一外界客戶進行交易產生的收入，佔 貴集團總收入的10%或以上。

來自上述主要客戶的收入全部源自出售物業。

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入指投資物業已收及應收之總租金收入及出售物業之所得款項。

貴集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	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 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
收入					
總租金收入	39,193	26,860	18,054	7,421	16,012
出售物業	469,183	1,359,256	1,208,641	498,400	518,278
物業管理費收入	1,457	3,256	2,076	1,054	736
	<u>509,833</u>	<u>1,389,372</u>	<u>1,228,771</u>	<u>506,875</u>	<u>535,026</u>
其他收入及收益					
銀行及其他利息收入	7	99	9	4	110
沒收客戶按金	—	—	18,913	6,051	2,461
附屬公司自願清盤之收益	—	1,126	48	—	—
稅項彌償保證撥備撥回	—	6,112	—	—	—
其他	590	1,092	1,131	117	713
	<u>597</u>	<u>8,429</u>	<u>20,101</u>	<u>6,172</u>	<u>3,284</u>

附錄一

會計師報告

7. 除稅前溢利

貴集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

附註	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)	
出售物業成本	198,465	577,440	658,349	216,334	348,466
提供服務成本	2,470	18,640	7,229	3,655	3,187
折舊	14 97	62	39	32	4
核數師酬金	1,096	874	673	327	351
僱員福利開支(包括董事酬金 (附註9))：					
工資及薪金	50,625	74,145	97,827	37,828	36,311
退休金計劃供款	350	579	674	327	343
減：資本化金額	(5,532)	(8,702)	(19,679)	(10,282)	(7,081)
	<u>45,443</u>	<u>66,022</u>	<u>78,822</u>	<u>27,873</u>	<u>29,573</u>
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	513	460	427	230	200
出售投資物業之虧損*	1,924	—	660	660	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	5	—	38	—	—
	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>38</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

* 該等開支計入合併損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

8. 融資成本

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

9. 董事及行政總裁的酬金

於往績記錄期內任何時間，貴公司並無任何行政總裁、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，因為貴公司僅於往績記錄期末後於二零一五年十一月十九日註冊成立。

附錄一

會計師報告

於往績記錄期末後，黃耀雄先生及鄧灝康先生於二零一五年十二月三日獲委任為 貴公司執行董事。陳振康先生於二零一五年十二月二十三日獲委任為 貴公司非執行董事。李永森先生、宋梓華先生及梁家棟先生於二零一六年三月十七日獲委任為 貴公司獨立非執行董事及黃耀雄先生於二零一五年十二月二十三日獲委任為 貴公司行政總裁。

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

	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
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	1,398	2,426	3,625	1,776	1,881
表現花紅	8,703	6,856	13,468	5,554	3,937
退休金計劃供款	70	81	98	48	48
	<u>10,171</u>	<u>9,363</u>	<u>17,191</u>	<u>7,378</u>	<u>5,866</u>
	<u>10,171</u>	<u>9,363</u>	<u>17,191</u>	<u>7,378</u>	<u>5,866</u>

執行董事及非執行董事

截至二零一三年三月三十一日止年度	薪金、津貼及實物利益				退休金計劃 供款 千港元	總額 千港元
	袍金 千港元	及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	總額 千港元		
執行董事						
黃耀雄先生	—	—	—	—	—	—
鄧灝康先生	—	240	60	12	312	312
	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>60</u>	<u>12</u>	<u>312</u>	<u>312</u>
非執行董事						
陳振康先生	—	1,158	8,643	58	9,859	9,859
	<u>—</u>	<u>1,398</u>	<u>8,703</u>	<u>70</u>	<u>10,171</u>	<u>10,171</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一四年三月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總額 千港元
執行董事					
黃耀雄先生	—	848	340	7	1,195
鄧灝康先生	—	366	120	14	500
	<u>—</u>	<u>1,214</u>	<u>460</u>	<u>21</u>	<u>1,695</u>
非執行董事					
陳振康先生	—	1,212	6,396	60	7,668
	<u>—</u>	<u>2,426</u>	<u>6,856</u>	<u>81</u>	<u>9,363</u>
截至二零一五年三月三十一日止年度					
執行董事					
黃耀雄先生	—	1,733	5,777	17	7,527
鄧灝康先生	—	624	327	18	969
	<u>—</u>	<u>2,357</u>	<u>6,104</u>	<u>35</u>	<u>8,496</u>
非執行董事					
陳振康先生	—	1,268	7,364	63	8,695
	<u>—</u>	<u>3,625</u>	<u>13,468</u>	<u>98</u>	<u>17,191</u>
截至二零一五年九月三十日止六個月					
執行董事					
黃耀雄先生	—	887	3,709	8	4,604
鄧灝康先生	—	351	228	9	588
	<u>—</u>	<u>1,238</u>	<u>3,937</u>	<u>17</u>	<u>5,192</u>
非執行董事					
陳振康先生	—	643	—	31	674
	<u>—</u>	<u>1,881</u>	<u>3,937</u>	<u>48</u>	<u>5,866</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一四年九月三十日止六個月 (未經審核)	薪金、津貼 及實物利益		表現花紅	退休金計劃		總額
	袍金	千港元		供款	千港元	
執行董事						
黃耀雄先生	—	867	5,434	8		6,309
鄧灝康先生	—	282	120	9		411
	—	1,149	5,554	17		6,720
非執行董事						
陳振康先生	—	627	—	31		658
	—	1,776	5,554	48		7,378

往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，貴集團概無向董事支付薪酬作為吸引加入貴集團或於加入後的獎勵或作為離職補償。

10. 首五名最高薪人士

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二零一四年及二零一五年九月三十日止六個月，首五名最高薪僱員中分別有一名、兩名、兩名、一名及一名為董事，其酬金詳情已於上文附註9載列。於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，餘下非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	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
	(未經審核)				
薪金、津貼及實物利益	9,539	14,134	13,646	7,896	9,027
表現花紅	11,698	17,809	17,610	804	567
退休金計劃供款	53	40	53	31	33
	21,290	31,983	31,309	8,731	9,627

附錄一

會計師報告

酬金屬於下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	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 (未經審核)
零至1,000,000港元	0	0	0	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	0	0	0	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	0	0	2	0
2,000,001港元至2,500,000港元	0	0	0	0	1
2,500,001港元至3,000,000港元	0	1	1	0	0
3,000,001港元至3,500,000港元	0	0	0	0	0
3,500,001港元至4,000,000港元	1	0	0	0	0
超過4,000,001港元	1	2	2	1	1
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，貴集團概無向董事或任何非董事、最高薪酬僱員支付薪酬作為吸引加入貴集團或於加入後的獎勵或作為離職補償，亦無任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

11. 所得稅

根據百慕達及英屬維爾京群島的規則及法規，貴集團毋須繳納任何百慕達及英屬維爾京群島的所得稅。香港利得稅乃根據往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)
即期－香港					
年／期內稅項開支	38,637	107,791	82,072	41,982	16,117
過往年度／期間撥備不足／(超額撥備)	133	459	(459)	(493)	(127)
遞延(附註25)	(174)	(4,384)	(663)	(2,812)	4,601
	<u>38,596</u>	<u>103,866</u>	<u>80,950</u>	<u>38,677</u>	<u>20,591</u>

附錄一

會計師報告

適用於除稅前溢利並按法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支之調節如下：

	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 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 (未經審核)	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>225,777</u>	<u>530,873</u>	<u>540,638</u>	<u>233,926</u>	<u>129,102</u>
按香港之法定稅率16.5%計算之稅項	37,253	87,594	89,205	38,598	21,302
就以往年度/期間即期稅項之調整	133	459	(459)	(493)	(127)
就以往年度/期間遞延稅項之調整	—	—	(2,908)	(2,908)	—
毋須課稅收入	(12,565)	(12,275)	(5,967)	(2,373)	(4,602)
不可扣減稅項之開支	2,533	31,230	906	401	892
動用以往年度/期間之稅項虧損	(4,290)	(4,971)	(5,338)	(1,126)	(92)
未確認稅項虧損	16,094	6,434	3,877	4,911	3,218
其他	(562)	(4,605)	1,634	1,667	—
按 貴集團實際稅率計算之稅項	<u>38,596</u>	<u>103,866</u>	<u>80,950</u>	<u>38,677</u>	<u>20,591</u>

12. 股息

貴公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派任何股息。

於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月，貴公司附屬公司向其當時之股東宣派/派付的股息如下：

	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 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 (未經審核)	二零一五年 千港元
特別股息	<u>244,000</u>	<u>253,700</u>	<u>477,900</u>	<u>—</u>	<u>170,000</u>

13. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於重組及就 貴集團於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月之業績乃按合併基準(詳情披露於上文附註2.1)編製，故就本報告而言，加入每股盈利資料並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零一三年三月三十一日					
於二零一二年四月一日：					
按成本	—	98	—	312	410
累計折舊	—	(81)	—	(146)	(227)
賬面淨值	—	17	—	166	183
於二零一二年四月一日，					
扣除累計折舊	—	17	—	166	183
出售	—	(5)	—	—	(5)
年內折舊撥備	—	(12)	—	(85)	(97)
於二零一三年三月三十一日，					
扣除累計折舊	—	—	—	81	81
於二零一三年三月三十一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(231)	(317)
賬面淨值	—	—	—	81	81
二零一四年三月三十一日					
於二零一三年四月一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(231)	(317)
賬面淨值	—	—	—	81	81
於二零一三年四月一日，					
扣除累計折舊	—	—	—	81	81
添置	11	19	—	28	58
年內折舊撥備	(2)	(3)	—	(57)	(62)
於二零一四年三月三十一日，					
扣除累計折舊	9	16	—	52	77
於二零一四年三月三十一日：					
按成本	11	105	—	340	456
累計折舊	(2)	(89)	—	(288)	(379)
賬面淨值	9	16	—	52	77

附錄一

會計師報告

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零一五年三月三十一日					
於二零一四年四月一日：					
按成本	11	105	—	340	456
累計折舊	(2)	(89)	—	(288)	(379)
賬面淨值	<u>9</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>52</u>	<u>77</u>
於二零一四年四月一日，					
扣除累計折舊	9	16	—	52	77
出售	(7)	(12)	—	(19)	(38)
年內折舊撥備	(2)	(4)	—	(33)	(39)
於二零一五年三月三十一日，					
扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一五年三月三十一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(312)	(398)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零一五年九月三十日					
於二零一五年四月一日：					
按成本	—	86	—	312	398
累計折舊	—	(86)	—	(312)	(398)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一五年四月一日，					
扣除累計折舊	—	—	—	—	—
添置	—	—	82	—	82
期內折舊撥備	—	—	(4)	—	(4)
於二零一五年九月三十日，					
扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>78</u>
於二零一五年九月三十日：					
按成本	—	86	82	312	480
累計折舊	—	(86)	(4)	(312)	(402)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>78</u>

附錄一

會計師報告

15. 投資物業

	三月三十一日		二零一五年	
	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
於年／期初之賬面值	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	—
待出售物業轉撥至投資物業之 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>
轉撥至待出售的資產(附註21)	—	—	—	(158,000)
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,146,500</u>

貴公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業分為兩類資產，即商用及工業。貴集團之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由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司重估其價值分別為386,100,000港元、898,600,000港元、1,263,900,000港元及1,304,500,000港元。貴集團之財務總監決定每年／每個期間委聘外部估值師負責貴集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。貴集團財務總監已於估值時每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方及關連方，其他詳情載於財務報表附註30及32。

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，貴集團賬面總值分別達370,600,000港元、883,100,000港元、1,247,100,000港元及1,287,700,000港元之投資物業，及其所產生之若干租金收入已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。

公平值層級

貴集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

	採用重大不可觀察元素之公平值計量(第三層)			
	於三月三十一日		於二零一五年	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商用物業	370,600	883,100	1,247,100	1,287,700
工業物業	<u>15,500</u>	<u>15,500</u>	<u>16,800</u>	<u>16,800</u>
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,304,500</u>
轉撥至待出售的資產(附註21)	—	—	—	(158,000)
	<u>386,100</u>	<u>898,600</u>	<u>1,263,900</u>	<u>1,146,500</u>

於往績記錄期，公平值計量概無於第一層及第二層之間轉讓，亦無自第三層轉入或轉出。

附錄一

會計師報告

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下：

	商用物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日之賬面值	441,700	8,800	450,500
出售	(133,100)	—	(133,100)
累計免租租金收入	438	—	438
公平值調整收益淨額	<u>61,562</u>	<u>6,700</u>	<u>68,262</u>
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日之賬面值	370,600	15,500	386,100
添置	538,161	—	538,161
累計免租租金收入	(360)	—	(360)
公平值調整虧損淨額	<u>(25,301)</u>	<u>—</u>	<u>(25,301)</u>
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日之賬面值	883,100	15,500	898,600
添置	235,157	—	235,157
出售	(60,000)	—	(60,000)
累計免租租金收入	2,555	—	2,555
公平值調整收益淨額	46,288	1,300	47,588
轉撥自待出售物業	32,275	—	32,275
轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益	<u>107,725</u>	<u>—</u>	<u>107,725</u>
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日之賬面值	1,247,100	16,800	1,263,900
添置	270	—	270
累計免租租金收入	1,106	—	1,106
公平值調整收益淨額	<u>39,224</u>	<u>—</u>	<u>39,224</u>
	1,287,700	16,800	1,304,500
轉撥至待出售的資產(附註21)	<u>(158,000)</u>	<u>—</u>	<u>(158,000)</u>
於二零一五年九月三十日之賬面值	<u><u>1,129,700</u></u>	<u><u>16,800</u></u>	<u><u>1,146,500</u></u>

附錄一

會計師報告

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍或加權平均數
於二零一三年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	30,899港元至 72,892港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,244港元
於二零一四年三月三十一日			
商用物業	直接比較法	每平方呎價格	2,000港元至 124,740港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,244港元
於二零一五年三月三十一日			
商用物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎 每月租金價值 資本化率 每平方呎價格	405港元 2.3% 2,000港元至 85,437港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,683港元
於二零一五年九月三十日			
商用物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎 每月租金價值 資本化率 每平方呎價格	405港元 2.3% 2,021港元至 75,930港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	5,683港元

於各往績記錄期末，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。

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

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

附錄一

會計師報告

16. 發展中物業

	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
年／期初賬面值	1,266,712	1,842,952	1,267,283	2,655,162
添置(包括開發成本及資本化利息)	135,436	253,200	2,171,926	81,978
收購附屬公司(附註29)	476,853	—	—	—
轉撥至待出售物業	—	(755,801)	(784,047)	—
撇減至可變現淨值之淨額	(36,049)	(73,068)	—	—
年／期末賬面值	<u>1,842,952</u>	<u>1,267,283</u>	<u>2,655,162</u>	<u>2,737,140</u>

預計於下列期間落成之發展中物業：

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
超過正常營運週期， 計入非流動資產	791,000	700,000	300,273	300,436
於正常營運週期內，計入流動資產	<u>1,051,952</u>	<u>567,283</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>
	<u>1,842,952</u>	<u>1,267,283</u>	<u>2,655,162</u>	<u>2,737,140</u>

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
一年內	593,790	348,926	—	—
一年後	<u>458,162</u>	<u>218,357</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>
	<u>1,051,952</u>	<u>567,283</u>	<u>2,354,889</u>	<u>2,436,704</u>

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，貴集團賬面總值分別為1,842,952,000港元、1,267,283,000港元、2,655,162,000港元及2,737,140,000港元之發展中物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。

17. 待出售物業

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
待出售物業	<u>167,346</u>	<u>345,712</u>	<u>439,134</u>	<u>75,546</u>

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，貴集團賬面總值分別為166,226,000港元、317,955,000港元、359,109,000港元及24,843,000港元之待出售物業已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。

附錄一

會計師報告

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	於三月三十一日			於二零一五年
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
預付款項		11,117	16,691	6,208	1,890
按金	(a)	102,785	28,493	32,463	79,797
其他應收款項	(b)	261,740	275,431	113,096	30,405
		<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>
流動部分		<u>273,988</u>	<u>320,561</u>	<u>151,713</u>	<u>111,993</u>

附註：

- (a) 於二零一三年三月三十一日，按金包括就收購一個購物商場以賺取租金而支付予一名獨立第三方之按金101,600,000港元。
- (b) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，貴集團預售發展中物業之銷售所得款項賬面總值分別為229,726,000港元、239,940,000港元及111,662,000港元已抵押作為貴集團獲授一般銀行融資之擔保(附註24)。於二零一五年九月三十日，概無預售發展中物業之銷售所得款項抵押以取得貴集團任何銀行貸款。

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

19. 現金及現金等同項目

	於三月三十一日			於二零一五年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
現金及銀行結餘	102,162	84,950	242,239	103,922
減：計入分類為待出售的資產 (附註21)	—	—	—	(1,200)
	<u>102,162</u>	<u>84,950</u>	<u>242,239</u>	<u>102,722</u>

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

20. 與餘下母公司集團之結餘

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，該等款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟於二零一三年、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，借自宏安之貸款分別為395,422,000港元、187,622,000港元、352,743,000港元及352,743,000港元須按利率分別為5%、5%、3%及3%計息。該等結餘並非貿易性質，而該等結餘之賬面值與其公平值相若。

於往績記錄期末後，於二零一六年三月十六日，根據重組，Earnest Spot將 貴集團結欠餘下母公司集團之總額2,047,989,000港元(包括就二零一六年三月十六日收購East Run及More Action全部已發行股本的代價總額496,443,000港元)轉讓予 貴公司，代價為1.00港元。

21. 分類為待出售的資產及與分類為待出售的資產直接相關之負債

於二零一五年八月十二日，貴集團與獨立第三方訂立有條件協議，以出售 貴集團於其全資附屬公司誼堅有限公司(「誼堅」，其主要於香港從事物業投資)的所有股權連同 貴集團墊付的股東貸款，代價為158,000,000港元(「代價」)。該交易已於二零一五年十一月十一日完成。

於二零一五年九月三十日，誼堅之資產及負債(不包括於合併時對銷之股東貸款)如下：

	千港元
資產	
投資物業(附註15)	158,000
現金及現金等同項目(附註19)	1,200
分類為待出售的資產	159,200
負債	
其他應付款項及應計費用	(158)
計息銀行及其他貸款	(117,008)
應付稅項	(45)
應付餘下母公司集團款項	(9,715)
遞延稅項負債(附註25)	(1,085)
與分類為待出售的資產直接相關之負債	(128,011)
誼堅直接相關之資產淨值	31,189

22. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
90日內	24,221	46,264	78,135	35,188

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

23. 其他應付款項及應計費用

	於三月三十一日		二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元		
其他應付款項	19,182	7,527	13,029	17,854
應計費用	2,392	6,027	14,022	4,702
	21,574	13,554	27,051	22,556
減：分類為非流動負債之其他 應付款項	(4,264)	(984)	(7,581)	(14,714)
流動部分	17,310	12,570	19,470	7,842

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

24. 計息銀行及其他貸款

	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		千港元			
	實際利率(%)	到期期限	千港元	實際利率(%)	到期期限	千港元	實際利率(%)	到期期限				
即期												
銀行貸款	香港銀行	二零一四年	62,365	香港銀行	二零一五年	369,622	香港銀行	二零一六年	660,713	香港銀行	二零一六年	513,623
一有抵押	同業拆息+	或按要求		同業拆息+	或按要求		同業拆息+	或按要求		同業拆息+	或按要求	
	(1.06—2.16)/			(1.20—3.05)/			(1.25—3.05)/			(1.25—2.3)/		
	最優惠			最優惠			最優惠			最優惠		
	利率-2.75			利率-2.75			利率-2.75			利率-2.75		
按要求償還	香港銀行	按要求	147,951	香港銀行	按要求	23,301	香港銀行	按要求	7,258	香港銀行	按要求	6,942
長期銀行貸款	同業拆息+			同業拆息+			同業拆息+1.25			同業拆息+1.25		
一有抵押	(1.058—2.158)			(1.20—2.30)								
			210,316			392,923			667,971			520,565
非即期												
銀行貸款	香港銀行	二零一四年至	1,328,244	香港銀行	二零一五年至	804,140	香港銀行	二零一六年至	1,437,104	香港銀行	二零一六年至	1,376,814
一有抵押	同業拆息+	二零二五年		同業拆息+	二零二五年		同業拆息+	二零二五年		同業拆息+	二零二五年	
	(1.63—3.26)			(1.62—3.26)			(1.52—2.24)			(1.28—2.3)		
其他貸款			—			—	6	二零一八年	235,162	6	二零一八年	239,162
一無抵押												
			1,328,244			804,140			1,672,266			1,615,976
			1,538,560			1,197,063			2,340,237			2,136,541

附錄一

會計師報告

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
分析為：				
須償還之銀行貸款：				
一年內或按要求(附註)	210,316	392,923	667,971	520,565
第二年內	746,279	658,767	312,008	296,458
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	411,075	121,982	778,881	786,943
五年後	170,890	23,391	346,215	293,413
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,105,075</u>	<u>1,897,379</u>
分析為：				
須償還之其他貸款：				
一年內或按要求	—	—	—	—
第二年內	—	—	—	—
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	—	235,162	239,162
五年後	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,162</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>

附註：誠如財務資料附註35進一步詳述，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，貴集團分別合共178,027,000港元、54,915,000港元、111,301,000港元及70,132,000港元之定期貸款(載有按要求償還條款)分類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入即期計息銀行及其他貸款及列作一年內或按要求償還之銀行及其他貸款。

於報告期末，按貸款協議指定還款日期，計息貸款之到期情況如下：

	二零一三年 千港元	於三月三十一日 二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 九月三十日 千港元
須償還之銀行貸款：				
一年內或按要求	62,365	369,622	660,713	513,623
第二年內	761,389	287,445	312,826	297,102
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	456,708	257,809	778,681	788,965
五年後	258,098	282,187	352,855	297,689
	<u>1,538,560</u>	<u>1,197,063</u>	<u>2,105,075</u>	<u>1,897,379</u>
須償還之其他貸款：				
一年內或按要求	—	—	—	—
第二年內	—	—	—	—
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	—	235,162	239,162
五年後	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>235,162</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>

附註：

- (a) 若干銀行貸款以 貴集團投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入(附註15)、在建物業(附註16)、待出售物業(附註17)、預售發展中物業之銷售所得款項(附註18(b))及就 貴公司附屬公司(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分別為六、六、六及五間，從事物業發展)之股權質押之股份作抵押。

此外，宏安已就 貴集團於二零一三年、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分別最多為2,296,005,000港元、2,393,240,000港元、4,312,595,000港元及4,083,395,000港元之計息銀行貸款及若干一般銀行融資作出擔保。

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

25. 遞延稅項

於往績記錄期，遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元
於二零一二年四月一日	6,965
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	(174)
於二零一三年三月三十一日及二零一三年四月一日	6,791
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	(4,384)
於二零一四年三月三十一日及二零一四年四月一日	2,407
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	2,797
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	5,204
期內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	1,141
轉撥至與分類為待出售的資產直接相關之負債(附註21)	(1,085)
於二零一五年九月三十日	5,260

遞延稅項資產

	可抵銷未來應課 稅溢利之虧損 千港元
於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日、二零一三年四月一日、 二零一四年三月三十一日及二零一四年四月一日	—
年內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	3,460
於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日	3,460
期內計入損益賬之遞延稅項(附註11)	(3,460)
於二零一五年九月三十日	—

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，貴集團於香港產生稅項虧損分別為183,968,000港元、192,835,000港元、180,891,000港元及177,643,000港元，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。貴集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生，且被認為不可能有應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。

26. 股本

貴公司於二零一五年十一月十九日註冊成立，初始法定股本為100,000港元，分為10,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，貴公司已配發及發行100,000股普通股，金額為1,000港元。

貴公司股本根據重組之變動載於[編纂][歷史、發展及重組]一節。

27. 儲備

(a) 貴集團

於各往績記錄期，貴集團儲備及其變動之金額於本報告第I-6頁之合併權益變動表呈列。

(b) 合併儲備

合併儲備指餘下母公司集團所保留之貴集團附屬公司於往績記錄期之資產淨值。

附錄一

會計師報告

28. 擁有重大非控股權益之附屬公司

擁有重大非控股權益之貴集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一五年 三月三十一日	二零一五年 九月三十日
非控股權益持有之股權百分比：		
龍勝投資有限公司(「龍勝」)	40%	40%
高和投資有限公司(「高和」)	40%	40%
	<u>40%</u>	<u>40%</u>
	二零一五年 三月三十一日	二零一五年 九月三十日
	千港元	千港元
非控股權益獲分配之年／期內虧損：		
龍勝	(4)	(269)
高和	(42)	(474)
	<u>(42)</u>	<u>(474)</u>
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
龍勝	(15)	(284)
高和	(42)	(516)
	<u>(42)</u>	<u>(516)</u>

下表展示上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	龍勝 千港元	高和 千港元
二零一五年三月三十一日		
收入	—	—
開支總額	(10)	(105)
本年內虧損及全面虧損總額	<u>(10)</u>	<u>(105)</u>
流動資產	445,693	733,275
流動負債	2,369	2,515
非流動負債	<u>443,361</u>	<u>730,865</u>
經營活動所用之現金淨額	(432,052)	(712,046)
投資活動產生之現金淨額	—	—
融資活動產生之現金淨額	<u>433,658</u>	<u>713,308</u>
現金及現金等同項目增加淨額	<u>1,606</u>	<u>1,262</u>

附錄一

會計師報告

	龍勝 千港元	高和 千港元
二零一五年九月三十日		
收入	—	—
開支總額	(673)	(1,184)
本期內虧損及全面虧損總額	<u>(673)</u>	<u>(1,184)</u>
流動資產	454,697	764,928
流動負債	406	3,757
非流動負債	<u>455,002</u>	<u>762,460</u>
經營活動所用之現金淨額	(7,169)	(19,529)
投資活動產生之現金淨額	—	—
融資活動產生之現金淨額	<u>6,349</u>	<u>20,293</u>
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額	<u>(820)</u>	<u>764</u>

29. 收購非業務性質之附屬公司

截至二零一三年三月三十一日止年度

於二零一三年二月八日，貴集團與獨立第三方Woomera International Limited訂立買賣協議，以收購永宜投資有限公司（「永宜投資」）全部股權及永宜投資結欠其當時之股東之股東貸款，現金代價為475,771,000港元。該交易已於二零一三年三月二十二日完成。永宜投資主要於香港從事物業發展及截至收購日期止，永宜投資除於香港持有若干物業外，並無進行任何重大業務交易。

貴集團將上述交易入賬作為收購資產，因為貴集團收購的實體並不構成一項業務。

貴集團於上述交易所收購的資產淨值如下：

	千港元
已收購資產淨值：	
持作發展物業	476,853
銀行結餘	158
已收按金	(613)
應計款項	(149)
遞延稅項負債	<u>(478)</u>
	<u>475,771</u>
付款方式：	
現金	<u>475,771</u>

附錄一

會計師報告

就收購永宜投資所作之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(475,771)
所得銀行結餘	158
	<hr/>
收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(475,613)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(1,013)
	<hr/>
	<u>(476,626)</u>

30. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)，商議租期由一年至四年不等。租約條款亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金，以及包含或然租金條件，據此月租乃按營業額租金及基本租金之較高者釐定。

於各往績記錄期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，貴集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	於三月三十一日		於二零一五年	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	24,412	10,968	20,257	31,018
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	18,085	2,836	35,054	42,759
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	42,497	13,804	55,311	73,777
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

31. 承擔

於各往績記錄期末，貴集團的資本承擔如下：

	於三月三十一日		於二零一五年	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	698,332	221,133	49,738	224,130
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附錄一

會計師報告

32. 關連人士交易

- (a) 除財務資料其他部分詳述之交易外，於往績記錄期及截至二零一四年九月三十日止六個月內，貴集團與關連人士進行下列交易：

	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
經常性：					
來自宏安聯營公司之租金收入	1,470	1,507	2,084	427	5,513
非經常性：					
向餘下母公司集團支付 之管理費	5,240	9,357	12,270	5,803	7,290
向宏安支付之利息	<u>7,908</u>	<u>6,402</u>	<u>7,084</u>	<u>1,924</u>	<u>5,189</u>

該等交易乃按相關訂約方互相協定之條款及條件進行。董事認為，該等關連人士交易乃於貴集團一般業務過程中進行。

- (b) 宏安就授予貴公司之銀行貸款向銀行作出擔保(附註24)。宏安並無就提供該等擔保而收取代價。
- (c) 貴集團主要管理人員之補償

	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
短期僱員福利	23,146	34,566	39,087	10,178	11,360
退休福利	<u>87</u>	<u>80</u>	<u>120</u>	<u>59</u>	<u>60</u>
支予主要管理人員的薪酬總額	<u>23,233</u>	<u>34,646</u>	<u>39,207</u>	<u>10,237</u>	<u>11,420</u>

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註9。

33. 按類別劃分之金融工具

於各往績記錄期末，貴集團之所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本之金融負債。

34. 金融工具公平值及公平值等級

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

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

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

估計公平值時所用之方法及假設載述如下：

計息銀行及其他貸款以及其他應付款項之非即期部分的公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於往績記錄期末，貴集團本身計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

35. 財務風險管理目標及政策

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

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

利率風險

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

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

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一三年三月三十一日		
港元	100	(15,386)
港元	(100)	15,386
二零一四年三月三十一日		
港元	100	(11,971)
港元	(100)	11,971
二零一五年三月三十一日		
港元	100	(21,051)
港元	(100)	21,051
二零一五年九月三十日		
港元	100	(18,973)
港元	(100)	18,973

附錄一

會計師報告

信貸風險

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

至於其他應收款項，貴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。不同發行主體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。

貴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。

有關貴集團因其他應收款項(附註18)所產生信貸風險之進一步定量資料乃於財務資料相關附註中披露。

流動性風險

貴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。

貴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。

於各往績記錄期末，根據合約未貼現付款，貴集團金融負債之到期情況如下：

	按要求 千港元	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
於二零一三年三月三十一日						
銀行貸款(附註)	178,027	61,036	776,743	425,393	174,596	1,615,795
應付賬款(附註22)	—	24,221	—	—	—	24,221
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	17,310	4,264	—	—	21,574
來自宏安之貸款(附註20)	395,422	—	—	—	—	395,422
應付餘下母公司集團(附註20)	1,400,742	—	—	—	—	1,400,742
	<u>1,974,191</u>	<u>102,567</u>	<u>781,007</u>	<u>425,393</u>	<u>174,596</u>	<u>3,457,754</u>

附錄一

會計師報告

	按要求 千港元	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
於二零一四年三月三十一日						
銀行貸款(附註)	54,915	362,449	675,864	125,385	23,734	1,242,347
應付賬款(附註22)	—	46,264	—	—	—	46,264
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	12,570	984	—	—	13,554
來自宏安之貸款(附註20)	187,622	—	—	—	—	187,622
應付餘下母公司集團(附註20)	1,993,004	—	—	—	—	1,993,004
	<u>2,235,541</u>	<u>421,283</u>	<u>676,848</u>	<u>125,385</u>	<u>23,734</u>	<u>3,482,791</u>
於二零一五年三月三十一日						
銀行貸款(附註)	111,301	599,131	343,206	803,827	355,801	2,213,266
其他貸款(附註24)	—	—	—	277,491	—	277,491
應付賬款(附註22)	—	78,135	—	—	—	78,135
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	19,470	—	7,581	—	27,051
來自宏安之貸款(附註20)	352,743	—	—	—	—	352,743
應付餘下母公司集團(附註20)	2,516,663	—	—	—	—	2,516,663
	<u>2,980,707</u>	<u>696,736</u>	<u>343,206</u>	<u>1,088,899</u>	<u>355,801</u>	<u>5,465,349</u>
於二零一五年九月三十日						
銀行貸款(附註)	70,132	489,738	330,685	812,224	299,658	2,002,437
其他貸款(附註24)	—	—	—	275,036	—	275,036
應付賬款(附註22)	—	35,188	—	—	—	35,188
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	7,842	—	14,714	—	22,556
來自宏安之貸款(附註20)	352,743	—	—	—	—	352,743
應付餘下母公司集團(附註20)	2,521,094	—	—	—	—	2,521,094
	<u>2,943,969</u>	<u>532,768</u>	<u>330,685</u>	<u>1,101,974</u>	<u>299,658</u>	<u>5,209,054</u>

附註：

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，貴集團之計息銀行貸款中，包括總本金額分別為178,027,000港元、54,915,000港元、111,301,000港元及70,132,000港元之定期貸款，當中各貸款協議載有按要求償還條款，給予銀行無條件權利隨時要求償還貸款，因此，就上述到期日而言，總金額分類為「按要求」。

儘管有上述條款，董事相信該等貸款不會於十二個月內全數被要求償還，彼等認為有關貸款將根據各貸款協議所載到期日償還。作出此項評估乃考慮到：貴集團於批准財務報表當日之財務狀況、貴集團遵守貸款契諾之情況；並無違約事件，以及貴集團過去按時償還所有貸款。根據貸款之條款，已訂約非折扣付款如下：

	1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
二零一三年三月三十一日	33,384	17,848	48,094	88,830	188,156
二零一四年三月三十一日	32,727	2,061	5,463	8,729	48,980
二零一五年三月三十一日	106,582	745	2,097	4,691	114,115
二零一五年九月三十日	64,695	748	2,115	4,340	71,898

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴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。

貴集團管理資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，貴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。

附錄一

會計師報告

貴集團使用債務對經調整資本比率(即淨負債除以經調整資本)監察資本。淨負債包括計息銀行及其他貸款及來自宏安的貸款減現金及現金等同項目。經調整資本包括所有權益部分(即股本、儲備及非控股權益)及應付餘下母公司集團款項淨額。貴集團之政策為保持穩定的債務對經調整資本比率。於往績記錄期末之債務對經調整資本比率如下：

	於三月三十一日		於二零一五年	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
計息銀行及其他貸款	1,538,560	1,197,063	2,340,237	2,136,541
來自宏安的貸款	395,422	187,622	352,743	352,743
銀行貸款，計入與分類為 待出售的資產直接相關之負債	—	—	—	117,008
減：現金及現金等同項目	(102,162)	(84,950)	(242,239)	(102,722)
淨負債	1,831,820	1,299,735	2,450,741	2,503,570
權益總額	85,613	258,920	240,708	179,129
加：應付餘下母公司集團 應付餘下母公司集團，計入與 分類為待出售的資產直接相關 之負債	1,400,742	1,993,004	2,516,663	2,521,094
減：應收餘下母公司集團	(946,524)	(1,232,833)	(1,099,334)	(1,123,301)
經調整資本	539,831	1,019,091	1,658,037	1,586,637
債務對經調整資本	339.33%	127.54%	147.81%	157.79%

III. 報告期後事項

- (a) 於二零一五年十一月二十五日，貴集團與位元堂藥業控股有限公司(宏安的聯營公司)的一間全資附屬公司訂立臨時買賣協議，以出售其於港威龍有限公司及森寶投資有限公司之全部權益，該等公司為香港兩項物業之控股公司，總代價為70,000,000港元。有關交易於二零一五年十二月二十三日完成。
- (b) 於二零一五年十二月一日，貴集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於Level Success Limited之全部權益，Level Success Limited主要從事投資控股，並為一間物業控股附屬公司之控股公司，總代價為823,000,000港元。有關交易於二零一六年二月十五日完成。
- (c) 於二零一六年三月十六日，現時貴集團旗下公司於籌備貴公司股份於聯交所[編纂]期間完成重組。重組之更多詳情載於[編纂]「歷史、發展及重組」一節。

IV. 期後財務報表

於二零一五年九月三十日後任何期間，貴集團或其任何附屬公司並無編製任何經審核財務報表。

此 致

宏安地產有限公司(Wang On Properties Limited) 列位董事
創僑國際有限公司
金利豐財務顧問有限公司 台照

[●]
執業會計師
香港
謹啟

[●]