



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  
2019



# 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	13
企業管治報告	18
環境、社會及管治報告	32
董事會報告	38
獨立核數師報告	57
綜合損益及其他全面收益表	62
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	69
物業詳情	150
財務概要	152

## 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  
九龍觀塘  
成業街10號  
電訊一代廣場11樓

## 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  
張慧璇女士  
廖漢威先生  
龐錦強教授

### 非執行董事

嚴國文先生

### 獨立非執行董事

蕭少滔先生  
(於二零二零年一月二十四日辭任)  
李仲明先生  
陳華敏女士  
黃偉桃博士  
(於二零二零年一月二十四日獲委任)

## 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  
(於二零二零年一月二十四日辭任)  
黃偉桃博士  
(於二零二零年一月二十四日獲委任)

## 提名委員會

陳文輝先生(主席)  
嚴國文先生  
(於二零二零年一月二十四日退任為成員)  
蕭少滔先生  
(於二零二零年一月二十四日辭任)  
李仲明先生  
黃偉桃博士  
(於二零二零年一月二十四日獲委任)

## 薪酬委員會

蕭少滔先生(主席)

(於二零二零年一月二十四日辭任)

陳華敏女士(主席)

(於二零二零年一月二十四日由成員調任為主席)

陳文輝先生

黃偉桃博士

(於二零二零年一月二十四日獲委任)

## 風險控制委員會

嚴國文先生(主席)

陳文輝先生

張慧璇女士

龐錦強教授

李仲明先生

## 執行委員會

陳文輝先生(主席)

張慧璇女士

廖漢威先生

龐錦強教授

## 法定代表

陳文輝先生

張慧璇女士

## 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

皇后大道中1號

恒生銀行

香港

中環德輔道83號

## 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54樓

致股東：

本人代表星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」)董事會(「董事會」)，欣然呈報本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們錄得總收益120.0百萬港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度所報總收益671.7百萬港元減少82.13%，主要因為同期售出的物業數目減少。截至二零一九年十二月三十一日止年度，股東應佔純利為5.7百萬港元，每股盈利為0.9港仙。董事會建議派發每股普通股0.2港仙之末期股息。

二零一九年當屬多事之秋：中美之間的貿易戰局勢緊張；香港發生社會運動；物業市場的政策變化，導致經營環境變得越來越困難。鑑於全球的不確定因素，董事會決定出售其中一項商業地產項目，即柴灣角項目。董事會考慮出售該項目，因為該交易於二零二零年初為本集團實現了約384百萬港元的稅前收益。此次出售亦將釋放營運資金用於本集團的業務運營。於上一個財政年度，本集團亦將其業務地理分佈拓展至韓國，韓國是世界上增長最快的國家之一。

董事會已回顧本集團的主要業務活動包括(其中包括)物業開發及投資，該等業務屬資本密集型並可能導致不同時期之間的盈利能力出現重大波動。為增強本集團資產基礎的價值，同時為本集團創造更穩定的固定收入，董事會考慮收購以知名品牌「城市(Metropolitan)」經營提供時尚空間業務(包括服務式公寓、工作間、儲藏室及酒窖)的多個經營實體及其自有物業。在全球房地產市場中，將不同的生活方式設施(例如共同工作空間、儲藏空間及酒窖)整合到生活空間中的趨勢正在增長。經營生活方式業務會給本集團帶來協同效應。例如，在諸如觀塘地盤項目、元朗地盤項目及Tack Lee項目等項目中，額外的生活方式元素將有助於將來增加不同已開發物業的價值。相信將整棟物業直接出租予獨立第三方所產生的租金收入或投資物業的價值預計會增加。因此，董事會認為，此次收購符合本公司及其股東的整體利益，因為這將為本集團現有的物業開發業務帶來協同效應，亦將有助於為本集團提供更多固定收入。更多有關收購事項及將被收購的業務的詳情載於日期為二零二零年一月二十四日的公告。

我們將謹慎監控市場狀況及政府政策，並將在適當時間啟動銷售，惟須獲得相關機構的必要批准。同時，我們將繼續打造及交付超出客戶期望的風格品質雙優的產品，從而建立我們的品牌形象。

本人藉此機會衷心感謝我們的股東、客戶及業務合作夥伴的一貫支持及信任。最後，本人感謝其他董事會成員在過去幾年中的共同努力及見解，以及管理層及其他同事對本集團業務的堅定付出。

主席

陳文輝

二零二零年三月十一日

# 管理層討論及分析

## 財務業績

截至二零一九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120.0百萬港元(二零一八年：約671.7百萬港元)及約為5.7百萬港元(二零一八年：約191.8百萬港元)。

## 末期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股0.2港仙(二零一八年：15.5港仙)，其須經本公司股東批准方可作實。

## 業務回顧

本公司主要從事物業發展及物業投資作出售、出租或資本增值目的、提供物業管理服務及提供融資。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為120.0百萬港元(二零一八年：約671.7百萬港元)，較去年減少約551.7百萬港元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為5.7百萬港元(二零一八年：約191.8百萬港元)，較去年減少約186.1百萬港元。收益及毛利均減少乃主要由於年內完成及交付已售單位減少。期內每股基本及攤薄盈利分別約為0.9港仙及0.9港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利分別約為30.6港仙及30.6港仙。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

## 物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為109.8百萬港元(二零一八年：約667.2百萬港元)。本年度的分部業績約為27.1百萬港元(二零一八年：約267.2百萬港元)。物業開發的分部業績下降主要是由於二零一九年售出的物業數量減少。於二零一九年十二月三十一日，本集團有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；以及六項在建項目，即(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；(f)觀塘地盤項目；(g) Tack Lee項目；(h) 聖水洞項目及(i) Sausage項目。本集團於報告年度及於二零一九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：

- (a) 天際中心：截至二零一九年十二月三十一日止年度完成並交付2個摩托車泊車位，金額為0.8百萬港元(二零一八年：完成並交付8個泊車位，金額為10.5百萬港元)。天際中心的所有單位(除一間辦公室單位外)均已售出及交付。
- (b) 星星中心：星星中心的所有單位(除分類為投資物業的3個泊車位外)均已售出及交付。截至二零一九年十二月三十一日止年度確認收益24.3百萬港元(二零一八年：約14.1百萬港元)。

- (c) 虹方：重大建造工程已於二零一八年認證及竣工，餘下小型改建及加建工程已於二零一九年完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度完成並交付7個單位，金額約85.5百萬港元（二零一八年：完成並交付108個單位，金額約653.1百萬港元）。
- (d) 柴灣角項目：本集團計劃將該物業重新發展為商業大廈，以作一般零售及辦公室用途，且已開展地基工程。鑒於中美貿易戰及二零一九年第二季度本港政治運動帶來的經濟不確定性，本集團決定出售柴灣角項目以降低風險。本集團已於二零一九年十二月三十一日訂立買賣協議，以出售柴灣角項目控股公司的全部已發行股本及股東貸款（「出售事項」）。有關公告已於同日作出。出售事項已於二零二零年一月九日完成，而解除餘下購買代價將須待買賣協議規定之若干條款及條件獲達成而定。於重新考慮有關實體控制權變動而非向客戶轉讓資產控制權的交易後，本集團決定將該出售事項視為非常重大出售事項，因此須遵守聯交所證券上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准要求。於出售事項完成後，柴灣角項目不再為本集團的其中一個發展項目。
- (e) 元朗地盤項目：本集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活的年輕住戶。本集團已於二零一九年第二季度自城市規劃委員會取得城市規劃批文，已於二零一九年第三季度向地政總署發出契約修訂申請，並已於二零二零年二月自香港特別行政區的屋宇署取得建築圖則批文。本集團已完成圍板工程及拆除工程。新重建項目的地基工程已於二零一八年年末啟動。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (f) 觀塘地盤項目：本集團擬將該項目重新發展成為高端知名商廈。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准，現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。本集團已於二零一九年第四季度提交城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (g) Tack Lee項目：本集團計劃進行改建及加建工程，升級該工業大廈。本集團於二零一九年七月訂立終止協議以終止該大廈的最後一份租約。鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團將於該地盤重新發展及重建新樓宇。現有樓宇拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動，計劃於二零二零年第一季度完成。本集團已於二零一九年第三季度向城市規劃委員會提交小幅放寬容積率的城市規劃申請。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。



## 管理層討論及分析

- (h) 聖水洞項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，本集團計劃將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，聖水洞區由主要集中舊工廠及倉庫的工業區迅速轉型為吸引年青一代及創業者的商業區。該樓宇被收購時仍有一名租戶，而本集團已於二零一九年九月與該租戶訂立終止協議，以清空該樓宇。本集團已自韓國相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目的建築公司。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。
- (i) Sausage項目：本集團於二零一九年上半年收購位於韓國首爾聖水洞區的地盤。該地盤並無建有任何樓宇且本集團計劃將其發展為高端知名商廈。本集團已自韓國相關政府部門取得建築圖則批文，目前正在進行招標以敲定該項目的建築公司。其與聖水洞項目將一併被視為本集團於聖水洞區的地標。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售所有樓宇以賺取收益。

於二零一九年，本集團採取更審慎態度監察市場狀況，同時專注於開發現有項目。往後，本集團將繼續關注香港及全球物業市場的最新情況，確保本集團將能夠把握最佳的發展機遇。

## 物業投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為52.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約13.5百萬港元)，其中包括星星中心位於香港的3個停車位，總賬面值約為5.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約13.5百萬港元)；及於二零一九年十月新收購的2個位於香港的工業大廈單位，總賬面值約為47.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：無)。

年內於此業務分部確認的收益約為0.5百萬港元(二零一八年：約0.7百萬港元)，較去年減少約0.2百萬港元。總租金收入減少主要由於期內出售停車位。除上文所述於二零一九年十月新收購的2個工業大廈單位外，本集團繼續增加投資物業的佔比以賺取租金及資本增值，從而產生更多穩定的租金收入。



## 提供物業管理服務

本集團委任仲量聯行物業管理有限公司為管理代理，為我們三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方提供物業管理服務。為提升服務質量及更好地服務終端用戶，本集團於二零一九年第三季度收回仲量聯行物業管理有限公司物業管理服務。年內於此業務分部確認的收益約為2.7百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約1.1百萬港元)，本集團預期此業務分部將隨著我們即將竣工項目的增加及為其他業主或開發商提供服務而擴大。

## 提供融資業務

本集團正在經營此業務分部，為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。年內於此業務分部確認的收益約為7.0百萬港元(二零一八年：2.7百萬港元)，較去年同期增加約4.3百萬港元。收益增加主要由於就已竣工項目星星中心及虹方提供信貸融資。本年度之分部業績約為1.9百萬港元(二零一八年：約1.3百萬港元)。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，此業務分部將繼續保持穩健增長。

## 資本架構

本公司股本的變動詳情載於本年報綜合財務報表附註27。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零一九年十二月三十一日的權益總額約為709.1百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約792.6百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約62.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約121.4百萬港元)。本集團於二零一九年十二月三十一日之流動資產淨值約為484.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約為573.3百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產約為3,264.7百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約3,103.7百萬港元)。流動資產增加主要是由於開發中待售物業增加以及上文物業發展分部中披露的新發展項目所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,780.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,530.4百萬港元)。流動負債增加主要是由於銀行借貸及短期董事貸款增加所致。本集團的借貸水平於本年報綜合財務報表附註26披露。

本集團一般以內部所產生的現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸約為2,580.2百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,364.4百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日的銀行借貸由本集團物業、已抵押銀行存款(誠如第10頁「資產質押」所披露)及公司擔保作抵押。

## 管理層討論及分析

本集團的資本負債比率(定義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(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一八年十二月三十一日的約298.3%上升至二零一九年十二月三十一日的約369.4%，以及由二零一八年十二月三十一日的約283.0%上升至二零一九年十二月三十一日的約360.6%，原因是銀行借貸增加及本公司擁有人應佔權益減少。

本集團的債務對資產比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一八年十二月三十一日的約67.5%上升至二零一九年十二月三十一日的約73.3%，此乃由於銀行借貸及來自一名董事的短期貸款增加。

本集團於二零一九年十二月三十一日之資本承擔為約99百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約213.6百萬港元)。資本承擔減少主要由於虹方項目竣工及於出售柴灣角項目後終止未履行合約所致。

於報告期末，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

本集團就財務管理政策採納持續監測法，不時檢討財務資源，以確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

## 外匯

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要外匯風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之物業發展項目。本集團已收購兩處位於韓國之地盤(如物業發展一節所披露)，及商業交易、資產及負債與境外業務的投資淨額的計值外幣主要為美元及韓元。

於二零一九年十二月三十一日，境外借貸為有關收購韓國兩處地盤之約170億韓元(約114.3百萬港元)(二零一八年十二月三十一日：約140億韓元(約98百萬港元))。過度貸款的境外借貸將由境外建築貸款償還並預期於完成出售韓國項目後償還。於二零一九年十二月三十一日，融資成本保持在約3.5%的較低水平。

因本集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故本集團並無承受重大外匯風險。外幣資金及存款的風險按持續基準監控。本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。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。

## 資產質押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為52.0百萬港元、3,150.9百萬港元及10.3百萬港元(二零一八年十二月三十一日：分別約13.5百萬港元、2,904.6百萬港元及10.1百萬港元)，均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

## 遵守相關法律及法規

除本年報所披露者外，董事會及管理層並不知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購或出售事項。

於二零一九年十二月三十一日，Inventive Rainbow Limited(本集團之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售虹彩控股有限公司(一間物業發展公司)的全部股權，代價為980,000,000港元。其後已收取初始按金98,000,000港元。該交易於二零二零年一月九日完成。預期將於完成時收取除稅前收益約384,000,000港元。

於二零二零年一月二十四日，本集團就以代價420,000,000港元向本公司一名控股股東收購Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司(主要從事服務式公寓業務、酒窖及葡萄酒業務、倉儲業務及工作間業務及生產及其他投資控股服務)刊發公告。初始按金42,000,000港元已於其後支付予賣方，餘下代價378,000,000港元將於完成時透過向賣方發行可換股債券結清。直至本報告日期，該交易尚未完成。

除本年報所披露者外，本集團於截至二零一九年十二月三十一日概無其他重大投資或資本資產計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有22名僱員(二零一八年十二月三十一日：16名)及委任8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，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)經濟形勢(尤其是物業市場表現)；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)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政府批准，及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，彼等可能無法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)我們大部分收益主要取決於物業銷售，此可能導致不同期間的盈利能力出現重大波動；(vii)金融資產及投資物業產生的公平值收益或虧損或會起伏波動；(viii)提供融資的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；及(ix)我們受限於借貸通常附帶的若干限制性契諾及風險，可能會限制我們的業務、經營業績及財務狀況或對其產生重大不利影響。

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。本集團已成立風險控制委員會，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。本集團亦聘請內部核數師審核內部營運流程以確保遵守相關規章制度。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。

## 新冠病毒(「新冠病毒」)爆發對本集團之影響

自二零一九年底至二零二零年初，中國武漢爆發新冠病毒。隨著病毒迅速擴散，引起世界範圍內的關注。疫情令各行各業及居民生活面臨挑戰。本集團立即採取措施最大限度減少新冠病毒爆發對業務營運之影響。本集團採納數項預防舉措，為全體員工提供清晰及時的指引、每日了解全體員工的健康狀況、旅行史及可能感染接觸情況、提供額外消毒產品及空氣淨化器等，保護我們的工作場所免受疫情影響。此外，本集團亦與業務夥伴密切溝通，以跟進各項時間表及計劃。新冠病毒爆發造成大部分經濟活動延緩，或會對香港及韓國的物業市場造成間接影響。儘管如此，我們仍對疫情過後經濟的復甦持樂觀態度。誠如主席報告書所述，本集團將繼續監控市況，發掘任何新的投資及增長機會，改善本集團現金流量及業務流動週期大幅波動的情況。

## 前景

於二零一九年下半年，中美貿易戰以及社會運動及動蕩對香港營商環境及旅遊業造成衝擊。因此，中原城市指數顯示的年末住宅價格較二零一九年的歷史高點下跌了約6.8%。然而，得益於中美因貿易糾紛所作協定，香港住宅市場迅速回升，二零一九年全年住宅市場價格上漲約4%。

然而，中國新冠病毒爆發及其傳播進一步抑制已疲弱的香港零售市場及經濟以及香港物業市場，尤其是零售部門。餐飲及旅遊業普遍萎靡不振。儘管如此，我們並未對物業市場失去信心，原因如下。

首先，根據世界衛生組織，該冠狀病毒與於二零零三年爆發對香港造成衝擊的SARS冠狀病毒屬同族病毒。然而，SARS冠狀病毒於二零零三年結束後已變得較為罕見。因此，我們認為此次冠狀病毒疫情屬短期性質並將於數月內得到控制甚至消滅。第二，此次疫情對中國經濟造成衝擊，我們相信中國政府將採取多項貨幣及財務政策幫助其經濟從此次危機中恢復，如向金融市場注資及增加政府開支等。此次疫情對香港之打擊亦將因此得到緩解。第三，美國及其他西方國家極可能於中國經歷疫情期間，維持相對寬鬆的貨幣政策及保持低利率甚至更低，從而一定程度上有益於及支持香港物業市場。

儘管市場存在該等不確定因素，本集團亦準備好迎接挑戰並努力穩定本集團的收入。我們依然對香港的商業及住宅市場持樂觀態度並將繼續在可行性戰略的情況下適時探索土地儲備及相關業務。



# 董事會及高級管理層

## 董事會

### 執行董事

陳文輝先生，61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38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法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，44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19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，53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25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，廖先生連續獲頒中原地產代理有限公司的千萬元主管獎項，並於二零零零年獲頒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。廖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。

龐錦強教授，58歲，自二零一八年九月一日起擔任本公司的執行董事。自二零一六年三月十四日起直至其調任為執行董事前為本公司的非執行董事。龐教授亦為風險控制委員會成員，專注於負責合規之相關事宜。龐教授現為：雙運控股有限公司(股份代號：1706)的獨立非執行董事，任期自二零一七年十月起，該公司於聯交所主板上市，於新加坡從事道路工程服務及建築機械租賃服務；HKE Holdings Limited(股份代號：1726)的獨立非執行董事，任期自二零一八年三月起，該公司於聯交所主板上市，為新加坡的醫院及診所提供綜合設計及建築服務及其他建築工程；及FSM Holdings Limited(股份代號：1721)的獨立非執行董事，任期自二零一八年六月起，該公司於聯交所主板上市，為一名於新加坡致力於精密工程的鈹金製造商及精密機械服務供應商。龐教授曾擔任承達集團有限公司(股份代號：1568)的執行董事，任期由二零一五年七月起至二零一八年二月，該公司於聯交所主板上市，於香港及澳門從事綜合室內裝潢工程。彼亦為泓盈控股有限公司(股份代號：1735)(現稱中環控股集團有限公司)的獨立非執行董事，任期自二零一八年三月起至二零一九年十月，該公司於聯交所主板上市，為香港的一名承建商，承接地基、上蓋建築及其他建築工程。龐教授亦自二零一三年十二月起為香港科技大學環境與可持續發展學部客席教授。

龐教授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學士學位、於一九九三年十二月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於香港理工大學取得企業管治碩士學位及香港理工大學哲學博士學位。龐教授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。龐教授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。除上文所披露者外，龐教授於過往三年內並無擔任於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司的任何其他董事職務。



### 非執行董事

嚴國文先生，51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23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，任期自二零一二年十一月起，該公司於聯交所主板上市，為一名餐飲服務供應商；光麗科技控股有限公司(股份代號：6036)的獨立非執行董事，任期自二零一八年二月起，該公司於聯交所主板上市，為數位存儲產品及電子元件供應商。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，56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，及由於個人事務已於二零二零年一月二十四日辭任其職位。於彼辭任前，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26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，55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，51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主席。陳女士擁有逾26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學士學位，並於二零零零年二月透過遠程學習取得澳洲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。自二零零一年十一月起，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)的負責人員及自二零一九年一月起，彼為進行第1類(證券交易)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。

黃偉桃博士，54歲，自二零二零年一月二十四日起加入本集團擔任獨立非執行董事。黃博士為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃博士於一九九零年十一月獲得香港浸會大學工商管理學士學位、於一九九五年五月獲得英國University of Sheffield工商管理碩士學位、於二零零三年一月獲得英國Middlesex University商業資訊科技學碩士學位，及於二零一五年七月獲得菲律賓比立勤國立大學工商管理博士學位。黃博士於企業融資、財務諮詢及管理、專業會計和審計方面擁有逾20年之經驗。黃博士為香港執業會計師及特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會資深會員。

黃博士現為環聯(香港)有限公司之財務主管，該公司主要從事電子零件貿易。黃博士自二零一八年一月起擔任錦興國際控股有限公司(股份代號：2307)的非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，主要從事針織物、染色織物和紗線的生產和貿易。在此之前，於二零零八年一月至二零一七年十二月擔任該公司的執行董事。黃博士於二零一四年六月至二零一七年七月擔任贏家時尚控股有限公司(前稱：珂萊蒂爾控股有限公司)(股份代號：3709)之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市，從事皮革服裝製造和零售業務；於二零一五年一月至二零一七年三月擔任萬星控股有限公司(前稱：愛特麗皮革控股有限公司)(股份代號：8093)之獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市，從事時裝零售業務。除上文所披露者外，黃博士於過去三年內並無擔任任何上市公眾公司之任何其他董事職務。

### 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17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。

黃天洪，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。黃先生擁有逾23年土木工程建造業經驗。黃先生於一九八五年畢業於美國洛杉磯 University of California，並取得土木工程學士學位。

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10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。

黃淑雲，為星星地產的財務總監，並主要負責本集團會計及財務管理、稅項、財政、內部控制及其他財務相關事宜。黃女士擁有逾20年相關經驗。黃女士於二零零三年獲香港理工大學職業會計碩士學位，並分別自二零零一年及二零零五年起為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事會欣然提呈載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報內的本企業管治報告書。

董事會致力於維持高水平的企業管治常規及商業道德標準，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上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文，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，截至二零一九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」）附錄十四所載企業管治守則（「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。

本公司已考慮董事會權力制衡的事宜，並相信本公司的架構（包括董事會具備足夠獨立性、向管理層授予權力、由董事會及董事委員會進行監察）足以應對權力集中之潛在問題。所有董事為本公司帶來不同經驗及專業技能，彼等於董事會會議上提出之事項均能獲妥善講解及能收取足夠、完整及可靠之資料。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及實施業務流程。董事會亦相信，將兩個職能集中於同一人士，可為本集團提供強大及一致的領導，方便發展及執行本集團的業務策略。董事會認為陳文輝先生最合適擔任該兩個職位及當前安排有利於且符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會

### 董事會組成

董事會現時由8位董事組成，其中4位為執行董事（「執行董事」），1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」）。

於二零一九年十二月三十一日董事會組成載列如下：

執行董事：

陳文輝先生  
龐錦強教授  
張慧璇女士  
廖漢威先生

非執行董事：

嚴國文先生

獨立非執行董事：

蕭少滔先生（於二零二零年一月二十四日辭任）  
李仲明先生  
陳華敏女士

於二零一九年一月二十四日，蕭少滔先生辭任本公司獨立非執行董事，黃偉桃博士於同日獲委任為獨立非執行董事。本公司網站及香港交易及結算所有限公司網站提供最新的董事成員名單，列明彼等之角色及職能。

所有董事的履歷載於本年報第13至16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。獨立非執行董事參與董事會，為有關本集團的策略、表現事項提供獨立專業意見，以確保本公司全體股東的利益得到充分考慮。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條及第3.10A條。根據上市規則之規定，本公司已收到本公司各獨立非執行董事發出之獨立性書面確認函，並根據上市規則第3.13條載列之獨立指引考慮全體獨立非執行董事之獨立性。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，各位董事出席本公司所舉行的董事會會議及股東大會的情況載列如下：

	任期內 董事會會議 已出席 次數／舉行次數
執行董事：	
陳文輝先生	4/4
龐錦強教授	4/4
張慧璇女士	4/4
廖漢威先生	4/4
非執行董事：	
嚴國文先生	4/4
獨立非執行董事：	
蕭少滔先生(於二零二零年一月二十四日辭任)	4/4
李仲明先生	4/4
陳華敏女士	4/4

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二零一九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, B
龐錦強教授	A, B
張慧璇女士	A, B
廖漢威先生	A, B
<b>非執行董事</b>	
嚴國文先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
蕭少滔先生(於二零二零年一月二十四日辭任)	A, B
李仲明先生	A
陳華敏女士	A, B

A: 參加培訓課程及／或講座、研習會、討論會或會議。

B: 閱讀與監管最新發展、董事責任及職責以及本集團業務相關之期刊及資料。

### 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，表明彼於截至二零一九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」)並於二零一九年一月進一步更新政策，以反映上市規則附錄十四載列之企業管治守則及企業管治報告之最近修訂(於二零一九年一月一日生效)。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，以及董事會不時認為相關及適當之任何其他因素。本公司重視確保董事會層面的知識及經驗均衡以提供一系列觀點、見解及挑戰，使董事會有效履行其責任及職責、為本集團的核心業務及策略作出正確決策。為達至最佳的董事會，可不時制定及檢討其他可衡量目標／具體多元化目標以確保其適當性。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。董事會亦希望有適當比例的董事直接參與本集團核心市場並反映本集團戰略。

提名委員會負責在適當時候檢討及監察本政策之可計量目標有否達成，以確保本政策行之有效。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。其將每年至少一次檢討董事會之組成，同時考慮到所有相關多元化方面之裨益，並於遵守本政策之情況下對任何董事會成員的任命提出推薦建議。

### 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訂立初步為期一至三年的服務合約，惟可由任何一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止。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二零一九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，以及本集團截至二零一九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

本公司已就證券交易採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。每年寄發摘要備忘錄予董事一次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本報告日期止期間已全面遵守標準守則的確認書，且本公司概無注意到董事於該期間內出現違規事件。

## 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，其已於二零一九年初進一步更新，以與上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告作出的最新修訂（於二零一九年一月一日生效）保持一致。於二零一九年十二月三十一日，審核委員會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。自蕭少滔先生於二零二零年一月二十四日辭任後，審核委員會由三名獨立非執行董事（即陳華敏女士（審核委員會主席）、李仲明先生及黃偉桃博士）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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，通過一項審核委員會決議以批准採用已更新的職權範圍；及審核委員會共舉行三次會議，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二零一九年十二月三十一日止年度提供的核數服務有關的費用為1,050,000港元（二零一八年：990,000港元），而與非核數服務有關的費用為430,000港元（二零一八年：430,000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。於二零一九年十二月三十一日，薪酬委員會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。自蕭少滔先生於二零二零年一月二十四日辭任後，薪酬委員會由陳華敏女士（薪酬委員會主席）、黃偉枕博士及陳文輝先生組成。

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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行一次會議，以（其中包括）檢討本集團董事及高級管理層的薪酬政策及架構，全體成員均有出席會議且並無董事參與釐定本身薪酬。

### 提名委員會

本公司已遵守企業管治守則守則條文第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。鑒於對上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告作出的最新修訂（於二零一九年一月一日生效），董事會已進一步採納經修訂的提名委員會職權範圍，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。於二零一九年十二月三十一日，提名委員會由嚴國文先生（提名委員會主席）、蕭少滔先生、李仲明先生及陳文輝先生組成。於蕭少滔先生的辭任自二零二零年一月二十四日生效後，提名委員會由陳文輝先生（提名委員會主席）、黃偉栢博士及李仲明先生組成。

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）。
- (f) 就服務合約的條款是否屬公平合理及該等服務合約是否符合本公司及股東之整體利益向股東提出建議，並建議股東如何投票；及
- (g) 檢討關於董事會成員多元化之政策、董事會不時採納以實施此類政策的可計量目標，及審查實現該等目標的進展成效；並須於每年的企業管治報告中披露有關多元化的政策或政策概要。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，一項提名委員會決議案已獲通過以採納提名委員會之職權範圍更新；及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，檢討本集團的策略及業務發展舉措及監督其執行情況。執行委員會現時由四名成員組成，包括陳文輝先生（執行委員會主席）、龐錦強教授、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，由一名非執行董事（即嚴國文先生（風險控制委員會主席））、三名執行董事（即陳文輝先生、龐錦強教授及張慧璇女士）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，定期向執行董事匯報以及與內部審計處合作。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。我們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，著重建築成本支付程序、銷售物業、工資支付週期及遵守上市規則企業管治規定。有關審閱結果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。



誠如物業發展一節柴灣角項目所披露，於二零一九年十二月三十一日，本集團已訂立買賣協議以出售柴灣角項目控股公司全部已發行股本及股東貸款（「該出售」）。一份相關公告已於同日作出。於重新考慮有關實體控制權變更而非向客戶轉讓資產控制權的交易後，本集團決定將該出售作為一項非常重大出售事項處理，因此須遵守聯交所證券上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。為避免再度發生上述事件及確保日後妥為遵守上市規則，為確保已遵守上市規則項下之相關規定，須就本集團旗下附屬公司股份及股東貸款之一切出售事宜諮詢法律及會計專業人士意見；將向相關經辦人員提供有關上市規則項下規定（尤其是有關須予公告交易之規定）之培訓；及本公司將於必要時不時尋求法律意見。

於本年度，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。除所披露者外，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。

## 關聯方交易

截至二零一九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36。

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，惟獲悉數豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、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。



### 股息政策

為提升本公司之透明度，便於本公司股東及投資者就本公司作出知情投資決定，董事會採納股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，在釐定未來是否宣派任何股息及所宣派的股息金額時，本公司考慮多項因素，包括但不限於：

- 本集團之實際及預期財務業績；
- 股東之權益；
- 可能影響本公司業務或財務表現及狀況之整體經濟狀況及其他內在或外在因素；
- 本公司之業務經營策略，包括預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- 本公司之流動資金狀況；
- 本公司之保留盈利及可分配溢利儲備；
- 本公司貸款人及其他機構施加的股息付款合約限制；
- 我們的資本需求；
- 對我們信譽的可能影響；
- 稅務考慮因素；
- 法定及監管限制；及
- 董事會認為不時適用之任何其他因素。

### 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九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓，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。

## 股東關係

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其股東溝通的做法。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積極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。自上市日期及直至本報告日期，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。於二零一九年十二月三十一日，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57至61頁。概無任何可能令本公司的持續經營能力出現重大疑問之重大不明朗事件或狀況。

## 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。本報告披露有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的環境、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，以加深持份者對本集團的了解。

本集團的主要業務包括物業發展及物業投資(出售、出租或資本增值)、提供物業管理服務及於香港提供融資業務。此外，本集團以將其物業發展業務擴展至韓國。本環境、社會及管治報告主要涵蓋香港業務活動的環境、社會及管治表現，香港為本集團受環境、社會及管治影響的主要地區。

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融入至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

本集團認為持份者的有效反饋有助於環境、社會及管治表現。本集團定期與其各方持份者(包括僱員、投資者及股東、承包商、客戶、政府及更大群體)進行公開溝通。我們持續與持份者交流，以了解彼等的觀點及收集彼等的反饋。

持份者	參與渠道
股東及投資者	公司網站、股東週年大會、中期及年度報告、公告及通函；
僱員	直接參與及討論、會議、績效審閱及評估、培訓、講座及簡報會
承包商	會議或活動、採購經理
客戶	直接參與、來自代理機構反饋、公司網站；
公眾	環境、社會及管治報告

## A. 環境

本集團認為，環境保護、低碳出行、節約資源及可持續發展是社會的主要趨勢。我們深知有責任盡量減少我們的開發項目對周圍環境的污染及潛在堪憂。我們所採用的措施包括對我們的物業建設項目進行環境評估以及挑選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。

本集團認為節約能源的最有效策略為使其成為習慣。本集團已引入綠色辦公室計劃，以鼓勵員工隨時隨地通過以下方式實現環保：—

- 採用最高效的出行方式。
- 對所有閒置電子設備及照明設備進行「關閉」；鼓勵員工在毋需使用設備時，關閉(或調至節能模式)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使用。
- 通過鼓勵使用電子複本來推行無紙化環境及通過鼓勵雙面打印及紙張循環使用，減少紙張的使用。

### 1. 排放 — 減少碳排放的措施包括：

本集團已將建築工程外判予獨立承包商，其業務並無直接產生重大溫室氣體排放。本集團的主要排放乃源於工作場所、汽車及員工差旅產生的電力消耗。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。

本集團已在辦公室引入節能設備，如在辦公區域安裝感應裝置以免浪費電能，同時採用符合效能規範的多功能影印機(具備打印、掃描及傳真功能)以減少能源消耗。

本集團辦公室正常業務營運過程中所用電力乃由中華電力有限公司(二零一八年：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83,013千瓦時(二零一八年：12,141千瓦時)，產生二氧化碳當量排放約66,410千克二氧化碳當量(二零一八年：9,591千克二氧化碳當量)，能源消耗強度為每平方呎約7.38千瓦時(二零一八年：每平方呎2.82千瓦時)。

## 法規遵從

於回顧年度，本集團並不知悉任何就廢氣及溫室氣體排放、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的不合規事宜。

## 資源利用

我們已進行綠色辦公室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6,670.33升(二零一八年：5,741.17升)。

## 2. 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。

## 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。

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。於截至二零一九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。截至二零一九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。截至二零一九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所有工作均符合所有相關勞動法律及法規。

## 5. 供應鏈管理

就香港項目而言，本集團分包大部分建築項目的不同部分予合資格的一般建築承包公司。該等建築公司均為獲香港特別行政區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、承包商的能力、ISO 14000認證等資格及彼等將參與該項目的主要人員的相關經驗而甄選承包商。本集團在甄選過程中亦將考慮承包商工作於可靠性、質素及施工安全方面的聲譽及往績記錄、報價及技術方案、經驗水平、財務背景及彼等提供的工作參考資料。本集團要求承包商遵守環境、勞工及社會方面的相關規則及規例以及安全法規，如《噪音管制條例(第400章)》、《工廠及工業經營條例(第59章)》及《殘疾及歧視條例(第487章)》等，以最大限度降低風險及責任。項目開發部分藉定期進行實地監督及嚴格把控質檢程序，在建築期間密切監察成本控制及建築進度，確保本集團建築的樓宇將獲得香港 BEAM Plus評級。



## 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(如外部裝修、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，藉以確保發展項目符合我們的質量要求及標準並遵守相關法例及規例。

我們房地產產品的質量監控始於挑選符合資格的建築承包商。我們委聘的大部分承包商均擁有ISO 9001、ISO 14001及／或OHSAS 18001等行業認證。本集團的內部項目管理部或外聘顧問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有關法例及規例。

我們的項目發展部會對建築公司進行資格預審檢查，並主要根據我們過往與彼等進行業務的經驗定期檢討委託彼等開展我們的建築工程是否合適。另外，我們的承包商負責採購建築材料(如外部裝修、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、實務守則及相關政府機關的規定採購、檢驗或測試任何貨品或材料，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及鋼廠證明書等資料以及相關質量監控生產證書(尤其是預製建築組件)，以確保質量符合我們的要求，而所有原材料的類型、標準及質量亦必須令我們就該等樓宇項目委聘的建築師及工程顧問滿意。

對工程進行實地監督是我們對樓宇項目採取的另一項重要的質量監控措施。本集團顧問屬下的駐工地工程師及建築師屬下的工程文員會實地就建築材料及工藝進行定期質量檢查，以確保嚴格符合相關實務守則及合同要求指定的標準。我們的顧問亦會監察現場進度，對建築工地的安全及環境進行定期檢查，並向我們的項目發展部呈交每月進度報告。

作為對環境負責任的公司，本集團確保所有樓宇項目均擁有BEAM Plus認證，故此於下列方面均滿足環保要求：(a)材料方面，挑選合適的材料及廢物管理措施；(b)工地方面，施工期間的空氣污染、噪音污染及水污染；(c)能源方面，減少二氧化碳排放及提高能源效率；(d)水質方面，最大限度節水表現；及(e)室內空氣質量方面。本公司外聘的綠色建築顧問會於每個物業發展項目開始時編製綠色建築計劃，並會監督及進行實地檢驗，以確保工地現場妥善落實綠色建築操作。

作為質量監控政策的一部分，我們亦會要求買方各自確認及簽署物業移交表格，當中確認彼等已接收及滿意其所購買的樓宇單位，以及單位的附屬項目，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提供缺陷責任期，一般自落成起為期一年，期間物業管理員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，而毋須買方支付任何額外成本。

於二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何違反對與本集團所提供的樓宇產品相關的環境、健康及安全、廣告、商標及隱私事宜有關的問題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。截至二零一九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。於報告期間，本集團已遵守有關反貪污及反洗錢之相關法律及法規。

### 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。本集團通過鼓勵僱員參加社區活動來解決社區問題。傳播本集團支持香港年輕人追尋愛好及夢想的理念屬於我們的企業社會責任一環，本集團將繼續尋求機會支持香港的潛在創業。

董事提呈本公司及本集團截至二零一九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於香港從事物業發展、物業投資以用於出售、租金或資本升值，提供物業管理服務及提供融資業務。詳情載於本年報綜合財務報表附註6。於本年度期間本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

## 業務回顧

按照香港公司條例附表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、自二零一八年十二月三十一日起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12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

本集團致力於通過將社會、環境及管治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、拆卸及改造階段而實現長期可持續發展。本集團與顧問緊密合作，以實現創新及華麗的設計理念，同時配合併著重我們的環境及社會責任。物業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，鼓勵本集團通過紙張循環再用文化、節水措施及節能文化而營造綠色辦公文化，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律法規。

### 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位予我們的客戶。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

本集團截至二零一九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57至61頁。本集團於過去五個財政年度資產及負債的業績概要亦載於本年報第152頁。

### 股息

年內並無派發任何中期股息。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發每股普通股0.2港仙（二零一八年：15.5港仙）的末期利息，其須獲股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

### 借款融資

本集團於二零一九年十二月三十一日的借款詳情載於本年報綜合財務報表附註26。

## 廠房及設備

本集團於年內的廠房及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註14。

## 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詳情分別載於本年報綜合財務報表附註16及20。

## 股本

本公司之股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註27。

## 儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動呈列於第66頁的綜合權益變動表及本年報綜合財務報表附註38。

## 可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司按開曼群島公司法計算的可供現金分派及／或實物分派的儲備約為235百萬港元。

## 主要客戶及供應商

截至二零一九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8.9%及18.0%。我們的五大供應商包括承包商、建築公司及顧問服務供應商。截至二零一九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14.4%及57.1%。我們的五大客戶均為虹方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

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  
龐錦強教授  
張慧璇女士  
廖漢威先生

**非執行董事：**

嚴國文先生

**獨立非執行董事：**

蕭少滔先生(於二零二零年一月二十四日辭任)  
黃偉桃博士(於二零二零年一月二十四日獲委任)  
李仲明先生  
陳華敏女士

所有董事履歷載於本年報第13至16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

於二零一九年十二月三十一日，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、補充或以其他方式修改的香港法例第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香港聯合交易所有限公司(「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：

### 於二零一九年十二月三十一日於股份及相關股份中的好倉

董事／主要行政人員姓名	直接及實益持有之普通股數目 (實益擁有人／受控制法團)	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	434,640,800 (附註1)	5,476,000	440,116,800	68.61
張慧璇女士	300,000	6,099,200	6,399,200	1.00
廖漢威先生		4,899,200	4,899,200	0.76
龐錦強先生		2,136,000	2,136,000	0.33
<b>非執行董事</b>				
嚴國文先生		627,200	627,200	0.10
<b>獨立非執行董事</b>				
陳華敏女士	156,000	471,200	627,200	0.10
李仲明先生		627,200	627,200	0.10
蕭少滔先生 (於二零二零年一月二十四日辭任)		627,200	627,200	0.10

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited為432,140,800股普通股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. 該等百分比乃根據二零一九年十二月三十一日的已發行股份總數(即641,498,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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任何權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司登記冊的任何權益或淡倉，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任何權益或淡倉。

### 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條款包括：(1)各董事的任期直至本屆董事會任期屆滿為止；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

除本年報綜合財務報表附註10、28及36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持有任何權益或淡倉。

## 主要股東

於二零一九年十二月三十一日，據董事所知悉，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊顯示，除「董事於證券的權益」一節所披露者外，以下股東已知會本公司及聯交所其於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露的相關權益及淡倉：

主要股東姓名／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)	432,140,800(附註1)		67.36%
	實益擁有人	2,500,000	5,476,000(附註1)	1.25%
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人(附註2)	432,140,800(附註1)		67.36%
林建國先生	受控制法團權益 (附註3)	38,259,200(附註1)		5.96%
	實益擁有人	1,120,000		0.17%
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人(附註3)	38,259,200(附註1)		5.96%

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. 該等百分比乃根據二零一九年十二月三十一日的已發行股份總數(即641,498,000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，其於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守不競爭契據項下的承諾。獨立非執行董事亦已審閱陳文輝先生於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守不競爭契據項下承諾的有關確認，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。

於二零一八年十月十八日，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21,193,088份購股權。授出購股權之行使價為每股0.75港元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，1,081,600份購股權已沒收及14,298,000份購股權已獲行使。就購股權採納之會計政策詳情載於本年報綜合財務報表附註3及附註28。

## 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、顧問或承包商；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、顧問或承包商；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、顧問或承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(以尚未行使者為限)為已失效。

## 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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的已發行股本為6,414,980港元，分為641,498,000股股份，全部均已繳足或入賬列為繳足。

### 每名參與者之配額上限

倘全面行使購股權會導致於截至有關新授出日期(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。任何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) 於有關購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所述的股份收市價；
- (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6年(於二零二六年六月二十七日屆滿)。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，若干董事及僱員獲授26,107,200份及21,193,088份每股行使價分別為0.98港元及0.75港元之購股權。根據購股權計劃規則，購股權乃按以下方式行使：

授出日期	已授出購股權總數	有關購股權之行使期
二零一七年一月二十五日	26,107,200	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日
二零一八年十月十八日	21,193,088	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日



## 董事會報告

本公司於截至二零一九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	於二零一九年 一月一日					於二零一九年 十二月三十一日			佔本公司 已發行股份之概 約百分比
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內調整	年內註銷	年內失效	尚未行使		
<b>執行董事</b>									
陳文輝先生	10,976,000	—	5,500,000	—	—	—	5,476,000	0.85%	
龐錦強教授	3,136,000	—	1,000,000	—	—	—	2,136,000	0.33%	
張慧璇女士	6,899,200	—	800,000	—	—	—	6,099,200	0.95%	
廖漢威先生	6,899,200	—	2,000,000	—	—	—	4,899,200	0.76%	
<b>非執行董事</b>									
嚴國文先生	627,200	—	—	—	—	—	627,200	0.10%	
<b>獨立非執行董事</b>									
蕭少滔先生(於二零二零年一月二十四日辭任)	627,200	—	—	—	—	—	627,200	0.10%	
陳華敏女士	627,200	—	156,000	—	—	—	471,200	0.07%	
李仲明先生	627,200	—	—	—	—	—	627,200	0.10%	
<b>其他僱員</b>									
其他僱員	10,530,688	—	4,842,000	—	—	1,081,600	4,607,088	1.68%	

附註：

1. 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一九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條文。

## 獲准許彌償條文

截至二零一九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。截至二零一九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18至31頁的企業管治報告內。

## 持續關連交易

綜合財務報表附註36所披露的若干關聯方交易亦構成本公司非豁免關連交易，及須根據上市規則第14A章於本報告作出披露。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已訂立若干構成本公司持續關連交易(定義見上市規則)之交易，有關該等交易詳情乃根據上市規則載列如下。

*持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。*

## 1. 豁免持續關連交易

### 韓國租賃協議

Star Properties Korea Limited (本公司之間接全資附屬公司)、Star Properties Korea PFV及Star Properties Korea PFV2(均為本公司間接擁有95%股權之附屬公司)於二零一九年四月一日與Rabbit & Turtle Company Limited分別訂立三份租賃協議(「韓國租賃協議」)，據此，本集團同意租賃一間辦公室，租期3年，月租金及月附加服務費分配至合約實體的情況如下：

合約實體	月租金	月附加服務費	每月總計
Star Properties Korea Limited	2,970,000韓元	1,524,000韓元	4,494,000韓元
Star Properties Korea PFV	990,000韓元	508,000韓元	1,498,000韓元
Star Properties Korea PFV2	990,000韓元	508,000韓元	1,498,000韓元

截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，韓國租賃協議項下擬進行交易的年度上限分別為67,409,000韓元、89,878,000韓元、89,878,000韓元及22,470,000韓元。

Rabbit & Turtle Company Limited為一間於韓國註冊成立之公司並由Star Properties Korea Limited董事Yoo, Young-Ji女士全資擁有。Rabbit & Turtle Company Limited的主要業務為提供諮詢服務。

於回顧年度內，韓國租賃協議金額為67,409,000韓元(相當於455,000港元)，並未超過該等交易的年度上限。

鑒於有關上述交易之各項適用百分比率均低於5%且總代價均低於3,000,000港元，故擬進行的交易獲完全豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

## 2. 豁免持續關聯交易

### 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)於二零一九年一月一日與衡鎮有限公司訂立租賃協議，據此，本集團同意就董事住宿租賃一處物業，租期1年，月租金為165,000港元。截至二零一九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為1.98百萬港元。

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1,980,000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)於二零一九年一月一日與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1年，月租金為5,000港元。截至二零一九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為60,000港元。

永城興業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。永城興業有限公司的主要業務為物業控股。

於回顧年度內，汽車許可協議金額為60,000港元，並未超過該等交易的年度上限。

### 與城市工作坊有限公司訂立許可協議

星星地產(香港)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)於二零一八年十二月七日與城市工作坊有限公司訂立許可協議，據此，本集團同意租賃一間位於中環的工作室作為臨時辦公室，以供員工於裝修期間使用，為期兩個月，月租為50,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，星星地產(香港)有限公司許可協議項下擬進行之交易之年度上限為0.1百萬港元。

Crystal Sun Services Limited(本公司之間接全資附屬公司)於二零一九年十一月七日與城市工作坊有限公司訂立許可協議，據此，本集團同意租賃一間工作室作為臨時辦公室，為期一年，月租為200港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，Crystal Sun Services Limited許可協議項下擬進行之交易之年度上限分別為2,400港元。

城市工作坊有限公司為一間於香港註冊成立的公司，於二零一九年十二月三十一日，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擁有。城市工作坊有限公司的主要業務為提供24小時共用工作室。

於回顧年度內，星星地產(香港)有限公司許可協議及Crystal Sun Services Limited許可協議的金額分別為100,000港元及2,400港元，並未超過該等交易的年度上限。

於回顧年度內，上述持續關連交易的總交易金額：—

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度之年度上限	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度之交易金額
董事住宿租賃協議	1,980,000港元	1,980,000港元
汽車許可協議	60,000港元	60,000港元
與城市工作坊有限公司訂立許可協議	102,400港元	102,400港元
<b>總額</b>	<b>2,142,400港元</b>	<b>2,142,400港元</b>

鑒於有關上述交易之各項適用百分比率均低於5%且總代價均低於3,000,000港元，故擬進行的交易獲完全豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。



### 3. 部分豁免持續關連交易

#### 與城市瑜伽舞蹈有限公司訂立租賃協議

綠尤投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)於二零一八年十二月十一日與城市瑜伽舞蹈有限公司訂立協議，據此，城市瑜伽舞蹈有限公司(作為租客)同意租賃元朗宏業街南22號之虹方地下3號舖，租期3年，收入總額之25%作為營業額租金及由二零二零年一月一日起，租客應每月支付215,175港元之基本租金或營業額租金，以較高者為準。截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃協議項下擬進行交易的年度上限為6,600,000港元。租賃協議已於二零二零年二月二十九日在相互協定下終止。

城市瑜伽舞蹈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65%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。

由於上市規則第14.07條所載有關租賃協議年期內最大年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，且最大年度上限少於10,000,000港元，故租賃協議項下擬進行的持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問)及股東批准規定。

於回顧年度內，租賃協議租金收入為1,324,000港元，並未超過該等交易的年度上限。

#### 獨立非執行董事對持續關連交易的意見

董事(包括全體獨立非執行董事)已審閱上述持續關連交易，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。

本公司已就上述持續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，自上市日期起及直至二零一九年十二月三十一日，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

#### 有關收購METROPOLITAN GROUP (BVI) LIMITED之主要及關連交易

本公司(作為買方)與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited(作為賣方)訂立收購協議，以收購Metropolitan Group (BVI) Limited的全部待售股份及待售貸款，總代價為420,000,000港元，其將以(i)現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成(「主要收購事項」)。由於有關主要收購事項之一項或多項適用百分比率(根據上市規則第14章所作出之定義)超過25%但低於100%，主要收購事項構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。有關主要收購事項之進一步詳情於本公司日期為二零二零年一月二十四日之公告作出披露。

## 有關出售柴灣角項目的非常重大出售事項

誠如本年報管理層討論及分析一節所披露，本公司已於成交日期二零二零年一月九日出售柴灣角項目（「該出售」）。有關出售之詳情已於本公司日期為二零一九年十二月三十一日之公告作出披露。由於有關該出售之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，故根據上市規則第14章，該出售構成本公司一項非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。因此，本公司未能及時遵守有關申報、公告及股東批准之規定。據董事所深知、盡悉及確信，有關延遲刊發上市規則第14章項下之披露及其他合規事宜乃由於重新考慮涉及實體控制權變更而非向客戶轉讓資產控制權的交易所致。儘管如此，董事重申彼等無意違反有關規定及不合規純粹由於上述原因所致。有關該出售之進一步詳情將於二零二零年上半年刊發的本公司公告及通函內作出披露。

自二零一九年十二月三十一日起直至本年報日期，除本年報所披露者外，董事會並不知悉發生任何須於此披露之任何重大事件。

## 核數師

截至二零一九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，其將退任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，二零二零年三月十一日

# 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62至149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二零一九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 貴集團於二零一九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專業判斷，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20所披露，於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為3,153,060,000港元(二零一八年：2,906,848,000港元)的待售物業，其中包括已竣工物業468,089,000港元(二零一八年：501,512,000港元)及發展中物業2,684,971,000港元(二零一八年：2,405,336,000港元)。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>• 通過參考最近市場數據，將發展中物業的建築預算與貴集團開發的物業所產生的實際建築成本比較，從而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>• 參考過往發展階段進程及最近市場數據，以抽樣的方式比較管理層對完工預算成本之估計與貴集團類似已完工物業的實際開發成本。</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，或者可能存在重大錯誤陳述。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不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的綜合財務報表屬必要的內部監控。

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。



## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 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，確定是否存在與可能令 貴集團持續經營能力產生重大疑問的事件或情況有關的重大不確定性。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，則發表非無保留意見。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。

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

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陳嘉傑。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年三月十一日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>收益</b>	5		
出售物業及提供物業管理服務		112,473	668,212
自出租投資物業獲取租金收入		474	735
自提供融資獲取利息收入		7,032	2,720
<b>總收益</b>		119,979	671,667
銷售及服務成本		(50,843)	(309,459)
毛利		69,136	362,208
其他收入	7	8,315	33,217
投資物業公平值變動的(虧損)收益	16	(2,597)	1,370
按公平值計入損益之金融資產公平值 變動的(虧損)收益	19	(1,027)	431
就租賃應收款項確認減值虧損	21	—	(18,765)
銷售開支		(6,970)	(27,324)
行政開支		(35,372)	(65,019)
融資成本	8	(19,244)	(44,542)
除稅前溢利	9	12,241	241,576
所得稅開支	12	(6,944)	(49,749)
年內溢利		5,297	191,827
<b>年內其他全面開支</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(1,808)	(235)
<b>年內全面收益總額</b>		3,489	191,592
以下人士應佔年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		5,724	191,811
非控股權益		(427)	16
		5,297	191,827

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下人士應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		4,007	191,588
非控股權益		(518)	4
		3,489	191,592
每股盈利(以港仙計)			
基本	13	0.9	30.6
攤薄	13	0.9	30.6

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	14	784	475
使用權資產	15	1,367	—
投資物業	16	52,000	13,470
應收貸款	18	164,766	199,260
按公平值計入損益之金融資產	19	6,119	6,412
		<b>225,036</b>	<b>219,617</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	20	3,153,060	2,906,848
貿易及其他應收款項	21	32,608	25,959
合約成本		—	301
按公平值計入損益之金融資產	19	460	204
代管人賬目	22	6,066	38,877
已抵押銀行存款	22	10,257	10,115
銀行結餘及現金	22	62,276	121,369
		<b>3,264,727</b>	<b>3,103,673</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	23	104,253	91,430
合約負債	24	293	692
應付一名董事款項	25	39,000	—
稅項負債		56,737	73,813
借貸	26	2,580,184	2,364,437
		<b>2,780,467</b>	<b>2,530,372</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>484,260</b>	<b>573,301</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>709,296</b>	<b>792,918</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	17	177	305
<b>資產淨值</b>		<b>709,119</b>	<b>792,613</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	6,415	6,272
儲備		699,742	784,587
本公司擁有人應佔權益		706,157	790,859
非控股權益		2,962	1,754
<b>總權益</b>		<b>709,119</b>	<b>792,613</b>

第62至149頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二零年三月十一日批准及授權刊發，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	換算儲備 千港元	股東供款 千港元 (附註)	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	6,272	218,425	12,543	—	190,000	214,726	641,966	—	641,966
年內溢利	—	—	—	—	—	191,811	191,811	16	191,827
年內其他全面開支	—	—	—	(223)	—	—	(223)	(12)	(235)
年內全面(開支)收益總額	—	—	—	(223)	—	191,811	191,588	4	191,592
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	1,750	1,750
購股權失效	—	—	(3,269)	—	—	3,269	—	—	—
確認以權益結算以股份為基礎的 付款(附註28)	—	—	7,481	—	—	—	7,481	—	7,481
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(50,176)	(50,176)	—	(50,176)
於二零一八年十二月三十一日	6,272	218,425	16,755	(223)	190,000	359,630	790,859	1,754	792,613
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	5,724	5,724	(427)	5,297
年內其他全面開支	—	—	—	(1,717)	—	—	(1,717)	(91)	(1,808)
年內全面(開支)收益總額	—	—	—	(1,717)	—	5,724	4,007	(518)	3,489
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	1,726	1,726
行使購股權(附註28)	143	15,032	(4,452)	—	—	—	10,723	—	10,723
購股權失效	—	—	(335)	—	—	335	—	—	—
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(99,432)	(99,432)	—	(99,432)
於二零一九年十二月三十一日	6,415	233,457	11,968	(1,940)	190,000	266,257	706,157	2,962	709,119

附註：於二零一六年七月十三日，陳文輝先生及林建國先生(當時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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營運活動		
除稅前溢利	12,241	241,576
調整：		
廠房及設備折舊	358	222
使用權資產折舊	455	—
以權益結算以股份為基礎的付款	—	7,481
融資成本	19,244	44,542
出售廠房及設備的(收益)虧損	(4)	635
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的虧損 (收益)	1,027	(431)
投資物業公平值變動的虧損(收益)	2,597	(1,370)
就租賃應收款項確認減值虧損	—	18,765
銀行結餘所賺取的利息收入	(434)	(736)
營運資金變動前的經營現金流量	35,484	310,684
應收貸款減少(增加)	30,215	(166,326)
貿易及其他應收款項增加	(2,370)	(17,824)
合約成本減少(增加)	301	(301)
待售物業增加	(171,434)	(633,644)
代管人賬目減少	32,811	7,813
貿易及其他應付款項增加	8,453	38,239
合約負債減少	(399)	(28,391)
營運所用的現金	(66,939)	(489,750)
已付所得稅	(24,148)	(241)
營運活動所用現金淨額	(91,087)	(489,991)
投資活動		
購買廠房及設備	(680)	(434)
出售廠房及設備所得款項	17	—
收購一間附屬公司產生的現金流出	(49,380)	—
出售投資物業所得款項	8,253	24,600
購買按公平值計入損益之金融資產	(1,014)	(5,565)
退回按公平值計入損益之金融資產的所得款項	24	—
存放已抵押銀行存款	(142)	(78)
自銀行獲取利息	434	736
投資活動(所用)所得現金淨額	(42,488)	19,259

## 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資活動		
籌得借貸	675,968	1,862,719
償還借貸	(456,111)	(1,213,490)
償還租賃負債	(1,822)	—
董事墊款	79,000	30,000
償還董事款項	(40,000)	(30,000)
非控股權益出資	1,726	1,750
發行股份的所得款項	10,723	—
已付利息	(95,200)	(71,932)
已付股息	(99,432)	(50,176)
融資活動所得現金淨額	74,852	528,871
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(58,723)	58,139
外匯匯率變動影響	(370)	(235)
年初現金及現金等價物	121,369	63,465
年末現金及現金等價物 指銀行結餘及現金	62,276	121,369

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

星星地產集團(開曼群島)有限公司(「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九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

### 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

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」)頒佈的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益
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

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及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。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期二零一九年一月一日確認。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用可行權宜方法，及選擇不就租期由首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

於過渡時，由於二零一八年十二月三十一日披露作為經營租賃承擔的金額為1,980,000港元的租賃餘下租期將於二零一九年一月一日起十二個月內終止，於採用香港財務報告準則第16號後本集團於二零一九年一月一日選擇不確認任何租賃負債或使用權資產。

### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃合約(內容與現有租賃合約的相關資產相同)按猶如於二零一九年一月一日修訂現有租賃的方式入賬。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，由二零一九年一月一日開始，有關修訂後的經修訂租期的租賃付款於延長的租期內按直線基準確認為收入。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人(續)

- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團視已收可退還租賃按金為應用香港會計準則第17號租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。然而，並無就已收可退還租賃按金及租賃墊款作出調整，原因為涉及的金額並不重大。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配至租賃及非租賃部分。分配基準改變對本集團本年度綜合財務狀況表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號的過渡對於二零一九年一月一日的保留盈利並無重大影響及並未對於二零一九年一月一日於綜合財務狀況表中確認的金額作出調整。

應用香港財務報告準則第16號引致的會計政策於附註3披露。

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」年度改進方案修改了以下三個標準。

**香港會計準則第12號「所得稅」**

該等修訂釐清，實體應按照該實體原先確認產生可分派溢利的交易的方式於損益、其他全面收益或權益確認股息的所得稅後果，不論適用於已分派及未分派溢利的稅率是否有所不同。

**香港會計準則第23號「借貸成本」**

該等修訂釐清倘在相關資產達到預定用途或銷售狀態後仍有特定借貸尚未償還，則在計算一般借貸的資本化比率時，其成為實體一般借入的借貸一部分。

**香港財務報告準則第3號「業務合併」**

該等修訂澄清當實體取得屬共同經營業務的控制權時，實體應用分階段完成業務合併的規定，包括按公平值重新計量先前於共同經營業務所持有的權益。重新計量的先前權益包括任何與共同經營業務有關的未確認資產、負債及商譽。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

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」(續)

### 香港財務報告準則第3號「業務合併」(續)

本公司董事預計，應用上述修訂對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所披露的資料並無重大影響。

### 已發佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <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1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購

<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> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及準則修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年刊發。其相關修訂「*提述香港財務報告準則概念框架的修訂*」將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及準則修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。



## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 已發佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

修訂內容：

- 加入選擇性的集中度測試，簡化所收購的一組活動和資產是否不屬於業務的評估。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性的集中度測試；
- 澄清若要被視為業務，所收購的一組活動和資產必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性流程；及
- 通過專注於向客戶所提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述，收窄業務及產出的定義。

相關修訂適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後進行的所有業務合併及資產收購，可提前應用。

本公司董事預期應用上述修訂於可預測未來可能會對綜合財務報表造成重大影響。

#### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重大的定義

該等修訂本透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重大的定義進行修訂。尤其是有關修訂：

- 包含「掩蓋」重大資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂本與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。



## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 已發佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 二零一八年度財務報告概念框架(「新框架」)及香港財務報告準則概念框架參考修訂

新框架：

- 重新引入監管及審慎等字眼；
- 引入以權利為重點的新資產定義及可能較其取代的定義更為廣泛的新負債定義，但並無改變區分負債與股本工具之方式；
- 討論過往成本及現值的計量方法，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現的主要計量指標為損益，並且僅於特殊情況下才會使用其他全面收益，及僅用於資產或負債現值變動所產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出後續修訂，使若干香港財務報告準則的參考獲更新為新框架，而若干香港財務報告準則仍然會參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。除仍然參考該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期依據新框架釐定會計政策，特別是並無按會計準則處理之交易、事件或情況。

### 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，而不論該價格是否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。綜合財務報表就計量及／或披露目的公平值乃按該基準計量，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基準的付款」範疇之內的以股份為基準的付款交易、按香港財務報告準則第16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（於應用香港財務報告準則第16號之前）入賬的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值的計量，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。

就按公平值交易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便於初步確認時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。

主要會計政策載列如下。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 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
- 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。

附屬公司在本集團取得對該附屬公司的控制權時開始合併入賬，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。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使會導致非控股權益錄得虧絀結餘，附屬公司之全面收益總額仍歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

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。

於附屬公司的非控股權益與本集團於附屬公司的權益分開呈列，指相關附屬公司清盤時其持有人可按比例分佔其資產淨值的現時擁有權權益。

#### 收購不構成業務的附屬公司

當本集團收購並不構成業務的資產組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先按各自公平值將購買價分配至金融資產／金融負債，餘下購買價結餘其後分配至其他可識別資產及負債，基準為其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 客戶合約收益

本集團於履行履約責任時(或就此)確認收入，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約創設及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以支付至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團向客戶轉讓商品或服務而作為交換有權收取代價但尚未成為無條件的權利。合約資產根據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」)評估減值。相反，應收款項代表本集團對代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取客戶代價(或代價到期應付)的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

#### 按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

##### 輸出法

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 客戶合約收益(續)

##### 存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的實際權宜方法。

##### 獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之的成本(倘未獲得該合約則不會產生成本)。

倘預期可收回有關成本(如銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

#### 租賃

##### 租賃之定義(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產的使用權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或源自業務合併的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 租賃(續)

租賃的定義(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)(續)

#### 分配代價至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分及一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

本集團亦採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而是將租賃部分及任何相關非租賃組成部分入賬列為單一租賃組成部分。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期以組合為基礎入賬對綜合財務報表的影響將不會與組合內的獨立租賃有重大分別，則擁有類似特點的租賃以組合為基礎入賬。

#### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買權的汽車及董事宿舍的租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準或其他系統性基準於租期內確認為開支。

#### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除歸類為投資物業並按公平值模式計量的資產外，使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內计提折舊。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 租賃(續)

租賃的定義(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)(續)

#### 使用權資產(續)

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業或存貨定義之使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業或存貨定義之使用權資產則分別呈列為「投資物業」或「待售物業」。

#### 可退還租賃按金

已支付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於首次確認時，公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款，初步使用開始日期的指數或比率計量；
- 根據剩餘價值擔保預期應由本集團支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。



### 3. 重要會計政策(續)

#### 租賃(續)

租賃的定義(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)(續)

#### 租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量；或
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表內單獨呈報租賃負債。

#### 租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約反映的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租約負債進行重新計量。當經修改合約包含一項租賃組成部分及一項或以上額外租賃或非租賃組成部分時，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將經修改合約中的代價分配至各租賃組成部分。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(於二零一九年一月一日之前)

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。

經營租賃付款乃於租期內按直線法確認為開支。

倘訂立經營租賃可獲得租賃獎勵，則該等獎勵確認為負債。獎勵的利益總額按直線法確認為租金開支扣減。

本集團作為出租人

#### 租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益中確認。協商及安排經營租賃時產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟以公平值模式計量的投資物業除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

#### 將代價分配至合約組成部分(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號，將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

#### 可退還租賃按金(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初始確認時對公平值作出的調整被視為承租人之額外租賃付款。

#### 租賃修改(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

本集團將經營租賃的修改作為從該修改生效日期開始的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)所進行之交易乃按交易當日之現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之業務資產及負債按各報告期末之當時匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)。收入及開支按期內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認並於權益下以匯兌儲備累計(於適當時撥作非控股權益)。

#### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間達致其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達致其擬定用途或出售為止。

自二零一九年一月一日起，在相關資產達致其擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸均將計入一般借貸組合，以計算一般借貸的利率。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(「強積金計劃」)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)

#### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額予以確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已支付的任何金額後，對僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按直至報告日期當日，本集團就僱員所提供服務預期所作出的估計未來現金流出的現值計量。服務成本、利息及重新計量的負債賬面值的任何變動已於損益確認，除另一項香港財務報告準則要求或允許將其納入資產成本，則作別論。

#### 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

##### 授予僱員之購股權

向對本集團作出貢獻或將作出貢獻之本公司董事及本集團僱員作出的以權益結算以股份為基礎的付款乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

以權益結算以股份為基礎的付款按授出日期釐定的公平值，乃根據本集團對最終將歸屬的股本工具的估計，於歸屬期內以直線法支銷，而相應增加計入權益(購股權儲備)。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其對預期歸屬的股本工具數目之估計。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，以便累計開支反映修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出之購股權之公平值乃即時於損益中支銷。

本集團於各報告期末修訂其對預期歸屬股本工具數目的估計。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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 以股份為基礎的付款安排(續)

##### 以權益結算以股份為基礎的付款交易(續)

##### 授予顧問之購股權

與僱員以外之人士進行以權益結算以股份為基礎的付款交易乃以已收取貨物或服務的公平值計量，惟若公平值無法可靠估計，則按授出股本工具的公平值(以本集團取得貨物或對手方提供服務之日計算)計量。已收取貨物或服務的公平值確認為開支(除非貨物或服務合資格確認為資產)。

#### 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課稅溢利得出。應課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課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，惟以應課稅溢利將可能用以抵銷該等可扣稅暫時性差額為限。倘初始確認交易的資產及負債而產生的暫時性差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

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課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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就其稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*之規定。有關使用權資產及租賃負債之暫時性差額乃按淨額基準評估。使用權資產的折舊超過租賃負債本金部分的租賃付款的金額會導致產生可扣除暫時性差額淨額。

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

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。

於評估任何在所得稅處理存在的不確定性時，本集團考慮有關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。如果可能接受的話，即期和遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每個不確定性的影響。

#### 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。



### 3. 重要會計政策(續)

#### 廠房及設備(續)

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。

#### 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(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業乃按公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

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。

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(按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)均計入終止確認物業期間的損益。

倘一項投資物業由於其主要用途改變(開始發展以作銷售)而成為待售物業，則該物業將於轉撥日期按其公平值重新分類至待售物業。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。

#### 廠房及設備、使用權資產及合約成本之減值

於報告期末，本集團會審閱其廠房及設備、使用權資產及合約成本之賬面值，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，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

廠房及設備以及使用權資產的可收回金額按個別進行估計。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。



### 3. 重要會計政策(續)

#### 廠房及設備、使用權資產及合約成本之減值(續)

此外，本集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，於可識別合理一致的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務的成本(尚未確認為開支)，則確認作為合約成本的資本化資產之減值虧損(如有)。作為合約成本的資本化資產屆時就評估現金產生單位減值，而計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

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(或現金產生單位)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。

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。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。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)與零三者間之最高者。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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 待售物業

擬於發展完成後出售的發展中物業及持作待售物業被分類為流動資產。租賃土地及樓宇部分無法按相對賬面值的比例分配，全部物業分類為待售物業。發展中物業及持作待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。

待售發展中物業在竣工時轉移至待售已竣工物業。

當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，全部物業分類為物業、廠房及設備。

#### 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。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。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟與客戶合約產生的物業管理服務之貿易應收款項除外，其初始根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益「按公平值計入損益」之金融資產或金融負債除外)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)。收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收入及款項(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生的利息收入呈列為收益。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產

##### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後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：

- 金融資產同時以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值透過損益列賬計量。惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產當日，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公平值之其後變動，倘該等股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號業務合併(「香港財務報告準則第3號」)所應用之業務合併中確認之或然代價。

倘符合下列條件，金融資產為持作買賣：

- 其獲收購乃主要為於短期內出售；或
- 於初始確認時，其為本集團共同管理之可識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬計量之金融資產指定為按公平值透過損益列賬計量。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及其後計量(續)

##### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

##### (ii) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值透過其他全面收益列賬或指定為按公平值透過其他全面收益列賬標準的金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產按各報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何利息。

#### 金融資產減值

本集團根據預期信貸損失(「預期信貸損失」)模式對金融資產(包括貿易及其他應收款項、租賃應收款項、應收貸款、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘)進行減值評估，並須根據香港財務報告準則第9號進行減值。預期信貸損失的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸損失指相關工具於其預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失(「12個月預期信貸損失」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸損失部分。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項的確認全期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失乃就具重大結餘的應收賬款進行個別評估及／或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

### 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)

就所有其他工具而言，本集團計量等於12個月預期信貸損失的虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸損失。是否應以全期預期信貸損失確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

### 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)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

儘管上文所述，倘於報告日期債務工具的信貸風險釐定為低，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅提高。倘(i)債務工具違約風險低，(ii)借款人短期內履行合約現金流量責任的能力強勁及(iii)經濟及營商環境較長期的不利變動可能(但未必)會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險釐定為低。當按照全球理解的定義債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」，則本集團將視該債務工具的信貸風險為低。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

##### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

儘管上文所述，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

##### (iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；



### 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)

#### (iii) 信貸減值金融資產(續)

- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失；或
- 以大幅折扣購買或產生金融資產，以反映已出現信貸虧損。

#### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能(例如，對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序)或物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項逾期一年以上(以較早發生者為準)，則本集團撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

#### (v) 預期信貸損失的計量及確認

預期信貸損失的計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸損失的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸損失按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，釐定預期信貸損失所用的現金流量與根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於二零一九年一月一日之前)計量租賃應收款項所用的現金流量一致。

倘預期信貸損失按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。



### 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)

#### (v) 預期信貸損失的計量及確認(續)

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟物業管理服務之貿易應收款項、租賃應收款項及應收貸款除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。

#### 金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認其於該資產之保留權益以及其或須支付金額之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取之款項確認為已抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益內確認。

#### 金融負債及股本工具

#### 分類為債務或股本

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。本公司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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項及借貸)其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 金融負債終止確認

本集團當且僅當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。

#### 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

以下為於各報告期末關於未來的主要假設及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。

##### 持作出售物業的估計可變現淨值

在釐定是否應就本集團的持作出售物業計提撥備時，本集團考慮當前市況以估計可變現淨值(即實際或估計出售價減去估計完工成本及進行出售所需的估計成本)。倘估計可變現淨值低於賬面值，則計提撥備。倘因為市況變動及/或預算發展成本之重大變動導致實際持作出售物業的可變現淨值低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零一九年十二月三十一日，持作出售物業的賬面值為3,153,060,000港元(二零一八年：2,906,848,000港元)。

##### 投資物業的公平值

於二零一九年十二月三十一日，投資物業乃按公平值總額52,000,000港元(二零一八年：13,470,000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。

##### 應收貸款的估計減值

應收貸款減值按12個月預期信貸損失基準進行評估，原因為自初始確認起，信貸風險並無大幅增加。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗、整體市況、內部信貸評級及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估進行。預期信貸損失撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸損失及本集團應收貸款的資料分別於附註34及18披露。於二零一九年十二月三十一日，應收貸款的賬面值為187,665,000港元(二零一八年：217,880,000港元)。

## 5. 收益

### (I) 分拆客戶合約收益

分部	物業發展		提供物業管理服務		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>出售物業</b>						
活化工業大廈的 車間單位	85,477	653,056	—	—	85,477	653,056
新重建工業大廈內之 車間單位	24,343	14,100	—	—	24,343	14,100
<b>提供物業管理服務</b>						
物業管理服務	—	—	2,653	1,056	2,653	1,056
<b>總計</b>	<b>109,820</b>	<b>667,156</b>	<b>2,653</b>	<b>1,056</b>	<b>112,473</b>	<b>668,212</b>
<b>地區市場</b>						
香港	109,820	667,156	2,653	1,056	112,473	668,212
<b>收益確認的時間</b>						
時間點	109,820	667,156	—	—	109,820	667,156
隨時間	—	—	2,653	1,056	2,653	1,056
<b>總計</b>	<b>109,820</b>	<b>667,156</b>	<b>2,653</b>	<b>1,056</b>	<b>112,473</b>	<b>668,212</b>

## 5. 收益(續)

### (II) 與客戶合約之履約責任

#### a) 物業發展 — 出售物業

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的15%至20%作為按金。然而，取決於付款計劃，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合約價格全款的合約負債。

#### b) 提供物業管理服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的利益，故提供物業管理服務的收益隨時間確認。該等物業管理服務的收益乃根據迄今已向客戶轉移之服務相對根據合約承諾提供的餘下服務之價值之直接計量，以採用產出法出具的每月報表為基準進行確認。

於二零一九年第三季之前，本集團管理代理出具的每月報表包括與各物業有關的管理收入及管理開支，因此本集團根據每月報表就本集團管理代理每月提供的管理服務確認管理費淨額。

自二零一九年第三季度起，經計及本集團主要負責履行提供服務的承諾等指標後，本集團自行提供管理服務並擔任該等交易的主事人，乃由於本集團向客戶轉移特定服務前控制有關服務。

## 5. 收益(續)

### (III) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

本集團與客戶合約的全部餘下履約責任的期限均為一年或以下。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

### (IV) 自出租投資物業獲取的經營租賃收入474,000港元(二零一八年：735,000港元)屬於租賃付款為固定的經營租賃。

## 6. 營運分部

就資源分配及評估分部表現而匯報予本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))的資料集中於所交付的貨品或所提供的服務類別。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號營運分部的可申報及營運分部如下：

1. 物業發展 — 出售物業
2. 物業投資 — 自出租投資物業獲取租金收入
3. 提供物業管理服務 — 提供物業管理服務
4. 提供融資 — 向物業買家提供融資服務

## 6. 營運分部(續)

### 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業發展	109,820	667,156	27,076	267,201
物業投資	474	735	(1,839)	843
提供物業管理服務	2,653	1,056	1,735	549
提供融資	7,032	2,720	1,935	1,311
	<b>119,979</b>	<b>671,667</b>	<b>28,907</b>	<b>269,904</b>
未分配收入			339	471
未分配開支			(14,855)	(26,967)
融資成本			(2,150)	(1,832)
除稅前溢利			<b>12,241</b>	<b>241,576</b>

營運分部之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。分部業績指各分部並無分配若干其他收入、若干行政開支及融資成本下所賺取之溢利(應計虧損)。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。



## 6. 營運分部(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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業發展	3,226,249	2,977,764
物業投資	52,135	13,864
提供物業管理服務	1,066	801
提供融資	188,078	221,462
總分部資產	3,467,528	3,213,891
未分配資產	22,235	109,399
綜合總資產	3,489,763	3,323,290
<b>分部負債</b>		
物業發展	2,622,199	2,345,678
物業投資	180	308
提供物業管理服務	281	247
提供融資	86,698	132,522
總分部負債	2,709,358	2,478,755
未分配負債	71,286	51,922
綜合總負債	2,780,644	2,530,677

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、若干已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未歸屬於可申報分部的公司資產外，所有資產均分配至營運分部；及
- 除未歸屬於可申報分部的若干借款及其他公司負債外，所有負債均分配至營運分部。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 6. 營運分部(續)

#### 其他分部資料

截至二零一九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	2,082	49,380	—	—	51,462	420	51,882
廠房及設備折舊	—	209	—	10	219	135	354
使用權資產折舊	455	—	—	—	455	—	455
出售廠房及設備收益	—	—	—	—	—	4	4
利息開支	12,282	—	—	4,812	17,094	2,150	19,244
投資物業公平值變動產生的虧損	—	2,597	—	—	2,597	—	2,597
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	181	65	—	1	247	187	434

截至二零一八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	—	—	—	50	50	384	434
折舊	—	—	—	4	4	218	222
投資物業公平值變動產生的收益	—	1,370	—	—	1,370	—	1,370
利息開支	41,458	—	—	1,252	42,710	1,832	44,542
就租賃應收款項確認減值虧損	—	18,765	—	—	18,765	—	18,765
出售廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	635	635
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	138	78	74	318	608	128	736

## 6. 營運分部(續)

### 地區資料

本集團之營運乃位於香港及韓國。

本集團的收益全部產生自香港的營運。該等兩個年度內概無收益產生自韓國。

本集團按資產地理位置劃分的非流動資產(不包括金融工具)詳述如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	52,784	13,945
韓國	1,367	—
	54,151	13,945

### 有關主要客戶的資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度，有七個客戶的交易超過本集團物業發展收益的10%。該等交易均與物業銷售有關。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團客戶群多元化，且概無客戶的交易超過本集團總收益的10%。本年度來自以下客戶的收益佔本集團銷售總額的10%以上：

	二零一九年 千港元
客戶A	17,309
客戶B	13,421
客戶C	13,338
客戶D	12,251
客戶E	12,225
客戶F	11,626
客戶G	11,500

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	434	736
沒收租戶及物業買家訂金	—	7,247
待售物業的暫時租金收入	6,927	23,876
匯兌收益淨額	117	845
其他	837	513
	<b>8,315</b>	<b>33,217</b>

本集團在其他收入項下確認來自其待售物業的臨時租金收入6,927,000港元(二零一八年：23,876,000港元)。收入來自於待售物業出售前暫時將其出租的經營租賃，有關租賃付款根據租戶營業額按固定或浮動比率計算。本集團已委派團隊負責評估、接納新租戶並監控該等租戶的租金支付。

### 8. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關下列的利息：		
借貨	99,073	72,384
董事墊款	497	99
借貸成本總額	99,570	72,483
減：合資格資產成本的已資本化金額	(80,326)	(27,941)
	<b>19,244</b>	<b>44,542</b>

年內按每年介乎2.70%至5.48%(二零一八年：3.06%至3.31%)之比率資本化之借貸成本乃產生自用於各物業發展開支之特定借貸。

## 9. 除稅前溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	9,218	31,942
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	9,843	15,641
退休福利計劃供款	301	266
以權益結算以股份為基礎的付款	—	2,419
總員工成本	19,362	50,268
減：已資本化於待售物業	(3,624)	(9,476)
	15,738	40,792
核數師酬金		
—核數服務	1,050	990
—非核數服務	430	430
已確認為開支的存貨成本	50,248	308,958
廠房及設備折舊	358	222
使用權資產折舊	455	—
就提供物業管理服務產生的直接營運開支 (計入銷售及服務成本)	595	483
地產代理佣金(計入銷售開支)	5,963	24,594
出售廠房及設備的(收益)虧損	(4)	635
投資物業總租金收入	(474)	(735)
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)	—	18
	(474)	(717)

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 10. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	480	560
薪金、佣金及其他津貼	4,776	3,796
酌情花紅	3,902	22,624
退休福利計劃供款	60	49
小計	9,218	27,029
以權益結算以股份為基礎的付款(附註28)	—	4,913
總計	9,218	31,942

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：

	二零一九年					二零一八年					總計 千港元	
	薪金、佣金		酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	小計 千港元	薪金、佣金		酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	小計 千港元		以權益結算 以股份為基礎 的付款 千港元
	袍金 千港元	及其他津貼 千港元				袍金 千港元	及其他津貼 千港元					
A) 執行董事：												
陳文輝先生(執行總裁)*	—	2,100	—	6	2,106	—	1,920	14,000	7	15,927	2,117	18,044
廖漢威先生	—	540	602	18	1,160	—	540	2,178	18	2,736	844	3,580
張慧璇女士	—	936	—	18	954	—	936	3,066	18	4,020	844	4,864
龐錦強教授(附註(a))	—	1,200	3,300	18	4,518	—	400	3,380	6	3,786	848	4,634
	—	4,776	3,902	60	8,738	—	3,796	22,624	49	26,469	4,653	31,122
B) 非執行董事：												
龐錦強教授(附註(a))	—	—	—	—	—	80	—	—	—	80	—	80
嚴國文先生	120	—	—	—	120	120	—	—	—	120	65	185
	120	—	—	—	120	200	—	—	—	200	65	265

## 10. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

### 董事(續)

	二零一九年					二零一八年					以權益結算 以股份為基礎		
	薪金、佣金		酌情花紅	退休福利		薪金、佣金		酌情花紅	退休福利		小計	的付款	總計
	袍金	及其他津貼		計劃供款	小計	袍金	及其他津貼		計劃供款	小計			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
C) 獨立非執行董事：													
蕭少滔先生(附註(b))	120	-	-	-	120	120	-	-	-	120	65	185	
李仲明先生	120	-	-	-	120	120	-	-	-	120	65	185	
陳華敬女士	120	-	-	-	120	120	-	-	-	120	65	185	
	360	-	-	-	360	360	-	-	-	360	195	555	
總計	480	5,378	3,300	60	9,218	560	3,796	22,624	49	27,029	4,913	31,942	

\* 陳文輝先生之薪金及其他津貼已計入截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事季度開支1,980,000港元(二零一八年：1,800,000港元)。

附註：

(a) 於二零一八年九月一日，龐錦強教授調任為本公司之執行董事。

(b) 於二零二零年一月二十四日，蕭少滔先生辭任本公司之獨立非執行董事。

於二零二零年一月二十四日，黃偉桃博士已獲委任本公司之獨立非執行董事。

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。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

#### 僱員

本集團的五名最高薪人士中，三名(二零一八年：三名)人士為本公司董事，彼等的酬金詳情載列如上。截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下兩名(二零一八年：兩名)人士的酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他津貼	925	2,040
酌情花紅	1,369	4,938
退休福利計劃供款	17	36
以權益結算以股份為基礎的付款	—	706
	<b>2,311</b>	<b>7,720</b>

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：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
1,000,001港元–1,500,000港元	2	—
3,500,001港元–4,000,000港元	—	1
4,000,001港元–4,500,000港元	—	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

### 11. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一九年中期 — 無(二零一八年：二零一八年中中期股息 每股股份2.4港仙)	—	15,053
二零一八年末期 — 每股股份15.5港仙 (二零一八年：二零一七年末期股息每股股份5.6港仙)	99,432	35,123
	<b>99,432</b>	<b>50,176</b>

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發每股普通股0.2港仙的末期股息，總金額為1,283,000港元，惟須由股東於應屆股東大會上批准。

## 12. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港利得稅：		
— 即期稅項	7,072	49,693
遞延稅項	(128)	56
	<b>6,944</b>	<b>49,749</b>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	12,241	241,576
按16.5%香港利得稅稅率計算的稅項	2,020	39,860
不可扣稅開支的稅務影響	427	1,234
其他未確認的可扣減暫時性差額的稅務影響	2,310	1,274
毋須課稅收入之稅務影響	(71)	(389)
並無確認稅項虧損的稅務影響	3,182	11,467
運用過往未確認的稅項虧損	(345)	(3,014)
按優惠稅率計算的所得稅	(165)	(165)
其他	(414)	(518)
年內所得稅開支	<b>6,944</b>	<b>49,749</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 13. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利	5,724	191,811
	千股	千股
<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	638,501	627,200
攤薄潛在普通股之影響：		
本公司已發行的尚未行使購股權(附註)	—	94
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	638,501	627,294

附註：計算截至二零一九年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至二零一九年十二月三十一日止年度的股份平均市價，而計算截至二零一八年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並不假設本公司部分購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價加上未歸屬公平值高於截至二零一八年十二月三十一日止年度的股份平均市價。

## 14. 廠房及設備

	租賃裝修 千港元	辦公室設備 及傢俱 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一八年一月一日	991	133	1,124
添置	—	434	434
出售	(991)	—	(991)
於二零一八年十二月三十一日	—	567	567
添置	272	408	680
出售	—	(17)	(17)
於二零一九年十二月三十一日	272	958	1,230
折舊			
於二零一八年一月一日	191	35	226
年內撥備	165	57	222
出售時抵銷	(356)	—	(356)
於二零一八年十二月三十一日	—	92	92
年內撥備	208	150	358
出售時抵銷	—	(4)	(4)
於二零一九年十二月三十一日	208	238	446
賬面值			
於二零一九年十二月三十一日	64	720	784
於二零一八年十二月三十一日	—	475	475

廠房及設備乃(經計及剩餘價值)於其估計可使用年期按直線法折舊如下：

租賃裝修	租賃期內
辦公室設備及傢俱	每年10%至50%

## 15. 使用權資產

	租賃物業 千港元
於二零一九年一月一日	
賬面值	—
於二零一九年十二月三十一日	
賬面值	1,367
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
折舊費用	455
租期於初始應用香港財務報告準則第16號日期起計12個月內 結束之短期租賃之相關開支	2,142
租賃的現金流出總額	3,964
添置使用權資產	1,822

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與本公司一間附屬公司董事擁有的公司訂立三份新租賃協議，以租用位於韓國之辦公室物業，租期為三年。於本年度，租賃付款固定，且三年的租賃付款總額於租期開始後已悉數支付。於租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債1,822,000港元。該等租賃協議並不包括重續購股權、可變租賃付款、限制或契諾。

本集團定期就董事宿舍、辦公室物業及汽車訂立短期租賃。本集團不就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團於租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。於二零一九年十二月三十一日，短期租賃組合與其短期租賃開支披露於附註36的短期租賃組合相似。

## 16. 投資物業

	停車位 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零一八年一月一日	36,700	—	36,700
公平值增加	1,370	—	1,370
出售	(24,600)	—	(24,600)
於二零一八年十二月三十一日	13,470	—	13,470
收購一間附屬公司後獲取(附註29)	—	49,380	49,380
公平值減少	(217)	(2,380)	(2,597)
出售	(8,253)	—	(8,253)
於二零一九年十二月三十一日	5,000	47,000	52,000

本集團根據經營租賃出租停車位及工業物業，租金按月支付。停車位的租賃通常初步為期1個月。工業物業的租賃通常初步為期5年。大部分租賃合約包含市場檢討條款，以便出租人及承租人行使延期選擇權。租賃包含按租期釐定的最低年度租賃付款。

租賃合約並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或為資本增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二零一九年及二零一八年十二月三十一日的公平值乃按測建行香港有限公司(二零一八年：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而達致。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

於釐定相關物業的公平值時，本公司董事會已成立一隻估值團隊，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，並調整以扣除任何預付或應計的經營租賃收益。

於二零一九年十二月三十一日，已竣工投資物業即停車位及工業物業(二零一八年：停車位)的公平值乃參照類似地區及狀況之類似物業交易價之市場證據而達致。

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)。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業詳情及有關公平值層級的資料如下：

	第3層 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 千港元
位於香港的停車位	5,000	5,000
位於香港的工業物業	47,000	47,000
	52,000	52,000

  

	第3層 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 千港元
位於香港的停車位	13,470	13,470



## 16. 投資物業(續)

下表提供有關如何釐定該等投資物業於二零一九年及二零一八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層級(第1至3層)。

本集團持有的 投資物業	公平值 千港元	公平值 層級	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
於二零一九 十二月三十一日					
停車位	5,000	第3層	直接比較法	單位銷售價格1,325,000 港元至2,588,000港 元,計及地區。	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
工業物業	47,000	第3層	直接比較法	銷售價格每平方呎 11,170港元至每平方 呎13,434港元,計及 地區、臨街及規模	銷售價格大幅增加將導致公平值 大幅增加,反之亦然
於二零一八年 十二月三十一日					
停車位	13,470	第3層	直接比較法	單位銷售價格1,325,000 港元至2,588,000港 元,計及地區。	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

於所呈列之兩個年度,概無轉入或轉出第3層。

於二零一九年十二月三十一日,本集團公平值52,000,000港元的投資物業(二零一八年:13,470,000港元)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26。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 17. 遞延稅項

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其變動：

	加速稅項折舊 千港元
於二零一八年一月一日	249
扣自損益	56
於二零一八年十二月三十一日	305
計入損益	(128)
於二零一九年十二月三十一日	177

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損132,339,000港元(二零一八年：115,145,000港元)及其他可扣減暫時性差額21,720,000港元(二零一八年：7,722,000港元)，可供抵銷未來溢利。概無就有關稅項虧損及其他可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產，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。

### 18. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
浮息應收貸款(附註)	187,665	217,880
分析為：		
— 非即期部分	164,766	199,260
— 即期部分(附註21)	22,899	18,620
總計	187,665	217,880

附註：

於二零一九年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 應收貸款186,000港元(二零一八年：277,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貨款銀行所報香港最優惠利率加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償還；
- (ii) 應收貸款7,350,000港元(二零一八年：7,350,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貨款銀行所報香港最優惠利率計息。本金額將於各到期日悉數償還；
- (iii) 應收貸款170,334,000港元(二零一八年：210,253,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貨款銀行所報香港最優惠利率減1.75%的年利率計息。本金額將於各到期日悉數償還；及
- (iv) 應收貸款9,795,000港元(二零一八年：零)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貨款銀行所報香港最優惠利率減2%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零一九年九月開始償還。

## 18. 應收貸款(續)

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80%(二零一八年：60%至80%)向借款人提供。本公司董事認為，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。

本集團的浮息應收貸款面臨的利率風險及其合約到期日如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
浮息應收貸款：		
一年內	22,899	18,620
超過一年但不超過兩年	41,533	18,267
超過兩年但不超過五年	123,233	180,993
	<b>187,665</b>	217,880

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
實際利率：		
— 浮息應收貸款	3.5%至7.125%	3.5%至7.125%

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額。於評估信貸質素時採用若干已建立信貸政策(即審閱物業買家個人信譽報告)，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。

應收貸款之減值評估詳情載於附註34。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 19. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於香港上市之股本證券	(a)	460	204
非上市投資基金	(b)	4,600	4,869
非上市參與式票據	(c)	1,519	1,543
總計		6,579	6,616
分類為：			
按公平值計入損益的金融資產：			
— 非即期		6,119	6,412
— 即期		460	204
		6,579	6,616

附註：

- (a) 有關投資之公平值計量分類為第1級公平值計量(根據活躍市場之報價)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就公平值變動於損益內確認公平值虧損758,000港元(二零一八年：361,000港元)。
- (b) 於二零一八年五月，本集團以成本5,000,000港元認購非上市私募股權基金，相當於二零一八年十二月三十一日總基金規模之10%。本集團已就公平值變動於損益內確認公平值虧損269,000港元(二零一八年：131,000港元)。該非上市基金投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的3級。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元(二零一八年：1,543,000港元)。概無公平值變動於損益內確認(二零一八年：公平值收益923,000港元)。減少24,000港元乃由於本年度退回未使用款項。該非上市參與式票據的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的3級。

## 20. 待售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	2,684,971	2,405,336
— 已竣工物業	468,089	501,512
	<b>3,153,060</b>	2,906,848
將於一年後變現的物業	2,104,259	2,389,490

發展中物業均位於香港及韓國。

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。

於二零一九年十二月三十一日，總金額為3,150,880,000港元(二零一八年：2,904,647,000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26)。

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。

租賃土地及樓宇部分無法按有關賬面值的比例分配，且全部物業分類為待售物業。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 21. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業管理服務之貿易應收款項	984	259
租賃應收款項	1,560	18,987
	2,544	19,246
減：信貸損失撥備(附註)	—	(18,765)
	2,544	481
按金及其他應收款項以及預付款項		
— 應收貸款(附註18)	22,899	18,620
— 應收貸款利息	300	358
— 租賃按金及其他應收款項	5,441	5,015
— 預付款項	1,424	1,485
	30,064	25,478
	32,608	25,959

附註：於二零一八年十二月三十一日，信貸損失撥備與一名單一客戶延遲付款且個別減值之租賃應收款項18,765,000港元有關。管理層認為，由於該客戶處於嚴重財務困難，該租賃應收款項為無法收回。因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就該租賃應收款項確認信貸損失撥備18,765,000港元。有關撥備於本年度內撤銷。

## 21. 貿易及其他應收款項(續)

於二零一八年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為5,200,000港元。

概不容許就物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項(扣除信貸損失撥備)之賬齡分析。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	1,374	481
31至90日	501	—
91至180日	318	—
181至365日	92	—
365日以上	259	—
	<b>2,544</b>	<b>481</b>

於兩個報告期末，本集團的所有物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項均為逾期。本集團就租賃應收款項持有抵押存款作為抵押品。

物業管理服務的貿易應收款項、租賃應收款項、應收貸款利息、租金按金及其他應收款項的減值評估詳情載於附註34。

## 22. 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或建築項目的保留款項。該等款項按現行市場年利率0.001%至1.65%(二零一八年：年利率0.001%至1.1%)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26)。

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：

	二零一九年	二零一八年
年利率範圍：		
銀行結餘	0.001%–0.01%	0.001%–0.01%

有關代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘減值評估之詳情載於附註34。





## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付保留金(附註)	17,721	14,785
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	8,379	8,650
— 應計建築成本	53,157	52,136
— 應計分紅	4,096	—
— 應計代理佣金	1,435	1,346
— 應計管理費	2,002	5,689
— 應計法律及專業費用	8,515	4,236
— 應付利息	6,659	2,289
— 其他	2,289	2,299
	104,253	91,430

附註：於二零一九年十二月三十一日，7,366,000港元(二零一八年：12,344,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下10,355,000港元(二零一八年：2,441,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零一九年及二零一八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。

### 24. 合約負債

於二零一八年一月一日，合約負債為29,083,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認收益692,000港元(二零一八年：29,083,000港元)，計入年初合約負債結餘。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業(附註)	293	692

附註：在為出售物業而簽訂物業買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的15%至20%作為按金。然而，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該按金及預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合約負債，直至客戶獲得該物業控制權為止。

## 25. 應付一名董事款項

該結餘為應收一名董事的短期貸款，並屬無抵押、按年利率4.5%計息並按要求償還。

## 26. 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸	2,580,184	2,364,437
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	2,146,561	1,123,291
— 超過一年但不超過兩年	75,550	802,484
— 超過兩年但不超過五年	307,638	438,662
— 超過五年	50,435	—
總計	2,580,184	2,364,437

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
浮息借貸：		
— 一年內	2,032,278	1,025,186
— 超過一年但不超過兩年	75,550	802,484
— 超過兩年但不超過五年	307,638	438,662
— 超過五年	50,435	—
定息借貸：	2,465,901	2,266,332
— 一年內	114,283	98,105
	2,580,184	2,364,437

本集團的浮息借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 26. 借貸(續)

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
實際利率：		
— 定息借貸	3.5%	3.5%
— 浮息借貸	2.25%–4.6%	2.3%–4.15%

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
待售物業		
— 發展中以供銷售，按成本計	2,684,971	2,405,336
— 已竣工，按成本計	465,909	499,311
	3,150,880	2,904,647
投資物業		
— 停車場，按公平值計	5,000	13,470
— 工業物業，按公平值計	47,000	—
	52,000	13,470
已抵押銀行存款	10,257	10,115
總計	3,213,137	2,928,232

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。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。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。本公司董事認為於報告期末後爆發的新型冠狀病毒對本集團之銀行借貸並無重大影響。

## 27. 股本

本公司的股本變動如下：

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	627,200,000	6,272
行使購股權 (附註28)	14,298,000	143
於二零一九年十二月三十一日	641,498,000	6,415

新股份於各方面與現有股份享有同等地位。

## 28. 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。

## 28. 以股份為基礎的付款交易(續)

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。

承授人可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之條款行使購股權。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，21,193,088份每股行使價0.75港元的購股權已於二零一八年十月十八日授予若干董事及僱員。該等購股權及時歸屬並於二零一八年十月十八日至二零二八年十月十七日可予以行使。

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
董事	二零一八年十月十八日	無	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日	0.75港元
僱員	二零一八年十月十八日	無	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日	0.75港元

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

## 28. 以股份為基礎的付款交易(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

購股權類別	購股權數目			於十二月三十一日尚未行使
	於一月一日尚未行使	於年內行使	於年內失效 (附註)	
董事	30,419,200	(9,456,000)	—	20,963,200
僱員	10,530,688	(4,842,000)	(1,081,600)	4,607,088
	40,949,888	(14,298,000)	(1,081,600)	25,570,288

附註：於截至二零一九年十二月三十一日止年度，若干全職僱員的1,081,600份購股權乃因彼等辭任而於彼等的歸屬日期後失效。

就於年內獲行使的購股權而言，於行使日期之加權平均股價為0.93港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

購股權類別	購股權數目			於十二月三十一日尚未行使
	於一月一日尚未行使	於年內授出	於年內失效 (附註)	
董事	16,464,000	13,955,200	—	30,419,200
僱員	4,939,200	7,237,888	(1,646,400)	10,530,688
其他	4,704,000	—	(4,704,000)	—
	26,107,200	21,193,088	(6,350,400)	40,949,888

附註：於截至二零一八年十二月三十一日止年度，授予一名顧問的4,704,000份購股權及授予若干全職僱員的1,646,400份購股權乃因彼等辭任而於彼等的歸屬日期後失效。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 28. 以股份為基礎的付款交易(續)

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一九年		二零一八年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於一月一日尚未行使	0.86	40,949,888	0.98	26,107,200
於年內授出	—	—	0.75	21,193,088
於年內行使	0.75	(14,298,000)	—	—
於年內失效	0.75	(1,081,600)	0.98	(6,350,400)
於十二月三十一日尚未行使	0.93	25,570,288	0.86	40,949,888
於十二月三十一日可行使	0.93	25,570,288	0.86	40,949,888

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於授出日期透過三項式模式釐定的授予董事及僱員的購股權估計公平值分別為0.31港元及0.30港元。

下列假設用於計算購股權公平值：

	授出購股權日期 二零一八年 十月十八日
授出日股價	0.746港元
行使價	0.750港元
購股權期限(年)	10年
預期波幅	44.261%
股息收益率	4.500%
無風險利率	2.420%
行使倍數	2.860–3.342

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。



## 28. 以股份為基礎的付款交易(續)

預期波幅乃採用過往十年可資比較公司股價之平均歷史波幅而釐定。模式所採用預期年期已就不可轉讓、行使限制及行為考慮之影響按管理層最佳估計調整。

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。

於二零一八年十月十八日已授出購股權的公平值總額為6,598,000港元。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就本公司授出的購股權確認以股份為基礎的付款7,481,000港元(其中149,000港元與授予其顧問的購股權有關)。並無以股份為基礎的付款的開支於本年度予以確認。

於報告期末尚未行使的購股權的行使價介乎0.75港元至0.98港元(二零一八年：0.75港元至0.98港元)，而加權平均剩餘合約年期為7年(二零一八年：8年)。

## 29. 收購一家附屬公司

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

#### 收購宏利高發展有限公司

於二零一九年五月三日，本集團與兩名獨立第三方訂立一份買賣協議，本集團同意收購宏利高發展有限公司的股權及股東貸款，總現金代價為49,380,000港元。取得股東貸款的本金額為10,993,000港元及應佔已收購權益金額為38,837,000港元。宏利高發展有限公司擁有位於香港屈臣道的工業物業。本集團透過收購宏利高發展有限公司的全部股權收購該等工業物業。有關工業物業乃就投資目的收購。交易已於二零一九年十月三十一日完成。由於被收購方並不符合香港財務報告準則第3號項下之業務定義，因此收購事項被視為一項資產收購。

於收購日期收購的資產及負債公平值如下：

	千港元
分類為投資物業的工業物業	49,380
股東貸款	(10,993)
加：轉讓股東貸款	10,993
總代價	49,380

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 29. 收購一家附屬公司(續)

#### 收購宏利高發展有限公司(續)

於截至二零一九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
現金總代價及收購一間附屬公司的現金流出	49,380

### 30. 經營租賃

#### 本集團作為承租人

	二零一八年 千港元
於年內經營租賃項下已付最低租賃付款	
— 一處住宅單位*	1,800
— 辦公室單位	1,716
— 汽車	60
	3,576

\* 該等款項計入附註10董事酬金項下「薪金及其他津貼」。

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，其到期情況如下：

	二零一八年 千港元
一年內	
— 租自一間關聯公司的一處住宅單位	1,920
— 租自一間關聯公司的一輛汽車	60
總計	1,980

租賃一般按固定租金、兩年租期協商達成。

### 30. 經營租賃(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7,401,000港元(二零一八年：24,611,000港元)，該等物業預期按1%(二零一八年：1%)的收益率持續產生租金。所持物業於未來一至五年具有已承擔租戶。

就租賃應收的未貼現租賃付款如下：

	二零一九年 千港元
一年內	10,304
第二年	9,373
第三年	3,784
第四年	2,700
第五年	521
	<b>26,682</b>

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：

	二零一八年 千港元
一年內	759
第二至第五年(包括首尾兩年)	595
	<b>1,354</b>

### 31. 資本承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 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開支	<b>99,013</b>	213,565



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 32. 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	應付一名 董事款項 千港元	應付利息 千港元	應付股息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	1,715,208	—	1,738	—	—	1,716,946
現金流入(流出)：						
籌得借貸	1,862,719	—	—	—	—	1,862,719
償還借貸	(1,213,490)	—	—	—	—	(1,213,490)
董事墊款	—	30,000	—	—	—	30,000
償還董事款項	—	(30,000)	—	—	—	(30,000)
已付利息	—	—	(71,932)	—	—	(71,932)
已付股息	—	—	—	(50,176)	—	(50,176)
非現金交易：						
股息	—	—	—	50,176	—	50,176
利息開支	—	—	72,483	—	—	72,483
於二零一八年十二月三十一日	2,364,437	—	2,289	—	—	2,366,726
現金流入(流出)：						
籌得借貸	675,968	—	—	—	—	675,968
償還借貸	(456,111)	—	—	—	—	(456,111)
董事墊款	—	79,000	—	—	—	79,000
償還董事款項	—	(40,000)	—	—	—	(40,000)
償還租賃負債	—	—	—	—	(1,822)	(1,822)
已付利息	—	—	(95,200)	—	—	(95,200)
已付股息	—	—	—	(99,432)	—	(99,432)
非現金交易：						
確認租賃負債	—	—	—	—	1,822	1,822
已宣派股息	—	—	—	99,432	—	99,432
利息開支	—	—	99,570	—	—	99,570
匯率調整	(4,110)	—	—	—	—	(4,110)
於二零一九年十二月三十一日	2,580,184	39,000	6,659	—	—	2,625,843

### 33. 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。

### 34. 金融工具

#### A. 金融工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益的金融資產	6,579	6,616
按攤銷成本列賬之金融資產	274,549	394,095
	<b>281,128</b>	<b>400,711</b>
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	2,651,943	2,390,161

#### B. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值計入損益的金融資產、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、應付一名董事款項及借貸。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。



## 34. 金融工具(續)

### B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

##### 利率風險

本集團就定息金融機構貸款(有關該借貸的詳情見附註26)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、已抵押銀行存款、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浮息借貸所產生的香港銀行同業拆息及本集團的港元計值浮息應收貸款所產生的最優惠利率波動。

#### 敏感度分析

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。上升或下跌50(二零一八年：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。

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：

- 截至二零一九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5,306,000港元(二零一八年：3,318,000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
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少／增加5,081,000港元(二零一八年：5,782,000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。

本公司董事認為就代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘所面臨的利率風險並不重大。

## 34. 金融工具(續)

### B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### 貨幣風險

本公司董事認為匯兌風險主要有關其於韓國的海外業務功能貨幣以外的貨幣計值的集團內結餘風險。由於董事認為該風險並不重大，故並無呈列敏感度分析。

##### 價格風險

本集團透過投資上市股本證券、非上市基金及非上市參與式票據面臨價格風險。此外，本集團已委派管理層監管價格風險。

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末所面臨股本價格風險而釐定。

倘該等投資價格上升／下降10%，則本集團的除稅後溢利會因金融資產之公平值變動而增加／減少658,000港元(二零一八年：662,000港元)。

##### 信貸風險及減值撥備

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟應收貸款相關信貸風險因其由物業作抵押而減少除外。於兩個報告期內，概無因實體的抵押品政策惡化或變更而導致該抵押品的質素發生重大變化。

##### 物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。於接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評級系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸額度，並對客戶信貸額度及評級每年審閱一次，亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團就物業管理服務及租賃應收款項之貿易結餘根據預期信貸損失模式個別或按撥備矩陣進行減值評估。



## 34. 金融工具(續)

### B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值撥備(續)

##### 應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘

本集團於採納香港財務報告準則第9號後就應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘根據預期信貸損失模式按12個月預期信貸損失進行減值評估。

由於所有應收貸款均以借款人的物業單位作抵押，故有關應收貸款及應收貸款利息款項的信貸風險屬有限。由於抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值，故違約損失率極小。

由於交易對手並無歷史違約記錄及董事預期自報告日期後12個月整體經濟狀況將不會發生重大變化，故有關其他應收款項的信貸風險屬有限。

由於交易對手為獨立中介人，其受有關監管機關管治和監控，故有關代管人賬目的信貸風險屬有限。

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，故有關已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險屬有限。

根據本集團的內部信貸評級，並無就應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘確認減值虧損撥備，原因是該等結餘的預期信貸損失金額並不重大。

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

由於於兩個年度所有物業管理服務、租賃應收款項及應收貸款之貿易應收款項均於香港產生，故本集團按地理位置計算的信貸風險集中於香港。

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

## 34. 金融工具(續)

## B. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險及減值撥備(續)

下表載列本集團內部信貸政策：

內部信貸 評級	說明	貿易應收款項/ 租賃應收款項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸損失 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸損失
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常悉數結清	全期預期信貸損失 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸損失
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加(透過內部或外部資源開發之信息)	全期預期信貸損失 — 未發生信貸減值	全期預期信貸損失 — 未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸損失 — 已發生信貸減值	全期預期信貸損失 — 已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撤銷有關金額	撤銷有關金額



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具(續)

#### B. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值撥備(續)

下表詳細列出本集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸損失評估：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸損失	賬面總額	
					二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>按攤銷成本列賬之金融資產</b>						
物業管理服務之貿易應收款項	21	不適用	(附註)	全期預期信貸損失(撥備矩陣)	984	259
租賃應收款項	21	不適用	(附註)	全期預期信貸損失(撥備矩陣)	1,560	222
應收貸款	18	不適用	虧損 低風險	已發生信貸減值 12個月預期 信貸損失	—	18,765
應收貸款利息	21	不適用	低風險	12個月預期 信貸損失	300	358
租賃按金及其他應收款項	21	不適用	低風險	12個月預期 信貸損失	5,441	5,015
代管人賬目	22	不適用	低風險	12個月預期 信貸損失	6,066	38,877
已抵押銀行存款	22	AA+	不適用	12個月預期 信貸損失	10,257	10,115
銀行結餘	22	AA+	不適用	12個月預期 信貸損失	62,276	121,369

附註：對於物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡易方法按全期預期信貸損失計量虧損撥備。除有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣按逾期狀況、債務人的性質、規模及行業分組確定該等項目的預期信貸損失。

## 34. 金融工具(續)

### B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值撥備(續)

##### 應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘(續)

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關其客戶物業投資業務、物業管理服務及待售物業的暫時租金收入之減值，此乃由於該等客戶包括具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。於全期預期信貸損失內(未發生信貸減值)物業管理服務之貿易應收款項984,000港元(二零一八年：259,000港元)及租賃應收款項1,560,000港元(二零一八年：222,000港元)乃按撥備矩陣評估。預計違約率甚微。對於二零一八年十二月三十一日賬面總額為18,765,000港元的信貸減值應收賬款單獨進行評估。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據撥備矩陣，概無就物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項計提減值撥備，原因是該等結餘之預期信貸虧損金額乃不重大。截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就租賃應收款項之信貸減值應收賬款作出減值撥備18,765,000港元。

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過多成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

#### 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減緩現金流量波動的影響。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 34. 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 %	按要求償還或 少於3個月 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	總賬面值 千港元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
應付保留金	—	17,721	17,721	17,721
已收租賃按金	—	8,379	8,379	8,379
應付一名董事款項	4.5	39,000	39,000	39,000
應付利息	—	6,659	6,659	6,659
借貸				
— 浮息	3.58	2,465,901	2,465,901	2,465,901
— 定息	3.5	114,283	114,283	114,283
		<b>2,651,943</b>	<b>2,651,943</b>	<b>2,651,943</b>

	加權平均 實際利率 %	按要求償還或 少於3個月 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	總賬面值 千港元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
應付保留金	—	14,785	14,785	14,785
已收租賃按金	—	8,650	8,650	8,650
應付利息	—	2,289	2,289	2,289
借貸				
— 浮息	3.26	2,266,332	2,266,332	2,266,332
— 定息	3.5	98,105	98,105	98,105
		<b>2,390,161</b>	<b>2,390,161</b>	<b>2,390,161</b>

### 34. 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)

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。於二零一九年十二月三十一日，該等借貸的總賬面值為2,580,184,000港元(二零一八年：2,364,437,000港元)。經考慮本集團的財務狀況，本公司董事認為該等銀行／金融機構將不大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 %	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	5年以上 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一九年十二月三十一日								
借貸								
— 浮息	3.58	810,302	1,273,512	91,934	329,049	72,500	2,577,297	2,465,901
— 定息	3.5	1,008	115,641	—	—	—	116,649	114,283
		811,310	1,389,153	91,934	329,049	72,500	2,693,946	2,580,184
於二零一八年十二月三十一日								
借貸								
— 浮息	3.26	55,044	1,048,676	865,839	480,933	—	2,450,492	2,266,332
— 定息	3.5	865	100,673	—	—	—	101,538	98,105
		55,909	1,149,349	865,839	480,933	—	2,552,030	2,364,437

## 34. 金融工具(續)

### C. 金融工具之公平值計量

本集團按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量。該等資產經常性公平值計量的詳情載於附註19。於年內，第1層與第2層間並無轉撥，亦無轉入或轉出第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。

## 35. 退休福利計劃

本集團為所有在香港的合資格僱員運作強制性公積金計劃。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343,000港元(二零一八年：315,000港元)指本集團於截至二零一九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。



### 36. 關聯方披露

#### (I) 交易

除附註15所披露者外，本集團於年內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱／姓名	交易性質	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
耀綽有限公司(「耀綽」)	租金開支(附註(a))	—	106
陳文輝先生(董事)	融資成本(附註(b))	497	99
廖漢威先生(董事)	銷售佣金(附註(c))	602	1,338
永城興業有限公司(「永城」)	汽車短期租賃之相關開支(附註(d)) 租金開支(附註(d))	60 —	— 60
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	董事宿舍短期租賃之相關開支 (附註(e)) 租金開支(附註(e))	1,980 —	— 1,800
城市酒業有限公司(「城市酒業」)	酬酢開支(附註(f)) 服務收入(附註(j))	82 (4)	93 —
城市優質生活有限公司(「城市優質生活」)	諮詢服務收入(附註(g))	—	(200)
城市廚房有限公司(「城市廚房」)	酬酢開支(附註(f))	9	32
城市工作坊有限公司(「城市工作坊」)	短期租賃之相關開支(附註(a)) 租金開支(附註(a)) 服務收入(附註(j))	102 — (32)	— 596 —
城市文化製作有限公司(「城市文化製作」)	營銷開支(附註(h))	896	2,996
城市倉有限公司(「城市倉」)	服務收入(附註(j))	(4)	—
城市瑜伽舞蹈有限公司(「城市瑜伽」)	租金收入(附註(i))	(1,324)	(124)
M&M Kitchen Limited (「M&M Kitchen」)	酬酢開支(附註(f))	25	—
Lala Eat Company Limited (「Lala Eat」)	酬酢開支(附註(f))	3	3

### 36. 關聯方披露(續)

#### (I) 交易(續)

附註：

- (a) 耀緯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。
- (b) 來自董事之貸款按每年4.5%(二零一八年：3.5%)計息。為數79,000,000港元(二零一八年：30,000,000港元)之貸款乃於年內自董事取得並已償還40,000,000港元(二零一八年：30,000,000港元)。
- (c) 銷售佣金乃基於僱傭函件所載的協定條款而釐定。
- (d) 與汽車短期租賃有關的開支(二零一八年：租金開支)指按雙方協定的價格自永城租用汽車。
- (e) 與董事宿舍短期租賃有關的開支(二零一八年：租金開支)指按雙方協定價格為陳文輝先生向衡鎮租賃董事宿舍。
- (f) 酬酢開支指按雙方協定的價格由城市酒業、城市廚房、M&M Kitchen及Lala Eat提供酒品及餐飲服務。
- (g) 諮詢服務收入乃按雙方協定的價格向城市優質生活收取。
- (h) 營銷開支指城市文化製作按雙方協定的價格收取的服務費。
- (i) 租金收入乃按雙方協定的價格向城市瑜伽收取。
- (j) 服務收入乃按雙方協定的價格向城市酒業、城市工作坊及城市倉收取。

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，彼等於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的酬金載列於附註10。

## 37. 本公司主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零一九年十二月三十一日及二零一八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		本公司直接/ 間接持有	主要業務
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年		
Star Properties Group (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股 100美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
富享控股有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
鋒騰有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
綠尤投資有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	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%	間接	物業發展
利鑽有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
星星物業管理有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	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%	間接	提供融資
達誠置業有限公司	香港	普通股 200,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
鑽海投資有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
貴能有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
秋汜(香港)有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
星星建築(香港)有限公司(前稱華翺(香港)有限公司)	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
Star Properties Korea	韓國	普通股 50億韓元	95%	95%	95%	95%	間接	物業發展
Star Properties Korea	韓國	普通股 50億韓元	95%	—	95%	—	間接	物業發展
宏利高發展有限公司	香港	普通股 10元	100%	—	100%	—	間接	物業投資

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 37. 本公司主要附屬公司詳情(續)

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。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

### 38. 本公司的財務狀況及儲備表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	170,362	120,359
應收附屬公司款項(附註(1)及(3))	1,240,689	1,152,672
	<b>1,411,051</b>	<b>1,273,031</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項(附註(3))	272	227
應收附屬公司款項(附註(2)及(3))	339,741	348,447
銀行結餘及現金(附註(3))	2,146	67,802
	<b>342,159</b>	<b>416,476</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	1,688	1,199
應付附屬公司款項	134,325	222,203
應付一名董事款項	39,000	—
借貸	901,000	737,000
	<b>1,076,013</b>	<b>960,402</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(733,854)</b>	<b>(543,926)</b>
<b>資產淨額</b>	<b>677,197</b>	<b>729,105</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	6,415	6,272
儲備	670,782	722,833
<b>總權益</b>	<b>677,197</b>	<b>729,105</b>

## 38. 本公司的財務狀況及儲備表(續)

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3.58%(二零一八年：3.39%)之實際利率(相當於相關附屬公司之借貸利率)折現，50,003,000港元(二零一八年：72,297,000港元)之相應調整計入於附屬公司之投資視為對該等附屬公司的注資。
- (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末起計十二個月內償還，因此，該等款項乃分類為流動資產。
- (3) 應收附屬公司款項、其他應收款項及銀行結餘的預期信貸損失乃按12個月預期信貸損失基準評估，乃由於自初步確認起信貸風險並無大幅提升。概無根據本公司內部及／或外部信貸評級作出任何重大減值撥備。
- (4) 本年度應用香港財務報告準則第16號概無對本公司當前及過往年度的財務狀況及表現產生任何重大影響。

## 本公司的儲備變動

	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
於二零一八年一月一日	218,425	12,543	190,000	54,158	475,126
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	290,402	290,402
購股權失效	—	(3,269)	—	3,269	—
確認以權益結算以股份為基礎的付款(附註28)	—	7,481	—	—	7,481
已付股息(附註11)	—	—	—	(50,176)	(50,176)
於二零一八年十二月三十一日	218,425	16,755	190,000	297,653	722,833
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	36,801	36,801
行使購股權(附註28)	15,032	(4,452)	—	—	10,580
購股權失效	—	(335)	—	335	—
已付股息(附註11)	—	—	—	(99,432)	(99,432)
於二零一九年十二月三十一日	233,457	11,968	190,000	235,357	670,782



### 39. 報告期後事項

於二零一九年十二月三十一日，Inventive Rainbow Limited(本集團之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售虹彩控股有限公司(一間物業發展公司)的全部股權及股東貸款，代價為980,000,000港元。於報告期末後已收取初始按金98,000,000港元。該交易於二零二零年一月九日完成。預期於完成後將確認除稅前收益384,000,000港元。

於二零二零年一月二十四日，本集團就以代價420,000,000港元向本公司一名控股股東收購Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司(主要從事服務式公寓業務、酒窖及葡萄酒業務、倉儲業務及工作間業務及生產及其他投資控股業務)刊發公告。初始按金42,000,000港元已於其後支付予賣方，餘下代價378,000,000港元將於完成時透過向賣方發行可換股債券結清。直至本報告日期，該交易直至本報告日期尚未完成。

於報告期末後，新型冠狀病毒(新冠病毒)爆發並給各行各業以及人們的生活帶來挑戰。本集團已立即採取行動以盡量降低疫情對我們業務的影響。本集團採取若干預防措施，以保護工作場所免受該病毒侵襲，包括向全體員工提供及時清晰的指引；每日跟進全體員工的健康狀況、出行記錄及可能與疑似病人的接觸；額外提供衛生用品及空氣淨化器。此外，本集團亦一直與業務夥伴緊密溝通，以跟進各項工作進度及計劃。冠狀病毒的爆發減緩大多數經濟活動的速度，此可能間接影響香港及韓國的房地產市場。

然而，中華人民共和國(「中國」)新冠病毒爆發及其傳播進一步抑制疲軟的香港零售市場及經濟以及香港物業市場，尤其是零售部門。餐飲及旅遊業普遍萎靡不振。本公司董事並未對物業市場失去信心，原因如下。首先，本公司董事認為此次冠狀病毒疫情屬短期性質並將於數月內得到控制甚至消滅。第二，此次疫情對中國經濟造成負擔，本公司董事相信中國政府將採取多項貨幣及財務政策幫助其經濟從此次危機中恢復，如向金融市場注資及增加政府開支等。此次疫情對香港之打擊亦將因此得到緩解。第三，美國及其他西方國家極可能維持相對寬鬆的貨幣政策及保持低利率，從而一定程度上有益於及支持香港物業市場。

本集團將繼續監控物業市場狀況並與銀行緊密聯繫，確保本集團有充足銀行融資以支持其經營及發展。因此，本公司董事認為本集團於近期可預見未來仍維持穩健的財務狀況。

## 於二零一九年十二月三十一日之待售物業

物業名稱	位置	重新發展前 之概約 總建築面積	完成後 最終／預期 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 荃灣葵涌 青山公路313號	不適用 (附註2)	152,254	工業	已完成	不適用	100%
虹方	香港 新界元朗 宏業南街22號	93,100	93,100	商業	已完成	不適用	100%
柴灣角項目(附註1)	香港 新界荃灣 柴灣角街11至15號	40,978	154,973	商業	發展中	二零二一年	100%
元朗	香港 新界元朗 宏業西街21號	51,772	171,146	住宅	發展中	二零二二年	100%
觀塘	香港九龍觀塘 偉業街107-109號	82,434	181,440	商業	發展中	二零二三年	100%
Tack Lee	香港九龍尖沙咀 通州街 107至111號	43,428	59,904	商業	發展中	二零二一年	100%
成業街	香港九龍觀塘 成業街10號 電訊一代廣場11樓	14,410	14,410	商業	發展中	二零二二年	100%
聖水	首爾市城東區 聖水洞2街273-50	18,977	123,161	商業	發展中	二零二二年	95%
Sausage	首爾市城東區 聖水洞2街314-19	不適用 (附註2)	23,933	商業	發展中	二零二零年	95%

附註：

- 柴灣角項目已於二零二零年一月九日出售，有關更多詳情，請參閱日期為二零一九年十二月三十一日的公告。
- 就重建項目所收購的有關用地為一幅空置發展用地，故並無總建築面積。





## 物業詳情

### 於二零一九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
星星中心 — 3個停車位	香港新界 葵涌 業成街18號 星星中心1樓	工業	現時出租予多名獨立第三方	100%
海景大廈 — 兩個單位	香港北角 屈臣道2號 海景大廈 A座11樓	工業	現時出租予一名獨立第三方	100%

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，此乃摘錄自刊發的經審核綜合財務報表。

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	<b>119,979</b>	671,667	732,390	40,688	78,672
除稅前溢利	<b>12,241</b>	241,576	122,261	24,479	42,130
所得稅開支	<b>(6,944)</b>	(49,749)	(26,447)	(2,740)	(5,028)
年內溢利	<b>5,297</b>	191,827	95,814	21,739	37,102
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>5,724</b>	191,811	95,814	21,739	37,102

## 綜合資產及負債

	十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產	<b>3,489,763</b>	3,323,290	2,463,507	1,365,903	1,145,568
總負債	<b>(2,780,644)</b>	(2,530,677)	(1,821,541)	(915,775)	(999,113)
資產淨額	<b>709,119</b>	792,613	641,966	450,128	146,455

附註： 截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績以及資產及負債概要(摘錄自全球發售招股章程)乃按合併基準編製，以顯示本集團之業績(猶如本公司股份於聯交所上市時的本集團架構於有關年度內已一直存在)。