

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度收益及溢利分別約為671.7百萬港元(二零一七年：約732.4百萬港元)及約為191.8百萬港元(二零一七年：約95.8百萬港元)。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利分別約為30.6港仙及30.6港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利分別約為18.9港仙及18.9港仙。
- 建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發每股普通股15.5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」)欣然公告，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3		
出售物業及提供物業管理服務		668,212	729,215
自出租投資物業獲取租金收入		735	2,029
自提供融資獲取利息收入		2,720	1,146
		<hr/>	<hr/>
總收益		671,667	732,390
銷售及服務成本		(309,459)	(519,390)
		<hr/>	<hr/>
毛利		362,208	213,000
其他收入	5	33,217	15,046
投資物業公平值變動的收益		1,370	10,569
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動的收益		431	—
出售一間附屬公司的收益		—	1,508
就租賃應收款項確認減值虧損		(18,765)	—
銷售開支		(27,324)	(32,329)
行政開支		(65,019)	(64,912)
融資成本	6	(44,542)	(20,621)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	7	241,576	122,261
所得稅開支	9	(49,749)	(26,447)
		<hr/>	<hr/>
年內溢利		191,827	95,814

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內其他全面開支			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(235)</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額		<u>191,592</u>	<u>95,814</u>
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		191,811	95,814
非控股權益		<u>16</u>	<u>—</u>
		<u>191,827</u>	<u>95,814</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		191,588	95,814
非控股權益		<u>4</u>	<u>—</u>
		<u>191,592</u>	<u>95,814</u>
每股盈利(以港仙計)			
基本	10	<u>30.6</u>	<u>18.9</u>
攤薄	10	<u>30.6</u>	<u>18.9</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
廠房及設備		475	898
投資物業		13,470	36,700
應收貸款	11	199,260	48,200
按公平值計入損益的金融資產		6,412	—
可供出售投資		—	620
		<u>219,617</u>	<u>86,418</u>
流動資產			
待售物業		2,906,848	2,245,263
貿易及其他應收款項	12	25,959	11,634
合約成本		301	—
按公平值計入損益之金融資產		204	—
代管人賬目		38,877	46,690
已抵押銀行存款		10,115	10,037
銀行結餘及現金		121,369	63,465
		<u>3,103,673</u>	<u>2,377,089</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	91,430	81,723
合約負債		692	—
稅項負債		73,813	24,361
借貸	14	2,364,437	1,715,208
		<u>2,530,372</u>	<u>1,821,292</u>
流動資產淨值		<u>573,301</u>	<u>555,797</u>
總資產減流動負債		<u>792,918</u>	<u>642,215</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	15	<u>305</u>	<u>249</u>
資產淨值		<u>792,613</u>	<u>641,966</u>
資本及儲備			
股本		6,272	6,272
儲備		<u>784,587</u>	<u>635,694</u>
本公司擁有人應佔權益		790,859	641,966
非控股權益		<u>1,754</u>	<u>—</u>
總權益		<u>792,613</u>	<u>641,966</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香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及墊支代價
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	於應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業

除下文所披露者外，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。

2.1 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」)

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於首次應用日期(二零一八年一月一日)確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留盈利(或權益之其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

本集團確認源自下列來源(來自客戶合約)之收益：

- 物業發展 — 出售物業；及
- 提供物業管理服務。

有關因採用香港財務報告準則第15號對本集團履約責任及會計政策的資料將於本集團綜合財務報表中披露。

初始應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號並無對本集團於二零一八年一月一日之保留盈利產生重大影響。下列為對於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	先前於 二零一七年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元 (附註)	根據香港 財務報告 準則第15號 於二零一八年 一月一日的 賬面值 千港元
合約負債			
貿易及其他應付款項	81,723	(29,083)	52,640
合約負債	<u>—</u>	<u>29,083</u>	<u>29,083</u>

附註：於二零一八年一月一日，先前計入貿易及其他應付款項之預售物業的預收款項29,083,000港元已重新分類至合約負債。

下表概述採用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中每一項受影響項目的影響。不受變動影響的項目並不包括在內。

對於綜合財務狀況表的影響

	如報告所列 千港元	調整 千港元	未採用香港 財務報告 準則第15號 之金額 千港元
流動資產			
貿易及其他應收款項	25,959	301	26,260
合約成本	<u>301</u>	<u>(301)</u>	<u>—</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	91,430	692	92,122
合約負債	<u>692</u>	<u>(692)</u>	<u>—</u>

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量；(2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及租賃應收款項及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(初次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表顯示金融資產及金融負債以及其他項目於初步採用日期(二零一八年一月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號按預期信貸虧損模式進行的分類及計量。

	可供 出售投資 千港元	香港財務 報告準則 第9號規定 按公平值 計入損益 (「按公平值 計入損益」) 之金融資產 千港元
於二零一七年十二月三十一日之期末結餘		
— 香港會計準則第39號	620	—
首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響：		
自可供出售投資重新分類(附註)	(620)	620
於二零一八年一月一日之期初結餘	<u>—</u>	<u>620</u>

附註：本集團於參與式票據之非上市投資(公平值為620,000港元)已由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益之金融資產。管理層認為，該等投資之現金流量不符合香港財務報告準則第9號純粹為支付本金及未償還本金利息之標準，因而分類為按公平值計入損益之金融資產。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為物業管理服務及租賃應收款項之貿易應收款項使用全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會因應債項結餘之重要性進行個別評估及／或採用合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

其他按攤銷成本列賬之金融資產(包括應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘)的預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準計量，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

董事認為，預期信貸虧損的計量對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響。

2.3 因應用所有新準則對期初綜合財務狀況表產生之影響

由於上述本集團會計政策之變動，期初之綜合財務狀況表須作重列。下表載列各受影響項目之已確認調整。以下不包括未受影響項目之變動。

	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	香港 財務報告 準則第15號 千港元	香港 財務報告 準則第9號 千港元	二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
非流動資產				
按公平值計入損益的金融資產	—	—	620	620
可供出售投資	620	—	(620)	—
流動負債				
貿易及其他應付款項	81,723	(29,083)	—	52,640
合約負債	—	29,083	—	29,083

已發佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵 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 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
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 ¹

- ¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效
- ³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併
- ⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

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。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

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。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃付款將分配至將由本集團按融資現金流量呈列的本金及利息部分。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計要求，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號要求詳盡的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔1,980,000港元。初步評估表明，該等安排符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及對應負債，除非其符合低價值或短期租賃的資格。

此外，本集團現時認為已付可退回租賃按金650,000港元及已收可退回租賃按金8,650,000港元是租賃項下的權利及義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至經攤銷成本，已付可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃付款及計入使用權資產的賬面值。已收可退還租賃按金的調整將被視為預付租賃付款。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，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號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 收益

(i) 分拆客戶合約收益

分部	物業發展		提供物業管理服務		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<i>出售物業</i>						
活化工業大廈的 車間單位	653,056	—	—	—	653,056	—
新重建工業大廈內之 車間單位	14,100	728,199	—	—	14,100	728,199
<i>提供物業管理服務</i>						
物業管理服務	—	—	1,056	1,016	1,056	1,016
總計	667,156	728,199	1,056	1,016	668,212	729,215
<i>地區市場</i>						
香港	667,156	728,199	1,056	1,016	668,212	729,215
<i>收益確認的時間</i>						
時間點	667,156	728,199	—	—	667,156	728,199
隨時間	—	—	1,056	1,016	1,056	1,016
總計	667,156	728,199	1,056	1,016	668,212	729,215

(ii) 與客戶合約之履約責任

a) 物業發展 — 出售物業

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的15%至20%作為按金。然而，取決於付款計劃，本集團可能向客戶提供較所列售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合約價格全款的合約負債。

b) 提供物業管理服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的利益，故提供物業管理服務的收益隨時間確認。該等物業管理服務的收益以本集團管理代理使用產出法出具的每月報表為基準進行確認。

本集團管理代理出具的每月報表包括與各物業有關的管理收入及管理支出，因此本集團根據每月報表就本集團管理代理每月提供的管理服務確認管理費。

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

本集團與客戶合約的全部餘下履約責任的期限均為一年或以下。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業發展	667,156	728,199	267,201	138,477
物業投資	735	2,029	843	5,014
提供物業管理服務	1,056	1,016	549	603
提供融資	2,720	1,146	1,311	939
	<u>671,667</u>	<u>732,390</u>	<u>269,904</u>	<u>145,033</u>
未分配收入			471	37
未分配開支			(26,967)	(23,473)
出售一間附屬公司之 收益			—	1,508
融資成本			<u>(1,832)</u>	<u>(844)</u>
除稅前溢利			<u>241,576</u>	<u>122,261</u>

分部業績指各分部並無分配出售一間附屬公司之收益、若干其他收入、若干行政開支及融資成本下所賺取之溢利。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部資產		
物業發展	2,977,764	2,316,983
物業投資	13,864	71,815
提供物業管理服務	801	752
提供融資	221,462	56,608
總分部資產	3,213,891	2,446,158
未分配資產	109,399	17,349
綜合總資產	<u>3,323,290</u>	<u>2,463,507</u>
分部負債		
物業發展	2,345,678	1,602,512
物業投資	308	305
提供物業管理服務	247	156
提供融資	132,522	—
總分部負債	2,478,755	1,602,973
未分配負債	51,922	218,568
綜合總負債	<u>2,530,677</u>	<u>1,821,541</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之金融資產、可供出售投資、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，所有資產分配至營運分部；及
- 除若干未歸屬於可申報分部的借款及其他公司負債外，所有負債分配至營運分部。

其他分部資料

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	42,710	—	—	—	42,710	1,832	44,542
就租賃應收款項確認的 減值虧損	—	18,765	—	—	18,765	—	18,765
出售廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	635	635
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>635</u>	<u>635</u>
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	138	78	74	318	608	128	736
所得稅開支	49,340	126	91	192	49,749	—	49,749
	<u>49,340</u>	<u>126</u>	<u>91</u>	<u>192</u>	<u>49,749</u>	<u>—</u>	<u>49,749</u>

截至二零一七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	—	10,441	—	—	10,441	1,053	11,494
折舊	—	—	—	—	—	215	215
投資物業公平值變動							
產生的收益	—	10,569	—	—	10,569	—	10,569
利息開支	17,567	2,210	—	—	19,777	844	20,621
出售廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	99	99
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>99</u>	<u>99</u>
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	253	—	—	—	253	37	290
所得稅開支	26,341	7	99	—	26,447	—	26,447
	<u>26,341</u>	<u>7</u>	<u>99</u>	<u>—</u>	<u>26,447</u>	<u>—</u>	<u>26,447</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，而按資產所在地劃分，本集團的非流動資產(不包括金融工具)全部位於香港。

有關主要客戶的資料

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團客戶群多元化，且概無交易超過本集團總收益10%的客戶。

5. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	736	290
沒收租戶及物業買家訂金	7,247	451
待售物業的暫時租金收入	23,876	14,252
匯兌收益淨額	845	—
其他	513	53
	<u>33,217</u>	<u>15,046</u>

6. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關下列的利息：		
借貸	72,384	39,646
董事貸款	99	309
	<u>72,483</u>	<u>39,955</u>
借貸成本總額	72,483	39,955
減：合資格資產成本的已資本化金額	(27,941)	(19,334)
	<u>44,542</u>	<u>20,621</u>

於本年度內按每年介乎3.06%至3.31% (二零一七年：3.06%至3.31%) 之比率資本化之借貸成本乃產生自供各物業發展開支之用之特定借貸。

7. 除稅前溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	31,942	34,098
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	15,641	8,566
退休福利計劃供款	266	134
股權結算的以股份為基礎的付款	<u>2,419</u>	<u>2,373</u>
總員工成本	50,268	45,171
減：已資本化於待售物業	<u>(9,476)</u>	<u>(3,653)</u>
	<u>40,792</u>	<u>41,518</u>
核數師酬金	990	1,010
已確認為開支的存貨成本	308,958	517,729
廠房及設備折舊	222	215
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)	483	390
地產代理佣金(計入銷售開支)	24,594	31,270
法律及專業費用	5,227	5,427
出售廠房及設備的虧損	635	99
投資物業總租金收入	(735)	(2,029)
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)	<u>18</u>	<u>1,271</u>
	<u><u>(717)</u></u>	<u><u>(758)</u></u>

8. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一八年中期末 — 每股股份2.4港仙 (二零一七年：無)	15,053	—
二零一七年年末 — 每股股份5.6港仙 (二零一七年：二零一六年年末股息22港仙)	35,123	49,280
	<u>50,176</u>	<u>49,280</u>

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發每股普通股15.5港仙的末期股息，總金額為約97,764,000港元，惟受限於股東於應屆股東大會上批准。

9. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港利得稅：		
— 即期稅項	49,693	25,676
遞延稅項(附註11)	56	771
	<u>49,749</u>	<u>26,447</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>191,811</u>	<u>95,814</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(附註1)	627,200	505,933
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2)	<u>94</u>	<u>—</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>627,294</u>	<u>505,933</u>

附註：

- (1) 於二零一七年五月十九日，按每股現有股份可獲發行一股紅股的基準發行紅股，據此發行224,000,000股每股面值0.01港元的股份。為釐定截至二零一七年十二月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數，自儲備以資本化方式發行之224,000,000股股份已被視作其猶如自二零一七年一月一日起已發行。
- (2) 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的若干購股權獲行使，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，而計算截至二零一七年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並不假設本公司的所有購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價加上未歸屬公平值高於截至二零一七年十二月三十一日止年度的股份平均市價。

11. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
浮息應收貸款(附註)	<u>217,880</u>	<u>51,554</u>
分析為：		
— 非即期部分	199,260	48,200
— 即期部分(附註12)	<u>18,620</u>	<u>3,354</u>
總計	<u>217,880</u>	<u>51,554</u>

附註：

於二零一八年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 應收貸款277,000港元(二零一七年：363,000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分期償還；
- (ii) 應收貸款7,350,000港元(二零一七年：零)，乃以借款人的物業單位作為抵押及每年按貸款銀行所報香港最優惠利率計息。本金額將分別於到期日悉數償還；及
- (iii) 應收貸款210,253,000港元(二零一七年：51,191,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押及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80% (二零一七年：70%至80%) 向借款人提供。本公司董事認為，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
浮息應收貸款：		
一年內	18,620	3,354
超過一年但不超過兩年	18,267	3,476
超過兩年但不超過五年	180,993	44,724
	<u>217,880</u>	<u>51,554</u>

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一八年	二零一七年
實際利率：		
— 浮息應收貸款	<u>3.5%至7.125%</u>	<u>3.25%至7%</u>

12. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業管理服務之貿易應收款項	259	—
租賃應收款項	18,987	5,200
	19,246	5,200
減：信貸損失撥備(附註)	(18,765)	—
	481	5,200
按金及其他應收款項以及預付款項		
— 應收貸款(附註11)	18,620	3,354
— 應收貸款利息	358	45
— 租賃按金及其他應收款項	5,015	2,776
— 預付款項	1,475	259
	25,478	6,434
	25,959	11,634

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(二零一七年：無)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，就該租賃應收款項確認信貸損失撥備18,765,000港元(二零一七年：無)。

概不容許就物業管理服務及租賃應收款項之貿易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及租賃應收款項之貿易應收款項(扣除信貸損失撥備)之賬齡分析。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	481	2,787
31至90日	—	2,413
	481	5,200

於兩個報告期末，本集團的所有物業管理服務及租賃應收款項之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。

13. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付保留金(附註)	14,785	5,073
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 預售物業的預收款項	—	29,083
— 已收租賃按金	8,650	7,096
— 應計建築成本	52,136	32,799
— 應計員工成本	—	497
— 應計利息	2,289	1,738
— 應計代理佣金	1,346	147
— 應計管理費	5,689	2,088
— 應計法律及專業費用	4,236	1,662
— 其他	2,299	1,540
	<u>91,430</u>	<u>81,723</u>

附註：

於二零一八年十二月三十一日，12,344,000港元(二零一七年：4,978,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下2,441,000港元(二零一七年：95,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零一八年及二零一七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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸	2,364,437	1,645,208
金融機構貸款	—	70,000
	<u>2,364,437</u>	<u>1,715,208</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	1,123,291	1,015,734
— 超過一年但不超過兩年	802,484	405,474
— 超過兩年但不超過五年	438,662	294,000
	<u>2,364,437</u>	<u>1,715,208</u>
總計	<u>2,364,437</u>	<u>1,715,208</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
浮息借貸：		
— 一年內	1,025,186	945,734
— 超過一年但不超過兩年	802,484	405,474
— 超過兩年但不超過五年	438,662	294,000
	<u>2,266,332</u>	<u>1,645,208</u>
定息借貸：		
— 一年內	98,105	70,000
	<u>98,105</u>	<u>70,000</u>
	<u>2,364,437</u>	<u>1,715,208</u>

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下：

	二零一八年	二零一七年
實際利率：		
— 定息借貸	3.5%	10%
— 浮息借貸	<u>2.3%-4.15%</u>	<u>1.6%-4.3%</u>

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
待售物業		
— 已竣工，按成本計	499,311	13,540
— 發展中以供銷售，按成本計	<u>2,405,336</u>	<u>2,229,560</u>
	<u>2,904,647</u>	<u>2,243,100</u>
投資物業		
— 已竣工，按公平值計	<u>13,470</u>	<u>26,260</u>
已抵押銀行存款	<u>10,115</u>	<u>10,037</u>
總計	<u>2,928,232</u>	<u>2,279,397</u>

此外，於二零一七年十二月三十一日，金融機構貸款70,000,000港元乃由(1)為支付本公司與貸款人訂立的貸款協議規定的本金而以貸款人為抬頭人或按貸款人指示開具的期票；及(2)本公司主席兼執行董事陳文輝先生提供之個人擔保提供抵押。該等抵押及擔保於償還本年度自金融機構之貸款時解除。

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，此等契諾常見於金融機構之借貸安排。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。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。

15. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度已確認的重大遞延稅項負債(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
於二零一七年一月一日	529	(1,051)	(522)
(計入)扣自損益	<u>(280)</u>	<u>1,051</u>	<u>771</u>
於二零一七年十二月三十一日	249	—	249
扣自損益	<u>56</u>	<u>—</u>	<u>56</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>305</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>305</u></u>

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一八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671.7百萬港元(二零一七年：約732.4百萬港元)及約為191.8百萬港元(二零一七年：約95.8百萬港元)。

股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發每股普通股15.5港仙(二零一七年：5.6港仙)的末期股息，惟須經本公司股東於二零一九年四月十二日(星期五)或前後舉行之股東週年大會上批准後方可作實。預期末期股息將於二零一九年四月末前後分派予合資格股東。

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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為671.7百萬港元(二零一七年：約732.4百萬港元)，較去年減少約60.7百萬港元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為191.8百萬港元(二零一七年：約95.8百萬港元)，較上年度增加約96.0百萬港元。收益減少乃主要由於年內僅向買方完成及交付物業發展項目「虹方」已售單位一期確認之收益。毛利顯著增加主要由於確認「虹方」的溢利及我們從振興措施(為一項由地政總署授出將土地用途從工業用途轉作商業用途的特別豁免)中受益，致使該項目毛利率增加。期內每股基本及攤薄盈利約為30.6港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利約為18.9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667.2百萬港元(二零一七年：約728.2百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，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；以及五項在建項目，即(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；(f)觀塘地盤項目；(g) Tack Lee項目及(h) Seongsu項目。本集團於報告年度及於二零一八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：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付8個泊車位，金額為10.5百萬港元(二零一七年：完成並交付3間工作室，金額為14百萬港元)。本集團已於二零一八年十二月就2個停車位訂立兩份臨時買賣協議，預期將於二零一九年二月完成。
- (b) 星星中心：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付12個地下泊車位，金額為14.1百萬港元(二零一七年：就完成並交付282個單位確認約714.2百萬港元)。星星中心的所有單位(除2個地下單位及7個二樓泊車位外)均已出售及交付。
- (c) 虹方：一期改建及加建工程已於二零一八年完成，餘下工程預期將可於二零一九年第一季度完工。於二零一八年完成並交付的108個單位總計達約653.1百萬港元，已於本期間確認(二零一七年：無)。
- (d) 柴灣角項目：本集團計劃將該項目物業重新發展為商業大廈，作一般零售及辦公室用途。地基工程於二零一八年第二季度開展及本集團預計該項目將於二零二一年完成。
- (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。本集團現正向香港特別行政區的城市規劃委員會遞交規劃申請、向屋宇署遞交建築圖則，並向地政總署發出契約修訂申請。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。

- (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。租戶已於二零一八年十二月相繼遷出以便於重新發展工程的啟動。本集團已於二零一七年第四季度向地政總署提交租契修訂申請。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准。
- (g) Tack Lee項目：本集團於二零一八年中旬收購一座大廈，有意透過改建及加建工程升級該工業大廈。截至二零一八年年底，仍有一名租戶駐於該大廈內。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，本集團現正探尋於該地盤進行拆除並重建新樓宇的重新發展方案。
- (h) Seongsu項目：本集團於二零一八年十二月在韓國首爾Seongsu區收購一處樓宇，有意將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，Seongsu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。收購該樓宇時其仍有一名現有租戶，本集團正在促使該租戶提前終止租賃協議。本集團計劃於物業重新發展工程完成後，出售整棟樓宇以賺取收益。

於二零一八年，本集團透過一間於香港註冊成立之公司及本集團一間全資附屬公司(作為買方)收購位於觀塘成業街一座商業大廈的一整層。該物業目前正在翻新，並視為待售物業。部分物業將用作本集團之總辦事處。

本集團亦已於二零一九年一月訂立買賣協議收購韓國首爾Seongsu區的另一處樓宇，並預期將於二零一九年上半年完成收購。

於二零一八年，本集團在業務地域範圍方面實現重大進展，擴展業務至我們的新房地產市場韓國首爾。本集團將持續關注香港及全球的最新物業市場動態，以尋求把握最佳的發展機遇補充其土地儲備。本集團將持續致力打造自身的物業發展商品牌，為客戶交付配有現代時尚設計高質量建築。

物業投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業組合包括位於香港之停車位，其總賬面值約為13.5百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約36.7百萬港元)。年內於此業務分部確認的收益約為0.7百萬港元(二零一七年：約2.0百萬港元)，較去年減少約1.3百萬港元。總租金收入減少主要由於虹方作出上述投資目的變更後出現空置以作物業發展。

提供物業管理服務

目前，本集團正在經營物業管理服務業務分部，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。年內於此業務分部確認的收益約為1.0百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1.0百萬港元)，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。於本年度內此業務分部產生之收益為約2.7百萬港元(二零一七年：1.1百萬港元)，較去年同期增加約1.6百萬港元。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

本集團於二零一八年十二月三十一日的權益總額約為792.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約642.0百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約121.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約63.5百萬港元)。本集團於二零一八年十二月三十一日之流動資產淨值約為573.3百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約為555.8百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產約為3,103.7百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約2,377.1百萬港元)。流動資產增加主要是由於待售物業增加。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,530.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,821.3百萬港元)。流動負債增加主要是由於銀行借貸增加所致。本集團的借貸水平於下文的本公告附註附註15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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸約為2,364.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,715.2百萬港元)。於二零一八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、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)分別由二零一七年十二月三十一日的約267.2%上升至二零一八年十二月三十一日的約298.3%，以及由二零一七年十二月三十一日的約257.3%上升至二零一八年十二月三十一日的約283.0%，原因是銀行借貸增加。

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)由二零一七年十二月三十一日的約67.0%小幅上升至二零一八年十二月三十一日的約67.5%，此乃由於銀行借貸增加及待售物業增加。

本集團於二零一八年十二月三十一日之資本承擔為約213.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約128.0百萬港元)。資本承擔增加主要由於發展中的項目。

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。

本集團持續監督其財務管理政策，不時檢討財務資源，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。本集團已收購一處位於韓國之樓宇(如物業發展一節所披露)，及境外業務的商業交易、資產及負債與投資淨額主要的計值外幣主要為美元及韓元。

於二零一八年十二月三十一日，境外借款為有關收購韓國物業之約140億韓元(約98百萬港元)及項目貸款將於二零一九年年初取得以用作物業建設成本。境外借款預期將於完成出售韓國項目後償還。於二零一八年十二月三十一日，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，故本集團並無承受任何重大外匯風險。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

於二零一八年十二月三十一日，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13.5百萬港元、2,904.6百萬港元及10.1百萬港元(二零一七年十二月三十一日：分別約26.3百萬港元、2,243.1百萬港元及10.0百萬港元)，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

據董事會及管理層所知悉，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

除上文所述者外，於本報告期間內概無持有重大投資，亦無重大的附屬公司收購及出售事項。

除本公告所披露者外，本集團於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有16名僱員(二零一七年十二月三十一日：11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醫療、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) 經濟形勢或會直接影響物業市場；(ii) 是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii) 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起伏波動；(vii) 所有物業管理服務均外判予獨立第三方，彼等未必能遵守本集團要求的質量及標準向用戶提供令人滿意的日常現場管理服務；及(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。

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。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。

集資活動所得款項淨額用途

本公司通過公開發售(如本公司於二零一七年八月二十一日及二零一七年九月八日刊發之公告所披露)籌集約134.4百萬港元(扣除開支前)，據此，179,200,000股發售股份將按認購價每股發售股份0.75港元予以發行(「公開發售」)。公開發售所得款項淨額約為132.8百萬港元(扣除包銷佣金及相關開支後)，擬按公開發售招股章程所披露的方式應用。除二零一七年年報所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額已悉數動用如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 動用之款項 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 未動用之款項 百萬港元
支付柴灣角項目地價	56.0	56.0	—
支付利息開支	62.0	62.0	—
本集團一般營運資金	14.8	14.8	—
總計	<u>132.8</u>	<u>132.8</u>	<u>—</u>

前景

二零一六年年初至今的逾兩年時間內，香港住宅物業市場總體呈現欣榮形勢。根據中原城市領先指數，住宅市場於二零一八年八月觸及最高位188.64點，惟不到半年便回落近10%至二零一九年一月的170.19點！阻斷長期上升趨勢主要有兩方面因素，即中美貿易戰以及市場對於加息的擔憂。

然而，繼美聯儲主席傑洛姆·鮑爾(Jerome Powell)於二零一八年十一月二十八日發表講話以及美國總統唐納德·特朗普(Donald Trump)與中國主席習近平於二零一八年十二月一日進行會晤後，上述兩項因素已得到很大程度緩和。

「於二零一八年十一月二十八日的講話中傑洛姆·鮑爾表示，「以歷史標準衡量，目前利率依然處在較低水平，且仍略低於相對經濟為中性水平的廣泛估計範圍；換言之，既不會加速也不會放緩經濟增長」。該談話較彼於二零一八年十月的談話有重要修正。另一方面，美國總統唐納德·特朗普與中國主席習近平在於阿根廷布宜諾斯艾利斯舉行的G20峰會的晚宴上，明顯已就貿易戰達成暫時休戰共識。此後，美國總統多次透過推特傳遞與中國磋商進展順利的積極訊號。於二零一八年十二月三十一日，唐納德·特朗普發推文稱，「剛剛與中國國家主席習近平進行了愉快長談。事件商討順利，如能達成共識，其結果將是全面的，覆蓋爭端各個方面。目前仍在爭取重大進展！」

土地競拍市場於二零一九年一月對該等積極訊號作出正面回應。香港的一名龍頭發展商在政府招標中，以112.6億港元(總建築面積：平均每平方英尺17,360港元)奪得享正面維港海景的啟德舊機場跑道區第四幅住宅地皮。而於二零一八年十二月，另一名發展商競投另一幅與該幅地塊毗鄰且面向舊機場跑道區與觀塘之間內海的地皮，總建築面積均價僅為每平方英尺13,523港元，二者相比單價漲幅高達28%。

此外，一手住宅市場亦有積極反饋，二零一九年一月一手住宅物業交易活躍。一月份的一手交易總量為2000例左右，為二零一八年十一月(720例)及十二月(399例)總數的近兩倍。

儘管如此，唐納德·特朗普及傑洛姆·鮑爾的態度仍有搖擺，房地產市場及其他投資領域的氣氛或會變化。鑒於該等不確定性，我們於二零一九年仍將對房地產市場保持審慎樂觀態度。

股東週年大會

本公司二零一九年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一九年四月十二日(星期五)或前後舉行。二零一九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」)的規定刊發及寄出。

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二零一九年四月十八日(星期四)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)，派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股15.5港仙(「末期股息」)。末期股息須待股東於二零一九年四月十二日(星期五)或前後舉行之本公司股東週年大會上批准後方可作實。預期末期股息將於二零一九年四月二十五日(星期四)分派予合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (i) 本公司將由二零一九年四月九日(星期二)至二零一九年四月十二日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，期間本公司概不辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年四月八日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。
- (ii) 本公司將於二零一九年四月十八日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取末期股息之資格，期間本公司概不辦理股份過戶手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年四月十七日(星期三)下午四時三十分前送達股份過戶登記處，以辦理登記手續。預期末期股息將於二零一九年四月二十五日(星期四)分派予合資格股東。

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，並接獲彼等截至二零一八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

截至二零一八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，由上市日期起直至二零一八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。陳文輝先生現時兼任該兩個職位。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集團業務計劃，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。

審核委員會

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二零一八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二零一八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。

刊登末期業績及寄發年報

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二零一八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，二零一九年二月二十八日

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教授；一位非執行董事嚴國文先生；三位獨立非執行董事蕭少滔先生、李仲明先生及陳華敏女士。