



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
2016



目 錄

公司資料	2
簡明綜合財務報表審閱報告	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	6
簡明綜合財務狀況表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡易綜合權益變動表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	26
其他資料	30

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
6樓602B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

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

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

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
中環皇后大道中29號地庫

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

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6至第25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，包括於二零一六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之結果，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，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。

簡明綜合財務報表審閱報告

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。

其他事項

在不對審閱結論發出保留意見下，惟請垂注此等簡明綜合財務報表所載列截至二零一五年六月三十日止六個月之比較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，以及相關說明附註，並未按香港審閱聘用準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年八月二十九日

簡明綜合損益及其他全面收益表

星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下：

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	3	17,414	61,781
銷售成本及服務		(6,684)	(33,178)
毛利		10,730	28,603
其他收入	4	2,171	3,048
投資物業公平值變動產生的收益	11	911	—
銷售開支		(960)	(926)
行政及其他開支		(10,274)	(4,687)
上市開支		(16,438)	—
融資成本	5	(3,473)	(822)
除稅前(虧損)溢利	6	(17,333)	25,216
所得稅開支	7	(1,215)	(4,303)
期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額		(18,548)	20,913
每股(虧損)盈利			
— 基本(港仙)	8	(11.04)	12.45

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備	10	146	637
投資物業	11	526,320	523,450
遞延稅項資產		523	523
		526,989	524,610
流動資產			
待售物業	12	631,249	528,269
貿易及其他應收款項	13	20,179	23,277
應收關聯公司款項		1,819	1,819
代管人賬目	14	57,479	61,875
銀行結餘及現金	14	7,255	5,718
		717,981	620,958
流動負債			
應計費用及其他應付款項	15	221,956	118,192
應付關聯公司款項		—	7,414
應付董事款項	16	384,436	365,997
稅項負債		856	1,119
借貸	17	486,681	484,861
		1,093,929	977,583
流動負債淨額		(375,948)	(356,625)
總資產減流動負債		151,041	167,985
非流動負債			
借貸	17	23,136	21,530
資產淨值		127,905	146,455
資本及儲備			
股本	18	—	2
保留盈利		127,905	146,453
總權益		127,905	146,455

簡明綜合現金流量表

	截至以下日期止六個月	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營運活動		
除稅前(虧損)溢利	(17,333)	25,216
調整：		
廠房及設備折舊	77	74
融資成本	3,473	822
利息收入	(30)	(637)
投資物業公平值變動產生的收益	(911)	—
出售廠房及設備之虧損	212	—
嘉利房地產投資管理有限公司(嘉利房地產投資管理) 保留之物業管理業務虧損	—	571
營運資金變動前的經營現金流量	(14,512)	26,046
貿易及其他應收款項減少(增加)	3,098	(67,792)
待售物業增加	(97,464)	(2,039)
代管人賬目減少	4,396	3,961
應計費用及其他應付款項增加(減少)	103,764	(11,063)
營運所用的現金	(718)	(50,887)
已付所得稅	(1,478)	—
營運活動所用現金淨額	(2,196)	(50,887)
投資活動		
添置投資物業	(1,959)	(36,645)
向關聯公司墊款	(120)	(491)
購買廠房及設備	(28)	—
出售廠房及設備所得款項	230	—
關聯公司還款	120	7,650
已收利息	30	637
投資活動所用現金淨額	(1,727)	(28,849)
融資活動		
已付利息	(7,383)	(3,612)
已籌措銀行借貸	71,020	24,325
償還銀行借貸	(69,200)	—
董事墊款	18,437	44,583
向關聯公司還款	(7,414)	(763)
融資活動所得現金淨額	5,460	64,533
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,537	(15,203)
期初現金及現金等價物	5,718	21,168
期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	7,255	5,965

簡明綜合權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日(經審核)	2	108,618	108,620
期內溢利及全面收益總額	—	20,913	20,913
嘉利房地產投資管理保留的虧損淨額(附註a)	—	571	571
於二零一五年六月三十日(未經審核)	2	130,102	130,104
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b)	(2)	—	(2)
於二零一六年六月三十日(未經審核)	—	127,905	127,905

附註：

- (a) 有關嘉利房地產投資管理於二零一五年四月一日前就本集團的物業項目所進行的項目管理服務營運(「項目管理業務」)的虧損乃依法歸於嘉利房地產投資管理。嘉利房地產投資管理所保留的虧損淨額指嘉利房地產投資管理於完成轉讓業務前向項目管理業務提供的資金。
- (b) 集團重組影響指於集團重組後(詳情見附註18)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。

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。

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所上市，自二零一六年七月十三日起生效。

為籌備於聯交所主板上市，根據本公司及其現時組成本集團之附屬公司於二零一六年三月十八日為理順本集團架構而進行之重組(「重組」)，本公司成為本集團之控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之招股章程(「招股章程」)。自二零一五年一月一日起或自其各自註冊成立或成立日期起(以較短者為準)，本公司及其附屬公司均受陳文輝先生及林建國先生的共同控制，且有關控制並非暫時性。

由集團重組產生的本集團被視為持續經營實體。因此，截至二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益以及現金流量表包括現時組成本集團各公司的業績及現金流量，有關資料應用與香港會計師公會所頒佈會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」所述原則一致的合併會計原則編製，猶如完成集團重組後的集團架構自二零一五年一月一日或各自註冊成立或成立日期起(以較短者為準)一直存在。於二零一五年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表經已編製，以呈列現時組成本集團各公司的資產及負債，猶如目前的集團架構於該日期一直存在。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟招股章程所闡述之按公平值計量的投資物業除外。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。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製招股章程所載本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之財務資料時所遵循者一致。於本中期期間，本集團已首次採納香港會計師公會頒佈的若干香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本及詮釋，而該等準則及詮釋於本中期期間強制生效。採納此等香港財務報告準則修訂本及詮釋對本集團當前及過往會計期間的呈報業績及財務狀況並無造成重大影響。

該等未經審核簡明綜合財務報表以港元呈列，且除另有訂明外，所有價值均約整至最接近千位數(千港元)。

2. 主要會計政策(續)

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。該等未經審核簡明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號租賃範疇內的租賃交易，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號資產減值的在用價值)則除外。

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. 收益及分部資料

本集團的收益指物業發展及物業投資所產生收益的已收及應收款項。

	截至以下日期止六個月	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業發展 — 出售物業	12,444	61,508
物業投資 — 自出租投資物業獲取租金收入	4,970	273
	17,414	61,781

就資源分配及評估分部表現向本公司執行董事(即主要營運決策者)匯報的資料集中於所交付或提供的貨品或服務類別。

本公司執行董事定期審閱的中期報告並不包括各分部資產及負債的資料。

3. 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

以下為本集團按營運及可報告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	
	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 六月三十日 千港元
物業發展	12,444	61,508	3,716	26,014
物業投資	4,970	273	711	261
分部總額	17,414	61,781	4,427	26,275
未分配收入	—	—	587	381
未分配開支	—	—	(5,909)	(1,440)
上市開支	—	—	(16,438)	—
除稅前(虧損)溢利	—	—	(17,333)	25,216

分部溢利指各分部並無分配上市開支下所賺取的損益、部分其他收入及部分行政開支。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。

4. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
利息收入	30	637
待售物業的暫時租金收入	1,401	1,952
物業管理費	467	211
其他	273	248
	2,171	3,048

5. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	7,383	3,612
關聯方貸款	1,606	1,392
借貸成本總額	8,989	5,004
減：合資格資產成本的已資本化金額	(5,516)	(4,182)
	3,473	822

6. 除稅前(虧損)溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)溢利已於扣除(計入)下列各項後達致：		
總員工成本(包括董事酬金)	2,643	2,356
減：已資本化於待售物業及投資物業	(1,059)	(1,075)
	1,584	1,281
已確認為開支的存貨成本	5,460	32,996
物業、廠房及設備折舊	77	74
地產代理佣金(計入銷售開支)	117	926
法律及專業費用	4,310	590
投資物業總租金收入	(4,970)	(273)
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)	1,224	182
	(3,746)	(91)

7. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅		
— 即期稅項	1,215	4,303

本集團須繳付香港利得稅項下之估計應課稅溢利的16.5%。

8. 每股(虧損)盈利

計算每股基本(虧損)盈利乃基於本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利及本公司之168,000,000股普通股，當中假設167,999,000股普通股之資本化發行已於二零一五年一月一日完成，進一步詳情載於附註23(2)。

由於期內概無攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

9. 股息

於本期間及過往中期期間，本公司概無派付、宣派或建議股息。

10. 廠房及設備

於本中期期間，本集團花費28,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)在廠房及設備上，並自出售廠房及設備獲取230,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

11. 投資物業

	在建 投資物業 千港元	已竣工 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				
於二零一五年十二月三十一日	21,770	28,680	473,000	523,450
添置	1,959	—	—	1,959
公平值增加	911	—	—	911
於二零一六年六月三十日	24,640	28,680	473,000	526,320

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計量，並分類及入賬為投資物業。

於二零一六年六月三十日，被分類為公平值等級第3層的公平值，其乃參照市場上相同地區及狀況之類似物業交易價格證據釐定。

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。

截至二零一六年六月三十日止期間，並無轉入或轉出第3級。

該等投資物業為根據中期租約持有的位於香港的商業物業單位。

11. 投資物業(續)

就計量使用公平值模式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反駁。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。

於二零一六年六月三十日，公平值約為28,680,000港元的已竣工投資物業已質押予一間銀行，以抵押由一名董事控制的一間關聯公司的按揭貸款。該質押已於二零一六年七月十三日解除。

本集團的在建及有待活化投資物業均已質押，以抵押本集團獲授的銀行借貸。詳情載於附註17。

12. 待售物業

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	616,862	508,422
— 已竣工物業	14,387	19,847
	631,249	528,269

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。

於二零一六年六月三十日，總金額約2,060,000港元的已竣工待售物業已質押予一間銀行，以抵押由一名董事所控制的一間關聯公司的按揭貸款。該質押已於二零一六年七月十三日解除。

13. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租金收入的貿易應收款項	51	532
訂金及其他應收款項	3,524	1,906
預付款項		
— 預付地產代理佣金	15,547	15,511
— 預付上市開支	—	4,305
— 其他預付款項	1,057	1,023
	20,179	23,277

概不容許就貿易應收款項提供任何信貸期。

本集團的貿易應收款項乃按於二零一六年六月三十日及二零一五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。

14. 代管人賬目／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。

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。

15. 應計費用及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付保留金(附註)	16,252	10,618
其他應付款項、已收訂金及應計費用		
— 預售物業的預收款項	142,630	71,360
— 已收訂金	3,228	4,073
— 累計建築成本	51,730	30,191
— 累計上市費用	6,042	—
— 其他	2,074	1,950
	221,956	118,192

附註：於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，約5,305,000港元的賬齡均超過報告期末起計逾十二個月。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計少於十二個月繳付或結清。

16. 應付董事款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
陳文輝先生	364,436	345,970
林建國先生	20,000	20,027
	384,436	365,997

應付董事款項均為無抵押及免息。於二零一六年七月十三日，陳文輝先生及林建國先生分別豁免應付彼等之結餘174,420,000港元及15,580,000港元。餘額194,436,000港元已於二零一六年七月十三日結清。

17. 借貸

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	486,681	484,861
關聯公司貸款	23,136	21,530
	509,817	506,391

所有銀行借貸均以本集團的下列物業質押：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
— 發展中，按成本計	616,862	508,422
投資物業		
— 在建，按公平值計	24,640	21,770
— 有待活化，按公平值計	473,000	473,000
	497,640	494,770

所有銀行借貸均以個人擔保及公司擔保所抵押。詳情如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
陳文輝先生	1,108,880	671,880
林建國先生	—	7,000
嘉理資產管理有限公司(「嘉理資產管理(香港)」)	1,108,880	293,800

上述已擔保金額由所有訂約方共同提供，最多達貸款融資的最高總金額或銀行融資函所述的特定金額(以較低者為準)。

由董事及嘉理資產管理(香港)提供的擔保於二零一六年七月十三日解除。

18. 股本

本集團於二零一五年十二月三十一日之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			
法定：			
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
於二零一六年六月三十日		1,000,000,000	10,000,000
已發行及繳足：			
於二零一六年三月四日(註冊成立日期)	(b)	100	1
根據重組發行普通股	(c)	900	9
於二零一六年六月三十日		1,000	10

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創辦人、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，初始創辦人所持有的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；及
- (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。

19. 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，否則不得超過合共二零一六年七月十三日已發行股份總數的10%。

除股東於本公司股東大會上另行批准外，於任何12個月期間內，每位參與者因行使根據購股權計劃獲授的購股權(包括已行使及尚未行使購股權)而獲發行及將予發行的股份總數上限，不得超過已發行股份總數的1%。

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。

直至該等簡明綜合財務報表刊發日期，本集團概無授出購股權。

20. 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對關聯公司的未來最低租賃付款承擔，其到期如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	729	2,200

租賃一般按固定租金、一年租期協商達成。

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6,371,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：2,225,000港元)。該等物業預期按1%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：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	6,400	11,472
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,368	15,118
	8,768	26,590

21. 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關簡明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	67,235	158,299

22. 關聯方披露

(I) 交易

本集團於期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	
		二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
晶港發展有限公司	融資成本(附註a)	803	696
嘉理資產管理(香港)	服務費(附註c)	—	135
	租金開支(附註b)	550	—
南展投資有限公司	融資成本(附註a)	803	696
耀綽有限公司(「耀綽」)	租金開支(附註b)	332	150
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	出租董事宿舍(附註d)	—	480
	租用汽車(附註e)	60	—
城市酒窖有限公司(「城市酒窖」)	酬酢開支(附註f)	41	—

附註：

- (a) 關聯公司貸款按年利率15%計息。
- (b) 嘉理資產管理(香港)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。
- (c) 服務費指嘉理資產管理(香港)按成本重新收取的行政開支。
- (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) 租金開支指按雙方協定的價格自衡鎮租用汽車。
- (f) 酬酢開支指按雙方協定的價格自城市酒窖購買酒品。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

22. 關聯方披露(續)

(II) 結餘

於報告期末，以下結餘尚未償還：

結餘	交易性質	二零一六年	二零一五年
		六月三十日	十二月三十一日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
應收關聯公司款項(附註)	關聯公司	1,819	1,819
應付關聯公司款項(附註)	關聯公司	—	7,414
應付董事款項	董事	384,436	365,997

附註：本公司一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

(III) 主要管理人員報酬

董事已識別為本集團的主要管理層成員。

(IV) 個人及公司擔保

有關由陳文輝先生及林建國先生所提供的個人擔保以及嘉理資產管理(香港)所提供的公司擔保所抵押的銀行借貸詳情披露於附註17。個人及公司擔保已於二零一六年七月十三日解除。

(V) 一間關聯公司質押待售物業及投資物業

於二零一六年六月三十日，公平值達28,680,000港元的已竣工投資物業(附註11)及金額達2,060,000港元的已竣工待售物業(附註12)均已質押予一間銀行，以作為一間關聯公司的按揭貸款的抵押。該等質押已於二零一六年七月十三日解除。

(VI) 向一間關聯公司提供公司擔保

於二零一六年六月三十日，一間附屬公司已提供公司擔保100,000,000港元，以作為授予一間關聯公司的銀行融資的抵押。該等擔保已於二零一六年七月十三日解除。

23. 報告期後事項

1. 於二零一六年七月十三日，陳文輝先生及林建國先生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港元已撥充資本為股東注資。
2. 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167,999,000股普通股而有所進賬後，本公司董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬額1,679,990港元撥充資本。根據該決議案將予配發及發行之股份將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位。資本化已於二零一六年七月十三日完成。
3. 於二零一六年七月十三日，本公司以全球發售方式發行56,000,000股新普通股。

業務回顧

本集團為物業發展商，主要在香港從事工業大廈的物業發展，以進行出售或出租。業務乃根據兩個主要業務分部營運：

- 物業發展：發展工業發展用地、重建或升級(通過改建及加建工程)現有工業大廈，藉以提高其資本值並自出售物業變現有關係提高的資本值；及
- 物業投資：投資具有良好資本升值潛力及租值的物業，並出租該等獲保留物業以產生可觀的經常性租金收入。

於收購工業發展用地及舊工業大廈等工業物業後，我們會(i)發展工業發展用地或重建工業大廈為工業大廈或商業大廈；或(ii)對現有工業大廈進行改建及加建工程，從而提高其資本值及租值。

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的收益約為17.4百萬港元，分別包括12.4百萬港元及5百萬港元的物業發展及物業投資(截至二零一五年六月三十日止六個月：約61.8百萬港元，分別包括61.5百萬港元及0.3百萬港元的物業發展及物業投資)，減幅約為44.4百萬港元。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團擁有人應佔虧損約為18.5百萬港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：溢利約20.9百萬港元)。截至二零一六年六月三十日止六個月，收益減少及出現虧損乃主要由於(i)本集團就上市產生非經常性上市開支約16.4百萬港元；及(ii)同期內較少已售物業令收益減少。期內每股虧損約為11.04港仙，而去年同期的每股盈利約為12.45港仙。

本集團自二零一六年七月十三日起在聯交所主板上市，而大部分業務活動均涵蓋於日期為二零一六年六月三十日之招股章程中。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

於二零一六年六月三十日，本集團擁有一項竣工物業，即(i)一項在建物業天際中心，(ii)星星中心及兩項在建項目，(iii)裕豐項目及(iv)柴灣角項目。以下為本集團於二零一六年六月三十日的目前物業發展項目一般更新資料，以報告其狀況：

- 天際中心：完成有關三個工場單位的買賣協議，誠如分部資料所呈報，截至二零一六年六月三十日止六個月，12.4百萬港元款項已獲確認(截至二零一五年六月三十日止六個月：由二零一四年首個銷售年度起至二零一五年六月三十日末，約61.5百萬港元，佔已售單位約9.1%)。
- 星星中心：興建星星中心高達20樓的大樓。預期該項目將於二零一六年第四季完成。
- 裕豐項目：取得裕豐特別豁免申請的接納通知，並於二零一六年二月向屋宇署提交有關裕豐項目的一般建築圖則。

管理層討論及分析

- 柴灣角項目：於二零一六年一月向屋宇署提交有關柴灣角項目的一般建築圖則，並展開第一階段拆卸工程，當中涉及移除柴灣角物業的違例建築工程；於二零一六年四月及五月分別自地政總署取得及接納有關柴灣角契約修訂申請的暫定基本條款建議書。

物業投資

於二零一六年第一季，本集團收取總租金收入約5.0百萬港元，較去年增加約4.7百萬港元。

前景

在現時全球經濟衰退及人民幣貶值下，預期主要經濟體將維持其目前寬鬆的貨幣政策，因此低利率將會持續，以致我們的發展項目利息成本較低。

本集團將繼續為新建工業大廈及／或商業大廈識別發展機會，且我們相信具有良好發展潛力並可供重建為新建工業大廈及／或商業大廈的舊工業大廈的供應乃屬穩定。發展用地的供應來自現有工業大廈，尤其是屬陳舊及使用率不足者。

本集團繼續尋求按較低資金成本從金融機構獲得額外資金渠道，以支持未來發展項目。

裕豐項目的特別豁免申請及柴灣角項目的契約修訂均正在按照相關項目時間表進行。

銷售開支

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的銷售開支約為1百萬港元，與去年同期相若。其佔截至二零一六年六月三十日止六個月的收益約5.5%，較去年同期的1.5%有所上升。此乃主要由於本集團支付就物業發展產生的法律費用約0.8百萬港元。

行政及其他開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的行政及其他開支約為10.3百萬港元，而截至二零一五年六月三十日止六個月則約為4.7百萬港元。其佔截至二零一六年六月三十日止六個月的收益約59.0%，較去年同期的7.6%有所上升。此乃主要由於(i)安排銀行融資的銀行費用約1.8百萬港元；(ii)支付有關本集團重組的諮詢費用約1.5百萬港元；及(iii)支付有關裕豐物業的專業費用約1.1百萬港元。

融資成本

本集團的總借貸成本(包括資本化金額)由截至二零一五年六月三十日止六個月的約5.0百萬港元增加約179.6%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約9.0百萬港元。增幅主要由於期內尚未償還銀行借貸平均金額增加。

投資物業

本集團於二零一六年六月三十日的投資物業約為526.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約523.5百萬港元)。增幅主要由於在建星星中心停車位的投資物業公平值增加約2.9百萬港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。於二零一六年六月三十日，本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司根據香港測量師學會頒佈之物業估值標準按市場基準重新估值。

待售物業

於二零一六年六月三十日，本集團的待售物業約為631.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約528.3百萬港元)。增幅主要由於星星中心的在建物業成本增加。

流動資金及財務來源

本集團於二零一六年六月三十日的股東資金總額約為127.9百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約146.5百萬港元)。於二零一六年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約7.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約5.7百萬港元)。本集團於二零一六年六月三十日的流動負債淨額約為376.0百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約356.6百萬港元)。本集團的流動資產約為718.0百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約621.0百萬港元)。流動資產增加主要由於在建物業增加。本集團的流動負債約為1,093.9百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約977.6百萬港元)。流動負債增加主要由於來自預售星星中心單位的預收款項增加。

本集團一般以內部所產生的現金流量、香港銀行借貸及來自關聯公司及董事的墊款為其營運提供資金。於二零一六年六月三十日，本集團的尚未償還銀行借貸約為486.7百萬港元，與二零一五年十二月三十一日之狀況相若。該等銀行貸款由一間關聯公司提供的公司擔保及本集團一名董事提供的個人擔保所抵押。由董事及關聯公司提供的擔保於二零一六年七月十三日解除。

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除以總權益)分別由二零一五年十二月三十一日的345.8%上升至二零一六年六月三十日的398.6%，以及由二零一五年十二月三十一日的341.9%上升至二零一六年六月三十日的392.9%，乃由於所呈報之截至二零一六年六月三十日止六個月的虧損。



管理層討論及分析

本集團的債務對資產比率(淨債務總額除以總資產)由二零一五年十二月三十一日的43.7%下跌至二零一六年六月三十日的40.4%，乃由於星星中心在建物業的成本增加。

本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以符合其承諾及營運資金規定。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團的交易及貨幣資產主要以港元計值。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團並無因貨幣匯率波動而面臨有關其營運或流動資金的任何重大困難或影響。

資產質押

於二零一六年六月三十日，本集團的投資物業(包括在建及有待活化)及待售物業之賬面值約為497.6百萬港元及616.9百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約494.8百萬港元及508.4百萬港元)，均已質押以抵押本集團的一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團聘有7名僱員(截至二零一五年六月三十日止六個月：7名)及委任9名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，僱員亦將根據本集團業績及其個人表現獲得酌情花紅。本集團亦為員工提供在職及外部培訓。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。

重大收購及出售事項

截至二零一六年六月三十日止六個月，概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

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

由於全球發售並未於二零一六年六月三十日完成，故於二零一六年六月三十日，證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部第7及第8分部以及證券及期貨條例第352條並不適用於本公司董事或主要行政人員。

於全球發售完成後及截至本報告日期，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之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	佔已發行股份總數的	
		股份數目	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。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中被當作或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊的任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

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

就董事所深知，於本中期報告日期，以下人士將於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分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目	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 (L)	68.9
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人	154,336,000 (L)	68.9
林建國	受控制法團權益	13,664,000 (L)	6.1
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。直至本報告日期，概無授出購股權。

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，自上市日期起至中期報告日期，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

截至二零一六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

本公司於二零一六年七月十三日(即截至二零一六年六月三十日止六個月後)在聯交所主板上市。

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，自上市日期起至中期報告日期，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。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論內部監控程序及財務申報事宜，當中包括審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

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，二零一六年八月二十九日