

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佈的內容概不負責，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佈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)

## 截至二零一七年十二月三十一日止年度全年業績公佈

### 財務摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度收益及溢利分別約為732.4百萬港元（二零一六年：約40.7百萬港元）及約為95.8百萬港元（二零一六年：約21.7百萬港元）。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度每股基本盈利約為18.9港仙（二零一六年：約5.6港仙，於二零一七年五月十九日紅股發行後重列）。
- 建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發每股普通股5.6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」）欣然公佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	3	732,390	40,688
銷售及服務成本		<u>(519,390)</u>	<u>(13,695)</u>
毛利		213,000	26,993
其他收入	4	15,046	3,709
投資物業公平值變動的收益		10,569	39,545
出售一間附屬公司的收益	14(b)	1,508	–
銷售開支		(32,329)	(1,391)
行政開支		(64,912)	(19,939)
上市開支		–	(16,905)
融資成本	5	<u>(20,621)</u>	<u>(7,533)</u>
除稅前溢利	6	122,261	24,479
所得稅開支	8	<u>(26,447)</u>	<u>(2,740)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><b>95,814</b></u>	<u>21,739</u>
			(經重列)
每股盈利 (以港仙計)			
基本	9	<u><b>18.9</b></u>	<u>5.6</u>
攤薄	9	<u>不適用</u>	<u>5.6</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		898	159
投資物業		36,700	573,990
遞延稅項資產		–	1,051
應收貸款	10	48,200	11,449
可供出售投資		620	–
		<u>86,418</u>	<u>586,649</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		2,245,263	691,529
貿易及其他應收款項	11	11,634	20,993
已付按金	14(a)	–	33,998
代管人賬目		46,690	925
已抵押銀行存款		10,037	–
銀行結餘及現金		63,465	31,809
		<u>2,377,089</u>	<u>779,254</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	81,723	171,259
稅項負債		24,361	2,324
借貸		1,715,208	741,663
		<u>1,821,292</u>	<u>915,246</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<u>555,797</u>	<u>(135,992)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>642,215</u>	<u>450,657</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		249	529
<b>資產淨值</b>		<u>641,966</u>	<u>450,128</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		6,272	2,240
儲備		635,694	447,888
<b>總權益</b>		<u>641,966</u>	<u>450,128</u>

## 附註

### 1. 一般資料

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（「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金鐘夏慤道18號海富中心1座12樓1203A室。

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、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，與本公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

### 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」）

於本年度強制生效的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：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露措施
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
香港財務報告準則第12號（修訂本）	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進之一部分

除下文所披露者外，於本年度應用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／或本公佈所載之披露並無重大影響。

## 香港會計準則第7號(修訂本)「披露措施」

本集團已於本年度首次應用該修訂本。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，包括現金及非現金變化。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，實體須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平值的變動；及(v)其他變動。

有關該等項日期初及期末結餘之對賬將載於綜合財務報表。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除額外披露外，應用該修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。

## 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及詮釋

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及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期年度改進之一部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本及詮釋將不會對本公佈造成重大影響。

### 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號引入金融資產及金融負債分類及計量、一般對沖會計處理及金融資產的減值規定的新規定。

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（「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，並一般僅於損益確認股息收入；及
- 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「財務工具：確認及計量」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。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具和風險管理政策，本公司董事預期首次應用香港財務報告準則第9號之潛在影響如下：

附註17所披露的按公平值列賬的分類為可供出售（「可供出售」）投資之上市權益證券：根據香港財務報告準則第9號，該等證券合資格指定為以按公平值透過其他全面收益列賬的方式計量，惟本集團計劃不選擇該指定，並將按公平值計量該等證券及其後公平值收益或虧損將於損益中確認。其他金融資產及金融負債將繼續按與香港會計準則第39號下現行計量相同的基準進行計量。

此外，本公司董事亦預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸損失模型將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量之金融資產以及其他須作出減值撥備的項目之尚未產生的信貸虧損提前撥備。然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸損失模型將不會對於二零一八年一月一日的年初保留溢利造成重大影響。

#### **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

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。

本公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，但本公司董事預計應用香港財務報告準則第15號不會對於各報告期間確認收益的時間及金額產生重大影響。

## 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。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。

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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔3,023,000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7,096,000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，而有關調整乃被視為額外租賃付款。已付可退回租賃按金的調整會計入使用權資產的賬面值內。已收可退回租賃按金的調整應會被視為預收租賃付款。

此外，採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。



### 3. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業發展－出售物業	728,199	31,851
物業投資－自出租投資物業獲取租金收入	2,029	8,837
提供物業管理服務	1,016	—
提供融資	1,146	—
	<u>732,390</u>	<u>40,688</u>

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

於本年度，主要營運決策者重估提供物業管理服務及提供融資業務，並認為有關業務應呈列為單獨營運及可申報分部。

由於上述變動，若干過往年度數據已重列，以符合本年度呈列。

## 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業發展	728,199	31,851	138,477	14,387
物業投資	2,029	8,837	5,014	37,313
提供物業管理服務	1,016	–	603	–
提供融資	1,146	–	939	–
	<u>732,390</u>	<u>40,688</u>	<u>145,033</u>	<u>51,700</u>
未分配收入			37	1,611
未分配開支			(23,473)	(11,927)
出售附屬公司之收益			1,508	–
上市開支			–	(16,905)
融資成本			(844)	–
除稅前溢利			<u>122,261</u>	<u>24,479</u>

分部業績指各分部並無分配上市開支、出售附屬公司之收益、若干其他收入、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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業發展	2,316,983	765,903
物業投資	71,815	582,617
提供物業管理服務	752	339
提供融資	56,608	13,283
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	2,446,158	1,362,142
未分配資產	17,349	3,761
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	<b>2,463,507</b>	<b>1,365,903</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>分部負債</b>		
物業發展	1,602,512	688,560
物業投資	305	223,877
提供物業管理服務	156	57
提供融資	-	2
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	1,602,973	912,496
未分配負債	218,568	3,279
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	<b>1,821,541</b>	<b>915,775</b>
	<hr/>	<hr/>

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除公司資產外，所有資產分配至營運分部；及
- 除公司負債外，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

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

### 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	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	-	10,995	-	-	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業績的金額：

銀行結餘所賺取的利息收入	46	-	-	-	46	528	574
所得稅開支	898	1,785	57	-	2,740	-	2,740

## 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（不包括遞延稅項資產、應收貸款及可供出售投資）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

客戶收益佔本集團總收益逾10%者如下：

	二零一六年 千港元
客戶甲 (附註)	<u>4,800</u>

附註： 客戶甲來自物業開發—出售物業。

截至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。

## 4. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	290	574
應收貸款的利息收入	—	49
沒收租戶及物業買家訂金	451	152
待售物業的暫時租金收入	14,252	1,899
物業管理費	—	923
其他	53	112
	<u>15,046</u>	<u>3,709</u>

## 5. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有關下列的利息：		
借貨	39,646	17,877
關聯方貸款	309	1,712
借貨成本總額	39,955	19,589
減：合資格資產成本的已資本化金額	(19,334)	(12,056)
	<u>20,621</u>	<u>7,533</u>

## 6. 除稅前溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	23,928	2,499
其他員工成本（不包括董事酬金）：		
薪金及其他津貼	8,566	3,674
退休福利計劃供款	134	114
總員工成本	32,628	6,287
減：已資本化於待售物業及投資物業	(3,653)	(2,118)
	<u>28,975</u>	<u>4,169</u>
核數師酬金	1,010	815
已確認為開支的存貨成本	518,119	11,352
廠房及設備折舊	215	95
股權結算的以股份為基礎的付款	12,543	–
地產代理佣金（計入銷售開支）	31,270	397
法律及專業費用	5,427	4,812
出售廠房及設備的虧損	99	213
投資物業總租金收入	(2,029)	(8,837)
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）	1,271	2,343
	<u>(758)</u>	<u>(6,494)</u>

## 7. 股息

於本年度，截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股22港仙，合共49,280,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：零），已於二零一七年五月十九日獲宣派及支付。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發每股普通股5.6港仙的末期股息，總金額為35,123,200港元，惟受限於股東於應屆股東大會上批准。

## 8. 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港利得稅：		
— 當前年度	25,676	3,150
— 過往年度超額撥備	—	(411)
	<u>25,676</u>	<u>2,739</u>
遞延稅項	<u>771</u>	<u>1</u>
	<u><b>26,447</b></u>	<u><b>2,740</b></u>

香港利得稅於兩個年度按應課稅溢利的16.5%計算。

年度所得稅開支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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	<u><b>122,261</b></u>	<u><b>24,479</b></u>
按16.5%香港利得稅稅率計算的稅項	20,173	4,039
不可扣稅開支的稅務影響	2,864	3,138
毋須課稅收入的稅務影響	(2,932)	(6,951)
並無確認稅項虧損的稅務影響	6,768	2,798
運用過往並無確認稅項虧損	—	(33)
過往年度超額撥備	—	(411)
其他	<u>(426)</u>	<u>160</u>
年內所得稅開支	<u><b>26,447</b></u>	<u><b>2,740</b></u>

## 9. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>95,814</u>	<u>21,739</u>
	千股	千股 (經重列)
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>505,933</u>	388,634
有關尚未行使超額配股權的攤薄潛在普通股之影響		<u>446</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>389,080</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。紅股發行之詳情載列於本公司日期為二零一七年五月十九日的公告。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二零一六年一月一日起已發行。截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股盈利已據此重列。
- (2) 由於本公司的購股權行使價加上未歸屬公平值高於股份截至二零一七年十二月三十一日止年度的平均市價，因此計算每股攤薄盈利並不假設行使任何本公司的購股權。



## 10. 應收貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
浮息應收貸款 (附註)	<u>51,554</u>	<u>11,590</u>
分析為：		
— 非即期部分	48,200	11,449
— 即期部分 (附註11)	<u>3,354</u>	<u>141</u>
總計	<u><u>51,554</u></u>	<u><u>11,590</u></u>

附註：

於二零一七年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 應收貸款363,000港元 (二零一六年：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；及
- (ii) 應收貸款51,191,000港元 (二零一六年：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，於二零一七年及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。

於二零一七年及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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
浮息應收貸款：		
— 一年內	3,354	141
— 超過一年但不超過兩年	3,476	151
— 超過兩年但不超過五年	<u>44,724</u>	<u>11,298</u>
	<u><u>51,554</u></u>	<u><u>11,590</u></u>

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一七年	二零一六年
實際利率：		
— 浮息應收貸款	<u>3.25%至7%</u>	<u>3.25%至7%</u>

## 11. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租金收入的貿易應收款項	5,200	32
應收貸款 (附註10)	3,354	141
應收貸款利息	45	—
訂金及其他應收款項	2,776	4,850
預付款項		
— 預付地產代理佣金	—	15,546
— 其他預付款項	259	424
	<u>11,634</u>	<u>20,993</u>

概不容許就貿易應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至30日	2,787	32
31至60日	2,413	—
	<u>5,200</u>	<u>32</u>

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。

## 12. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
建築應付款項 (附註(1))	-	7,000
應付保留金 (附註(2))	5,073	11,751
其他應付款項、已收訂金及應計費用		
— 預售物業的預收款項	29,108	142,725
— 已收租賃訂金	7,096	1,291
— 累計建築成本	32,799	5,795
— 累計員工成本	497	-
— 累計利息	1,738	-
— 累計代理佣金	147	-
— 其他	5,265	2,697
	<b>81,723</b>	<b>171,259</b>

附註：

- (1) 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乃按於二零一六年十二月三十一日的發票日期得出，其賬齡全部均為1至30日。
- (2) 於二零一七年十二月三十一日，4,978,000港元（二零一六年：7,846,000港元）的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下95,000港元（二零一六年：3,905,000港元）的賬齡為一至兩年。於二零一七年及二零一六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。

## 13. 借貸

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借貸	1,645,208	741,663
金融機構貸款	70,000	-
	<b>1,715,208</b>	<b>741,663</b>
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	1,015,734	223,880
— 超過一年但不超過兩年	405,474	-
— 超過兩年但不超過五年	294,000	517,783
總計	<b>1,715,208</b>	<b>741,663</b>

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
浮息借貸：		
一年內	945,734	223,880
超過一年但不超過兩年	405,474	–
超過兩年但不超過五年	294,000	517,783
	<u>1,645,208</u>	<u>741,663</u>
定息借貸：		
一年內	70,000	–
	<u>1,715,208</u>	<u>741,663</u>

本集團借貸的實際利率（亦相等於已訂約利率）的範圍如下：

	二零一七年	二零一六年
實際利率：		
一定息借貸	10%	不適用
一浮息借貸	1.6% – 4.3%	2.4% – 4.0%

銀行借貸已由下列本集團資產質押：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
待售物業		
一已竣工，按成本計	13,539	–
一發展中以供銷售，按成本計	2,229,561	682,445
	<u>2,243,100</u>	<u>682,445</u>
投資物業		
一已竣工，按公平值計	26,260	–
一在建，按公平值計	–	25,420
一有待活化，按公平值計	–	514,000
	<u>26,260</u>	<u>539,420</u>
已抵押銀行存款	10,037	–
總計	<u>2,279,397</u>	<u>1,221,865</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。

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。本集團流動資金風險管理之進一步詳情載於附註30(b)。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。

## 14. 收購及出售附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### a. 收購粵榮集團

於二零一六年九月二十六日，本集團與兩名賣方訂立一份買賣協議，本集團同意收購粵榮有限公司連同其全資附屬公司（即達誠置業有限公司，統稱為「粵榮集團」）的股權及股東貸款，總現金代價為339,980,000港元。粵榮集團擁有位於香港元朗宏業西街的工業物業。本集團透過收購粵榮有限公司的全部股權而收購該工業物業。

收購該工業物業乃用於重新開發以進行銷售。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共計33,998,000港元。該交易於二零一七年二月二十四日完成。

於收購日期收購的資產公平值如下：

	千港元
待售物業	339,862
貿易及其他應收款項	118
	<u>339,980</u>

於截至二零一七年十二月三十一日止年度收購附屬公司的現金流出如下：

	千港元
現金代價總額	339,980
減：於截至二零一六年十二月三十一日止年度支付的按金	<u>(33,998)</u>
收購附屬公司的現金流出	<u>305,982</u>

**b. 收購及出售Moon Colour Group**

於二零一七年一月，本集團向獨立律師支付按金35,000,000港元以收購Moon Colour Holdings Limited及其附屬公司（「Moon Colour Group」）之全部已發行股本及所有欠債權，總代價為350,000,000港元。Moon Colour Group於香港擁有一處物業。本公司董事擬收購該物業用於重新開發以進行銷售。

於二零一七年八月後，本集團訂立買賣協議向第三方投資者出售Moon Colour Group，總代價為360,000,000港元。

上述之收購及出售交易均已於二零一七年八月二十一日完成。該交易產生之現金流入淨額為1,508,000港元（扣除交易成本8,492,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已就該出售交易確認出售附屬公司所得收益1,508,000港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

**c. 收購星星信貸**

於二零一六年十一月十日，本集團自關聯公司嘉里資產管理控股（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。收購事項可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。

於收購日期收購的資產公平值如下：

	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)
	<u>(21)</u>

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如下：

	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	<u>21</u>
商譽(附註)	<u><u>28</u></u>

附註：緊隨收購事項後就商譽作出全額減值28,000港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度收購一間附屬公司的現金流出如下：

	千港元
以現金支付的總代價	<u><u>7</u></u>

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。

## 15. 報告期後事項

於二零一八年一月，本集團訂立若干臨時買賣協議，以收購位於九龍通州街之工業樓宇的工業大廈的全部工場單位。於本公佈日期，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。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零一七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732.4百萬港元（二零一六年：約40.7百萬港元）及約為95.8百萬港元（二零一六年：約21.7百萬港元）。

### 發行紅股及末期股息

於二零一七年五月十九日，本公司已按於二零一七年五月九日每持有一(1)股現有股份獲發一(1)股紅股的基準完成紅股發行。於紅股發行完成後，本公司已發行合共448,000,000股股份而根據紅股發行所發行的紅股數目為224,000,000股。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發每股普通股5.6港仙（二零一六年：22港仙）的末期股息，惟須經本公司股東於二零一八年四月十七日（星期二）或前後舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。預期末期股息將於二零一八年四月二十六日（星期四）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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為732.4百萬港元（二零一六年：約40.7百萬港元），較去年顯著增加約691.7百萬港元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為95.8百萬港元（二零一六年：約21.7百萬港元），較上年度增加約74.1百萬港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及溢利增加乃主要由於(i)年內向買方完成及交付物業發展項目「星星中心」已售單位確認之收益；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度就本公司股份於二零一六年七月十三日於聯交所主板上市（「上市」）產生非經常性開支約16.9百萬港元。期內每股基本盈利約為18.9港仙，而去年同期每股基本盈利約為5.6港仙（於二零一七年五月十九日紅股發行後重列）。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728.2百萬港元（二零一六年：約31.9百萬港元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有兩項竣工項目，即(i)天際中心；及(ii)星星中心；以及四項在建項目，即(iii)虹方（前稱裕豐項目）；(iv)柴灣角項目；(v)元朗地盤項目；及(vi)觀塘地盤項目。本集團於報告年度及於二零一七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：

天際中心：年內就完成及交付三個工場單位確認收益14.0百萬港元（二零一六年：約31.9百萬港元）。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：本集團於二零一七年五月十六日取得中華人民共和國香港特別行政區政府（「香港政府」）屋宇署發出的佔用許可證。年內，就完成及交付282個預售單位確認之收益約為714.2百萬港元。

虹方（前稱裕豐項目）：董事會已通過決議案以將項目的投資目的由投資物業轉變為存貨，並將其分類為持作出售物業，並於香港政府就提交的總建築圖則及改裝現有工業大廈為商業大廈的特別豁免申請授出批准後採納新發展計劃以進行出售。該建築物及項目「裕豐項目」已更名為「虹方」。本集團已於二零一七年十一月啟動該項目的預售。合約預售總額約為246.1百萬港元，將於完成及交付單位時確認（須予審核）為本集團的收益。該項目吸引了包括終端用戶及投資者等不同年齡群體，為本集團實現可持續及穩健回報奠定了堅實的基礎。本集團目前正準備啟動剩餘單位的預售。改建及加建工程取得良好進展，預計將於二零一八年年內完成。

柴灣角項目：本集團已於二零一七年九月支付地價280.0百萬港元，由銀行借貸及公開發售（定義見下文）所得款項淨額撥付。現有建築物的拆除已於二零一七年四月完成。本集團預計將於二零一八年第二季度開展地基工程。

元朗地盤項目：本集團於二零一七年二月已成功通過收購附屬公司獲得位於新界元朗宏業西街的物業。海灣國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本集團全資附屬公司，作為買方訂立買賣協議，內容有關收購Canton Glory Limited（「Canton Glory」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）全部股權，現金代價為339,980,000港元。Canton Glory全資擁有香港註冊成立公司達誠置業有限公司全部已發行股本，達誠置業有限公司持有位於新界元朗宏業西街之物業。本集團有意將其重新發展為有部分商舖的住宅大樓。本集團現正向香港政府屋宇署遞交建築圖則，並向香港政府地政總署發出契約修訂申請。本集團預期於二零一八年第二季度啟動圍板及拆除工程。

觀塘地盤項目：本集團於二零一七年八月透過於香港註冊成立並為本集團的全資附屬公司的鑽海投資有限公司（作為買方）訂立內容有關收購位於九龍觀塘偉業街的物業的買賣協議，成功收購位於九龍觀塘的工業大廈，現金代價為760,000,000港元。本集團有意將其重新發展為高級商業大廈。該建築物目前正在出租以自持有待售物業產生臨時租金收入。本集團正準備向香港政府地政總署提交租契修訂。

牛頭角地盤項目：誠如本公司二零一六年年報及二零一七年年中期報告所披露，本集團於二零一七年一月訂立臨時買賣協議，以收購位於九龍牛頭角的工業大廈。根據本公司全資附屬公司Star Properties Group (BVI) Limited與獨立第三方（「買方」）於二零一七年八月訂立的臨時買賣協議，本集團已同意向買方出售其於滿彩控股有限公司

(截至完成時為本集團全資附屬公司並持有一處位於九龍牛頭角大業街之物業(「牛頭角地盤」))之全部股權，總現金代價為360,000,000港元(「出售事項」)。由於(i)買方所提供之代價高於牛頭角地盤之最初收購代價；及(ii)於均衡考慮後並根據迄今為止對牛頭角地盤之盡職審閱，出售事項乃本集團專注於董事認為更具誘人發展潛力的元朗地盤項目及觀塘地盤項目的良機，因此董事認為出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益，且將使本集團能夠更好地分配本集團之業務發展資源及提高本集團財務靈活性。出售事項已於二零一七年八月完成且出售事項產生的收益已於損益確認。

新發展項目：本集團不斷尋求增加我們的土地儲備以供未來發展且最近已於二零一八年一月訂立五份臨時買賣合約，以收購位於九龍通州街的一座工業大廈。本集團預期於二零一八年七月前完成所有收購事項。

展望未來，本集團繼續積極參與尋找供商業、工業及住宅用途之土地儲備，從而為持續經營及長遠回報提供穩固的競爭優勢。本集團亦已就發展機會探索其他與外部人士合作的方式，藉以優質物業組合擴大市場範圍及加強品牌知名度。

## 物業投資

於二零一七年十二月三十一日，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36.7百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約574.0百萬港元)。總賬面值減少乃主要由於將虹方之投資目的由投資物業更改為上述物業發展項下所述的持有待售物業及出售停車位所致。年內於此業務分部確認的收益約為2.0百萬港元(二零一六年：約8.8百萬港元)，較去年減少約6.8百萬港元。總租金收入減少主要由於虹方投資目的的上述變更所致。

## 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，為我們兩項竣工項目天際中心及星星中心提供管理服務。年內於此業務分部確認的收益約為1.0百萬港元（二零一六年：約0.9百萬港元），本集團預期此業務分部於未來數年內將隨著我們的已竣工項目增加而擴大。

## 提供融資業務

該新業務線反映本集團業務多元化及與本集團現有物業相關業務分部創造協同效應的策略，同時可提供新的收入來源以獲取較存款及證券投資相對豐厚及穩定的回報。目前，本集團正在經營此業務分部，為我們兩項竣工項目的個人及公司提供信貸融資。此業務分部於本年度產生的收益約為1.2百萬港元（二零一六年：無）。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，此業務分部於未來數年內將繼續保持穩健增長。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零一七年十二月三十一日的權益總額約為642.0百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約450.1百萬港元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約63.5百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約31.8百萬港元）。本集團於二零一七年十二月三十一日之流動資產淨值約為555.8百萬港元（二零一六年十二月三十一日：流動負債淨額約為136.0百萬港元）。本集團的流動資產約為2,377.1百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約779.3百萬港元）。流動資產增加主要是由於在建物業增加。本集團的流動負債約為1,821.3百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約915.3百萬港元）。流動負債增加主要是由於同一報告期內借貸增加及確認星星中心單位預售預收款項為收益所致。本集團的借貸水平於附註13披露。

本集團一般以內部產生的現金流、香港借貸及股權融資為其營運提供資金。於年內，本公司透過公開發售（定義見下文）籌集約134.4百萬港元（扣除開支前）。於二零一七年十二月三十一日，本集團的未償還借貸約1,715.2百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約741.7百萬港元）。於二零一七年十二月三十一日的借貸由本公司物業及公司擔保以及一名董事的個人擔保提供擔保。

本集團的資本負債比率（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（為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益）分別由二零一六年十二月三十一日的164.8%上升至二零一七年十二月三十一日的267.2%，以及由二零一六年十二月三十一日的157.7%上升至二零一七年十二月三十一日的257.3%，乃主要由於借貸（部份抵銷透過公開發售（定義見下文）發行股份）增加所致。

本集團的債務對資產比率（為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產）由二零一六年十二月三十一日的52.0%上升至二零一七年十二月三十一日的67.0%，乃由於借貸增加及持有待售物業增加。

本集團於二零一七年十二月三十一日之資本承擔為約128.0百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約320.0百萬港元）。資本承擔減少乃主要由於完成收購附屬公司的股權（於附註14(a)披露）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。

本集團採納財務管理政策，密切監察財務資源，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

本集團的交易及貨幣資產及負債主要以港元計值，而所有借貸亦以港元計值。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。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及銀行存款之賬面值分別約為26.3百萬港元及2,243.1百萬港元以及10.0百萬港元（二零一六年十二月三十一日：分別約539.4百萬港元及682.4百萬港元以及零港元），均已抵押以為本集團的銀行融資提供擔保。

## 遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所知，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。年內，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規。

## 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，於報告期間，本集團概無持有重大投資、重大收購或出售附屬公司。

除本公佈所披露者外，本集團於二零一七年十二月三十一日並無其他重大投資或資本資產計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有11名僱員（二零一六年十二月三十一日：7名）及委任8名董事（二零一六年十二月三十一日：9名）。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)香港經濟及金融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)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，比如延誤取得我們的物業發展項目的香港政府批准，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)提供融資的市場風險、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

本公司透過公開發售（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），擬按日期為二零一七年八月二十一日的公開發售招股章程所披露的方式應用。於二零一七年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額動用如下：

		於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日
	所得款項淨額 百萬港元	動用之款項 百萬港元	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	18.0	44.0
本集團一般營運資金	14.8	14.8	—
<b>總計</b>	<b>132.8</b>	<b>88.8</b>	<b>44.0</b>

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主板上市（「上市」）。所有上市所得款項淨額已如於二零一七年六月三十日之中期報告所披露之方式獲悉數動用。



## 前景

預計香港物業市場在穩健經濟、經濟增長信心不斷增強及中國資本持續流入的基礎上將繼續升溫。受強勁的投資意願及充裕的流動性推動，二零一七年物業價格繼續超過市場預期，並預計於二零一八年錄得溫和上升，儘管買家的情緒應會因美國展開加息週期而受到影響。辦公室市場將繼續受益於強勁的GDP增長及主要行業樂觀的商業前景，而高租金成本將使公司在新興商業區尋求替代解決方案。就工業市場而言，新的提振政策將進一步提升工業物業價值，從而吸引新的投資。本集團預期不斷上升的需求及香港新建樓宇供應短缺將繼續為本集團提供機會。本集團將主動尋找可行的發展項目補充我們的土地儲備，並以準確的產品定位及有效的銷售及營銷策略推出物業項目投入市場。

通過資本市場籌資活動，本集團已成功募集資金，並用於與私人公司可獲得的銀行融資相比較融資成本較低的物業開發項目及一般營運資金。

本集團對香港物業市場穩健發展持樂觀取態，並將透過提高效率及多元化發展項目組合納入各類物業及場所注重加強物業發展及投資業務，確保我們的長期競爭力符合本集團及其股東整體的最佳利益。

## 股東週年大會

本公司二零一八年股東週年大會將於二零一八年四月十七日（星期二）或前後舉行。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二零一八年四月二十四日（星期二）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之本公司股東（「股東」），派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股5.6港仙（「末期股息」），合共為35,123,200港元。末期股息須待股東於二零一八年四月十七日（星期二）或前後舉行之本公司股東週年大會上批准後方可作實。預期末期股息將於二零一八年四月二十六日（星期四）分派予合資格股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

- (i) 本公司將由二零一八年四月十二日（星期四）至二零一八年四月十七日（星期二）（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二零一八年四月十一日（星期三）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) 本公司將由二零一八年四月二十三日（星期一）至二零一八年四月二十四日（星期二）（包括首尾兩日）期間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二零一八年四月二十日（星期五）下午四時三十分前送達股份過戶登記處，以辦理登記手續。預期末期股息將於二零一八年四月二十六日（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，並接獲彼等截至二零一七年十二月三十一日止年度直至本公佈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

截至二零一七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，截至二零一七年十二月三十一日止年度，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集團業務計劃，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。

## 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（「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二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。於截至二零一七年十二月三十一日止年度並直至本公佈日期，審核委員會已舉行四次會議，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，當中全體獨立非執行董事均有出席會議。

## 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佈內截至二零一七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佈表達任何核證意見。

## 刊登末期業績及寄發年報

本全年業績公佈可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk))閱覽。載有上市規則所規定所有資料之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

代表董事會  
星星地產集團(開曼群島)有限公司  
主席  
陳文輝

香港，二零一八年二月二十八日

於本公佈日期，董事會包括三位執行董事陳文輝先生(主席)、張慧璇女士及廖漢威先生；兩位非執行董事龐錦強先生及嚴國文先生；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。