

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Star Properties Group (Cayman Islands) Limited

星星地產集團（開曼群島）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔收益及溢利分別約為120.0百萬港元(二零一八年：約671.7百萬港元)及約為5.7百萬港元(二零一八年：約191.8百萬港元)。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利分別約為0.9港仙及0.9港仙，而去年同期每股基本盈利分別約為30.6港仙及30.6港仙。
- 建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發每股普通股0.2港仙的末期股息。

星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績連同比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	3		
出售物業及提供物業管理服務		112,473	668,212
自出租投資物業獲取租金收入		474	735
自提供融資獲取利息收入		7,032	2,720
總收益		119,979	671,667
銷售及服務成本		(50,843)	(309,459)
毛利		69,136	362,208
其他收入	5	8,315	33,217
投資物業公平值變動的(虧損)收益		(2,597)	1,370
按公平值計入損益之金融資產公平值 變動的(虧損)收益		(1,027)	431
就租賃應收款項確認減值虧損	12	—	(18,765)
銷售開支		(6,970)	(27,324)
行政開支		(35,372)	(65,019)
融資成本	6	(19,244)	(44,542)
除稅前溢利	7	12,241	241,576
所得稅開支	9	(6,944)	(49,749)
年內溢利		5,297	191,827
年內其他全面開支			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(1,808)	(235)
年內全面收益總額		3,489	191,592
以下人士應佔年度溢利(虧損)			
本公司擁有人		5,724	191,811
非控股權益		(427)	16
		5,297	191,827
以下人士應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		4,007	191,588
非控股權益		(518)	4
		3,489	191,592
每股盈利(以港仙計)			
基本	10	0.9	30.6
攤薄	10	0.9	30.6

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
廠房及設備		784	475
使用權資產		1,367	—
投資物業		52,000	13,470
應收貸款	11	164,766	199,260
按公平值計入損益之金融資產		6,119	6,412
		<u>225,036</u>	<u>219,617</u>
流動資產			
待售物業		3,153,060	2,906,848
貿易及其他應收款項	12	32,608	25,959
合約成本		—	301
按公平值計入損益之金融資產		460	204
代管人賬目		6,066	38,877
已抵押銀行存款		10,257	10,115
銀行結餘及現金		62,276	121,369
		<u>3,264,727</u>	<u>3,103,673</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	104,253	91,430
合約負債		293	692
應付一名董事款項		39,000	—
稅項負債		56,737	73,813
借貸	14	2,580,184	2,364,437
		<u>2,780,467</u>	<u>2,530,372</u>
流動資產淨值		<u>484,260</u>	<u>573,301</u>
總資產減流動負債		<u>709,296</u>	<u>792,918</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		177	305
資產淨值		<u>709,119</u>	<u>792,613</u>
資本及儲備			
股本		6,415	6,272
儲備		699,742	784,587
本公司擁有人應佔權益		706,157	790,859
非控股權益		2,962	1,754
總權益		<u>709,119</u>	<u>792,613</u>

附註

1. 一般資料

星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」)乃在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。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，及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。其註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點地址為香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理服務及提供融資業務。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

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」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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」)頒佈的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	反向補償提前還款特徵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及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狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期二零一九年一月一日確認。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用可行權宜方法，並選擇不就租期由首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

於過渡時，由於二零一八年十二月三十一日披露作為經營租賃承擔的金額為1,980,000港元的租賃餘下租期將於二零一九年一月一日起十二個月內終止，於採用香港財務報告準則第16號後本集團已於二零一九年一月一日選擇不確認任何租賃負債及使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃合約(內容與現有租賃合約的相關資產相同)按猶如於二零一九年一月一日修訂現有租賃的方式入賬。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，由二零一九年一月一日開始，有關修訂後的經修訂租期的租賃付款於延長的租期內按直線基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團視已收可退還租賃按金為應用香港會計準則第17號租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。然而，並無就已收可退還租賃按金及租賃墊款作出調整，原因為涉及的金額並不重大。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配至各租賃及非租賃部分。分配基準改變對本集團本年度綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號的過渡對於二零一九年一月一日的保留盈利並無重大影響及並未對於二零一九年一月一日於綜合財務狀況表中確認的金額作出調整。

3. 收益

分拆客戶合約收益

分部	物業發展		提供物業管理服務		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業						
活化工業大廈的 車間單位	85,477	653,056	—	—	85,477	653,056
新重建工業大廈內之車 間單位	24,343	14,100	—	—	24,343	14,100
提供物業管理服務						
物業管理服務	—	—	2,653	1,056	2,653	1,056
總計	<u>109,820</u>	<u>667,156</u>	<u>2,653</u>	<u>1,056</u>	<u>112,473</u>	<u>668,212</u>
地區市場						
香港	<u>109,820</u>	<u>667,156</u>	<u>2,653</u>	<u>1,056</u>	<u>112,473</u>	<u>668,212</u>
收益確認的時間						
時間點	109,820	667,156	—	—	109,820	667,156
隨時間	—	—	2,653	1,056	2,653	1,056
總計	<u>109,820</u>	<u>667,156</u>	<u>2,653</u>	<u>1,056</u>	<u>112,473</u>	<u>668,212</u>

4. 營運分部

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
3. 提供物業管理服務 — 就已竣工物業提供物業管理服務
4. 提供融資 — 向物業買家提供融資服務

分部收益及業績

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業發展	109,820	667,156	27,076	267,201
物業投資	474	735	(1,839)	843
提供物業管理服務	2,653	1,056	1,735	549
提供融資	7,032	2,720	1,935	1,311
	<u>119,979</u>	<u>671,667</u>	<u>28,907</u>	<u>269,904</u>
未分配收入			339	471
未分配開支			(14,856)	(26,967)
融資成本			<u>(2,149)</u>	<u>(1,832)</u>
除稅前溢利			<u>12,241</u>	<u>241,576</u>

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部資產		
物業發展	3,226,249	2,977,764
物業投資	52,135	13,864
提供物業管理服務	1,066	801
提供融資	188,078	221,462
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	3,467,528	3,213,891
未分配資產	22,235	109,399
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	<u>3,489,763</u>	<u>3,323,290</u>
分部負債		
物業發展	2,622,199	2,345,678
物業投資	180	308
提供物業管理服務	281	247
提供融資	86,698	132,522
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	2,709,358	2,478,755
未分配負債	71,286	51,922
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	<u>2,780,644</u>	<u>2,530,677</u>

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、若干已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未歸屬於可申報分部的公司資產外，所有資產均分配至營運分部；及
- 除未歸屬於可申報分部的若干借款及其他公司負債外，所有負債分配均至營運分部。

其他分部資料

截至二零一九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	提供物業 管理服務 千港元	提供融資 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：							
添置非流動資產	2,082	49,380	—	—	51,462	420	51,882
廠房及設備折舊	—	209	—	10	219	135	354
使用權資產折舊	455	—	—	—	455	—	455
出售廠房及設備收益	—	—	—	—	4	—	4
利息開支	12,282	—	—	4,812	17,094	2,150	19,244
投資物業公平值變動產生的虧損	—	2,597	—	—	2,597	—	2,597
定期提供予主要營運決策者 但並無計入計量分部業績 的金額：							
銀行結餘所賺取的利息收入	<u>181</u>	<u>65</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>247</u>	<u>187</u>	<u>434</u>

截至二零一八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	提供物業 管理服務 千港元	提供融資 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：							
添置非流動資產	—	—	—	50	50	384	434
折舊	—	—	—	4	4	218	222
投資物業公平值變動產生的收益	—	1,370	—	—	1,370	—	1,370
利息開支	41,458	—	—	1,252	42,710	1,832	44,542
就租賃應收款項確認減值虧損	—	18,765	—	—	18,765	—	18,765
出售廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	635	635
定期提供予主要營運決策者 但並無計入計量分部業績 的金額：							
銀行結餘所賺取的利息收入	<u>138</u>	<u>78</u>	<u>74</u>	<u>318</u>	<u>608</u>	<u>128</u>	<u>736</u>

地區資料

本集團之營運乃位於香港及韓國。

本集團的收益全部產生自香港的營運。該等兩個年度內概無收益產生自韓國。

本集團按資產地理位置劃分的非流動資產(不包括金融工具)之詳情如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	52,784	13,945
韓國	1,367	—
	<u>54,151</u>	<u>13,945</u>

有關主要客戶的資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度，有七個客戶的交易超過本集團總收益的10%。該等交易均與物業銷售有關。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團客戶群多元化，且概無客戶的交易超過本集團總收益的10%。本年度來自以下客戶的收益佔本集團銷售總額的10%以上：

	二零一九年 千港元
客戶A	17,309
客戶B	13,421
客戶C	13,338
客戶D	12,251
客戶E	12,225
客戶F	11,626
客戶G	<u>11,500</u>

5. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	434	736
沒收租戶及物業買家訂金	—	7,247
待售物業的暫時租金收入	6,927	23,876
匯兌收益淨額	117	845
其他	837	513
	<u>8,315</u>	<u>33,217</u>

6. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關下列的利息：		
借貸	99,073	72,384
董事墊款	497	99
	<u>99,570</u>	<u>72,483</u>
借貸成本總額	99,570	72,483
減：合資格資產成本的已資本化金額	(80,326)	(27,941)
	<u>19,244</u>	<u>44,542</u>

7. 除稅前溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	9,218	31,942
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	9,843	15,641
退休福利計劃供款	301	266
以權益結算以股份為基礎的付款	—	2,419
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	19,362	50,268
減：已資本化於待售物業	(3,624)	(9,476)
	<hr/>	<hr/>
	15,738	40,792
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金		
—核數服務	1,050	990
—非核數服務	430	430
已確認為開支的存貨成本	50,248	308,958
廠房及設備折舊	354	222
使用權資產折舊	455	—
就提供物業管理服務產生的直接營運開支 (計入銷售及服務成本)	595	483
地產代理佣金(計入銷售開支)	5,963	24,594
出售廠房及設備的(收益)虧損	(4)	635
投資物業總租金收入	(474)	(735)
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)	0	18
	<hr/>	<hr/>
	(474)	(717)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一九年中期 — 無(二零一八年：二零一八 年中期股息每股股份2.4港仙)	—	15,053
二零一八年末期 — 每股股份15.5港仙 (二零一八年：二零一七年末期股息每股 股份5.6港仙)	<u>99,432</u>	<u>35,123</u>
	<u>99,432</u>	<u>50,176</u>

於報告期結束後，本公司董事就截至二零一九年十二月三十一日止年度合共1,283,000港元每股普通股面值0.2港仙的末期股息提出建議，其須獲股東於應屆股東大會上批准。

9. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港利得稅：		
— 即期稅項	7,072	49,693
遞延稅項	<u>(128)</u>	<u>56</u>
	<u>6,944</u>	<u>49,749</u>

10. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>5,724</u>	<u>191,811</u>
	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數	638,501	627,200
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司已發行的尚未行使購股權(附註)	—	94
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>638,501</u>	<u>627,294</u>

附註：計算截至二零一九年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至二零一九年十二月三十一日止年度的股份平均市價，而計算截至二零一八年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並不假設本公司部分購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價加上未歸屬公平值高於截至二零一八年十二月三十一日止年度的股份平均市價。

11. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
浮息應收貸款(附註)	<u>187,665</u>	<u>217,880</u>
分析為：		
— 非即期部分	164,766	199,260
— 即期部分(附註12)	<u>22,899</u>	<u>18,620</u>
總計	<u>187,665</u>	<u>217,880</u>

附註：

於二零一九年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 應收貸款186,000港元(二零一八年：277,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率加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償還；
- (ii) 應收貸款7,350,000港元(二零一八年：7,350,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率計息。本金額將於各到期日悉數償還；
- (iii) 應收貸款170,334,000港元(二零一八年：210,253,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率減1.75%的年利率計息。本金額將於各到期日悉數償還；及
- (iv) 應收貸款9,795,000港元(二零一八年：零)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率減2%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零一九年九月開始償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80%(二零一八年：60%至80%)向借款人提供。本公司董事認為，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
浮息應收貸款：		
一年內	22,899	18,620
超過一年但不超過兩年	41,533	18,267
超過兩年但不超過五年	123,233	180,993
	<u>187,665</u>	<u>217,880</u>

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
實際利率：		
— 浮息應收貸款	<u>3.5%至7.125%</u>	<u>3.5%至7.125%</u>

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額。於評估信貸質素時採用若干已建立信貸政策(即審閱物業買家個人信譽報告)，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。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註34。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業管理服務之貿易應收款項	984	259
租賃應收款項	<u>1,560</u>	<u>18,987</u>
	2,544	19,246
減：信貸損失撥備(附註)	<u>—</u>	<u>(18,765)</u>
	2,544	481
按金及其他應收款項及預付款項		
— 應收貸款(附註11)	22,899	18,620
— 應收貸款利息	300	358
— 租賃按金及其他應收款項	5,441	5,015
— 預付款項	<u>1,424</u>	<u>1,485</u>
	30,064	25,478
	<u>32,608</u>	<u>25,959</u>

附註：於二零一八年十二月三十一日，信貸損失撥備與一名單一客戶延遲付款且個別減值之租賃應收款項18,765,000港元有關。管理層認為，由於該客戶處於嚴重財務困難，該租賃應收款項為無法收回。因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就該租賃應收款項確認信貸損失撥備18,765,000港元。有關撥備於本年度內撇銷。

於二零一八年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為5,200,000港元。

概不容許就物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項(扣除信貸損失撥備)之賬齡分析。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	1,374	481
31至90日	501	—
91至180日	318	—
181至365日	92	—
365日以上	259	—
	<u>2,544</u>	<u>481</u>

於兩個報告期末，本集團的所有物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項均為逾期。本集團就租賃應收款項持有抵押存款作為抵押品。

13. 貿易及其他應付款項

於二零一九年十二月三十一日，7,366,000港元(二零一八年：12,344,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下10,355,000港元(二零一八年：2,441,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零一九年及二零一八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。

14. 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸	<u>2,580,184</u>	<u>2,364,437</u>
載有按要求償還條款的借貸(在流動負債下列示)的計劃償還期：		
— 一年內	2,146,561	1,123,291
— 超過一年但不超過兩年	75,550	802,484
— 超過兩年但不超過五年	307,638	438,662
— 超過五年	50,435	—
總計	<u>2,580,184</u>	<u>2,364,437</u>

本集團所面臨的借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
浮息借貸：		
— 一年內	2,032,278	1,025,186
— 超過一年但不超過兩年	75,550	802,484
— 超過兩年但不超過五年	307,638	438,662
— 超過五年	50,435	—
定息借貸：	2,465,901	2,266,332
— 一年內	114,283	98,105
	<u>2,580,184</u>	<u>2,364,437</u>

本集團的浮息借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計息。

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
實際利率：		
— 定息借貸	3.5%	3.5%
— 浮息借貸	<u>2.25%–4.6%</u>	<u>2.3%–4.15%</u>

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
待售物業		
— 發展中以供銷售，按成本計	2,684,971	2,405,336
— 已竣工，按成本計	<u>465,909</u>	<u>499,311</u>
	<u>3,150,880</u>	<u>2,904,647</u>
投資物業		
— 停車場	5,000	13,470
— 工業物業	<u>47,000</u>	<u>—</u>
	<u>52,000</u>	<u>13,470</u>
已抵押銀行存款	<u>10,257</u>	<u>10,115</u>
總計	<u><u>3,213,137</u></u>	<u><u>2,928,232</u></u>

本集團若干銀行融資須達成有關本集團若干財務比率、總權益及所產生資本開支數額之契諾。倘本集團違反契諾，所提取之融資須按要求償還。本集團定期監察該等契諾的合規情況。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。本公司董事認為在報告期末後爆發的新型冠狀病毒對本集團之銀行借貸並無重大影響。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一九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120.0百萬港元(二零一八年：約671.7百萬港元)及約為5.7百萬港元(二零一八年：約191.8百萬港元)。

末期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股0.2港仙(二零一八年：15.5港仙)，其須獲本公司股東批准。

業務回顧

本公司主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為120.0百萬港元(二零一八年：約671.7百萬港元)，較去年減少約551.7百萬港元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為5.7百萬港元(二零一八年：約191.8百萬港元)，較去年減少約186.1百萬港元。收益及毛利均減少乃主要由於年內完成及交付已售單位減少。期內每股基本及攤薄盈利均約為0.9港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利亦均約為0.9港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為109.8百萬港元(二零一八年：約667.2百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；以及六項在建項目，即(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；(f)觀塘地盤項目；(g) Tack Lee項目；(h) 聖水洞項目及(i) Sausage項目。本集團於報告年度及於二零一九年十二月三十一日的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

- (a) 天際中心：截至二零一九年十二月三十一日止年度已完成並交付2個摩托車泊車位，金額為0.8百萬港元(二零一八年：完成並交付8個泊車位，金額為10.5百萬港元)。天際中心的所有單位(除一間辦公室單位外)均已售出及交付。
- (b) 星星中心：截至二零一九年十二月三十一日止年度已完成並交付一樓4個泊車位及地下2間工場單位，金額為24.3百萬港元(二零一八年：完成並交付12個泊車位，金額約14.1百萬港元)。星星中心的所有單位(除一樓3個泊車位外)均已售出及交付。
- (c) 虹方：餘下改建及加建工程已於二零一九年完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度已完成並交付7個單位，金額約86.1百萬港元(二零一八年：完成並交付108個單位，金額約653.1百萬港元)。
- (d) 柴灣角項目：本集團計劃將該物業重新發展為商業大廈，以作一般零售及辦公室用途。鑒於中美貿易戰及二零一九年第二季度本港政治運動帶來的經濟不確定性，本集團決定出售柴灣角項目以降低風險。本集團已於二零一九年十二月三十一日訂立買賣協議，以出售柴灣角項目控股公司的全部已發行股本及股東貸款(「出售事項」)。有關公告已於同日作出。出售事項已於二零二零年一月九日完成，而解除餘下購買代價將須待買賣協議規定之若干條款及條件獲達成而定。於重新考慮有關實體控制權變動而非向客戶轉讓資產控制權的交易後，本集團決定將該出售事項視為非常重大出售事項，因此須遵守聯交所證券上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准要求。於出售事項完成後，柴灣角項目不再為本集團的其中一個發展項目。
- (e) 元朗地盤項目：本集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活的年輕住戶。本集團已於二零一九年第二季度自城市規劃委員會取得城市規劃批文，已於二零一九年第三季度向地政總署發出契約修訂申請，並已於二零二零年二月自香港特別行政區的屋宇署取得建築圖則批文。本集團已完成圍板工程及拆除工程。新重建項目的地基工程已於二零一八年年末啟動。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。

- (f) 觀塘地盤項目：本集團擬將該項目重新發展成為高端知名商廈。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准，現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。本集團已於二零一九年第四季度提交城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (g) Tack Lee項目：本集團計劃進行改建及加建工程，升級該工業大廈。本集團於二零一九年七月訂立終止協議以終止該大廈的最後一份租約。鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團將於該地盤重新發展及重建新樓宇。現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動，計劃於二零二零年第一季度完成。本集團已於二零一九年第三季度向城市規劃委員會提交小幅放寬容積率的城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (h) 聖水洞項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，本集團計劃將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，聖水洞區由主要集中舊工廠及倉庫的工業區迅速轉型為吸引年青一代及創業者的商業區。該樓宇被收購時仍有一名租戶，而本集團已於二零一九年九月與該租戶訂立終止協議，以清空該樓宇。本集團已自首爾相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目的建築公司。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (i) Sausage項目：本集團於二零一九年上半年收購位於韓國首爾聖水洞區的地盤。該地盤並無建有任何樓宇且本集團計劃將其發展為高端知名商廈。本集團已自首爾相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目的建築公司。其與聖水洞項目將一併被視為本集團於聖水洞區的地標。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售所有樓宇以賺取收益。

於二零一九年，本集團採取更審慎態度監察市場狀況，同時專注於開發現有項目。往後，本集團將繼續關注香港及全球物業市場的最新情況，確保本集團將能夠把握最佳的發展機遇。

物業投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為52.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約13.5百萬港元)，其中包括位於香港的停車位，總賬面值約為5.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約13.5百萬港元)；及於二零一九年十月新收購的2個位於香港的工業大廈單位，總賬面值約為47.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：無)。

年內於此業務分部確認的收益約為0.5百萬港元(二零一八年：約0.7百萬港元)，較去年減少約0.2百萬港元。總租金收入減少主要由於期內出售停車位。除上文所述於二零一九年十月新收購的2個工業大廈單位外，本集團繼續增加投資物業的佔比以賺取租金及資本增值，從而產生更多穩定的租金收入。

提供物業管理服務

本集團委任仲量聯行物業管理有限公司為管理代理，為我們三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方提供物業管理服務。為提升服務質量及更好地服務終端用戶，本集團於二零一九年第三季度收回仲量聯行物業管理有限公司物業管理服務。年內於此業務分部確認的收益約為2.7百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約1.1百萬港元)，本集團預期此業務分部將隨著我們即將竣工項目的增加及為其他業主或開發商提供服務而擴大。

提供融資業務

本集團正在經營此業務分部，為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。年內於此業務分部確認的收益約為7.0百萬港元(二零一八年：2.7百萬港元)，較去年同期增加約4.3百萬港元。收益增加主要由於就已竣工項目星星中心及虹方提供信貸融資。本集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們已竣工項目增加，此業務分部將繼續保持穩健增長。

流動資金及財務資源

本集團於二零一九年十二月三十一日的權益總額約為709.1百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約792.6百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約62.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約121.4百萬港元)。本集團於二零一九年十二月三十一日之流動資產淨值約為484.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約為573.3百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產約為3,264.7百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約3,103.7百萬港元)。流動資產增加主要是由於開發中待售物業增加以及上文物業發展分部中披露的新發展項目所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,780.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,530.4百萬港元)。流動負債增加主要是由於銀行借貸及短期董事貸款增加所致。本集團的借貸水平於本公告附錄14披露。

本集團一般以內部所產生的現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸約為2,580.2百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,364.4百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日的銀行借貸由本集團物業、已抵押銀行存款及公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一八年十二月三十一日的約298.3%上升至二零一九年十二月三十一日的約369.4%，以及由二零一八年十二月三十一日的約283.0%上升至二零一九年十二月三十一日的約360.6%，原因是銀行借貸增加及本公司擁有人應佔權益減少。

本集團的債務對資產比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一八年十二月三十一日的約67.5%上升至二零一九年十二月三十一日的約73.3%，此乃由於銀行借貸增加。

本集團於二零一九年十二月三十一日之資本承擔為約99百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約213.6百萬港元)。資本承擔減少主要由於虹方項目竣工及於出售柴灣角項目後終止未履行合約所致。

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。

本集團就財務管理政策採納持續監測法，不時檢討財務資源，以確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

外匯

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之物業發展項目。本集團已收購兩處位於韓國之地盤(如物業發展一節所披露)，及商業交易、資產及負債與境外業務的投資淨額的計值外幣主要為美元及韓元。

於二零一九年十二月三十一日，境外借貸為有關收購韓國兩處地盤之約170億韓元(約114.3百萬港元)(二零一八年十二月三十一日：約140億韓元(約98百萬港元))。過度貸款的境外借貸將由境外建築貸款償還並預期於完成出售韓國項目後償還。於二零一九年十二月三十一日，融資成本保持在約3.5%的較低水平。

因本集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故本集團並無承受重大外匯風險。外幣資金及存款的風險按持續基準監控。本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。本集團管理層認為，本集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為52.0百萬港元、3,150.9百萬港元及10.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：分別約13.5百萬港元、2,904.6百萬港元及10.1百萬港元)，均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

遵守相關法律及法規

除本公告所披露者外，董事會及管理層並不知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購及出售事項。

於二零一九年十二月三十一日，Inventive Rainbow Limited (本集團之間接全資附屬公司) 與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售虹彩控股有限公司 (一間物業發展公司) 的全部股權，代價為980,000,000港元。其後已收取初始按金98,000,000港元。該交易於二零二零年一月九日完成。預期將於完成時收取除稅前收益約384,000,000港元。

於二零二零年一月二十四日，本集團就以代價420,000,000港元向本公司一名控股股東收購Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司 (主要從事服務式公寓業務、酒窖及葡萄酒業務、倉儲業務及工作間業務及生產及其他投資控股業務) 刊發公告。初始按金42,000,000港元已於其後支付予賣方，餘下代價378,000,000港元將於完成時透過向賣方發行可換股債券結清。直至本報告日期，該交易尚未完成。

除本公告所披露者外，本集團於截至二零一九年十二月三十一日概無其他重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有22名僱員(二零一八年十二月三十一日：16名)及委任8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，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供在職及外部培訓等其他形式之福利。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)經濟形勢(尤其是物業市場表現)；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)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，比如延誤取得我們的物業發展項目的政府批准，及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，彼等可能無法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)我們大部分收益主要取決於物業銷售，此可能導致不同期間的盈利能力出現重大波動；(vii)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(viii)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；及(ix)我們受限於借貸通常附帶的若干限制性契諾及風險，可能會限制我們的業務、經營業績及財務狀況並對其產生重大不利影響。

本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對上述潛在風險及不明朗因素，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立風險控制委員會，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。本集團亦聘請內部核數師審核內部營運流程以確保遵守相關規章制度。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。

新冠病毒爆發對本集團之影響

中國武漢爆發新冠病毒。隨著病毒迅速擴散，引起世界範圍內的關注。疫情對各行各業及居民生活造成影響。本集團立即採取措施最大限度減少疫情對業務營運之影響。本集團採納數項預防舉措，為全體員工提供清晰及時的指引、每日了解全體員工的健康狀況、旅行史及可能感染接觸情況、提供額外消毒產品及空氣淨化器等，保護我們的工作場所免受疫情影響。此外，本集團亦與業務夥伴密切溝通，以跟進各項時間表及計劃。新冠病毒爆發造成大部分經濟活動延緩，或會對香港及韓國的物業市場造成間接影響。儘管如此，我們仍對疫情過後經濟活動的復甦持樂觀態度。誠如主席報告書所述，本集團將繼續監控市況，發掘新的投資及增長機會，改善本集團現金流量及業務週期大幅波動的情況。

前景

於二零一九年下半年，中美貿易戰以及社會運動及動蕩對香港營商環境及旅遊業造成衝擊。因此，中原城市指數顯示的年末住宅價格較二零一九年的歷史高點下跌了約6.8%。然而，得益於中美因貿易糾紛所作協定，香港住宅市場迅速回升，二零一九年全年住宅市場價格上漲約4%。

然而，中國新冠病毒爆發及其傳播進一步抑制已疲弱的香港零售市場及經濟以及香港物業市場，尤其是零售部門。餐飲及旅遊業普遍萎靡不振。儘管如此，我們並未對物業市場失去信心，原因如下：

首先，根據世界衛生組織，該冠狀病毒與於二零零三年爆發對香港造成衝擊的SARS冠狀病毒屬同族病毒。然而，SARS冠狀病毒於二零零三年爆發後已變得較為罕見。因此，我們認為此次冠狀病毒疫情屬短期性質並將於數月內得到控制甚至消滅。第二，此次疫情對中國經濟造成衝擊，我們相信中國政府將採取多項貨幣及財務政策幫助其經濟從此次危機中恢復，如向資本市場注資及增加政府開支等。此次疫情對香港之打擊亦將因此得到緩解。第三，美國及其他西方國家極可能於中國經歷疫情期間，維持相對寬鬆的貨幣政策及保持低利率甚至更低，從而一定程度上有益於及支持香港物業市場。

股東週年大會

本公司二零二零年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二零年四月二十九日(星期三)或前後舉行。二零二零年股東週年大會的通告將於適當時候按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊發及寄出。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

末期股息

董事會已議決建議向於二零二零年五月八日(星期五)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)，派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.2港仙(「末期股息」)。末期股息須待股東於二零二零年四月二十九日(星期三)或前後舉行之本公司股東週年大會上批准後方可作實。預期末期股息將於二零二零年五月十四日(星期四)分派予合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於以下時間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定有權出席及於股東週年大會投票的股東，本公司將於二零二零年四月二十三日(星期四)至二零二零年四月二十九日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合出席及於股東週年大會投票的資格，所有轉讓文件須於二零二零年四月二十二日(星期三)下午四時三十分前送交本公司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54樓，以便登記；
- (b) 為確定合資格建議末期股息的股東，本公司將於二零二零年五月七日(星期四)至二零二零年五月八日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份之過戶登記。為有資格有權建議末期股息，所有轉讓文件須於二零二零年五月六日(星期三)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記處以便登記。

進行證券交易的標準守則

本公司已就證券交易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，並接獲彼等截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本公告日期止期間已全面遵守標準守則的確認書，且本公司概無注意到董事於該期間內出現違規事件。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。

企業管治常規守則

董事認為，由上市日期起直至二零一九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(「**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，不應由同一名人士擔任。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。

本公司已考慮董事會權力制衡的事宜，並相信本公司的架構(包括董事會具備足夠獨立性、向管理層授予權力、由董事會及董事委員會進行監察)足以應對權力集中之潛在問題。所有董事為本公司帶來不同經驗及專業技能，彼等於董事會會議上提出之事項均能獲妥善講解及能收取足夠、完整及可靠之資料。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及實施業務流程。董事會亦相信，將兩個職能集中於同一人士，可為本集團提供強大及一致的領導，方便發展及執行本集團的業務策略。董事會認為陳文輝先生最合適擔任該兩個職位及當前安排有利於且符合本公司及股東之整體利益。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)組成，包括陳華敏女士(審核委員會主席)、李仲明先生及黃偉桃博士。

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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行認為載於本公告內截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之相關數據與本集團截至該年度之經審核綜合財務報表內所載之金額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無就本公告表達任何核證意見。

刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公告可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.starproperties.com.hk)閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零一九年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命
星星地產集團(開曼群島)有限公司
主席
陳文輝

香港，二零二零年三月十一日

於本公告日期，董事會包括四位執行董事陳文輝先生(主席)、張慧璇女士、廖漢威先生及龐錦強先生；一位非執行董事嚴國文先生；及三位獨立非執行董事黃偉桃博士、李仲明先生及陳華敏女士。