



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
2018



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	31
董事會報告	36
獨立核數師報告	52
綜合損益及其他全面收益表	57
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	62
綜合財務報表附註	64
物業詳情	141
財務概要	144

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

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
(由非執行董事調任為執行董事，
自二零一八年九月一日起生效)

非執行董事

龐錦強教授
(由非執行董事調任為執行董事，
自二零一八年九月一日起生效)
嚴國文先生

獨立非執行董事

蕭少滔先生
李仲明先生
陳華敏女士

公司秘書

張慧璇女士(HKICS)

審核委員會

陳華敏女士(主席)
李仲明先生
蕭少滔先生

提名委員會

嚴國文先生(主席)
陳文輝先生
蕭少滔先生
李仲明先生

薪酬委員會

蕭少滔先生(主席)
陳華敏女士
陳文輝先生

風險控制委員會

嚴國文先生(主席)
陳文輝先生
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

合規顧問

力高企業融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行16樓1601室

主要銀行

上海商業銀行有限公司
北角分行
香港
北角英皇道486號地下

中國銀行(香港)有限公司
香港花園道1號

恒生銀行
香港
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22樓

致股東：

本人欣然呈報，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，股東應佔本集團綜合溢利淨額為191.8百萬港元及每股盈利為30.6港仙，較去年顯著增長。董事會建議派發每股15.5港仙之末期股息。

二零一八年，儘管經濟面臨中美貿易戰及十月按揭利率上調等多種不確定性，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」)仍憑藉源自完成虹方發展項目(附註1)的收益，成功取得豐碩回報。本集團亦透過在國家發展速度居於全球前列且極具經濟活力的韓國首爾收購一幅地盤，成功將我們土地儲備的地域範圍擴展至香港境外。我們業務組合的多元化可鞏固我們的長遠競爭能力。此外，龐教授已於二零一八年九月由非執行董事調任為執行董事。

於二零一九年，虹方將啟動其二期銷售，以於二零一八年一期銷售的成功落幕後再續佳績。我們的另一發展項目元朗地盤項目(附註2)已進入地基工程階段，該項目為住宅項目，其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。我們將繼續以提供設計獨特及優雅的優質物業為宗旨，著力打造我們的物業發展商品牌形象。

鑒於全球市場的不確定性，本集團將密切關注國際及國內市場動向，謹慎進行組合管理。同時，我們的管理層團隊將繼續透過交付超越客戶預期的產品、提升效率及專注可持續增長，盡責為股東創造最大價值。

最後，本人謹此就我們的股東、董事會、僱員及業務夥伴突出的表現及一直以來的支持致以誠摯謝意。

主席

陳文輝

二零一九年二月二十八日

附註1：虹方為我們的物業發展項目，位於香港新界元朗宏業南街22號元朗市地段374號，由我們的全資附屬公司綠尤投資有限公司擁有。

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

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一八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671.7百萬港元(二零一七年：約732.4百萬港元)及約為191.8百萬港元(二零一七年：約95.8百萬港元)。

股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發每股普通股15.5港仙(二零一七年：5.6港仙)的末期股息，惟須經本公司股東於二零一九年四月十二日(星期五)或前後舉行之股東週年大會上批准後方可作實。預期末期股息將於二零一九年四月末前後分派予合資格股東。

業務回顧

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為671.7百萬港元(二零一七年：約732.4百萬港元)，較去年減少約60.7百萬港元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為191.8百萬港元(二零一七年：約95.8百萬港元)，較上年度增加約96.0百萬港元。收益減少乃主要由於年內僅向買方完成及交付物業發展項目「虹方」已售單位一期確認之收益。毛利顯著增加主要由於確認「虹方」的溢利及我們從振興措施(為一項由地政總署授出將土地用途從工業用途轉作商業用途的特別豁免)中受益，致使該項目毛利率增加。期內每股基本及攤薄盈利約為30.6港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利約為18.9港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為667.2百萬港元(二零一七年：約728.2百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；以及五項在建項目，即(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；(f)觀塘地盤項目；(g) Tack Lee項目及(h) Seongsu項目。本集團於報告年度及於二零一八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：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付8個泊車位，金額為10.5百萬港元(二零一七年：完成並交付3間工作室，金額為14百萬港元)。本集團已於二零一八年十二月就2個停車位訂立兩份臨時買賣協議，預期將於二零一九年二月完成。

- (b) 星星中心：截至二零一八年十二月三十一日止年度已完成並交付12個地下泊車位，金額為14.1百萬港元(二零一七年：就完成並交付282個單位確認約714.2百萬港元)。星星中心的所有單位(除2個地下單位及7個一樓泊車位外)均已出售及交付。
- (c) 虹方：一期改建及加建工程已於二零一八年完成，餘下工程預期將可於二零一九年第一季度完工。於二零一八年完成並交付的108個單位總計達約653.1百萬港元，已於本期間確認(二零一七年：無)。
- (d) 柴灣角項目：本集團計劃將該項目物業重新發展為商業大廈，作一般零售及辦公室用途。地基工程於二零一八年第二季度開展及本集團預計該項目將於二零二一年完成。
- (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。本集團現正向香港特別行政區的城市規劃委員會遞交規劃申請、向屋宇署遞交建築圖則，並向地政總署發出契約修訂申請。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。
- (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。租戶已於二零一八年十二月相繼遷出以便於重新發展工程的啟動。本集團已於二零一七年第四季度向地政總署提交租契修訂申請。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准。
- (g) Tack Lee項目：本集團於二零一八年中旬收購一座大廈，有意透過改建及加建工程升級該工業大廈。截至二零一八年年底，仍有一名租戶駐於該大廈內。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，本集團現正探尋於該地盤進行拆除並重建新樓宇的重新發展方案。
- (h) Seongsu項目：本集團於二零一八年十二月在韓國首爾Seongsu區收購一處樓宇，有意將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。於過往數年，Seongsu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。收購該樓宇時其仍有一名現有租戶，本集團正在促使該租戶提前終止租賃協議。本集團計劃於物業重新發展工程完成後，出售整棟樓宇以賺取收益。

管理層討論及分析

於二零一八年，本集團透過一間於香港註冊成立之公司及本集團一間全資附屬公司(作為買方)收購位於觀塘成業街一座商業大廈的一整層。該物業目前正在翻新，並視為待售物業。部分物業將用作本集團之總辦事處。

本集團亦已於二零一九年一月訂立買賣協議收購韓國首爾Seongsu區的另一處樓宇，並預期將於二零一九年上半年完成收購。

於二零一八年，本集團在業務地域範圍方面實現重大進展，擴展業務至我們的新房地產市場韓國首爾。本集團將持續關注香港及全球的最新物業市場動態，以尋求把握最佳的發展機遇補充其土地儲備。本集團將持續致力打造自身的物業發展商品牌，為客戶交付配有現代時尚設計高質量建築。

物業投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業組合包括位於香港之停車位，其總賬面值約為13.5百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約36.7百萬港元)。年內於此業務分部確認的收益約為0.7百萬港元(二零一七年：約2.0百萬港元)，較去年減少約1.3百萬港元。總租金收入減少主要由於虹方作出上述投資目的變更後出現空置以作物業發展。

提供物業管理服務

目前，本集團正在經營物業管理服務業務分部，為我們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。年內於此業務分部確認的收益約為1.0百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1.0百萬港元)，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。於本年度內此業務分部產生之收益為約2.7百萬港元(二零一七年：1.1百萬港元)，較去年同期增加約1.6百萬港元。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。

流動資金及財務資源

本集團於二零一八年十二月三十一日的權益總額約為792.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約642.0百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約121.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約63.5百萬港元)。本集團於二零一八年十二月三十一日之流動資產淨值約為573.3百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約為555.8百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產約為3,103.7百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約2,377.1百萬港元)。流動資產增加主要是由於待售物業增加。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,530.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,821.3百萬港元)。流動負債增加主要是由於銀行借貸增加所致。本集團的借貸水平於下文的綜合財務報表附註24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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的尚未償還銀行借貸約為2,364.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,715.2百萬港元)。於二零一八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、公司擔保作抵押。

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)分別由二零一七年十二月三十一日的約267.2%上升至二零一八年十二月三十一日的約298.3%，以及由二零一七年十二月三十一日的約257.3%上升至二零一八年十二月三十一日的約283.0%，原因是銀行借貸增加。

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)由二零一七年十二月三十一日的約67.0%小幅上升至二零一八年十二月三十一日的約67.5%，此乃由於銀行借貸增加及待售物業增加。

本集團於二零一八年十二月三十一日之資本承擔為約213.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約128.0百萬港元)。資本承擔增加主要由於發展中的項目。

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。

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

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。本集團之主要匯率風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之物業發展項目。本集團已收購一處位於韓國之樓宇（如物業發展一節所披露），及境外業務的商業交易、資產及負債與投資淨額主要的計值外幣主要為美元及韓元。

於二零一八年十二月三十一日，境外借款為有關收購韓國物業之約140億韓元（約98百萬港元）及項目貸款將於二零一九年年初取得以用作物業建設成本。境外借款預期將於完成出售韓國項目後償還。於二零一八年十二月三十一日，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，故本集團並無承受任何重大外匯風險。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

於二零一八年十二月三十一日，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13.5百萬港元、2,904.6百萬港元及10.1百萬港元（二零一七年十二月三十一日：分別約26.3百萬港元、2,243.1百萬港元及10.0百萬港元），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

據董事會及管理層所知悉，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

除上文所述收購Seongsu項目外，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及出售事項。

除本報告所披露者外，本集團於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有16名僱員(二零一七年十二月三十一日：11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醫療、在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)經濟形勢或會直接影響物業市場；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)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，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(vii)所有物業管理服務均外判予獨立第三方，彼等未必能遵守本集團要求的質量及標準向用戶提供令人滿意的日常現場管理服務；及(viii)提供融資的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬。

本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對上述潛在風險及不明朗因素，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

集資活動所得款項淨額用途

本公司通過公開發售(如本公司於二零一七年八月二十一日及二零一七年九月八日刊發之公告所披露)籌集約134.4百萬港元(扣除開支前)，據此，179,200,000股發售股份將按認購價每股發售股份0.75港元予以發行(「公開發售」)。公開發售所得款項淨額約為132.8百萬港元(扣除包銷佣金及相關開支後)，擬按公開發售招股章程所披露的方式應用。除二零一七年年報所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額已悉數動用如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	截至二零一八年 十二月三十一日 動用之款項 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 未動用之款項 百萬港元
支付柴灣角項目地價	56.0	56.0	—
支付利息開支	62.0	62.0	—
本集團一般營運資金	14.8	14.8	—
總計	132.8	132.8	—

前景

二零一六年年初至今的逾兩年時間內，香港住宅物業市場總體呈現欣榮形勢。根據中原城市領先指數，住宅市場於二零一八年八月觸及最高位188.64點，惟不到半年便回落近10%至二零一九年一月的170.19點！阻斷長期上升趨勢主要有兩方面因素，即中美貿易戰以及市場對於加息的擔憂。

然而，繼美聯儲主席傑洛姆·鮑爾(Jerome Powell)於二零一八年十一月二十八日發表講話以及美國總統唐納德·特朗普(Donald Trump)與中國主席習近平於二零一八年十二月一日進行會晤後，上述兩項因素已得到很大程度緩和。

「於二零一八年十一月二十八日的講話中傑洛姆·鮑爾表示，「以歷史標準衡量，目前利率依然處在較低水平，且仍略低於相對經濟為中性水平的廣泛估計範圍；換言之，既不會加速也不會放緩經濟增長」。該談話較彼於二零一八年十月的談話有重要修正。另一方面，美國總統唐納德·特朗普與中國主席習近平在於阿根廷布宜諾斯艾利斯舉行的G20峰會的晚宴上，明顯已就貿易戰達成暫時休戰共識。此後，美國總統多次透過推特傳遞與中國磋商進展順利的積極訊號。於二零一八年十二月三十一日，唐納德·特朗普發推文稱，「剛剛與中國國家主席習近平進行了愉快長談。事件商討順利，如能達成共識，其結果將是全面的，覆蓋爭端各個方面。目前仍在爭取重大進展！」。

土地競拍市場於二零一九年一月對該等積極訊號作出正面回應。香港的一名龍頭發展商在政府招標中，以112.6億港元(總建築面積：平均每平方英尺17,360港元)奪得享正面維港海景的啟德舊機場跑道區第四幅住宅地皮。而於二零一八年十二月，另一名發展商競投另一幅與該幅地塊毗鄰且面向舊機場跑道區與觀塘之間內海的地皮，總建築面積均價僅為每平方英尺13,523港元，二者相比單價漲幅高達28%左右。

此外，一手住宅市場亦有積極反饋，二零一九年一月一手住宅物業交易活躍。一月份的一手交易總量為2000例左右，為二零一八年十一月(720例)及十二月(399例)總數的近兩倍。

儘管如此，唐納德•特朗普及傑洛姆•鮑爾的態度仍有搖擺，房地產市場及其他投資領域的氣氛或會變化。鑒於該等不確定性，我們於二零一九年仍將對房地產市場保持審慎樂觀態度。

董事會及高級管理層

董事會

執行董事

陳文輝先生，60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37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，43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，52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24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，57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；泓盈控股有限公司(股份代號：1735)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，為香港的一名承建商，承接地基、上蓋建築及其他建築工程；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鍍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。龐教授亦自二零一三年十二月起為香港科技大學環境學部客席教授。

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士學位、於一九九三年十二月畢業於英國倫敦城市大學，取得物業投資理學碩士學位、於一九九五年九月畢業於英國沃爾沃漢普敦大學，取得法學學士學位、於二零零五年十二月畢業於香港大學，取得城市規劃理學碩士學位及於二零零八年十月畢業於香港理工大學取得企業管治碩士學位。龐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，50歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的非執行董事。嚴先生為提名委員會主席及亦為風險控制委員會的主席，專注於負責合規之相關事宜。嚴先生擁有逾22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，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。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25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，54歲，自二零一六年六月二十七日起擔任本公司的獨立非執行董事。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，50歲，自二零一六年六月二十七日起加入本集團擔任獨立非執行董事。陳女士為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會成員。陳女士擁有逾25年私募股權、企業財務及財務顧問經驗。陳女士於一九九三年八月取得美國伯米吉明尼蘇達州大學的理學士學位，並於二零零零年二月透過遠程學習取得澳洲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)及自二零一九年一月起，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。

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。

麥志鵬，為星星地產的項目發展主管，並負責屋宇設備的項目管理、設計品質監控、執行政策及程序以及管理顧問。麥先生擁有逾25年屋宇設備工程、照明設計、項目管理及物業發展經驗。麥先生於一九九一年取得英國曼徹斯特大學的工程學(榮譽)學士學位，於一九九二年取得英國赫瑞瓦特大學的樓宇設備工程理學碩士學位，於一九九三年以優異的成績取得英國倫敦大學學院的建築學理碩士學位及於二零零三年取得香港中文大學的工商管理碩士學位。麥先生為特許工程師、註冊能源效益評核人以及英國屋宇裝備工程師學會、SLL、工程及科技學會以及香港工程師學會會員。

董事會及高級管理層

譚國權，為星星地產的項目發展主管，並負責整體建築、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控、監察發展項目進度、協調顧問團隊及承包商，並處理本集團所有其他項目相關活動。譚先生擁有逾18年建造及工程範疇的經驗。於加入星星地產前，譚先生為新鴻基地產發展有限公司附屬公司新輝(建築管理)有限公司的項目副經理。譚先生於二零零一年畢業於香港城市大學，並取得建造工程及管理理學士學位。譚先生已自願自星星地產辭任，自二零一九年三月一日起生效。

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準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二零一八年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)內的本企業管治報告書。

董事會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，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，而該條例規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色須予區分，不可由同一名人士擔任。陳文輝先生現時出任該兩個職位。回望我們的業務歷史，陳文輝先生一直為本集團的主要領導人，主要負責參與制訂業務策略及釐定本集團的整體方向。由於彼直接指導高級管理層，故彼亦對本集團的營運承擔主要責任。

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」)。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。

企業管治報告

截至二零一八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。

本公司已與各獨立非執行董事訂立服務合約，年期為三年，並可由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知予以終止。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會由下列董事組成，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(於二零一八年九月一日調任為執行董事)	4/4
張慧璇女士	4/4
廖漢威先生	4/4
非執行董事：	
龐錦強教授(於二零一八年九月一日調任為執行董事)	4/4
嚴國文先生	4/4
獨立非執行董事：	
蕭少滔先生	4/4
李仲明先生	4/4
陳華敏女士	4/4

所有董事的履歷載於本年報第13至17頁。除本年報所披露者外，董事會成員之間概無其他關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

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

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

持續專業發展

根據企業管治守則守則條文第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。

企業管治報告

本公司已接獲各董事於截至二零一八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
執行董事	
陳文輝先生	A, C
龐錦強教授(於二零一八年九月一日由非執行董事調任為執行董事)	A, B, C
張慧璇女士	A, B, C
廖漢威先生	A, C
非執行董事	
嚴國文先生	A, B, C
獨立非執行董事	
蕭少滔先生	A, C
李仲明先生	A, C
陳華敏女士	A, B, C

A: 參加本集團提供之培訓課程：

1. 董事職責及董事委員會之角色及功能
2. 企業管治 — 董事及公司秘書角色
3. 風險管理及內部監控、環境、社會及管治報告

B: 參加與本公司業務、上市規則等相關之培訓課程及／或講座、研習會或討論會。

C: 閱讀與本公司業務或董事責任及職責相關之期刊及最新資料。

公司秘書培訓

根據上市規則第3.29條，公司秘書須於各財政年度接受不少於15小時之相關專業培訓。執行董事張慧璇女士獲委任為本公司公司秘書。彼已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於截至二零一八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」)。鑒於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)，董事會於二零一九年一月進一步採納經修訂董事會成員多元化政策。本政策旨在列載為達致本公司董事會成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，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、為本公司及其附屬公司(「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。

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

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

委任及重選董事

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

董事對財務報表承擔的責任

董事確認其有責任編製截至二零一八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，以及本集團截至二零一八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兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等截至二零一八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。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審核委員會職權範圍，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。審核委員會現時由三名獨立非執行董事（即陳華敏女士（審核委員會主席）、李仲明先生及蕭少滔先生）組成。

審核委員會的職能乃（其中包括）協助董事會審閱財務申報（包括中期及全年業績）、按適用標準檢討並監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效、監察本公司的風險管理、內部監控程序及外部審核職能及向董事會作出相關推薦意見，以確保有效及具效率的運作及可靠的申報。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行四次會議，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二零一八年十二月三十一日止年度提供的核數服務有關的費用為990,000港元（二零一七年：1,010,000港元），而與非核數服務有關的費用為430,000港元（二零一七年：792,000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。薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事（即蕭少滔先生（薪酬委員會主席）及陳華敏女士）及一名執行董事（即陳文輝先生）組成。

薪酬委員會的主要角色及職能包括：

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行三次會議，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。提名委員會現時由一名非執行董事（即嚴國文先生（提名委員會主席））、兩名獨立非執行董事（即蕭少滔先生及李仲明先生）及一名執行董事（即陳文輝先生）組成。

提名委員會的主要角色及職能包括：

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

截至二零一八年十二月三十一日，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，以及向內部審計處及執行董事提交定期報告。

董事會對維持穩健有效的內部監控及風險管理系統，以為我們的管理員工及僱員高效工作提供足夠指引承擔整體責任。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，著重場地收購程序、建築成本支付程序、銷售物業及貸款批准程序以及投資物業、持作銷售物業、租金收入的賬目及財務報告方面的監控。此外，主要業務及企業職能部門主管均需要就其主要的監控事務自行作出監控評估。有關結果交由本集團內部審計處評審，並向風險控制委員會及審核委員會匯報。風險控制委員會及審核委員會其後審閱有關資料並向董事會匯報。

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

關聯方交易

截至二零一八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34。

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

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香港九龍觀塘成業街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股東溝通的做法。本公司將透過以下渠道向股東傳達資料：

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

舉報政策

本公司已於二零一六年六月二十七日採納一項舉報政策，協助達致最高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，令個別僱員可在內部及在最高層次披露其認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。審核委員會就該政策負有全面責任，惟日常監管及實施之責任已轉授予指定的高級職員：公司秘書。監察及檢討政策的運作及就投訴個案的調查行動提出建議乃屬審核委員會之責任。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。於二零一八年十二月三十一日，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52至56頁。概無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司的持續經營能力出現重大疑問。



環境、社會及管治報告

報告範圍及準則

本集團根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引編製本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告涵蓋本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度於香港營運的情況，並披露有關本集團的環境、社會及管治管理方法、策略、重點、目標、遵守相關法律及法規以及我們的表現的資料。

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

持份者參與

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

A. 環境

本集團主要從物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理服務及提供融資。我們肩負盡量減輕發展項目污染及可能滋擾周圍環境等環境及社會方面造成影響的責任。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。
- 對所有閒置設備採取「斷電」政策；鼓勵員工在下班或毋需使用設備時，關閉電腦、顯示器及其他電器設備或轉至節能狀態。
- 在辦公室盡量使用自然光及維持辦公室的溫度在25攝氏度，這會減少過多的照明及空調電力使用。
- 通過鼓勵使用文件的軟拷貝及電子複本而非紙本，來推行無紙化環境及通過鼓勵雙面打印、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：

本集團的業務並無產生重大溫室氣體排放。排放乃主要源於工作場所、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12,141千瓦時(二零一七年：9,248千瓦時)，產生二氧化碳當量排放約9,591千克二氧化碳當量(二零一七年：7,306千克二氧化碳當量)，能源消耗強度為每平方呎約2.86千瓦時(二零一七年：每平方呎4.61千瓦時)。

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。

2. 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5,741.17升(二零一七年：5,706.13升)。

3. 環境及自然資源

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

B. 社會方面

1. 僱傭及勞工慣例

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

我們就僱傭、補償及解僱、其他福利、晉升、工時、平等機會、多樣性及反歧視方面訂有符合適用法律及法規的人力資源常規。本集團接受多樣化，並為僱員提供平等機會。本集團會根據僱員的能力而無論其年齡、性別、國籍、文化背景及宗教信仰等對僱員進行評估及僱傭。於截至二零一八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。截至二零一八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。截至二零一八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

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

6. 產品責任

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

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

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何違反對健康及安全、廣告、商標及所提供的產品相關的隱私事宜有關的問題及糾正方法有重大影響的相關法律及規例的情況。

7. 反貪污

本集團堅持實施嚴格的反貪污政策(載於本集團辦公室手冊)，包括商業行為的誠實性、道德標準、利益衝突、違反行為、處理機密信息及預防賄賂及反貪污的法律規定。本集團已就舉報行為採取最佳方法。有關我們舉報政策及程序的詳情刊登於本公司網站。截至二零一八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對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。為傳播本集團支持香港年輕人追尋愛好及夢想屬於我們的企業社會責任一環的理念，本集團將繼續尋求機會支持香港的潛在創業或宣傳「追隨夢想」這一概念。

董事提呈本公司及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團的主要業務包括物業發展及物業投資(出售、出租或資本增值)、提供物業管理服務及提供融資業務，詳情載於綜合財務報表附註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。

公司重組

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

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

業務回顧

按照公司條例附表5規定，本集團業務的討論及分析，包括對本集團業務的中肯審視、本集團所面對的主要風險及不明朗因素之描述、運用財務關鍵表現指標進行之分析、自上市日期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

本集團持續將社會、經濟及環境風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及改造階段。本集團與顧問緊密合作，以實現創意、創新及華麗的設計理念，同時配合並著重我們的環境及社會責任。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，鼓勵本集團建立紙張循環再用文化、節水措施及節能文化，從而減少營運對環境及自然資源的影響。

遵守法例及規例

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

與僱員、客戶及供應商的關係

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

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

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

業績

本集團截至二零一八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60頁。本集團於過去五個財政年度業績以及資產及負債的概要亦載於本年報第144頁。

股息

年內，董事已派發每股2.4港仙之中期股息。董事會目前建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股15.5港仙。待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，該等股息將於二零一九年四月二十五日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年四月九日(星期二)至二零一九年四月十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，相關股票所附帶的所有股份過戶文件應不遲於二零一九年四月八日(星期一)下午四時三十分交至股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便登記。

借款融資

本集團於二零一八年十二月三十一日的借款融資詳情載於綜合財務報表附註24。

廠房及設備

本集團於年內的廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註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綜合財務報表附註15及19。

股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註25。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動呈列於第61頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，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298百萬港元。

主要客戶及供應商

截至二零一八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58.4%及74.4%。我們的五大供應商包括承包商、地產代理、建築公司及顧問服務供應商。截至二零一八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5.7%及17.2%。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(於二零一八年九月一日調任為執行董事)

張慧璇女士

廖漢威先生

非執行董事：

龐錦強教授(於二零一八年九月一日調任為執行董事)

嚴國文先生

獨立非執行董事：

蕭少滔先生

李仲明先生

陳華敏女士

所有董事履歷載於本年報第13至17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

於二零一八年十二月三十一日，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聯交所的權益及／或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：

董事／主要行政人員姓名	普通股數目	於相關股份 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)
執行董事				
陳文輝先生	432,140,800 (附註1)	10,976,000	443,116,800	70.65
張慧璇女士		6,899,200	6,899,200	1.10
廖漢威先生		6,899,200	6,899,200	1.10
龐錦強教授		3,136,000	3,136,000	0.50
非執行董事				
嚴國文先生		627,200	627,200	0.10
獨立非執行董事				
陳華敏女士		627,200	627,200	0.10
李仲明先生		627,200	627,200	0.10
蕭少滔先生		627,200	627,200	0.10

附註：

1. *Star Properties Holdings (BVI) Limited*為該等股份的登記或實益擁有人。*Star Properties Holdings (BVI) Limited*由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於*Star Properties Holdings (BVI) Limited*擁有權益的同一批股份中擁有權益。
2. 該等權益指根據本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。
3. 該等百分比乃根據二零一八年十二月三十一日的已發行股份總數(即627,200,000股股份)計算。

除上文所披露者外，二零一八年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中登記根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事服務合約及委任函件

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

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

董事於合約、交易及安排中的重大權益

除綜合財務報表附註10、26及34所披露者外，於本年度內或於年末時，董事概無於本集團任何重大合約、交易及安排中擁有任何直接或間接的重大權益。

董事收購股份或債權證的權利

除上文所披露者外，本公司或其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司概無訂立任何安排，致使董事及本公司主要行政人員(包括彼等的配偶及18歲以下子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零一八年十二月三十一日，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		佔本公司
		相關股份數目	於購股權之權益	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)		68.90%
	實益擁有人		10,976,000(附註1)	1.75%
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人(附註2)	432,140,800(附註1)		68.90%
林建國先生	受控制法團權益(附註3)	38,259,200(附註1)		6.10%
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人(附註3)	38,259,200(附註1)		6.10%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. *Star Properties Holdings (BVI) Limited*為一間於二零一六年三月三日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於*Star Properties Holdings (BVI) Limited*擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. *Eagle Trend (BVI) Limited*為一間於二零一六年二月二十九日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於*Eagle Trend (BVI) Limited*擁有權益的所有股份中擁有權益。
4. 該等百分比乃根據二零一八年十二月三十一日的已發行股份總數(即627,200,000股股份)計算。



控股股東的不競爭承諾

本集團控股股東陳文輝先生已於二零一六年六月二十七日以本公司為受益人訂立不競爭契據。陳文輝先生已向本公司書面確認，自簽署不競爭契據當日起至二零一八年十二月三十一日止期間，其一直遵守不競爭契據項下的承諾。獨立非執行董事亦已檢討有關陳文輝先生自簽署不競爭契據當日起至二零一八年十二月三十一日止期間一直遵守不競爭契據項下承諾的確認書，並確認陳文輝先生並未違背不競爭契據的承諾。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於年度內，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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，6,350,400份購股權已失效且並無購股權獲行使。採納購股權之會計政策詳情載於綜合財務報表附註3及附註26。

合資格參與者

- (a) 董事會可酌情向以下人士授出購股權：(i)本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司（「聯屬人士」）的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(ii)任何信託或任何全權信託的受託人，而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商；或(iii)本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或分包商實益擁有的公司。
- (b) 為使董事會信納一名人士符合資格作為（或（如適用）繼續符合資格作為）合資格參與者，該人士須提供董事會可能要求以評估該人士是否符合資格（或繼續符合資格）的所有資料。

- (c) 每次向本公司關連人士(定義見上市規則)或其任何聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，均須按照上市規則的規定獲得批准。
- (d) 倘董事會議決承授人無法／未有或不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，受限於購股權計劃列明的若干規定，本公司將(受限於任何相關法律及法規)有權視授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中一部分為已失效(以尚未行使者為限)。

可供發行證券總數

於行使根據購股權計劃及任何其他計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過：(i)本公司不時已發行股本的30%；或(ii)本公司於上市日期已發行股本的10%(並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能或已授出的購股權獲行使而可予發行及配發的股份)，除非獲股東批准。倘將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司的已發行股本為6,272,000港元，分為627,200,000股股份，全部均已繳足或入賬列為繳足。

各參與者之配額上限

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

購股權行使時間

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

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

購股權計劃的期限

於購股權計劃生效日期起計的十年期間內，可根據購股權計劃向合資格參與者授予購股權。購股權計劃的詳情載於日期為二零一六年六月三十日之招股章程購股權計劃一節。

接納購股權

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

釐定行使價之基準

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

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

計劃餘下年期

約7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

本公司於截至二零一八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	於二零一八年						於二零一八年	佔本公司
	一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內調整	年內註銷	年內失效	十二月 三十一日 尚未行使	已發行 股份之 概約百分比
執行董事								
陳文輝先生	4,704,000	6,272,000	—	—	—	—	10,976,000	1.75%
龐錦強教授	470,400	2,665,600	—	—	—	—	3,136,000	0.50%
張慧璇女士	4,704,000	2,195,200	—	—	—	—	6,899,200	1.10%
廖漢威先生	4,704,000	2,195,200	—	—	—	—	6,899,200	1.10%
非執行董事								
嚴國文先生	470,400	156,800	—	—	—	—	627,200	0.10%
獨立非執行董事								
蕭少滔先生	470,400	156,800	—	—	—	—	627,200	0.10%
陳華敏女士	470,400	156,800	—	—	—	—	627,200	0.10%
李仲明先生	470,400	156,800	—	—	—	—	627,200	0.10%
主要股東／分包商								
林建國先生	4,704,000	—	—	—	—	4,704,000	—	—
其他僱員								
其他僱員	4,939,200	7,237,888	—	—	—	1,646,400	10,530,688	1.68%

附註：

- 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期起及直至二零一八年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

優先購股權

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

獲准許彌償條文

截至二零一八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。自上市日期起及直至二零一八年十二月三十一日止期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則所載的守則條文，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30頁的企業管治報告內。

持續關連交易

綜合財務報表附註34所披露的若干關聯方交易亦構成本公司非豁免關連交易，須根據上市規則第14A章作出披露。截至二零一八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、公佈及年度審閱規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

銷售辦事處許可協議

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

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

於回顧年度內，銷售辦事處許可協議金額為596,400港元，並未超過該等交易的年度上限。

董事住宿租賃協議

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

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

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

星星信貸辦公室許可協議

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

董事會報告

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

於回顧年度內，星星信貸辦公室許可協議金額為105,600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)於二零一七年十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，租期為兩年，月租金為5,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，汽車許可協議項下擬進行交易的年度上限為60,000港元。

永城興業有限公司為於香港註冊成立之公司並由本公司主席兼首席執行官及控股股東陳文輝先生全資擁有。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。

市場營銷服務協議

星星地產(香港)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)於二零一八年一月二日與城市文化製作有限公司訂立協議，據此，城市文化製作有限公司(作為服務提供者)同意透過多種不同方式為星星地產(香港)有限公司提供品牌建設及推廣「虹方」項目的市場營銷服務，包括(i)網上服務：設計及建構社交媒體平台面書；及(ii)非網上服務：媒體訂購、拍攝及編輯視像、組織及執行宣傳活動等。截至二零一八年十二月三十一日止年度，協議項下擬進行交易的年度上限為5,500,000港元。

城市文化製作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75%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。

於回顧年度內，市場營銷服務協議金額為2,996,470港元，並未超過該等交易的年度上限。

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。截至二零一八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379,726.03港元。

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。

於回顧年度內，租賃協議租金收入為124,475港元，並未超過該等交易的年度上限。

獨立非執行董事對關連交易的意見

董事(包括全體獨立非執行董事)已審閱上述關連交易，並確認該等交易：

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

本公司已就上述關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

外部核數師對本集團持續關連交易的報告

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

1. 核數師並無發現任何事項而令其相信上述持續關連交易並未獲董事會批准；

董事會報告

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二零一八年十二月三十一日，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

自二零一八年十二月三十一日起直至本年報日期，除本年報披露者外，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

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行執業會計師審核，彼將告退，並具資格及願意膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案續聘其為本公司核數師。

代表董事會

主席

陳文輝

香港，二零一九年二月二十八日

Deloitte.

德勤

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

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核第57至140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二零一八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 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基準

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

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

待售物業的估值

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。

如綜合財務報表附註19所披露，於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為2,906,848,000港元的待售物業，其中包括已竣工物業501,512,000港元及發展中物業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。

我們就待售物業估值執行的程序包括：

- 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；
- 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
- 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。

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

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之《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

二零一九年二月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5		
出售物業及提供物業管理服務		668,212	729,215
自出租投資物業獲取租金收入		735	2,029
自提供融資獲取利息收入		2,720	1,146
總收益		671,667	732,390
銷售及服務成本		(309,459)	(519,390)
毛利		362,208	213,000
其他收入	7	33,217	15,046
投資物業公平值變動的收益	15	1,370	10,569
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	18	431	—
出售一間附屬公司的收益	27(b)	—	1,508
就租賃應收款項確認減值虧損	20	(18,765)	—
銷售開支		(27,324)	(32,329)
行政開支		(65,019)	(64,912)
融資成本	8	(44,542)	(20,621)
除稅前溢利	9	241,576	122,261
所得稅開支	12	(49,749)	(26,447)
年內溢利		191,827	95,814
年內其他全面開支			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(235)	—
年內全面收益總額		191,592	95,814
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		191,811	95,814
非控股權益		16	—
		191,827	95,814

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		191,588	95,814
非控股權益		4	—
		191,592	95,814
每股盈利(以港仙計)			
基本	13	30.6	18.9
攤薄	13	30.6	18.9

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
廠房及設備	14	475	898
投資物業	15	13,470	36,700
應收貸款	17	199,260	48,200
按公平值計入損益的金融資產	18	6,412	—
可供出售投資	18	—	620
		219,617	86,418
流動資產			
待售物業	19	2,906,848	2,245,263
貿易及其他應收款項	20	25,959	11,634
合約成本		301	—
按公平值計入損益之金融資產	18	204	—
代管人賬目	21	38,877	46,690
已抵押銀行存款	21	10,115	10,037
銀行結餘及現金	21	121,369	63,465
		3,103,673	2,377,089
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	91,430	81,723
合約負債	23	692	—
稅項負債		73,813	24,361
借貸	24	2,364,437	1,715,208
		2,530,372	1,821,292
流動資產淨值		573,301	555,797
總資產減流動負債		792,918	642,215
非流動負債			
遞延稅項負債	16	305	249
資產淨值		792,613	641,966

綜合財務狀況表
於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備			
股本	25	6,272	6,272
儲備		784,587	635,694
本公司擁有人應佔權益		790,859	641,966
非控股權益		1,754	—
總權益		792,613	641,966

第57至140頁的綜合財務報表已獲董事會於二零一九年二月二十八日批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
陳文輝

董事
張慧璇

綜合權益變動表

截至二零一八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(i))	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
於二零一七年一月一日	2,240	89,696	—	—	190,000	168,192	450,128	—	450,128
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	95,814	95,814	—	95,814
發行紅股(附註25(a)及附註(ii))	2,240	(2,240)	—	—	—	—	—	—	—
通過公開發售發行新股份(附註25(b))	1,792	132,608	—	—	—	—	134,400	—	134,400
確認以權益結算以股份為基礎的付款 (附註26)	—	—	12,543	—	—	—	12,543	—	12,543
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(49,280)	(49,280)	—	(49,280)
因發行新股份產生的開支(附註25(b))	—	(1,639)	—	—	—	—	(1,639)	—	(1,639)
於二零一七年十二月三十一日	6,272	218,425	12,543	—	190,000	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26)	—	—	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

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於二零一七年五月十九日，按每股現有股份可獲發行一股紅股的基準發行紅股，據此發行224,000,000股每股面值0.01港元的股份。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營運活動		
除稅前溢利	241,576	122,261
調整：		
廠房及設備折舊	222	215
以權益結算以股份為基礎的付款	7,481	12,543
融資成本	44,542	20,621
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	(431)	—
投資物業公平值變動的收益	(1,370)	(10,569)
出售一間附屬公司之收益	—	(1,508)
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	(736)	(290)
出售廠房及設備之虧損	635	99
營運資金變動前的經營現金流量	310,684	143,372
應收貸款增加	(166,326)	(39,964)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(17,824)	12,690
合約成本增加	(301)	—
待售物業增加	(633,644)	(658,538)
代管人賬目減少(增加)	7,813	(45,765)
貿易及其他應付款項增加(減少)	38,239	(91,274)
合約負債減少	(28,391)	—
營運所用的現金	(489,750)	(679,479)
已付所得稅	(241)	(3,639)
營運活動所用現金淨額	(489,991)	(683,118)
投資活動		
購買廠房及設備	(434)	(1,053)
添置投資物業	—	(10,441)
出售投資物業所得款項	24,600	22,300
購買可供出售投資	—	(620)
購買按公平值計入損益之金融資產	(5,565)	—
存放已抵押銀行存款	(78)	(10,037)
收購附屬公司產生的現金流出淨額(附註27(a))	—	(305,982)
出售一間附屬公司產生的現金流入淨額(附註27(b))	—	1,508
自銀行獲取利息	736	290
投資活動所得(所用)現金淨額	19,259	(304,035)

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資活動		
籌得借貸	1,862,719	1,412,781
償還借貸	(1,213,490)	(439,236)
董事墊款	30,000	135,000
償還董事款項	(30,000)	(135,000)
非控股權益出資	1,750	—
發行股份的所得款項	—	134,400
因發行新股份產生的開支	—	(1,639)
已付利息	(71,932)	(38,217)
已付股息	(50,176)	(49,280)
融資活動所得現金淨額	528,871	1,018,809
現金及現金等價物增加淨額	58,139	31,656
外匯匯率變動影響	(235)	—
年初現金及現金等價物	63,465	31,809
年末現金及現金等價物 指銀行結餘及現金	121,369	63,465

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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊支代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	於應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業

除下文所披露者外，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。

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)

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於首次應用日期(二零一八年一月一日)確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留盈利(或權益之其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

本集團確認源自下列來源(來自客戶合約)之收益：

- 物業發展 — 出售物業；及
- 提供物業管理服務。

有關因採用香港財務報告準則第15號對本集團履約責任及會計政策的資料分別於附註5及附註3披露。

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)

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(續)

初始應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號並無對本集團於二零一八年一月一日之保留盈利產生重大影響。下列為對於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	先前於 二零一七年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元 (附註)	根據香港財務 報告準則第15號 於二零一八年 一月一日的 賬面值 千港元
合約負債			
貿易及其他應付款項	81,723	(29,083)	52,640
合約負債	—	29,083	29,083

附註：於二零一八年一月一日，先前計入貿易及其他應付款項之預售物業的預收款項29,083,000港元已重新分類至合約負債。

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)

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(續)

下表概述採用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表及本年度綜合現金流量表中每一項受影響項目的影響。不受變動影響的項目並不包括在內。

對於綜合財務狀況表的影響

	如報告所列 千港元	調整 千港元	未採用 香港財務報告準則 第15號之金額 千港元
流動資產			
貿易及其他應收款項	25,959	301	26,260
合約成本	301	(301)	—
流動負債			
貿易及其他應付款項	91,430	692	92,122
合約負債	692	(692)	—

對於綜合現金流量表的影響

	如報告所列 千港元	調整 千港元	未採用 香港財務報告準則 第15號之金額 千港元
經營活動			
貿易及其他應收款項增加	(17,824)	(301)	(18,125)
合約成本增加	(301)	301	—
貿易及其他應付款項增加	38,239	(28,391)	9,848
合約負債減少	(28,391)	28,391	—

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)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量；(2)金融資產的預期信貸損失(「預期信貸損失」)及租賃應收款項及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(初次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸損失模式下的減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策之資料於附註3披露。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表顯示金融資產及金融負債以及其他項目於初步採用日期(二零一八年一月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號按預期信貸損失模式進行的分類及計量。

	可供出售投資 千港元	香港財務報告準則 第9號規定 按公平值計入損益 (「按公平值 計入損益」) 之金融資產 千港元
於二零一七年十二月三十一日之期末結餘		
— 香港會計準則第39號	620	—
首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響：		
自可供出售投資重新分類(附註)	(620)	620
於二零一八年一月一日之期初結餘	—	620

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)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要(續)

附註：本集團於參與式票據之非上市投資(公平值為620,000港元)已由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益之金融資產。管理層認為，該等投資之現金流量不符合香港財務報告準則第9號純粹為支付本金及未償還本金利息之標準，因而分類為按公平值計入損益之金融資產。

預期信貸損失模式下的減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸損失，為物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項使用全期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失會因應債項結餘之重要性進行個別評估及／或採用合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

其他按攤銷成本列賬之金融資產(包括應收貸款、應收貸款利息、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘)的預期信貸損失乃按12個月預期信貸損失(「12個月預期信貸損失」)基準計量，因為為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

董事認為，預期信貸損失的計量對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響。

2.3 因應用所有新準則對期初綜合財務狀況表產生之影響

由於上述本集團會計政策之變動，期初之綜合財務狀況表須作重列。下表載列各受影響項目之已確認調整。以下不包括未受影響項目之變動。

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
非流動資產				
按公平值計入損益的金融資產	—	—	620	620
可供出售投資	620	—	(620)	—
流動負債				
貿易及其他應付款項	81,723	(29,083)	—	52,640
合約負債	—	29,083	—	29,083

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

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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 ²
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 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引進了一個綜合模型以識別租賃安排以及處理出租人及承租人的會計方法。香港財務報告準則第16號於其生效時將會取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，承租人在會計上對經營及融資租賃之區分會被刪除，而所有承租人之租賃將以確認使用權資產及相應負債之模式取代。

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16號「租賃」(續)

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(受若干例外情況規限)減累計折舊及減值虧損計量，就任何租賃負債的重新計量作出調整。租賃負債初步按當日未支付的租賃款項的現值計算。其後，就利息及租賃款項以及租賃修訂的影響(包括其他)調整租賃負債。就現金流量分類而言，本集團經營租賃付款目前作為營運現金流量呈列。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃付款將分配至將由本集團按融資現金流量呈列的本金及利息部分。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求詳盡的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔1,980,000港元(於附註28披露)。初步評估表明，該等安排符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及對應負債，除非其符合低價值或短期租賃的資格。

此外，本集團現時認為已付可退回租賃按金650,000港元及已收可退回租賃按金8,650,000港元是租賃項下的權利及義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至經攤銷成本，已付可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃付款及計入使用權資產的賬面值。已收可退還租賃按金的調整將被視為預付租賃付款。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，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)— 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)— 詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

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、屬於香港會計準則第17號範疇之內的租賃交易，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使估值技巧結果與交易價相等。

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

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

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(根據附註2過渡應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，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(根據附註2過渡應用香港財務報告準則第15號後)(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倘未獲得該合約則不會產生的成本。

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。

3. 重要會計政策(續)

收益確認(於二零一八年一月一日前)

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。

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

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

本集團有關經營租賃收益的確認政策載述於下文的租賃會計政策內。

(c) 物業管理服務

物業管理服務收入於服務提供時確認。

(d) 利息收入

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

租賃

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

3. 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

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

本集團一般業務過程中所得的租金收入呈列為收益。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期內按直線法確認為開支。

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

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

所有其他借貸成本乃在其產生期間的損益中確認。

3. 重要會計政策(續)

退休福利成本

強制性公積金計劃付款乃在僱員已提供服務而賦予彼等權利享有供款時確認為開支。

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其他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(除僱員外)其他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)計算。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。

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且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，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。

廠房及設備

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

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

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

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，投資物業乃按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生期間的損益內。

在建投資物業所產生的建築成本均作為在建投資物業賬面值的一部分予以資本化。



3. 重要會計政策(續)

投資物業(續)

為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業乃分類為投資物業。

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

倘一項投資物業由於其主要用途改變(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。

有形資產及合約成本之減值

於報告期末，本集團會審閱其具有有限可使用年期的有形資產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，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

有形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。倘可識別合理及貫徹一致的分配基準，則亦會將公司資產分配至個別現金產生單位，或另行將之分配至可識別合理及貫徹一致分配基準的最小現金產生單位組別。

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相關現金產生單位減值，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。

3. 重要會計政策(續)

有形資產減值及合約成本(續)

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

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

待售物業

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

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。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,其自二零一八年一月一日起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(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)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。



3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

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。

金融資產

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

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：

- 金融資產同時以收取合約現金流量及出售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計入損益計量。惟於首次應用／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，金融資產分類為持作買賣：

- 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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

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計入損益計量。

(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及其後按公平值計入其他全面收益計量之債務工具／應收款項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計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益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(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)的預期信貸損失確認虧損撥備。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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

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。

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；及

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

- 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。

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。

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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(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；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

(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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(v) 預期信貸損失的計量及確認(續)

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會計準則第17號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。

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。

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分類為可供出售金融資產以及貸款及應收款項。該分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時釐定。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

可供出售金融資產

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

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

貸款及應收款項

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

利息收入乃應用實際利率確認，惟倘確認利息並不重大的短期應收款項則除外。

金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

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

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

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

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

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

金融資產的賬面值乃直接就所有金融資產的減值虧損作出扣減，惟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，其賬面值乃透過使用備抵賬予以扣減。當物業管理服務之貿易應收款項、租賃應收款項或應收貸款被視作不可收回時，其乃就備抵賬予以撇銷。其後收回過往已撇銷的金額乃計入損益。

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

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

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

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

金融資產終止確認

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。

於取消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。

於取消確認可供出售金融資產時，之前於投資重估儲備中累積之累計損益將重新分類至損益。

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。集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項及借貸)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

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

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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

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

應用會計政策的重要判斷

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

投資物業的遞延稅項

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

估計不明朗因素的主要來源

以下為於各報告期末關於未来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。

投資物業的公平值

於二零一八年十二月三十一日，投資物業乃按公平值總額13,470,000港元(二零一七年：36,700,000港元)在綜合財務狀況表中列賬。公平值乃基於獨立合資格估值師使用涉及若干市場狀況假設的物業估值技巧對該等物業進行的估值得出。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業的公平值出現變動，並須對綜合損益及其他全面收益表中申報的收益或虧損金額作出相應調整。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

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。於二零一八年十二月三十一日，持作出售物業的賬面值約為2,906,848,000港元(二零一七年：2,245,263,000港元)。

應收貸款的估計減值

於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前，倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮未來現金流量的估計值。減值虧損金額會按資產賬面值與按該金融資產原訂實際利率(即初始確認時計算的實際利率)對估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)進行折現後的現值兩者之間的差額確認。倘實際未來現金流量少於預期，則可能會出現重大減值虧損。

應用香港財務報告準則第9號後，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17及32披露。

於二零一八年十二月三十一日，應收貸款的賬面值為217,880,000港元(二零一七年：51,554,000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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
出售物業						
活化工業大廈的車間單位	653,056	—	—	—	653,056	—
新重建工業大廈內之車間單位	14,100	728,199	—	—	14,100	728,199
提供物業管理服務						
物業管理服務	—	—	1,056	1,016	1,056	1,016
總計	667,156	728,199	1,056	1,016	668,212	729,215
地區市場						
香港	667,156	728,199	1,056	1,016	668,212	729,215
收益確認的時間						
時間點	667,156	728,199	—	—	667,156	728,199
隨時間	—	—	1,056	1,016	1,056	1,016
總計	667,156	728,199	1,056	1,016	668,212	729,215

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以本集團管理代理使用產出法出具的每月報表為基準進行確認。

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。

(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。

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 — 就已竣工物業提供物業管理服務
4. 提供融資 — 向物業買家提供融資服務

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業發展	667,156	728,199	267,201	138,477
物業投資	735	2,029	843	5,014
提供物業管理服務	1,056	1,016	549	603
提供融資	2,720	1,146	1,311	939
	671,667	732,390	269,904	145,033
未分配收入			471	37
未分配開支			(26,967)	(23,473)
出售一間附屬公司之收益			—	1,508
融資成本			(1,832)	(844)
除稅前溢利			241,576	122,261

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 營運分部(續)

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出售一間附屬公司之收益、若干其他收入、若干行政開支及融資成本下所賺取之溢利。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部資產		
物業發展	2,977,764	2,316,983
物業投資	13,864	71,815
提供物業管理服務	801	752
提供融資	221,462	56,608
總分部資產	3,213,891	2,446,158
未分配資產	109,399	17,349
綜合總資產	3,323,290	2,463,507
分部負債		
物業發展	2,345,678	1,602,512
物業投資	308	305
提供物業管理服務	247	156
提供融資	132,522	—
總分部負債	2,478,755	1,602,973
未分配負債	51,922	218,568
綜合總負債	2,530,677	1,821,541

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之金融資產、可供出售投資、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，所有資產分配至營運分部；及
- 除若干未歸屬於可申報分部的借款及其他公司負債外，所有負債分配至營運分部。

6. 營運分部(續)

其他分部資料

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	42,710	—	—	—	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
所得稅開支	49,340	126	91	192	49,749	—	49,749

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	提供物業 管理服務 千港元	提供融資 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：							
添置非流動資產	—	10,441	—	—	10,441	1,053	11,494
折舊	—	—	—	—	—	215	215
投資物業公平值變動產生的收益	—	10,569	—	—	10,569	—	10,569
利息開支	17,567	2,210	—	—	19,777	844	20,621
出售廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	99	99
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部業績的金額：							
銀行結餘所賺取的利息收入	253	—	—	—	253	37	290
所得稅開支	26,341	7	99	—	26,447	—	26,447



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，而按資產所在地劃分，本集團的非流動資產(不包括金融工具)全部位於香港。

有關主要客戶的資料

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團客戶群多元化，且概無交易超過本集團總收益10%的客戶。

7. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	736	290
沒收租戶及物業買家訂金	7,247	451
待售物業的暫時租金收入	23,876	14,252
匯兌收益淨額	845	—
其他	513	53
	33,217	15,046

8. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關下列的利息：		
借貨	72,384	39,646
董事貸款	99	309
借貸成本總額	72,483	39,955
減：合資格資產成本的已資本化金額	(27,941)	(19,334)
	44,542	20,621

於本年度內按每年介乎3.06%至3.31%(二零一七年：3.06%至3.31%)之比率資本化之借貸成本乃產生自供各物業發展開支之用之特定借貸。

9. 除稅前溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利已於扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金(附註10)	31,942	34,098
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	15,641	8,566
退休福利計劃供款	266	134
以權益結算以股份為基礎的付款(附註26)	2,419	2,373
總員工成本	50,268	45,171
減：已資本化於待售物業	(9,476)	(3,653)
	40,792	41,518
核數師酬金	990	1,010
已確認為開支的存貨成本	308,958	517,729
廠房及設備折舊	222	215
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)	483	390
地產代理佣金(計入銷售開支)	24,594	31,270
法律及專業費用	5,227	5,427
出售廠房及設備的虧損	635	99
投資物業總租金收入	(735)	(2,029)
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	1,271
	(717)	(758)

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	560	517
薪金及其他津貼	3,796	6,108
酌情花紅	22,624	17,248
退休福利計劃供款	49	55
小計	27,029	23,928
以權益結算以股份為基礎的付款	4,913	10,170
總計	31,942	34,098

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：

	二零一八年							二零一七年						
	薪金及		退休福利		小計	以權益 結算以 股份為 基礎的 付款	總計	薪金及		退休福利		小計	以權益 結算以 股份為 基礎的 付款	總計
	袍金	其他津貼	酌情花紅	計劃供款				袍金	其他津貼	酌情花紅	計劃供款			
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	千港元	千港元
A) 執行董事：														
陳文輝先生(執行總裁)*	—	1,920	14,000	7	15,927	2,117	18,044	—	1,920	—	6	1,926	2,260	4,186
廖漢威先生	—	540	2,178	18	2,736	844	3,580	—	2,415	5,625	18	8,058	2,260	10,318
張慧璇女士	—	936	3,066	18	4,020	844	4,864	—	900	3,009	18	3,927	2,260	6,187
龐錦強教授(附註(a))	—	400	3,380	6	3,786	848	4,634	—	—	—	—	—	—	—
林建國先生(附註(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	873	8,614	13	9,500	2,260	11,760
	—	3,796	22,624	49	26,469	4,653	31,122	—	6,108	17,248	55	23,411	9,040	32,451
B) 非執行董事：														
龐錦強教授(附註(a))	80	—	—	—	80	—	80	100	—	—	—	100	226	326
歐國文先生	120	—	—	—	120	65	185	100	—	—	—	100	226	326
林建國先生(附註(b))	—	—	—	—	—	—	—	17	—	—	—	17	—	17
	200	—	—	—	200	65	265	217	—	—	—	217	452	669

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

董事(續)

	二零一八年							二零一七年						
	薪金及		退休福利		小計	以權益 結算以 股份為 基礎的 付款	總計	薪金及		退休福利		小計	以權益 結算以 股份為 基礎的 付款	總計
	袍金	其他津貼	酌情花紅	計劃供款				袍金	其他津貼	酌情花紅	計劃供款			
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	千港元	千港元
C) 獨立非執行董事：														
蕭少滔先生	120	—	—	—	120	65	185	100	—	—	—	100	226	326
李仲明先生	120	—	—	—	120	65	185	100	—	—	—	100	226	326
陳華敏女士	120	—	—	—	120	65	185	100	—	—	—	100	226	326
	360	—	—	—	360	195	555	300	—	—	—	300	678	978
總計	560	3,796	22,624	49	27,029	4,913	31,942	517	6,108	17,248	55	23,928	10,170	34,098

* 陳文輝先生之薪金及其他津貼已計入截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事季度開支1,800,000港元(二零一七年：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) 於二零一七年九月二十三日，林建國先生調任為本公司之非執行董事。彼其後於二零一七年十一月二十三日辭任本公司之非執行董事職務及於同日獲委任為本公司顧問。

酌情花紅乃經參考集團實體於相關年度內出售物業的表現而釐定。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，主要行政人員或本公司任何董事概無放棄或同意放棄任何薪酬(二零一七年：無)。

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

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



綜合財務報表附註

截至二零一八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(二零一七年：四名)人士為本公司董事，彼等的酬金詳情載列如上。截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下兩名(二零一七年：一名)人士的酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他津貼	2,040	708
酌情花紅	4,938	1,390
退休福利計劃供款	36	18
以權益結算以股份為基礎的付款	706	796
	7,720	2,912

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：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
2,500,001港元–3,000,000港元	—	1
3,500,001港元–4,000,000港元	1	—
4,000,001港元–4,500,000港元	1	—
	2	1

11. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零一八年年中期 — 每股股份2.4港仙(二零一七年：無)	15,053	—
二零一七年年末期 — 每股股份5.6港仙(二零一七年：二零一六年年末期股息22港仙)	35,123	49,280
	50,176	49,280

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發每股普通股15.5港仙的末期股息，總金額為97,764,000港元，惟受限於股東於應屆股東大會上批准。

12. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港利得稅：		
— 即期稅項	49,693	25,676
遞延稅項(附註16)	56	771
	49,749	26,447

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。

因此，自本年度起，首2百萬港元的估計應課稅溢利按香港利得稅8.25%計算，而超過2百萬港元的估計應課稅溢利按香港利得稅16.5%計算。

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前溢利的對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	241,576	122,261
按16.5%香港利得稅稅率計算的稅項	39,860	20,173
不可扣稅開支的稅務影響	1,234	2,864
毋須課稅收入之稅務影響	(389)	(2,932)
並無確認稅項虧損的稅務影響	11,467	6,768
按優惠稅率計算的所得稅	(165)	—
運用過往並無確認稅項虧損	(3,014)	—
其他	756	(426)
年內所得稅開支	49,749	26,447



綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利	191,811	95,814
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數(附註1)	627,200	505,933
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2)	94	—
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	627,294	505,933

附註：

- (1) 於二零一七年五月十九日，按每股現有股份可獲發行一股紅股的基準發行紅股，據此發行224,000,000股每股面值0.01港元的股份。為釐定截至二零一七年十二月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數，自儲備以資本化方式發行之224,000,000股股份已被視作其猶如自二零一七年一月一日起已發行。
- (2) 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的若干購股權獲行使，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所呈報的股份平均市價，而計算截至二零一七年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並不假設本公司的所有購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至二零一七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			
於二零一七年一月一日	99	97	196
添置	991	62	1,053
出售	(99)	(26)	(125)
於二零一七年十二月三十一日	991	133	1,124
添置	—	434	434
出售	(991)	—	(991)
於二零一八年十二月三十一日	—	567	567
折舊			
於二零一七年一月一日	22	15	37
年內撥備	191	24	215
出售時抵銷	(22)	(4)	(26)
於二零一七年十二月三十一日	191	35	226
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
賬面值			
於二零一八年十二月三十一日	—	475	475
於二零一七年十二月三十一日	800	98	898

廠房及設備乃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%

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	已竣工 投資物業 千港元	在建 投資物業 千港元	有待活化 投資物業 千港元	總計 千港元
公平值				
於二零一七年一月一日	34,570	25,420	514,000	573,990
添置	—	608	9,833	10,441
公平值(減少)增加	(1,598)	—	12,167	10,569
出售	(22,300)	—	—	(22,300)
轉撥至待售物業	—	—	(536,000)	(536,000)
於完成時轉撥	26,028	(26,028)	—	—
於二零一七年十二月三十一日	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

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

本集團的投資物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的公平值乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(為與本集團並無關連的獨立合資格估值師公司，且具備就相關地點的類似物業進行估值的適當資格及近期經驗)於各自日期所進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公平值時，本公司董事會已成立一隻估值團隊，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。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，已竣工投資物業(即停車位)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釐定。

15. 投資物業(續)

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)。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，於開始開發後至出售期間已轉撥若干有待活化投資物業至待售物業。於轉撥日期，該等物業的公平值變動收益12,167,000港元已於損益中確認。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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

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



15. 投資物業(續)

下表提供有關如何釐定該等投資物業於二零一八年及二零一七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		重大不可觀察	
		層級	估值技巧	輸入數據	敏感度
於二零一八年十二月三十一日					
已竣工投資物業 — 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	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
於二零一七年十二月三十一日					
已竣工投資物業 — 停車位	36,700	第3層	直接比較法	單位銷售價格 1,150,000港元至 2,500,000港元	市場單位銷售價格大幅增加將導致 公平值大幅增加,反之亦然

於所呈列之兩個年度,概無轉入或轉出第3層。

於二零一八年十二月三十一日,本集團公平值13,470,000港元的已竣工物業(二零一七年:約26,260,000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24。

16. 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(資產)以及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	529	(1,051)	(522)
(計入)扣自損益	(280)	1,051	771
於二零一七年十二月三十一日	249	—	249
扣自損益	56	—	56
於二零一八年十二月三十一日	305	—	305

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損115,145,000港元(二零一七年：63,915,000港元)，可供抵銷未來溢利。概無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產，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。

17. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
浮息應收貸款(附註)	217,880	51,554
分析為：		
— 非即期部分	199,260	48,200
— 即期部分(附註20)	18,620	3,354
總計	217,880	51,554

附註：

於二零一八年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 應收貸款277,000港元(二零一七年：363,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸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分期償還；
- (ii) 應收貸款7,350,000港元(二零一七年：零)，乃以借款人的物業單位作為抵押及按貸款銀行所報香港最優惠利率計息。本金額將分別於到期日悉數償還；及



綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 應收貸款(續)

附註：(續)

(iii) 應收貸款210,253,000港元(二零一七年：51,191,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押及按貸款銀行所報香港最優惠利率減1.75%的年利率計息。本金額將分別於到期日悉數償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80%(二零一七年：70%至80%)向借款人提供。本公司董事認為，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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期如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
浮息應收貸款：		
一年內	18,620	3,354
超過一年但不超過兩年	18,267	3,476
超過兩年但不超過五年	180,993	44,724
	217,880	51,554

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一八年	二零一七年
實際利率：		
— 浮息應收貸款	3.5%至7.125%	3.25%至7%

於接納任何新的借款人前，本集團管理層將會評估潛在借款人的信貸質素及釐定借款人的信貸限制。於評估信貸質素時採用若干已建立信貸政策(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。

18. 按公平值計入損益的金融資產／可供出售投資

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於香港上市之股本證券	(a)	204	—
非上市投資基金	(b)	4,869	—
非上市參與式票據	(c)	1,543	620
總計		6,616	620
分類為：			
按公平值計入損益的金融資產：			
— 非即期		6,412	—
— 即期		204	—
		6,616	—
可供出售投資			
— 非即期		—	620
		6,616	620

附註：

- (a) 有關投資之公平值計量分類為第一級公平值計量(根據活躍市場之報價)。截至二零一八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361,000港元(二零一七年：零)。
- (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，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131,000港元(二零一七年：零)。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) 於二零一八年十二月三十一日，非上市參與式票據的公平值為1,543,000港元(二零一七年：620,000港元)。本集團已就公平值變動於損益內確認公平值收益923,000港元。計量此參與式票據的公平值時使用的計量技巧包含重大不可觀察輸入值，因此被分類為公平值層級的3級。



綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 待售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	2,405,336	2,229,560
— 已竣工物業	501,512	15,703
	2,906,848	2,245,263
將於一年後變現的物業	2,389,490	1,652,760

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。

於二零一八年十二月三十一日，總金額為2,904,647,000港元(二零一七年：2,243,100,000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24)。

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。

20. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業管理服務之貿易應收款項	259	—
租賃應收款項	18,987	5,200
	19,246	5,200
減：信貸損失撥備(附註)	(18,765)	—
	481	5,200
按金及其他應收款項及預付款項		
— 應收貸款(附註17)	18,620	3,354
— 應收貸款利息	358	45
— 租賃訂金及其他應收款項	5,015	2,776
— 預付款項	1,485	259
	25,478	6,434
	25,959	11,634

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(二零一七年：無)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，就該租賃應收款項確認信貸損失撥備18,765,000港元(二零一七年：無)。

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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	481	2,787
31至90日	—	2,413
	481	5,200

20. 貿易及其他應收款項(續)

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，而本集團並無就此計提減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之物業管理服務之貿易應收款項、租賃應收款項及其他應收款項減值評估之詳情載於附註32。

21. 代管人賬目／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

該等款項包括獨立中介人持有的代管人賬目，以代表本集團收取銷售收款。該等款項按現行市場年利率0.001%至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24)。

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：

	二零一八年	二零一七年
年利率範圍：		
銀行結餘	0.001%–0.01%	0.001%–0.01%

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘減值評估之詳情載於附註32。

22. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付保留金(附註)	14,785	5,073
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 預售物業的預收款項	—	29,083
— 已收租賃按金	8,650	7,096
— 應計建築成本	52,136	32,799
— 應計員工成本	—	497
— 應計利息	2,289	1,738
— 應計代理佣金	1,346	147
— 應計管理費	5,689	2,088
— 應計法律及專業費用	4,236	1,662
— 其他	2,299	1,540
	91,430	81,723

附註：

於二零一八年十二月三十一日，12,344,000港元(二零一七年：4,978,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下2,441,000港元(二零一七年：95,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零一八年及二零一七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。

23. 合約負債

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

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，直至客戶獲得竣工物業控制權為止。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸	2,364,437	1,645,208
金融機構貸款	—	70,000
	2,364,437	1,715,208
載有按要求償還條款的借貸(在流動負債下列示)的計劃償還期：		
— 一年內	1,123,291	1,015,734
— 超過一年但不超過兩年	802,484	405,474
— 超過兩年但不超過五年	438,662	294,000
總計	2,364,437	1,715,208

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
浮息借貸：		
— 一年內	1,025,186	945,734
— 超過一年但不超過兩年	802,484	405,474
— 超過兩年但不超過五年	438,662	294,000
	2,266,332	1,645,208
定息借貸：		
— 一年內	98,105	70,000
	2,364,437	1,715,208

24. 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：

	二零一八年	二零一七年
實際利率：		
— 定息借貸	3.5%	10%
— 浮息借貸	2.3%-4.15%	1.6%-4.3%

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
待售物業		
— 已竣工，按成本計	499,311	13,540
— 發展中以供銷售，按成本計	2,405,336	2,229,560
	2,904,647	2,243,100
投資物業		
— 已竣工，按公平值計	13,470	26,260
已抵押銀行存款	10,115	10,037
總計	2,928,232	2,279,397

此外，於二零一七年十二月三十一日，金融機構貸款70,000,000港元乃由(1)為支付本公司與貸款人訂立的貸款協議規定的本金而以貸款人為抬頭人或按貸款人指示開具的期票；及(2)本公司主席兼執行董事陳文輝先生提供之個人擔保提供抵押。該等抵押及擔保於償還本年度自金融機構之貸款時解除。

本集團若干銀行融資須達成有關本集團若干財務比率、總權益及所產生資本開支數額之契諾，此等契諾常見於金融機構之借貸安排。倘本集團違反契諾，所提取之融資須按要求償還。本集團定期監察該等契諾的合規情況。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。



綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 股本

本公司的股本變動如下：

	附註	股份數目	金額 港元
每股面值0.01港元的普通股			
法定：			
於二零一七年一月一日、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		1,000,000,000	10,000,000
已發行及繳足：			
於二零一七年一月一日		224,000,000	2,240,000
發行紅股	(a)	224,000,000	2,240,000
透過公開發售發行新股份	(b)	179,200,000	1,792,000
於二零一七年及二零一八年十二月三十一日		627,200,000	6,272,000

附註：

- (a) 於二零一七年五月十九日，按每股現有股份可獲發行一股紅股的基準發行紅股，據此發行224,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (b) 於二零一七年九月十一日，根據公開發售配發及發行179,200,000股每股面值0.01港元的股份。公開發售的所得款項淨額總數132,761,000港元乃按發售價每股0.75港元，並經扣除有關公開發售的交易成本1,639,000港元後計算。

26. 以股份為基礎的付款交易

本集團於二零一六年六月二十七日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之目的在於向已對或將對本集團作出貢獻的任何董事、本集團任何成員公司的全職僱員及其他合資格參與者(「參與者」)提供獲得本公司所有權權益的機會並通過靈活的途徑向參與者作出挽留、激勵、獎勵、支付薪金、給予補償及／或提供福利，鼓勵參與者為本公司利益努力提升本公司及其股份的價值。

根據購股權計劃，本公司董事可邀請參與者按董事會釐定的價格獲得購股權，惟該價格須至少為以下三者的最高者：(a)於本公司向承授人提呈要約當日(該日須為營業日，「要約日期」)聯交所日報表列明的股份收市價；(b)緊接要約日期前5個營業日聯交所日報表所列明本公司股份的平均收市價；及(c)本公司股份的面值。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，除非本公司取得股東新批准以更新上限，否則合共不得超過不時已發行股份總數的30%。

於行使根據購股權計劃及任何其他計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過(i)本公司不時已發行股本的30%；或(ii)本公司於二零一六年七月十三日已發行股本的10%(並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能或已授出的購股權獲行使而可予發行及配發的股份)，除非已獲股東批准。倘將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權。

承授人會在董事會於提呈要約時釐定及知會承授人的購股權期間的任何時間內根據購股權計劃條款行使購股權。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，若干董事及僱員於二零一七年一月二十五日獲授12,432,000份每股行使價為2.06港元之購股權。該等購股權的歸屬期自二零一七年一月二十五日起至二零一八年一月二十四日止，行使期為自二零一八年一月二十五日起至二零二六年七月十二日止。於二零一七年五月進行之紅股發行及於二零一七年九月進行之股份公開發售(於附註25詳述)後，購股權之數目及行使價已予調整為26,107,200份及每股0.98港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，若干董事及僱員於二零一八年十月十八日獲授21,193,088份每股行使價為0.75港元之購股權。該等購股權隨即歸屬，而其行使期為自二零一八年十月十八日起至二零二八年十月十七日止。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 以股份為基礎的付款交易(續)

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	二零一七年一月二十五日	二零一七年一月二十五日至 二零一八年一月二十四日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元 (經調整)
僱員	二零一七年一月二十五日	二零一七年一月二十五日至 二零一八年一月二十四日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元 (經調整)
其他人士	二零一七年一月二十五日	二零一七年一月二十五日至 二零一八年一月二十四日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元 (經調整)
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內授予若干董事、僱員及其他合資格參與者的購股權數目的變動情況：

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 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效 (附註)	於 十二月三十一日 尚未行使
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
其他人士	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。

26. 以股份為基礎的付款交易(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

購股權類別	購股權數目				
	於 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內經調整 (附註1)	重新分類 (附註2)	於 十二月三十一日 尚未行使
董事	—	10,080,000	11,088,000	(4,704,000)	16,464,000
僱員	—	2,352,000	2,587,200	—	4,939,200
其他人士	—	—	—	4,704,000	4,704,000
	—	12,432,000	13,675,200	—	26,107,200

附註：

- 1) 因本公司分別於二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日進行紅股發行及公開發售，尚未行使購股權之數目及行使價已予調整。
- 2) 於二零一七年十一月二十三日，林建國先生辭任本公司董事。由於彼於同日進一步獲重新委任為本集團顧問，彼獲授之購股權已就呈列目的由「董事」類別重新分類為「其他人士」。

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一八年		二零一七年	
	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	0.98	26,107,200	—	—
於年內授出	0.75	21,193,088	2.06	12,432,000
於年內調整	—	—	(1.08)	13,675,200
於年內失效	0.98	(6,350,400)	—	—
於十二月三十一日尚未行使	0.86	40,949,888	0.98	26,107,200
於十二月三十一日可行使	0.86	40,949,888	不適用	不適用



26. 以股份為基礎的付款交易(續)

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。

截至二零一七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於紅股發行及公開發售調整之前授予董事、僱員及其他參與者的購股權估計公平值分別為1.08港元、1.06港元及1.08港元；而於上述調整之後的購股權估計公平值分別為0.52港元、0.50港元及0.52港元。

下列假設用於計算購股權公平值：

	授出購股權日期	
	二零一八年 十月十八日	二零一七年 一月二十五日
調整前：授出日股價	0.746港元	2.060港元
調整前：行使價	0.750港元	2.060港元
調整後：授出日股價	不適用	0.980港元
調整後：行使價	不適用	0.980港元
購股權期限(年)	10年	9.461年
預期波幅	44.261%	50.160%
股息收益率	4.500%	0.579%
無風險利率	2.420%	1.725%
行使倍數	2.860至3.342	2.860至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。

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；而於二零一七年一月二十一日已授出購股權的公平值總額為13,426,000港元。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認總開支7,481,000港元(二零一七年：12,543,000港元)。

27. 收購及出售附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度

a. 通過收購粵榮集團收購資產

於二零一六年九月二十六日，本集團與兩名賣方訂立一份買賣協議，本集團同意收購粵榮有限公司連同其全資附屬公司(即達誠置業有限公司，統稱為「粵榮集團」)的股權及股東貸款，總現金代價為339,980,000港元。粵榮集團擁有位於香港元朗宏業西街的工業物業。本集團透過收購粵榮有限公司的全部股權而收購該工業物業。收購該工業物業乃用於重新開發以進行銷售。於二零一六年十二月三十一日，本集團已就收購事項向獨立律師支付按金共計33,998,000港元。該交易於二零一七年二月二十四日完成。

於收購日期收購的資產公平值如下：

	千港元
待售物業	339,862
貿易及其他應收款項	118
	339,980

於截至二零一七年十二月三十一日止年度收購附屬公司的現金流出如下：

	千港元
現金代價總額	339,980
減：於截至二零一六年十二月三十一日止年度支付的按金	(33,998)
收購附屬公司的現金流出	305,982

b. 收購及出售Moon Colour集團

於二零一七年一月，本集團向獨立律師支付按金35,000,000港元以收購Moon Colour Holdings Limited及其附屬公司(「Moon Colour集團」)之全部已發行股本及所有欠債權，總代價為350,000,000港元。Moon Colour集團於香港擁有一處物業。本公司董事擬收購該物業用於重新開發以進行銷售。



27. 收購及出售附屬公司(續)

b. 收購及出售Moon Colour集團(續)

於二零一七年八月後，本集團訂立買賣協議向第三方投資者出售Moon Colour集團，總代價為360,000,000港元。

上述之收購及出售交易均已於二零一七年八月二十一日完成。該交易產生之現金流入淨額為1,508,000港元(扣除交易成本8,492,000港元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已就該出售交易確認出售附屬公司所得收益1,508,000港元。

28. 經營租賃承擔

	本集團作為承租人	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年內根據經營租賃支付的最低租賃付款		
— 一處住宅單位*	1,800	1,800
— 辦公室單位	1,716	1,797
— 汽車	60	50
	3,576	3,647

* 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	二零一七年 千港元
一年內		
— 租自一間關聯公司的一處住宅單位	1,920	1,800
— 租自關聯公司的辦公室單位	—	106
— 租自第三方的一個辦公室單位	—	1,012
— 租自一間關聯公司的一輛汽車	60	60
	1,980	2,978
第二至第五年(包括首尾兩年)		
— 租自一間關聯公司的一輛汽車	—	45
總計	1,980	3,023

租賃一般按固定租金、兩年租期協商達成(二零一七年：兩年)。

28. 經營租賃承擔(續)

本集團作為出租人

投資物業及待售物業所賺取的物業租金收入合共為24,611,000港元(二零一七年：16,281,000港元)，該等物業預期按1%(二零一七年：1%)的收益率持續產生租金。所持物業於未來一至三年具有已承擔租戶。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	759	342
第二至第五年(包括首尾兩年)	595	—
	1,354	342

29. 資本承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	213,565	128,005

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 融資活動產生之負債對賬

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

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

31. 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。

32. 金融工具

A. 金融工具類別

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產		
按公平值計入損益的金融資產	6,616	—
按攤銷成本列賬之金融資產	394,095	—
可供出售投資	—	620
— 貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	—	179,767
	400,711	180,387
金融負債		
攤銷成本	2,379,222	1,720,281

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



32. 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24)面臨公平值利率風險。此外，於報告期末，按浮動利率計息的應收貸款、銀行結餘及銀行借貸使本集團面臨現金流量利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團的管理層監管利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融資產及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應收貸款及借貸所產生的有關銀行所報香港最優惠利率波動。

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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，上升或下跌50(二零一七年：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：

- 截至二零一八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3,318,000港元(二零一七年：2,647,000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
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少／增加5,782,000港元(二零一七年：4,443,000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。

貨幣風險

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

32. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

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。

價格風險敏感度分析

於報告期末，以下敏感度分析已按股本價格所面臨之風險釐定。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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662,000港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，倘股本工具價格上升／下降10%，則本集團的投資估值儲備會因可供出售投資之公平值變動而增加／減少62,000港元。

信貸風險及減值撥備

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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，並每年一次審閱客戶信貸額度及評級。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團於採納香港財務報告準則第9號後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(二零一七年：已產生虧損模式)個別或按撥備矩陣進行減值評估。



32. 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(二零一七年：已產生虧損模式)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重大減值虧損撥備。

本集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

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

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。

32. 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於到期後結清	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

下表詳細列出本集團金融資產及租賃應收款項的信貸風險敞口，該等金融資產及租賃應收款項須進行預期信貸損失評估：

二零一八年	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 千港元
物業管理服務之 貿易應收款項	20	不適用	(附註)	全期預期信貸損失 (撥備矩陣)	259
租賃應收款項	20	不適用	(附註)	全期預期信貸損失 (撥備矩陣)	222
應收貸款	17	不適用	虧損	已發生信貸減值	18,765
應收貸款利息	20	不適用	低風險	12個月預期信貸損失	217,880
其他應收款項	20	不適用	低風險	12個月預期信貸損失	358
代管人賬目	21	不適用	低風險	12個月預期信貸損失	5,015
已抵押銀行存款	21	AA+	不適用	12個月預期信貸損失	38,877
銀行結餘及現金	21	AA+	不適用	12個月預期信貸損失	10,115
					121,369



32. 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)

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分組確定該等項目的預期信貸損失。

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之減值，此乃由於該等客戶包括大量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259,000港元及租賃應收款項之貿易應收款項222,000港元乃按撥備矩陣評估。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。

截至二零一八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重大減值撥備。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。

32. 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)

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。

流動資金表

	加權平均 須按要求償還					未折現	
	實際利率	或少於3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	現金流量總額	總賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年十二月三十一日							
應付保留金	—	14,785	—	—	—	14,785	14,785
已收租賃按金	—	8,650	—	—	—	8,650	8,650
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
		2,387,872	—	—	—	2,387,872	2,387,872

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

32. 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。於二零一八年十二月三十一日，該等借貸的總賬面值為2,364,437,000港元(二零一七年：1,715,208,000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	須按要求償還				未折現	
	實際利率	或少於3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	現金流量總額	總賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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

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

C. 金融工具之公平值計量

本集團按公平值計入損益／可供出售投資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18。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。

33. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員在香港運作強制性公積金計劃。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315,000港元（二零一七年：189,000港元）指本集團於截至二零一八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或應付的供款。

34. 關聯方披露

(I) 交易

本集團於年內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱	交易性質	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
耀綽有限公司(「耀綽」)	租金開支(附註(a))	106	160
陳文輝先生(董事)	融資成本(附註(b))	99	309
廖漢威先生(董事)	銷售佣金(附註(c))	1,338	1,875
永城興業有限公司(「永城」)	汽車開支(附註(d))	60	5
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	董事宿舍之租金開支(附註(e))	1,800	1,800
城市酒業有限公司(「城市酒業」)	酬酢開支(附註(f))	93	11
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)	—
	汽車開支(附註(d))	—	45
	酬酢開支(附註(f))	—	23
城市廚房有限公司(「城市廚房」)	酬酢開支(附註(f))	32	29
城市工作坊有限公司(「城市工作坊」)	租金開支(附註(a))	596	477
城市文化製作有限公司(「城市文化製作」)	營銷開支(附註(h))	2,996	—
城市瑜伽舞蹈有限公司(「城市瑜伽」)	租金收入(附註(i))	(124)	—
Lala Eat Company Limited(「Lala Eat」)	酬酢開支(附註(f))	3	—

34. 關聯方披露(續)

(I) 交易(續)

附註：

- (a) 耀綽及城市工作坊收取之租金開支乃基於本集團佔用之辦公室面積及雙方協定之租金。
- (b) 來自董事之貸款按每年3.5%(二零一七年：2.9%)計息。為數30,000,000港元(二零一七年：135,000,000港元)之貸款乃於年內自董事取得並已償還。
- (c) 銷售佣金乃基於僱傭函件所載的協定條款而釐定。
- (d) 汽車開支指按雙方協定的價格自永城及城市優質生活租用汽車。
- (e) 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、城市優質生活及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。

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，彼等於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的酬金載列於附註10。

(III) 個人擔保

誠如附註24所披露，於二零一七年十二月三十一日金融機構貸款70,000,000港元乃由本公司主席兼執行董事陳文輝先生提供之個人擔保作抵押。有關擔保於本年度償還金融機構貸款後解除。

(IV) 其他交易

其他關聯方交易之詳情載於附註28。

35. 本公司主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零一八年十二月三十一日及二零一七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
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年		
Star Properties Group (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股美元	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	物業發展及物業投資
綠尤投資有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	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
秋沅(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100%	不適用	100%	不適用	間接	物業發展
華翺(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100%	不適用	100%	不適用	間接	物業發展
Star Properties Korea PFV Company Limited	韓國	普通股 50億韓元	95%	不適用	95%	不適用	間接	物業發展



綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 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。

36. 本公司的財務狀況及儲備表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資	120,359	48,062
應收附屬公司款項(附註(1)及(3))	1,152,672	689,931
	1,273,031	737,993
流動資產		
其他應收款項(附註(3))	227	219
應收附屬公司款項(附註(2)及(3))	348,447	183,806
銀行結餘及現金(附註(3))	67,802	2,558
	416,476	186,583
流動負債		
其他應付款項	1,199	1,677
應付附屬公司款項	222,203	225,501
借貸	737,000	216,000
	960,402	443,178
流動負債淨額	(543,926)	(256,595)
資產淨額	729,105	481,398
資本及儲備		
股本	6,272	6,272
儲備	722,833	475,126
總權益	729,105	481,398

36. 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3.39%(二零一七年：2.84%)之實際利率(相當於相關附屬公司之借貸利率)折現，並有72,297,000港元(二零一七年：38,858,000港元)之相應調整計入於附屬公司之投資作為對該等附屬公司的視作注資。
- (2) 分類為流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。董事預期該等款項將於自報告期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。

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
於二零一七年一月一日	89,696	—	190,000	3,376	283,072
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	100,062	100,062
發行紅股(附註25(a))	(2,240)	—	—	—	(2,240)
透過公開發售發行新股份(附註25(b))	132,608	—	—	—	132,608
確認以權益結算以股份為基礎的付款(附註26)	—	12,543	—	—	12,543
已付股息(附註11)	—	—	—	(49,280)	(49,280)
因發行新股份產生的開支(附註25(b))	(1,639)	—	—	—	(1,639)
於二零一七年十二月三十一日	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
確認以權益結算以股份為基礎的付款(附註26)	—	7,481	—	—	7,481
購股權失效	—	(3,269)	—	3,269	—
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



物業詳情

於二零一八年十二月三十一日之待售物業

物業名稱	位置	完成後概約 總建築面積 (平方呎)	用途	完成階段	預期完成日期	本集團 應佔權益
天際中心 —12樓的一個工場	香港新界荃灣葵涌 青山公路313號	不適用	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	商業	已完成	不適用	100%
柴灣角物業	香港新界荃灣 柴灣角街11至15號	154,973	商業	發展中	二零二一年	100%
元朗	香港新界元朗 宏業西街21號	175,976	住宅	發展中	二零二一年	100%
觀塘	香港九龍觀塘 偉業街107-109號	151,200	商業	發展中	二零二二年	100%
Tack Lee	香港九龍尖沙咀 通州街107至111號	44,620	商業	發展中	二零二二年	100%
成業街	香港九龍觀塘 成業街10號 電訊一代廣場11樓	不適用	商業	待發展	二零二二年	100%
聖水	首爾市城東區 聖水洞2街273-50	124,861	商業	發展中	二零二一年	100%

於二零一八年十二月三十一日之投資物業

物業名稱	地址及位置	現有用途	狀況／性質	本集團 應佔權益
天際中心 — 2個停車位	香港新界荃灣葵涌 青山公路313號天際中心1樓	工業	於二零一八年十二月訂立臨時 買賣協議及預期於二零一九年 二月完成交易	100%
星星中心 — 一層的2個單位及 7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%

於二零一八年十二月三十一日之發展項目

物業名稱	位置	完成發展前	完成發展後	用途	預期完成日期	完成階段	本集團 應佔權益
		的概約 總建築面積 (平方呎)	的概約 總建築面積 (平方呎)				
天際中心	香港新界荃灣葵涌 青山公路313號	不適用 (附註1)	152,254	工業	不適用	已完成	100%
星星中心	香港新界葵涌 業成街18號	44,564 (附註2)	94,967	工業	不適用	已完成	100%
虹方	香港新界元朗 宏業南街22號	93,100	93,100	商業	不適用	已完成	100%
柴灣角物業	香港新界荃灣 柴灣角街11至15號	40,979	154,973	商業	二零二一年	發展中	100%



物業詳情

物業名稱	位置	完成發展前的概約總建築面積 (平方呎)	完成發展後的概約總建築面積 (平方呎)	用途	預期完成日期	完成階段	本集團應佔權益
元朗	香港新界元朗 宏業西街21號	51,773	175,976	住宅	二零二一年	發展中	100%
觀塘	香港九龍觀塘 偉業街107至109號	82,434	151,200	商業	二零二二年	發展中	100%
Tack Lee	香港九龍尖沙咀 通州街107至111號	43,428	44,620	商業	二零二二年	發展中	100%
圣水	首爾市城東區 圣水洞2街273-50	18,977	124,861	商業	二零二一年	發展中	100%

附註：

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

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

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 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	二零一四年 千港元
收益	671,667	732,390	40,688	78,672	611,811
除稅前溢利	241,576	122,261	24,479	42,130	232,728
所得稅開支	(49,749)	(26,447)	(2,740)	(5,028)	(36,638)
年內溢利	191,827	95,814	21,739	37,102	196,090
以下人士應佔： 本公司擁有人	191,811	95,814	21,739	37,102	196,090

綜合資產及負債

	十二月三十一日				
	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	二零一四年 千港元
總資產	3,323,290	2,463,507	1,365,903	1,145,568	665,817
總負債	(2,530,677)	(1,821,541)	(915,775)	(999,113)	(557,197)
資產淨額	792,613	641,966	450,128	146,455	108,620

附註：截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之業績及資產及負債概要(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集團架構於有關年度內已一直存在)。