

閣下應將本節與本招股章程「附錄一—會計師報告」所載的合併財務資料(包括其附註)一併閱讀。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述乃建基於我們參照對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果可能與前瞻性陳述中的預測大相徑庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測大相徑庭的因素包括於「風險因素」所討論者。

概覽

我們為物業發展商，主要在香港從事工業大廈的物業發展，以進行出售或出租。根據仲量聯行報告的資料，就發展私人工業市場而言，按自二零一一年起的已竣工物業建築面積計，本集團排名第五位。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，本集團的收益分別為零、約611.8百萬港元及約78.7百萬港元。於二零一四年八月完成興建我們的首個竣工項目天際中心後，我們於二零一四年第三季及第四季交付天際中心的已售工場單位，而有關出售該等已售工場單位的收益乃於有關交付後根據相關會計準則確認。因此，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無錄得任何收益。於往績記錄期間，我們的大部分收益均來自出售天際中心的已竣工工場單位，而我們相對少量的收益則為來自出租天際中心若干停車位以及裕豐物業的若干樓層及停車位的經常性租金收入。

於往績記錄期間，我們的溢利主要源自出售天際中心的工場單位。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，本集團分別錄得純利約0.2百萬港元、196.1百萬港元及37.1百萬港元。於同期，我們分別錄得投資物業公平值收益約5.1百萬港元、12.0百萬港元及16.4百萬港元。假設撇除有關公平值收益，本集團將於截至二零一三年十二月三十

財務資料

一日止年度錄得經調整虧損約4.9百萬港元，並於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度分別錄得經調整溢利約184.1百萬港元及20.7百萬港元，其將仍然能夠符合上市規則第8.05(1)(a)條項下的溢利規定。下表載列於所示年度的有關計算：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
年度溢利	228	196,090	37,102
撇除下列各項：			
— 投資物業公平值變動產生的收益	(5,096)	(11,952)	(16,402)
經調整年度(虧損)/溢利	(4,868)	184,138	20,700
公平值收益佔年度溢利的百分比	2,235.1 %	6.1 %	44.2 %

展望將來，我們預期將會自出售星星中心的工場單位產生大量收益，而星星中心已售工場單位預期將於二零一六年最後一季至二零一七年第一季期間竣工及交付，而由於我們預計租金(作為經常性收入來源)所貢獻的溢利將會因完成裕豐項目及柴灣角項目而有所增長，本集團將會獲得更為穩定的收入流。

於往績記錄期間，我們的物業發展及收購乃部分通過免息應收股東款項撥支。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，我們的應付董事款項分別為約83.0百萬港元、205.4百萬港元及366.0百萬港元。我們已載入估計利息開支淨額對本集團於往績記錄期間的合併損益及其他全面收益表的影響的說明如下。有意投資者務請注意，有關分析並非受到香港財務報告準則規管，且乃建基於假設，並僅供參考及不應被視為控制性影響。根據當時的市場利率，截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，理應自本集團扣除的估計利息開支淨額將分別為約1.8百萬港元、3.6百萬港元及5.4百萬港元，其中零、約0.8百萬港元及約2.2百萬港元理應於合併損益及其他全面收益表扣除；及約1.8百萬港元、2.8百萬港元及3.2百萬港元則理應分別於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度資本化。我們乃按猶如我們已自貸款銀行借取相等於應付董事款項的款項採納估計利率。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，有關利率分別介乎約3.2%至3.7%、2.7%至3.7%及2.5%至3.7%。假設已扣除有

財務資料

關估計利息開支淨額，本集團理應分別於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度錄得經調整年度溢利約0.2百萬港元、195.3百萬港元及34.9百萬港元。因此，仍能夠達到上市規則第8.05(1)(a)條項下之溢利規定。下表載列有關估計利息開支淨額對所示年度的合併損益及其他全面收益表的影響，僅供說明用途：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
年度溢利	228	196,090	37,102
減：估計利息開支淨額	—	(819)	(2,244)
經調整年度溢利	228	195,271	34,858

展望將來，由於我們將在財務上獨立於董事，我們預期我們就貸款銀行授出的計息貸款按利率香港銀行同業拆息另加3.0厘產生利息開支。於二零一六年三月十七日，我們取得授出金額合共約達430百萬港元的銀行融資，其可於上市後提取。於二零一六年四月三十日，應付董事（即陳先生及林先生）款項為約383百萬港元，其中約193百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還，而其餘款項約190百萬港元則將於上市後按彼等各自於本公司的持股權益比例資本化。利息開支將隨後根據適用會計政策於我們的合併損益及其他全面收益表扣除或資本化。因此，相較於往績記錄期間有關借貸的利息開支，有關借貸的利息開支可能會於日後有所增加，當中包括就用作償還應付董事款項的銀行融資所產生者。

呈列基準

本公司於二零一六年三月四日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備上市，本集團曾進行重組。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」。由於進行重組，本公司成為本集團現時旗下公司（於重組前後均受控股股東共同控制）之控股公司。

財務資料乃根據香港財務報告準則編製。本集團於編製整段往績記錄期間的財務資料時，已採納自二零一五年一月一日起會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關過渡性條文。

有關呈列及編製本招股章程所載財務資料的基準之更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，包括下文所載的因素：

香港的經濟狀況及市場週期

我們來自物業發展的收益受到對物業的市場需求的莫大影響，而由於我們於往績記錄期間的所有收益均源自香港，故其直接受到香港的經濟狀況所影響。香港的名義本地生產總值於二零一三年、二零一四年及二零一五年分別錄得3.0%、2.7%及2.4%的增長。經濟增長可使香港一般家庭的可支配收入增加，從而增強香港物業市場的需求及物業定價趨勢。此外，當香港經濟向好，客戶信心亦將增強，從而亦推動香港物業市場的需求增長。相反，倘香港經濟增長倒退，對物業的市場需求及來自物業發展的收益均可能會受到不利影響。

就我們的租金收入而言，由於大部分租賃年期均少於或預期少於三年，倘未能取得新租約或於續租時協定下調租金，則我們的經營業績可能會受到影響。由於租期相對較短，簽訂新租約或續約時，我們的租金收入亦較易受到更為頻密的市場主導檢討或調整所影響。因此，我們預期物業需求及經營業績將繼續受到香港整體經濟狀況所影響。

香港的物業行業規例

我們的營運受香港物業行業的多項政策及規例所規限。該等政策及規例包括但不限於有關按揭首付金額、印花稅、土地供應、物業融資及其他方面的政策。任何政策及規例變動可能會對我們的營運施加潛在限制，故倘我們未能即時有效適應該等變動，則我們的財務表現亦可能會受到限制。此外，隨著政策及規例日後轉變，我們可能會產生額外成本。這可能會增加我們的營運成本及因而降低溢利。我們預期物業需求及經營業績將繼續受到香港物業行業的規例所影響。

物業發展的時機及所需時間

我們的物業發展一般需時多年完成。儘管只要發展中物業符合若干規定便可進行預售，惟直至物業發展完成及交付予客戶並由客戶簽署交收表前，不得就相關物業確認收益。因此，我們的現金流量及收益確認於不同時期均或有不同，且當物業正處於發展階段時，兩者未必會相符。此外，由於密集資金需求及土地供應有限，於同一期間可承接的項目有限，而這亦可能會對現金量及收益確認的時間造成影響。由於物業發展時間表各有不同，於往績記錄期間，我們的現金流量、收益確認及經營業績均出現波動，而於

日後亦可能會出現波動。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素—於往績記錄期間，我們主要自出售物業產生收益。我們的經營業績乃取決於多項因素，包括物業發展的時間表及物業銷售的時機」。

預售

預售指於物業完成前的階段出售物業。為遵守適用的法例及規例，我們可於符合若干規定下預售發展中物業。我們一般自預售收取訂金或若干分期款項，其構成我們營運的巨額現金流入，而此等現金流入須用作興建或發展相關物業。因此，預售結果可能對營運及現金流入以及我們提早償還若干銀行貸款以減低利息開支的能力造成影響。預售結果受市場情況及對我們的預售物業的需求、其他可用物業的競爭、香港的規例或限制等多項因素所影響。預售表現出現任何變動將影響我們的現金流量及經營業績。

獲得融資及融資成本

土地收購及物業發展的營運需要密集資金。於往績記錄期間，我們自本身的營運內部資金、來自銀行借貸的外部資金以及關聯方貸款及董事墊款撥付發展。獲得銀行借貸與否取決於香港金融管理局或其他香港政府或監管機構的現行政策，以及融資銀行對收購或興建物業的銀行融資實行的相關政策。於往績記錄期間，本集團亦就物業收購及物業發展使用來自董事或關聯公司的資金。於上市時，應付關聯公司的未償還金額將全部清償，而本集團將在財務上獨立於彼等。董事相信，我們將於上市後在財務上獨立於彼等及關聯公司。然而，我們透過銀行融資為物業收購集資的能力受限於香港金融管理局或其他香港政府或監管機構的現行政策，以及融資銀行實行的相關政策。倘本集團於合適機會出現時未能就收購新發展或投資物業取得充裕的融資，則本集團日後的擴展可能會受到不利影響。

於往績記錄期間，銀行借貸以浮動利率計息，而關聯方貸款則以固定利率計息。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們的總借貸成本分別為約12.7百萬港元、18.8百萬港元及12.8百萬港元。因此，凡利率出現任何變動均可能會影響我們的融資成本，並因而影響我們的經營業績。

投資物業公平值變動

於往績記錄期間，投資物業於各報告日期按物業估值師的估值基準，於合併財務狀況表作為非流動資產按其估計公平值列值。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，投資物業的公平值分別為約19.3百萬港元、34.6百萬港元、523.5百萬港元及525.1百萬港元。

財務資料

投資物業乃按經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法進行估值。估值已計及於估值日期有關建築階段的累計建築成本及專業費用，以及預期完成發展將產生的餘下成本及費用。投資物業估計公平值變動所產生的盈虧於合併損益及其他全面收益表內作為投資物業公平值變動入賬。於往績記錄期間，我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度分別錄得投資物業公平值變動約5.1百萬港元、12.0百萬港元及16.4百萬港元。投資物業估值已經導致及可能繼續導致我們的溢利受到影響。有關投資物業估值的額外資料，請參閱「會計師報告—重要會計政策以及關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源」及本節下文「合併財務狀況表若干項目描述—投資物業」。

以下敏感度分析說明投資物業公平值變動產生的收益的假設性波動對往績記錄期間的除稅前溢利造成的影響，僅供說明用途。投資物業公平值變動產生的收益波動假設為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千港元	千港元	千港元
假設性波動			
截至以下日期止年度的投資物業公平值變動產生的收益增加／減少			
二零一三年十二月三十一日	+/-255	+/-510	+/-764
二零一四年十二月三十一日	+/-598	+/-1,195	+/-1,793
二零一五年十二月三十一日	+/-820	+/-1,640	+/-2,460
截至以下日期止年度的除稅前溢利增加／減少			
二零一三年十二月三十一日	+/-255	+/-510	+/-764
二零一四年十二月三十一日	+/-598	+/-1,195	+/-1,793
二零一五年十二月三十一日	+/-820	+/-1,640	+/-2,460

有意投資者應注意，上述歷史財務數據分析乃建基於假設，故僅供參考用途並不應被視為實際影響。

財務資料

投資物業乃經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法進行估值。投資物業平均售價的任何變動均可能會影響投資物業的估值，以及投資物業公平值變動所產生的收益／（虧損）。

以下敏感度分析說明投資物業平均售價的假設性波動對往績記錄期間的除稅前溢利造成的影響，僅供說明用途。投資物業平均售價的波動假設為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千港元	千港元	千港元
假設性波動			
截至以下日期止年度的投資物業平均售價增加／減少所導致的投資物業公平值變動所產生的收益增加／減少			
二零一三年十二月三十一日	+/-966	+/-1,932	+/-2,898
二零一四年十二月三十一日	+/-1,730	+/-3,460	+/-5,190
二零一五年十二月三十一日	+/-26,173	+/-52,345	+/-78,518
截至以下日期止年度的除稅前溢利增加／減少			
二零一三年十二月三十一日	+/-966	+/-1,932	+/-2,898
二零一四年十二月三十一日	+/-1,730	+/-3,460	+/-5,190
二零一五年十二月三十一日	+/-26,173	+/-52,345	+/-78,518

有意投資者應注意，上述歷史財務數據分析乃建基於假設，故僅供參考用途並不應被視為實際影響。

營運成本

營運成本主要包括土地成本及建築成本。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年，土地成本及建築成本的總金額為約277.9百萬港元及34.4百萬港元，佔相關年度的銷售物業成本約88.1%及82.9%。由於土地成本及建築成本佔銷售物業成本的最大部分，該等成本任何大幅增加均可能對所提供的銷售物業成本造成不利影響並降低我們的毛利。

於往績記錄期間，土地成本及建築成本均在整體上不斷增加。土地成本主要受經濟狀況、市場需求及香港的政策及規例所影響。建築成本主要包括有關發展物業的材料及員工成本。由於香港近年錄得整體通脹，建築成本一直上漲。儘管我們一般與承包商磋商建築成本金額，惟材料及員工成本增加可能會獲納入承包商的費用報價中。因此，凡建築成本出現上漲亦可能對經營業績造成重大影響。

財務資料

以下敏感度分析說明土地成本及建築成本的假設性波動對往績記錄期間的除稅前溢利造成的影響，僅供說明用途。土地成本及建築成本的波動假設為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	千港元	千港元	千港元
假設性波動			
截至以下日期止年度的土地成本及建築成本增加／減少			
二零一三年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零一四年十二月三十一日	+/-13,893	+/-27,786	+/-41,678
二零一五年十二月三十一日	+/-1,719	+/-3,438	+/-5,157
截至以下日期止年度的除稅前溢利增加／減少			
二零一三年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零一四年十二月三十一日	-/+13,893	-/+27,786	-/+41,678
二零一五年十二月三十一日	-/+1,719	-/+3,438	-/+5,157

有意投資者應注意，上述歷史財務數據分析乃建基於假設，故僅供參考用途並不應被視為實際影響。

重要會計政策以及關鍵估計及判斷

我們已識別對編製本集團財務報表而言屬重要的若干會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在上述各情況下，管理層須根據未來期間或會有變的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目。在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)我們選用的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所報告業績對狀況及假設出現變動的敏感度。就我們對投資物業之遞延稅項、投資物業之公平值及待售物業之估計可變現淨值之會計估計而言，我們並無注意到我們的估計與往績記錄期間內之實際業績存在重大差異。此外，我們過往並無經歷任何估計或其相關假設之變動。有關估計之方法及假設於日後將不大可能出現變動。對了解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重要會計政策、估計及判斷詳載於本招股章程附錄一會計師報告附註4及5，而我們的投資物業及待售物業的詳細分類則載列如下。

投資物業及待售物業的分類

於收購、發展或重建物業前，董事將決定有關收購或發展的意向。我們一般將擬產生租金收入或持作資本增值的物業分類為投資物業。就我們擬作為存貨出售的物業而言，其則分類為待售物業。因此，我們將物業分類為本集團的投資物業或待售物業乃屬系統性且具備基準，而非隨意分類。

就考慮將物業指定為待售物業或投資物業而言，我們可能會考慮多項因素，包括但不限於下列各項：

- (a) 鄰近物業的長期資本升值潛力，而其則繼而可受到若干因素影響，如地點、鄰近類似物業的供需、是否毗鄰交通網絡、當前市況以及現有及日後的發展潛力。倘我們認為鄰近物業存在長期資本升值潛力，則我們可能會更為傾向持有物業更長時間，以獲得經常性租金收入，並可能會在日後出現機會時出售該等物業，以盡量提高我們的資本收益；及
- (b) 毗鄰物業的佔用率。倘毗鄰物業的佔用率高企，則我們會更為傾向持有物業的場所以作為投資物業，原因是我們認為對我們物業的需求將會更為殷切。

於往績記錄期間，我們將下表所載的物業分類為待售物業，原因是我們有意出售該等作為存貨的物業。

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
已竣工物業			
天際中心	—	58,889	19,847
發展中物業			
天際中心	200,086	—	—
星星中心	176,967	234,400	315,509
柴灣角物業	—	190,202	192,913
	<u>377,053</u>	<u>424,602</u>	<u>508,422</u>
總計	<u>377,053</u>	<u>483,491</u>	<u>528,269</u>

財務資料

於往績記錄期間，我們將下表所載的物業分類為投資物業，原因是我們擬持有該等物業以產生租金收入及享有資本升值。

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
在建投資物業(按成本計)			
星星中心停車位	3,260	—	—
在建投資物業(按公平值計)			
天際中心停車位	16,060	—	—
星星中心停車位	—	13,090	21,770
	<u>16,060</u>	<u>13,090</u>	<u>21,770</u>
已竣工投資物業(按成本計)			
天際中心停車位	—	21,510	28,680
有待進行改建及加建工程的投資物業 (按公平值計)			
裕豐物業	—	—	473,000
	<u>19,320</u>	<u>34,600</u>	<u>523,450</u>

經營業績

下表概述於往績記錄期間的財務報表的合併損益及其他全面收益表，其詳情載於本招股章程附錄一內的會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	佔總收益 百分比	千港元	佔總收益 百分比	千港元	佔總收益 百分比
收益	—	不適用	611,811	100.0	78,672	100.0
銷售及服務成本	—	不適用	(315,548)	(51.6)	(42,709)	(54.3)
毛利	—	不適用	296,263	48.4	35,963	45.7
其他收入	28	不適用	4,420	0.7	5,963	7.6
投資物業公平值變動						
產生的收益	5,096	不適用	11,952	2.0	16,402	20.8
銷售開支	(1,623)	不適用	(10,764)	(1.8)	(1,189)	(1.5)
行政及其他開支	(3,485)	不適用	(66,710)	(10.9)	(10,139)	(12.9)
上市開支	—	不適用	—	—	(864)	(1.1)
融資成本	—	不適用	(2,433)	(0.3)	(4,006)	(5.0)
除稅前溢利	16	不適用	232,728	38.1	42,130	53.6
所得稅抵免(開支)	212	不適用	(36,638)	(6.0)	(5,028)	(6.4)
年度溢利及全面收益						
總額	<u>228</u>	<u>不適用</u>	<u>196,090</u>	<u>32.1</u>	<u>37,102</u>	<u>47.2</u>

損益及其他全面收益表經選定項目描述

收益

我們的收益指來自物業發展的收益及來自物業投資的租金收入。下表載列我們於所示期間按分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	佔總收益 百分比		佔總收益 百分比		佔總收益 百分比	
千港元	%	千港元	%	千港元	%	
來自以下各項 的收益：						
物業發展.....	—	—	611,765	100.0	73,513	93.4
物業投資.....	—	—	46	0.0	5,159	6.6
總計.....	—	—	611,811	100.0	78,672	100.0

於往績記錄期間，由於尚未完成物業發展，亦無物業準備好交付予客戶，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無產生任何收益。於往績記錄期間，我們的大部分收益均源自香港的物業發展，而於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度錄得的物業發展收益均全部產生自銷售我們的首個竣工項目天際中心的物業所產生。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，物業發展所產生的收益分別為約611.8百萬港元及73.5百萬港元，分別佔我們總收益的約100.0%及93.4%。我們於截至二零一四年十二月三十一日止年度首次確認收益，原因是(i)完成我們首個竣工項目天際中心，並於同年向客戶交付相關物業；及(ii)來自投資物業(主要為位於香港的工業大廈的停車場)的租金收入。我們的投資物業租金收入所產生的收益乃分類至物業投資業務分部之下。

與行業慣例一致，我們一般於物業發展階段與客戶訂立有關物業展業務的臨時買賣協議，故預售乃遵照規管於香港進行預售的法例及規例展開。來自物業銷售的收益於相關物業已落成並交付予客戶時確認。於符合收益確認的準則前自客戶收取的訂金及分期付款項均計入合併財務狀況表內的流動負債項下。

物業發展產生的收益主要受我們已售出的已發展物業的建築面積及其相關平均售價所影響。平均售價則一般受樓宇類別、位置、市況及需求以及發展成本等多項因素所影響。因此，我們於往績記錄期間的收益出現波動。

財務資料

下表載列於所示期間的物業發展活動所產生收益的明細、有關已售出建築面積及平均售價：

截至十二月三十一日止年度								
二零一三年			二零一四年			二零一五年		
已售出 建築 面積		平均售價	已售出 建築 面積		平均售價	已售出 建築 面積		平均售價
千港元	平方呎	港元／ 平方呎	千港元	平方呎	港元／ 平方呎	千港元	平方呎	港元／ 平方呎
—	—	—	611,765	128,700	4,753	73,513	16,161	4,549

附註：所有上述收益均產生自銷售天際中心的單位。天際中心的總建築面積合共為152,254平方呎。於往績記錄期間，已售出工場單位的建築面積約為144,861平方呎。於往績記錄期間，合共九間工場單位仍未交付。上述九間工場單位的其中三間已於二零一六年前訂約並已於二零一六年交付。於最後實際可行日期，仍有六間天際中心工場單位未售。

天際中心的平均售價由截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方呎約4,753港元下跌至截至二零一五年十二月三十一日止年度的每平方呎約4,549港元，乃主要由於一名客戶將若干天際中心工場單位的付款由二零一四年延遲至二零一五年所致。根據與該客戶於二零一三年第一季進行預售期間簽訂的買賣協議，該客戶預定於二零一四年底前作出所有付款，而本集團則預定於二零一四年交付相關工場單位。該客戶之後要求且本集團亦同意將付款延遲至二零一五年。

由於該客戶佔我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度的總收益約51.6%，而於二零一三年第一季預售天際中心的購買價普遍低於隨後於二零一四年預售餘下天際中心工場單位的購買價，故該延遲完成及交付導致截至二零一五年十二月三十一日止年度的平均售價下跌。

銷售及服務成本

銷售及服務成本主要指銷售物業成本，其直接與於相關年度來自物業發展的收入及有關租賃物業的成本有關。就物業發展而言，與行業慣例一致，我們一般相關各物業已落成並交付予客戶時確認銷售物業成本。於符合上述確認證明前在發展階段產生的成本均計入合併財務狀況表內的待售物業項下。

於往績記錄期間，由於尚未完成物業發展，亦無物業準備好交付予客戶，且並無產生任何租金收入，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無確認任何銷售及服務成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們已就天際中心確認銷售物業成本。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期間按分部劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銷售物業成本	—	—	315,527	100.0	41,513	97.2
有關物業投資的成本	—	—	21	0.0	1,196	2.8
總計	—	—	<u>315,548</u>	<u>100.0</u>	<u>42,709</u>	<u>100.0</u>

銷售物業成本

銷售物業包括於相應期間所確認與物業發展收益直接相關的成本。於往績記錄期間，銷售物業成本包括建築成本、土地收購成本、資本化借貸成本及其他成本。

下表載列我們於所示期間按性質劃分的銷售物業成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
建築成本	—	—	228,332	72.4	28,253	68.1
土地收購成本	—	—	49,524	15.7	6,128	14.8
資本化借貸成本	—	—	18,067	5.7	2,236	5.3
其他	—	—	19,604	6.2	4,896	11.8
總計	—	—	<u>315,527</u>	<u>100.0</u>	<u>41,513</u>	<u>100.0</u>

建築成本

建築成本包括設計及興建天際中心所產生的全部成本，包括就建築工程向第三方承包商支付的款項，如材料成本及員工成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，建築成本分別為約228.3百萬港元及28.3百萬港元，佔我們於相關年度的銷售物業成本的約72.4%及68.1%。

土地收購成本

土地收購成本主要指收購土地的成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，土地收購成本分別為約49.5百萬港元及6.1百萬港元，佔我們於相關年度的物業銷售成本的約15.7%及14.8%。

財務資料

資本化借貸成本

倘資本化借貸成本為直接與期內直至完成發展所產生的發展中物業收購及發展有關，則資本化借貸成本指借貸成本。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，資本化借貸成本分別為約18.1百萬港元及2.2百萬港元，佔我們於相關年度的銷售物業成本的約5.7%及5.3%。

其他

其他銷售物業成本主要包括已售出物業的建築費及顧問費。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，物業發展成本分別為約19.6百萬港元及4.9百萬港元，佔我們於相關年度的銷售物業成本的約6.2%及11.8%。

有關物業投資的成本

有關物業投資的成本主要指與管理我們向第三方出租的投資物業相關的成本。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	毛利率 %	千港元	毛利率 %	千港元	毛利率 %
來自以下各項的 毛利：						
物業發展.....	—	—	296,238	48.4	32,000	43.5
物業投資.....	—	—	25	54.3	3,963	76.8
總計.....	—	—	296,263	48.4	35,963	45.7

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無產生任何收益，故並無確認任何銷售成本及毛利。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，毛利分別為約296.3百萬港元及36.0百萬港元，而毛利率則分別為約48.4%及45.7%。

財務資料

其他收入

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
待售物業的暫時						
租金收入	—	—	340	7.7	3,932	65.9
物業管理費	—	—	140	3.2	1,127	18.9
利息收入	4	14.3	251	5.7	638	10.7
就租戶及物業買家的						
沒收訂金	—	—	3,683	83.3	80	1.4
其他	24	85.7	6	0.1	186	3.1
總計	<u>28</u>	<u>100.0</u>	<u>4,420</u>	<u>100.0</u>	<u>5,963</u>	<u>100.0</u>

其他收入主要指待售物業的暫時租金收入、物業管理費、利息收入、就租戶及物業買家的沒收訂金及其他。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，其他收入分別為約28,000港元、4.4百萬港元及6.0百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，就租戶及物業買家的沒收訂金乃歸因於天際中心。當我們接獲買家取消物業交易時，一般會就沒收或退回訂金與買家進行磋商。沒收訂金的金額乃由訂約方之間磋商，並按逐個個案視乎取消物業交易的理由釐定。

待售物業的暫時租金收入乃歸因於我們自可能於發展完成後最終出售且並不作為投資物業入賬的發展中物業所產生的租賃。截至二零一四年十二月三十一日止年度，暫時租金收入全數均產生自柴灣角物業。截至二零一五年十二月三十一日止年度，暫時租金收入乃產生自柴灣角物業及天際中心停車位。

物業管理費指於往績記錄期間就天際中心收取的管理費。

投資物業公平值變動

於往績記錄期間，根據經營租賃安排持作產生租金收入的物業權益採用公平值模式計量，並作為投資物業入賬。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，投資物業公平值已由物業估值師進行估值，主要經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法及剩餘法得出。於估值日期，有關建築階段的累計建築成本及專業費用及預期將就完成發展所產生的餘下成本及費用均計入估值之中。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期間的投資物業公平值變動明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
在建投資物業			
天際中心停車位	5,096	—	—
星星中心的停車場(「星星中心停車位」)	—	8,772	7,186
	<u>5,096</u>	<u>8,772</u>	<u>7,186</u>
已竣工投資物業			
天際中心停車位	—	3,180	7,170
有待進行改建及加建工程的投資物業			
裕豐物業	—	—	2,046
	<u>5,096</u>	<u>11,952</u>	<u>16,402</u>

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，投資物業公平值變動產生的收益分別為約5.1百萬港元、12.0百萬港元及16.4百萬港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的公平值收益較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加，乃主要由於星星中心停車位的公平值上升所致，其於截至二零一三年十二月三十一日止年度施工，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度仍在興建中。公平值收益進一步增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約16.4百萬港元，乃主要由於天際中心停車位的公平值增加約7.2百萬港元以及於截至二零一五年十二月三十一日止年度收購的裕豐項目的公平值增加2.0百萬港元所致。

於往績記錄期間，投資物業公平值增加為非現金及毋須課稅收益，對財務業績並不構成任何現金或稅務影響。有關投資物業公平值變動的詳情，請參閱本招股章程內本節「重要會計政策以及關鍵估計及判斷—投資物業」及附錄三「物業估值報告」。

銷售開支

銷售開支主要包括地產代理佣金、有關物業發展的專業費用及其他銷售開支。物業代理佣金關乎支付予銷售代理的款項，按彼等作出的實際銷售的百分比計算得出。

財務資料

下表載列我們於所示期間的銷售開支明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
地產代理佣金	—	—	10,043	93.3	1,042	87.6
物業發展的專業費用	988	60.1	721	6.7	147	12.4
其他	635	39.9	—	—	—	—
總計	<u>1,623</u>	<u>100.0</u>	<u>10,764</u>	<u>100.0</u>	<u>1,189</u>	<u>100.0</u>

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，銷售開支分別為約1.6百萬港元、10.8百萬港元及1.2百萬港元。按佔總收益的百分比計，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的銷售開支分別佔約1.8%及1.5%。

地產代理佣金主要為就銷售已發展物業而支付予第三方地產代理的佣金。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於尚未完成物業發展，故概無產生地產代理佣金。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，地產代理佣金分別為約10.0百萬港元及1.0百萬港元。

於往績記錄期間，我們亦主要就編製法律文件產生有關物業發展的專業費用，其於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度分別為約1.0百萬港元、0.7百萬港元及0.1百萬港元。

其他銷售開支主要指截至二零一三年十二月三十一日止年度內有關推廣天際中心的廣告開支約0.6百萬港元。

行政及其他開支

行政及其他開支主要包括員工成本、顧問費、董事酬金、銀行收費、租金及差餉以及其他。就員工成本而言，其包括薪金、其他津貼及物業發展的花紅。倘員工成本金額於物業完成前歸因於物業發展，則該金額可予資本化。

財務資料

下表載列我們於所示期間的行政及其他開支明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
員工成本	—	—	6,378	9.6	807	8.0
顧問費	1,076	30.9	3,598	5.4	1,000	9.9
董事酬金	40	1.2	49,975	74.9	1,147	11.3
銀行收費	778	22.3	399	0.6	1,075	10.6
地租及差餉	642	18.4	848	1.3	1,569	15.4
其他行政開支	949	27.2	5,512	8.2	4,541	44.8
	<u>3,485</u>	<u>100.0</u>	<u>66,710</u>	<u>100.0</u>	<u>10,139</u>	<u>100.0</u>

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，行政及其他開支分別為約3.5百萬港元、66.7百萬港元及10.1百萬港元。按佔總收益的百分比計，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的行政開支分別佔約10.9%及12.9%。

上市開支

上市開支包括有關上市的專業及其他開支。截至二零一五年十二月三十一日止年度的上市開支達0.9百萬港元。

融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
有關以下各項的利息：			
銀行借貸	3,352	8,179	9,993
關聯方貸款	9,397	10,601	2,808
總借貸成本	12,749	18,780	12,801
減：就合資格資產成本資本化金額 . . .	(12,749)	(16,347)	(8,795)
總計	<u>—</u>	<u>2,433</u>	<u>4,006</u>

融資成本主要包括就計息銀行借貸收取的利息及關聯方貸款的利息。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，借貸成本總額分別為約12.7百萬港元、18.8百萬港元及12.8百萬港元，而於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，因合資格資產成本直接與其有關而資本化的金額分別為約12.7百萬港元、16.3百萬港元及8.8百萬港元。

所得稅開支

本集團須根據產生自或源自本集團旗下公司所在或經營所在的稅務司法管轄區的溢利按獨立法人實體基準繳納所得稅。

(i) 開曼群島／英屬處女群島利得稅

本集團一直毋須於開曼群島／英屬處女群島繳付任何稅項。

(ii) 香港利得稅

香港利得稅根據往績記錄期間的應評稅溢利於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度按16.5%的稅率作出撥備。

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度的所得稅抵免為約0.2百萬港元，而於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的所得稅開支則分別為約36.6百萬港元及約5.0百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的實際稅率分別為約15.7%及11.9%。

過往經營業績回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較

收益

收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約611.8百萬港元減少約533.1百萬港元或87.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約78.7百萬港元，乃由於就天際中心交付的單位數目於截至二零一五年十二月三十一日止年度有所減少。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的物業發展收益為73.5百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度已交付的天際中心已售出建築面積為約16,161平方呎，平均售價為每平方呎約4,549港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度已交付的每平方呎平均售價截至二零一四年十二月三十一日止年度減少，乃主要由於一名客戶有關天際中心若干工場單位的付款由二零一四年延遲至二零一五年所致。有關詳情，請參閱本節「損益及其他全面收益表經選定項目描述－收益」。

我們自投資物業產生的租金收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約46,000港元增加約5.1百萬港元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約5.2百萬港元。該增加乃主要歸因於裕豐物業約4.5百萬港元的租金收入，而裕豐物業乃於二零一五年二月收購。

銷售及服務成本

銷售及服務成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約315.5百萬港元減少約272.8百萬港元或86.5%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約42.7百萬港元。該減少乃與銷售減少一致，而銷售減少則主要歸因於截至二零一五年十二月三十一日止年度內的已售物業數目減少。

毛利及毛利率

由於前述情況，毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約296.3百萬港元減少約260.3百萬港元或87.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約36.0百萬港元。毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約48.4%下跌至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約45.7%，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度就天際中心確認額外後續建築成本約2.5百萬港元，導致物業發展所得毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約48.4%下跌至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約43.5%。毛利率下跌部分被物業投資租金收入（主要由於裕豐物業所致）所得毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約54.3%上升至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約76.8%所抵銷。

其他收入

其他收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約4.4百萬港元增加約1.6百萬港元或34.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約6.0百萬港元。其他收入減少乃主要由於(i)柴灣角物業的兩個單位於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生全年租金收入，令來自待售物業的暫時租金收入增加3.6百萬港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則僅確認兩個月租金收入，且於截至二零一五年十二月三十一日止年度全年出租一個額外單位；及(ii)天際中心的物業管理費增加約1.0百萬港元所致。該增加部分由就租戶及物業買家的沒收訂金減少約3.6百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動產生的收益

投資物業公平值變動產生的其他收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約12.0百萬港元增加約4.5百萬港元或37.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約16.4百萬港元。該增加乃主要由於天際中心停車位的公平值收益增加約4.0百萬港元及裕豐物業的公平值收益因其乃於二零一五年二月收購而增加約2.0百萬港元所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約10.8百萬港元減少約9.6百萬港元或89.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約1.2百萬港元。該減少乃主要歸因於地產代理佣金減少約9.0百萬港元，乃主要由於已交付天際中心工場單位數目由截至二零一四年十二月三十一日止年度的133個單位減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度的14個單位所致。

行政及其他開支

行政及其他開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約66.7百萬港元減少約56.6百萬港元或84.8%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約10.1百萬港元。該減少乃主要由於給予執行董事及員工的酌情花紅主要因產生自銷售天際中心工場單位的溢利而大幅減少，而有關酌情花紅乃計入董事酬金及員工成本。酌情花紅乃按執行董事或員工的貢獻以及銷售天際中心工場單位應佔的表現計算，並支付予參與銷售天際中心工場單位的所有執行董事及員工，惟其薪金乃按佣金計算者則除外。

上市開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，上市開支約達0.9百萬港元，主要由於上市所產生的專業費用，而該費用於過往年度並無產生所致。

融資成本

融資成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約2.4百萬港元增加約1.6百萬港元至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約4.0百萬港元。該增加乃主要由於有關於二零一五年七月收購裕豐物業的銀行借貸的利息有所增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約36.6百萬港元減少約31.6百萬港元或86.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約5.0百萬港元。該減少乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度的應評稅溢利因已交付物業數目減少而有所減少所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度的實際稅率下跌至約11.9%，乃主要由於投資物業公平值變動產生的收益約16.4百萬港元就利得稅目的而言屬毋須課稅所致。

年度溢利

由於前述情況，年度溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約196.1百萬港元減少約159.0百萬港元或81.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約37.1百萬港元。儘管純利有所減少，純利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約32.1%上升至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約47.2%，乃主要由於投資物業公平值變動產生的收益增加4.5百萬港元所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

收益

由於尚未完成物業發展且並無物業準備好交付予客戶，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無產生任何收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，收益約611.8百萬港元主要由物業發展所貢獻。截至二零一四年十二月三十一日止年度，因完成及銷售138個天際中心工場單位而確認收益。由於天際中心於二零一三年仍在興建中且尚未準備好交付予客戶，故自其收取的訂金或分期付款項於二零一三年十二月三十一日入賬為其他應付款項。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無錄得任何收益。

於二零一四年八月，由於天際中心已完成並交付予客戶，故開始就天際中心確認收益。所有138個單位於截至二零一四年十二月三十一日止年度交付及確認為收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，已售天際中心的建築面積為約128,700平方呎，平均售價為每已售出平方呎約4,753港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們亦自投資物業(天際中心停車位地下及一樓)產生租金收入46,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，天際中心仍在興建中，故並無錄得租金收入。

銷售及服務成本

由於尚未完成物業發展且並無物業可交付予客戶，故我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無確認任何銷售及服務成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於完成及交付天際中心若干工場單位，銷售成本為約315.5百萬港元。該金額乃歸因於建築成本約228.3百萬港元、土地收購成本約49.5百萬港元、資本化借貸成本約18.1百萬港元及其他成本約19.6百萬港元，其全部均組成截至二零一四年十二月三十一日止年度的天際中心發展及建築成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，有關投資物業租金收入的服務成本僅為約21,000港元。

毛利及毛利率

由於前述情況，截至二零一三年十二月三十一日止年度概無產生毛利，而截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利則為約296.3百萬港元，溢利率為約48.4%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，有關天際中心的物業發展及物業投資所貢獻的毛利率分別為約48.4%及54.3%。

其他收入

其他收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的28,000港元增加約4.4百萬港元至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約4.4百萬港元。其他收入增加乃主要由於(i)沒收因取消天際中心若干預售工場單位收取的訂金約3.7百萬港元，而有關事件並

無於截至二零一三年十二月三十一日止年度發生；及(ii)於截至二零一四年十二月三十一日止年度，柴灣角物業的兩個單位帶來待售物業的暫時租金收入約0.3百萬港元，而該兩項租賃的年期均於二零一四年十一月開始所致。

投資物業公平值變動產生的收益

投資物業公平值變動產生的其他收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約5.1百萬港元增加約6.9百萬港元或134.5%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約12.0百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度的星星中心停車位公平值收益增加約8.8百萬港元所致，並部分由天際中心停車位於截至二零一五年十二月三十一日止年度的公平值收益減少約1.9百萬港元所抵銷。

銷售開支

銷售開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約1.6百萬港元增加約9.2百萬港元或563.2%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約10.8百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度就銷售天際中心的物業向地產代理支付地產代理佣金約10.0百萬港元所致。

行政及其他開支

行政及其他開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約3.5百萬港元增加約63.2百萬港元或18.1倍至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約66.7百萬港元。該增加乃主要由於(i)截至二零一四年十二月三十一日止年度的董事酬金及總員工成本主要由於就成功銷售天際中心向董事及員工發放酌情花紅而分別增加約51.4百萬港元及約4.9百萬港元；及(ii)顧問費增加約2.5百萬港元所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，倘員工成本金額乃直接歸因於天際中心落成前的物業發展，該等金額乃獲大部分資本化。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無員工成本獲計入行政開支。

融資成本

已產生的總借貸成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約12.7百萬港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約18.8百萬港元，乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度的銀行借貸增加所致。由於截至二零一三年十二月三十一日止年度的借貸成本歸因於發展天際中心，故全數金額已獲資本化為天際中心的成本。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無於合併損益及其他全面收益表扣除融資成本。截至二零一四年十二月三十一日止年度，約16.3百萬港元乃歸因於發展物業，並已資本化為成本。在總借貸成本當中，約2.4百萬港元於完成發展天際中心後產生，而根據適用會計框架，該金額並無獲資本化。因此，截至二零一四年十二月三十一日止年度，約2.4百萬港元已於損益表中確認。

所得稅開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們錄得所得稅抵免約0.2百萬港元，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度則錄得所得稅開支約36.6百萬港元。上述所得稅抵免乃歸因於富享於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生的淨虧損。該增加乃主要由於在截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售天際中心工場單位所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度的實際稅率為約15.7%，與適用稅率相若。

年度溢利

由於前述情況，年度溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約0.2百萬港元增加約195.9百萬港元或980.5倍至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約196.1百萬港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度的純利率為約32.1%。

流動資金及資本資源

現金流量

我們的營運屬資本密集性，而現金的主要用途為支付收購土地款項、建築成本、員工成本、多項營運開支及收購投資物業，並已透過自營運產生的現金、銀行借貸以及關聯公司及董事墊款的組合撥付。於完成全球發售後，除我們將自全球發售所得款項享有額外資金，以實行如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所詳述的未來計劃，且概無依賴關聯公司或董事墊款外，我們現時預期本集團日後的現金來源及用途將不會出現無任何重大變動。

下表概述我們於所示期間的現金流量表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
營運活動(所用)所產生的現金淨額	(113,707)	44,142	(87,222)
投資活動所用的現金淨額	(90,065)	(27,990)	(465,338)
融資活動所產生的現金淨額	200,576	4,193	537,110
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(3,196)	20,345	(15,450)
年初現金及現金等價物	4,019	823	21,168
年末現金及現金等價物	823	21,168	5,718

營運活動

於往績記錄期間，我們營運活動的現金流入主要來自收取物業發展及租金收入的訂金及所得款項。營運活動所用的現金流出主要用於收購物業及支付建築成本。

財務資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的營運活動所用現金淨額為約87.2百萬港元，主要因本年度產生除稅前溢利約42.1百萬港元所致，並主要就(i)投資物業公平值收益約16.4百萬港元；(ii)代管人賬目因就預售星星中心所收取的訂金而增加約51.4百萬港元；(iii)由於就星星中心及柴灣角物業資本化的成本增加，待售物業增加約36.0百萬港元；及(iv)主要由於就銷售物業及預售星星中心物業給予房地產代理的預付佣金，其他應收款項增加約22.1百萬港元而作出調整。此部分被貿易及其他應付款項增加約32.3百萬港元所抵銷，乃主要由於就星星中心預售物業的預收訂金所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團自營運活動產生現金淨額達44.1百萬港元，乃主要由於同年產生除稅前溢利約232.7百萬港元所致，並主要就(i)投資物業公平值收益約12.0百萬港元；及(ii)其他應收款項減少約4.8百萬港元，乃主要由於因天際中心的大部分預售物業於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認為開支而就銷售物業給予房地產代理的預售佣金減少約5.3百萬港元而作出調整。此部分被(i)主要由於收購約達190.2百萬港元的柴灣角物業及就星星中心資本化的成本增加，待售物業增加約90.1百萬港元，但由於天際中心的待售物業乃於截至二零一四年十二月三十一日止年度出售並交付予客戶，故有關物業減少約141.2百萬港元；(ii)主要由於預售天際中心工場單位的預收訂金減少約101.7百萬港元，貿易及其他應付款項減少約82.0百萬港元；及(iii)由於天際中心的預售工場單位的所得款項，代管人賬目增加約10.5百萬港元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的營運活動所用現金淨額為約113.7百萬港元，乃主要由於同年產生除稅前溢利約16,000港元所致，並主要就(i)投資物業公平值收益約5.1百萬港元；(ii)由於就天際中心及星星中心資本化的成本增加，待售物業增加約266.7百萬港元；及(iii)主要由於就銷售天際中心預售工場單位的物業給予房地產代理的預付佣金，其他應收款項增加約6.0百萬港元而作出調整。此乃部分被貿易及其他應付款項增加約166.5百萬港元部分所抵銷，乃由於預售天際中心工場單位的預收訂金所致。

投資活動

於往績記錄期間，投資活動的現金流入主要由於應收關聯公司款項減少所致。投資活動所用的現金流出主要由於應收關聯公司款項及發展中投資物業付款增加所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金淨額為約465.3百萬港元，乃主要歸因於透過收購裕豐物業添置投資物業約472.4百萬港元。

財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金淨額為約28.0百萬港元，乃主要歸因於向一名董事及關聯公司墊款分別約105.7百萬港元及8.9百萬港元。該款項部分被關聯公司償還約90.5百萬港元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金淨額為90.1百萬港元，主要歸因於關聯公司墊款項增加約91.5百萬港元及就天際中心停車位添置在建中投資物業約4.6百萬港元。該款項部分被關聯公司償還約6.0百萬港元所抵銷。

融資活動

於往績記錄期間，融資活動的現金流入主要來自銀行借貸的所得款項以及關聯公司及董事墊款。融資活動所用的現金流出主要用於償還銀行借貸、關聯公司及董事墊款以及派付股息。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所產生現金淨額為約537.1百萬港元，乃主要歸因於(i)已籌措銀行借貸約280.6百萬港元；及(ii)已收董事墊款約266.3百萬港元，其乃籌集以收購裕豐物業。此部分被利息付款約10.0百萬港元所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所產生現金為約4.2百萬港元，主要歸因於(i)用作收購柴灣角物業的董事墊款約122.4百萬港元；(ii)就發展星屋中心而籌措的銀行借貸約117.8百萬港元；及(iii)關聯公司墊款增加約7.3百萬港元。此乃部分由(i)派付股息90.0百萬港元；(ii)向關聯公司償還貸款約75.4百萬港元；(iii)償還銀行借貸約66.6百萬港元；及(iv)就銀行借貸而支付利息約16.3百萬港元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所產生現金淨額為約200.6百萬港元，乃主要歸因於(i)已籌措銀行借貸約113.9百萬港元；(ii)關聯公司貸款增加約72.3百萬港元；及(iii)收取董事墊款約22.7百萬港元，其乃就天際中心的物業發展而籌措。此部分被利息付款約8.4百萬港元所抵銷。

財務資料

流動資產及流動負債

於二零一三年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，我們分別錄得流動負債淨額約16.3百萬港元、356.6百萬港元及362.0百萬港元，並於二零一四年十二月三十一日錄得流動資產淨值約92.1百萬港元。下表分別載列我們於所示日期的流動資產及流動負債的經選定資料：

	於十二月三十一日			於二零一六年 四月三十日 (未經審核)
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
	千港元	千港元	千港元	
流動資產				
待售物業	377,053	483,491	528,269	585,792
貿易及其他應收款項	6,047	1,219	23,277	26,380
應收關聯公司款項	90,269	8,427	1,819	1,939
應收一名董事款項	—	105,739	—	—
代管人賬目	56	10,522	61,875	86,716
銀行結餘及現金	<u>823</u>	<u>21,168</u>	<u>5,718</u>	<u>9,390</u>
	<u>474,248</u>	<u>630,566</u>	<u>620,958</u>	<u>710,217</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	167,923	85,889	118,192	202,480
應付關聯公司款項	5	7,266	7,414	—
應付董事款項	83,029	205,418	365,997	382,973
稅項負債	—	35,678	1,119	867
短期借貸	<u>239,623</u>	<u>204,224</u>	<u>484,861</u>	<u>485,881</u>
	<u>490,580</u>	<u>538,475</u>	<u>977,583</u>	<u>1,072,201</u>
流動(負債)資產淨額	<u><u>(16,332)</u></u>	<u><u>92,091</u></u>	<u><u>(356,625)</u></u>	<u><u>(361,984)</u></u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約16.3百萬港元，主要由於來自預售工場單位的預收款項及運用短期銀行借貸以撥支發展天際中心所致。於二零一四年十二月三十一日，完成發展天際中心後，財務狀況扭轉至流動資產淨值約92.1百萬港元。流動資產淨值增加乃主要由於(i)主要由於收購柴灣角物業令待售物業增加約106.4百萬港元及就星星中心資本化的成本；(ii)應收一名董事款項增加約105.7百萬港元，被應付董事款項增加約122.4百萬港元全數抵銷；(iii)主要由於就天際中心收取的訂金(確認為收益)減少，貿易及其他應付款項減少約82.0百萬港元；(iv)主要由於自銷售天際中心工場單位收取的款項，銀行結餘及現金增加約20.3百萬港元；及(v)代管人賬目自預售天際中心工場單位增加約10.5百萬港元。流動資產淨值部分被應收關聯公司款項因結清而減少約81.8百萬港元所抵銷。

財務資料

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約356.6百萬港元。此乃主要由於(i)於一年後到期而載有按要求償還條款的長期銀行貸款結餘約415.7百萬港元；及(ii)應付董事款項約366.0百萬港元，其中約190.0百萬港元將於上市後資本化，且我們具有權利延遲償還其餘款項。於二零一五年十二月三十一日的借貸增加乃主要由於在二零一五年七月收購裕豐物業所致。

於往績記錄期間，鑒於物業發展的業務性質(即長發展週期及資本密集性)，我們容易出現流動資產及流動負債淨額狀況的波動。於往績記錄期間，我們主要以銀行借貸(為具有指定還款日期的長期貸款，惟須受限於按要求償還條款)撥支非流動資產，例如投資物業。由於該條款，銀行借貸被分類為流動負債。然而，我們並無接獲任何提早償還銀行借貸的要求。應付董事及關聯公司款項均無任何指定還款日期。因此，於我們的物業被分類為投資物業(為非流動資產)時，則產生流動負債淨額。

本集團於二零一六年四月三十日的未經審核流動負債淨額增至約362.0百萬港元。該增加乃主要由於就興建星星中心而產生累計建築成本增加約84.3百萬港元及應收董事款項約17.0百萬港元所致。該增加乃部分由待售物業增加約57.5百萬港元所抵銷，而其乃主要由於來自預售星星中心的進一步按金，令通過建築資本化的成本增加及代管人賬目增加約24.8百萬港元所致。

董事已因應我們於二零一五年十二月三十一日具有流動負債淨額約356.6百萬港元而審慎考慮本集團的持續經營事宜。本集團持續經營的能力視乎本集團是否有可供動用持續資金。兩名董事陳先生及林先生已同意不會要求償還應付予彼等分別為約346.0百萬港元及20.0百萬港元的結餘，直至本集團具有財政能力償還該等結餘為止。於二零一六年三月十七日，我們取得授出金額合共約達430百萬港元的銀行融資，其將可於上市後提取。於二零一六年四月三十日，應付董事(即陳先生及林先生)款項為約383百萬港元，其中約193百萬港元擬藉於上市後提取部分上述銀行融資償還，而其餘款項約190百萬港元則將於上市後按彼等各自於本公司的持股權益比例資本化。經考慮到上述考量，董事認為，我們將會有充足資金，當其到期時，可悉數履行財務責任。

儘管我們於二零一五年十二月三十一日錄得流動負債淨額，董事認為，我們能夠滿足我們於至少未來12個月的營運資金及流動資金需求，原因是我們將(i)於二零一七年第一季前交付星星中心的物業後變現約714.1百萬港元；(ii)於上市後償還部分應付董事款

財務資料

項；(iii)於上市後資本化部分應付董事款項約190.0百萬港元；及(iv)就約216.7百萬港元與若干銀行重組銀行借貸並解除按要求償還條款。

有關重組銀行借貸的詳情，請參閱本節「債務」。

營運資金

董事確認，經考慮我們現時可供動用的財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)及全球發售的估計所得款項淨額，我們具有充裕營運資金以滿足現時需求及自本招股章程日期起計至少未來12個月所需。

董事並不知悉對本集團的流動資金構成重大影響的任何其他因素。有關應付我們現時營運及撥付未來計劃所需資金的詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

合併財務狀況表若干項目描述

投資物業

投資物業指本集團持作產生租金收入的物業。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，投資物業分別為約19.3百萬港元、34.6百萬港元及523.5百萬港元。所錄得的金額乃按仲量聯行達致的公平值計算得出，並根據適用會計準則入賬。下表載列我們於所示日期的個別投資物業公平值：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
在建投資物業(按成本計)			
星星中心停車位	3,260	—	—
在建投資物業(按公平值計)			
天際中心停車位	16,060	—	—
星星中心停車位	—	13,090	21,770
	16,060	13,090	21,770
已竣工投資物業(按公平值計)			
天際中心停車位	—	21,510	28,680
有待進行改建及加建工程的 投資物業(按公平值計)			
裕豐物業	—	—	473,000
	19,320	34,600	523,450

財務資料

投資物業由二零一三年十二月三十一日的約19.3百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約34.6百萬港元。該增加乃主要由於(i)天際中心停車位的成本增加及公平值收益增加分別約2.3百萬港元及3.2百萬港元；及(ii)星星中心停車位的成本增加及公平值收益增加分別約1.1百萬港元及8.8百萬港元所致。於二零一三年十二月三十一日，賬面值約3.3百萬港元的星星中心停車位(在建投資物業)的公平值未能可靠地釐定，因此該等在建投資物業按成本計量，直至其公平值能可靠地釐定或完成建築為止。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等在建投資物業已建至公平值能可靠地釐定的水平。

於二零一五年十二月三十一日，投資物業進一步增加至約523.5百萬港元。該增加乃主要由於(i)天際中心停車位的公平值收益增加約7.2百萬港元；(ii)星星中心停車位的成本增加及公平值收益增加分別約1.5百萬港元及7.2百萬港元；及(iii)裕豐項目的收購成本及公平值收益增加分別約471.0百萬港元及2.0百萬港元所致。有關裕豐項目狀況的詳情，請參閱本招股章程「業務—發展中項目—裕豐項目」。

於二零一五年十二月三十一日，公平值約473.0百萬港元的裕豐項目正在進行活化申請，並須經政府機關批准。於二零一六年一月二十八日，我們已自政府接獲有關考慮活化申請的函件。

估值方法

物業估值師採納兩種估值方法就我們的投資物業進行估值，即剩餘法及直接比較法。所採納的估值方法取決於各項物業於估值日期的性質及狀況。由於所採納的不同估值方法乃普遍用於就類似物業進行估值，故該等方法乃符合市場慣例。

已竣工投資物業及有待進行改建及加建工程的投資物業的估值乃經參考處於相同位置及狀況的類似物業的交易價格市場憑證達致。在建投資物業的公平值已使用處於相同位置及狀況的類似物業的交易價格市場憑證，並經考慮與於估值日期的建築階段相關的累計建築成本及專業費用以及預期將就完成發展所產生的其餘成本及費用而達致。下表載列我們於所示日期就各項投資物業所採納的估值方法：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
投資物業			
天際中心停車位	剩餘法	直接比較法	直接比較法
星星中心停車位	不適用	剩餘法	剩餘法
裕豐物業	不適用	不適用	直接比較法

剩餘法

根據相關估值準則，就剩餘法而言，在建投資物業的公平值乃經參考市場上可得的可資比較銷售憑證減去估計完成所需的預期建築成本及就發展商溢利作出適當撥備而釐定，當中假設物業已按照該區內類似級別的商业發展項目完成。

直接比較法

根據相關估值準則，視乎是否存在可資比較物業而定，物業估值師按適當情況考慮採納直接比較法。物業的估值假設乃各物業可以其現況(受限於現有租約或另行受惠於空置管有權)出售。倘採納直接比較法，物業估值師已考慮具有類似面積、特點及位置的經選定可資比較物業的已變現價格或現有索價，並於達致公平值時分析及權衡各物業的利弊。

物業估值師已確認，物業估值師乃根據香港測量師學會及／或英國皇家測量師學會所頒佈的物業估值準則而採納以上主要假設。經審閱物業估值師所採納的假設後，本公司及董事認為該等假設乃按合理基準作出。

遞延稅項資產

遞延稅項資產指確認作抵銷未來溢利且並無屆滿時間的未動用稅項虧損。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，遞延稅項資產約達0.7百萬港元、零及約0.5百萬港元已就於相關年度按適用稅率16.5%計算的稅務虧損4.1百萬港元、零及3.2百萬港元確認。該等稅項虧損乃分別於截至二零一三年及二零一五年十二月三十一日止年度歸因於富享及鋒騰。由於該等虧損可分別於銷售天際中心及星星中心工場單位後動用，故其已確認為遞延稅項資產。因此，由於該結餘已透過自其產生的溢利獲動用，故於往績記錄期間有所減少。

財務資料

待售物業

待售物業指於各報告日期仍然未售的已竣工發展物業或發展中物業，而我們有意出售有關物業但尚未完成發展。下表載列於所示日期的待售物業清單：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
已竣工物業			
天際中心	—	58,889	19,847
發展中物業			
天際中心	200,086	—	—
星星中心	176,967	234,400	315,509
柴灣角物業	—	190,202	192,913
	377,053	424,602	508,422
總計	377,053	483,491	528,269

待售物業由二零一三年十二月三十一日的約377.1百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約483.5百萬港元，乃主要由於(i)於二零一四年十二月三十一日來自天際中心已竣工項目的23個未售單位增加約58.9百萬港元；及(ii)由於就星星中心資本化的成本增加，物業增加約47.5百萬港元；及於二零一四年十二月三十一日收購柴灣角物業約達190.2百萬港元。該增加部分被天際中心減少約141.2百萬港元所抵銷，原因是其於截至二零一四年十二月三十一日止年度被部分出售。

於二零一五年十二月三十一日，待售物業增加至約528.3百萬港元。該增加乃主要由於(i)就星星中心及柴灣角物業資本化的成本因建築而分別增加約81.1百萬港元及2.7百萬港元。該增加乃部分由天際中心的款項減少約39.0百萬港元所抵銷，原因是於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售14個單位。

於二零一六年一月三十一日，於二零一五年十二月三十一日的待售物業中約7.6百萬港元或38.4%的已竣工單位已獲售出。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項

本集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日並無貿易應收款項。我們於二零一五年十二月三十一日的貿易應收款項為約0.5百萬港元，乃歸因於來自租金收入的貿易應收款項。由於所有租金均事先收取，故我們一般不會向租戶提供信貸期。然而，於二零一五年十二月三十一日，若干租戶乃於到期日後一段日子方作出付款，故錄得貿易應收款項約0.5百萬港元。該款項為已逾期但未減值，且該款項已於其後全數結清。

財務資料

我們有關貿易應收款項的減值政策乃按照對應收款項的可收回性進行評核及賬齡分析而得出，並需要管理層運用判斷及估計。於往績記錄期間，我們並無任何重大貿易應收款項。

其他應收款項

其他應收款項主要包括預付地產代理佣金以及日常營運的訂金及預付開支。下表載列我們於所示日期的其他應收款項明細。

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
訂金及其他應收款項	40	519	1,906
預付款項			
— 預付地產代理佣金	6,007	700	15,511
— 預付上市費用	—	—	4,305
— 其他預付款項	—	—	1,023
	<u>6,047</u>	<u>1,219</u>	<u>22,745</u>

其他應收款項由二零一三年十二月三十一日的約6.0百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約1.2百萬港元，乃主要由於就天際中心預付地產代理佣金由二零一三年十二月三十一日的約6.0百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約0.7百萬港元所致，原因是該款項已於完成銷售交易後於損益賬中確認。於二零一五年十二月三十一日，其他應收款項隨後增加至約22.7百萬港元，乃主要由於就預售星星中心的預付佣金增加約14.8百萬港元以及預付上市費用增加約4.3百萬港元所致。

代管人賬目

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，代管人賬目分別為約56,000港元、約10.5百萬港元及約61.9百萬港元。該等款項包括由獨立中介人代表本公司收集有關預售單位所收取的訂金及進一步付款所持有的代管人賬目。該等款項按市場利率計息。該款項將撥回以結清建築成本或償還有關所收款項的銀行貸款。該款項由二零一三年十二月三十一日的約56,000港元增加至二零一四年十二月三十一日的約10.5百萬港元，乃主要由於撥回預售天際中心工場單位的時機所致。該款項進一步增加至約61.9百萬港元，乃主要由於預售星星中心的所得款項所致。

銀行結餘及現金

銀行結餘包括本集團所持現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。該款項由二零一三年十二月三十一日的約0.8百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約

財務資料

21.2百萬港元，乃主要由於天際中心的銷售收款所致。該款項其後減少至約5.7百萬港元，乃主要由於收購裕豐物業及興建星星中心所致。有關銀行結餘及現金的變動詳情，請參閱本節「流動資金及資本資源—現金流量」。

貿易及其他應付款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應付款項分別為約167.9百萬港元、85.9百萬港元及118.2百萬港元，其明細載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	—	8,220	—
應付保留金	9,390	8,226	10,618
預售物業的預收款項	138,997	37,261	71,360
已收訂金	—	630	4,073
累計建築成本	17,611	28,496	30,191
其他	1,925	3,056	1,950
總計	167,923	85,889	118,192

貿易應付款項

貿易應付款項主要源自有關就建築工程向承包商付款的應付款項。於二零一四年十二月三十一日，貿易應付款項指承包商已就建築工程出具發票但尚未支付的款項。出具發票的時間取決於建築進度，且於不同時間點均可能有所不同。因此，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，我們的貿易應付款項分別為零、約8.2百萬港元及零。

我們的供應商一般向我們授予最多達30日的信貸期。下表載列我們於所示報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
1至30日	—	8,041	—
31至60日	—	179	—
總計	—	8,220	—

下表載列於往績記錄期間的平均貿易應付款項周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
平均貿易應付款項周轉日數 ^(附註)	—	10	—

附註：截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，平均貿易應付款項周轉日數按各年度貿易應付款項的年末結餘除以銷售成本，再將所得值乘以365日計算得出。

財務資料

由於在二零一三年及二零一五年十二月三十一日並無貿易應付款項，故於截至二零一三年及二零一五年十二月三十一日止年度並無錄得貿易應付款項周轉日數。截至二零一四年十二月三十一日止年度的平均貿易應付款項周轉日數為10日。

董事確認，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，並無嚴重拖欠支付貿易應付款項的情況。

其他應付款項

其他應付款項主要指預售的預收款項、累計建築成本及應付保留金。其他應付款項由二零一三年十二月三十一日的約167.9百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約77.7百萬港元，乃主要歸因於(i)預售物業的預收款項減少約101.7百萬港元，原因是其於銷售交易完成後已確認為收益；(ii)應付保留金減少，原因是該款項於截至二零一四年十二月三十一日止年度取得相關發展的最終審批賬目後部分撥回承包商所致。其他應付款項減少部分被主要就發展星星中心的累計建築成本增加約10.9百萬港元所抵銷，而該成本經已產生但尚未獲供應商向我們出具發票。於二零一五年十二月三十一日，其他應付款項隨後增加至約118.2百萬港元，乃主要歸因於全數來自預售星星中心的281個單位的預收款項增加約34.1百萬港元。

應收／應付關聯公司款項

應收／應付關聯公司款項主要來自已收關聯公司／支付予關聯公司墊款。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收關聯公司款項分別為約90.3百萬港元、8.4百萬港元及1.8百萬港元。於二零一四年十二月三十一日，應收關聯公司款項減少約81.9百萬港元，乃主要由於一名關聯方退回就代理及市場推廣服務已付的訂金所致。有關安排尚未實行，故該訂金於截至二零一四年十二月三十一日止年度獲退回。於二零一五年十二月三十一日的減少乃主要由於償還款項所致。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應付關聯公司款項分別為5,000港元、約7.3百萬港元及約7.4百萬港元。該增加乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度的應付一名關聯方款項增加約6.5百萬港元，而其於截至二零一五年十二月三十一日止年度則維持相對穩定。

所有應收關聯公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有應收／應付關聯公司款項(屬非貿易性質)將於上市後結清，而應付一間關聯公司款項(屬貿易性質)將根據相關正常信貸期結清。有關關聯公司結餘的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一內的會計師報告附註21及25。

應收／應付董事款項

應收／應付董事款項由我們的不同附屬公司的已收董事／支付予董事墊款產生，而其淨金額已主要用作撥支收購物業。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三

財務資料

十一日，應收董事款項分別為零、約105.7百萬港元及零，而應付董事款項分別則為約83.0百萬港元、205.4百萬港元及366.0百萬港元。於往績記錄期間，應付董事款項淨額增加乃主要由於收購物業所致。於上市後，應付董事款項中約190.0百萬港元將會資本化，並將於上市後以銀行貸款替代其餘款項。

我們所有的應收董事款項屬無抵押、免息及按要求償還。我們所有的應付董事款項屬無抵押及免息，董事彼等同意不會要求償還應付彼等結餘，直至本集團有財務能力償還為止。所有非貿易性質的應收／應付董事款項將於上市後結清。有關應付／應收董事款項的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註22。

稅項負債

由於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無應評稅溢利，故於二零一三年十二月三十一日並無稅項負債。於二零一四年十二月三十一日，稅項負債為約35.7百萬港元，乃指截至二零一四年十二月三十一日止年度的應付利得稅。稅項負債於二零一五年十二月三十一日減少至約1.1百萬港元，乃與截至二零一五年十二月三十一日止年度的稅項撥備減少一致。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅責任，且與相關稅務部門並無任何未解決所得稅事宜或糾紛。

資本開支

本集團的資本開支主要包括營運當中收購及發展投資物業及物業、廠房及設備的開支。於往績記錄期間，本集團產生資本開支分別約4.6百萬港元、4.1百萬港元及472.6百萬港元，當中大部分來自收購及發展主要用於產生租金收入的投資物業。於二零一五年十二月三十一日至最後實際可行日期期間，我們並無作出任何重大資本開支。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們估計資本開支將為約10.8百萬港元，主要用於發展星星中心產生的額外成本。

本集團的預測資本開支基於業務計劃、市況以及經濟及監管環境的任何未來變動而可予修訂。有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

我們預期主要透過我們自全球發售所收取的所得款項淨額、營運活動所產生的現金以及借貸及票據的所得款項為合約承擔及資本開支提供資金。我們相信該等資金來源將足以撥支未來12個月的合約承擔及資本開支需要。

財務資料

合約及資本承擔

經營租賃承擔

於往績記錄期間內的報告期末，本集團並無根據不可撤銷經營租賃安排作為承租人向第三方作出未來最低租賃付款承擔，而作為出租人就租金收入的未來最低租賃付款承擔到期情況如下：

作為出租人

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
一年內	—	3,460	11,472
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	3,136	15,118
總計	—	6,596	26,590

於報告期末，我們根據不可撤銷經營租賃向關聯公司作出的未來最低租賃付款承擔到期情況如下：

作為承租人

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
一年內	—	150	2,200

資本承擔

我們具有以下尚未於合併財務報表計提撥備的資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
已訂約但未計提撥備：			
有關物業發展項目的開支	195,038	28,381	158,299

財務資料

債務

下表載列我們於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日的債務總額：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
長期借貸				
來自關聯公司的無抵押、 無擔保、定息貸款	—	18,722	21,530	22,600
短期借貸				
有抵押、無擔保、浮息銀行借貸	152,946	204,224	484,861	485,881
來自關聯公司的無抵押、定息 貸款	86,677	—	—	—
銀行及其他借貸總額	239,623	222,946	506,391	508,481
應付董事款項				
無抵押、無擔保及免息	83,029	205,418	365,997	382,973
	<u>322,652</u>	<u>428,364</u>	<u>872,388</u>	<u>891,454</u>

所有應付董事款項均為無抵押、無擔保及免息，董事同意不會要求償還應付彼等之結餘，直至本集團有財務能力償還為止。所有應付董事款項(屬非貿易性質)將於上市後結清。有關應付董事款項的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一內的會計師報告附註22。

下表載列我們的銀行及其他借貸於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日的還款時間表：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	234,645	135,024	—	69,200
一至兩年	—	—	21,530	22,600
兩至五年	—	18,722	—	—
	234,645	153,746	21,530	91,800
須於一年後償還但載有按要求償 還條款	4,978	69,200	484,861	416,681
	<u>239,623</u>	<u>222,946</u>	<u>506,391</u>	<u>508,481</u>

財務資料

下表載列銀行借貸(當中載有按要求償還條款，於流動負債項下顯示)既定付款期的還款時間表：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	147,968	135,024	69,200	69,200
超過一年，但不超過兩年	4,978	69,200	198,941	198,941
超過兩年，但不超過五年	—	—	216,720	217,740
	<u>152,946</u>	<u>204,224</u>	<u>484,861</u>	<u>485,881</u>

下表載列我們的借貸於往績記錄期間內各報告期末的實際利率範圍：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
定息借貸	15%	8–15%	15%	15%
浮息借貸	<u>3.4%至3.7%</u>	<u>0.8%至3.5%</u>	<u>2.1%至3.6%</u>	<u>2.5%至3.8%</u>

下表載列我們於往績記錄期間內各報告期末以若干資產質押的借貸：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
待售物業	377,053	424,602	508,422	571,404
投資物業	<u>19,320</u>	<u>13,090</u>	<u>494,770</u>	<u>496,430</u>

銀行借貸

本集團的銀行借貸由本集團的若干董事及一間關聯公司擔保並以本集團的若干資產質押。於二零一六年四月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們有由若干董事及一間關聯公司擔保並以本集團若干資產抵押的未償還銀行借貸約485.9百萬港元。所有擔保將於上市後解除。我們相信，我們將能夠以銷售物業及上市的所得款項撥支未來營運。於二零一六年三月自相關銀行取得完全移除我們的其中一項長期銀行貸款的貸款協議內的按要求償還條款的確認函前，我們於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日的須於一年後償還但載有按要求償還條款的銀行貸款分別為約5.0百萬港元、約69.2百萬港元、約484.9百萬港元及約485.9百

萬港元，其乃就會計目的而分類為流動負債。然而，我們並無接獲任何有關提早償還該等銀行貸款的要求。於星星中心預期將於二零一六年第四季完成後，我們將能夠藉因預計交付星星中心單位而獲得的銷售所得款項償還部分貸款。

銀行借貸由二零一三年十二月三十一日的約152.9百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日的約204.2百萬港元。此乃主要歸因於主要就收購柴灣角物業所籌措的銀行借貸約117.8百萬港元，以及主要由於完成建築天際中心而償還銀行借貸約66.6百萬港元。

於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸增加至約484.9百萬港元。此乃主要歸因於主要就收購裕豐物業而令所籌措的新增銀行借貸增加約280.6百萬港元。該款項於二零一六年四月三十日增加至約485.9百萬港元。

我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度的其中一名五大供應商供應商D乃由我們委聘為融資顧問，以代表本集團與銀行進行磋商、處理申請流程及作出安排(包括編製所需文件)，為本集團取得銀行借貸或其他融資。尤其是，供應商D曾負責處理申請有關天際中心的建築貸款，以及有關星星中心的建築貸款及土地貸款。有關我們與供應商D之關係詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的供應商」。除上述貸款外，本集團於往績記錄期間內之所有其他銀行借貸(包括有關柴灣角項目及裕豐項目之土地貸款及建築貸款)均由本集團在並無委聘任何融資顧問之情況下取得。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，已付予供應商D之服務費分別為約2.4百萬港元、約0.8百萬港元(即代表給予供應商D之最終階段付款)及零。有關服務費佔相關貸款金額之若干百分比，乃經參照信貸期及利率而釐定。由於天際中心及星星中心為我們的初始物業發展項目，我們認為委聘有關顧問向我們提供銀行貸款顧問服務更具效率，藉以促進我們於相關時刻磋商及編製取得土地用銀行借貸及建築貸款所涉及的必要文件。其後，我們在並無委聘任何融資顧問下自行取得銀行借貸。此外，就有關柴灣角項目的土地貸款及有關裕豐項目的土地及建築貸款而言，我們能夠按優於有關天際中心及星星中心的利率取得上述貸款，乃主要由於我們在物業發展方面的經驗及當時的市場利率所致。此外，董事認為，倘並無委聘供應商D，假設當時市況維持不變，我們理應能夠按相若利率取得銀行借貸，原因是我們理應能夠提供相同程度的抵押品及擔保，並可按與相關銀行融資相同或相似的條款及條件提供相同發展計劃。然而，在並無委聘有關融資顧問下，申請有關貸款的效率將會較低。經考慮到上述情況，本公司確認，我們於往績記錄期間並無就取得銀行借貸或其他融資經歷任何困難。

我們已自相關銀行取得指示性要約，以在成功上市的情況下移除若干貸款部分的按
要求償還條款，而有關貸款的任何尚未清償結餘(於二零一五年十二月三十一日為約
216.7百萬港元)其後將於二零一六年十二月三十一日根據有關貸款的還款期分類為非流
動負債。在自相關銀行取得移除按
要求償還條款的確認函時，概無向相關銀行支付任何
代價，且並無因移除有關條款而對此項貸款的利率造成任何影響。

於二零一六年四月三十日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們的銀行融
資總額為約748.1百萬港元，其中約262.2百萬港元未獲動用。我們並無承諾提取未動用
金額。於二零一六年四月三十日，我們已提供擔保約100.0百萬港元，以抵押授予一間
關聯公司的銀行融資，而董事確認，有關擔保將於上市後解除。除已作出的有關擔保
外，我們並無任何重大或然負債或擔保。

董事確認，於往績記錄期間，我們並無就取得銀行或其他借貸經歷任何困難，且我
們亦無經歷任何延期或拖欠償還銀行借貸的情況或就取得具有我們在商業上可接納之條
款之銀行融資經歷任何困難。於往績記錄期間，我們的相關附屬公司(「借貸附屬公司」)
與香港多間商業銀行訂立獨立貸款協議，據此，借貸附屬公司均獲授出獨立貸款融資。
根據貸款協議，借貸附屬公司一般須受限於若干限制性正面及／或反面契諾，而有關契
諾就香港物業發展的貸款協議而言乃屬慣常。該等契諾包括在未經貸款人事先同意下
限制借貸附屬公司進行合併、重組、控制權變動、配發及發行新股份、宣派股息及增設任
何按揭、債權證或押記。借貸附屬公司亦須遵守負面承諾，例如在未經銀行批准下，禁
止(i)訂立任何物業預售；(ii)預租、租賃或作出任何安排以分佔物業；(iii)作出貸款、給
予信貸墊款、擔保或彌償任何人士的責任。借貸附屬公司亦承諾不會作出任何抵觸任何
規劃或建築法律的事宜。然而，董事預期有關契諾將不會對我們承擔進行我們現行業務
計劃所需的額外債務或股本融資的整體能力造成重大限制，原因是僅相關借貸附屬公司
方須遵守相關貸款協議項下之契諾，且鑒於我們就每個新發展項目均設立一間新項目公
司，且項目公司將就其發展項目取得相關銀行融資(符合行業慣例)，故相關契諾將不會
影響本公司之公司行動(如配發及發行新股份及宣派股息)。

有關限制性契諾相關風險，請參閱「風險因素—我們的相關附屬公司須就債務融資
遵守若干限制性契諾並面臨若干風險，而這可能會限制我們的營運或另行對此造成不利
影響。」我們於往績記錄期間並無違反任何重大契諾。於本招股章程日期，我們並無任
何重大的外部債務融資計劃。

財務資料

我們採納了庫務政策，當中載列有關現金流量預測及融資活動之整體原則及詳細批准流程。有關政策包括(其中包括)下列各項：

- 於各月月底，董事兼公司秘書及星星地產(香港)的財務及公司規劃董事總經理張慧璇女士應編製公司層面之現金流量預測，從而預測下兩個月之預期現金收款及現金支出；
- 現金流量預測應提交予主席、執行董事兼行政總裁陳先生，以供審閱及批准；
- 經評估融資需要後，於主席、執行董事兼行政總裁陳先生作出口頭批准時，董事兼公司秘書及星星地產(香港)的財務及公司規劃董事總經理張慧璇女士應自銀行尋求貸款融資報價；
- 董事會應負責批准貸款申請；
- 貸款申請之批准應在董事會會議記錄中存檔；
- 行政總裁陳先生應負責與銀行簽訂貸款協議；
- 我們將不會投資於大幅波動的投资；及
- 倘發生下列任何事件，董事應會獲得知會：
 - 投資的市值下跌達總投資成本的5%；
 - 投資的評級遭大幅下調。

我們已經委聘天職香港內控及風險管理有限公司(「天職」)就(其中包括)本集團庫務政策的充裕性及效益進行內部監控檢討及核證檢討，當中包括我們的現金流量預測及融資活動的整體原則及批准流程。天職認為，本集團的庫務政策已獲充裕及有效地實行。

財務資料

關聯公司貸款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
晶港發展有限公司	8,140	9,361	10,765	11,300
南展投資有限公司	8,140	9,361	10,765	11,300
耀綽有限公司	35,199	—	—	—
衡鎮有限公司	35,198	—	—	—
Galaxy China Property Fund SPC .	—	—	—	—
	<u>86,677</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>	<u>22,600</u>

關聯公司貸款由二零一三年十二月三十一日的約86.7百萬港元減少至二零一四年十二月三十一日的約18.7百萬港元。此乃主要由於天際中心落成後償還銀行貸款約70.4百萬港元所致。於二零一四年十二月三十一日的餘下貸款按年利率15%複合計息，到期日為二零一七年六月三十日。

於二零一五年十二月三十一日，關聯公司貸款增加至約21.5百萬港元。此乃主要由於關聯公司貸款的應計利息所致。

於二零一六年四月三十日，關聯公司貸款增加至約22.6百萬港元。此乃主要由於關聯公司貸款的應計利息所致。

所有關聯公司貸款將於上市後結清。

應付董事款項

有關進一步詳情，請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干項目描述—應收／應付董事款項」。

或然負債

於二零一六年四月三十日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債或擔保。

於二零一六年四月三十日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），除本節所披露的集團內公司間負債及已提供擔保外，本集團並無任何尚未清償的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（除一般貿易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

資產負債表以外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表以外交易。

關聯方交易

於往績記錄期間，我們與獲委聘為物業發展項目主要承包商的一間關聯公司訂有重大關聯方交易。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，建築成本分別為約87.1百萬港元、約157.9百萬港元及零。建築成本乃按公開予多名承包商參與的投標協議達致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們亦向關聯公司出售物業，當中確認收益約27.7百萬港元。該物業乃按銷售時的估計成本出售。

除上文所披露的重大關聯方交易外及就本招股章程附錄一內的會計師報告所載的其他較不重大關聯方交易而言，董事亦確認該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方可得者的條款進行，屬公平合理並符合股東的整體利益。

主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
毛利率(%) ⁽¹⁾	—	48.4	45.7
純利率(%) ⁽²⁾	—	32.1	47.2
權益回報(%) ⁽³⁾	6.2	180.5	25.3
總資產回報(%) ⁽⁴⁾	0.05	29.5	3.2

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
流動比率 ⁽⁵⁾	1.0	1.2	0.6
資本負債比率(%) ⁽⁶⁾	6,531.0	205.3	345.8
淨債務對權益比率(%) ⁽⁷⁾	6,508.6	185.8	341.9
債務對資產比率(%) ⁽⁸⁾	48.3	30.3	43.7

附註：

- (1) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的毛利率按相關年度的毛利除以營業額計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」。
- (2) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的純利率按相關年度的年度溢利除以營業額計算。有關純利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」。
- (3) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的權益回報按相關年度的年度溢利除以相關年度的總權益再乘以100%計算。

財務資料

- (4) 截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的總資產回報按相關年度的純利除以相關年度的總資產再乘以100%計算。
- (5) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的流動比率按相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (6) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的資本負債比率按相關日期的計息借貸總額除以相關年度的總權益再乘以100%計算。
- (7) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨債務對權益比率按相關日期的淨債務(即借貸總額減現金及現金等價物)除以相關年度的總權益計算。
- (8) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的債務對資產比率按相關年度的淨債務總額除以總資產計算。

權益回報

截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度，權益回報分別為約6.2%、180.5%及25.3%。截至二零一四年十二月三十一日止年度較截至二零一三年十二月三十一日止年度的增加乃主要由於(i)天際中心落成後的年度溢利增加約195.9百萬港元，而收益於截至二零一四年十二月三十一日止年度開始確認及(ii)總權益的增幅較低所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度較截至二零一四年十二月三十一日止年度的減少乃主要由於(i)年度溢利減少約159.0百萬港元，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度的已售物業數目有所減少；及(ii)總權益增加，乃主要由於累積儲備所致。

總資產回報

截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度，總資產回報分別為約0.05%、29.5%及3.2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度較截至二零一三年十二月三十一日止年度的增加乃主要由於(i)天際中心落成後的年度溢利增加約195.9百萬港元，而收益於截至二零一四年十二月三十一日止年度開始確認及(ii)總權益的增幅較低所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度較截至二零一四年十二月三十一日止年度的減少乃主要由於(i)年度溢利減少約159.0百萬港元，乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度的已售物業數目有所減少；及(ii)總權益增加，乃主要由於累積儲備所致。

流動比率

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，流動比率分別為1.0、1.2及0.6。二零一四年十二月三十一日的流動比率較二零一三年十二月三十一日有所增加乃主要由於因天際中心的銷售所得款項而令銀行結餘及現金增加所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度較截至二零一四年十二月三十一日止年度的減少乃主要由於增加銀行借貸，以撥支收購裕豐物業(分類為非流動資產)所致。

資本負債比率

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，資本負債比率分別為約6,531.0%、205.3%及345.8%。二零一四年十二月三十一日的資本負債比率較二零一三年十二月三十一日有所減少，乃主要由於自主要源自銷售天際中心工場單位的溢利累積權益所致。二零一五年十二月三十一日的資本負債比率增加乃主要由於就收購裕豐物業而增加借貸所致。

淨債務對權益比率

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，淨債務對權益比率為約6,508.6%、185.8%及341.9%。二零一四年十二月三十一日的淨債務對權益比率較二零一三年十二月三十一日減少，乃主要由於自主要源自銷售天際中心工場單位的溢利累積權益所致。二零一五年十二月三十一日的淨債務對權益比率增加乃主要由於就收購裕豐物業而增加借貸所致。

債務對資產比率

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，債務對資產比率分別為約48.3%、30.3%及43.7%。二零一四年十二月三十一日的債務對資產比率較二零一三年十二月三十一日略為減少，乃主要由於因天際中心的銷售所得款項而令銀行結餘及現金增加；收購柴灣角物業令資產增加及就星星中心資本化的成本增加所致。二零一五年十二月三十一日的增加乃主要由於就收購裕豐物業而增加借貸所致。

有關市場風險的量化及質化披露

我們面對市場利率及價格改變的市場風險，如利率、信貸及流通性。

有關我們所面臨風險的詳情載於會計師報告附註(7b)，其全文載於本招股章程附錄一。

根據上市規則作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，概無情況將產生上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

財務資料

物業權益及物業估值

物業估值師仲量聯行已於二零一六年四月三十日對本集團之物業權益估值為約1,333.3百萬港元。其有關該等物業權益之函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三一「物業估值報告」。

下表載列本集團物業權益於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值與本招股章程附錄三所述該等權益於二零一六年四月三十日之估值之對賬：

	千港元
於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值	
投資物業	523,450
待售物業	<u>528,269</u>
於二零一五年十二月三十一日之總合併賬面淨值	1,051,719
於二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日期間之淨變動 (附註)	<u>58,652</u>
總計	1,110,371
加：估值盈餘	<u>222,929</u>
本招股章程「附錄三一物業估值報告」所載 於二零一六年四月三十日之總估值	<u><u>1,333,300</u></u>

附註：包括於二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日期間的添置及出售。

上市開支

本集團預期總上市開支(屬非經常性質)將為約22.8百萬港元(基於指示性發售價範圍的中位數每股發售股份1.62港元及56,000,000股發售股份)。於往績記錄期間,已於合併損益及其他全面收益表中確認約0.9百萬港元。本集團預期於截至二零一六年十二月三十一日止年度在合併損益及其他全面收益表中確認約14.2百萬港元;而約7.7百萬港元將直接歸屬於發行新股份並根據相關會計準則入賬為於成功上市後自權益扣除。因此,本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務業績預期將受到與上市有關的估計開支所影響。有關上市開支為現時估計,僅供參考,而自本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除的最終金額及自本集團資本中扣減的金額均可予變動。

股息

本公司自其註冊成立日期以來概無派付或宣派股息。截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的其中一間全資附屬公司富享向其當時的股東宣派及派付股息達90.0百萬港元。本公司現時並無固定的股息政策。宣派股息須由董事會酌情決定並經股東批准。根據公司法及組織章程細則，在若干情況下，董事可經計及營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東利益以及彼等當時可能視為有關的其他因素後，按其酌情決定建議於日後派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及公司法(包括取得股東批准)。任何未來股息宣派未必會反映過往股息宣派，並在若干情況下將按董事全權酌情而定。

我們將按每股股份基準以港元就股份宣派一切股息，而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留，並在遵守公司法及組織章程細則下，可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

可分派儲備

本公司於二零一六年三月四日註冊成立且為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，概無可供向股東分派的儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃載列以說明倘全球發售已於二零一五年十二月三十一日發生下對我們於二零一五年十二月三十一日的有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明用途，而基於其假設性質使然，其未必能真實反映我們於二零一五年十二月三十一日或全球發售後任何未來日期的有形資產淨值。其乃根據本招股章程附錄一內的會計師報告所載我們於二零一五年十二月三十一日的資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一內的會計師報告之一部分。

財務資料

以下本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按本招股章程附錄一所載的會計師報告所示本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值為基準編製，並經調整如下：

	本集團 於二零一五年 十二月三十一日 的經審核合併 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	本集團未經審核 備考經調整 合併每股有形 資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	港元 (附註3及5)
按最低發售價每股股份				
1.44港元計.....	146,455	59,028	205,483	0.92
按中位數發售價每股股份				
1.62港元計.....	146,455	68,806	215,261	0.96
按最高發售價每股股份				
1.80港元計.....	146,455	78,584	225,039	1.00

附註：

- (1) 本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值金額約146,455,000港元乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按將分別按最低發售價每股股份1.44港元、中位價格每股股份1.62港元或最高發售價每股股份1.80港元發行56,000,000股新股份，並經扣除預期將由本集團於二零一五年十二月三十一日後產生及承擔的估計包銷費用及其他相關開支後得出。
- (3) 本集團的未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃按合共224,000,000股股份達致，當中假設56,000,000股新股份及根據資本化發行而將予發行的股份已於二零一五年十二月三十一日完成發行。其概無計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的股份或本公司根據於二零一五年十二月三十一日之後給予董事的一般授權而可予配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 概無作出任何調整以反映本集團於二零一五年十二月三十一日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。

財務資料

- (5) 上表之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值未有作出調整，以顯示資本化的影響。經計及資本化後之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值載列如下。每股股份的影響乃根據上文附註(3)所載之224,000,000股股份得出。

	按最低 發售價每股 股份1.44港元計	按中位數 發售價每股 股份1.62港元計	按最高 發售價每股 股份1.80港元計
經計及資本化後之未經審核備考 經調整合併有形資產 淨值	395.5百萬港元	405.3百萬港元	415.0百萬港元
經計及資本化後之未經審核備考 經調整合併每股股份 有形資產淨值	1.77港元	1.81港元	1.85港元

假設發售價為每股股份1.62港元(即最高發售價每股股份1.80港元與最低發售價每股股份1.44港元之中位數)，按上文附註3所載有224,000,000股股份計，未經審核備考經調整合併有形資產淨值(經計及資本化後)為約405.3百萬港元，而未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值(經計及資本化後)則為約1.81港元。發售價每股股份1.62港元較1.81港元(即未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值(經計及資本化後))折讓12%。

近期發展及並無重大不利變動

我們的業務營運於往績記錄期間後維持穩定。根據於二零一五年七月二十七日訂立的兩份買賣協議及於二零一五年十一月五日訂立的一份買賣協議，我們同意出售三個天際中心工場單位。有關該等工場單位的該等買賣協議已於二零一六年一月完成。於最後實際可行日期，我們已取得額外銀行融資以於上市後償還應付董事款項，並自相關銀行取得倘成功上市則移除若干貸款部分的按要求償還條款的指示性要約，可致令將該款項分類為非流動負債。於上市後，應付董事款項約190.0百萬港元將會被資本化。

我們預期現有物業發展項目星星中心、裕豐項目及柴灣角項目將分別於二零一六年第四季、二零一八年第三季及二零一九年第三季完成，其詳情載於本招股章程「業務—我們的發展項目」。因此，預計我們將能於未來年度產生更為穩定的收益。

儘管香港住宅物業市場近期溫和向下，但主要由於非CBD地區的新建工業大廈及商業大廈供應短缺，私人工業及工作室寫字樓市場仍維持穩定。倘香港物業市場整體上有任何重大不利變動，我們可能會延遲相關發展計劃至較後日期。與我們的業務慣例一致，我們將不時監察市況，以制訂並於需要時調整發展計劃以迎合市況。鑒於前述各項，我們認為香港住宅物業市場近期溫和向下將不會對本集團的發展計劃造成任何重大影響。

財 務 資 料

董事已確認，自二零一五年十二月三十一日起及直至本招股章程日期，市況或我們經營所在的行業及環境並無重大不利變動，以致本集團的財務或經營狀況或前景受到重大不利影響。