

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

財務摘要

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度收益及溢利分別約為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）。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度每股基本盈利約為11.2港仙，而去年同期每股基本盈利約為22.1港仙。
- 建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發每股22港仙的末期股息。
- 建議按每持有一股現有股份獲發一股紅股之基準發行紅股。

星星地產集團（開曼群島）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 千港元	2015 千港元
收益	3	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	4	3,709	5,963
投資物業公平值變動產生的收益		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	5	(7,533)	(4,006)
除稅前溢利	6	24,479	42,130
所得稅開支	8	(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	9	11.2	22.1
攤薄	9	11.2	N/A

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	2016 千港元	2015 千港元
非流動資產			
廠房及設備		159	637
投資物業		573,990	523,450
遞延稅項資產		1,051	523
商譽		-	-
應收貸款	10	11,449	-
		<u>586,649</u>	<u>524,610</u>
流動資產			
待售物業		691,529	528,269
貿易及其他應收款項	11	20,993	23,277
已付按金		33,998	-
應收關聯公司款項		-	1,819
代管人賬目		925	61,875
銀行結餘及現金		31,809	5,718
		<u>779,254</u>	<u>620,958</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	171,259	118,192
應付關聯公司款項		-	7,414
應付董事款項		-	365,997
稅項負債		2,324	1,119
借貸		741,663	484,861
		<u>915,246</u>	<u>977,583</u>
流動負債淨額		<u>(135,992)</u>	<u>(356,625)</u>
總資產減流動負債		<u>450,657</u>	<u>167,985</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		529	-
借貸		-	21,530
		<u>529</u>	<u>21,530</u>
資產淨值		<u>450,128</u>	<u>146,455</u>
資本及儲備			
股本		2,240	2
儲備		447,888	146,453
總權益		<u>450,128</u>	<u>146,455</u>

附註

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有限公司（「嘉利房地產投資管理」）乃為集團旗下發展地產項目從事物業管理業務（「項目管理業務」）。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經已編製，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。

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：

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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
	<u>40,688</u>	<u>78,672</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

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：

	<u>分部收益</u>		<u>分部業績</u>	
	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 千港元	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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
	<u>40,688</u>	<u>78,672</u>	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			<u>24,479</u>	<u>42,130</u>

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。

3. 收益及分部資料 (續)

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：

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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	<u>1,348,520</u>	<u>1,136,646</u>
未分配資產	17,383	8,922
綜合總資產	<u><u>1,365,903</u></u>	<u><u>1,145,568</u></u>
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	<u>912,437</u>	<u>991,838</u>
未分配負債	3,338	7,275
綜合總負債	<u><u>915,775</u></u>	<u><u>999,113</u></u>

其他分部資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	<u>物業發展</u>	<u>物業投資</u>	<u>分部總額</u>	<u>未分配</u>	<u>總計</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元	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
	<u><u>213</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>213</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>213</u></u>

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
	<u><u>898</u></u>	<u><u>1,785</u></u>	<u><u>2,683</u></u>	<u><u>57</u></u>	<u><u>2,740</u></u>

3. 收益及分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	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

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：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	千港元	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。

4. 其他收入

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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	-
沒收租戶及物業買家訂金	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
	<u>3,709</u>	<u>5,963</u>

5. 融資成本

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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)
	<u>7,533</u>	<u>4,006</u>

6. 除稅前溢利

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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	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)
	<u>4,169</u>	<u>2,062</u>
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
	<u>(6,494)</u>	<u>(3,963)</u>

7. 股息

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並未向普通股股東派發或建議派發任何中期股息。(二零一五年：無)

於本報告期末後，本公司董事建議就截至二零一六年十二月三十日止年度派發每股普通股 22 港仙的末期股息(二零一五年：無)，總額為 49,280,000 港元(二零一五年：無)，惟有關建議須待股東於即將舉行之股東大會上批准方可作實。

8. 所得稅開支

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 千港元
所得稅		
當前年度	3,150	5,551
過往年度超額撥備	(411)	-
	<u>2,739</u>	<u>5,551</u>
遞延稅項	1	(523)
	<u>2,740</u>	<u>5,028</u>

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：

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 千港元
除稅前溢利	<u>24,479</u>	<u>42,130</u>
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	<u>2,740</u>	<u>5,028</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：

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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	<u>21,739</u>	<u>37,102</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股數	194,317	168,000
攤薄潛在普通股之影響：		
— 超額配股權	<u>223</u>	不適用
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>194,540</u>	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。

10. 應收貸款

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 千港元
浮息應收貸款（附註）	<u>11,590</u>	<u>-</u>
分析為：		
- 非即期部分	11,449	-
- 即期部分（附註 11）	<u>141</u>	<u>-</u>
總計	<u>11,590</u>	<u>-</u>

附註：

於二零一六年十二月三十一日，結餘包括：

- i) 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。
- ii) 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。

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：

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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	<u>11,298</u>	<u>-</u>
	<u>11,590</u>	<u>-</u>

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
實際利率：		
- 浮息應收貸款	<u>3.25% to 7%</u>	<u>-</u>

11. 貿易及其他應收款項

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 千港元
租金收入的貿易應收款項	32	532
應收貸款（附註 10）	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
	<u>20,993</u>	<u>23,277</u>

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。

12. 貿易及其他應付款項

	<u>2016</u> 千港元	<u>2015</u> 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
	<u>171,259</u>	<u>118,192</u>

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。

13. 報告期後事項

- a) 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。截至本公佈日期，該項收購仍在進行中。本公司董事認為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。
 - b) 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。
 - c) 於二零一七年二月二十八日，本公司董事建議按每持有一股現有股份獲發一股紅股之基準發行紅股，惟有關建議須待股東於即將舉行之股東大會上批准方可作實。於發行紅股完成後，預期不會對本集團造成重大財務影響。
-

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

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末期股息每股普通股 22 港仙（二零一五年：無），並建議按每持有一股現有股份獲發一股紅股之基準向股東發行紅股。惟上述兩項建議均須經股東批准方可作實。有關紅股發行的進一步詳情，包括股東須通過之決議案的相關詳情及有關權利之記錄日期，將於本公司另行刊發之公告及通函予以披露。

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。於回顧年度，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。本年度，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香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」）產生非經常性上市開支約16.9百萬港元；及(ii)物業發展項目之銷售完成數目較同期減少令收益減少。期內每股盈利約為11.2港仙，而去年同期每股盈利約為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第一季度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內完成。本項目的物業升級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適合商業、工業及住宅用途的土地儲備，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，應會為本集團的融資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。

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香港聯交所（「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（佔實際所得款項淨額約52.5百萬港元的70%）的上市所得款項淨額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。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商業、工業及住宅用途的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。

股東週年大會

本公司二零一六年股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一七年四月二十七日（星期四）舉行。股東週年大會的通告將於適當時候按照香港聯交所（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）的規定刊發及寄出。

末期股息及紅股及暫停辦理股份過戶登記手續

末期股息及紅股

董事會已議決建議向於二零一七年五月九日（星期二）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之本公司股東（「股東」），派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股22港仙及按每持有一股現有股份獲發一股紅股之基準發行紅股（「末期股息及紅股」）。末期股息及紅股須待股東於二零一七年四月二十七日（星期四）舉行之股東週年大會批准後方可作實。預期末期股息及紅股將於二零一七年五月十九日（星期五）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）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二零一七年四月二十一日（星期五）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) 本公司將由二零一七年五月八日（星期一）至二零一七年五月九日（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及紅股之資格，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及紅股，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一七年五月五日（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。預期末期股息及紅股將於二零一七年五月十九日（星期五）分派予合資格股東。

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，並接獲彼等自二零一六年七月十三日（「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。

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。

企業管治常規

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（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。自上市日期直至本公佈日期，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，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

載於本公佈內截至二零一六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已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，有關金額乃載於本集團截至該年度之經審核綜合財務報表內。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香港聯交所網站(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二零一六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。

為及代表董事會
星星地產集團（開曼群島）有限公司
主席
陳文輝

香港，二零一七年二月二十八日

於本公佈日期，董事會包括四位執行董事陳文輝先生（主席兼行政總裁）、林建國先生、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。