



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

年報  
2017



# 目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事會及高級管理層	12
企業管治報告	15
環境、社會及管治報告	25
董事會報告	30
獨立核數師報告	45
綜合損益及其他全面收益表	49
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
物業詳情	119
財務概要	122

## 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](http://www.starproperties.com.hk)

## 董事會

### 執行董事

陳文輝先生  
林建國先生  
(自二零一七年九月二十三日起調任為非執行董事及  
自二零一七年十一月二十三日起辭任非執行董事)  
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  
林建國先生  
(自二零一七年九月二十三日起調任為非執行董事及  
自二零一七年十一月二十三日起辭任非執行董事)

### 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 (自二零一七年九月二十三日起辭任)  
張慧璇女士  
龐錦強先生  
李仲明先生

### 執行委員會

陳文輝先生(主席)  
林建國先生 (自二零一七年九月二十三日起辭任)  
張慧璇女士  
廖漢威先生

### 法定代表

陳文輝先生  
林建國先生 (自二零一七年九月二十三日起辭任)  
張慧璇女士

### 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

致股東：

本人欣然呈報，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，股東應佔本集團綜合溢利淨額為95.8百萬港元及每股盈利為18.9港仙，較去年顯著增長。董事會建議派發每股5.6港仙之末期股息。

二零一七年，對於星星地產集團（開曼群島）有限公司（「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」）而言是豐收之年，因為本集團自完成發展項目星星中心項目（附註1）確認收益；透過公開發售增強其財務狀況並透過收購兩個新發展地盤元朗地盤（附註2）及觀塘地盤（附註3）補充土地儲備。

關於現有發展項目，虹方（附註4）（前稱為裕豐項目）已成功取得中華人民共和國香港特別行政區政府（「香港政府」）之特別豁免以將該幢大樓轉作商業用途。我們於二零一七年十二月初步出售其部分樓層並旨在於二零一八年年中恢復其預售，以把握不斷增長的市場並實現最佳利益。另一發展項目柴灣角項目（附註5）已就租契修改支付土地補地價以修改政府租契，容許商業用途，地基工程將於二零一八年第三季度開展。

即便在利率首次上調的情況下，我們仍然看好香港物業市場的前景，因為香港經濟保持強勁增長勢頭。

二零一八年，管理層將繼續在提高效率及生產力的同時提高產品質量，增加收益。我們專注於開發並向客戶交付擁有創新及華麗設計的優質物業單位。同時，我們將多元化我們的業務組合至包括各類物業及位置，以確保我們的長期競爭力。我們相信強大的管理及營運連同優質產品能使我們在未來抓住潛在機遇。除專注於物業項目外，我們亦致力透過樹立品牌形象增強品牌知名度及市場地位。我們相信，強大的品牌身份將為持續銷售提供支持並對未來業務發展而言至關重要。

最後，本人謹此就我們的股東、董事會、僱員及業務夥伴一直以來的支持致以誠摯謝意。

主席  
陳文輝

二零一八年二月二十八日

附註1： 星星中心項目為我們的物業發展項目，位於香港新界葵涌丈量約份445第693號地段B段其餘部分，由我們的全資附屬公司鋒騰有限公司擁有。

附註2： 元朗地盤為我們的物業發展項目，位於香港新界元朗宏業西街21號元朗市地段461號，由我們的全資附屬公司達誠置業有限公司擁有。

附註3： 觀塘地盤為我們的物業發展項目，位於香港九龍觀塘偉業街107至109號觀塘內地段570至573號，由我們的全資附屬公司鑽海投資有限公司擁有。

附註4： 虹方（前稱為裕豐項目）為我們的物業發展項目，位於香港新界元朗宏業南街22號元朗市地段374號，由我們的全資附屬公司綠尤投資有限公司擁有。

附註5： 柴灣角項目為我們的物業發展項目，位於香港荃灣柴灣角街11至15號丈量約份第355號地段第303號A段，由我們的全資附屬公司虹彩控股有限公司擁有。

# 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香港聯合交易所有限公司（「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。

## 管理層討論及分析

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中報所披露，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1.1百萬港元（二零一六年：零百萬港元）。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22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，本公司透過公开发售（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（部份抵銷透過公开发售（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25(a)披露）所致。

## 管理層討論及分析

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。

### 資本結構

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

### 重大投資及重大投資或資本資產的計劃

除本報告所披露者外，概無持有其他重大投資且並無其他重大投資及資本資產的計劃。

### 重大收購及出售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，收購及出售附屬公司詳情載於綜合財務報表附註25。

### 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已抵押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。

### 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／招股章程所披露）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 所得款項淨額 百萬港元	於二零一七年 十二月 三十一日 動用之款項 百萬港元	於二零一七年 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	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聯交所主板上市。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。

### 董事會

#### 執行董事

陳文輝先生，59歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事。彼亦為本公司的主席、行政總裁兼其中一名控股股東。陳先生亦為提名委員會兼執行委員會的主席。彼亦為薪酬委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。陳先生主要負責本集團的整體管理、策略性規劃、業務策略及企業發展。陳先生擁有逾36年於龍頭金融機構的顧問及買賣經驗，並具備豐富的物業市場經驗。陳先生在制訂投資策略以及股本及策略性發展上扮演重要角色。彼於證券及金融界別以及物業市場的多年經驗使彼發展出對宏觀經濟環境及市場趨勢的觸覺，可有助本集團識別市場上的主調及機會。陳先生已承諾投放充裕時間及精力於本集團的整體管理、策略性規劃及企業發展。陳先生於一九八二年十一月獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八七年五月獲美國賓夕凡尼亞大學華頓商學院頒發工商管理碩士學位。陳先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

張慧璇女士，42歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事及公司秘書。張女士亦為執行委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。張女士主要負責本集團的財務管理、公司秘書事宜、內部監控相關事宜及行政。張女士分別自二零一零年十一月起及自二零一四年十月起一直出任本集團成員公司之公司秘書及星星地產（香港）有限公司（「星星地產」）的財務及企業規劃董事總經理。張女士擁有逾18年財務及受規管活動經驗。張女士現時為持有證券及期貨事務監察委員會第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的法定代表。張女士於二零一四年一月獲選為英國特許秘書及行政人員公會會員，並獲接納為香港特許秘書公會會員。張女士於一九九八年十二月畢業於香港浸會大學，取得工商管理榮譽學士（金融）學位，並於二零一三年十月取得香港理工大學企業管治碩士學位。張女士於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

廖漢威先生，51歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事。廖先生為執行委員會的成員。廖先生為銷售及市場推廣主管，並主要負責本集團的市場推廣及銷售管理。自二零一五年九月起，廖先生一直為星星地產的董事總經理。廖先生擁有逾23年物業市場（特別是在物業銷售及市場推廣方面）的經驗。自一九九五年至一九九九年，廖先生連續獲領中原地產代理有限公司的千萬元主管獎項，並於二零零零年獲領千萬元分行經理獎項。彼亦自一九九五年至二零零零年為中原精英會的獅會會員及金獅會員。廖先生於一九九九年四月通過香港地產代理監管局的地產代理資格考試。廖先生於一九八九年十二月畢業於香港大學，並取得社工學士學位。

### 非執行董事

龐錦強先生，56歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的非執行董事。龐先生亦為風險控制委員會成員，專注於負責合規之相關事宜。龐先生現時為一間於聯交所主板上市的公司以及香港及澳門的綜合室內裝潢工程承包商承達集團有限公司（股份代號：1568）的執行董事以及一間於聯交所主板上市的公司以及從事道路工程服務及建築機械租賃服務的新加坡承包商雙連控股有限公司（股份代號：1706）的獨立非執行董事。龐先生於一九八九年六月於英國泰晤士理工學院取得建築測量理學士學位，於一九九三年十二月畢業於英國倫敦城市大學，取得物業投資理學碩士學位，於一九九五年九月畢業於英國沃爾沃漢普敦大學，取得法學學士學位，於二零零五年十二月畢業於香港大學，取得城市規劃理學碩士學位及於二零零八年十月畢業於香港理工大學，取得企業管治碩士學位。龐先生分別自二零零零年七月起、自二零零零年十一月起、自二零零一年一月起、自二零零六年一月起、自二零一二年十月起及自二零零七年一月起一直為香港設施管理學會會員、香港測量師學會會員、英國特許仲裁員學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及香港特許秘書公會會員以及英國皇家城市規劃學會成員。龐先生於二零一四年二月註冊為英國特許屋宇工程師學會特許建築工程師。除所披露者外，龐先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

嚴國文先生，49歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的非執行董事。嚴先生為提名委員會主席及亦為風險控制委員會的主席，專注於負責合規之相關事宜。嚴先生擁有逾21年香港企業財務、權益資本市場及併購顧問領域的豐富經驗。嚴先生分別自一九九八年十一月起及自二零零二年一月起為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。嚴先生現時為持有證監會第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的法定代表。嚴先生於一九九一年十一月畢業於香港理工大學，並取得土木工程之工程學學士學位。彼於一九九三年參與美國洛杉磯加州大學的分校約翰安德森管理學院的國際工商管理碩士交換課程，並於一九九四年九月自香港中文大學取得工商管理碩士學位。嚴先生現為翠華控股有限公司（股份代號：1314）的獨立非執行董事，該公司自二零一二年十一月起於聯交所主板上市。除所披露者外，嚴先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

### 獨立非執行董事

蕭少滔先生，54歲，自二零一六年六月二十七日起擔任本公司的獨立非執行董事。蕭先生為薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。蕭先生擁有逾24年企業財務的經驗及彼曾擔任首控國際金融有限公司的董事、星展亞洲融資有限公司的高級副總裁以及招商證券（香港）有限公司股票資本市場部主管。蕭先生於一九九零年十二月畢業於香港中文大學，並取得工商管理學士學位。彼於一九九二年七月取得法國巴黎HEC Paris School of Management (Ecole des Hautes Etudes Commerciales)的文憑證書。蕭先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

李仲明先生，53歲，自二零一六年六月二十七日起擔任本公司的獨立非執行董事。李先生為審核委員會、提名委員會及風險控制委員會成員，專注於負責行業風險。李先生擁有專業的建築業經驗。李先生自二零一零年九月起一直為一間建築公司梁黃顧建築師（香港）事務所有限公司的董事。李先生於一九八八年十一月畢業於香港大學，並取得文學士（建築學）學位，其後於一九九一年十一月取得建築學士學位。李先生亦於二零零五年十二月取得香港大學的理碩士（保育）學位。彼自一九九二年十二月起一直為香港建築師學會會員，並自一九九三年七月起為香港建築師註冊管理局的註冊建築師。彼亦為屋宇署之認可人士（建築師名單）。李先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

陳華敏女士，49歲，自二零一六年六月二十七日起加入本集團擔任獨立非執行董事。陳女士為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會成員。陳女士擁有逾24年私募股權、企業財務及財務顧問經驗。陳女士於一九九三年八月取得美國伯米吉明尼蘇達州大學的理學士學位，並於二零零零年二月透過遙距學習取得澳洲Curtin University of Technology的會計碩士學位。陳女士分別自二零零五年七月起及自二零零五年四月起一直為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會的註冊執業會計師。自二零一一年十一月起，彼為根據證券及期貨條例持牌進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員。自二零一四年六月起至二零一七年六月，陳女士一直為一間於聯交所主板上市的公司富貴鳥股份有限公司（股份代號：1819）的獨立非執行董事。除所披露者外，陳女士於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

### 高級管理層

李立人，為星星地產的項目發展主管，並負責整體設計、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控以及領導及管理顧問。李先生擁有逾16年物業發展、建築、樓宇及建造業經驗。李先生於一九九二年六月畢業於英國University of Portsmouth，並取得建築文學士學位。

麥志鵬，為星星地產的項目發展主管，並負責屋宇設備的項目管理、設計品質監控、執行政策及程序以及管理顧問。麥先生擁有逾24年屋宇設備工程、照明設計、項目管理及物業發展經驗。麥先生於一九九一年取得英國曼徹斯特大學的工程學（榮譽）學士學位，於一九九二年取得英國赫瑞瓦特大學的樓宇設備工程理學碩士學位，於一九九三年以優異的成績取得英國倫敦大學學院的建築學理碩士學位及於二零零三年取得香港中文大學的工商管理碩士學位。麥先生為特許工程師、註冊能源效益評核人以及英國屋宇裝備工程師學會、SLL、工程及科技學會以及香港工程師學會會員。

譚國權，為星星地產的項目發展主管，並負責整體建築、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控、監察發展項目進度、協調顧問團隊及承包商，並處理本集團所有其他項目相關活動。譚先生擁有逾17年建造及工程範疇的經驗。於加入星星地產前，譚先生為新鴻基地產發展有限公司附屬公司新輝（建築管理）有限公司的項目副經理。譚先生於二零零一年畢業於香港城市大學，並取得建造工程及管理理學士學位。

許瑩瑩，為星星地產的公司秘書合規主管，並負責公司秘書事務。許女士擁有逾9年客戶服務及管理的經驗。彼亦具備資金及賬戶組合管理經驗。許女士於二零零四年十二月畢業於香港中文大學，並取得工商管理學士學位。自二零一五年十月起，彼為持牌代表，可進行證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。

# 企業管治報告

董事會欣然提呈載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報（「年報」）內的本企業管治報告書。

董事會恪守提升企業管治常規的水平及商業道德標準的承諾，並堅信此對於維持及提高投資者信心和增加股東回報至為重要。為了達到股權持有人對企業管治水平不斷提升的期望和符合日趨嚴謹的法規要求，以及實踐董事會對堅守優越企業管治的承諾，董事會不時檢討其企業管治常規。

## 企業管治

董事認為，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「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公司業務計劃，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。

## 董事會

### 董事會組成

董事會現時由8位董事組成，其中3位為執行董事，2位為非執行董事及3位為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。董事會之組成具備為集團作決策及符合其業務需要所必須的技能和經驗之均衡搭配。非執行董事參與董事會，為有關本集團的策略、表現事項提供獨立決定，以確保本公司全體股東的利益得到充分考慮。

林建國先生辭任本公司執行董事、法定代表及風險控制委員會成員並調任為非執行董事，自二零一七年九月二十三日起生效。彼隨後辭任非執行董事，自二零一七年十一月二十三日起生效。

各非執行董事已經與本公司訂立服務合約，年期為三年，並可由任何一方發出不於三個月的事先書面通知予以終止。董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，並已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則規定發出的年度獨立身份確認書。



年內，董事會由下列董事組成，各位董事出席本公司所舉行的四次董事會會議的情況載列如下：

	任期內董事會 會議已 出席次數/ 舉行次數
<b>執行董事：</b>	
陳文輝先生	4/4
林建國先生（於二零一七年九月二十三日調任為非執行董事及於二零一七年十一月二十三日辭任董事）	3/4
張慧璇女士	4/4
廖漢威先生	4/4
<b>非執行董事：</b>	
龐錦強先生	4/4
嚴國文先生	4/4
林建國先生（於二零一七年九月二十三日獲委任並於二零一七年十一月二十三日辭任董事）	3/4
<b>獨立非執行董事：</b>	
蕭少滔先生	4/4
李仲明先生	4/4
陳華敏女士	4/4

所有董事的履歷載於本年報第12至14頁。除本年報所披露者外，董事會成員之間概無其他關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

董事會負責批准及監察本集團的整體策略及政策、批准業務計劃、評估本集團的表現及監管管理層、透過領導及監管本公司事務來促進本公司及其業務之成功。董事會亦負責制定及檢討本集團的企業管治政策及表現，其職責為制定及檢討本集團的企業管治政策及常規並提供意見；檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則；及檢討本集團遵守守則及在企業管治報告內的披露。

本集團的日常管理、行政及營運乃授權本公司高級管理層負責。其亦就年度及中期業績、須予公佈交易、委任或續聘董事以及股息及會計政策等事宜作出決定。董事會定期檢討轉授予本公司高級管理層的職能及職責。董事須個別及共同地為本公司及其股東最佳利益真誠行事。

## 持續專業發展

根據企業管治守則的守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉乃為確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事持續獲得法律法規發展、業務及市場變動之最新資料以促使彼等履行其職責並確保彼等充分了解彼等於法規及普通法、上市規則以及本公司業務及管治政策項下之責任及職責。於必要時，將會為董事安排持續簡報及專業發展。

本公司已接獲各董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度接受培訓之記錄。有關培訓概要載列如下：

董事姓名	培訓類型
<b>執行董事</b>	
陳文輝先生	A, C
林建國先生（於二零一七年九月二十三日調任為非執行董事及於二零一七年十一月二十三日辭任董事）	A, C
張慧璇女士	A, B, C
廖漢威先生	A, C
<b>非執行董事</b>	
龐錦強先生	A, B, C
嚴國文先生	A, C
林建國先生（於二零一七年九月二十三日獲委任並於二零一七年十一月二十三日辭任董事）	
<b>獨立非執行董事</b>	
蕭少滔先生	B, C
李仲明先生	A, C
陳華敏女士	A, B, C

A: 參加本集團提供之有關上市公司二零一七年道德標準「企業管治：合規及違規」之培訓課程

B: 參加與本公司業務、上市規則等相關之培訓課程及／或講座、研習會或討論會

C: 閱讀與本公司業務或董事責任及職責相關之期刊及最新資料。

## 公司秘書培訓

根據上市規則第3.29條，公司秘書須於各財政年度接受不少於15小時之相關專業培訓。執行董事張慧璇女士獲委任為本公司公司秘書。彼已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於截至二零一七年十二月三十一日止年度已通過參加講座及閱讀相關指引資料接受超過15小時之相關專業發展。

## 董事會成員多元化

董事會已於二零一六年六月二十七日採納董事會成員多元化政策（「政策」）。本政策旨在列載為達致本公司董事會成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將基於人選的長處及可為董事會帶來的貢獻。董事會的組成（包括性別、種族、年齡及服務年期）將每年於企業管治報告中披露。

提名委員會將每年於企業管治報告中匯報董事會在多元化層面的組成，並監察本政策的執行。

為確保本政策行之有效，提名委員會將在適當時候檢討本政策。提名委員會將討論任何可能需要作出的修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。

## 委任及重選董事

根據企業管治守則守則條文第A.4.1條，所有非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。各獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的委任函，惟可於相關服務合約中規定的若干情況下予以終止。於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，屆時將符合資格於有關會上膺選連任，而任何獲委任加入現有董事會的董事任期將僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格膺選連任。

## 董事對財務報表承擔的責任

董事確認其有責任編製截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表。有關財務報表真實而公平地顯示本公司及本集團於該日的事務狀況，以及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，且有關財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

本公司外部核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的陳述書，載於本年報的「獨立核數師報告」內。



### 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有關證券交易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，並接獲彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度已全面遵守標準守則的確認書。

### 董事委員會

董事會已向五個常設委員會授權特定角色及職責。董事會定期檢討及更新各委員會的職權範圍及組成，以確保仍然妥善恰當並反映良好常規及管治的變動。各委員會須於適當情況下向董事會報告其決定及推薦意見。

### 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二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。年內，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，全體成員均有出席會議。

### 核數師酬金

與本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行於截至二零一七年十二月三十一日止年度提供的核數服務有關的費用為1,010,000港元（二零一六年：815,000港元），而與非核數服務有關的費用為792,000港元（二零一六年：1,259,000港元）。

董事會或審核委員會信納（其中包括）德勤•關黃陳方會計師行的核數費用、審核程序的有效性、獨立性及客觀性，並於本公司應屆股東週年大會上向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司來年的外聘核數師。

### 薪酬委員會

本公司已遵守企業管治守則的守則條文第B.1.2條的規定，於二零一六年六月二十七日成立薪酬委員會，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。薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事（即蕭少滔先生（薪酬委員會主席）及陳華敏女士）及一名執行董事（即陳文輝先生）組成。

薪酬委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就設立正規並具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 根據董事會的方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (c) 負責就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇（包括實物福利、退休金權利及賠償金額（包括就喪失或終止職務或委任而應付的任何賠償））向董事會提出建議；
- (d) 經參考同類行業其他非執行董事的薪酬範圍，就非執行董事的董事袍金向董事會提出建議；
- (e) 考慮本公司營運所在行業可資比較的公司支付之薪金、須付出的時間及職責、本集團其他職位的僱傭條件；
- (f) 檢討及批准就喪失或終止職務或委任而向執行董事及高級管理層支付的賠償，以確保該賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，亦須屬公平並符合市場慣例；
- (g) 檢討及批准因董事行為失當而作解僱或罷免所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，亦須合理適當；及
- (h) 確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定本身薪酬。

年內，薪酬委員會舉行一次會議，以檢討董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構，所有成員均有出席會議。

### 提名委員會

本公司已遵守企業管治守則的守則條文第A.5.1條的規定，於二零一六年六月二十七日成立提名委員會，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。提名委員會現時由一名非執行董事（即嚴國文先生（提名委員會主席））、兩名獨立非執行董事（即蕭少滔先生及李仲明先生）及一名執行董事（即陳文輝先生）組成。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提出建議，以配合本公司企業策略；
- (b) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事會主席及集團董事總經理）繼任計劃向董事會提出建議；
- (c) 物色具備合適資格可擔任董事的人選，並挑選及提名有關人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (e) 就下列事項向董事會提出建議：
  - 制訂執行及非執行董事的繼任計劃；
  - 本公司審核及薪酬委員會的成員人選（經徵詢有關委員會主席的意見）；及
  - 任何非執行董事指定任期屆滿後的重新委任（根據所需要的知識、技能及經驗，適當考慮其表現及繼續為董事會作出貢獻的能力）。

年內，提名委員會已舉行一次會議，以檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；及評核獨立非執行董事的獨立性，全體成員均有出席該會議。

### 執行委員會

執行委員會成立於二零一六年十一月一日，包括本公司不時的所有執行董事。執行委員會負責整體管理、投資、撥付資金及融資需求及應用，根據本集團的業務策略監控日常管理、表現及營運，審閱本集團的策略及業務發展舉措及監督其執行情況。執行委員會現時由三名成員組成，包括陳文輝先生（執行委員會主席）、張慧璇女士及廖漢威先生。

### 風險管理及內部監控

風險控制委員會成立於二零一六年六月二十七日，現時由兩名非執行董事（即嚴國文先生（風險控制委員會主席）及龐錦強先生）、兩名執行董事（即陳文輝先生及張慧璇女士）及一名獨立非執行董事（即李仲明先生）組成。

風險控制委員會的主要職責包括（其中包括）監督及監控本公司的風險及合規管理系統，包括政策、架構及特定職責。本集團高級管理層在執行董事、風險控制委員會的協助下負責風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，以及向內部審計處及執行董事提交定期報告。

董事會對維持穩健有效的內部監控及風險管理系統，以為我們的管理員工及僱員高效工作提供足夠指引承擔整體責任。本公司的內部監控系統涵蓋多項營運流程，由風險評估、財務申報、成本管理、物業項目定價以至招聘及培訓員工以及每年維護資訊科技系統監控。於回顧年度，本集團內部審計處就本集團風險管理及內部監控系統在財務、營運及合規監控方面的成效作出甄選檢討，著重收購程序、貸款審批程序、物業銷售、建造成本支付程序及會計申報方面的監控。此外，主要業務及企業職能部門主管均需要就其主要的監控事務自行作出監控評估。有關結果交由本集團內部審計處評審，並向風險控制委員會及審核委員會匯報。風險控制委員會及審核委員會其後審閱有關資料並向董事會匯報。

年內，風險控制委員會舉行兩次會議，以檢討本集團的內部監控及風險管理，所有成員均有出席會議。於回顧年度內，風險控制委員會及審核委員會以及內部及外聘核數師概無發現重大事項，惟已識別需改進事項，並已採取合適措施。董事會認為，年內及直至年報刊發日期實施的風險管理及內部監控系統屬有效充分。本公司已於二零一七年二月一日委任力高企業融資有限公司為本公司的合規顧問，其於向本公司作出查詢後，將就遵守上市規則向本公司提供意見及指引。於本公司擬訂立上市規則第14及14A章適用的交易之前，本公司將就遵守上市規則相關規定徵求合規顧問（只要其仍為本公司的合規顧問）的意見及／或尋求獨立法律意見。

## 關聯方交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與「關聯方」（定義見適用會計準則）訂立若干交易，有關重大關聯方交易（「交易」）的詳情披露於本年報綜合財務報表附註32。

除本年報所披露者外，交易符合上市規則第14A章項下的「關連交易」或「持續關連交易」定義，惟獲上市規則第14A章悉數豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。有關非豁免持續關連交易的詳情請參閱「持續關連交易」一段。

於二零一七年八月十一日，本公司（作為借款人）與本公司主要股東兼董事陳文輝先生（「陳先生」）（作為貸款人）訂立融資協議，據此，陳先生同意向本公司借出最多合共60,000,000港元之循環貸款，該貸款為無抵押並於直至二零一九年八月十日止兩年期內按利率每年2.9%計息。董事會認為，貸款協議以向本公司作出財務援助形式構成關連交易。然而，由於貸款並無以本公司及本集團任何資產作抵押，且董事認為循環貸款按公平原則進行及符合正常商業條款，且於本集團一般及日常業務過程中作出，乃屬公平合理並符合本公司股東的整體利益，故貸款獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條項下之股東批准、年度審閱及所有披露規定。

## 股東權利

任何一位或以上於遞呈申請書當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東（「合資格股東」），均有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請（「申請書」），要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。



欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提呈決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點（地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座1203A室），註明致公司秘書收啟。

申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。

本公司將檢查申請書，以及向本公司的股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照本公司之組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內妥善安排於遞交申請書當日起計兩個月內召開股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，結果將會告知相關合資格股東，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司任何有關股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。

倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知合資格股東，申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東可根據本公司組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東大會的方式自行召開股東特別大會。就相關合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。

### 股東提名人選參選董事的程序

根據組織章程細則細則113，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士（退任董事除外）有權在任何股東大會上選舉出任董事職位（除非由董事會推選）。根據細則提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束，而向本公司發出該等通知之最短期間須為最少七日。

### 向本公司發出查詢的程序及聯絡資料

股東可隨時向本公司董事或管理層提出問題、要求索取公開資料及提供意見與建議。有關問題、要求及意見可郵寄至本公司，地址為香港夏慤道18號海富中心1座12樓1203A室或電郵至enquiry@starproperties.com.hk。股東可將持股相關問題郵寄至本公司的香港股份過戶登記分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22樓）或致電(852) 2980-1333。卓佳證券登記有限公司已獲本公司委任處理股東的股份登記及相關事宜。



## 股東關係及溝通

於二零一六年六月二十七日，本公司採納一項股東溝通政策，其主要反映本公司目前與股東溝通的做法。本公司將透過以下渠道向股東傳達資料：

- 本公司的股東週年大會及其他股東大會乃本公司與其股東溝通及股東參與的主要平台。
- 本公司鼓勵及支持股東參加股東會議。倘股東無法出席有關會議，本公司支持股東委任受委代表代其出席會議及在會議上投票。
- 董事會將定期檢討股東參與機制，以便鼓勵股東積極參與。
- 董事會主席、董事委員會的合適成員及本公司的外聘核數師將出席股東週年大會，以回答股東的提問。

## 舉報政策

本公司已於二零一六年六月二十七日採納一項舉報政策，協助達致最高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，令個別僱員可在內部及在最高層次披露其認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。審核委員會就該政策負有全面責任，惟日常監管及實施之責任已轉授予指定的高級職員：公司秘書。監察及檢討政策的運作及就投訴個案的調查行動提出建議乃屬審核委員會之責任。截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，僱員概無報告對本集團的財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐或失當行為。

## 內幕資料

本公司按企業管治政策所載的規定規管內幕資料的處理及發佈，以確保內幕資料於獲適當批准予以披露之前維持保密及有關資料以有效及一致的方式發佈。

## 憲章文件

本公司於二零一六年六月二十七日採納組織章程大綱及細則。本公司組織章程大綱合併版本可於本公司網站查閱。

## 財務申報

董事明白彼等須負責編製提供真實而公平的意見，且符合香港財務報告準則、法定要求及其他監管規定的財務報表。於二零一七年十二月三十一日，董事會並不知悉有任何嚴重錯誤陳述或不確定因素，可能令人對本集團的財務狀況或持續經營能力存疑。董事會致力確保於財務申報中對本集團的表現、狀況及前景作出公正、清晰及易明的評估。

核數師就彼等的申報責任發出的聲明載於本年報第45至48頁。概無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司的持續經營能力出現重大疑問。



# 環境、社會及管治報告

## 報告範圍及準則

本集團根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引編製本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。本報告涵蓋本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度於香港營運的情況，並披露有關本集團的環境、社會及管治管理方法、策略、重點、目標、遵守相關法律及法規以及我們的表現的資料。

董事會對本集團的環境、社會及管治報告策略及報告負全責，並決定將環境及社會責任的觀點與本集團的營運及管理活動相結合。董事會已審閱及批准本環境、社會及管治報告。

## 持份者參與

本集團致力於為其持份者創造可持續增長及長期價值，持份者包括本集團之僱員、投資者、承包商、客戶及更大群體。我們持續與持份者交流，以了解彼等的觀點及蒐集彼等的反饋。我們與持份者的溝通渠道包括公司網站、股東週年大會、員工會議、承包商會議以及與客戶的直接接觸等。

### A. 環境

本集團已引入綠色辦公室計劃（「計劃」），以減少日常辦公室運作的能源消耗及提高資源的使用效率。計劃的概要如下：

- 廣泛採用多功能的影印機（具備打印、掃描及傳真功能）。
- 鼓勵僱員採用最高效的出行方式。
- 對所有閒置設備採取「斷電」政策；鼓勵員工在下班或毋需使用設備時，關閉電腦、顯示器及其他電器設備或轉至節能狀態。
- 在辦公室盡量使用自然光及維持辦公室的溫度在25攝氏度，這會減少過多的照明及空調電力能源使用。
- 鼓勵雙面打印，紙張循環使用，減少紙張的使用。
- 通過鼓勵使用文件的軟拷貝及電子複本而非紙本，來推行無紙化環境。

## 1. 排放－減少二氧化碳排放的措施包括：

由於排放乃間接及主要源於工作場所、汽車及員工差旅產生的電力消耗，故本集團的業務並無產生重大溫室氣體排放。於我們的營運過程中進行的向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生均不重大。

本集團辦公室正常業務營運過程中所用電力乃由香港電燈有限公司供應。年內，本集團辦公室所消耗電量約為9,248千瓦時，產生二氧化碳當量排放約7,306千克，能源消耗強度為每平方米約4.61千瓦時。

本集團鼓勵僱員盡量無紙化辦公，減少打印並以電郵（而非傳真）通訊。為免浪費用紙，本集團亦鼓勵員工在切實可行的情況下重用紙張及採用雙面打印。於本年度內，本集團於正常業務營運使用合共約26.787萬張印刷紙張，當中約6.25萬張是源自打印向股東派發的二零一六年年報、股東週年大會通函及代表委任表格。為減少紙張消耗，自派發二零一六中期報告起，本集團採取綠色措施，採用電子方式向非登記股東寄發公司通訊文件，惟非登記股東表明希望收到公司通訊的印刷本除外。

### 法規遵從

於回顧年度，本集團並不知悉任何就空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生而言對本集團有重大影響的法律及法規不合規事宜。

## 2. 資源利用

我們已進行計劃指引中所述的各種資源節約措施，以證明我們於日常營運中有效利用資源方面的努力。我們鼓勵僱員優化使用資源（如使用公共交通工具）以幫助本集團將對環境及自然資源的影響降到最低。本集團租有一輛使用汽油的私人汽車。年內，我們的汽車所使用汽油合共約為5,706.13升。

儘管業務活動消耗水量並不顯著，但本集團亦鼓勵節約用水，推行節水習慣及在工作場所張貼環保標語以提醒僱員有效用水。

## 3. 環境及自然資源

本集團的經營活動並無對環境及自然資源產生重大影響，及本公司應確保遵守所有適用的環境相關法律及法規。

我們所採用的環境保護措施包括對我們的物業建設項目進行環境評估以及聘用擁有良好環境保護及安全往績記錄的建築承包商，並要求彼等遵守有關環境保護及安全的相關法律及法規。

## B. 社會方面

### 1. 僱傭及勞工慣例

本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按照個人表現及我們的業務表現發放酌情花紅。本集團亦為僱員提供醫療保險。

我們就僱傭、補償及解僱、其他福利、晉升、工時、平等機會、多樣性及反歧視方面訂有符合適用法律及法規的人力資源常規。本集團接受多樣化，並為僱員提供平等機會。本集團會根據僱員的能力而無論其年齡、性別、國籍、文化背景及宗教信仰等對僱員進行評估及僱傭。於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團已遵守強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）及其他勞動相關法例及法規。

### 2. 健康及安全

本集團須遵守香港的健康及安全規定，包括但不限於職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，董事會認為其已大體上遵守該等規定。本集團對僱員的責任乃由本集團根據法例須投購的保險所涵蓋。董事會進一步確認，概無嚴重違反現時適用的安全規例，亦概無涉及本集團的任何重大僱員安全事宜。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，概無就違反安全法例及規例向本集團判處任何罰款或懲罰。

本集團毋須負責承包商僱員的保險。承包商須依法就其對僱員負有的責任自行投保。然而，我們嚴格的質量控制措施規定承包商遵守環保、勞工、社會及安全法規等相關規則及規例，以盡量減少我們的風險和責任。

### 3. 發展及培訓

為幫助培育專業人才及促進整體效率、提高僱員士氣及忠誠度，本集團提供在職培訓、專業會籍報銷及就完成強制性基本安全培訓課程及實現持續專業培訓時間規定為僱員提供協助。我們亦鼓勵僱員進行與工作相關的進修以及參加研討會及研習會磨煉技能。

### 4. 勞工標準

本集團致力於保護人權。本集團在業務營運中遵守所有關於使用強迫勞動力及童工的相關法律及法規。本集團的目標為不能直接或間接參與侵犯人權的行為，並確保代表我們所執行的工作符合所有相關勞動法律及法規。

## 5. 供應鏈管理

本集團分包建築工程的不同部分予合資格一般建築承包商。該等承包商均為獲屋宇署認證的註冊持牌建築承包商。本集團乃根據項目規模、能力、承包商資格及相關經驗而揀選承包商。本集團亦將考慮承包商有關可靠性、質素及安全的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及挑選流程中所提供的參考資料。本集團要求承包商遵守環保、勞工、社會及安全法規等相關規則及規例，以盡量減少我們的風險和責任。項目發展部藉定期實地監督及嚴格質量監控程序，在建築期間緊密監察成本控制及建築進度。

## 6. 產品責任

本集團極為著重物業建築的質量監控，包括採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，以確保符合我們的質量標準。本集團著重項目監督，藉以確保項目發展項目符合我們的質量標準及遵守相關法例及規例。

質量監控始於挑選符合資格的建築承包商。我們委聘的大部分總承包商均擁有ISO 9001、ISO14001及／或OHSAS 18001等行業認證。本集團會定期檢驗及檢討承包商的資格及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準並遵守法例及規例。我們的項目發展部會就建築公司進行資格預審檢查，並定期按照我們與彼等進行業務的經驗進行檢討。另外，我們的承包商負責採購建築材料、外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，而彼等均須根據相關法例、規則及相關政府機關的規定採購、檢驗或測試任何材料或貨品材料，以確保其符合我們的要求及規格，例如承包商均須安排在實驗室測試混凝土樣本，並向政府呈交測試報告以供批准；就鐵及鋼等其他材料而言，承包商均須向我們提供來源地、價格及相關生產證明書等資料，以確保質量符合我們的要求，而所有材料以及原材料的類型、標準及質量亦必須令建築公司滿意。

我們的顧問會實地就建築材料及工藝進行定期質量檢查。我們的顧問亦會監察現場進度，向我們的項目發展部呈交每月進度報告，並對建築用地進行定期檢驗，以確保質量及安全。

作為質量監控政策的一部分，我們亦會要求買方確認及簽署物業移交表格，當中確認彼等已接收及滿意單位的附屬項目，如鎖匙、設備及固定裝置。我們提供全面售後服務，包括處理客戶投訴以及監督我們所發展物業的維修及持續維護。本集團亦要求承包商向我們提供缺陷責任期，一般自落成起為期一年，期間物業管理人及客戶所申報的任何物業缺陷將會轉交總承包商跟進及糾正，而毋須支付任何額外成本。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何違反對健康及安全、廣告、商標及所提供的產品相關的隱私事宜有關的問題及糾正方法有重大影響的相關法律及規例的情況。



## 7. 反貪污

本集團堅持實施嚴格的反貪污政策（載於本集團辦公室手冊），包括商業行為的誠實性、道德標準、利益衝突、違反行為、處理機密信息及預防賄賂及反貪污的法律規定。本集團已就舉報行為採取最佳方法。有關我們舉報政策及程序的詳情刊登於本公司網站。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團並無報告任何貪污案例。

本集團已遵守香港「防止賄賂條例」等相關法律及法規。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉違反有關反貪污的相關法律及法規的情況。

## 8. 社區投資

本集團旨在致力於承擔其所在社區的企業社會責任。本集團通過參與慈善捐款及鼓勵僱員參加社區活動來解決社區問題。本集團亦認為，作為我們企業社會責任的一部分，機構應加大力度支持及鼓勵香港年輕人追尋愛好及夢想。本集團已投資創業加速器項目以支持香港的潛在創業，並將「追隨夢想」這一概念融入我們贊助的音樂會中。

董事提呈本公司及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團的主要業務包括物業發展及物業投資、提供物業管理服務及提供融資業務，詳情載於綜合財務報表附註5。於本年度期間本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

## 公司重組

本公司於二零一六年三月四日於開曼群島註冊成立為有限公司。本集團已進行重組（「重組」），以便理順本集團架構，籌備本公司股份於聯交所主板首次公開發售（「股份發售」）。重組詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日有關股份發售的招股章程中。

本公司股份自二零一六年七月十三日（「上市日期」）透過股份發售方式於聯交所主板上市。

## 業務回顧

按照公司條例附表5規定，本集團業務的討論及分析，包括對本集團業務的中肯審視、本集團所面對的主要風險及不明朗因素之描述、運用財務關鍵表現指標進行之分析、截至二零一七年十二月三十一日止年度發生之影響本集團之重要事件詳情（如有）及本集團業務未來可能發展之揭示，乃分別載於本年報第4頁及第5至11頁的主席報告及管理層討論及分析內。討論及分析構成本董事會報告之一部分。

## 環境政策及表現

本集團持續將社會、經濟及環境風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及改造階段。本集團與顧問緊密合作，以實現創意、創新及華麗的設計理念，同時配合並著重我們的環境及社會責任。房地產開發項目的實施工作外包給獨立建築公司，該等公司須遵守各種環境法律及規例，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制、排水管制及噪音管制者。

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用文化、節水措施及節能文化，從而減少營運對環境及自然資源的影響。

### 遵守法例及規例

董事會認為，本集團於本年度一直在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關適用法例及規例。

### 與僱員、客戶及供應商的關係

本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場薪酬水準給予僱員薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金及酌情花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃。董事薪酬政策由薪酬委員會經考慮董事之經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間及本集團的表現後予以檢討及釐定。

本集團之主要客戶為買家。本集團致力於開發並交付整體上具有創新及華麗設計的高質素物業單元予我們的客戶。為實現本集團持續提高客戶滿意度承諾，本集團在發展項目中一直保證採納優秀設計理念及採用最優質產品。

本集團的主要服務供應商為承包商、建築公司、律師事務所及顧問服務供應商。本集團與廣大供應商有著良好的合作關係，並與多家優質的供應商簽訂了戰略合作協議，以期實現更加優質的建築工程及材料供應。本集團將秉承雙贏的理念實現與廣大供應商的共同發展。

### 業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績及本集團於該日的財務狀況載於本年報第49至51頁。本集團於過去五個財政年度業績以及資產及負債的概要亦載於本年報第122頁。

### 股息

本公司年內並無派發中期股息。董事會目前建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股5.6港仙。待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，該等股息將於二零一八年四月二十六日或左右派付。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年四月十二日（星期四）至二零一七年四月十七日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票，相關股票所附帶的所有股份過戶文件應不遲於二零一七年四月十一日（星期三）下午四時三十分交至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22樓，以便登記。



## 借款融資

本集團於二零一七年十二月三十一日的借款融資詳情載於綜合財務報表附註22。

## 廠房及設備

本集團於年內的廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

## 投資物業及待售物業

本集團於年內的投資物業及待售物業分別載於綜合財務報表附註14及18。

## 股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

## 儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動呈列於第52頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註34。

## 主要客戶及供應商

截至二零一七年十二月三十一日止年度，最大供應商及五大供應商分別約佔本集團於年內所產生的總成本37.2%及73%。我們的五大供應商包括承包商、地產代理、建築公司及顧問服務供應商。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶及五大客戶所產生的收益分別約佔本集團於年內的總收益2%及6%。我們的五大客戶均為星星中心已竣工單位的一次性買家。

董事或彼等的任何聯繫人或任何股東（就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何實益權益。

## 董事會報告

### 董事

於年內及直至本年報日期於本公司任職的董事如下：

#### 執行董事：

陳文輝先生

林建國先生（於二零一七年九月二十三日調任為非執行董事及於二零一七年十一月二十三日辭任董事）

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

林建國先生（於二零一七年九月二十三日調任為非執行董事及於二零一七年十一月二十三日辭任董事）

#### 獨立非執行董事：

蕭少滔先生

李仲明先生

陳華敏女士

所有董事履歷載於本年報第12至14頁。於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，惟每位董事（包括按特定任期獲委任者）須最少每三年輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。本公司可於董事退任的股東大會上填補有關的職位空缺。就此而言，已根據組織章程細則規定各董事的任期。

本公司已收到各獨立非執行董事發出的有關彼等於本年度內根據上市規則第3.13條獨立於本公司的確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

## 董事於證券的權益

於二零一七年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見經不時修訂、補充或修改的香港法例第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XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／或淡倉，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須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：

董事／主要行政人員姓名	普通股數目	於購股權之權益 (附註2)	總計	佔本公司 持股權益的概約 百分比(%) (附註3)
<b>執行董事</b>				
陳文輝先生	432,140,800(附註1)	4,704,000	436,844,800	69.65
張慧璇女士		4,704,000	4,704,000	0.75
廖漢威先生		4,704,000	4,704,000	0.75
<b>非執行董事</b>				
嚴國文先生		470,400	470,400	0.08
龐錦強先生		470,400	470,400	0.08
<b>獨立非執行董事</b>				
陳華敏女士		470,400	470,400	0.08
李仲明先生		470,400	470,400	0.08
蕭少滔先生		470,400	470,400	0.08

附註：

1. *Star Properties Holdings (BVI) Limited*為該等股份的登記或實益擁有人。*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. 該等權益指根據本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。
3. 該等百分比乃根據二零一七年十二月三十一日的已發行股份總數（即627,200,000股股份）計算。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（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登記根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，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須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 董事服務合約及委任函件

本公司已與我們的各執行董事及非執行董事訂立服務合約，並與我們的各獨立非執行董事訂立委任函件，該等服務合約及委任函件的主要詳情包括：(1)各董事的任期直至本屆董事會任期屆滿止；及(2)任期可根據各自合約條款終止。服務合約可根據組織章程細則及適用規則續期。

除上文所披露者外，概無董事已與本公司訂立任何於一年內倘由本公司終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 董事於合約、交易及安排中的重大權益

除綜合財務報表附註9及32所披露者外，於本年度內或於年末時，董事概無於本集團任何重大合約、交易及安排中擁有任何直接或間接的重大權益。

### 董事收購股份或債權證的權利

除上文所披露者外，本公司或其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司概無訂立任何安排，致使董事及本公司主要行政人員（包括彼等的配偶及18歲以下子女）於本公司或其相聯法團（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任何權益或淡倉。

## 主要股東

於二零一七年十二月三十一日，據本公司董事所知悉，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：

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持普通股及 相關股份數目	於購股權之權益	佔本公司持 股權益的概約 百分比(%) (附註4)
陳文輝先生	受控制法團權益(附註2) 實益擁有人	432,140,800(附註1)	4,704,000(附註1)	68.90% 0.75%
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人(附註2)	432,140,800(附註1)		68.90%
林建國先生	受控制法團權益(附註3) 實益擁有人	38,259,200(附註1)	4,704,000(附註1)	6.10% 0.75%
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人(附註3)	38,259,200(附註1)		6.10%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
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。
4. 該等百分比乃根據二零一七年十二月三十一日的已發行股份總數(即627,200,000股股份)計算。

## 控股股東的不競爭承諾

本集團控股股東陳文輝先生已於二零一六年六月二十七日以本公司為受益人訂立不競爭契據。陳文輝先生已向本公司書面確認，自簽署不競爭契據當日起至二零一七年十二月三十一日止期間，其一直遵守不競爭契據項下的承諾。獨立非執行董事亦已檢討有關陳文輝先生自簽署不競爭契據當日起至二零一七年十二月三十一日止期間一直遵守不競爭契據項下承諾的確認書，並確認陳文輝先生並未違背不競爭契據的承諾。

### 董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於本年度內，除本集團業務外，我們的董事概無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

### 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（定義見下文）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。

於二零一七年一月二十五日，本集團宣佈根據購股權計劃向經選定僱員及董事授予合共12,432,000份購股權。授出購股權之行使價為每股2.06港元。因分別於二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日進行紅股發行及公開發售，購股權之數目及行使價已予調整。經調整後，購股權數目為26,107,200份及授出購股權之行使價為每股0.98港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無行使或沒收購股權。就購股權採納的會計政策詳情於綜合財務報表附註3及附註24披露。有關紅股發行及公開發售之詳情分別載於本公司日期為二零一七年五月十九日及二零一七年九月八日之公告。

### 合資格參與者

- (a) 董事會可酌情向以下人士授出購股權：(i)本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司（「聯屬人士」）的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(ii)任何信託或任何全權信託的受託人，而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(iii)本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商實益擁有的公司。
- (b) 為使董事會信納一名人士符合資格作為（或（如適用）繼續符合資格作為）合資格參與者，該人士須提供董事會可能要求以評估該人士是否符合資格（或繼續符合資格）的所有資料。
- (c) 每次向本公司關連人士（定義見上市規則）或其任何聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，均須按照上市規則的規定獲得批准。
- (d) 倘董事會議決承授人無法／未有或不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，受限於購股權計劃列明的若干規定，本公司將（受限於任何相關法律及法規）有權視授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中一部分為已失效（以尚未行使者為限）。

### 可供發行證券總數

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)本公司於上市日期已發行股本的10%（並無計及因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。

於本年報日期，本公司的已發行股本為6,272,000港元，分為627,200,000股股份，全部均已繳足或入賬列為繳足。

### 各參與者之配額上限

倘全面行使購股權會導致於截至有關授出日期（包括當日）止十二個月期間根據購股權計劃向任何合資格參與者已授出或將授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數超出本公司於有關授出日期已發行股本總額的1%，則不可向該合資格參與者授出購股權。進一步授出超出該上限的購股權，須符合上市規則的若干規定。

### 購股權行使時間

在購股權計劃所載若干限制的規限下，可於適用購股權期間（不得超過授出購股權當日起計十年）隨時根據購股權計劃條款及授出購股權的有關條款行使購股權。根據購股權計劃條款，並無須持有購股權的最短期間或須達成若干表現目標方可行使購股權的一般規定。

然而，董事會可於授出任何購股權時，按個別情況向有關授出施加董事會全權酌情釐定的條件、限制或規限，包括但不限於須持有購股權的最短期間及／或須達成的表現目標。

### 購股權計劃的期限

於購股權計劃生效日期起計的十年期間內，可根據購股權計劃向合資格參與者授予購股權。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。

### 接納購股權

於購股權計劃各承授人接納購股權之最後日期或之前須支付1.00港元之名義代價。



### 釐定行使價之基準

購股權計劃項下任何股份的行使價將由董事會釐定及通知各承授人（載列於載有購股權授出要約的函件），惟該價格不得低於以下各項的最高者：

- (a) 於授出有關購股權日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表所述的股份收市價，而該日必須為營業日；
- (b) 相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額；及
- (c) 股份於授出日期的面值。

### 計劃餘下年期

約8年（於二零二六年六月二十七日屆滿）。

於本年度內，若干董事及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。於二零一七年五月進行之紅股發行及於二零一七年九月進行之股份公開發售後，購股權之數目及行使價已予調整為26,107,200份及每股0.98港元。有關紅股發行及公開發售之詳情分別載於本公司日期為二零一七年五月十九日及日期為二零一七年九月十一日之公告。

股份於二零一七年一月二十四日（緊接授出相關日期前的交易日）之經調整收市價為1.00港元。



本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度之購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	購股權之授出日期	行使期	購股權之 行使價 (經調整) (附註2)	於 二零一七年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內調整 (附註2)	年內註銷	年內失效	於 二零一七年 十二月 三十一日 尚未行使	佔本公司 已發行 股份之 概約百分比
<b>執行董事</b>											
陳文輝先生	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	0.98港元	-	2,240,000	-	2,464,000	-	-	4,704,000	0.75%
張慧敏女士	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	0.98港元	-	2,240,000	-	2,464,000	-	-	4,704,000	0.75%
廖漢威先生	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	0.98港元	-	2,240,000	-	2,464,000	-	-	4,704,000	0.75%
<b>非執行董事</b>											
嚴國文先生	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	0.98港元	-	224,000	-	246,400	-	-	470,400	0.08%
龐錦強先生	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	0.98港元	-	224,000	-	246,400	-	-	470,400	0.08%
<b>獨立非執行董事</b>											
蕭少滔先生	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	0.98港元	-	224,000	-	246,400	-	-	470,400	0.08%
陳華敏女士	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	0.98港元	-	224,000	-	246,400	-	-	470,400	0.08%
李仲明先生	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	0.98港元	-	224,000	-	246,400	-	-	470,400	0.08%
<b>主要股東/分包商</b>											
林建國先生	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	0.98港元	-	2,240,000	-	2,464,000	-	-	4,704,000	0.75%
<b>其他僱員</b>											
其他僱員	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	0.98港元	-	2,352,000	-	2,587,200	-	-	4,939,200	0.79%

附註：

- 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。
- 因本公司分別於二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日進行紅股發行及公開發售，尚未行使購股權之數目及行使價已予調整。有關紅股發行及公開發售之詳情分別載於本公司日期為二零一七年五月十九日及日期為二零一七年九月十一日之公告。

### 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、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立之司法權區）法例概無有關優先購股權之規定。

### 獲准許彌償條文

截至二零一七年十二月三十一日止年度，根據本公司的組織章程細則，各董事及其他高級職員有權就因彼等執行各自的職務或擬定職務或與此有關的其他事宜所作的行為而可能招致或引致的所有行動、成本、費用、虧損、損失及開支，從本公司的資產中獲得彌償，確保就此免受任何損害。本公司已就其董事及高級職員可能面臨之法律訴訟作適當投保安排。

### 企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。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所載企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，其規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第15至24頁的企業管治報告內。

### 持續關連交易

綜合財務報表附註32所披露的若干關聯方交易亦構成本公司非豁免關連交易，須根據上市規則第14A章作出披露。下列交易為本公司及其附屬公司於回顧年度內的持續關連交易，若干交易仍在進行中。

*持續關連交易須遵守申報及公佈規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定*

### 銷售辦事處許可協議

本公司間接全資附屬公司綠尤投資有限公司作為被許可人於二零一七年十一月十三日與城市工作坊有限公司訂立銷售辦事處許可協議，據此，城市工作坊有限公司（作為許可人）同意租賃銷售辦事處予綠尤投資有限公司，作為虹方項目的展示室及銷售辦事處。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，該協議項下擬進行的交易的年度上限分別為477,120港元及596,400港元。

城市工作坊有限公司為一間於香港註冊成立的公司，其已發行股份總數的90%最終由本公司主席兼首席執行官及控股股東陳文輝先生持有。城市工作坊有限公司的主要業務為提供工作坊出租。

於回顧年度內，銷售辦事處許可協議金額為477,120港元，並未超過該等交易的年度上限。

### 董事住宿租賃協議

星星地產（香港）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）於二零一七年一月一日與衡鎮有限公司訂立租賃協議，據此，本集團同意租賃有關物業作為董事住宿用途，月租金為150,000港元。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，董事住宿租賃協議項下擬進行交易的年度上限分別為1.8百萬港元及1.8百萬港元。

衡鎮有限公司為一間於香港註冊成立的公司並由本公司主席兼首席執行官及控股股東陳文輝先生全資擁有。衡鎮有限公司的主要業務為物業控股。

於回顧年度內，董事住宿租賃協議金額為1,800,000港元，並未超過該等交易的年度上限。

### 星星信貸辦公室許可協議

星星信貸有限公司（本公司之間接全資附屬公司）分別於二零一六年八月十五日及二零一七年九月一日與耀綽有限公司及城市工作坊有限公司訂立許可協議，據此，本集團同意租賃一部分辦公室空間予星星信貸有限公司，依據現有合同，租期為一年，月租金為8,800港元。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，星星信貸辦公室許可協議項下擬進行的交易的年度上限分別為160,000港元及105,600港元。

耀綽有限公司為一間於香港註冊成立之公司並由本公司主席兼首席執行官及控股股東陳文輝先生全資擁有，主要業務為物業控股。城市工作坊有限公司為一間於香港註冊成立的公司，其已發行股份總數的90%最終由本公司主席兼首席執行官及控股股東陳文輝先生持有。城市工作坊有限公司的主要業務為提供工作坊出租。

於回顧年度內，星星信貸辦公室許可協議金額為160,000港元，並未超過該等交易的年度上限。

### 汽車許可協議

星星地產(香港)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)亦分別於二零一七年一月一日及二零一七年十月一日與城市優質生活有限公司及永城興業有限公司訂立協議,據此,本集團同意租借一輛汽車,租期為兩年,月租金為5,000港元。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度,汽車許可協議項下擬進行交易的年度上限分別為60,000港元及60,000港元。

城市優質生活有限公司及永城興業有限公司均為於香港註冊成立之公司並由本公司主席兼首席執行官及控股股東陳文輝先生全資擁有。城市優質生活有限公司的主要業務為投資控股,而永城興業有限公司的主要業務為物業控股。

於回顧年度內,汽車許可協議金額達50,000港元,並未超過該等交易的年度上限。

### 獨立非執行董事對關連交易的意見

董事(包括全體獨立非執行董事)已審閱上述關連交易,並確認該等交易:

- (1) 於本集團一般及日常業務過程中訂立;
- (2) 按一般商業條款或更佳條款進行;及
- (3) 根據上述持續關連交易的相關協議進行,其條款屬公平合理,並符合股東的整體裨益及利益。

本公司已就上述關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 外部核數師對本集團持續關連交易的報告

本公司核數師已根據上市規則第14A.56條對上述持續關連交易進行年度審閱,並根據香港會計師公會所頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證工作」,及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」,對上述持續關連交易執行了有限鑑證程序,並已單獨發出函件向董事會進行報告,確認上述持續關連交易:

1. 核數師並無發現任何事項而令其相信上述持續關連交易並未獲董事會批准;

2. 就本集團提供貨品或服務的交易而言，核數師並無發現任何事項而令其相信有關交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
3. 核數師並無發現任何事項而令其相信有關交易在任何重大方面未有根據規管有關交易的相關協議訂立；及
4. 就上述持續關連交易各自的總額而言，核數師並無發現任何事項而令其相信上述持續關連交易超逾本公司所設的年度上限。

## 公眾持股量

根據本公司可從公開途徑得到的資料及據董事所知，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已維持上市規則所訂明的足夠公眾持股量。

## 報告期後事項

截至二零一七年十二月三十一日止報告期後發生的重大事項載於綜合財務報表附註35。

## 核數師

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行執業會計師審核，彼將告退，並具資格及願意膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案續聘其為本公司核數師。

代表董事會

主席  
陳文輝

香港，二零一八年二月二十八日

# Deloitte.

# 德勤

致星星地產集團（開曼群島）有限公司列位股東  
（於開曼群島註冊成立的有限公司）

### 意見

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核第49至118頁所載之星星地產集團（開曼群島）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真確及公平地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》（「香港審計準則」）進行我們之審核工作。就該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」中進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》（「守則」），我們獨立於 貴集團，及我們已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的職業判斷，對當前期間的綜合財務報表的審核最為重要的事項。此等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而我們不會對此等事項提供單獨意見。

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
<p><b>待售物業的估值</b></p> <p>我們認為待售物業的估值為關鍵審核事項，乃由於於釐定待售物業之可變現淨值時涉及重大管理層估計。</p> <p>如綜合財務報表附註18所披露，於二零一七年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為2,245,263,000港元（佔總資產的91%）的待售物業，其中包括已竣工物業15,703,000港元及發展中物業2,229,560,000港元，該等物業全部位於香港。該等待售物業按個別物業基準以成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減去估計竣工成本及作出銷售所需的估計成本估算。倘待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及／或發展成本預算出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。</p>	<p>我們就待售物業估值執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>通過與最近期市場數據中 貴集團開發的物業所產生的實際建築成本比較，評估發展中物業的建築預算的合理性；</li> <li>通過與相似地點的類似物業的近期銷售交易比較，評估估計銷售價格的合適性；及</li> <li>以抽樣的方式比較管理層對未來完工成本之估計與 貴集團同類型已完工物業的實際開發成本，及其所作的調整及當前市場數據。</li> </ul>

## 其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括年度報告所載的資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們就綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不就其他資料發表任何形式的鑒證結論。

於我們審核綜合財務報表時，我們的責任乃閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

### 董事及負責管治的人士就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐，或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用），除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

負責管治的人士負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標乃就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照雙方所協定的委聘條款僅向 閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告。除此之外本報告別無其他目的。我們不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證屬高水平的核證，惟根據《香港審計準則》進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

於根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用職業判斷，保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對此等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。



### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，從而可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假如有關披露不足，則須修訂我們之意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否以達致公允陳述之方式反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審核。我們對我們的審核意見承擔全部責任。

我們與負責管治的人士就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向負責管治的人士作出聲明，確認我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與負責管治的人士溝通的事項中，我們釐定對當前期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某件事項作出公開披露，或於極端罕見的情況下，倘合理預期於我們報告中披露某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則我們決定不應於報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為張頌賢。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年二月二十八日

# 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	5	732,390	40,688
銷售及服務成本		(519,390)	(13,695)
毛利		213,000	26,993
其他收入	6	15,046	3,709
投資物業公平值變動的收益	14	10,569	39,545
出售一間附屬公司的收益	25(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	7	(20,621)	(7,533)
除稅前溢利	8	122,261	24,479
所得稅開支	11	(26,447)	(2,740)
年內溢利及全面收益總額		95,814	21,739
			(經重列)
每股盈利(以港仙計)			
基本	12	18.9	5.6
攤薄	12	不適用	5.6

# 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	13	898	159
投資物業	14	36,700	573,990
遞延稅項資產	15	–	1,051
應收貸款	16	48,200	11,449
可供出售投資	17	620	–
		<b>86,418</b>	586,649
<b>流動資產</b>			
待售物業	18	2,245,263	691,529
貿易及其他應收款項	19	11,634	20,993
已付按金	25(a)	–	33,998
代管人賬目	20	46,690	925
已抵押銀行存款	20	10,037	–
銀行結餘及現金	20	63,465	31,809
		<b>2,377,089</b>	779,254
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	81,723	171,259
稅項負債		24,361	2,324
借貸	22	1,715,208	741,663
		<b>1,821,292</b>	915,246
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<b>555,797</b>	(135,992)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>642,215</b>	450,657
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	15	249	529
<b>資產淨值</b>		<b>641,966</b>	450,128

## 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
資本及儲備			
股本	23	6,272	2,240
儲備		635,694	447,888
總權益		641,966	450,128

第49至118頁的綜合財務報表已獲董事會於二零一八年二月二十八日批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事  
陳文輝

董事  
張慧璇

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	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	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	2	-	-	-	146,453	146,455
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	21,739	21,739
集團重組影響(附註(i))	(2)	-	-	-	-	(2)
透過全球發售發行新股份(附註23(e))	560	100,240	-	-	-	100,800
透過資本化發行新股份(附註23(f))	1,680	(1,680)	-	-	-	-
豁免應付董事款項(附註(ii))	-	-	-	190,000	-	190,000
因發行新股份產生的開支(附註23(e))	-	(8,864)	-	-	-	(8,864)
於二零一六年十二月三十一日	2,240	89,696	-	190,000	168,192	450,128
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	95,814	95,814
發行紅股(附註23(g))	2,240	(2,240)	-	-	-	-
以公開發售方式發行新股份 (附註23(h))	1,792	132,608	-	-	-	134,400
確認以權益結算以股份為基礎的付款 (附註24)	-	-	12,543	-	-	12,543
已付股息(附註10)	-	-	-	-	(49,280)	(49,280)
因發行新股份產生的開支(附註23(h))	-	(1,639)	-	-	-	(1,639)
於二零一七年十二月三十一日	6,272	218,425	12,543	190,000	214,726	641,966

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。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>營運活動</b>		
除稅前溢利	122,261	24,479
調整：		
廠房及設備折舊	215	95
以權益結算以股份為基礎的付款	12,543	–
融資成本	20,621	7,533
投資物業公平值變動產生的收益	(10,569)	(39,545)
出售一間附屬公司之收益	(1,508)	–
商譽減值	–	28
利息收入	(290)	(623)
出售廠房及設備之虧損	99	213
營運資金變動前的經營現金流量	143,372	(7,820)
應收貸款增加	(39,964)	(10,371)
貿易及其他應收款項減少	12,690	2,441
待售物業增加	(658,538)	(151,204)
代管人賬目(增加)減少	(45,765)	60,950
貿易及其他應付款項(減少)增加	(91,274)	53,058
營運所用的現金	(679,479)	(52,946)
已付所得稅	(3,639)	(1,534)
<b>營運活動所用現金淨額</b>	<b>(683,118)</b>	<b>(54,480)</b>
<b>投資活動</b>		
購買廠房及設備	(1,053)	(60)
出售廠房及設備的所得款項	–	230
添置投資物業	(10,441)	(10,995)
出售投資物業的所得款項	22,300	–
購買可供出售投資	(620)	–
存放已抵押銀行存款	(10,037)	–
向關聯公司墊款	–	(120)
關聯公司還款	–	1,939
收購附屬公司產生的現金流出淨額(附註25(a)及(c))	(305,982)	(34,005)
出售一間附屬公司產生的現金流入淨額(附註25(b))	1,508	–
結清收購一間附屬公司時獲分配的債務(附註25(c))	–	(1,247)
已收利息	290	623
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(304,035)</b>	<b>(43,635)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>融資活動</b>		
已籌措借貸	1,412,781	326,002
償還借貸	(439,236)	(69,200)
董事墊款	135,000	18,437
償還董事款項	(135,000)	(194,436)
償還關聯公司貸款	-	(16,280)
償還應付關聯公司款項	-	(7,414)
發行股份的所得款項	134,400	100,800
因發行新股份產生的開支	(1,639)	(8,864)
已付利息	(38,217)	(24,839)
已付股息	(49,280)	-
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>1,018,809</b>	<b>124,206</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>31,656</b>	<b>26,091</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>31,809</b>	<b>5,718</b>
<b>年末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>63,465</b>	<b>31,809</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 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／或本綜合財務報表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。

有關該等項目期初及期末結餘之對賬載於附註28。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除附註28的額外披露外，應用該修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。



## 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」）（續）

### 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綜合財務報表造成重大影響。

## 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」）（續）

### 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（續）

#### 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，本公司董事預期就附註17所披露涉及按公平值列賬的分類為可供出售（「可供出售」）投資之權益證券對首次應用香港財務報告準則第9號造成潛在影響。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損失提前撥備。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餘額造成重大影響。

## 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」）（續）

### 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（續）

#### 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。



## 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」）（續）

### 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（續）

#### 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，披露於附註26。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. 重要會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定的適用披露。

綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外，其闡釋於下文所載的會計政策。

歷史成本一般乃按交換貨品及服務所給予的代價的公平值為基準得出。

公平值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格乃直接可予觀察或使用其他估值技巧估計。在估計資產或負債的公平值時，倘市場參與者在於計量日期為資產或負債定價時會考慮資產或負債的特性，則本集團亦會考慮該等特性。於綜合財務報表就計量及／或披露目的所用的公平值乃按有關基準釐定，惟屬於香港會計準則第17號範疇內的租賃交易，以及與公平值部分類似但並非公平值的計量方式（如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）則除外。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

就按公平值轉讓的投資物業及金融工具以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值技巧而言，估值技巧會予以校準以使估值技巧結果與交易價相等。

此外，就財務申報目的而言，公平值計量乃按公平值計量輸入數據可予觀察的程度及輸入數據對公平值計量的整體重要程度而分類為第1、2或3層，其乃載述如下：

- 第1層輸入數據為相同資產或負債於實體可接通的活躍市場於計量日期的報價（未經調整）；
- 第2層輸入數據為第1層內報價以外的輸入數據，其乃直接或間接就資產或負債而言可予觀察；及
- 第3層輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

### 3. 重要會計政策 (續)

主要會計政策載列如下。

#### 合併基準

綜合財務報表納入本公司及由本公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。當本公司符合下列各項時，則取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 就其參與被投資方的可變回報面臨風險或具有權利；及
- 具有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上列三項控制權的其中一項或以上元素出現變動，則本集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司在本集團控制該附屬公司時開始合併入賬，並在本集團失去對該附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支均自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制該附屬公司當日為止計入綜合損益及其他全面收益表。

當有需要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策貫徹一致。

有關本集團成員公司之間交易的全部集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併時全數對銷。

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中所轉讓的代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓的資產、本集團向被收購方前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方控制權發行的股權於收購日期的公平值的總額。收購相關成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認。

轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公平值（如有）的總和超出所收購可識別資產及所承擔的負債於收購日金額的淨值之差額計算作商譽。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔的負債的淨值超過轉讓代價總和，則差額即時於損益確認作議價收購收益。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計處理

綜合財務報表納入出現共同控制合併的合併業務財務報表項目，猶如該等業務自合併業務首次受到控制方控制當日起已經合併。

合併業務的資產淨額乃使用自控制方角度而言的現有賬面值進行合併。概不就商譽或於共同控制合併時的議價收購收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自所呈列的最早日期或自合併業務首次受到共同控制之日（以較短期間為準）的業績。

綜合財務報表之比較數字按有關業務於上一個報告期末或其首次受到共同控制時（以較短期間為準）已合併之假設呈列。

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。

收益於其金額能可靠地計量、未來經濟利益將有可能流入本集團及各項本集團業務之指定條件得以達成時確認，如下所述。

##### (a) 出售物業

在日常業務過程中出售物業的收益於相關物業已經交付予買家時確認。於達到以上收益確認憑證前自買家收取的訂金及分期付款均計入綜合財務狀況表的流動負債項下。

##### (b) 租金收入

本集團有關經營租賃收益的確認政策載述於下文的租賃會計政策內。

##### (c) 物業管理服務

物業管理服務收入於服務提供時確認。

##### (d) 利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將可能流入本集團且能夠可靠計量收入金額時予以確認。利息收入乃按經參照尚未清償本金及按適用的實際利率（即於金融資產的預期年期內將估計未來現金收款準確折現至該資產於初始確認時的賬面淨值的利率）按時間基準累計。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 租賃

每當租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於相關租賃期內按直線法於損益內確認。於協商及安排經營租賃中產生的初始直接成本併入租賃資產的賬面值。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期內按直線法確認為開支。

倘訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。總優惠利益以直線法確認為租金開支減少。

#### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即需要大量時間方準備好作擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃加至該等資產的成本，直至該等資產已大致上準備好作其擬定用途或出售為止。

就暫時投資有待就合資格資產支銷的特定借貸所賺取的投資收入乃自合資格進行資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本乃在其產生期間的損益中確認。

#### 退休福利成本

強制性公積金計劃付款乃在僱員已提供服務而賦予彼等權利享有供款時確認為開支。



### 3. 重要會計政策 (續)

#### 以股份為基礎的付款安排

##### 以權益結算以股份為基礎的付款交易

向本公司董事及本集團其他僱員作出的以權益結算以股份為基礎的付款交易乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

於以權益結算以股份為基礎的付款的授出日期釐定的公平值基於本集團估計將最終歸屬之權益工具，以直線法於歸屬期間支銷，並相應增加權益（購股權儲備）。

於各報告期末，本集團修訂其預期歸屬的權益工具的估計數目。修訂原估計的影響（如有）於損益中確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦會作出相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至保留盈利。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付的稅項乃按年度應評稅溢利得出。應評稅溢利有別於綜合損益及其他全面收益表申報的「除稅前溢利」，乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支及永不課稅或可扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末前已經或實質上實施的稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在綜合財務狀況表的賬面值與計算應評稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時性差額確認，惟以應評稅溢利將可能用以抵銷該等可扣稅暫時性差額為限。倘初始確認（除業務合併外）交易的資產及負債而產生的暫時性差額並無影響應評稅溢利或會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生暫時性差額，則不會確認遞延稅項負債。

與投資於附屬公司相關的應課稅暫時性差額確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時性差額撥回，及有關暫時性差額可能不會於可見未來撥回則除外。與該等投資有關的可扣減暫時性差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能會存在足夠應評稅溢利而須動用暫時性差額的利益及彼等預期於可見未來撥回時方會確認。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並以不再可能將存在充足應評稅溢利以容許收回所有或部分資產為限作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按於報告期末前已經或實質上實施的稅率（及稅法），按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

就計量使用公平值模型計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值被假定為全數透過銷售收回，惟有關假定已被推翻則除外。該假定在投資物業可予折舊且在目標為在一段時間內（而非透過銷售）消耗投資物業內含的幾乎所有經濟利益的業務模型內持有時會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認的項目相關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

#### 廠房及設備

廠房及設備乃按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）在綜合財務狀況表中列賬。

折舊乃確認以於其估計可使用年期內使用直線法撇銷廠房及設備項目成本減去其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法均於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響均按提前基準入賬。

廠房及設備項目乃於出售時或當持續使用資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業，包括作有關目的的在建物業。

投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業乃按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生期間的損益內。

在建投資物業所產生的建築成本均作為在建投資物業賬面值的一部分予以資本化。

為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業乃分類為投資物業。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久撤銷使用且預期其出售將不會產生任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損均計入終止確認物業期間的損益。

倘一項投資物業由於其用途改變（開始發展以作銷售）而成為待售物業，則該物業於轉撥日期面值與公平值之任何差額於損益確認。於改變後，物業以視作成本（相當於於轉撥日期之公平值）及可變現淨值中的較低者列值。

#### 有形資產減值

於報告期末，本集團會審閱其具有有限可使用年期的有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。

當不可能估計個別資產的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及貫徹一致的分配基準，則亦會將公司資產分配至個別現金產生單位，或另行將之分配至可識別合理及貫徹一致分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與在用價值之間的較高者。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產特定風險的稅前折現率折現至其現值，而當中並無對未來現金流量估計作出調整。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 有形資產減值 (續)

倘資產 (或現金產生單位) 的可收回金額估計低於其賬面值, 資產 (或現金產生單位) 的賬面值會減至其可收回金額。於分配減值虧損時, 減值虧損首先會分配以減低任何商譽的賬面值 (如適用), 然後再基於單位中各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不能扣減至低於公平值減出售成本 (如可計量)、在用價值 (如可釐定) 與零三者間之較高者。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損, 資產 (或現金產生單位) 的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計, 惟致令經增加的賬面值不得超出在過往年度並無就該資產 (或現金產生單位) 確認減值虧損下原應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時於損益確認。

#### 待售物業

已竣工物業及發展中以供銷售物業均於綜合財務狀況表按個別物業基準以成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括根據本集團的會計政策已資本化的土地成本、發展開支、借貸成本以及其他應佔開支。可變現淨值乃按實際或估計售價減去竣工估計成本和作出銷售所需的估計成本計算。

#### 金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值 (按適用者)。

#### 金融資產

本集團的金融資產分類為可供出售金融資產以及貸款及應收款項。該分類取決於金融資產的性質及目的, 並於初始確認時釐定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 實際利率法

實際利率法為計算債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入所用的方法。實際利率法為將債務工具預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收款(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至於初始確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬被指定為可供出售為或未獲分類為(a)貸款及應收款項, (b)持有至到期投資或(c)按公平值計入損益的金融資產的非衍生工具。

本集團持有的分類為可供出售金融資產之權益工具於各報告期末以公平值計量。可供出售金融資產之賬面值變動於其他全面收益中確認及於投資重估儲備中累積。當該投資獲出售或被認為減值時, 之前於投資重估儲備中累積之累計損益將重新分類至損益。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後, 貸款及應收款項(包括應收貸款、貿易及其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本再減去任何減值(見下文有關金融資產減值的會計政策)計量。

利息收入乃應用實際利率確認, 惟倘確認利息並不重大的短期應收款項則除外。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值

金融資產乃於各報告期末就減值指標予以評估。倘有客觀證據顯示因於初始確認金融資產後發生的一項或以上事件而影響金融資產的估計未來現金流量，則金融資產會被視作已經減值。

若可供出售股本投資之公平值顯著或長期低於其成本價，則被視為該證券減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手面臨重大財務困難；或
- 違反合約，如違反或拖欠利息及本金付款；或
- 借貸人將有可能破產或進行財務重組；或
- 因出現財政困難導致該金融資產於活躍市場消失。

就貿易應收款項等若干金融資產類別而言，被評估為並無個別減值的資產均會額外按集體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可能包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲付款的次數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與應收款項違約相關的可觀察變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

金融資產的賬面值乃直接就所有金融資產的減值虧損作出扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃透過使用備抵賬予以扣減。當貿易應收款項被視作不可收回時，其乃就備抵賬予以撇銷。其後收回過往已撇銷的金額乃計入損益。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

當可供出售金融資產被釐定為已減值，之前已於其他全面收益確認的累計收益或虧損會於期內重新分類至損益中。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額有所減少，而減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則過往已確認的減值虧損乃通過損益撥回，惟以資產於撥回減值當日的賬面值不得超過在並無確認減值下原應存在的攤銷成本為限。

可供出售股本投資之前於損益中確認之減值虧損不能通過損益撥回。任何於減值虧損後出現之公平值增加將於其他全面收益中確認及於投資重估儲備中累積。

#### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

#### 金融負債

金融負債（包括建築應付款項、應付保留金及借貸）其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本工具 (續)

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息開支所用的方法。實際利率法為將金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金付款(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至於初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

##### 終止確認

本集團僅在自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間的差額乃在損益中確認。

本集團僅在本集團的責任已經解除、取消或已屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。



#### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團的會計政策（載述於附註3）時，本集團的管理層需要就不能從其他來源得出的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素而作出。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出檢討。如會計估計的修訂僅影響當期，則在估計修訂期間確認修訂，如修訂影響當期及未來期間，則會於修訂當期及未來期間確認修訂。

##### 應用會計政策的重要判斷

以下為本集團管理層在應用本集團會計政策時所作出對於綜合財務報表所確認金額有最重大影響的重要判斷，涉及估計（於下文單獨討論）者除外。

##### 投資物業的遞延稅項

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或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結得出，本集團的投資物業並非以其目標為在一段時間內耗用投資物業內含的幾乎全部經濟利益的業務模型下持有。故此，在計量本集團的投資物業遞延稅項時，本公司董事已釐定有關使用公平值模型計量的投資物業賬面值完全通過出售收回的假定並無被推翻。因此，本集團並無就有關投資物業公平值超出成本的變動確認任何遞延稅項。

##### 估計不明朗因素的主要來源

以下為關於未來的主要假設及於各報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計不確定性具有對下一個財政年度內資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險。

##### 投資物業的公平值

於二零一七年十二月三十一日，投資物業乃按公平值總額36,700,000港元（二零一六年：573,990,000港元）在綜合財務狀況表中列賬。公平值乃基於獨立合資格估值師使用涉及若干市場狀況假設的物業估值技巧對該等物業進行的估值得出。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業的公平值出現變動，並須對綜合損益及其他全面收益表中申報的收益或虧損金額作出相應調整。

#### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

##### 估計不明朗因素的主要來源(續)

##### 待售物業估計可變現淨值

在釐定是否須就本集團的待售物業計提撥備時，本集團會考慮當前市況以估計可變現淨值（即實際或估計售價減去竣工估計成本和作出銷售所需的估計成本）。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會計提撥備。倘待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及／或預算發展成本出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。於二零一七年十二月三十一日，待售物業的賬面值約為2,245,263,000港元（二零一六年：691,529,000港元）。

##### 應收貸款的估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮未來現金流量的估計值。減值虧損金額會按資產賬面值與按該金融資產原訂實際利率（即初始確認時計算的實際利率）對估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸損失）進行折現後的現值兩者之間的差額確認。倘實際未來現金流量少於預期，則可能會出現重大減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，應收貸款的賬面值為51,554,000港元（二零一六年：11,590,000港元）。

#### 5. 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	—
	732,390	40,688

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。

## 5. 收益及分部資料(續)

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	—
	<b>732,390</b>	<b>40,688</b>	<b>145,033</b>	<b>51,700</b>
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			<b>122,261</b>	<b>24,479</b>

營運分部所用的會計政策乃與附註3所述的本集團的會計政策相同。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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 5. 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：

	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
總分部資產	2,446,158	1,362,142
未分配資產	17,349	3,761
綜合總資產	2,463,507	1,365,903
<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
總分部負債	1,602,973	912,496
未分配負債	218,568	3,279
綜合總負債	1,821,541	915,775

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。

## 5. 收益及分部資料(續)

## 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

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 5. 收益及分部資料(續)

#### 其他分部資料(續)

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)	4,800

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。

## 6. 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
	<b>15,046</b>	<b>3,709</b>

## 7. 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
借貸成本總額	<b>39,955</b>	19,589
減：合資格資產成本的已資本化金額	<b>(19,334)</b>	(12,056)
	<b>20,621</b>	7,533

於本年度內已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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 8. 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(附註9)	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)
	28,975	4,169
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(附註24)	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
	(758)	(6,494)



## 9. 董事、主要行政人員及僱員酬金

### 董事

本公司董事的酬金（包括集團實體就彼等向本集團提供的服務已付或應付的款項）如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金	517	188
薪金及其他津貼	6,108	1,968
酌情花紅	17,248	284
退休福利計劃供款	55	59
	<b>23,928</b>	<b>2,499</b>

根據適用上市規則及公司條例披露的本年度董事及行政人員酬金如下：

	二零一七年					二零一六年				
	袍金 千港元	薪金及其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	薪金及其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
A) 執行董事：										
陳文輝先生(執行總裁)(附註(a))	-	1,920	-	6	1,926	-	120	10	6	136
林建國先生(附註(a)及(d))	-	873	8,614	13	9,500	-	720	180	18	918
廖漢威先生(附註(a))	-	2,415	5,625	18	8,058	-	336	28	17	381
張慧璇女士(附註(a))	-	900	3,009	18	3,927	-	792	66	18	876
	-	6,108	17,248	55	23,411	-	1,968	284	59	2,311
B) 非執行董事：										
龐錦強先生(附註(b))	100	-	-	-	100	47	-	-	-	47
嚴國文先生(附註(b))	100	-	-	-	100	-	-	-	-	-
林建國先生(附註(a)及(d))	17	-	-	-	17	-	-	-	-	-
	217	-	-	-	217	47	-	-	-	47
C) 獨立非執行董事：										
蕭少滔先生(附註(c))	100	-	-	-	100	47	-	-	-	47
李仲明先生(附註(c))	100	-	-	-	100	47	-	-	-	47
陳華敏女士(附註(c))	100	-	-	-	100	47	-	-	-	47
	300	-	-	-	300	141	-	-	-	141
總計	517	6,108	17,248	55	23,928	188	1,968	284	59	2,499

## 9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

### 董事(續)

附註：

- (a) 該等董事於二零一六年三月四日獲委任。於二零一六年三月十四日，陳文輝先生調任為主席、執行總裁及執行董事，而其他董事則調任為執行董事。
- (b) 該等董事於二零一六年三月四日獲委任及於二零一六年三月十四日調任為非執行董事。
- (c) 該等董事於二零一六年六月二十七日獲委任。
- (d) 於二零一七年九月二十三日，林建國先生調任為本公司之非執行董事。彼其後於二零一七年十一月二十三日辭任本公司之非執行董事職務及於同日獲委任為本公司顧問。

酌情花紅乃經參考集團實體於相關年度內出售物業的表現而釐定。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，主要行政人員或本公司任何董事概無放棄或同意放棄任何薪酬(二零一六年：無)。

上文所示執行董事的酬金乃針對彼等就管理本公司及本集團的事務所提供的服務而言。

上文所示非執行董事的酬金及獨立非執行董事的酬金乃針對彼等作為本公司董事所提供的服務而言。

### 僱員

本集團的五名最高薪人士中，四名(二零一六年：兩名)人士為本公司董事，彼等的酬金詳情載列如上。截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下一名(二零一六年：三名)人士的酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他津貼	708	1,779
酌情花紅	1,390	282
退休福利計劃供款	18	50
	<b>2,116</b>	<b>2,111</b>

## 9. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

### 董事(續)

並非本公司董事且其酬金在以下範圍內的最高薪人士人數如下：

	二零一七年 僱員人數	二零一六年 僱員人數
零至1,000,000港元	-	3
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	-
	1	3

## 10. 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 11. 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)
	25,676	2,739
遞延稅項(附註15)	771	1
	26,447	2,740

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	122,261	24,479
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	(426)	160
年內所得稅開支	26,447	2,740

## 12. 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	<b>95,814</b>	21,739
	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	<b>505,933</b>	388,634
有關尚未行使超額配股權的攤薄潛在普通股之影響		446
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		389,080

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 13. 廠房及設備

	租賃改善 千港元	辦公室設備 及傢俱 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一六年一月一日	95	41	737	873
添置	4	56	-	60
出售	-	-	(737)	(737)
於二零一六年十二月三十一日	99	97	-	196
添置	991	62	-	1,053
出售	(99)	(26)	-	(125)
於二零一七年十二月三十一日	991	133	-	1,124
<b>折舊</b>				
於二零一六年一月一日	2	1	233	236
年內撥備	20	14	61	95
出售時抵銷	-	-	(294)	(294)
於二零一六年十二月三十一日	22	15	-	37
年內撥備	191	24	-	215
出售時抵銷	(22)	(4)	-	(26)
於二零一七年十二月三十一日	191	35	-	226
<b>賬面值</b>				
於二零一七年十二月三十一日	800	98	-	898
於二零一六年十二月三十一日	77	82	-	159

廠房及設備乃於其估計可使用年期內經考慮其剩餘價值後按直線法折舊如下：

租賃改善	租賃期內
辦公室設備及傢俱	每年10%至50%
汽車	每年20%

## 14. 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
<b>公平值</b>				
於二零一六年一月一日	28,680	21,770	473,000	523,450
添置	5,881	3,067	2,047	10,995
公平值增加	9	583	38,953	39,545
於二零一六年十二月三十一日	34,570	25,420	514,000	573,990
添置	–	608	9,833	10,441
公平值(減少)增加	(1,598)	–	12,167	10,569
出售	(22,300)	–	–	(22,300)
轉撥至待售物業	–	–	(536,000)	(536,000)
於完成時轉撥	26,028	(26,028)	–	–
於二零一七年十二月三十一日	<b>36,700</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>36,700</b>

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或為資本升值目的而持有的物業權益均使用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。所有該等投資物業均位於香港。

本集團的投資物業於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的公平值乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(為與本集團並無關連的獨立合資格估值師公司，且具備就相關地點的類似物業進行估值的適當資格及近期經驗)於各自日期所進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公平值時，本公司董事會已成立一支估值團隊，該團隊由本公司的一名執行董事領導，以釐定公平值計量適用的估值技巧及輸入數據。本集團委聘獨立合資格估值師進行估值。估值團隊與獨立合資格估值師緊密合作，以確立適當的估值技巧及模型輸入數據。估值團隊每半年向本公司董事會匯報其結果，以解釋投資物業公平值發生波動的原因。

在估計物業的公平值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，一處已竣工投資物業的停車位的公平值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。

## 14. 投資物業(續)

於二零一六年十二月三十一日，在建投資物業的公平值乃參照相同地區及狀況之類似物業交易價格之市場證據，並經計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用、完成發展項目預計將產生的剩餘成本及費用以及發展商溢利率而達致。

於二零一六年十二月三十一日，有待活化投資物業的公平值乃基於剩餘法釐定，該方法評估物業的所有可租賃單位的每月市場租金，並按此類型物業的投資者預期的市場收益率折現，經考慮竣工估計總翻新成本、開發商的溢利率、借貸成本、市場推廣開支及專業費用。每月市場租金乃經參考該等物業的可租賃單位於完成活化後將取得的租金及附近類似物業的其他出租情況評估得出。折現率乃經參考分析香港類似物業的銷售交易所得出的收益率釐定，並經考慮物業投資者的市場預期作出調整，以反映本集團投資物業的具體因素。

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確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)。

年內，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12,167,000港元已於損益中確認。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的投資物業詳情及有關公平值架構的資料如下：

	於二零一七年 十二月三十一日	
	第3層 千港元	的公平值 千港元
位於香港的停車位	36,700	36,700



## 14. 投資物業(續)

	於二零一六年 十二月三十一日	
	第3層 千港元	的公平值 千港元
位於香港的工業單位	514,000	514,000
位於香港的停車位	54,100	54,100
位於香港的商業單位	5,890	5,890
	573,990	573,990

下表提供有關如何釐定該等投資物業於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的公平值的資料(尤其是所用估值技巧及輸入數據),以及公平值計量按公平值計量輸入數據可獲觀察的程度獲分類的公平值架構(第1至3層)。

本集團持有的投資物業	公平值 千港元	公平值架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
已竣工投資物業—停車位	36,700	第3層	直接比較法	單位銷售價格 1,150,000港元至 2,500,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加, 反之亦然
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>					
在建投資物業—停車位	25,420	第3層	剩餘法	單位銷售價格 1,200,000港元至 2,160,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加, 反之亦然
				發展商的預期 溢利率為30%	預期溢利小幅增加將導致 公平值大幅減少,反之亦然
				竣工估計總建築成本 約為370,000港元	成本大幅增加將導致 公平值大幅減少,反之亦然



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 14. 投資物業(續)

本集團持有的投資物業	公平值 千港元	公平值架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
有待活化投資物業—工業大廈	514,000	第3層	剩餘法	每月市場租金為 每平方呎9,044港元  發展商的預期 溢利率預期為15%  竣工估計總翻新 成本約為 141,700,000港元	每月市場租金大幅增加將導致 公平值大幅增加·反之亦然  預期溢利小幅增加將導致 公平值大幅減少·反之亦然  成本大幅增加將導致公平值 大幅減少·反之亦然
已竣工投資物業—停車位	28,680	第3層	直接比較法	單位銷售價格 1,200,000港元至 2,160,000港元	市場單位銷售價格大幅增加 將導致公平值大幅增加· 反之亦然
已竣工投資物業—商業單位	5,890	第3層	收益法	每月市場租金為 每平方呎28港元  資本化率為3.2%	每月市場租金大幅增加將導致 公平值大幅增加·反之亦然  資本化率小幅增加 將導致公平值大幅減少·反 之亦然
	<u>573,990</u>				

於上述兩個年度，概無轉入或轉出第3層。

於二零一七年十二月三十一日，本集團公平值約26,260,000港元的已竣工物業（二零一六年：公平值約539,420,000港元的在建及有待活化投資物業）已予抵押以作為本集團獲授的銀行借貸的擔保。有關詳情載於附註22。

## 15. 遞延稅項

以下為就財務報告目的進行的遞延稅項結餘分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延稅項資產	-	1,051
遞延稅項負債	(249)	(529)
	(249)	522

以下為於本年度及過往年度已確認的重大遞延稅項負債及資產以及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	-	523	523
(扣自)計入損益	(529)	528	(1)
於二零一六年十二月三十一日	(529)	1,051	522
計入(扣自)損益	280	(1,051)	(771)
於二零一七年十二月三十一日	(249)	-	(249)

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損約63,915,000港元（二零一六年：29,266,000港元），可供抵銷未來溢利，而有關稅項虧損概無屆滿日期。於二零一六年十二月三十一日，已就有關虧損6,369,000港元確認遞延稅項資產。於二零一七年十二月三十一日，概無就剩餘稅項虧損約63,915,000港元（二零一六年：22,897,000港元）確認遞延稅項資產，乃由於相關實體未來溢利流的不可預測性所致。該等稅項虧損可無限期結轉。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 16. 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)	51,554	11,590
分析為：		
— 非即期部分	48,200	11,449
— 即期部分(附註19)	3,354	141
總計	51,554	11,590

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。

## 16. 應收貸款 (續)

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	44,724	11,298
	<b>51,554</b>	<b>11,590</b>

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	<b>3.25%至7%</b>	<b>3.25%至7%</b>

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。

## 17. 可供出售投資

於二零一七年九月，本集團認購Betatron Cohort 2 and 3 (BVI) Limited (「Betatron」，一間於英屬處女群島註冊成立的私人公司) 面值100,000美元(相當於775,000港元)的參與式票據(「參與式票據」)，佔於二零一七年十二月三十一日Betatron發行的全部參與式票據總面值的10%。Betatron的投資目標是以風險投資為重心，通過發掘亞洲的投資機遇實現資本增值。

根據本公司與Betatron訂立的條款清單，由於本集團認購的參與式票據並未賦予本集團委任領導Betatron相關活動的Betatron董事的權利，因此本公司董事認為本集團對Betatron並無重大影響力。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 17. 可供出售投資(續)

於二零一七年十二月三十一日，可供出售投資的公平值為620,000港元。本集團已就公平值變動於損益內確認公平值虧損155,000港元。此可供出售投資的公平值的計量所使用的計量技巧有重大不可觀察輸入值，因此被分類為公平值架構的第3層。

### 18. 待售物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團的待售物業賬面值，按成本列賬，包括：		
— 發展中物業	2,229,560	682,445
— 已竣工物業	15,703	9,084
	<b>2,245,263</b>	691,529
將於一年後變現的物業	<b>1,652,760</b>	200,583

發展中物業均位於香港。

本公司董事認為，所有待售物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

於二零一七年十二月三十一日，總金額為2,243,100,000港元（二零一六年：682,445,000港元）的待售物業已質押，以抵押授予本集團的銀行借貸（載列於附註22）。

所有上述待售物業將於本集團一般經營週期內被出售，因此，被分類為流動資產。

## 19. 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16)	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
	11,634	20,993

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	-
	5,200	32

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。

## 20. 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%至0.65%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（載於附註22）。

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。銀行結餘乃按市場利率計息如下：

	二零一七年	二零一六年
年利率範圍：		
銀行結餘	0.001% – 0.01%	0.001% – 0.01%

## 21. 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
— 應計建築成本	32,799	5,795
— 應計員工成本	497	-
— 應計利息	1,738	-
— 應計代理佣金	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。



## 22. 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>	741,663
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>	741,663

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
定息借貸：	1,645,208	741,663
— 一年內	70,000	—
	<b>1,715,208</b>	741,663

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 22. 借貸(續)

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:		
— 定息借貸	10%	不適用
— 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		
— 已竣工,按成本計	13,539	—
— 發展中以供銷售,按成本計	2,229,561	682,445
	2,243,100	682,445
投資物業		
— 已竣工,按公平值計	26,260	—
— 在建,按公平值計	—	25,420
— 有待活化,按公平值計	—	514,000
	26,260	539,420
已抵押銀行存款	10,037	—
總計	2,279,397	1,221,865

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。

## 23. 股本

本集團於二零一六年一月一日的股本指構成本集團各公司(受陳文輝先生及林建國先生共同控制)的已發行及繳足股本總額。

本公司的股本變動如下：

	附註	股份數目	金額 港元
每股面值0.01港元的普通股			
<b>法定：</b>			
於二零一六年三月四日(註冊成立日期)	(a)	38,000,000	380,000
法定股本增加·每股面值0.01港元的普通股	(d)	962,000,000	9,620,000
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日		1,000,000,000	10,000,000
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零一六年三月四日(註冊成立日期)	(b)	100	1
根據集團重組發行普通股	(c)	900	9
透過全球發售發行新股份	(e)	56,000,000	560,000
透過資本化發行新股份	(f)	167,999,000	1,679,990
於二零一六年十二月三十一日		224,000,000	2,240,000
發行紅股	(g)	224,000,000	2,240,000
透過公開發售發行新股份	(h)	179,200,000	1,792,000
於二零一七年十二月三十一日		627,200,000	6,272,000

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 23. 股本 (續)

附註：

- (a) 於二零一六年三月四日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (b) 於二零一六年三月四日，100股入賬列為繳足的股份獲配發及發行，其中1股股份、89股股份及10股股份分別發行予初始認購人、陳文輝先生全資擁有的公司Star Properties Holdings (BVI) Limited及林建國先生全資擁有的公司Eagle Trend (BVI) Limited。於同日，初始認購人所持有的1股股份其後獲轉讓予Star Properties Holdings (BVI) Limited。
- (c) 於二零一六年三月二十二日，900股入賬列為繳足的股份獲配發及發行，其中828股股份獲發行予Star Properties Holdings (BVI) Limited，而72股股份則獲發行予Eagle Trend (BVI) Limited。
- (d) 根據我們的股東於二零一六年六月二十七日舉行的股東特別大會，本公司的法定股本透過增設額外962,000,000股每股面值0.01港元的股份而由380,000港元增加至10,000,000港元。
- (e) 於二零一六年七月十三日，本公司完成全球發售，發行合共56,000,000股每股面值0.01港元的新普通股。全球發售的所得款項淨額總數乃按發售價每股1.8港元，並經扣除有關全球發售的包銷費用及上市開支8,864,000港元後計算。
- (f) 根據本公司股東於二零一六年六月二十七日通過的書面決議案，待本公司之股份溢價賬因就以全球發售之方式進行本公司股份首次上市發行56,000,000股普通股而有所進賬後，本公司董事獲授權將本公司167,999,000股股份之股份溢價賬進賬額1,679,990港元撥充資本。資本化已於二零一六年七月十三日完成。根據決議案配發及發行的股份將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位。
- (g) 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集團日期為二零一七年五月十九日的公告。
- (h) 於二零一七年九月十一日，根據公開發售配發及發行179,200,000股每股面值0.01港元的股份。公開發售的所得款項淨額總數乃按發售價每股0.075港元，並經扣除有關公開發售的交易成本1,639,000港元後計算。

## 24. 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、本集團任何成員公司的全職僱員及其他合資格參與者（「參與者」）提供獲得本公司所有權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。

於本年度內，若干董事及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。分別於附註23(g)及附註23(h)詳述於二零一七年五月進行之紅股發行及於二零一七年九月進行之股份公開發售後，購股權之數目及行使價已予調整為26,107,200份及每股0.98港元。

購股權的特定類別詳情載列如下：

	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 (經調整)
董事	二零一七年 一月二十五日	二零一七年一月二十五日至 二零一八年一月二十四日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元
僱員	二零一七年 一月二十五日	二零一七年一月二十五日至 二零一八年一月二十四日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元
其他人士	二零一七年 一月二十五日	二零一七年一月二十五日至 二零一八年一月二十四日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 24. 以股份為基礎的付款交易(續)

下表披露本公司於本年度內授予若干董事、僱員及其他合資格參與者的購股權數目的變動情況：

購股權類別	於二零一七年 一月一日 已發行在外	於年內授出	於年內 經調整 (附註1)	重新分類 (附註2)	於二零一七年 十二月三十一日 已發行在外
董事	-	10,080,000	11,088,000	(4,704,000)	16,464,000
僱員	-	2,352,000	2,587,200	-	4,939,200
其他人士	-	-	-	(4,704,000)	4,704,000
	-	12,432,000	13,675,200	-	26,107,200

附註：

- 1： 因本公司分別於二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日進行紅股發行及公開發售，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分別載於本公司日期為二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日之公告。
- 2： 於二零一七年十一月二十三日，林建國先生辭任本公司董事。由於彼於同日進一步獲重新委任為本集團顧問，彼獲授之購股權已就呈列目的由「董事」類別重新分類為「其他人士」。

於授出日期透過三項式模式釐定的於紅股發行及公開發售調整之前授予董事、僱員及其他參與者的購股權估計公平值分別為1.08港元、1.06港元及1.08港元；而於上述調整之後的購股權估計公平值分別為0.52港元、0.50港元及0.52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	其他人士 二零一七年
調整前：	授出日價格	2.060港元	2.060港元	2.060港元
	行使價	2.060港元	2.060港元	2.060港元
調整後：	授出日價格	0.980港元	0.980港元	0.980港元
	行使價	0.980港元	0.980港元	0.980港元
到期期限(年)		9.461年	9.461年	9.461年
波幅		50.160%	50.160%	50.160%
股息收益率		0.579%	0.579%	0.579%
無風險利率		1.725%	1.725%	1.725%
行使倍數		3.342	2.860	3.342

## 24. 以股份為基礎的付款交易(續)

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。更改可變因素及假設可能引致購股權公平值的改變。

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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認總開支12,543,000港元(二零一六年：無)。

## 25. 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
	339,980

## 25. 收購及出售附屬公司 (續)

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度 (續)

#### a. 收購粵榮集團 (續)

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	(33,998)
收購附屬公司的現金流出	305,982

#### 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。



**25. 收購及出售附屬公司 (續)****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理資產管理控股（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)
	(21)

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。



## 25. 收購及出售附屬公司(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

### c. 收購星星信貸(續)

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	21
商譽(附註)	28

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	7

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。

## 26. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年內根據經營租賃支付的最低租賃付款		
— 一處住宅單位	1,800	—
— 辦公室單位	1,797	1,747
— 汽車	50	120
	<b>3,647</b>	1,867

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃具有未來最低租賃付款承擔，其到期如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內		
— 租自一間關聯公司的一處住宅單位	1,800	—
— 租自關聯公司的辦公室單位	106	55
— 租自第三方的一個辦公室單位	1,012	1,106
— 租自一間關聯公司的一輛汽車	60	120
	<b>2,978</b>	1,281
第二至第五年（包括首尾兩年）		
— 租自第三方的一個辦公室單位	—	1,012
— 租自一間關聯公司的一輛汽車	45	100
	<b>45</b>	1,112
總計	<b>3,023</b>	2,393

租賃一般按固定租金、兩年租期協商達成（二零一六年：兩年）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 26. 經營租賃承擔(續)

#### 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16,281,000港元(二零一六年: 10,736,000 港元), 該等物業預期按1% (二零一六年: 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 千港元	二零一六年 千港元
一年內	342	2,987
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	3,320
	342	6,307

### 27. 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有關綜合財務報表中已訂約但未撥備的物業發展項目資本支出	128,005	14,003
收購粵榮集團股權之承擔(附註)	-	305,982
	128,005	319,985

附註: 該款項指收購粵榮集團的現金代價承擔。詳情載於附註25(a)。

## 28. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債之變動，其包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	借貸 千港元	董事貸款 千港元	應付股息 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	741,663	–	–	741,663
現金流入(流出)：				
籌得借貸	1,412,781	–	–	1,412,781
償還借貸	(439,236)	–	–	(439,236)
董事墊款	–	135,000	–	135,000
償還董事款項	–	(135,000)	–	(135,000)
已付利息	(37,908)	(309)	–	(38,217)
已付股息	–	–	(49,280)	(49,280)
非現金交易：				
股息	–	–	49,280	49,280
利息開支	39,646	309	–	39,955
減：於二零一七年十二月三十一日之 應計利息(附註21)	(1,738)	–	–	(1,738)
於二零一七年十二月三十一日	1,715,208	–	–	1,715,208

## 29. 資本風險管理

本集團管理資本，確保本集團能夠持續經營，同時為持份者帶來最大回報及保持適當的資本結構。本集團的整體策略於兩個年度維持不變。

本集團資本結構由債務淨額(包括借貸、扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔股本(包括繳足股本及儲備)組成。

本集團管理層定期持續檢討資本結構，考慮資本成本及與資本有關的風險。本集團將透過股息派付及新股份發行以及新債發行及現有債務贖回的方式平衡其整體資本結構。



### 30. 金融工具

#### A. 金融工具類別

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	620	—
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	179,767	49,206
	<b>180,387</b>	49,206
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	1,720,281	760,414

#### B. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、應收貸款、貿易及其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項及借貸。該等金融工具的詳情披露於各自附註。與該等金融工具相關的風險及降低該等風險的政策載列於下文。本集團管理層管理及監控該等風險敞口以確保及時有效地採取適當措施。

##### 市場風險

##### 利率風險

本集團就定息金融機構貸款(有關該貸款的詳情見附註22)面臨公平值利率風險。此外，於報告期末，按浮動利率計息的應收貸款、銀行結餘及銀行借貸使本集團面臨現金流量利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團的管理層監管利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債所面臨的利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團的港元計值借貸所產生的香港銀行同業拆息及香港最優惠利率波動。

##### 敏感度風險

以下敏感度分析已按應收貸款及銀行借貸所面臨之現金流量利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的應收貸款及銀行借貸於整個年度均尚未清償而編製。截至二零一七年十二月三十一日止年度，上升或下跌50(二零一六年：50)個基點代表本集團管理層對利率的合理可能變動所作出的評估。

### 30. 金融工具(續)

#### B. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 利率風險(續)

##### 敏感度風險(續)

倘利率上升/下跌50個基點，而所有其他可變因素均維持不變，本集團：

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的待售物業的已資本化利息將增加/減少約2,647,000港元(二零一六年：2,251,000港元)，而其將隨即於向買家交付物業並確認收益時在綜合損益及其他全面收益表中自銷售及服務成本扣除。此乃主要歸因於本集團就其浮息銀行借貸面臨利率風險；及
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少/增加約4,443,000港元(二零一六年：1,167,000港元)。此乃主要歸因於本集團就其浮息應收貸款及銀行借貸面臨利率風險。

本公司董事認為就銀行結餘所面臨的利率風險並不重大。

##### 貨幣風險

本集團的交易及結餘主要以相關集團實體的功能貨幣港元計值，故本集團並無面臨重大貨幣風險。

##### 價格風險

本集團透過投資非上市權益證券面臨價格風險。此外，本集團已委派管理層監管價格風險。

##### 價格風險敏感度分析

於報告期末，以下敏感度分析已按股本價格所面臨之風險釐定。倘股本工具價格上升/下降10%(二零一六年：不適用)，則投資估值儲備會因可供出售投資之公平值變動而增加/減少62,000港元(二零一六年：不適用)。

##### 信貸風險

本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險產生自綜合財務狀況表所列明的各項金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層會於報告期末審閱各項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充裕減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。



### 30. 金融工具 (續)

#### B. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

由於所有應收貸款以借款人的物業單位作抵押，故有關應收貸款的信貸風險屬有限。

由於交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關流動資金的信貸風險屬有限。

本集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

- 提供予並無違約記錄的獨立第三方的應收貸款；
- 存於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金；及
- 自預售物業收取的銷售按金，其乃存於數間律師事務所。

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

##### 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團會監管及維持管理層視作充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支本集團的營運及紓緩現金流量波動的影響。

本公司董事已審慎考慮本集團的持續經營能力。本公司董事認為，經計及(i)本集團為其借貸作出抵押之投資物業及待售物業價值；(ii)本集團目前可動用尚未提取之銀行融資及內部財務資源；及(iii)虹方建築項目預計將自報告期結束後十二個月內竣工及交付予買家，本集團具備充裕營運資金以應付目前自報告期結束後一年內的需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

下表詳列本集團金融負債的餘下合同到期日。該表乃基於本集團須予償付的最早日期的金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，具有按要求償還條款的借貸乃計入最早時間段，而不論交易對手選擇行使其權利的可能性。



## 30. 金融工具(續)

## B. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

## 流動資金表

	加權平均 實際利率 %	須按要求 償還或少於				未折現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
		3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元		
於二零一七年十二月三十一日							
應付保留金	-	5,073	-	-	-	5,073	5,073
已收租賃按金	-	7,096	-	-	-	7,096	7,096
借貸							
- 浮息	2.84	1,645,208	-	-	-	1,645,208	1,645,208
- 定息	10	70,000	-	-	-	70,000	70,000
		1,727,377	-	-	-	1,727,377	1,727,377

	加權平均 實際利率 %	須按要求 償還或少於				未折現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
		3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元		
於二零一六年十二月三十一日							
建築應付款項	-	7,000	-	-	-	7,000	7,000
應付保留金	-	11,751	-	-	-	11,751	11,751
已收租賃按金	-	1,291	-	-	-	1,291	1,291
借貸							
- 浮息	3.33	741,663	-	-	-	741,663	741,663
		761,705	-	-	-	761,705	761,705

### 30. 金融工具 (續)

#### B. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

##### 流動資金表 (續)

具有須按要求償還條款的借貸乃計入上述到期日分析內「須按要求償還或少於3個月」的時間範圍內。於二零一七年十二月三十一日，該等借貸的總賬面值為1,715,208,000港元（二零一六年：741,663,000港元）。經考慮本集團的財務狀況，本公司董事並不相信該等銀行／金融機構將可能行使彼等的酌情權利以要求即時還款。本公司董事相信，有關銀行借貸將會根據貸款協議所載的計劃還款日期償還。本金及利息現金流出總額載列如下：

	加權平均 實際利率 %	須按要求 償還或 少於3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一七年十二月三十一日							
借貸							
– 浮息	2.84	41,923	948,435	425,847	321,342	1,737,547	1,645,208
– 定息	10	1,764	75,236	–	–	77,000	70,000
		43,687	1,023,671	425,847	321,342	1,814,547	1,715,208

	加權平均 實際利率 %	須按要求 償還或 少於3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一六年十二月三十一日							
借貸							
– 浮息	3.33	6,083	237,778	16,321	518,224	778,406	741,663

#### C. 金融工具的公平值計量

本集團之可供出售投資乃按各報告期末的公平值計量。該等資產的經常性公平值計量詳情載於附註17。於年內，第1層與第2層間並無轉撥，亦無轉入第3層。

本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

### 31. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員在香港運作強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃的資產乃獨立於本集團並在由受託人控制的基金中持有。本集團按相關工資成本的5%向強積金計劃供款，而僱員的供款比例與此相同。總開支189,000港元（二零一六年：173,000港元）指本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度按計劃規則列明的比率已或應向該等計劃支付的供款。

### 32. 關聯方披露

#### (I) 交易

本集團於年內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱	交易性質	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
晶港發展有限公司	融資成本（附註(a)）	-	856
嘉理資產管理有限公司 （「嘉理資產管理」）	租金開支（附註(b)）	-	550
南展投資有限公司	融資成本（附註(a)）	-	856
耀綽有限公司（「耀綽」）	租金開支（附註(b)）	160	1,031
陳文輝先生（董事）	融資成本（附註(c)）	309	-
廖漢威先生（董事）	銷售佣金（附註(d)）	1,875	-
永城興業有限公司（「永城」）	汽車開支（附註(e)）	5	100
衡鎮有限公司（「衡鎮」）	董事宿舍租金（附註(f)）	1,800	-
城市酒業有限公司（「城市酒業」）	酬酢開支（附註(g)）	11	107
城市優質生活有限公司 （「城市優質生活」）	廣告開支（附註(h)）	-	163
	汽車開支（附註(e)）	45	20
	酬酢開支（附註(g)）	23	-
城市廚房有限公司（「城市廚房」）	酬酢開支（附註(g)）	29	-
M&M Kitchen Limited （「M&M Kitchen」）	酬酢開支（附註(g)）	-	139
城市工作坊有限公司（「城市工作坊」）	租金開支（附註(b)）	477	-



## 32. 關聯方披露 (續)

### (I) 交易 (續)

附註：

- (a) 關聯公司貸款按年利率15%計息。
- (b) 嘉理資產管理、耀綽及城市工作坊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。
- (c) 來自董事之貸款按每年2.9%計息。為數135,000,000港元之貸款乃於年內自董事取得並已償還。
- (d) 銷售佣金乃基於僱傭函件所載的協定條款而釐定。
- (e) 汽車開支指按雙方協定的價格自永城及Metropolitan Lifestyle租用汽車。
- (f) 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。
- (g) 酬酢開支指按雙方協定的價格由城市酒窖、Metropolitan Kitchen、M&M Kitchen及Metropolitan Lifestyle提供酒品及餐飲服務以供消費。
- (h) 廣告開支指Metropolitan Life Style按雙方協定的價格收取的服務費。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

### (II) 主要管理人員報酬

本公司董事已識別為本集團的主要管理層成員，彼等於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的酬金載列於附註9。

### (III) 個人擔保

誠如附註22所披露，於二零一七年十二月三十一日金融機構貸款70,000,000港元乃由本公司主席兼執行董事陳文輝先生提供之個人擔保作抵押。

### (IV) 其他交易

其他關聯方交易之詳情載於附註26。

### 33. 本公司主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的詳情披露如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持 所有權權益比例		本公司所持 投票權比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
富享控股有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業發展
鋒騰有限公司	香港	普通股10,000港元	100%	100%	100%	100%	物業發展及物業投資
綠尤投資有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業發展及物業投資
虹彩控股有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業發展
利鑽有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	物業投資
星星地產(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	提供項目管理及行政服務
星星物業管理有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股及 提供物業管理服務
星星信貸有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	提供融資
達誠置業有限公司	香港	普通股200,000港元	100%	-	100%	-	物業發展
鑽海投資有限公司	香港	普通股1港元	100%	-	100%	-	物業發展

以上所列出者乃本公司董事認為對本集團之業績或資產有重要影響的本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

於報告期末，本公司擁有其他對本集團影響並不重大的附屬公司。本公司的所有附屬公司均於香港營運。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 34. 本公司的財務狀況及儲備表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	48,062	9,204
應收附屬公司款項(附註(1))	689,931	—
	737,993	9,204
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	219	822
應收附屬公司款項(附註(2))	183,806	275,206
銀行結餘及現金	2,558	172
	186,583	276,200
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	1,677	92
應付附屬公司款項	225,501	—
借貸	216,000	—
	443,178	92
<b>流動(負債)資產淨額</b>	<b>(256,595)</b>	276,108
<b>資產淨額</b>	<b>481,398</b>	285,312
<b>資本及儲備</b>		
股本	6,272	2,240
儲備	475,126	283,072
<b>總權益</b>	<b>481,398</b>	285,312

附註：

- (1) 分類為非流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。董事認為，根據彼等於報告期末對來自該等附屬公司估計未來現金流量之評估，應收附屬公司款項將不會於自報告期間起計一年內償還，因此，該等款項乃分類為非流動。應收附屬公司款項乃按每年2.84%之實際利率(相當於相關附屬公司之借貸利率)折現，並有38,858,000港元之相應調整計入於附屬公司之投資作為對該等附屬公司的視作注資。
- (2) 分類為流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。董事預期該等款項將於自報告期間起計十二個月內償還，因此，該等款項乃分類為流動資產。

## 34. 本公司的財務狀況及儲備表(續)

## 本公司的股本及儲備變動

	儲備						總計 千港元
	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	保留盈利 千港元	小計 千港元	
於二零一六年三月四日(註冊成立日期)*	-	-	-	-	-	-	-
根據集團重組發行普通股*	-	-	-	-	-	-	-
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	3,376	3,376	3,376
透過全球發售發行新股份(附註23(e))	560	100,240	-	-	-	100,240	100,800
透過資本化發行新股份(附註23(f))	1,680	(1,680)	-	-	-	(1,680)	-
豁免應付董事款項	-	-	-	190,000	-	190,000	190,000
因發行新股份產生的開支(附註23(e))	-	(8,864)	-	-	-	(8,864)	(8,864)
於二零一六年十二月三十一日	2,240	89,696	-	190,000	3,376	283,072	285,312
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	100,062	100,062	100,062
發行紅股(附註23(g))	2,240	(2,240)	-	-	-	(2,240)	-
透過公開發售發行新股份(附註23(h))	1,792	132,608	-	-	-	132,608	134,400
確認以權益結算以股份為基礎的付款 (附註24)	-	-	12,543	-	-	12,543	12,543
已付股息(附註10)	-	-	-	-	(49,280)	(49,280)	(49,280)
因發行新股份產生的開支(附註23(h))	-	(1,639)	-	-	-	(1,639)	(1,639)
於二零一七年十二月三十一日	6,272	218,425	12,543	190,000	54,158	475,126	481,398

\* 少於1,000港元。

## 35. 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，以收購位於香港九龍通州街之工業大廈的全部工場單位。於該等綜合財務報表日期，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。



## 物業詳情

### 於二零一七年十二月三十一日之待售物業

物業名稱	位置	完成後概約 總建築面積 (平方呎)	用途	完成階段	預期完成日期	本集團 應佔權益
天際中心 -12樓的一個工場	香港新界荃灣青山公路— 葵涌段313號	不適用	工業	已完成	不適用	100%
虹方(前稱裕豐物業)	香港新界元朗宏業南街22號	93,100	商業	發展中	二零一八年	100%
柴灣角物業	香港新界荃灣柴灣角街 11至15號	154,973	商業	發展中	二零二零年	100%
元朗	香港新界元朗宏業西街21號	171,150	住宅	發展中	二零二一年	100%
觀塘	香港九龍觀塘偉業街 107-109號	151,200	商業	發展中	二零二二年	100%



## 於二零一七年十二月三十一日之投資物業

物業名稱	地址及位置	現有用途	狀況／性質	本集團應佔權益
天際中心 —10個停車位	香港新界荃灣青山公路—葵涌段313號天際中心1樓	工業	現時出租予多名獨立第三方	100%
星星中心 —19個停車位	香港新界荃灣葵涌業成街18號 星星中心地下及1樓	工業	現時出租予多名獨立第三方	100%

## 於二零一七年十二月三十一日之發展項目

物業名稱	位置	完成發展前的 概約總建築面積 (平方呎)	完成發展後的 概約總建築面積 (平方呎)	用途	預期完成日期	完成階段	本集團應佔權益
天際中心	香港新界荃灣青山公路—葵涌段313號	不適用(附註1)	152,254	工業	不適用	已完成	100%
星星中心	香港新界荃灣葵涌業成街18號	44,564(附註2)	94,967	工業	不適用	已完成	100%
虹方	香港新界元朗宏業南街22號	93,100	93,100	商業	二零一八年	發展中	100%
柴灣角物業	香港新界荃灣柴灣角街11至15號	40,979	154,973	商業	二零二零年	發展中	100%



## 物業詳情

物業名稱	位置	完成發展前的 概約總建築面積 (平方呎)	完成發展後的 概約總建築面積 (平方呎)	用途	預期完成日期	完成階段	本集團應佔權益
元朗	香港新界元朗宏業西街21號	51,773	171,150	住宅	二零二一年	發展中	100%
觀塘	香港九龍觀塘偉業街107-109號	82,434	151,200	商業	二零二二年	發展中	100%

附註：

1. 就天際中心重建項目所收購的工業物業為一幅空置發展用地，故並無總建築面積。
2. 此乃原有大廈的總建築面積，其於興建星星中心前被拆卸。

以下載列本集團過去五個財政年度的業績、資產及負債概要，此乃摘錄自己刊發經審核財務報表。

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	732,390	40,688	78,672	611,811	–
除稅前溢利	122,261	24,479	42,130	232,728	16
所得稅抵免／(開支)	(26,447)	(2,740)	(5,028)	(36,638)	212
年內溢利	95,814	21,739	37,102	196,090	228
以下人士應佔： 本公司擁有人	95,814	21,739	37,102	196,090	228

## 綜合資產及負債

	十二月三十一日				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	2,463,507	1,365,903	1,145,568	665,817	494,249
總負債	(1,821,541)	(915,775)	(999,113)	(557,197)	(490,580)
資產淨額	641,966	450,128	146,455	108,620	3,669

附註：截至二零一三年、二零一四年和二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之業績及資產及負債概要乃摘錄自全球發售招股章程，此乃按合併基準編製，以說明倘若於本公司股份在聯交所上市時，集團架構於有關年度已經一直存在之情況下之本集團業績。

