

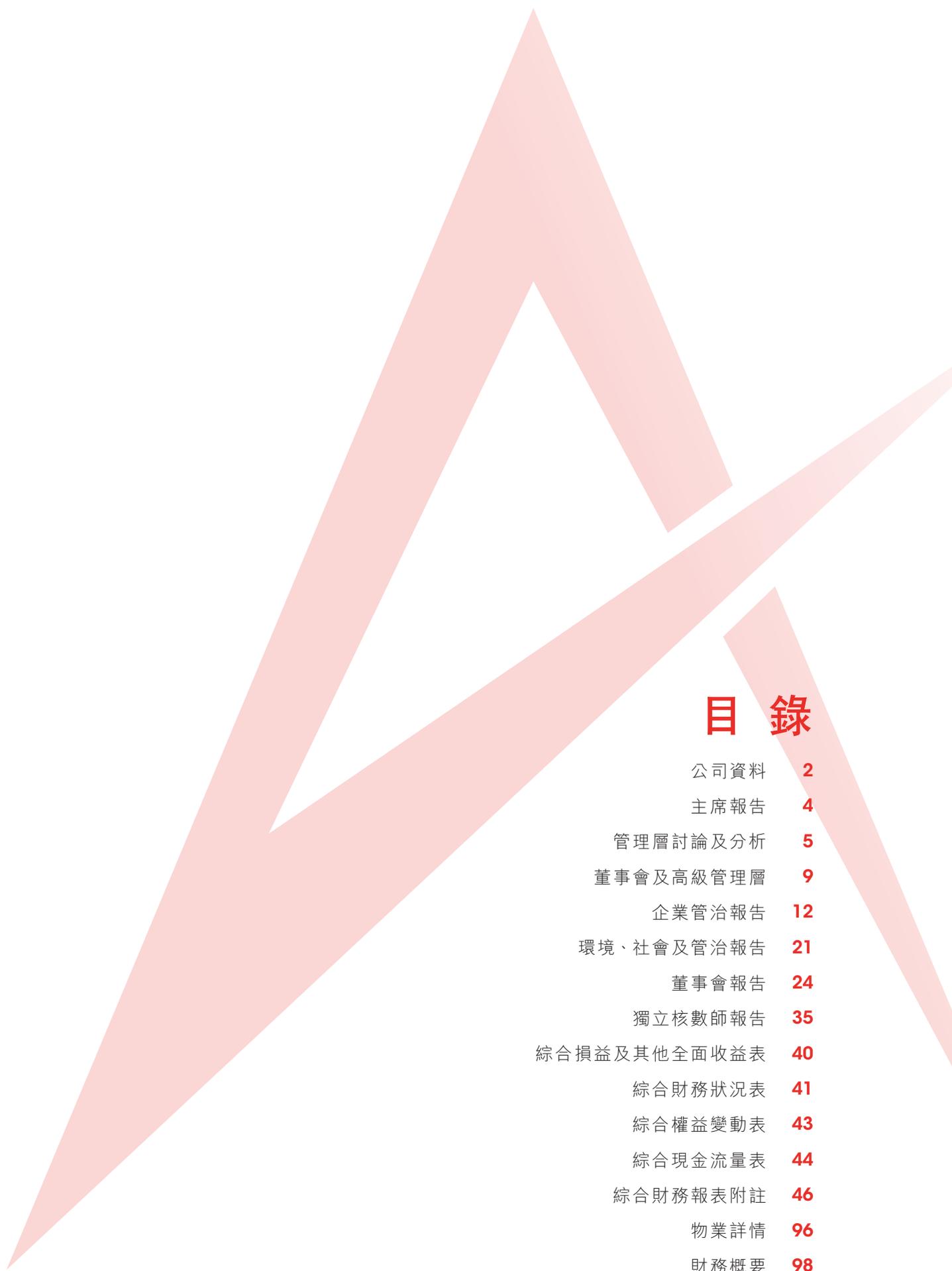


STAR PROPERTIES GROUP
(CAYMAN ISLANDS) LIMITED

星星地產集團(開曼群島)有限公司

股份代號：1560

年報
2016



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事會及高級管理層	9
企業管治報告	12
環境、社會及管治報告	21
董事會報告	24
獨立核數師報告	35
綜合損益及其他全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44
綜合財務報表附註	46
物業詳情	96
財務概要	98

註冊辦事處

Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港
夏慤道18號
海富中心
1座
12樓1203A室

公司網站

www.starproperties.com.hk

董事會

執行董事

陳文輝先生
林建國先生
張慧璇女士
廖漢威先生

非執行董事

龐錦強先生
嚴國文先生

獨立非執行董事

蕭少滔先生
李仲明先生
陳華敏女士

公司秘書

張慧璇女士(HKICS)

審核委員會

陳華敏女士(主席)
李仲明先生
蕭少滔先生

提名委員會

嚴國文先生(主席)
陳文輝先生
蕭少滔先生
李仲明先生

薪酬委員會

蕭少滔先生(主席)
陳華敏女士
陳文輝先生

公司資料

風險控制委員會

嚴國文先生(主席)
陳文輝先生
林建國先生
張慧璇女士
龐錦強先生
李仲明先生

執行委員會

陳文輝先生(主席)
林建國先生
張慧璇女士
廖漢威先生

法定代表

林建國先生
張慧璇女士

合規顧問

力高企業融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行16樓1601室

主要銀行

上海商業銀行有限公司
北角分行
香港
北角英皇道486號地下

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
中環皇后大道中29號地庫

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

開曼群島股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

二零一六年，對於星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」)而言是具有重要轉折意義的一年，因為本公司透過在香港聯合交易所有限公司(聯交所)主板上市而成為一間上市公司。現在，我們擁有一個不同以往的身份及一個更加開放的平台，對此我們深感高興，而對於我們的股東，我們亦感責任重大，因為如今我們對更多的公眾股東負有責任，亦須竭盡全力達成股東的期望。

關於現有項目，我們正力爭完成星星中心項目^(附註1)，預期將於二零一七年三月至四月前後獲得佔用許可證。裕豐項目^(附註2)及柴灣角項目^(附註3)均取得良好進展。此外，我們已訂立兩份單獨的臨時買賣協議，以收購位於牛頭角及元朗宏業西街的兩個新項目，並計劃將其分別打造成為高端商業樓宇及住宅樓宇。我們一直在積極物色具備再發展潛力的地盤。

總體而言，我們仍然看好香港物業市場的前景。儘管全球政治環境及利率前景存在眾多不確定因素，但我們認為香港物業市場的供需狀況仍然利好，應會壓倒負面因素的影響。由於銀行按揭貸款政策相對收緊，二零一七年市場料將不會出現失控狀況，但市場升勢可能較為緩慢。

未來一年，除專注現有項目及尋求新的機會外，我們將致力於發展本公司的品牌及形象，改善本公司的財務狀況及加強基礎設施的建設。

作為房地產開發行業的新人，本公司將尋找合適的時機及項目，提升品牌形象及提高公眾認知度。我們亦認為促進香港更好發展乃我們的社會責任。

物業開發乃一個資本密集型行業，因此擁有合適的架構以進行籌資對本公司而言至關重要。我們將探尋多種融資方式，包括銀行融資、債務及股票資本市場，以及可能與市場的其他合法運營商合作。

至於基礎設施方面，我們將努力建設更加強大的系統、資訊科技及通訊基礎設施。我們相信，在競爭日益激烈的行業環境中，效率至關重要。

最後，本人謹此向全體員工、參與首次公開發售過程的所有各方及給予我們支持的全體股東致以誠摯的感謝。

主席
陳文輝

二零一七年二月二十八日

附註1：本公司的物業發展項目，位於香港新界葵涌丈量約份445第693號地段B段其餘部分，由我們的全資附屬公司鋒騰有限公司擁有。

附註2：本公司的投資物業，位於香港新界元朗宏業南街22號元朗市地段374號，由本公司的全資附屬公司綠尤投資有限公司擁有。

附註3：本公司的物業發展項目，位於香港荃灣荃灣角街11至15號丈量約份第355號地段第303號A段，由本公司的全資附屬公司虹彩控股有限公司擁有。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團之收益及本公司擁有人應佔溢利分別約為40.7百萬港元(二零一五年：約78.7百萬港元)及約為21.7百萬港元(二零一五年：約37.1百萬港元)。

股息及發行紅股

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發每股普通股22港仙(二零一五年：無)的末期股息，並建議按股東每持有一股現有股份可獲發行一股紅股之基準發行紅股。兩者均受限於股東的批准。

業務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為40.7百萬港元(二零一五年：約78.7百萬港元)，較去年顯著減少約38.0百萬港元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為21.7百萬港元(二零一五年：約37.1百萬港元)，較上年度減少。截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及溢利減少乃主要由於(i)本集團就本公司股份於聯交所主板上市(「上市」)產生非經常性上市開支約16.9百萬港元；及(ii)同期物業發展項目之銷售完成數目減少令收益減少。期內每股基本盈利約為11.2港仙，而去年同期每股基本盈利約為22.1港仙。

物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為31.9百萬港元(二零一五年：約73.5百萬港元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有一項竣工物業，即(i)天際中心；及三項在建項目，即(ii)星星中心；(iii)裕豐項目及(iv)柴灣角項目。本集團於二零一六年十二月三十一日的現有物業發展項目一般概要和更新資料列於下文：

天際中心：完成有關五個工場單位及十個停車位的買賣協議31.9百萬港元(二零一五年：約73.5百萬港元，約佔二零一四年首個銷售年度起至二零一五年十二月三十一日結束時已售單位的10.7%)。報告年度收益減少，主要因已竣工交付的單位較去年減少。

星星中心：星星中心的建造工程實際上已完成，本集團預期香港特別行政區政府(「香港政府」)屋宇署將於二零一七年三月或四月發出相關佔用許可證。預售單位預計將於二零一七年第一或第二季度交付。

裕豐項目：本集團提交的一般建築圖則已獲得香港政府批准，香港政府也批准本集團改裝裕豐物業的整幢工業大廈為商業大廈的特別豁免申請。特別豁免批准的正式文件正進行簽署，並將於二零一七年第一季度或第二季度內完成。改建及加建工程預期將於二零一七年第一季開始進行並預計將於二零一八年內完成。

柴灣角項目：本集團已向香港政府申請批准修改現有的政府租契，以容許商業用途。由於這項租契修改，本集團正就土地補地價與政府進行磋商。現有建築物的拆除正在進行中，並將於二零一七年上半年度內竣工。

新發展項目：本集團不斷尋求增加土地儲備以供未來發展。本集團最新簽訂兩份單獨的臨時買賣合約，以分別收購位於元朗宏業街西（「元朗地盤」）和牛頭角（「牛頭角地盤」）的兩座工業大廈（「收購事項」）。本集團有意把元朗地盤重新發展成為附設一些商舖的住宅樓宇及把牛頭角地盤重新發展為高級商業樓宇。本集團預期可於二零一七年內完成該兩項收購事項。

本集團繼續主動參與尋找供商業、工業及住宅用途之土地儲備，以維持其長期營運。本集團亦已就發展機會探索與外部人士合作的其他方式。

物業投資

年內於此業務分部確認的收益約為8.8百萬港元（二零一五年：約5.2百萬港元），較去年增加約3.6百萬港元。

新的提供融資業務

於本年度第四季度，本集團自嘉理資產管理控股（英屬處女島）有限公司收購星星信貸有限公司100%股本權益，以向其他法團及個人提供若干信貸融資，旨在利用其財務資源賺取更高的收益。鑑於日後流動資金充足及財務狀況穩健，本集團決定投放更多資源於提供融資業務，並將此定為本集團自二零一七年起的長期額外業務支線。本集團預期香港按揭貸款政策收緊，應會為本集團的金融業務締造商機及拓展空間。除更佳地運用財務資源外，發展此業務分部亦為集團一項多元化發展，並與本集團現有的物業相關業務分部產生協同效益以及提供新的收益來源，為本集團帶來長期利益。

流動資金及財務資源

本集團於二零一六年十二月三十一日的總權益約為450.1百萬港元（二零一五年十二月三十一日：約146.5百萬港元）。於二零一六年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約31.8百萬港元（二零一五年十二月三十一日：約5.7百萬港元）。本集團於二零一六年十二月三十一日的流動負債淨額約為136.0百萬港元（二零一五年十二月三十一日：約356.6百萬港元）。本集團的流動資產約為779.3百萬港元（二零一五年十二月三十一日：約621.0百萬港元）。流動資產增加主要由於發展中物業增加。本集團的流動負債約為915.3百萬港元（二零一五年十二月三十一日：約977.6百萬港元）。流動負債減少乃主要由於於二零一六年七月十三日上市後償還董事款項及銀行借貸增加及收到星星中心預售單位的按金所致。

本集團一般以內部所產生的現金流量、香港銀行借貸為其營運提供資金。於二零一六年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸約為741.7百萬港元（二零一五年十二月三十一日：約484.9百萬港元）。於二零一六年十二月三十一日之銀行借貸由本公司提供擔保。

管理層討論及分析

本集團的資本負債比率(計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(扣除現金及現金等價物的借貸總額除以總權益)分別由二零一五年十二月三十一日的345.8%下跌至二零一六年十二月三十一日的164.8%及由二零一五年十二月三十一日的341.9%下跌至二零一六年十二月三十一日的157.7%，乃由於二零一六年七月十三日上市後發行股份及股東供款所致。

本集團的債務對資產比率(扣除現金及現金等價物的借貸總額除以總資產)由二零一五年十二月三十一日的43.7%上升至二零一六年十二月三十一日的52.0%，乃由於銀行借貸增加所致。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資本承擔約為320.0百萬港元(二零一五年：約158.3百萬港元)。資本承擔增加乃主要由於收購一間附屬公司的股本權益結余所致。於報告期末，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

外匯

本集團的交易及貨幣資產主要以港元計值，而所有銀行借貸亦以港元計值。於報告期間，本集團管理層認為本集團並無因貨幣匯率波動而面臨有關其營運或流動資金的任何重大困難或影響。因此，本集團並無進行任何對沖活動。

資產質押

於二零一六年十二月三十一日，本集團的投資物業(包括在建及有待活化)及待售物業之賬面值約為539.4百萬港元及682.4百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約494.8百萬港元及508.4百萬港元)，均已質押以作為本集團的銀行融資的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有7名僱員(二零一五年十二月三十一日：7名)及委任9名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，本集團亦將根據本集團業績及個人表現授予特定員工酌情花紅和購股權。本集團亦會向員工提供醫療、在職及外部培訓等其他形式的福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已根據風險管理機制，審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，比如我們的物業發展項目延誤取得香港政府批准，故本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會對起伏波動；及(vii)提供融資的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬。為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。就潛在風險而言，本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

全球發售所得款項淨額之用途

本公司股份於二零一六年七月十三日在聯交所主板上市。上市所得款項淨額（經扣除包銷佣金及相關開支後）約為75.0百萬港元，計劃將按照招股章程所披露之方式使用。於二零一六年十二月三十一日，約34.0百萬港元的上市所得款項淨額僅用作於香港收購合適發展用地，以補充本集團物業發展業務的土地儲備，而70%的總所得款項淨額（即約52.5百萬港元）已分配作此用途。未動用上市所得款項淨額已存入本集團銀行賬戶。

前景

於二零一七年，全球經濟預期仍具挑戰性。人民幣貶值、股市波動及政府對物業市場採取的措施預期將成為影響香港經濟增長的主要因素。本集團認為香港對新建樓宇不斷增長的需求及供應不足將繼續為本集團提供機遇。

透過上市，本集團不僅能夠自資本市場籌集資金，並將該等資金運用於收購合適發展用地以補充本集團物業發展業務的土地儲備，我們的管理層相信，本集團亦可開通資本市場以在有需要時透過發行股本及／或債務證券就進一步擴充計劃進行未來二級市場集資，而有關融資成本乃相對低於私人公司可取得的銀行融資。

本集團將主動尋找可行的發展項目及補充我們供商業、工業及住宅發展的土地儲備。本集團亦將善用市場機遇收購可提升回報的投資物業，為本集團產生經常性及穩定的租金收入。

董事會及高級管理層

董事會

執行董事

陳文輝先生，58歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事，彼亦為本公司的主席、行政總裁兼其中一名控股股東，陳先生亦為提名委員會兼執行委員會的主席。彼亦為薪酬委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。陳先生主要負責本集團的整體管理、策略性規劃、業務策略及企業發展。陳先生擁有逾35年於龍頭金融機構的顧問及買賣經驗，並具備豐富的物業市場經驗。陳先生在制訂投資策略以及股本及策略性發展上扮演重要角色。彼於證券及金融界別以及物業市場的多年經驗使彼發展出對宏觀經濟環境及市場趨勢的觸覺，可有助本集團識別市場上的主調及機會。陳先生已承諾投放充裕時間及精力於本集團的整體管理、策略性規劃及企業發展。陳先生於一九八二年十一月獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八七年五月獲美國賓夕凡尼亞大學華頓商學院頒發工商管理碩士學位。

林建國先生，52歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司執行董事。林先生亦為執行委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責處理行業風險。林先生為項目發展部主管，並主要負責監督本集團的所有物業發展項目。而自二零一四年十月起，林先生一直為星星地產(香港)有限公司(「星星地產」)的董事總經理。林先生擁有約26年物業發展及項目管理的經驗。於加入本集團之前，林先生曾於知名的大型物業發展商擔任多個高級職位。林先生分別自一九九二年十二月起、自一九九三年七月起及自一九九六年十月起為香港建築師學會的會員及香港建築師註冊管理局轄下的註冊建築師，並持有英國皇家建築師學會公司會籍。林先生於一九八八年十一月畢業於香港大學，並取得建築學文學士學位，並其後於一九九零年十二月取得香港大學的建築學士學位。林先生亦於一九九七年十一月取得英國倫敦大學學院的建築學碩士學位。

張慧璇女士，41歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事及公司秘書。張女士亦為執行委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。張女士主要負責本集團的財務管理、公司秘書事宜、內部監控相關事宜及行政。張女士分別自二零一零年十一月起及自二零一四年十月起一直出任本集團成員公司之公司秘書及星星地產的財務及企業規劃董事總經理。張女士擁有逾17年財務及受規管活動經驗。張女士現時為持有證監會第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法定代表。張女士於二零一四年一月獲選為英國特許秘書及行政人員公會會員，並獲接納為香港特許秘書公會會員。張女士於一九九八年十二月畢業於香港浸會大學，取得工商管理榮譽學士(金融)學位，並於二零一三年十月取得香港理工大學企業管治碩士學位。

廖漢威先生，50歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事。廖先生為執行委員會的成員。廖先生為銷售及市場推廣主管，並主要負責本集團的市場推廣及銷售管理。自二零一五年九月起，廖先生一直為星星地產的董事總經理。廖先生擁有逾22年物業市場(特別是在物業銷售及市場推廣方面)的經驗。自一九九五年至一九九九年，廖先生連續獲頒中原地產代理有限公司的千萬元主管獎項，並於二零零零年獲頒千萬元分行經理獎項。彼亦自一九九五年至二零零零年為中原精英會的獅會會員及金獅會員。廖先生於一九九九年四月通過香港地產代理監管局的地產代理資格考試。廖先生於一九八九年十二月畢業於香港大學，並取得社工學士學位。

非執行董事

龐錦強先生，55歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的非執行董事。龐先生亦為風險控制委員會成員，專注於負責合規之相關事宜。龐先生現時為一間於聯交所主板上市的公司以及香港及澳門的綜合室內裝潢工程承包商承達集團有限公司(股份代號：1568)的執行董事。龐先生於一九八九年六月於英國泰晤士理工學院取得建築測量理學士學位、於一九九三年十二月畢業於英國倫敦城市大學，取得物業投資理學碩士學位、於一九九五年九月畢業於英國沃爾沃漢普敦大學，取得法學學士學位、於二零零五年十二月畢業於香港大學，取得城市規劃理學碩士學位及於二零零八年十月畢業於香港理工大學，取得企業管治碩士學位。龐先生分別自二零零零年七月起、自二零零零年十一月起、自二零零一年一月起、自二零零六年一月起、自二零一二年十月起及自二零零七年一月起一直為香港設施管理學會會員、香港測量師學會會員、英國特許仲裁員學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及香港特許秘書公會會員以及英國皇家城市規劃學會成員。龐先生於二零一四年二月註冊為英國特許屋宇工程師學會特許建築工程師。

嚴國文先生，48歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的非執行董事。嚴先生為提名委員會主席及亦為風險控制委員會的主席。專注於負責合規之相關事宜。嚴先生擁有逾20年香港企業財務、權益資本市場及併購顧問領域的豐富經驗。嚴先生分別自一九九八年十一月起及自二零零二年一月起為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。嚴先生現時為持有證監會第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法定代表。嚴先生於一九九一年十一月畢業於香港理工大學，並取得土木工程之工程學學士學位。彼於一九九三年參與美國洛杉磯加州大學的分校約翰安德森管理學院的國際工商管理碩士交換課程，並於一九九四年九月自香港中文大學取得工商管理碩士學位。嚴先生現為翠華控股有限公司(股份代號：1314)的獨立非執行董事，該公司自二零一二年十一月起於聯交所主板上市。

獨立非執行董事

蕭少滔先生，53歲，自二零一六年六月二十七日起擔任本公司的獨立非執行董事。蕭先生為薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。蕭先生有逾13年企業財務的經驗及彼自二零一六年二月起擔任首控國際金融有限公司的董事。蕭先生於一九九零年十二月畢業於香港中文大學，並取得工商管理學士學位。彼於一九九二年七月取得法國巴黎HEC Paris School of Management (Ecole des Hautes Etudes Commerciales)的文憑證書。自二零一六年十月起，蕭先生為根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)持牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。

李仲明先生，52歲，自二零一六年六月二十七日起擔任本公司的獨立非執行董事。李先生為審核委員會、提名委員會及風險控制委員會成員，專注於負責行業風險。李先生擁有專業的建築業經驗。李先生自二零一零年九月起一為一間建築公司梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事。李先生於一九八八年十一月畢業於香港大學，並取得文學士(建築學)學位，其後於一九九一年十一月取得建築學士學位。李先生亦於二零零五年十二月取得香港大學的理碩士(保育)學位。彼自一九九二年十二月起一直為香港建築師學會會員，並自一九九三年七月起為香港建築師註冊管理局的註冊建築師。彼亦為屋宇署之認可人士(建築師名單)。

董事會及高級管理層

陳華敏女士，48歲，自二零一六年六月二十七日起擔任本公司的獨立非執行董事。陳女士為審核委員會主席兼薪酬委員會成員。陳女士擁有逾21年私募股權、企業財務及財務顧問經驗。陳女士於一九九三年八月取得美國伯米吉明尼蘇達州大學的理學士學位，並於二零零零年二月透過遙距學習取得澳洲Curtin University of Technology的會計碩士學位。陳女士分別自二零零五年七月起及自二零零五年四月起一直為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會的註冊執業會計師。自二零一一年十一月起，彼為根據證券及期貨條例持牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員及持牌進行第9類(提供資產管理)受規管活動的代表。自二零一四年六月起，陳女士一直為一間於聯交所主板上市的公司富貴鳥股份有限公司(股份代號：1819)的獨立非執行董事。

高級管理層

李立人，為星星地產的項目發展主管，並負責整體設計、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控以及領導及管理顧問。李先生擁有逾15年物業發展、建築、樓宇及建造業經驗。李先生於一九九二年六月畢業於英國University of Portsmouth，並取得建築文學士學位。

簡志聰，為星星地產的項目發展主管，並負責整體建築、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控、監察發展項目進度、協調顧問團隊及承包商，並處理本集團所有其他項目相關活動。簡先生擁有逾19年物業發展、工料測量及項目管理範疇的經驗。簡先生於二零零二年四月畢業於澳洲Curtin University of Technology，並透過遙距學習取得應用科學建築管理及經濟學學士學位。

彼其後於二零零七年十二月取得香港理工大學頒發的項目管理理碩士學位。簡先生分別自二零一三年九月起、自二零一三年八月起及自二零一三年六月起為澳洲項目管理協會、香港項目管理學會及成本工程師協會會員。

許瑩瑩，為星星地產的公司秘書合規主管，並負責公司秘書事務。許女士擁有逾8年客戶服務及管理的經驗。彼亦具備資金及賬戶組合管理經驗。許女士於二零零四年十二月畢業於香港中文大學，並取得工商管理學士學位。自二零一五年十月起，彼為持牌代表，可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。

董事會欣然提呈載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)內的本企業管治報告書。

董事會恪守提升企業管治常規的水平及商業道德標準的承諾，並堅信此對於維持及提高投資者信心和增加股東回報至為重要。為了達到股權持有人對企業管治水平不斷提升的期望和符合日趨嚴謹的法規要求，以及實踐董事會對堅守優越企業管治的承諾，董事會不時檢討其企業管治常規。

企業管治

董事認為，自上市日期直至二零一六年十二月三十一日止期間，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，而該條例規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色須予區分，不可由同一名人士擔任。陳文輝先生現時出任該兩個職位。回望我們的業務歷史，陳文輝先生一直為本集團的主要領導人，主要負責參與制訂業務策略及釐定本集團的整體方向。由於彼直接指導高級管理層，故彼亦對本集團的營運承擔主要責任。經考慮到持續執行本公司業務計劃，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，陳文輝先生為該兩個職位的最佳人選，而現時的安排具有裨益，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會

董事會組成

董事會現時由9位董事組成，其中4位為執行董事，2位為非執行董事及3位為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。董事會之組成具備為集團作決策及符合其業務需要所必須的技能和經驗之均衡搭配。非執行董事參與董事會，為有關本集團的策略、表現事項提供獨立決定，以確保本公司全體股東的利益得到充份考慮。

各非執行董事已經與本公司訂立服務合約，年期為三年，並可由任何一方發出不於三個月的事先書面通知予以終止。

董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，並已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則規定發出的年度獨立身份確認書。

企業管治報告

自委任起至本報告日期，董事會由下列董事組成，而各位董事出席本公司所舉行的三次董事會會議的情況載列如下：

任期內董事會會議 已出席次數／舉行次數

執行董事：	
陳文輝先生	3/3
林建國先生	3/3
張慧璇女士	3/3
廖漢威先生	3/3
非執行董事：	
龐錦強先生	3/3
嚴國文先生	3/3
獨立非執行董事：	
蕭少滔先生	3/3
李仲明先生	3/3
陳華敏女士	3/3

所有董事的履歷載於本年報第9至11頁。除本年報所披露者外，董事會成員之間概無其他關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

董事會負責批准及監察本集團的整體策略及政策、批准業務計劃、評估本集團的表現及監管管理層。董事會亦負責透過領導及監管本公司事務來促進本公司及其業務之成功。本集團的日常管理、行政及營運乃授權本公司高級管理層負責。其亦就年度及中期業績、須予公佈交易、委任或續聘董事以及股息及會計政策等事宜作出決定。董事會定期檢討轉授予本公司高級管理層的職能及職責。董事須個別及共同地為本公司及其股東最佳利益真誠行事。

持續專業發展

根據企業管治守則的守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉乃為確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。於上市日期前，所有董事（即陳文輝先生、林建國先生、張慧璇女士、廖漢威先生、龐錦強先生、嚴國文先生、蕭少滔先生、李仲明先生及陳華敏女士）在彼獲委任首日已接受就職說明，藉此確保彼等適當地了解本集團的業務及營運，以及彼等充份知悉彼等於上市規則項下的職責。

所有董事均已定期向本公司提供其培訓記錄，而有關記錄乃由本公司保存，藉以保存準確及完備的記錄。

董事會成員多元化

董事會已於二零一六年六月二十七日採納董事會成員多元化政策(「政策」)。

目的

本政策旨在列載為達致本公司董事會成員多元化而採取的方針。

願景

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。

政策聲明

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

可計量目標

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將基於人選的長處及可為董事會帶來的貢獻。董事會的組成(包括性別、種族、年齡及服務年期)將每年於企業管治報告中披露。

監察及匯報

提名委員會將每年於企業管治報告中匯報董事會在多元化層面的組成，並監察本政策的執行。

檢討本政策

為確保本政策行之有效，提名委員會將在適當時候檢討本政策。提名委員會將討論任何可能需要作出的修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。

董事對財務報表承擔的責任

董事確認其有責任編製截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表。有關財務報表真實而公平地顯示本公司及本集團於該日的財務狀況，以及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，且有關於財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

本公司外部核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的陳述書，載於本年報的「獨立核數師報告」內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等自上市日期直至二零一六年十二月三十一日止期間已全面遵守標準守則的確認書。

董事委員會

董事會已向五個常設委員會授權特定角色及職責。董事會定期檢討及更新各委員會的職權範圍及組成，以確保仍然妥善恰當並反映良好常規及管治的變動。各委員會須於適當情況下向董事會報告其決定及推薦意見。

審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條的規定，於二零一六年六月二十七日成立審核委員會，並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。審核委員會現時由三名獨立非執行董事(即陳華敏女士(審核委員會主席)、李仲明先生及蕭少滔先生)組成。

審核委員會的職能乃(其中包括)協助董事會審閱財務申報(包括中期及全年業績)、按適用標準檢討並監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效、監察本公司的風險管理、內部監控程序及外部審核職能及向董事會作出相關推薦意見，以確保有效及具效率的運作及可靠的申報。

審核委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。自上市日期直至本報告日期，審核委員會已舉行三次會議，以審閱並與本公司管理層及外聘核數師討論(其中包括)本集團所採納的會計原則及常規，以及內部監控、風險因素及其他財務申報事宜，全體成員均有出席會議。

核數師酬金

與本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行於截至二零一六年十二月三十一日止年度提供的核數服務有關的費用為815,000港元(二零一五年：708,000港元)，而與非核數服務有關的費用為1,259,000港元(二零一五年：170,000港元)。

董事會或審核委員會信納(其中包括)德勤•關黃陳方會計師行的核數費用、審核程序的有效性、獨立性及客觀性，並於本公司應屆股東週年大會上向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司來年的外聘核數師。

薪酬委員會

本公司已遵守企業管治守則的守則條文第B.1.2條的規定，於二零一六年六月二十七日成立薪酬委員會，並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事(即蕭少滔先生(薪酬委員會主席)及陳華敏女士)及一名執行董事(即陳文輝先生)組成。

薪酬委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就設立正規並具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 根據董事會的方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (c) 負責就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物福利、退休金權利及賠償金額(包括就喪失或終止職務或委任而應付的任何賠償))向董事會提出建議；
- (d) 經參考同類行業其他非執行董事的薪酬範圍，就非執行董事的董事袍金向董事會提出建議；
- (e) 考慮本公司營運所在行業可資比較的公司支付之薪金、須付出的時間及職責、本集團其他職位的僱傭條件；
- (f) 檢討及批准就喪失或終止職務或委任而向執行董事及高級管理層支付的賠償，以確保該賠償與合約條款一致，亦須屬公平合理並符合市場慣例；
- (g) 檢討及批准因董事行為失當而作解僱或罷免所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，亦須合理適當；及
- (h) 確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定本身薪酬。

自上市日期直至本報告日期，薪酬委員會舉行一次會議，以檢討董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構，所有成員均有出席會議。

提名委員會

本公司已遵守企業管治守則的守則條文第A.5.1條的規定，於二零一六年六月二十七日成立提名委員會，並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。提名委員會現時由一名非執行董事（即嚴國文先生（提名委員會主席））、兩名獨立非執行董事（即蕭少滔先生及李仲明先生）及一名執行董事（即陳文輝先生）組成。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提出建議，以配合本公司企業策略；
- (b) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事會主席及集團董事總經理）繼任計劃向董事會提出建議；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人選，並挑選及提名有關人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就下列事項向董事會提出建議：
 - 制訂執行及非執行董事的繼任計劃；
 - 本公司審核及薪酬委員會的成員人選（經徵詢有關委員會主席的意見）；及
 - 任何非執行董事指定任期屆滿後的重新委任（根據所需要的知識、技能及經驗，適當考慮其表現及繼續為董事會作出貢獻的能力）。

自上市日期直至本報告日期，提名委員會已舉行一次會議，以檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；及評核獨立非執行董事的獨立性，全體成員均有出席該會議。

執行委員會

執行委員會成立於二零一六年十一月一日，包括本公司不時的所有執行董事。執行委員會負責整體管理、投資、撥付資金及融資需求及應用，根據本集團的業務策略監控日常管理、表現及營運，審閱本集團的策略及業務發展舉措及監督其執行情況。執行委員會現時由四名成員組成，包括陳文輝先生（執行委員會主席）、林建國先生、廖漢威先生及張慧璇女士。

風險管理及內部監控

風險控制委員會成立於二零一六年六月二十七日，由兩名非執行董事(即嚴國文先生(風險控制委員會主席)及龐錦強先生)、三名執行董事(即陳文輝先生、林建國先生及張慧璇女士)及一名獨立非執行董事(即李仲明先生)組成。

風險控制委員會的主要職責包括(其中包括)監督及監控本公司的風險及合規管理系統，包括政策、架構及特定職責。本集團高級管理層在執行董事、風險控制委員會的協助下負責風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，以及向內部審計處及執行董事提交定期報告。

董事會對維持穩健有效的內部監控及風險管理系統，以為我們的管理員工及僱員高效工作提供足夠指引承擔整體責任。本公司的內部監控系統涵蓋多項營運流程，由風險評估、財務申報、成本管理、物業項目定價以至招聘及培訓員工以及每年維護資訊科技系統監控。於回顧年度，集團內部審計處就本集團風險管理及內部監控系統在財務、營運及合規監控方面的成效作出甄選檢討，著重資訊技術及安全、資料私隱及保護、業務持續性管理及採購方面的監控。此外，主要業務及企業職能部門主管均需要就其主要的監控事務自行作出監控評估。有關結果交由集團內部審計處評審，並向風險控制委員會及審核委員會匯報。風險控制委員會及審核委員會其後審閱有關資料並向董事會匯報。

自上市日期直至本報告日期，風險控制委員會舉行兩次會議，以檢討本集團的內部監控及風險管理，所有成員均有出席會議。於回顧年度內，風險控制委員會及審核委員會以及內部及外聘核數師概無發現重大事項，惟已識別需改進事項，並已採取合適措施。董事會認為，年內及直至年報刊發日期實施的風險管理及內部監控系統屬有效充分。

本公司已於二零一七年二月一日委任力高企業融資有限公司為本公司的合規顧問，其於向本公司作出查詢後，將就遵守上市規則向本公司提供意見及指引。於本公司擬訂立上市規則第14及14A章適用的交易之前，本公司將就遵守上市規則相關規定徵求合規顧問(只要其仍為本公司的合規顧問)的意見及/或尋求獨立法律意見。

公司秘書

張慧璇女士自二零一六年三月十四日起獲委任為本公司的全職公司秘書，直接向董事會匯報及負責(其中包括)不時向全體董事提供最新及時的資料。於上市日期後，張女士一直遵守上市規則第3.29條。

關聯方交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與「關聯方」(定義見適用會計準則)訂立若干交易，有關重大關聯方交易(「交易」)的詳情披露於本年報綜合財務報表附註34。

交易符合上市規則第14A章項下的「關聯交易」或「持續關聯交易」定義，惟獲悉數豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及披露規定。



股東權利

任何一位或以上於遞呈申請書當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東(「合資格股東」)，均有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請(「申請書」)，要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。

欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提請決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點(地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座1203A室)，註明致公司秘書收啟。

申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。

本公司將檢查申請書，以及向本公司的股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照本公司之組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內妥善安排於遞交申請書當日起計兩個月內召開股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，結果將會告知相關合資格股東，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司任何有關股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。

倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知合資格股東，申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東可根據本公司組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東特別大會的方式自行召開股東特別大會。就相關合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。

股東關係

於二零一六年六月二十七日，本公司採納一項股東溝通政策，其主要反映本公司目前與股東溝通的做法。本公司將透過以下渠道向股東傳達資料：

- 一 本公司的股東週年大會及其他股東大會乃本公司與其股東溝通及股東參與的主要平台。

- 本公司鼓勵及支持股東參加股東會議。倘股東無法出席有關會議，本公司支持股東委任受委代表代其出席會議及在會議上投票。
- 董事會將定期檢討股東參與機制，以便鼓勵股東積極參與。
- 董事會主席、董事委員會的合適成員及本公司的外聘核數師將出席股東週年大會，以回答股東的提問。

舉報政策

本公司已於二零一六年六月二十七日採納一項舉報政策，協助達致最高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，令個別僱員可在內部及在最高層次披露其認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。審核委員會就該政策負有全面責任，惟日常監管及實施之責任已轉授予指定的高級職員：公司秘書。監察及檢討政策的運作及就投訴個案的調查行動提出建議乃屬審核委員會之責任。自上市日期直至本報告日期，僱員概無報告對本集團的財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐或失當行為。

內幕資料

本公司按企業管治政策所載的規定規管內幕資料的處理及發佈，以確保內幕資料於獲適當批准予以披露之前維持保密及有關資料以有效及一致的方式發佈。

憲章文件

本公司於二零一六年六月二十七日採納組織章程大綱及細則。本公司組織章程大綱合併版本可於本公司網站查閱。

財務申報

董事明白彼等須負責編製提供真實而公平的意見，且符合香港財務報告準則、法定要求及其他監管規定的財務報表。於二零一六年十二月三十一日，董事會並不知悉有任何嚴重錯誤陳述或不確定因素，可能令人對本集團的財務狀況或持續經營能力存疑。董事會致力確保於財務申報中對本集團的表現、狀況及前景作出公正、清晰及易明的評估。

核數師就彼等的申報責任發出的聲明載於本年報第35至39頁。概無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司的持續經營能力出現重大疑問。

環境、社會及管治報告

本集團根據聯交所上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引編製本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告涵蓋本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度於香港營運的情況，並披露有關本集團的環境、社會及管治管理方法、策略、重點及目標的資料。董事會已審閱及批准本環境、社會及管治報告。

於二零一六年，本集團非常重視環境及社會責任工作，將環境及社會責任的觀點與本集團的營運及管理活動相結合。實施環境、社會及管治策略乃董事會的責任，而僱員的參與則對該策略取得成功起到至關重要的作用。

A. 環境

本集團已引入綠色辦公室計劃(「計劃」)，以減少日常辦公室運作的能源消耗及提高資源的使用效率。該計劃包括下列措施：

1. 排放 — 減少二氧化碳排放的措施包括：

- 廣泛採用多功能的影印機(具備打印、掃描及傳真功能)。
- 鼓勵僱員採用最高效的出行方式。

2. 資源利用

- 對所有閒置設備採取「斷電」政策；鼓勵員工在下班或毋需使用設備時，關閉電腦、顯示器及其他電器設備或轉至節能狀態。
- 在辦公室盡量使用自然光及維持辦公室的溫度在25攝氏度，這會減少過多的照明及空調電力能源使用。

3. 環境及自然資源 — 降低營運對環境及自然資源的影響

- 鼓勵雙面打印，紙張循環使用，減少紙張的使用。
- 採用「少訂購，少浪費」政策，減少公司職能部門的紙張浪費。
- 通過鼓勵使用文件的軟拷貝及電子複本而非紙本，來推行無紙化環境，此舉令二零一六年第四季度紙張的使用量大幅減少50%。
- 選擇具備社會責任感的服務供應商。本集團自二零一六年九月起指定由柯尼卡美能達提供掃描及記錄保存服務，本集團認為柯尼卡美能達一直積極承擔社會責任，包括實施適合女性僱員的職業發展計劃及積極招聘及利用全球人力資源。彼等亦於二零一五年在市場投放35個經認證綠色產品的新型號，使用該等產品可減少51.5千噸的二氧化碳排放量，相當於27.7千噸高效使用資源的二氧化碳排放量。

本集團繼續將社會、經濟及環境風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及活化階段。本集團與顧問緊密合作，務求作出創意、創新及華麗的設計，同時配合並著重我們的環境及社會責任。房地產開發項目的實施工作外包給獨立建築公司，該等公司須遵守各種環境法律及規例，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制、排水控制及噪音管制者。

4. 社會方面

1. 僱傭

本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按照個人表現及我們的業務表現發放酌情花紅。本集團亦為僱員提供醫療保險，於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團遵守香港法例第485章強制性公積金計劃條例及其他勞工相關法例及規例。

2. 健康及安全

本集團須遵守香港的健康及安全規定，包括但不限於職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，董事會認為其已大體上遵守該等規定。本集團對僱員的責任乃由本集團根據法例須投購的保險所涵蓋。董事會進一步確認，概無嚴重違反現時適用的安全規例，亦概無涉及本集團的任何重大僱員安全事宜。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，概無就違反安全法例及規例向本集團判處任何罰款或懲罰。

本集團毋須負責承包商僱員的保險。承包商須依法就其對僱員負有的責任自行投保。然而，我們嚴格的質量控制措施規定承包商遵守環保、勞工、社會及安全法規等相關規則及規例，以盡量減少我們的風險和責任。

3. 發展及培訓

為幫助培育專業人才及促進整體效率、提高僱員士氣及忠誠度，本集團提供在職及外部培訓，當中包括員工迎新、資訊科技培訓、反貪污及急救連同專業會籍報銷等。本集團亦就完成強制性基本安全培訓課程及實現持續專業培訓時間規定為相關僱員提供培訓及協助。

4. 勞工標準

本集團致力於保護人權。本集團在業務營運中遵守所有關於使用強迫勞動力及童工的相關法律及法規。本集團的目標為不能直接或間接參與侵犯人權的行為，並確保代表我們所執行的工作符合所有相關勞動法律及法規。

5. 供應鏈管理

本集團分包建築工程的不同部分予合資格一般建築承包商。按照市場慣例，本集團委聘一名承包商興建地基工程及委聘總承包商進行上蓋結構工程，並持續監督由該等承包商承接的工程。該等承包商均為獲屋宇署認證的註冊持牌建築承包商。本集團將藉檢查屋宇署的登記冊，確保該等承包商擁有該等牌照。本集團乃根據項目規模、能力、承包商資格及相關經驗而揀選承包商。本集團亦將考慮承包商有關可靠性、質素及安全的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及挑選流程中所提供的參考資料。本集團會對承包商進行盡職審查程序，如檢驗彼等的資格並實地到訪其辦公室及物業項目以及審慎評核各潛在承包商的合適性，然後方會釐定獲授承包的人選。本集團亦會就數量、收費及數額方面比較已呈交的標書。項目發展部藉定期實地監督及嚴格質量監控程序，在建築期間緊密監察成本控制及建築進度。

6. 產品責任

本集團極為著重物業建築的質量監控，包括採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，以確保符合我們的質量標準。本集團著重項目監督，藉以確保項目發展項目符合我們的質量標準及遵守相關法例及規例。質量監控始於挑選符合資格的建築承包商。我們委聘的大部分總承包商均擁有ISO 9001、ISO14001及／或OHSAS 18001等行業認證。本集團會定期檢驗及檢討承包商的資格及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準並遵守法例及規例。我們的項目發展部會就建築公司進行資格預審檢查，並定期按照我們與彼等進行業務的經驗進行檢討。另外，我們的承包商負責採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，而彼等均須根據相關法例、規則及相關政府機關的規定採購、檢驗或測試任何材料或貨品材料，以確保其符合我們的要求及規格，例如承包商均須安排在實驗室測試混凝土樣本，並向政府呈交測試報告以供批准；就鐵及鋼等其他材料而言，承包商均須向我們提供來源地、價格及相關生產證明書等資料，以確保質量符合我們的要求，而所有材料以及原材料的類型、標準及質量亦必須令建築公司滿意。我們的顧問會實地就建築材料及工藝進行定期質量檢查。我們的顧問亦會監察現場進度，向我們的項目發展部呈交每月進度報告，並對建築用地進行定期檢驗，以確保質量及安全。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團遵守對健康及安全、廣告、商標及所提供的產品相關的隱私事宜有關的問題及糾正方法有重大影響的相關法律及規例。

本集團提供全面售後服務，包括處理客戶投訴以及監督我們所發展物業的維修及持續維護。本集團亦要求承包商向我們提供缺陷責任期，一般自落成起為期一年，期間物業管理人及客戶所申報的任何物業缺陷將會轉交總承包商跟進及糾正，而毋須支付任何額外成本。

7. 反貪污

本集團堅持實施嚴格的反貪污政策(載於本集團辦公室手冊)，包括商業行為的誠實性、道德標準、利益衝突、違反行為、處理機密信息及預防賄賂及反貪污的法律規定。本集團已就舉報行為採取最佳方法。有關我們舉報政策及程序的詳情刊登於本公司網站。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團並無報告任何貪污案例。

8. 社區投資

本集團旨在致力於承擔其所在社區的企業社會責任。本集團計劃通過從事志願者工作及慈善捐款活動來解決社區問題。本集團亦鼓勵僱員追求個人愛好及奉獻彼等的時間及技能為當地社區提供支持。

董事提呈本公司及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團的主要業務包括於香港從事物業發展及物業投資，詳情載於綜合財務報表附註5。於本年度期間本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

公司重組

本公司於二零一六年三月四日於開曼群島註冊成立為有限公司。本集團已進行重組（「重組」），以便理順本集團架構，籌備本公司股份於聯交所主板首次公開發售（「股份發售」）。重組詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日有關股份發售的招股章程中。本公司股份自二零一六年七月十三日（「上市日期」）透過股份發售方式於聯交所主板上市。

業務回顧

按照公司條例附表5規定，本集團業務的討論及分析，包括對本集團業務的中肯審視、本集團所面對的主要風險及不明朗因素之描述、運用財務關鍵表現指標進行之分析、自上市日期起發生之影響本集團之重要事件詳情（如有）及本集團業務未來可能發展之揭示，乃分別載於本年報第4頁及第5至8頁的主席報告及管理層討論及分析內。討論及分析構成本董事會報告之一部分。

環境政策及表現

本集團持續將社會、經濟及環境風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及改造階段。本集團與顧問緊密合作，以實現創意、創新及華麗的設計理念，同時配合並著重我們的環境及社會責任。房地產開發項目的實施工作外包給獨立建築公司，該等公司須遵守各種環境法律及規例，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制、排水控制及噪音管制者。

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用文化、節水措施及節能文化，從而減少營運對環境及自然資源的影響。

遵守法例及規例

董事會認為，本集團於本年度一直在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關適用法例及規例。

與僱員、客戶及供應商的關係

本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場薪酬水準給予僱員薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金及酌情花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃。董事薪酬政策由薪酬委員會經考慮董事之經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間及本集團的表現後予以檢討及釐定。

本集團之主要客戶為買家。本集團致力於開發並交付整體上具有創新及華麗設計的高質素物業單元予我們的客戶。為實現本集團提高客戶持續滿意度承諾，本集團在發展項目中一直保證採納優秀設計理念及採用最優質產品。

本集團的主要服務供應商為承包商、建築公司、律師事務所及顧問服務供應商。本集團與廣大供應商有著良好的合作關係，並與多家優質的供應商簽訂了戰略合作協議，以期實現更加優質的建築工程及材料供應。本集團將秉承雙贏的理念實現與廣大供應商的共同發展。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績及本集團於該日的財務狀況載於本年報第40至42頁。本集團於過去四個財政年度業績以及資產及負債的概要亦載於本年報第98頁。

股息

年內並無派付中期股息。董事會目前建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息每股22港仙。待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，該等股息將於二零一七年五月十九日或左右派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年四月二十四日(星期一)至二零一七年四月二十七日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票，所有相關股票所附帶的股票過戶文件應不遲於二零一七年四月二十一日(星期五)下午四時三十分遞交至香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便登記。

借款融資

本集團於二零一六年十二月三十一日的借款融資詳情載於綜合財務報表附註25。

廠房及設備

本集團於年內的廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

投資物業及待售物業

本集團於年內的投資物業及待售物業分別載於綜合財務報表附註14及17。

股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動呈列於第43頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註38。

主要客戶及供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，最大供應商及五大供應商分別約佔本集團於年內所產生的總成本89%及93%。我們的五大供應商包括承包商、建築公司及顧問服務供應商。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶及五大客戶所產生的收益分別約佔本集團於年內的總收益15%及49%。我們的五大客戶均為天際中心已竣工單位的一次性買家。

董事或彼等的任何聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上)概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何實益權益。

董事

於年內及直至本年報日期於本公司任職的董事如下：

執行董事：

陳文輝先生
林建國先生
張慧璇女士
廖漢威先生

非執行董事：

龐錦強先生
嚴國文先生

獨立非執行董事：

蕭少滔先生
李仲明先生
陳華敏女士

所有董事履歷載於本年報第9至11頁。

於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每位董事(包括按特定任期獲委任者)須最少每三年輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。本公司可於董事退任的股東大會上填補有關的職位空缺。就此而言，已根據組織章程細則規定各董事的任期。

本公司已收到各獨立非執行董事發出的有關彼等於本年度內根據上市規則第3.13條獨立於本公司的確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事於證券的權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見經不時修訂、補充或修改的香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司持股權益的 概約百分比(%)
陳文輝	受控制法團權益	154,336,000	68.9(附註1)
林建國	受控制法團權益	13,664,000	6.1(附註2)

附註：

1. *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 為該等股份的登記及實益擁有人。*Star Properties Holdings (BVI)* 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 擁有權益的同一批股份中擁有權益。
2. *Eagle Trend (BVI) Limited* 為該等股份的登記及實益擁有人。*Eagle Trend (BVI) Limited* 由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於 *Eagle Trend (BVI) Limited* 擁有權益的同一批股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中登記根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事服務合約及委任函件

本公司於二零一六年六月二十七日與我們的各執行董事及非執行董事訂立服務合約，並與我們的各獨立非執行董事訂立委任函件。各份服務合約及委任函件的初步固定年期為自上市日期起計三年。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

董事於合約、交易及安排中的重大權益

除綜合財務報表附註9、24及34所披露外，於本年度內或於年末時，董事概無於本集團任何重大合約、交易及安排中擁有任何直接或間接的重大權益。

董事收購股份或債權證的權利

除上文所披露者外，本公司或其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司概無訂立任何安排，致使董事及本公司主要行政人員(包括彼等的配偶及18歲以下子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零一六年十二月三十一日，據本公司董事所知悉，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊顯示，除「董事於證券的權益」一節所披露者外，以下股東已知會本公司及聯交所其於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露的相關權益及淡倉：

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司持股權益的 概約百分比(%)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人	154,336,000 (L)	68.9
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人	13,664,000 (L)	6.1

附註：

1. 字母[L]表示該名人士於股份的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. Star Properties Holdings (BVI) Limited為一間於二零一六年三月三日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. Eagle Trend (BVI) Limited為一間於二零一六年二月二十九日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於Eagle Trend (BVI) Limited擁有權益的所有股份中擁有權益。

控股股東的不競爭承諾

本集團控股股東陳文輝先生已於二零一六年六月二十七日以本公司為受益人訂立不競爭契據。陳文輝先生已向本公司書面確認，自簽署不競爭契據當日起至二零一六年十二月三十一日止期間，其一直遵守不競爭契據項下的承諾。

獨立非執行董事亦已檢討有關陳文輝先生自簽署不競爭契據當日起至二零一六年十二月三十一日止期間一直遵守不競爭契據項下承諾的確認書，並確認陳文輝先生並未違背遵守不競爭契據的承諾。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於本年度內，除本集團業務外，我們的董事概無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

購股權計劃

本公司於二零一六年六月二十七日有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在(1)確認及肯定合資格參與者對本集團所作或可作之貢獻；(2)為合資格參與者（定義見下文）提供認購本公司所有權益的機會，以激勵合資格參與者以最佳表現及最高效率為本集團創造利益，並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與彼等保持持續業務關係，彼等的貢獻乃有利於、將會或預期將有利於本集團。

合資格參與者

- (a) 董事會可酌情向以下人士授出購股權：(i)本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司（「聯屬人士」）的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(ii)任何信託或任何全權信託的受託人，而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(iii)本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商實益擁有的公司。
- (b) 為使董事會信納其符合資格作為（或（如適用）繼續符合資格作為）合資格參與者，有關人士須提供董事會可能要求以評估該人士是否符合資格（或繼續符合資格）的所有資料。
- (c) 每次向本公司關連人士（定義見上市規則）或其任何聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，均須按照上市規則的規定獲得批准。
- (d) 倘董事會議決承授人無法／未有或不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，受限於購股權計劃列明的若干規定，本公司將（受限於任何相關法律及法規）有權視授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中一部分為已失效（以尚未行使者為限）。

可供發行證券總數

於行使根據購股權計劃及任何其他計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過：(i)本公司不時已發行股本的30%；或(ii)本公司於上市日期已發行股本的10%（並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能或已授出的購股權獲行使而可予發行及配發的股份），除非獲股東批准。倘將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權。

於本年報日期，本公司的已發行股本為2,240,000港元，分為224,000,000股股份，全部均已繳足或入賬列為繳足。

各參與者之配額上限

倘全面行使購股權會導致於截至有關授出日期（包括當日）止12個月期間根據購股權計劃向合資格參與人已授出或將授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數超出於有關授出當日已發行股本總額的1%，則不可向該合資格參與人授出購股權。進一步授出超出該上限的購股權，須符合上市規則的若干規定。

購股權行使時間

在購股權計劃所載若干限制的規限下，可於適用購股權期間（不得超過授出購股權當日起計十年）隨時根據購股權計劃條款及授出購股權的有關條款行使購股權。根據購股權計劃條款，並無須持有購股權的最短期間或須達成若干表現目標方可行使購股權的一般規定。然而，董事會可於授出任何購股權時，按個別情況向有關授出施加董事會全權酌情釐定的條件、限制或規限，包括但不限於須持有購股權的最短期間及／或須達成的表現目標。

購股權計劃的期限

於購股權計劃生效日期起計的十年期間內，可根據購股權計劃向合資格參與人授予購股權。

購股權計劃的詳情載於日期為二零一六年六月三十日之招股章程購股權計劃一節。自採用購股權計劃起至二零一六年十二月三十一日，概無授出購股權。

於二零一七年一月二十五日，本公司隨後向本公司若干董事授出購股權，以根據購股權計劃認購本公司股份。於本年報日期各董事持有的未行使購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價	尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳文輝	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	2,240,000	1
林建國	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	2,240,000	1
張慧璇	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	2,240,000	1
廖漢威	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	2,240,000	1
嚴國文	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	224,000	0.1
龐錦強	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	224,000	0.1
蕭少滔	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	224,000	0.1
李仲明	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	224,000	0.1
陳華敏	二零一七年 一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日 (包括首尾兩日)	每股2.06港元	224,000	0.1

附註：該等購股權為董事以實益擁有人身份持有之個人權益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期起至二零一六年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立之司法權區)法例概無有關優先購股權之規定。

獲准許彌償條文

截至二零一六年十二月三十一日止年度，根據本公司的組織章程細則，各董事及其他高級職員有權就因彼等執行各自的職務或擬定職務或與此有關的其他事宜所作的行為而可能招致或引致的所有行動、成本、費用、虧損、損失及開支，從本公司的資產中獲得彌償，確保就此免受任何損害。本公司已就其董事及高級職員可能面臨之法律訴訟作適當投保安排。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。自上市日期起至二零一六年十二月三十一日期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則所載的守則條文，除企業管治守則的守則條文A.2.1條，其規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第12至20頁的企業管治報告內。

關連交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與「關聯方」(定義見適用會計準則)訂立若干交易，有關重大關聯方交易(「交易」)的詳情披露於本年報綜合財務報表附註34。

交易符合上市規則第14A章項下的「關聯交易」或「持續關聯交易」定義，惟獲悉數豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及披露規定。

本公司確認其已遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑得到的資料及據董事所知，自上市日期起至二零一六年十二月三十一日，本公司已維持上市規則所訂明的足夠公眾持股量。

報告期後事項

截至二零一六年十二月三十一日止報告期後發生的重大事項載於綜合財務報表附註39。

核數師

截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行執業會計師審核，彼將告退，並具資格及願意膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案續聘其為本公司核數師。

代表董事會

陳文輝

主席

香港，二零一七年二月二十八日

Deloitte.

德勤

致星星地產集團(開曼群島)有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核第40至95頁所載之星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真確及公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行吾等之審核工作。吾等就該等準則承擔之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」中進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，及吾等已履行守則中的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審核憑證充足及適當，以為吾等之意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據吾等的職業判斷，對當前期間的綜合財務報表的審核最為重要的事項。此等事項乃於吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而吾等不會對此等事項提供單獨意見。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	吾等的審核如何處理關鍵審核事項
<p>投資物業的估值</p> <p>吾等認為投資物業的估值為關鍵審核事項，乃因估值涉及重大管理層估計。</p> <p>於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為573,990,000港元(佔總資產的42%)的投資物業，於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認的投資物業公平值變動產生的收益為39,545,000港元。</p> <p>如綜合財務報表附註14所披露，於二零一六年十二月三十一日，貴集團的投資物業包括在建停車位25,420,000港元；一處有待活化的工業大廈514,000,000港元；一項已竣工投資物業的停車位28,680,000港元；及一個商業單位5,890,000港元，上述投資物業全部位於香港。於釐定相關物業的公平值時，本公司董事會已成立一支估值團隊，以與獨立合資格估值師合作，確立合適的估值技巧及模型輸入數據。</p> <p>如綜合財務報表附註14進一步披露，在建停車位及一處有待活化的工業大廈乃採用剩餘評估法估值，重大不可觀察輸入數據為單位銷售價格、每月市場租金、發展商預期溢利率、竣工估計總建築成本及竣工估計總翻新成本。一項已竣工投資物業的停車位乃採用直接比較法估值，重大不可觀察輸入數據為單位銷售價格。商業單位乃採用收入法估值，重大不可觀察輸入數據為每月市場租金及資本化率。</p>	<p>吾等就投資物業估值執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估獨立合資格估值師的資歷、能力和客觀性及審閱彼等與貴集團的委聘條款； • 與估值師討論以了解彼等釐定各項投資物業公平值的方法，進而評估是否符合香港財務報告準則第13號公平值計量的規定及行業慣例； • 通過查閱貴集團及地政總署的往來函件及評估貴集團落實特別豁免函件所述條件的能力，從而評估活化計劃的可行性； • 通過比較單位銷售價格與相似地點的類似物業的近期銷售交易，從而評估停車位估值所採用的單位銷售價格的合適性； • 通過比較每月市場租金與相似地點的類似物業的現有租賃條款及公平市場租金，評估有待活化投資工業大廈及一個商業單位估值所採用的每月市場租金的合適性，及評估所採用的資本化率是否與市場相若；及 • 通過比較至今所產生的成本與預算，評估在建投資物業及有待活化投資物業的估計竣工估計建築成本成本的合適性，及評估發展商預期溢利率是否與市場相若。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	吾等的審核如何處理關鍵審核事項
<p>待售物業的估值</p> <p>吾等認為待售物業的估值為關鍵審核事項，乃由於釐定待售物業之可變現淨值時涉及重大管理層估計。</p> <p>如綜合財務報表附註17所披露，於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為691,529,000港元（佔總資產的51%）的待售物業，其中包括已竣工物業9,084,000港元及發展中物業682,445,000港元，該等物業全部位於香港。該等待售物業按個別物業基準以成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減去估計竣工成本及作出銷售所需的估計成本計算。倘待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及／或發展成本預算出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。</p>	<p>吾等就待售物業估值執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 通過與貴集團開發的物業所產生的實際建築成本及最近期市場數據比較，評估發展中物業的建築預算的合理性；• 通過與相似地點的類似物業的近期銷售交易比較，評估估計銷售價格的合適性；及• 比較管理層按抽樣基準對估計的日後竣工成本與貴集團類似竣工物業的實際發展成本及彼等對當前市場數據作出的調整。

其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括年度報告所載的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等就綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不就其他資料發表任何形式的鑒證結論。

於吾等審核綜合財務報表時，吾等的責任乃閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。於此方面，吾等並無任何報告。

董事及負責管治的人士就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐，或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

負責管治的人士負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標乃就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照雙方所協定的委聘條款僅向 閣下(作為整體)出具包括吾等意見的核數師報告。除此之外本報告別無其他目的。吾等不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證屬高水平的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

於根據香港審計準則進行審核的過程中，吾等運用職業判斷，保持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對此等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 就董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，從而可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假如有關披露不足，則須修訂吾等之意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否以達致公允陳述之方式反映相關交易及事項。
- 就集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審核。吾等對吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等與負責管治的人士就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括吾等在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向負責管治的人士作出聲明，確認吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與負責管治的人士溝通的事項中，吾等釐定對當前期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某件事項作出公開披露，或於極端罕見的情況下，倘合理預期於吾等報告中披露某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則吾等決定不應於報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為吳俊民。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年二月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	40,688	78,672
銷售及服務成本		(13,695)	(42,709)
毛利		26,993	35,963
其他收入	6	3,709	5,963
投資物業公平值變動產生的收益	14	39,545	16,402
銷售開支		(1,391)	(1,189)
行政開支		(19,939)	(10,139)
上市開支		(16,905)	(864)
融資成本	7	(7,533)	(4,006)
除稅前溢利	8	24,479	42,130
所得稅開支	11	(2,740)	(5,028)
年內溢利及年度全面收益總額		21,739	37,102
每股盈利(以港仙計)			
基本	12	11.2	22.1
攤薄	12	11.2	不適用

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
廠房及設備	13	159	637
投資物業	14	573,990	523,450
遞延稅項資產	15	1,051	523
商譽	28	—	—
應收貸款	16	11,449	—
		586,649	524,610
流動資產			
待售物業	17	691,529	528,269
貿易及其他應收款項	18	20,993	23,277
已付按金	19	33,998	—
應收關聯公司款項	20	—	1,819
代管人賬目	21	925	61,875
銀行結餘及現金	21	31,809	5,718
		779,254	620,958
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	171,259	118,192
應付關聯公司款項	23	—	7,414
應付董事款項	24	—	365,997
稅項負債		2,324	1,119
借貸	25	741,663	484,861
		915,246	977,583
流動負債淨額		(135,992)	(356,625)
總資產減流動負債		450,657	167,985
非流動負債			
遞延稅項負債	15	529	—
借貸	25	—	21,530
		529	21,530
資產淨值		450,128	146,455

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資本及儲備			
股本	26	2,240	2
儲備		447,888	146,453
總權益		450,128	146,455

第40至95頁的綜合財務報表已獲董事會於二零一七年二月二十八日批准及授權刊發。

陳文輝
董事

林建國
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份 溢價 千港元	股東 供款 千港元	保留 盈利 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	2	—	—	108,618	108,620
年內已確認溢利及全面收益總額	—	—	—	37,102	37,102
嘉利房地產投資管理有限公司 (「嘉利房地產投資管理」)保留的虧損淨 額(附註i)	—	—	—	733	733
於二零一五年十二月三十一日	2	—	—	146,453	146,455
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	21,739	21,739
集團重組影響(附註ii)	(2)	—	—	—	(2)
發行新股份(附註26(e))	560	100,240	—	—	100,800
透過資本化發行新股份(附註26(f))	1,680	(1,680)	—	—	—
豁免應付董事款項(附註iii)	—	—	190,000	—	190,000
因發行新股份產生的開支(附註26(e))	—	(8,864)	—	—	(8,864)
於二零一六年十二月三十一日	2,240	89,696	190,000	168,192	450,128

附註：

- (i) 有關嘉利房地產投資管理於二零一五年四月一日前就本集團的物業項目所進行的項目管理服務營運(「項目管理業務」)的虧損乃依法歸於嘉利房地產投資管理。嘉利房地產投資管理所保留的虧損淨額指嘉利房地產投資管理於完成轉讓業務前向項目管理業務提供的資金。
- (ii) 該金額指本公司入賬列為繳足的10港元股本及根據集團重組組成本集團旗下於二零一六年三月二十二日前受陳文輝先生及林建國先生共同控制的公司的股本總額1,572港元之間的差額(詳情見附註26)。
- (iii) 於二零一六年七月十三日，陳文輝先生及林建國先生(彼等為本公司的董事及控股股東)分別豁免應付彼等之結餘174,420,000港元及15,580,000港元。總額190,000,000港元已作為股東供款予以資本化。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營運活動		
除稅前溢利	24,479	42,130
調整：		
廠房及設備折舊	95	150
融資成本	7,533	4,006
投資物業公平值變動產生的收益	(39,545)	(16,402)
利息收入	(623)	(638)
商譽減值	28	—
出售廠房及設備之虧損	213	—
嘉利房地產投資管理保留之項目管理業務虧損	—	733
營運資金變動前的經營現金流量	(7,820)	29,979
貿易及其他應收款項減少(增加)	2,441	(22,058)
待售物業增加	(151,204)	(35,983)
代管人賬目減少(增加)	60,950	(51,353)
貿易及其他應付款項增加	53,058	32,303
營運所用的現金	(42,575)	(47,112)
已付所得稅	(1,534)	(40,110)
營運活動所用現金淨額	(44,109)	(87,222)
投資活動		
收購一間附屬公司的現金流出(附註28)	(7)	—
結清收購一間附屬公司時獲分配的債務(附註28)	(1,247)	—
已付按金(附註19)	(33,998)	—
購買廠房及設備	(60)	(136)
出售廠房及設備的所得款項	230	—
添置投資物業	(10,995)	(472,448)
向關聯公司墊款	(120)	(1,043)
應收貸款墊款	(10,800)	—
應收貸款還款	429	—
關聯公司還款	1,939	7,651
利息收入	623	638
投資活動所用現金淨額	(54,006)	(465,338)

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
融資活動		
已付利息	(24,839)	(9,993)
已籌措銀行借貸	326,002	280,637
償還銀行借貸	(69,200)	—
關聯公司墊款	—	912
董事墊款	18,437	266,318
償還關聯公司貸款	(16,280)	—
償還應付關聯公司款項	(7,414)	(764)
償還董事款項	(194,436)	—
發行股份的所得款項	100,800	—
因發行新股份產生的開支	(8,864)	—
融資活動所得現金淨額	124,206	537,110
現金及現金等價物增加(減少)淨額	26,091	(15,450)
年初現金及現金等價物	5,718	21,168
年末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	31,809	5,718

1. 一般資料、集團重組及財務資料呈列基準

本公司於二零一六年三月四日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法律，經綜合及修改)在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，並在開曼群島登記為有限公司。其註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1203A室。本公司的直接及最終控股公司為Star Properties Holdings (BVI) Limited，此乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司。其最終控股方為本公司董事會主席兼執行董事陳文輝先生。

本公司股份於二零一六年七月十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司為一間投資控股公司。本公司的附屬公司主要從事物業發展及物業投資。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，與本公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

為理順企業架構以籌備上市，本集團旗下的實體已進行集團重組(「重組」)，當中主要涉及(i)二零一六年三月四日在開曼群島註冊成立本公司為獲豁免有限公司，及(ii)在營運附屬公司與最終股權股東陳文輝先生及林建國先生(「控股股東」)之間加插投資控股公司(包括本公司)。於完成重組後，本公司於二零一六年三月十八日成為本集團的控股公司。

控股股東所控制的嘉利房地產投資管理乃從事提供物業管理業務。於二零一五年四月一日，嘉利房地產投資管理(作為轉讓人)及星星地產(香港)有限公司(作為承讓人)訂立轉讓契據，據此，嘉利房地產投資管理向星星地產(香港)有限公司無償轉讓項目管理業務，於二零一五年四月一日生效。於轉讓前記入嘉利房地產投資管理的賬目的項目管理業務的財務資料已計入截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

由集團重組產生的本集團被視為持續經營實體。因此，截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團各公司的經營業績、權益變動及現金流量，有關資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用合併會計原則編製，猶如完成集團重組後的集團架構於整個期間內的或自各自註冊成立或成立日期起(以較短者為準)一直存在。於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表已經編製，以呈列現時組成本集團各公司的資產及負債，猶如目前的集團架構於該日期一直存在。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

應用香港財務報告準則之修訂本

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則之修訂本。

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接納方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
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(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則年度改進

於本年度應用上述香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基準的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的 香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露措施 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損的遞延稅項資產 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期生效。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計處理及金融資產的減值規定的分類及計量新規定。

與本集團相關的香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 所有屬於香港財務報告準則第9號範疇之內的已確認金融資產均須於其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目標為收取合約現金流量的業務模型內持有且具備僅屬於支付本金及有關尚未清償本金的利息的合約現金流量的債務投資一般乃於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。於目標為藉收取合約現金流量及出售金融資產達致的業務模型內持有且具有於指定日期產生僅屬支付本金及尚未清償本金額利息的現金流量的金融資產合約條款的債務工具，均以按公平值透過其他全面收益列賬的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣者)的後續公平值變動，並一般僅於損益表確認股息收入。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定預期信貸損失模型，而相對而言香港會計準則第39號項下則規定已招致信貸損失模型。預期信貸損失模型要求實體將於各報告日期的預期信貸損失及該等預期信貸損失的變動入賬，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。換言之，確認信貸損失之前不再需要已發生信貸事件。

本公司董事預期，預期信貸虧損模型可能導致須就本集團按攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信貸虧損提早計提撥備。然而，在本集團進行詳盡審閱前，就香港財務報告準則第9號的影響提供合理估計並非切實可行。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號獲頒佈，以建立單一綜合模型供實體用於就客戶合約所產生的收益進行會計處理。香港財務報告準則第15號將於生效時取代當前的收益確認指引，當中包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收益，以按反映實體就交換已承諾提供予客戶的貨品或服務預期享有的代價金額描述轉讓該等貨品或服務。具體而言，該準則就收益確認引入五步方針：

- 第1步：識別與客戶的合約。
- 第2步：識別合約的履約責任。
- 第3步：釐定交易價格。
- 第4步：分配交易價格至合約的履約責任。
- 第5步：當(或隨著)實體達成履約責任時確認收益。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

根據香港財務報告準則第15號，實體會在(或隨著)達成履約責任時(即特定履約責任的相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號內已加入較為規範性的指引，以處理特定情況。另外，香港財務報告準則第15號要求作出廣泛披露。

二零一六年，香港會計師公會就香港財務報告準則第15號有關識別履約責任、主體對代理代價及發牌的應用指引作出澄清。

本公司的董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號可能不會對本集團的綜合財務報表中所申報的金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引進了一個綜合模型以識別租賃安排以及處理出租人及承租人的會計方法。香港財務報告準則第16號於其生效時將會取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，承租人在會計上對經營及融資租賃之區分會被刪除，而所有承租人之租賃將以確認使用權資產及相對應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(受若干例外情況規限)減累計折舊及減值虧損計量，就任何租賃負債的重新計量作出調整。租賃負債初步按當日未支付的租賃款項的現值計算。其後，就利息及租賃款項以及租賃修訂的影響(包括其他)調整租賃負債。就現金流量分類而言，經營租賃付款目前作為營運現金流量呈列。根據香港財務報告準則第16號，與租賃負債有關的租賃付款將分配至本金及將按融資現金流量呈列的利息部分。

相對於承租人會計法，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出廣泛披露。

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔約2,393,000港元，披露於附註29。

本公司董事預期，相較現行會計政策而言，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團的業績產生重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第7號(修訂本)「披露措施」

該修訂本要求實體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金流量量引致的變化及非現金變化。尤其是，該修訂本要求必須披露下列因融資活動所引致的負債變化：(i) 融資現金流量的變化；(ii) 獲得或失去對附屬公司或其他業務的控制所引致的變化；(iii) 外匯匯率變化的影響；(iv) 公平值的變化；及(v) 其他變化。

該修訂本於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間可推測應用，惟允許提早應用。該修訂本的應用將會導致需對本集團的融資活動作出額外的披露，特別是於應用時將須就融資活動產生的負債於綜合財務狀況表中提供融期初及期末結餘的對賬情況。

除上文所述外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務表現及狀況及/或本集團綜合財務報表的披露事項造成重大影響。

3. 重要會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定的適用披露。

綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業除外，其闡釋於下文所載的會計政策。

歷史成本一般乃按交換貨品及服務所給予的代價的公平值為基準得出。

公平值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格乃直接可予觀察或使用其他估值技巧估計。在估計資產或負債的公平值時，倘市場參與者在於計量日期為資產或負債定價時會考慮資產或負債的特性，則本集團亦會考慮該等特性。於綜合財務報表就計量及/或披露目的所用的公平值乃按有關基準釐定，惟屬於香港會計準則第17號範疇內的租賃交易，以及與公平值部分類似但並非公平值的計量方式(如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)則除外。

此外，就財務申報目的而言，公平值計量乃按公平值計量輸入數據可予觀察的程度及輸入數據對公平值計量的整體重要程度而分類為第1、2或3層，其乃載述如下：

- 第1層輸入數據為相同資產或負債於實體可接通的活躍市場於計量日期的報價(未經調整)；
- 第2層輸入數據為第1層內報價以外的輸入數據，其乃直接或間接就資產或負債而言可予觀察；及
- 第3層輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3. 重要會計政策(續)

合併基準

綜合財務報表納入由本公司及本公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。當本公司符合下列各項時，則取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 就其參與被投資方的可變回報面臨風險或具有權利；及
- 具有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權的其中一項或以上元素出現變動，則本集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司在本集團控制該附屬公司時開始合併入賬，並在本集團失去對該附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支均自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制該附屬公司當日為止計入綜合損益及其他全面收益表。當有需要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策貫徹一致。

有關本集團成員公司之間交易的全部集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量量均於合併時全數對銷。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中所轉讓的代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓的資產、本集團向被收購方前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方控制權發行的股權於收購日期的公平值的總額。收購相關成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認。

轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔的負債於收購日金額的淨值之差額計算作商譽。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔的負債的淨值超過轉讓代價總和，則差額即時於損益確認作議價收購收益。

3. 重要會計政策(續)

商譽

收購業務所產生的商譽按收購業務日期確立的成本(見上文會計政策)減任何累計減值虧損(如有)列賬。

進行減值測試時，商譽會分配至預期可受惠於合併協同效應的本集團各有關現金產生單位(或現金產生單位組)，其代表基於內部管理目的所記錄之商譽最低水平且不會超過一個經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組)將每年進行減值測試或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期間內收購產生商譽而言，所獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組)於報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於其賬面值，則首先分配減值虧損，以調低任何商譽的賬面值，然後根據單位內(或現金產生單位組)各資產的賬面值按比例分配至其他資產。

就出售相關現金產生單位而言，釐定出售損益金額時會計入商譽應佔款項。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計處理

綜合財務報表納入出現共同控制合併的合併實體財務報表項目，猶如該等實體自合併實體首次受到控制方控制當日起已經合併。

合併實體的資產淨額乃使用自控制方角度而言的現有賬面值進行合併。概不就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的淨公平值的權益超出於共同控制合併時(以控制方的權益持續為限)的成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制之日(以較短期間為準，而不論共同控制合併日期)的業績。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。

收益於其金額能可靠地計量、未來經濟利益將有可能流入本集團及各項本集團業務之指定條件得以達成時確認，如下所述：

(a) 出售物業

在日常業務過程中出售物業的收益於相關物業已經竣工並交付予買家時確認。於達到以上收益確認憑證前自買家收取的訂金及分期付款均計入綜合財務狀況表的流動負債項下。

3. 重要會計政策(續)

收益確認(續)

(b) 租金收入

本集團有關經營租賃收益的確認政策載述於下文的會計政策內。

(c) 利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將可能流入本集團且能夠可靠計量收入金額時予以確認。利息收入乃按經參照尚未清償本金及按適用的實際利率(即於金融資產的預期年內將估計未來現金收款準確折現至該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)按時間基準累計。

租賃

每當租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於相關租賃期內按直線法於損益內確認。於協商及安排經營租賃中產生的初始直接成本併入租賃資產的賬面值。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期內按直線法確認為開支。

倘訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。總優惠利益以直線法確認為租金開支減少。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間方準備好作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃加至該等資產的成本，直至該等資產已大致上準備好作其擬定用途或出售為止。

就暫時投資有待就合資格資產支銷的特定借貸所賺取的投資收入乃自合資格進行資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本乃在其產生期間的損益中確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃付款乃在僱員已提供服務而賦予彼等權利享有供款時確認為開支。

3. 重要會計政策(續)

以股份為基礎的付款安排

以權益結算以股份為基礎的付款交易

向本公司董事及本集團其他僱員作出的以權益結算以股份為基礎的付款交易乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

於以權益結算以股份為基礎的付款的授出日期釐定的公平值基於本集團估計將最終歸屬之權益工具，以直線法於歸屬期間支銷，並相應增加權益。

於各報告期末，本集團修訂其預期歸屬的權益工具的估計數目。修訂原估計的影響(如有)於損益中確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦會作出相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至保留盈利。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付的稅項乃按年度應評稅溢利得出。應評稅溢利有別於綜合損益及其他全面收益表申報的「除稅前溢利」，乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支及永不課稅或可扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末前已經或實質上實施的稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在綜合財務狀況表的賬面值與計算應評稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時性差額確認，惟以應評稅溢利將可能用以抵銷該等可扣稅暫時性差額為限。倘初始確認(除業務合併外)交易的資產及負債而產生的暫時性差額並無影響應評稅溢利或會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生暫時性差額，則不會確認遞延稅項負債。

與投資於附屬公司相關的應課稅暫時性差額確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時性差額撥回，及有關暫時性差額可能不會於可見未來撥回則除外。與該等投資有關的可扣減暫時性差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能會存在足夠應評稅溢利而須動用暫時性差額的利益及彼等預期於可見未來撥回時方會確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並以不再可能將存在充足應評稅溢利以容許收回所有或部分資產為限作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按於報告期末前已經或實質上實施的稅率(及稅法)，按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

3. 重要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

就計量使用公平值模型計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值被假定為全數透過銷售收回，惟有關假定已被推翻則除外。該假定在投資物業可予折舊且在目標為在一段時間內(而非透過出售)消耗投資物業內含的幾乎所有經濟利益的業務模型內持有時會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認。

廠房及設備

廠房及設備乃按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表中列賬。

折舊乃確認以於其估計可使用年期內使用直線法撇銷廠房及設備項目成本減去其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法均於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響均按提前基準入賬。

廠房及設備項目乃於出售時或當持續使用資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本升值的物業，包括作有關目的的在建物業。

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生期間的損益內。

在建投資物業所產生的建築成本均作為在建投資物業賬面值的一部分予以資本化。

為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業乃分類為投資物業。倘未能可靠地釐定公平值，在建投資物業將會按成本計量，直至可釐定公平值或完成建築之時為止。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久撤銷使用且預期其出售將不會產生任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損均計入終止確認物業期間的損益。

3. 重要會計政策(續)

待售物業

已竣工物業及發展中以供銷售物業均於綜合財務狀況表按個別物業基準以成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括根據本集團的會計政策已資本化的土地成本、發展開支、借貸成本以及其他應佔開支。可變現淨值乃按實際或估計售價減去竣工估計成本和作出銷售所需的估計成本計算。

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值(按適用者)。

金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項。該分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入所用的方法。實際利率法為將債務工具預期年內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收款(包括組成實際利率完整部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至於初始確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收貸款、租金收入的貿易應收款項、訂金及其他應收款項、應收關聯公司款項、代管人賬目以及銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本再減去任何已識別減值虧損(見下文有關金融資產減值的會計政策)計量。

利息收入乃應用實際利率確認，惟倘確認利息將並不重大的短期應收款項則除外。

金融資產減值

金融資產乃於各報告期末就減值指標予以評估。倘有客觀證據顯示因於初始確認金融資產後發生的一項或以上事件而影響金融資產的估計未來現金流量，則金融資產會被視作已經減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手面臨重大財務困難；或
- 違反合約，如違反或拖欠利息及本金付款；或
- 借貸人將有可能破產或進行財務重組。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

就貿易應收款項等若干金融資產類別而言，被評估為並無個別減值的資產均會額外按集體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可能包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲付款的次數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與應收款項違約相關的可觀察變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

金融資產的賬面值乃直接就所有金融資產的減值虧損作出扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用備抵賬予以扣減。當貿易應收款項被視作不可收回時，其乃就備抵賬予以撇銷。其後收回過往已撇銷的金額乃計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額有所減少，而減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則過往已確認的減值虧損乃通過損益撥回，惟以資產於撥回減值當日的賬面值不得超過在並無確認減值下原應存在的攤銷成本為限。

金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

金融負債

金融負債(包括建築應付款項、應付保留金、應付關聯公司款項、應付董事款項及借貸)其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息開支所用的方法。實際利率法為將金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金付款(包括組成實際利率完整部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至於初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

本集團僅在自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間的差額乃在損益中確認。

本集團僅在本集團的責任已經解除、取消或已屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。

有形資產減值

於報告期末，本集團會審閱其具有有限可使用年期的有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。當不可能估計個別資產的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及貫徹一致的分配基準，則亦會將公司資產分配至個別現金產生單位，或另行將之分配至可識別合理及貫徹一致分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與在用價值之間的較高者。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產特定風險的稅前折現率折現至其現值，而當中並無對未來現金流量估計作出調整。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，資產(或現金產生單位)的賬面值會減至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損首先會分配以減低任何商譽的賬面值(如適用)，然後再基於單位中各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不能扣減至低於公平值減出售成本(如可計量)、在用價值(如可釐定)與零三者間之較高者。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，資產(或現金產生單位)的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計，惟致令經增加的賬面值不得超出在過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損下原應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人作出特定付款以就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款在到期時作出付款所招致的損失提供補償的合約。

本集團所發出的財務擔保合約初始按其公平值計量，而倘其並非指定為按公平值透過損益列賬，則其後按下列的較高者計量：

- (i) 合約項下的責任金額，其乃根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- (ii) 初始確認的金額減去(倘適合)於擔保期間確認的累計攤銷。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團的會計政策(載述於附註3)時，本集團的管理層需要就不能從其他來源得出的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素而作出。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出檢討。如會計估計的修訂僅影響當期，則在估計修訂期間確認修訂，如修訂影響當期及未來期間，則會於修訂當期及未來期間確認修訂。

應用會計政策的重要判斷

以下為本集團管理層在應用本集團會計政策時所作出對於綜合財務報表所確認金額有最重大影響的重要判斷，涉及估計(於下文單獨討論)者除外。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結得出，本集團的投資物業並非以其目標為在一段時間內耗用投資物業內含的幾乎全部經濟利益的業務模型下持有。故此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，本公司董事已釐定有關使用公平值模型計量的投資物業賬面值完全通過出售收回的假定並無被推翻。因此，本集團並無就有關投資物業公平值超出成本的變動確認任何遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

以下為關於未来的主要假設及於各報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計不確定性具有對下一個財政年度內資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險。

投資物業的公平值

於二零一六年十二月三十一日，投資物業乃按公平值總額573,990,000港元(二零一五年：523,450,000港元)在綜合財務狀況表中列賬。公平值乃基於獨立合資格估值師使用涉及若干市場狀況假設的物業估值技巧對該等物業進行的估值得出。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業的公平值出現變動，並須對綜合損益及其他全面收益表中申報的收益或虧損金額作出相應調整。

待售物業估計可變現淨值

在釐定是否須就本集團的待售物業計提撥備時，本集團會考慮當前市況以估計可變現淨值(即實際或估計售價減去竣工估計成本和作出銷售所需的估計成本)。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會計提撥備。倘待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及/或預算發展成本出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。於二零一六年十二月三十一日，待售物業的賬面值約為691,529,000港元(二零一五年：528,269,000港元)。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

應收貸款的估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮未來現金流量的估計值。減值虧損金額會按資產賬面值與按該金融資產原訂實際利率(即初步確認時計算的實際利率)對估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)進行折現後的現值兩者之間的差額確認。倘實際未來現金流量少於預期，則可能會出現重大減值虧損。於二零一六年十二月三十一日，應收貸款的賬面值為11,590,000港元(二零一五年：零)。

5. 收益及分部資料

以下為本集團來自主要產品及服務營運的收益分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業發展 — 出售物業	31,851	73,513
物業投資 — 自出租投資物業獲取租金收入	8,837	5,159
	40,688	78,672

就資源分配及評估分部表現而匯報予本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))的資料集中於所交付的貨品或所提供的服務類別。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號「營運分部」的可申報及營運分部如下：

1. 物業發展 — 出售物業
2. 物業投資 — 自出租投資物業獲取租金收入

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的收益及業績分析：

	分部收益		分部業績	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業發展	31,851	73,513	14,387	29,445
物業投資	8,837	5,159	37,313	17,239
	40,688	78,672	51,700	46,684
未分配收入			1,611	1,129
未分配開支			(11,927)	(4,819)
上市開支			(16,905)	(864)
除稅前溢利			24,479	42,130

分部溢利指各分部並無分配上市開支下所賺取的損益、部分其他收入及部分行政開支。此乃就資源分配及表現評估而匯報予主要營運決策者的計量資料。

分部資產及負債

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部資產		
物業發展	765,903	609,181
物業投資	582,617	527,465
總分部資產	1,348,520	1,136,646
未分配資產	17,383	8,922
綜合總資產	1,365,903	1,145,568
分部負債		
物業發展	688,560	511,190
物業投資	223,877	480,648
總分部負債	912,437	991,838
未分配負債	3,338	7,275
綜合總負債	915,775	999,113

5. 收益及分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	—	10,995	10,995	60	11,055
折舊	61	—	61	34	95
投資物業公平值變動產生的收益	—	39,545	39,545	—	39,545
利息開支	1,915	5,618	7,533	—	7,533
出售廠房及設備的虧損	213	—	213	—	213
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
銀行結餘所賺取的利息收入	46	—	46	528	574
應收貸款的利息收入	—	—	—	49	49
所得稅開支	898	1,785	2,683	57	2,740

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	—	472,448	472,448	136	472,584
折舊	147	—	147	3	150
投資物業公平值變動產生的收益	—	16,402	16,402	—	16,402
利息開支	1,566	2,440	4,006	—	4,006
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
銀行結餘所賺取的利息收入	638	—	638	—	638
所得稅開支	4,518	510	5,028	—	5,028

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

有關添置非流動資產的資料

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，添置物業投資分部的非流動資產指收購投資物業或投資物業產生的額外成本。

地區資料

本集團的收益全部均源自在香港的營運，而本集團的非流動資產按資產位置劃分而言全部均位於香港。

有關主要客戶的資料

於相應年度客戶收益佔本集團總收益逾10%者如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶甲	4,800	不適用
客戶乙	不適用	40,565

來自上述客戶的收益僅來自物業發展分部。概無與單一外部客戶交易的其他收益佔本集團於該兩個年度的收益的10%或以上。

6. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	574	638
應收貸款的利息收入	49	—
沒收物業買家訂金	152	80
待售物業的暫時租金收入	1,899	3,932
物業管理費	923	1,127
其他	112	186
	3,709	5,963

7. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有關下列的利息：		
銀行借貸	17,877	9,993
關聯方貸款	1,712	2,808
借貸成本總額	19,589	12,801
減：合資格資產成本的已資本化金額	(12,056)	(8,795)
	7,533	4,006

8. 除稅前溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利已於扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金(附註9)	2,499	1,975
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	3,674	2,165
退休福利計劃供款	114	72
總員工成本	6,287	4,212
減：已資本化於待售物業及投資物業	(2,118)	(2,150)
	4,169	2,062
核數師酬金	815	708
已確認為開支的存貨成本	11,352	41,513
廠房及設備折舊	95	150
地產代理佣金(計入銷售開支)	397	934
法律及專業費用	4,812	1,354
出售廠房及設備的虧損	213	—
投資物業總租金收入	(8,837)	(5,159)
減：就產生租金收入的投資物業產生的直接營運開支 (計入銷售及服務成本)	2,343	1,196
	(6,494)	(3,963)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9. 董事、主要行政人員及僱員酬金

董事

本公司董事的酬金(包括集團實體就彼等向本集團提供的服務已付或應付的款項)如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	188	—
薪金及其他津貼	1,968	1,927
酌情花紅	284	—
退休福利計劃供款	59	48
	2,499	1,975

根據適用上市規則及公司條例披露的本年度董事及行政人員酬金如下：

	二零一六年					二零一五年				
	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元	
A) 執行董事：										
陳文輝先生 (執行總裁)(附註a)	—	120	10	6	136	600	—	6	606	
林建國先生(附註a)	—	720	180	18	918	720	—	18	738	
廖漢威先生(附註a)	—	336	28	17	381	247	—	6	253	
張慧璇女士(附註a)	—	792	66	18	876	360	—	18	378	
	—	1,968	284	59	2,311	1,927	—	48	1,975	
B) 非執行董事：										
龐錦強先生(附註b)	47	—	—	—	47	—	—	—	—	
嚴國文先生(附註b)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	47	—	—	—	47	—	—	—	—	
C) 獨立非執行董事：										
蕭少滔先生(附註c)	47	—	—	—	47	—	—	—	—	
李仲明先生(附註c)	47	—	—	—	47	—	—	—	—	
陳華敏女士(附註c)	47	—	—	—	47	—	—	—	—	
	141	—	—	—	141	—	—	—	—	
總計	188	1,968	284	59	2,499	1,927	—	48	1,975	

9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

董事(續)

附註：

- a) 該等董事於二零一六年三月四日獲委任。於二零一六年三月十四日，陳文輝先生再度指定為主席、執行總裁及執行董事，而其他董事則再度指定為執行董事。
- b) 該等董事於二零一六年三月四日獲委任及於二零一六年三月十四日再度指定為非執行董事。
- c) 該等董事於二零一六年六月二十七日獲委任。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團就提供予陳文輝先生的宿舍向一間關聯公司支付480,000港元(附註34)及向廖漢威先生確認代理佣金約108,000港元。該等款項已計入薪金及其他津貼。

酌情花紅乃經參考集團實體於相關年度內出售物業的表現而釐定。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，主要行政人員或本公司任何董事概無放棄或同意放棄任何薪酬(二零一五年：無)。

上文所示執行董事的酬金指彼等就管理本公司及本集團的事務所提供的服務。

上文所示非執行董事的酬金及獨立非執行董事的酬金指彼等作為本公司董事所提供的服務。

僱員

本集團的五名最高薪人士中，兩名(二零一五年：三名)人士為本公司董事，彼等的酬金詳情載列如上。截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下三名(二零一五年：兩名)人士的酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他津貼	1,779	1,320
酌情花紅	282	110
退休福利計劃供款	50	36
	2,111	1,466

並非本公司董事且其酬金在以下範圍內的最高薪人士人數如下：

	二零一六年 僱員人數	二零一五年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	2

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 股息

概無就截至二零一六年十二月三十一日止年度向本公司普通股持有人派付或建議派發中期股息(二零一五年：無)。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發每股普通股22港仙(二零一五年：無)的末期股息，總金額為49,280,000港元(二零一五年：無)，惟受限於股東於應屆股東大會上批准。

11. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
所得稅		
當前年度	3,150	5,551
過往年度超額撥備	(411)	—
	2,739	5,551
遞延稅項(附註15)	1	(523)
	2,740	5,028

本集團於兩個年度須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

年度稅項支出與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前溢利的對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	24,479	42,130
按16.5%香港利得稅稅率計的稅項支出	4,039	6,951
不可扣稅開支的稅務影響	3,138	857
毋須課稅收入的稅務影響	(6,951)	(3,016)
並無確認稅項虧損的稅務影響	2,798	719
運用過往並無確認稅項虧損	(33)	(494)
過往年度超額撥備	(411)	—
其他	160	11
年內稅項支出	2,740	5,028

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄(二零一五年：基本)盈利之盈利	21,739	37,102
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	194,317	168,000
攤薄潛在普通股之影響：		
— 超額配股權	223	不適用
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	194,540	不適用

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔年內溢利及本公司普通股的加權平均股數194,316,940股(二零一五年：168,000,000股)計算，當中計入年內已發行及尚未發行的股份及假設重組及透過資本化發行新股份已於二零一五年一月一日生效。

由於截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團並無任何已發行之潛在普通股，因此並無就該年度呈列每股攤薄盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 廠房及設備

	租賃改善 千港元	辦公室 設備及傢俱 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一五年一月一日	—	—	737	737
添置	95	41	—	136
於二零一五年十二月三十一日	95	41	737	873
添置	4	56	—	60
出售	—	—	(737)	(737)
於二零一六年十二月三十一日	99	97	—	196
折舊				
於二零一五年一月一日	—	—	86	86
年內撥備	2	1	147	150
於二零一五年十二月三十一日	2	1	233	236
年內撥備	20	14	61	95
出售時抵銷	—	—	(294)	(294)
於二零一六年十二月三十一日	22	15	—	37
賬面值				
於二零一六年十二月三十一日	77	82	—	159
於二零一五年十二月三十一日	93	40	504	637

廠房及設備乃於其估計可使用年期內經考慮其剩餘價值後按直線法折舊如下：

租賃改善	租賃期內
辦公室設備及傢俱	10%至50%
汽車	20%

14. 投資物業

	在建 投資物業 (按公平值) 千港元	已竣工 投資物業 (按公平值) 千港元	有待活化 投資物業 (按公平值) 千港元	總計 千港元
公平值				
於二零一五年一月一日	13,090	21,510	—	34,600
添置	1,494	—	470,954	472,448
公平值增加	7,186	7,170	2,046	16,402
於二零一五年十二月三十一日	21,770	28,680	473,000	523,450
添置	3,067	5,881	2,047	10,995
公平值增加	583	9	38,953	39,545
於二零一六年十二月三十一日	25,420	34,570	514,000	573,990

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或為資本升值目的而持有的物業權益均使用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。所有該等投資物業乃根據中期租賃在香港持有。

本集團的投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的公平值乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（為與本集團並無關連的獨立合資格估值師公司，且具備就相關地點的類似物業進行估值的適當資格及近期經驗）於各自日期所進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公平值時，本公司董事會已成立一支估值團隊，該團隊由本公司的一名執行董事領導，以釐定公平值計量適用的估值技巧及輸入數據。本集團委聘獨立合資格估值師進行估值。估值團隊與獨立合資格估值師緊密合作，以確立適用的估值技巧及模型輸入數據。估值團隊每半年向本公司董事會匯報其結果，以解釋投資物業公平值發生波動的原因。

在估計物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，一項已竣工投資物業的停車位的公平值乃經參考相同地點及狀況的類似物業的市場交易價格證據達致，而在建投資物業的公平值已經參考相同地點及狀況的類似物業的市場交易價格證據，並經計入於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用、預期就完成發展項目將予產生的其餘成本及費用以及發展商溢利率而達致。

於二零一五年十二月三十一日，有待活化投資物業的公平值乃經參考相同地點及狀況的類似物業的市場交易價格證據達致。於二零一六年十一月，本集團收到地政總署的一份特別豁免書，當中已載列活化該物業的詳細條款及條件。本公司再度呈交接納函，確認此豁免書。儘管本公司仍未收到正式的特別豁免文件，惟本公司董事認為政府機關將會批准活化申請。估值師已考慮此最新資訊，並已將估值技巧由上一年的直接比較方法更改為當前年度的剩餘法。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

於二零一六年十二月三十一日，有待活化投資物業的公平值乃基於剩餘法釐定，該方法評估物業的所有可租賃單位的每月市場租金，並按此類型物業的投資者預期的市場收益率折現，經考慮竣工估計總翻新成本、開發商的溢利率、借貸成本、市場推廣開支及專業費用。每月市場租金乃經參考該等物業的可租賃單位於完成活化後將取得的租金及附近類似物業的其他出租情況評估得出。折現率乃經參考分析香港類似物業的銷售交易所得出的收益率釐定，並經考慮物業投資者的市場預期作出調整，以反映本集團投資物業的特定因素。

於二零一六年十二月三十一日，於本年度內收購的一個商業單位的公平值乃基於收入法釐定，據此該物業的市場租金按投資者就此類型物業預期的市場收益率評估及折現。市場租金乃經參考該物業所取得的租金及鄰近地區的類似物業的其他租賃予以評估。折現率乃參考分析香港類似商業物業的銷售交易所得出的收益率釐定，並考慮到物業投資者的市場預期予以調整，以反映本集團投資物業的特定因素。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日本集團的投資及有關公平值架構的資料如下：

	於二零一六年 十二月三十一日	
	第3層 千港元	的公平值 千港元
位於香港的工業單位	514,000	514,000
位於香港的停車位	54,100	54,100
位於香港的商業單位	5,890	5,890
	573,990	573,990

	於二零一五年 十二月三十一日	
	第3層 千港元	的公平值 千港元
位於香港的工業單位	473,000	473,000
位於香港的停車位	50,450	50,450
	523,450	523,450

14. 投資物業(續)

下表提供有關如何釐定該等投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的公平值的資料(尤其是所用估值技巧及輸入數據), 以及公平值計量按公平值計量輸入數據可獲觀察的程度獲分類的公平值架構(第1至3層)。

本集團持有的 投資物業	公平值 千港元	公平值 架構	估值 技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
於二零一六年 十二月三十一日					
在建投資物業 – 停車位	25,420	第3層	剩餘法	單位銷售價格 1,200,000港元至 2,160,000港元 發展商的預期溢利率 為30% 竣工估計總建築成本約 為370,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加, 反之亦然 預期溢利小幅增加將導致公 平值大幅減少, 反之亦然 成本大幅增加將導致公平值 大幅減少, 反之亦然
有待活化投資物業 – 工業大廈	514,000	第3層	剩餘法	每月市場租金 為每平方呎9,044港元 發展商的預期溢利率 預期為15% 竣工估計總翻新成本約 為141,700,000港元	每月市場租金大幅增加將導 致公平值大幅增加, 反之 亦然 預期溢利小幅增加將導致公 平值大幅減少, 反之亦然 成本大幅增加將導致公平值 大幅減少, 反之亦然
已竣工投資物業 – 停車位	28,680	第3層	直接比較法	單位銷售價格 1,200,000港元至 2,160,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加, 反之亦然
已竣工投資物業 – 商業單位	5,890	第3層	收益法	每月市場租金 為每平方呎28港元 資本化率為3.2%	每月市場租金大幅增加將導 致公平值大幅增加, 反之 亦然 資本化率小幅增加將導致公 平值大幅減少, 反之亦然
	573,990				

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	公平值 千港元	公平值 架構	估值 技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
於二零一五年 十二月三十一日					
在建投資物業－ 停車位	21,770	第3層	剩餘法	單位銷售價格 1,200,000港元至 2,160,000港元 發展商的預期溢利率 為30% 竣工估計總建築成本約 2,857,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加， 反之亦然 預期溢利小幅增加將導致公 平值大幅減少，反之亦然 成本大幅增加將導致公平值 大幅減少，反之亦然
有待活化投資物業－ 工業大廈	473,000	第3層	直接比較法	單位銷售價格 6,800,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加， 反之亦然
已竣工投資物業－ 停車位	28,680	第3層	直接比較法	單位銷售價格 1,200,000港元至 2,160,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加， 反之亦然
	523,450				

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第3層。

於二零一五年十二月三十一日，公平值約28,680,000港元的已竣工投資物業已質押予一間銀行，作為由本公司一名董事所控制的一間關聯公司的按揭貸款的抵押。該質押已於二零一六年七月十三日解除。

本集團的在建及有待活化投資物業已質押以抵押授予本集團的銀行借貸。詳情載於附註25。

15. 遞延稅項

以下為就財務報告目的進行的遞延稅項結餘分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項資產	1,051	523
遞延稅項負債	(529)	—
	522	523

以下為於本年度及過往年度已確認的重大遞延稅項負債及資產以及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	—	—	—
計入損益	—	523	523
於二零一五年十二月三十一日	—	523	523
(扣自)計入損益	(529)	528	(1)
於二零一六年十二月三十一日	(529)	1,051	522

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損約29,266,000港元(二零一五年：9,309,000港元)，可供抵銷未來溢利，而有關稅項虧損概無屆滿日期。於二零一六年十二月三十一日，已就有關虧損約6,369,000港元(二零一五年：3,168,000港元)確認遞延稅項資產。於二零一六年十二月三十一日，概無就剩餘稅項虧損約22,897,000港元(二零一五年：6,141,000港元)確認遞延稅項資產，乃由於相關實體未來溢利流的不可預測性所致。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 應收貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
浮息應收貸款(附註)	11,590	—
分析為：		
— 非即期部分	11,449	—
— 即期部分(附註18)	141	—
總計	11,590	—

附註：

於二零一六年十二月三十一日，結餘包括：

- 應收貸款790,000港元，乃以借款人的物業單位作為抵押，按香港最優惠利率加2%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零一六年十一月開始分期償還。
- 應收貸款10,800,000港元，乃以借款人的物業單位作為抵押及按香港最優惠利率減1.75%的年利率計息。本金額將分別於到期日悉數償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至70%向借款人提供。本公司董事認為，於二零一六年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零一六年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。

本集團的浮息應收貸款面臨的利率風險及其合約到期日期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
浮息應收貸款：		
— 一年內	141	—
— 超過一年但不超過兩年	151	—
— 超過兩年但不超過五年	11,298	—
	11,590	—

16. 應收貸款(續)

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一六年	二零一五年
實際利率：		
— 浮息應收貸款	3.25%至7%	—

於接納任何新的借款人前，本集團管理層將會評估潛在借款人的信貸質素及釐定借款人的信貸限制。於評估信貸質素時採用若干業已建立的信貸政策，主要包括了解潛在借款人的背景及自借款人取得抵押品。向潛在借款人提供的貸款利率乃依據信貸質素評估及相關客戶提供的抵押品按個別基準釐定。

17. 待售物業

發展中物業均位於香港，並根據中期租賃持有。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團的待售物業賬面值，按成本列賬，包括：		
— 發展中物業	682,445	508,422
— 已竣工物業	9,084	19,847
	691,529	528,269
將於一年後變現的物業	200,583	403,252

本公司董事認為，所有待售物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

於二零一五年十二月三十一日，總金額為2,060,000港元的已竣工待售物業已質押予一間銀行，以抵押由一名董事所控制的一間關聯公司的按揭貸款。該質押已於二零一六年七月十三日解除。

所有上述待售物業將於本集團一般經營週期內被出售，因此，被分類為流動資產。

作為授予本集團銀行借貸抵押的已質押待售物業的詳情載於附註25。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金收入的貿易應收款項	32	532
應收貸款(附註16)	141	—
訂金及其他應收款項	4,850	1,906
預付款項		
— 預付地產代理佣金	15,546	15,511
— 預付上市費用	—	4,305
— 其他預付款項	424	1,023
	20,993	23,277

概不容許就貿易應收款項提供任何信貸期。

本集團的貿易應收款項乃按於二零一六年及二零一五年十二月三十一日結束時的發票日期得出，其賬齡全部均為1至30日。

於報告期末，本集團的所有貿易應收款項均為逾期，而本集團並無就此計提減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

19. 已付按金

於二零一六年九月二十六日，本集團與兩名賣方訂立一份初步買賣協議，本公司有條件同意收購一間目標公司的股權及股東貸款，總現金代價為339,980,000港元(「收購事項」)。目標公司為於英屬處女群島成立的有限公司，持有一間於香港註冊成立的有限公司(擁有位於香港元朗宏業西街的工業物業)的全部已發行股本。本公司董事擬收購該物業以進行重新開發及作為存貨出售。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已就收購事項向獨立律師支付按金合共33,998,000港元，該等按金按0.001%的年利率計息。倘先決條件最終未獲達成及交易並未完成，按金將退還予本集團。於該等綜合財務報表獲准刊發日期，完成交易的先決條件尚未達成。

20. 應收關聯公司款項

	於十二月三十一日的結餘		於截至十二月三十一日止年度的 最高尚未清償金額	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收關聯公司款項				
Crystal Cay Assets Limited (附註a)	—	2	2	—
嘉利房地產投資管理(附註b)	—	1,817	1,817	8,425
	—	1,819		

於二零一五年十二月三十一日的款項為非貿易相關、無抵押、免息及於截至二零一六年十二月三十一日止年度已悉數結清。

附註：

- (a) 本公司一名董事對該關聯公司擁有巨大影響力。
- (b) 本公司由控股股東控制。

21. 銀行結餘及現金／代管人賬目

該等款項包括一間獨立中介人持有的代管人賬目，以代表本集團收取銷售收款。該等款項按現行市場年利率0.001%計息。

銀行結餘包括本集團所持有的現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘乃按市場利率計息如下：

	二零一六年	二零一五年
年利率範圍：		
銀行結餘	0.001%至0.01%	0.001%至0.01%

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
建築應付款項	7,000	—
應付保留金(附註)	11,751	10,618
其他應付款項、已收訂金及應計費用		
— 預售物業的預收款項	142,725	71,360
— 已收訂金	1,291	4,073
— 累計建築成本	5,795	30,191
— 其他	2,697	1,950
	171,259	118,192

概不容許就建築應付款項提供任何信貸期。

本集團的建築應付款項於二零一六年十二月三十一日結束時按發票日期得出的賬齡均介乎1至30日。

附註：於二零一六年十二月三十一日，7,846,000港元的應付保留金(二零一五年：5,313,000港元)的賬齡為一年內，而餘下3,905,000港元(二零一五年：5,305,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計少於十二個月內繳付或結清。

23. 應付關聯公司款項

於二零一五年十二月三十一日的款項為無抵押、免息及於截至二零一六年十二月三十一日止年度悉數結清。

24. 應付董事款項

於二零一五年十二月三十一日的應付董事款項為無抵押及免息。截至二零一六年十二月三十一日止年度，應付董事款項190,000,000港元獲董事豁免，而剩餘結餘已獲悉數結清。

25. 借貸

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借貸(附註a)	741,663	484,861
關聯公司貸款(附註b)	—	21,530
	741,663	506,391
已抵押	741,663	484,861
無抵押	—	21,530
	741,663	506,391
應償還關聯公司貸款如下：		
— 超過一年但不超過兩年	—	21,530
載有按要求償還條款的銀行借貸的計劃償還期(在流動負債下列示)：		
— 一年內	223,880	69,200
— 超過一年但不超過兩年	—	198,941
— 超過兩年但不超過五年	517,783	216,720
	741,663	484,861
	741,663	506,391
減：按要求償還或流動負債所示一年內到期的金額	(741,663)	(484,861)
非流動負債所示的金額	—	21,530

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

25. 借貸(續)

附註：

- a. 本集團所面臨的銀行借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
浮息銀行借貸：		
一年內	223,880	69,200
超過一年但不超過兩年	—	198,941
超過兩年但不超過五年	517,783	216,720
	741,663	484,861

銀行借貸已由下列本集團物業質押：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
待售物業		
— 發展中以供銷售，按成本計	682,445	508,422
投資物業		
— 在建，按公平值計	25,420	21,770
— 有待活化，按公平值計	514,000	473,000
	539,420	494,770

於二零一五年十二月三十一日的銀行融資由一間關聯公司的公司擔保及本公司若干董事的個人擔保所抵押。所有該等擔保已於二零一六年七月十三日解除。

- b. 於二零一五年十二月三十一日的關聯公司貸款均為無抵押，按年利率15%計息及須於二零一七年六月三十日償還。截至二零一六年十二月三十一日止年度，所有關聯公司貸款已於二零一六年七月十三日(早於原還款時間表)償還。

本集團借貸的實際利率(亦相等於已訂約利率)的範圍如下：

	二零一六年	二零一五年
實際利率：		
— 定息借貸	不適用	15%
— 浮息借貸	2.4%至4.0%	2.1%至3.6%

26. 股本

本集團於二零一五年十二月三十一日的股本指構成本集團各公司(受陳文輝先生及林建國先生共同控制)的已發行及繳足股本總額。

本公司的股本變動如下：

	附註	股份數目	金額 港元
每股面值0.01港元的普通股			
法定：			
於二零一六年三月四日(註冊成立日期)	(a)	38,000,000	380,000
法定股本增加，每股面值0.01港元的普通股	(d)	962,000,000	9,620,000
於二零一六年十二月三十一日		1,000,000,000	10,000,000
已發行及繳足：			
於二零一六年三月四日(註冊成立日期)	(b)	100	1
根據重組發行普通股	(c)	900	9
發行新股份	(e)	56,000,000	560,000
透過資本化發行新股份	(f)	167,999,000	1,679,990
於二零一六年十二月三十一日		224,000,000	2,240,000

附註：

- (a) 於二零一六年三月四日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (b) 於二零一六年三月四日，100股入賬列為繳足的股份獲配發及發行，其中1股股份、89股股份及10股股份分別發行予初始創辦人、陳文輝先生全資擁有的公司Star Properties Holdings (BVI) Limited及林建國先生全資擁有的公司Eagle Trend (BVI) Limited。於同日，初始創辦人所持有的1股股份其後獲轉讓予Star Properties Holdings (BVI) Limited。
- (c) 於二零一六年三月二十二日，900股入賬列為繳足的股份獲配發及發行，其中828股股份獲發行予Star Properties Holdings (BVI) Limited，而72股股份則獲發行予Eagle Trend (BVI) Limited。
- (d) 根據我們的股東於二零一六年六月二十七日舉行的股東特別大會，本公司的法定股本透過增設額外962,000,000股每股面值0.01港元的股份而由380,000港元增加至10,000,000港元。
- (e) 於二零一六年七月十三日，本公司完成全球發售，發行合共56,000,000股每股面值0.01港元的新普通股。全球發售的所得款項淨額總數乃按發售價每股1.8港元，並經扣除有關全球發售的包銷費用及上市開支8,864,000港元後計算。
- (f) 根據本公司股東於二零一六年六月二十七日通過的書面決議案，待本公司之股份溢價賬因就以全球發售之方式進行本公司股份首次上市發行56,000,000普通股而有所進賬後，本公司董事獲授權將本公司167,999,000股股份之股份溢價賬進賬額1,679,990港元撥充資本。資本化已於二零一六年七月十三日完成。根據決議案配發及發行的股份將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位。

27. 以股份為基礎的付款交易

本集團於二零一六年六月二十七日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之目的在於向已對或將對本集團作出貢獻的任何董事、本集團任何成員公司的全職僱員及其他合資格參與者(「參與者」)提供獲得本公司所有權權益的機會，激勵參與者為本集團的利益最大程度地提升其表現及效率及與目前、未來或預期將對本公司作出有益貢獻的參與者維持持續的業務關係。

根據購股權計劃，本公司董事可邀請參與者按董事會釐定的價格獲得購股權，惟該價格須至少為以下三者的最高者：(a)於本公司向承授人提呈要約當日(該日須為營業日，「要約日期」)聯交所日報表列明的股份收市價；(b)緊接要約日期前5個營業日聯交所日報表所列明本公司股份的平均收市價；及(c)本公司股份的面值。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，除非本公司取得股東新批准以更新上限，否則不得超過不時已發行股份總數的30%。

於行使根據購股權計劃及任何其他計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過：(i)本公司不時已發行股本的30%；或(ii)本公司於二零一六年七月十三日已發行股本的10%(並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能或已授出的購股權獲行使而可予發行及配發的股份)，除非已獲股東批准。倘將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權。

承授人會在董事會於提呈要約時釐定及知會承授人的購股權期間的任何時間內根據購股權計劃條款行使購股權。

本集團於年內概無授出購股權，而於年末後授出的購股權已披露於附註39。

28. 收購一間附屬公司

於二零一六年十一月十日，本集團自關聯公司嘉理資產管理控股(英屬處女島)有限公司(「嘉里資產管理控股」)收購星星信貸有限公司(「星星信貸」)的100%股權，現金代價約為7,000港元。嘉里資產管理控股由陳文輝先生全資擁有。此外，本集團亦就一項債務轉讓支付代價約1,247,000港元。星星信貸主要從事提供融資業務。收購事項將令本集團實現業務組合的多元化，並為本集團提供新的收入來源。收購事項並無產生重大收購相關成本。

28. 收購一間附屬公司(續)**於收購日期所收購的資產及確認的負債**

	總計 千港元
應收貸款	1,219
其他應收款項	16
應計費用	(9)
應付嘉里資產管理控股款項	(1,247)
	(21)

於交易中所收購的應收貸款及其他應收款項分別按公平值約1,219,000港元及16,000港元列賬。於收購日期所收購的該等應收款項的總合約金額分別為1,219,000港元及16,000港元。預期於收購日期將收到所有合約現金流量。

收購事項所產生的商譽

	總計 千港元
所轉讓的代價	7
加：所收購可識別負債淨額的公平值	21
商譽(附註)	28

附註：緊接收購事項後就商譽作出全額減值28,000港元。

收購一間附屬公司的現金流出

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
以現金支付的總代價	7

自收購日期起至二零一六年十二月三十一日期間，星星信貸貢獻應收貸款利息收入49,000港元及產生虧損淨額76,000港元。

倘收購事項於二零一六年一月一日完成，本集團的總收益將維持於40,688,000港元及於截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利將為21,465,000港元。備考資料僅供說明用途，未必表明收購事項於二零一六年一月一日完成的情況下本集團實際將取得的業績，亦不擬作為未來業績的預測。



綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年內根據經營租賃支付的最低租賃付款		
— 辦公室單位	1,747	1,251
— 汽車	120	—
	1,867	1,251

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃具有未來最低租賃付款承擔，其到期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內		
— 租自關聯公司的辦公室單位	55	2,200
— 租自第三方的一個辦公室單位	1,106	—
— 租自一間關聯公司的一輛汽車	120	—
	1,281	2,200
第二至第五年(包括首尾兩年)		
— 租自第三方的一個辦公室單位	1,012	—
— 租自一間關聯公司的一輛汽車	100	—
	1,112	—
總計	2,393	2,200

租賃一般按固定租金、兩年租期協商達成(二零一五年：一年)。

投資物業及待售物業所賺取的物業租金收入合共為10,736,000港元(二零一五年：9,091,000港元)，該等物業預期按1%(二零一五年：1%)的收益率持續產生租金。所持物業於未來一至三年具有已承擔租戶。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	2,987	11,472
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,320	15,118
	6,307	26,590

30. 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有關綜合財務報表中已訂約但未撥備的物業發展項目資本支出	14,003	158,299
一間附屬公司的股權(附註)	305,982	—
	319,985	158,299

附註：該款項指收購一間附屬公司的現金代價承擔。詳情載於附註19。

31. 資本風險管理

本集團管理資本，確保本集團能夠持續經營，同時為持份者帶來最大回報及保持適當的資本結構。本集團的整體策略於兩個年度維持不變。

本集團資本結構由債務淨額(包括應付關聯公司款項、應付董事款項及借貸，扣除銀行結餘)及本公司擁有人應佔股本(包括繳足股本及儲備)組成。

本集團管理層定期持續審查資本架構，考慮資本成本及與資本有關的風險。本集團將透過股息派付及新股份發行以及新債發行及現有債務贖回的方式平衡其整體資本結構。

32. 金融工具

A. 金融工具類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	49,206	71,850
金融負債		
攤銷成本	760,414	890,420

32. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收貸款、來自租金收入的貿易應收款項、訂金及其他應收款項、應收關聯公司款項、代管人賬目、銀行結餘及現金、建築應付款項、應付保留金、應付關聯公司款項、應付董事款項及借貸。該等金融工具的詳情披露於各自附註。與該等金融工具相關的風險及降低該等風險的政策載列於下文。本集團管理層管理及監控該等風險敞口以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團就定息關聯公司貸款(有關該等借貸的詳情見附註25)面臨公平值利率風險。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，按浮動利率計息的應收貸款、銀行結餘及銀行借貸使本集團面臨現金流量利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團的管理層監管利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債所面臨的利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團的港元計值借貸所產生的香港銀行同業拆息及香港最優惠利率波動。

敏感度風險

以下敏感度分析已按應收貸款及銀行借貸所面臨的現金流量利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的應收貸款及銀行借貸於整個年度均尚未清償而編製。截至二零一六年十二月三十一日止年度，上升或下跌50(二零一五年：50)個基點代表本集團管理層對利率的合理可能變動所作出的評估。

倘利率上升/下跌50個基點，而所有其他可變因素均維持不變，本集團：

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度的待售物業的已資本化利息將增加/減少約2,251,000港元(二零一五年：1,341,000港元)，而其將隨即於向買家交付物業並確認收益時在綜合損益及其他全面收益表中自銷售及服務成本扣除。此乃主要歸因於本集團就其浮息銀行借貸面臨利率風險。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少/增加約1,167,000港元(二零一五年：1,084,000港元)。此乃主要歸因於本集團就其浮息應收貸款及銀行借貸面臨利率風險。

董事認為就銀行結餘所面臨的利率風險並不重大。

貨幣風險

本集團的交易及結餘主要以相關集團實體的功能貨幣港元計值，故本集團並無面臨重大貨幣風險。

32. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險產生自綜合財務狀況表所列明的各項金融資產的賬面值及與附註35所披露本集團提供的財務擔保有關的或然負債金額。

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層會於報告期末審閱各項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充裕減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

由於所有應收貸款以借款人的物業單位作抵押，故有關應收貸款的信貸風險屬有限。

由於交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關流動資金的信貸風險屬有限。

本集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

- 提供予並無違約記錄的獨立第三方的應收貸款；
- 存於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金；
- 自預售物業收取的銷售按金，其乃存於數間律師事務所；及

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團會監管及維持管理層視作充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支本集團的營運及紓緩現金流量波動的影響。

本公司董事已基於本集團於二零一六年十二月三十一日錄得流動負債淨額約135,992,000港元的事實，審慎考慮本集團的持續營運能力。本集團能否繼續持續營運取決於本集團可否持續獲得資金，包括1)於截至二零一七年十二月三十一日止年度，星星中心建築項目將竣工及交付予買家，為本集團提供額外資金；2)收購一間附屬公司的股本權益的部分資本承擔將由一項透過質押該附屬公司的資產獲得的新銀行融資提供資金；及3)截至二零一六年十二月三十一日，本公司擁有未動用銀行融資367,217,000港元以支持其日常營運。經計及以上考慮因素，本公司董事認為本集團將具備充裕資金以在到期時完全達成其財務責任。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳列本集團金融負債的餘下合同到期日。該表乃基於本集團須予償付的最早日期的金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，具有按要求償還條款的銀行貸款乃計入最早時間段，而不論銀行選擇行使其權利的可能性。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	須按要求 償還或 少於3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一六年十二月三十一日							
建築應付款項	—	7,000	—	—	—	7,000	7,000
應付保留金	—	11,751	—	—	—	11,751	11,751
銀行借貸 — 浮息	3.33	741,663	—	—	—	741,663	741,663
		760,414	—	—	—	760,414	760,414
於二零一五年十二月三十一日							
應付保留金	—	10,618	—	—	—	10,618	10,618
應付關聯公司款項	—	7,414	—	—	—	7,414	7,414
應付董事款項	—	365,997	—	—	—	365,997	365,997
銀行借貸 — 浮息	3.02	484,861	—	—	—	484,861	484,861
關聯公司貸款	15	—	—	24,760	—	24,760	21,530
財務擔保合約(附註)	—	100,000	—	—	—	100,000	—
		968,890	—	24,760	—	993,650	890,420

附註：上述於二零一五年十二月三十一日計入財務擔保合約的金額為本集團在倘擔保交易對手申索有關金額的情況下根據完全擔保金額安排可能被追結清的最高金額。財務擔保已於二零一六年七月十三日解除。

32. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

具有須按要求償還條款的銀行借貸乃計入上述到期日分析內「須按要求償還或少於3個月」的時間範圍內。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，該等銀行借貸的總賬面值分別為741,663,000港元及484,861,000港元。經考慮本集團的財務狀況，本公司董事並不相信該等銀行將可能行使彼等的酌情權利以要求即時還款。本公司董事相信，有關銀行借貸將會根據貸款協議所載的計劃還款日期於各報告期間結束後1至4年內償還。本金及利息現金流出總額載列如下：

	加權平均 實際利率 %	須按要求 償還或 少於3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一六年十二月三十一日							
銀行借貸							
— 浮息	3.33	6,083	237,778	16,321	518,224	778,406	741,663
於二零一五年十二月三十一日							
銀行借貸							
— 浮息	3.02	3,671	78,976	205,119	222,095	509,861	484,861

C. 金融工具的公平值計量

金融資產及金融負債的公平值乃根據基於折現現金流量分析的公認定價模式釐定。

本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

33. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員在香港運作強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃的資產乃獨立於本集團並在由受託人控制的基金中持有。本集團按相關工資成本的5%向強積金計劃供款，而僱員的供款比例與此相同。總開支173,000港元(二零一五年：120,000港元)指本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度按計劃規則列明的比率已或應向該等計劃支付的供款。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 關聯方披露

(I) 交易

本集團於年內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱	交易性質	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
晶港發展有限公司	融資成本(附註a)	856	1,404
嘉理資產管理(香港)有限公司 (「嘉理資產管理(香港)」)	服務費(附註c) 租金開支(附註b)	— 550	270 642
南展投資有限公司	融資成本(附註a)	856	1,404
耀綽有限公司(「耀綽」)	租金開支(附註b)	1,031	150
永城興業有限公司(「永城」)	汽車開支(附註e)	100	—
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	董事宿舍租金(附註d)	—	480
城市酒窖有限公司(「城市酒窖」)	酬酢開支(附註f)	107	—
Metropolitan Life Style (H. K.) Limited (「Metropolitan Life Style」)	廣告開支(附註g) 汽車開支(附註e)	163 20	— —
M&M Kitchen Limited (「M&M Kitchen」)	酬酢開支(附註f)	139	—

附註：

- (a) 關聯公司貸款按年利率15%計息。
- (b) 嘉理資產管理(香港)及耀綽收取之租金開支乃基於本集團佔用之辦公室面積及雙方協定之租金。
- (c) 服務費指嘉理資產管理(香港)按成本重新收取的行政開支。
- (d) 租金開支指按雙方協定的價格自衡鎮租賃董事宿舍予陳文輝先生。
- (e) 該等開支指按雙方協定的價格自永城及Metropolitan Life Style租用汽車。
- (f) 酬酢開支指按雙方協定的價格由城市酒窖及M&M Kitchen提供酒品及餐飲服務。
- (g) 廣告開支指Metropolitan Life Style按雙方協定的價格收取的服務費。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

34. 關聯方披露(續)

(II) 主要管理人員報酬

本公司董事已識別為本集團的主要管理層成員，彼等於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度酬金載列於附註9。

(III) 個人及公司擔保

於二零一五年十二月三十一日，有關由陳文輝先生及林建國先生所提供的個人擔保以及嘉理資產管理(香港)所提供的公司擔保所抵押的銀行借貸詳情披露於附註25。個人及公司擔保已於二零一六年七月十三日解除。

(IV) 一間關聯公司質押待售物業及投資物業

於二零一五年十二月三十一日，公平值達28,680,000港元的已竣工投資物業(附註14)及金額達2,060,000港元的已竣工待售物業(附註17)均已質押予一間銀行，以作為一間關聯公司的按揭貸款的抵押。該等質押已於二零一六年七月十三日解除。

(V) 向一間關聯公司提供公司擔保

於二零一五年十二月三十一日，本集團已提供公司擔保100,000,000港元，以作為授予由本公司一名董事控制的一間關聯公司的銀行融資的抵押。該等擔保已於二零一六年七月十三日解除。

(VI) 收購一間附屬公司

於二零一六年十一月十日，本集團自嘉里資產管理控股收購星星信貸的100%股本權益，現金代價約為7,000港元。此外，本集團亦就一項債務轉讓支付代價約1,247,000港元。嘉里資產管理控股乃由本公司董事會主席兼執行董事陳文輝先生先生全資擁有。該收購事項的詳情披露於附註28。

(VII) 結餘及其他交易

與關聯方的結餘及其他交易詳情載於附註20、23、24、25、29及36。

35. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團已提供公司擔保100,000,000港元，以就授予一間關聯公司的銀行融資作出抵押。財務擔保的公平值乃經參考獨立合資格估值師的估值報告而釐定。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無確認有關上述已發出擔保的負債，原因是該擔保的公平值並不重大。於二零一五年十二月三十一日的擔保已於二零一六年七月十三日解除。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 主要非現金交易

於二零一六年七月十三日，本公司董事及控股股東陳文輝先生及林建國先生分別豁免欠付彼等結餘174,420,000港元及15,580,000港元。總額190,000,000港元已撥充為股東供款。

於二零一五年十二月三十一日，陳文輝先生、富享控股有限公司及綠尤投資有限公司訂立公司間結餘轉讓協議，藉富享控股有限公司應收陳文輝先生款項105,661,376港元抵銷綠尤投資有限公司應付陳文輝先生的款項。

37. 本公司主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的詳情披露如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持 所有權權益比例		本公司所持 投票權比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
富享控股有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業發展
鋒騰有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	100%	100%	100%	物業發展 及物業投資
綠尤投資有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業投資
虹彩控股有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業發展
利鑽有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業投資
星星地產(香港) 有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	提供項目管理 及行政服務
星星物業管理 有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股及提供 物業管理服務
星星信貸有限公司	香港	普通股1港元	100%	—	100%	—	提供融資

37. 本公司主要附屬公司詳情(續)

以上所列出者乃本公司董事認為對本集團之業績或資產有重要影響的本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

於報告期末，本公司擁有其他對本集團影響並不重大的附屬公司。本公司的所有附屬公司均於香港營運。該等附屬公司的主要業務概列如下：

主要業務	附屬公司數量	
	二零一六年	二零一五年
物業發展	4	3
物業投資	3	2
提供融資	1	—
其他	2	2
	10	7

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

38. 本公司的財務狀況及儲備表

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 千港元
非流動資產	
於附屬公司投資	9,204
流動資產	
其他應收款項	822
應收附屬公司款項(附註)	275,206
銀行結餘及現金	172
	276,200
流動負債	
其他應付款項	92
流動資產淨額	276,108
總資產	285,312
資本及儲備	
股本	2,240
儲備	283,072
總權益	285,312

附註：應收附屬公司款項為無抵押、免息、須按要求償還，預期將自報告期結束後12個月內變現該款項。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 本公司的財務狀況及儲備表(續)

本公司的股本及儲備變動

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股東供款 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一六年三月四日 (註冊成立日期)*	—	—	—	—	—
根據重組發行普通股*	—	—	—	—	—
期內溢利	—	—	—	3,376	3,376
發行新股份(附註26(e)) 透過資本化發行新股份 (附註26(f))	560	100,240	—	—	100,800
1,680	(1,680)	—	—	—	—
豁免應付董事款項	—	—	190,000	—	190,000
因發行新股份產生的開支 (附註26(e))	—	(8,864)	—	—	(8,864)
於二零一六年十二月三十一日	2,240	89,696	190,000	3,376	285,312

* 少於1,000港元。

39. 報告期後事項

- 於二零一七年一月十四日，本集團訂立一項臨時的買賣協議，以透過收購一間附屬公司而收購位於香港牛頭角的投資物業。於綜合財務報表日期，該項收購仍在進行中。本公司董事認為，於收購及詳細審查完成前，對該影響提供合理之估計並非切實可行。
- 於二零一七年一月二十五日，本公司根據本公司於二零一六年六月二十七日採納的購股權計劃，向其董事及若干合資格僱員授出合共12,432,000份購股權。行使價為每股股份2.06港元，等於股份於二零一七年一月二十五日的市場價格。每份購股權賦予持有人認購本公司一股面值為0.01港元普通股的權利。本公司董事正在評估購股權的財務影響。在詳細審查完成前，對該影響提供合理之估計並非切實可行。
- 於二零一七年二月二十八日，本公司董事建議(受限於股東的批准)按股東每持有一股現有股份可獲發行一股紅股的基準發行紅股。待紅股發行完成後，預期不會對本集團造成重大財務影響。

於二零一六年十二月三十一日之待售物業

物業名稱	位置	完成後概約		完成階段	預期完成日期	本集團 應佔權益
		總建築面積 (平方呎)	用途			
天際中心 — 六樓、12樓、23樓 25樓的四個工場	香港新界荃灣 青山公路—葵涌段313號	不適用	工業	已完成	不適用	100%
星星中心 — 284個單位	香港新界荃灣 葵涌業成街18號	94,967	工業	發展中	二零一七年	100%
柴灣角物業	香港新界荃灣 柴灣角街11至15號	154,973	商業	發展中	二零一九年	100%

物業詳情

於二零一六年十二月三十一日之投資物業

物業名稱	地址及位置	現有用途	狀況／性質	本集團應佔權益
天際中心 — 20個停車位	香港新界荃灣 青山公路—葵涌段313號 天際中心地下及1樓	工業	現時出租予多名獨立第三方	100%
星星中心 — 19個停車位	香港新界荃灣 葵涌業成街18號 星星中心地下及1樓	工業	在建中	100%
裕豐物業	香港新界元朗宏業南街22號	工業	發展中，現時出租予多名獨立第三方	100%
元朗貿易中心	新界元朗青山公路99至109號 元朗貿易中心9樓3室	商業	現時出租予獨立第三方	100%

於二零一六年十二月三十一日之發展項目

物業名稱	位置	完成發展前的概約	完成發展後的概約	用途	預期完成日期	完成階段	本集團應佔權益
		總建築面積 (平方呎)	總建築面積 (平方呎)				
天際中心	香港新界荃灣 青山公路—葵涌段 313號	不適用 (附註1)	152,254	工業	不適用	已完成	100%
星星中心	香港新界荃灣 葵涌業成街18號	44,564 (附註2)	94,967	工業	二零一七年	在建中	100%
裕豐物業	香港新界元朗 宏業南街22號	93,100	93,100	商業／ 工業	二零一八年	發展中	100%
柴灣角物業	香港新界荃灣 柴灣角街11至15號	40,979	154,973	商業	二零一九年	發展中	100%

附註：

- 就天際中心重建項目所收購的工業物業為一幅空置發展用地，故並無總建築面積。
- 此乃原有大廈的總建築面積，其於興建星星中心前被拆卸。

以下載列本集團過去四個財政年度的業績、資產及負債概要，此乃摘錄自己刊發經審核財務報表。

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	40,688	78,672	611,811	—
除稅前溢利	24,479	42,130	232,728	16
所得稅抵免/（開支）	(2,740)	(5,028)	(36,638)	212
年內溢利	21,739	37,102	196,090	228
以下人士應佔： 本公司擁有人	21,739	37,102	196,090	228

綜合資產及負債

	十二月三十一日			
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	1,365,903	1,145,568	665,817	494,249
總負債	(915,775)	(999,113)	(557,197)	(490,580)
資產淨額	450,128	146,455	108,620	3,669

附註：截至二零一三年、二零一四年和二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之業績及資產及負債概要乃摘錄自招股章程，此乃按合併基準編製，以說明倘若於本公司股份在聯交所上市時，集團架構於有關年度已經一直存在之情況下之本集團業績。