



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

中期報告
2017



目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
企業管治及其他資料	11
簡明綜合財務報表審閱報告	16
簡明綜合損益及其他全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合現金流量表	19
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合財務報表附註	22

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

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

法定代表

林建國先生
張慧璇女士

公司資料

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

中國銀行(香港)有限公司
香港花園道1號

恒生銀行
香港
德輔道中83號

國泰世華商業銀行
香港中環
皇后大道中31號
陸海通大廈20樓

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

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。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的收益約為596.4百萬港元，主要分別包括約594.0百萬港元及1.7百萬港元的物業發展及物業投資收益（截至二零一六年六月三十日止六個月：約17.4百萬港元，主要分別包括約12.4百萬港元及5.0百萬港元的物業發展及物業投資收益），較去年同期增長約579.0百萬港元。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團擁有人應佔溢利約為92.2百萬港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：虧損約為18.5百萬港元）。

截至二零一七年六月三十日止六個月，收益增長及出現溢利乃主要由於(i)於報告期內完成及交付物業發展項目之已售單位；及(ii)本集團於二零一六年就本公司股份於二零一六年七月十三日在聯交所主板上市產生非經常性上市開支約16.4百萬港元。期內每股盈利約為20.59港仙，而去年同期的每股虧損約為5.52港仙。

本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

發展發展用地、重建或升級現有大廈，藉以提高其資本值並自出售物業變現有經提高的資本值。截至二零一七年六月三十日止六個月，於該業務分部確認之收益約為594.0百萬港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：約12.4百萬港元）。於二零一七年六月三十日，本集團擁有兩項竣工項目，即(a)天際中心；及(b)星星中心；以及三項在建項目，即(c)裕豐項目；(d)柴灣角項目；及(e)元朗地盤項目；及(f)新發展項目－觀塘地盤項目。

(A) 天際中心：

完成有關六個停車位的買賣協議，誠如分部資料所呈報，截至二零一七年六月三十日止六個月，約10.6百萬港元款項已獲確認（截至二零一六年六月三十日止六個月：由二零一四年首個銷售年度起至二零一六年六月三十日結束時，約12.4百萬港元，佔已售單位約1.8%）。

(B) 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。截至二零一七年六月三十日止六個月，就完成及交付已售單位確認之收益約為594.0百萬港元。

(C) 裕豐項目：

本集團提交的一般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已獲得香港政府批准。於二零一七年四月二十七日，董事會已通過一項決議案，將項目之投資意向由投資物業更改為存貨並將其分類為待售物業以及作出售用途之新發展計劃。改建及加建工程正在進行，預計將於二零一八年內完成。

(D) 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。於二零一七年六月十九日，香港政府就本集團已接受之此項租契修改向本集團提供地價建議書。地價為280.00百萬港元，其部分將由我們取得之銀行貸款撥付，而剩餘部分預計將由公開發售（定義見下文）所得款項淨額撥付。現有建築物的拆除於二零一七年四月竣工。本集團預計將於二零一七年第三／四季度開展地基工程。

(E) 元朗地盤項目：

於二零一七年二月二十四日，本集團已成功通過收購附屬公司獲得位於新界元朗宏業街西的地盤。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。

(F) 新發展項目－觀塘地盤項目：

本集團於二零一七年四月訂立一項買賣合約以收購位於觀塘的一座工業大廈。本集團有意把觀塘地盤重新發展成為高級商業樓宇。收購位於觀塘的工業大廈事項於二零一七年八月十四日完成。

本集團將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，藉以擴大市場範圍及加強優質物業組合的品牌知名度。

物業投資

於二零一七年六月三十日，本集團的投資物業組合包括位於香港之商業單位及停車位，其總賬面值約為41.1百萬港元（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532.9百萬港元乃主要由於將裕豐項目（於二零一七年四月三十日之賬面值為536.0百萬港元）之投資意向由投資物業更改為存貨並將其分類為待售物業。

截至二零一七年六月三十日止六個月，於該業務分部確認之收益約為1.7百萬港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：約5.0百萬港元），較去年同期減少約3.3百萬港元。

提供物業管理服務

本集團於小型樓宇物業管理業務分部中經營業務。現時，本集團為我們的已竣工項目天際中心及星星中心提供管理服務。

截至二零一七年六月三十日止六個月於此業務分部確認之收益為約0.4百萬港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：約0.6百萬港元），本集團預期此業務分部將透過增加我們的已竣工項目獲得擴展。

提供融資業務

本集團自二零一七年起將提供融資業務定為本集團之額外業務線。該新業務線為本集團提供機會獲取較存款及證券投資相對豐厚及穩定的回報。此亦反映本集團業務多元化戰略及與本集團現有物業相關業務分部創造協同效應以及日後長期為本集團提供新收入來源。

截至二零一七年六月三十日止六個月，來自該業務分部之收益為約0.2百萬港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。鑒於香港按揭貸款政策預期會繼續收緊，本集團預期該業務分部將獲得進一步拓展空間。

流動資金及財務來源

本集團於二零一七年六月三十日的總權益約為498.9百萬港元(二零一六年十二月三十一日:約450.1百萬港元)。於二零一七年六月三十日,本集團維持銀行結餘及現金約74.6百萬港元(二零一六年十二月三十一日:約31.8百萬港元)。本集團的流動資產淨額約為414.4百萬港元(二零一六年十二月三十一日:流動負債淨額約136.0百萬港元)。本集團的流動資產約為1,576.2百萬港元(二零一六年十二月三十一日:約779.3百萬港元)。流動資產增加主要由於在建物業增加及購買觀塘地盤之已付按金。

本集團的流動負債約為1,161.8百萬港元(二零一六年十二月三十一日:約915.3百萬港元)。流動負債增加主要由於報告期內(i)銀行貸款淨增加;及(ii)確認來自預售星星中心單位的預收款項為收入。本集團一般以內部所產生的現金流量及香港銀行借貸為其營運提供資金。於二零一七年六月三十日,本集團的尚未償還銀行借貸約為996.5百萬港元(二零一六年十二月三十一日:約741.7百萬港元)。於二零一七年六月三十日的銀行貸款由本集團投資物業、待售物業及已抵押銀行存款作抵押。

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(借貸總額減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款除以總權益)分別由二零一六年十二月三十一日的約164.8%上升至二零一七年六月三十日的約199.8%,以及由二零一六年十二月三十一日的約157.7%上升至二零一七年六月三十日的約182.8%,乃由於銀行貸款增加。

本集團的債務對資產比率(借貸總額減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款除以總資產)由二零一六年十二月三十一日的約52.0%上升至二零一七年六月三十日的約54.8%,乃由於銀行貸款增加。

本集團於二零一七年六月三十日之資本承擔為約478.2百萬港元(二零一六年十二月三十一日:約320.0百萬港元)。資本承擔增加乃主要由現有及新發展項目所致。

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。

於二零一七年五月十九日,本公司已完成發行紅股。誠如本公司日期為二零一七年二月二十八日之公告及本公司日期為二零一七年三月二十三日之通函所披露,於二零一七年五月九日按每持有一(1)股現有股份獲發一(1)股紅股之基準發行紅股。於二零一七年五月九日,本公司合共已發行224,000,000股股份,根據發行紅股發行之紅利股份數目為224,000,000股。

為滿足計息債務、業務資本開支及補充土地儲備的融資需求、支付發展物業發展項目的建築成本及/或增強物業投資組合,本集團一直不時考慮各種融資方案,包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據發行、其他債務金融工具及出售物業。

誠如本公司日期為二零一七年七月二十六日之公告所披露，本公司擬透過公開發售籌集約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（「認購價」）予以發行（「公開發售」）。對於二零一七年八月十八日名列本公司股東名冊之合資格股東（「合資格股東」），其每持有五(5)股現有股份，本公司將向其配發兩(2)股發售股份（「發售股份」）。公開發售僅供合資格股東參與。

董事會認為，公開發售以全面包銷基準進行，將不僅使本集團可鞏固其財務狀況，而無須承擔債務融資所產生之利息開支，而其亦將為所有合資格股東提供按彼等於二零一七年八月十八日所持股權之比例按相同認購價認購發售股份之機會。此外，認購價之定價較股份近期收市價有所折讓並將可作出額外申請，以鼓勵本公司現有股東承購其配額並參與本公司之未來發展。因此，經考慮(i)本集團的發展項目；(ii)本集團的財務狀況；及(iii)現行市況，董事認為透過公開發售籌集資金乃符合本公司及股東之整體利益。

公開發售所得款項淨額（扣除所有有關開支後）預期約為133.0百萬港元。本公司擬將公開發售所得款項淨額用於：

- (i) 約56.0百萬港元用於支付柴灣角項目的地價；
- (ii) 約62.0百萬港元預期於二零一七年下半年及二零一八年用於償還利息開支；及
- (iii) 約15.0百萬港元用作本集團的一般營運資金。

外匯

本集團之交易及貨幣資產以及貨幣負債主要以港元計值。本集團之管理層認為本集團之營運或流動資金並無因報告期內之匯率變動而經受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

於二零一七年六月三十日，本集團的投資物業及待售物業之賬面值分別約為25.4百萬港元及1,187.0百萬港元（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）以及銀行存款為約10.0百萬港元（二零一六年十二月三十一日：無），均已質押以抵押本集團的銀行融資。

僱員及薪酬政策

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團聘有7名僱員（截至二零一六年六月三十日止六個月：7名）及委任9名董事（截至二零一六年六月三十日止六個月：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。

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

除上述收購物業外，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。

報告期後事項

誠如本公司二零一六年年報所披露，本集團於二零一七年一月訂立一項臨時的買賣協議，以收購位於牛頭角的工業樓宇。根據本公司之全資附屬公司Star Properties Group (BVI) Limited與一名獨立第三方（「買方」）於二零一七年八月訂立之臨時買賣協議，本集團已同意於完成時向買方出售本集團於其全資附屬公司Moon Colour Holdings Limited之全部權益，總現金代價為360,000,000港元（「出售事項」）。出售事項預期將於二零一七年八月完成，及出售事項所得收益將於損益內確認。Moon Colour Holdings Limited持有一間位於牛頭角的物業。鑒於出售事項預期錄得資本收益，董事會認為其符合本公司及其股東之整體利益。

於二零一七年七月二十六日，本公司建議進行公開發售以籌集約134百萬港元（未扣除開支），據此，本公司將按每股發售股份0.75港元之認購價發行179,200,000股發售股份。合資格股東每持有五股現有股份，本公司將向其配發兩股發售股份。公開發售詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十六日的公告及日期為二零一七年八月二十一日之公開發售章程。

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，亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對潛在風險，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。

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。於二零一七年六月三十日，上市所得款項淨額已全數動用如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	於二零一七年 六月三十日 已動用款項 百萬港元	於二零一七年 六月三十日 未動用款項 百萬港元
於香港收購合適發展用地以補充物業發展業務的土地儲備	52.5	52.5	—
償還債項	15.0	15.0	—
本集團一般營運資金	7.5	7.5	—
總計	75.0	75.0	—

前景

預期二零一七年及二零一八年全球經濟仍將充滿挑戰。人民幣貶值、股市波動以及政府有關物業市場的舉措預期將為影響香港經濟發展的主要因素。本集團預期香港新建工業大廈及商業大廈需求的增加及供應短缺將繼續為本集團帶來機遇。

透過上市，本集團可籌得資金用於收購合適發展用地，以補充物業發展的土地儲備。為滿足計息債項、業務資本支出及補充土地儲備，就開發物業發展項目支付建設成本及／或增加投資物業組合之資金需要，本集團建議透過公開發售為進一步擴充計劃籌集股權基金，公開發售的融資成本較銀行借貸相對為低，且符合本公司及股東之整體利益。

本集團將積極尋求可行的發展項目補充土地儲備，促進本集團健康發展。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，並獲得資本升值。

除所披露者外，自截至二零一六年十二月三十一日止財政期間末直至本報告日期並無出現任何影響本集團之重大事項。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。於報告期間，已於二零一七年五月十九日向股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股22港仙（二零一五年：無）。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第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352條須記入本公司存置的登記冊的權益及淡倉，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（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

董事及主要行政人員於股份的權益

董事／主要行政人員的姓名	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*為該等股份的註冊及實益擁有人。*Star Properties Holdings (BVI) Limited*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*為該等股份的註冊及實益擁有人。*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。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

主要股東的權益

於二零一七年六月三十日，據董事所知悉，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。

購股權計劃

本公司於二零一六年六月二十七日有條件地採納購股權計劃（「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（定義見日期為二零一六年六月三十日之招股章程）提供認購本公司所有權權益的機會，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。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。

企業管治及其他資料

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。於最後實際可行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	佔本公司已發行股份之概約百分比
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1.03港元	4,480,000	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1.03港元	4,480,000	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1.03港元	4,480,000	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1.03港元	4,480,000	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1.03港元	448,000	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1.03港元	448,000	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1.03港元	448,000	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1.03港元	448,000	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1.03港元	448,000	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。

除所披露者外，於二零一七年六月三十日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或相聯法團（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權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊，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。

董事於競爭業務之權益

於二零一七年六月三十日，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（董事及彼等之緊密聯繫人獲委任為代表本公司及／或本集團權益之董事的業務除外）中擁有任何權益。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，於二零一七年一月一日起至中期報告日期整個期間，彼等已遵守標準守則所規定標準。標準守則亦適用於本集團其他特定高級管理層。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七年六月三十日止六個月，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

根據上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職務應予區分，且不應由同一人擔任。陳文輝先生現時兼任兩職。在我們的整個業務歷史中，陳文輝先生一直為本集團的主要領導人物，主要參與制定業務策略及釐定本集團整體方向。由於彼直接監督我們的高級管理層，故彼亦主要負責本集團的營運。經考慮到繼續推行我們的業務計劃，董事（包括獨立非執行董事）認為，陳文輝先生為兩個職務的最佳人選，且目前安排屬有利，並符合本公司及股東之整體利益。

據董事會所深知，截至二零一七年六月三十日止六個月期間，除上文所披露之守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事（即陳華敏女士、李仲明先生及蕭少滔先生），而陳華敏女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績及中期報告，並同意本公司採納之會計原則及常規。

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，二零一七年八月十八日

Deloitte.

德勤

致星星地產集團（開曼群島）有限公司董事會
（於開曼群島註冊成立的有限公司）

緒言

吾等已審閱載於第17至第40頁之星星地產集團（開曼群島）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之簡明綜合財務報表，包括於二零一七年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，必須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）之規定，就中期財務資料編製報告。根據香港會計準則第34號，貴公司董事有責任編製及呈報此等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據審閱工作，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方協定之應聘條款，僅向閣下（作為一個實體）報告吾等之結論，而不作其他用途。吾等概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。此等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審核準則進行審核之範圍為小，故吾等不能保證將注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等之審閱工作，吾等並無發現有任何事項導致吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一七年八月十八日

簡明綜合損益及 其他全面收益表

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	3	596,408	17,414
銷售及服務成本		(422,922)	(6,684)
毛利		173,486	10,730
其他收入	4	1,850	2,171
投資物業公平值變動產生的收益	11	9,348	911
銷售開支		(29,102)	(960)
行政開支		(38,699)	(10,274)
上市開支		-	(16,438)
融資成本	5	(1,861)	(3,473)
除稅前溢利(虧損)	6	115,022	(17,333)
所得稅開支	7	(22,797)	(1,215)
期內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額		92,225	(18,548)
每股盈利(虧損)			(經重列)
—基本(港仙)	9	20.59	(5.52)

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備	10	1,004	159
投資物業	11	41,140	573,990
遞延稅項資產		-	1,051
應收貸款	12	44,336	11,449
		86,480	586,649
流動資產			
待售物業	13	1,195,924	691,529
貿易及其他應收款項	14	8,375	20,993
已付按金	15	249,600	33,998
代管人賬目	16	37,701	925
已抵押銀行存款	16	10,013	-
銀行結餘及現金	16	74,588	31,809
		1,576,201	779,254
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	143,265	171,259
稅項負債		22,033	2,324
借貸	18	996,513	741,663
		1,161,811	915,246
流動資產(負債)淨額		414,390	(135,992)
總資產減流動負債		500,870	450,657
非流動負債			
遞延稅項負債		2,022	529
資產淨值		498,848	450,128
資本及儲備			
股本	19	4,480	2,240
儲備		494,368	447,888
總權益		498,848	450,128



簡明綜合現金 流量表

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營運活動			
除稅前溢利(虧損)		115,022	(17,333)
調整：			
廠房及設備折舊		103	77
融資成本		1,861	3,473
利息收入		(113)	(30)
投資物業公平值變動產生的收益		(9,348)	(911)
撇銷廠房及設備之虧損		94	212
以股份為基礎的付款開支		5,775	-
營運資金變動前的經營現金流量		113,394	(14,512)
貿易及其他應收款項減少		15,646	3,098
待售物業減少(增加)		396,798	(97,464)
待售物業已付按金增加		(214,600)	-
代管人賬目(增加)減少		(36,776)	4,396
應計費用及其他應付款項(減少)增加		(39,480)	103,764
營運所得(所用)的現金		234,982	(718)
已付所得稅		(544)	(1,478)
營運活動所得(所用)現金淨額		234,438	(2,196)
投資活動			
已收利息收入		113	30
添置投資物業		(10,402)	(1,959)
出售投資物業所得款項		16,600	-
購買廠房及設備		(1,042)	(28)
出售廠房及設備所得款項		-	230
應收貸款墊款		(36,301)	-
應收貸款還款		386	-
向關聯公司墊款		-	(120)
關聯公司還款		-	120
存放已抵押銀行存款		(10,013)	-
收購附屬公司的已付按金		(35,000)	-
收購物業公司支付之款項	23	(305,982)	-
投資活動所用現金淨額		(381,641)	(1,727)

簡明綜合現金流量表

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
融資活動		
已付利息	(15,588)	(7,383)
董事墊款	105,000	18,437
償還董事款項	(105,000)	-
已付股息	(49,280)	-
已籌措銀行借貸	563,818	71,020
償還銀行借貸	(308,968)	(69,200)
償還關聯公司款項	-	(7,414)
融資活動所得現金淨額	189,982	5,460
現金及現金等價物增加淨額	42,779	1,537
期初現金及現金等價物	31,809	5,718
期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	74,588	7,255

簡明綜合權益 變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	股東供款 千港元 (附註ii)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日(經審核)	2	-	-	-	146,453	146,455
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(18,548)	(18,548)
集團重組影響(附註i)	(2)	-	-	-	-	(2)
於二零一六年六月三十日(未經審核)	-	-	-	-	127,905	127,905
於二零一七年一月一日(經審核)	2,240	89,696	-	190,000	168,192	450,128
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	92,225	92,225
發行紅股(附註19)	2,240	(2,240)	-	-	-	-
確認以權益結算以股份 為基礎的付款(附註20)	-	-	5,775	-	-	5,775
已付股息(附註8)	-	-	-	-	(49,280)	(49,280)
於二零一七年六月三十日(未經審核)	4,480	87,456	5,775	190,000	211,137	498,848

附註：

- (i) 集團重組影響指於集團重組後將本公司的10港元股本列賬為繳足，以及於二零一六年三月二十二日前將組成本集團的各公司(受陳文輝先生及林建國先生共同控制)的1,572港元股本對銷的淨結果。
- (ii) 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。

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業除外。

除下文所披露者外，截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用計算之會計政策方法與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所遵循者一致。

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列與編製本集團簡明綜合財務報表有關的由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

於本中期期間，應用上述香港財務報告準則之修訂本對此等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或此等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。有關融資活動導致之負債變動（包括應用香港會計準則第7號（修訂本）產生之現金流量變動及非現金變動）之額外披露將於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中呈列。

3. 收益及分部資料

本集團的收益指物業發展、物業投資、提供物業管理服務及提供融資所產生收益的已收及應收款項。

3. 收益及分部資料(續)

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業發展—出售物業	593,983	12,444
物業投資—自出租投資物業獲取租金收入	1,749	4,970
提供物業管理服務	438	—
提供融資	238	—
	596,408	17,414

就資源分配及評估表現而匯報予本集團主要營運決策者(為本公司執行董事)的資料主要集中於物業發展、物業投資、提供物業管理服務及提供融資。

由於各分部資產及負債與上一年度財務報表中披露之各分部金額並無重大變動，故並無載列有關彼等的資料。

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已開始提供物業管理服務及融資服務業務，及自截至二零一七年六月三十日止六個月起，已呈報有關該等業務之營運分部。

3. 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	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業發展	593,983	12,444	121,199	3,716
物業投資	1,749	4,970	6,210	711
提供物業管理服務	438	–	269	–
提供融資	238	–	136	–
小計	596,408	17,414	127,814	4,427
未分配收入			13	587
未分配開支			(12,485)	(5,909)
上市開支			–	(16,438)
融資成本			(320)	–
除稅前溢利(虧損)			115,022	(17,333)

分部溢利(虧損)指各分部並無分配上市開支下所賺取的損益、若干其他收入、行政開支及融資成本。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。

3. 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資產及負債分析：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業發展	1,342,265	765,903
物業投資	42,356	582,617
提供物業管理服務	408	–
提供融資	49,497	13,284
總分部資產	1,434,526	1,361,804
未分配資產	228,155	4,099
綜合總資產	1,662,681	1,365,903
分部負債		
物業發展	1,130,701	688,560
物業投資	2,220	223,877
提供物業管理服務	101	–
提供融資	22	2
總分部負債	1,133,044	912,439
未分配負債	30,789	3,336
綜合總負債	1,163,833	915,775

4. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
利息收入	113	30
待售物業的暫時租金收入	1,690	1,401
物業管理費	-	467
其他	47	273
	1,850	2,171

5. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
須於五年內全數償還的銀行借貸	16,331	7,383
關聯方貸款	309	1,606
借貸成本總額	16,640	8,989
減：合資格資產成本的已資本化金額	(14,779)	(5,516)
	1,861	3,473

於本期間內已資本化之借貸成本乃產生自各物業發展開支之特定借貸。

6. 除稅前溢利(虧損)

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前溢利(虧損)已於(計入)扣除下列各項後達致：		
董事酬金	23,032	—
其他員工成本	5,354	2,643
總員工成本	28,386	2,643
減：已資本化於待售物業及投資物業	(1,335)	(1,059)
	27,051	1,584
已確認為開支的存貨成本	417,284	5,460
物業、廠房及設備折舊	103	77
地產代理佣金(計入銷售開支)	29,086	117
廠房及設備撇銷虧損	94	212
法律及專業費用	1,868	4,310
投資物業總租金收入	(1,749)	(4,970)
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)	841	1,224
	(908)	(3,746)

7. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅	20,253	1,215
遞延稅項	2,544	—
	22,797	1,215

本集團須按香港利得稅項下之估計應課稅溢利的16.5%納稅。

8. 股息

於本期間內，截至二零一六年十二月三十一日止年度每股0.22港元之末期股息，總額為49,280,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）於二零一七年五月十九日已獲宣派及派付。

9. 每股盈利（虧損）

每股基本及攤薄盈利（虧損）乃基於以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利（虧損）之盈利（虧損）	92,225	(18,548)
股份數目		
用於計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數（附註）	448,000	336,000

附註：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六月三十日止六個月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。截至二零一六年六月三十日止六個月之每股虧損已據此重列。

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六月三十日止六個月的平均市價，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。

由於截至二零一六年六月三十日止六個月並無任何已發行之攤薄潛在普通股，因此並無就該期間呈列每股攤薄虧損。

10. 廠房及設備變動

於本期間，本集團花費1,042,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：28,000港元）在廠房及設備上。

11. 投資物業

	已竣工 投資物業 千港元	在建 投資物業 千港元	有待活化 投資物業 千港元	總計 千港元
公平值				
於二零一七年一月一日（經審核）	34,570	25,420	514,000	573,990
添置	–	608	9,794	10,402
公平值（減少）增加	(2,858)	–	12,206	9,348
出售	(16,600)	–	–	(16,600)
轉撥至待售物業	–	–	(536,000)	(536,000)
於完成時轉撥	26,028	(26,028)	–	–
於二零一七年六月三十日（未經審核）	41,140	–	–	41,140

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本升值用途的物業權益均使用公平值模型分類及入賬為投資物業。

於二零一七年六月三十日，被分類為公平值等級第3級的公平值，其乃參照相同地區及狀況之類似物業交易價格之市場證據釐定。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

於本期間內，並無轉入或轉出第3級。

該等投資物業為位於香港的商業物業單位。

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而言，董事已審閱本集團的投資物業及釐定透過銷售收回投資物業的賬面值之假設不會被推翻。因此，由於本集團毋須就出售其投資物業繳納任何所得稅，故本集團並未確認投資物業公平值變動之遞延稅項（如有）。

於本期間內，於開始開發後至出售期間已轉撥若干有待活化投資物業至待售物業。於轉撥日期，該等物業的公平值變動收益12,206,000港元已於損益中確認。

本集團已竣工物業（二零一六年十二月三十一日：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18。

12. 應收貸款

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款(附註)	47,505	11,590
分析為：		
— 非即期部分	44,336	11,449
— 即期部分(附註14)	3,169	141
	47,505	11,590

附註：

結餘包括：

- (i) 應收貸款403,000港元(二零一六年十二月三十一日：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；及
- (ii) 應收貸款47,102,000港元(二零一六年十二月三十一日：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，於二零一七年六月三十日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。

於二零一七年六月三十日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。

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。

13. 待售物業

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
本集團的待售物業賬面值，按成本列賬，包括：		
— 發展中物業	1,089,224	682,445
— 已竣工物業	106,700	9,084
	1,195,924	691,529

董事認為，所有待售發展中物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

本集團待售物業已質押以抵押授予本集團的銀行借貸。詳情載於附註18。

14. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租金收入的貿易應收款項	8	32
應收貸款	3,169	141
應收貸款利息	44	—
訂金及其他應收款項	3,774	4,850
預付款項		
— 預付地產代理佣金	1,096	15,546
— 其他預付款項	284	424
	8,375	20,993

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二零一七年六月三十日及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。

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。

15. 已付按金

於二零一七年六月三十日，已付按金包括：

- (i) 214,600,000港元指就購買位於香港的一項物業而預付之按金及印花稅。本公司董事擬收購該物業以進行重新開發出售。於本期間，本集團與一名獨立第三方訂立一項買賣協議，以購買一幢大廈，總現金代價為760,000,000港元。本公司將於重新開發開始前將該幢大廈出租予賣方，自交易完成後為期額外兩年。餘下代價於交易完成後於二零一七年八月十四日支付；及
- (ii) 35,000,000港元指就以現金總代價350,000,000港元收購目標集團全部已發行股本及其結欠所有債務之權利而向獨立律師支付之按金。目標集團擁有一項位於香港之物業。本公司董事擬收購該物業以進行重新開發出售。餘下代價315,000,000港元於交易完成後支付。於二零一七年八月十日，本集團訂立買賣協議，以總現金代價360,000,000港元向第三方投資者出售目標集團。截至本報告日期，該等交易尚未完成。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已就以總現金代價339,980,000港元收購一間目標公司的股權及股東貸款而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。該項收購已於本期間內完成，詳情載於附註23。

16. 代管人賬目／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

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。

已抵押銀行存款指質押予一家銀行以抵押授予本集團的銀行融資的銀行存款。

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。

17. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築應付款項	-	7,000
應付保留金(附註)	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	82,906	142,725
— 已收訂金	763	1,291
— 累計建築成本	24,281	5,795
— 累計代理佣金	12,941	-
— 其他	17,301	2,697
	143,265	171,259

附註：於二零一七年六月三十日，所有應付保留金的賬齡均為一年內(二零一六年十二月三十一日：應付保留金7,846,000港元的賬齡為一年內而餘下3,905,000港元的賬齡為一至兩年)。於二零一七年六月三十日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。

18. 借貸

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	996,513	741,663

18. 借貸(續)

所有銀行借貸均以本集團的下列資產質押：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
—已竣工·按成本計	97,772	—
—發展中以供銷售·按成本計	1,089,224	682,445
	1,186,996	682,445
投資物業		
—已竣工	25,420	—
—發展中	—	25,420
—有待活化	—	514,000
	25,420	539,420
銀行存款	10,013	—

19. 股本

本公司的股本變動如下：

	附註	股份數目 港元	金額
每股面值0.01港元的普通股			
法定：			
於二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日		1,000,000,000	10,000,000
已發行及繳足：			
於二零一七年一月一日		224,000,000	2,240,000
發行紅股	(a)	224,000,000	2,240,000
於二零一七年六月三十日		448,000,000	4,480,000

附註：

- (a) 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。



20. 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及本集團任何成員公司的全職僱員（「參與者」）提供獲得本公司所有權益的機會並通過靈活的途徑向參與者作出挽留、激勵、獎勵、支付薪金、給予補償及／或提供福利，鼓勵參與者為本公司利益努力提升本公司及其股份的價值。

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，否則合共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。

於本中期期間，若干董事及合資格僱員於二零一七年一月二十五日獲授12,432,000份每股行使價為2.06港元之購股權。該等購股權的歸屬期自二零一七年一月二十五日起至二零一八年一月二十四日止，行使期為自二零一八年一月二十五日起至二零二六年七月十二日止。於附註19(a)詳述於二零一七年五月進行之紅股發行後，購股權之數目及行使價已予調整為24,864,000份及每股1.03港元。

20. 以股份為基礎的付款交易(續)

	購股權數目 千份
於二零一七年一月一日已發行在外	—
於期內授出	12,432
期內經調整(附註)	12,432
於二零一七年六月三十日已發行在外	24,864

附註：因本公司於二零一七年五月十九日發行紅股，尚未行使購股權之數目及行使價已予調整。有關紅股發行之詳情載於本公司日期為二零一七年五月十九日之公告。

於授出日期透過三項式模式釐定的於紅股發行調整之前及之後授予董事及僱員的購股權估計公平值分別為1.08港元及1.06港元及0.54港元及0.53港元。

下列假設用於計算購股權公平值：

		董事 二零一七年 一月二十五日	僱員 二零一七年 一月二十五日
調整前：	授出日價格	2.060港元	2.060港元
	行使價	2.060港元	2.060港元
調整後：	授出日價格	1.030港元	1.030港元
	行使價	1.030港元	1.030港元
到日期(年)		9.461年	9.461年
波幅		50.160%	50.160%
股息收益率		0.579%	0.579%
無風險利率		1.725%	1.725%
行使倍數		3.342	2.860

三項式模式已用於估算購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃基於董事之最佳估計。更改變數及假設可能引致購股權公平值的改變。

於各中期末，本集團修訂其估計之購股權數目，即預期最終可授出之購股權。修訂估計之影響(如有)於損益內確認，並於購股權儲備作出相應之調整。

該等購股權之公平值為約13,426,000港元。於截至二零一七年六月三十日止期間，本集團就本公司授出的購股權確認總開支5,775,000港元(於截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

21. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃具有應付關聯公司的未來最低租賃付款承擔，其到期如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	2,598	2,393

租賃一般按一年固定租金的租期協商達成。

本集團作為出租人

投資物業及待售物業所賺取的物業租金收入合共為3,439,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：6,371,000港元）。該等物業預期按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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,360	2,987
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	3,320
	1,360	6,307

22. 資本承擔

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約於但未於簡明綜合財務報表中撥備的物業發展項目資本支出	163,214	14,003
已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備的 收購附屬公司股權的資本支出(附註15)	315,000	305,982
	478,214	319,985

23. 收購附屬公司

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並已入賬列作資產購買而非業務合併。收購該工業物業乃用於重新開發以進行銷售。該交易於二零一七年二月二十四日完成。

於收購日期（按臨時基準）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
	339,980

於本期間內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	(33,998)
收購附屬公司的現金流出	305,982



24. 關聯方披露

(I) 交易

本集團於本期間內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱	交易性質	截至以下日期止六個月	
		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
晶港發展有限公司	融資成本	-	803
嘉理資產管理有限公司 (「嘉理資產管理」)	租金開支(附註a)	-	550
南展投資有限公司	融資成本	-	803
耀綽有限公司(「耀綽」)	租金開支(附註a)	174	332
陳文輝先生(董事)	融資成本(附註b)	309	-
廖漢威先生(董事)	銷售佣金(附註c)	1,663	-
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	董事宿舍租金(附註d)	900	60
城市酒窖有限公司(「城市酒窖」)	酬酢開支(附註e)	(9)	41
城市優質生活有限公司 (「城市優質生活」)	汽車開支(附註f)	30	-

24. 關聯方披露 (續)

(I) 交易 (續)

附註：

- (a) 嘉理資產管理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。
- (b) 董事貸款按年利率2.9%計息。貸款金額為105,000,000港元，已於本期間內取得並已向董事償還。
- (c) 銷售佣金乃基於僱傭函件所載的協定條款而釐定。
- (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) 酬酢開支指按雙方協定的價格自城市酒窖購買酒品（退換購買價格過高的部分）。
- (f) 汽車開支指按雙方協定的價格自城市優質生活租賃汽車。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

與關聯方的其他交易詳情載於簡明綜合現金流量表。

(II) 主要管理人員報酬

董事已獲識別為本集團的主要管理層成員。彼等薪酬披露於附註6。

25. 報告期後事項

於二零一七年七月二十六日，本公司建議進行公開發售以籌集約134,000,000港元（未扣除開支），據此，本公司將按每股發售股份0.75港元之認購價發行179,200,000股發售股份。合資格股東每持有五股股份，本公司將向其配發二股發售股份。公開發售詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十六日的公告。