



STAR PROPERTIES GROUP  
(CAYMAN ISLANDS) LIMITED

星星地產集團(開曼群島)有限公司

股份代號：1560

中期報告  
2018



# 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
企業管治及其他資料	9
簡明綜合財務報表審閱報告	13
簡明綜合損益及其他全面收益表	14
簡明綜合財務狀況表	15
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合財務報表附註	20

## 註冊辦事處

Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 總部及香港主要營業地點

香港  
夏慤道18號  
海富中心  
1座  
12樓1203A室

## 公司網站

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

## 董事會

### 執行董事

陳文輝先生  
張慧璇女士  
廖漢威先生

### 非執行董事

龐錦強先生  
嚴國文先生

### 獨立非執行董事

蕭少滔先生  
李仲明先生  
陳華敏女士

## 公司秘書

張慧璇女士 (HKICS)

## 審核委員會

陳華敏女士 (主席)  
李仲明先生  
蕭少滔先生

## 提名委員會

嚴國文先生 (主席)  
陳文輝先生  
蕭少滔先生  
李仲明先生

## 薪酬委員會

蕭少滔先生 (主席)  
陳華敏女士  
陳文輝先生

## 風險控制委員會

嚴國文先生 (主席)  
陳文輝先生  
張慧璇女士  
龐錦強先生  
李仲明先生

## 執行委員會

陳文輝先生 (主席)  
張慧璇女士  
廖漢威先生

## 法定代表

陳文輝先生  
張慧璇女士

## 公司資料

### 合規顧問

力高企業融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行16樓1601室

### 主要銀行

上海商業銀行有限公司  
北角分行  
香港  
北角英皇道486號地下

恒生銀行  
香港  
德輔道中83號

中國銀行(香港)有限公司  
香港花園道1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

### 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 業務回顧

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

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的收益約為1.8百萬港元，主要分別包括約0.8百萬港元及0.5百萬港元的提供融資及提供物業管理服務的收益（截至二零一七年六月三十日止六個月：約596.4百萬港元，主要分別包括約594.0百萬港元及1.7百萬港元的物業發展及物業投資收益），較去年同期減少約594.6百萬港元。截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為14.7百萬港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：溢利約92.2百萬港元）。

截至二零一八年六月三十日止六個月，收益減少及出現虧損乃主要由於於報告期內未完成及交付物業發展項目單位。期內每股虧損約為2.34港仙，而去年同期的每股盈利約為20.59港仙。

本集團個別業務分部的審閱載列如下。

### 物業發展

發展發展用地、重建或升級現有大廈，藉以提高其資本值並自出售物業變現有關經提高的資本值。截至二零一八年六月三十日止六個月，於該業務分部並無確認收益（截至二零一七年六月三十日止六個月：約594.0百萬港元）。於二零一八年六月三十日，本集團擁有兩項竣工項目，即(a)天際中心；及(b)星星中心；及四項在建項目，即(c)虹方；(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；及(f)觀塘地盤項目；以及一項新發展項目(g)Tack Lee項目（已於二零一八年七月完成）。

#### (A) 天際中心：

截至二零一八年六月三十日止六個月完成有關八個停車位的買賣協議約10.5百萬港元並於本期間確認（截至二零一七年六月三十日止六個月：約10.6百萬港元）。

#### (B) 星星中心：

星星中心所有單位（一層的2個單位及停車位除外）已於二零一七年內售罄及交付。截至二零一八年六月三十日止六個月，並無就完成及交付單位確認收益（截至二零一七年六月三十日止六個月：約594.0百萬港元）。本集團已於二零一八年五月訂立有關十二個停車位的若干臨時買賣協議並於二零一八年八月完成出售。

#### (C) 虹方：

本集團已於二零一七年十一月開始該項目的預售，截至報告期止總代價約為617.3百萬港元，將於完成及交付單位時確認（須予審核）為本集團的收益。改建及加建工程取得良好進展，預計將於二零一八年第三季度及二零一九年第一季度內分別分兩至三期完成。

#### (D) 柴灣角項目：

本集團計劃將該物業重新發展為商業大廈，作一般零售及辦公室用途，總建築面積約為155,000平方呎。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二零二零年年底完成。

### (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住宅市場的年輕住戶。本集團現正向香港政府屋宇署遞交建築圖則，並向香港政府地政總署發出契約修訂申請。本集團已於二零一八年第二季度開始圍板工程，並預期於二零一八年下半年開始拆除工程。

### (F) 觀塘地盤項目：

本集團有意將其重新發展為高級商業大廈。該樓宇目前正在出租以自持有待售物業產生臨時租金收入。本集團正準備向香港政府屋宇署遞交建築圖則，並向香港政府地政總署提交租契修訂申請。本集團預期將於二零一八年年底退租後擁有該地盤。

### (G) TACK LEE項目：

本集團已於二零一八年一月透過一間於香港註冊成立的公司及本集團全資附屬公司（作為買方）訂立一份臨時買賣協議，內容有關收購位於九龍通州街的工業大廈。是項收購預期將於二零一八年第三季度完成，本集團有意透過改建及加建工程開展改善工程以升級該工業大廈。該大廈與現有租賃協議一併收購，我們可透過向租戶發出通知或與租戶訂立退租協議提前終止租賃協議。物業改善工程完成後，我們擬將其出售以為本集團產生收入。

### (H) 新發展項目－觀塘成業街：

本集團已於二零一八年三月透過一間於香港註冊成立的公司及本集團全資附屬公司（作為買方）訂立若干臨時買賣協議，內容有關收購位於觀塘成業街一座商業大廈的一整層。本集團已於二零一八年七月完成收購。

本集團將繼續加強其物業發展分部並透過增加開發項目數量維持穩定收入。本集團相信該等項目將成為本集團未來幾年的主要增長動力。

## 物業投資

於二零一八年六月三十日，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12.8百萬港元（二零一七年十二月三十一日：約36.7百萬港元）。截至二零一八年六月三十日止六個月，於該業務分部確認之收益約為0.5百萬港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約1.7百萬港元），較去年同期減少約1.2百萬港元。總租金收入減少主要由於本公司二零一七年年報所披露的虹方投資目的變更所致。

## 提供物業管理服務

本集團透過提供物業管理服務不僅可管理物業資產，亦有機會更好地向租戶及最終用戶提供服務。本集團目前為我們已竣工項目天際中心及星星中心的業主提供管理服務。截至二零一八年六月三十日止六個月於此業務分部確認之收益為約0.5百萬港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約0.4百萬港元），本集團預期此業務分部將透過增加其即將竣工的項目獲得擴展。

## 提供融資業務

本集團正在經營此業務分部，為發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。截至二零一八年六月三十日止六個月於此業務分部產生之收益為約0.8百萬港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：0.2百萬港元），較去年同期增加約0.6百萬港元。報告期內收益增加主要由於就已完成項目星星中心向個人及公司客戶提供信貸融資。本集團預期，隨著香港按揭貸款政策持續收緊及我們即將竣工項目增加，此業務分部將繼續保持穩健增長。

## 流動資金及財務來源

本集團於二零一八年六月三十日的總權益約為593.0百萬港元（二零一七年十二月三十一日：約642.0百萬港元）。於二零一八年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約41.0百萬港元（二零一七年十二月三十一日：約63.5百萬港元）。本集團的流動資產淨額約為536.2百萬港元（二零一七年十二月三十一日：555.8百萬港元）。本集團的流動資產約為2,741.8百萬港元（二零一七年十二月三十一日：約2,377.1百萬港元）。流動資產增加主要由於在建物業增加及購買上文物業發展分部披露的Tack Lee項目及新發展項目之已付按金。本集團的流動負債約為2,205.6百萬港元（二零一七年十二月三十一日：約1,821.3百萬港元）。流動負債增加主要由於來自預售虹方單位的預收款項。

本集團一般以內部所產生的現金流量及香港銀行借貸為其營運提供資金。於二零一八年六月三十日，本集團的尚未償還借貸約為1,933.7百萬港元（二零一七年十二月三十一日：約1,715.2百萬港元）。於二零一八年六月三十日的借貸由本集團物業、已抵押銀行存款、公司擔保及一名董事之個人擔保作抵押。

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%上升至二零一八年六月三十日的約326.1%，以及由二零一七年十二月三十一日的約257.3%上升至二零一八年六月三十日的約319.1%。上述兩個比率上升主要由於借貸增加。

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%輕微上升至二零一八年六月三十日的約67.6%。

本集團於二零一八年六月三十日之資本承擔為約826.5百萬港元（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我們的發展項目。

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。

本集團採納財務管理政策，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。

## 資本結構

本公司股本變動詳情載於本中期報告附註22。



### 庫務管理

本集團的交易以及貨幣資產及貨幣負債主要以港元計值。本集團管理層認為，於報告期內，本集團並無因貨幣匯率波動在營運或流動資金方面面臨任何重大困難或受到任何重大影響。因此，本集團並無進行任何貨幣對沖活動。

本集團監察本集團流動資金需求的現金流量預測，確保資金足以滿足營運需求及靈活進行土地及樓宇收購。為提升收益及降低流動資金風險，本集團將審慎以可用現金進行短期及高流通性的投資。

### 資產質押

於二零一八年六月三十日，本集團的投資物業及待售物業以及銀行存款之賬面值分別約為12.7百萬港元、2,363.7百萬港元及10.0百萬港元（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。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團聘有12名僱員（二零一七年十二月三十一日：11名）及委任8名董事（二零一七年十二月三十一日：8名）。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供醫療、在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

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

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

### 報告期後事項

除物業發展分部項下披露的新發展項目外，於本報告日期，收購位於觀塘成業街一座商業大廈的一整層已於二零一八年七月完成及收購位於九龍城的一座住宅樓宇的若干單位仍在進行中。



## 潛在風險及不明朗因素

本報告所列所有潛在風險及不明朗因素（尤其是本節所述者）均為在戰略規劃、業務模式、外部環境及財務系統中已獲識別的主要潛在風險及不明朗因素。本集團所面臨的主要潛在風險及不明朗因素包括以下各項：(i)或會直接打擊物業市場的香港經濟及金融情況；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，比如延誤取得我們的物業發展項目的香港政府批准，故本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(vii)所有物業管理服務均外判予獨立第三方，彼等未必能遵守本集團要求的質量及標準向用戶提供令人滿意的日常現場管理服務；及(viii)提供融資的市場風險、信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬。

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

## 前景

預期二零一八年全球經濟仍將充滿挑戰。人民幣貶值、利率上調以及政府有關物業市場的舉措預期將為影響香港經濟增長的主要因素。儘管存在上述潛在挑戰，但由於需求強勁，本集團相信香港物業市場於未來將依舊堅挺。辦公室空間需求強勁及空置率收緊環境導致租戶更加分散，根據仲量聯行於二零一八年第一季度的調查報告顯示，九龍東的增長幅度預期為0-5%，本集團因手頭項目獲益。

另一方面，美國及歐洲強勁的經濟數據表明，全球經濟亦正進入企穩回升期，本集團將於亞洲及歐洲（包括但不限於韓國、日本、越南及英國）尋求新的土地來源發展機會，分散風險。

本集團將積極尋求可行的發展項目補充土地儲備，促進本集團健康發展。本集團亦將善用市場機遇收購可提升回報的投資物業，為本集團產生經常性及穩定的租金收入，並獲得資本升值。

## 企業管治及其他資料

### 中期股息

董事會向本公司股東宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股2.4港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）並預期將於二零一八年九月十四日向有權獲取股息者分派。於報告期內，已於二零一八年四月二十六日就截至二零一七年十二月三十一日止年度向股東派付末期股息每股5.6港仙（二零一六年：22港仙）。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定獲發中期股息的權利，本公司將於二零一八年九月十日暫停辦理股份過戶登記手續且於該日概不辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲發中期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零一八年九月七日下午四時三十分交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期股息之除息日期將為二零一八年九月六日。

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

### 董事及主要行政人員於股份的權益

董事／主要行政人員姓名	普通股數目	於購股權之權益 (附註2)	總計	佔本公司 持股權益的 概約百分比(%) (附註3)
<b>執行董事</b>				
陳文輝先生	432,140,800 (附註1)	4,704,000	436,844,800	69.65
張慧璇女士		4,704,000	4,704,000	0.75
廖漢威先生		4,704,000	4,704,000	0.75
<b>非執行董事</b>				
嚴國文先生		470,400	470,400	0.08
龐錦強先生		470,400	470,400	0.08
<b>獨立非執行董事</b>				
陳華敏女士		470,400	470,400	0.08
李仲明先生		470,400	470,400	0.08
蕭少滔先生		470,400	470,400	0.08

附註：

1. *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 為該等股份的登記或實益擁有人。*Star Properties Holdings (BVI) Limited* 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 擁有權益的同一批股份中擁有權益。
2. 該等權益指根據本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。
3. 該等百分比乃根據二零一八年六月三十日的已發行股份總數（即627,200,000股股份）計算。

## 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

### 主要股東的權益

於二零一八年六月三十日，據董事所知悉，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊顯示，除「董事於證券的權益」一節所披露者外，以下股東已知會本公司及聯交所其於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露的相關權益及淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持普通股及 相關股份數目	於購股權之權益	佔本公司 持股權益的 概約百分比(%) (附註4)
陳文輝先生	受控制法團權益 (附註2)	432,140,800 (附註1)		68.90%
	實益擁有人		4,704,000 (附註1)	0.75%
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人 (附註2)	432,140,800 (附註1)		68.90%
林建國先生	受控制法團權益 (附註3)	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六月三十日的已發行股份總數（即627,200,000股股份）計算。

## 購股權計劃

本公司於二零一六年六月二十七日有條件地採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

購股權計劃旨在(1)確認及肯定合資格參與者對本集團所作或可作之貢獻；(2)為合資格參與者（定義見日期為二零一六年六月三十日之招股章程）提供認購本公司所有權權益的機會，以激勵合資格參與者以最佳表現及最高效率為本集團創造利益，並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與彼等保持持續業務關係，彼等的貢獻乃有利於、將會或預期將有利於本集團。購股權計劃的詳情載於日期為二零一六年六月三十日之招股章程購股權計劃一節。

於二零一七年一月二十五日，本集團宣佈根據購股權計劃向經選定僱員及董事授予合共12,432,000份購股權。授出購股權之行使價為每股2.06港元。因分別於二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日進行紅股發行及公開發售，購股權之數目及行使價已予調整。經調整後，購股權數目為26,107,200份及授出購股權之行使價為每股0.98港元。有關紅股發行及公開發售之詳情分別載於本公司日期為二零一七年五月十九日及二零一七年九月八日之公告。

### 截至二零一八年六月三十日止六個月本公司購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (經調整) (附註1)	於二零一八年 一月一日 尚未行使	截至二零一八年 六月三十日止 六個月已授出	截至二零一八年 六月三十日止 六個月已行使	截至二零一八年 六月三十日止 六個月已調整	截至二零一八年 六月三十日止 六個月已註銷	截至二零一八年 六月三十日止 六個月已失效	於二零一八年 六月三十日 尚未行使	佔本公司 已發行股份 之概約百分比
<b>執行董事</b>											
陳文輝先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	4,704,000	-	-	-	-	-	4,704,000	0.75%
張慧敏女士	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	4,704,000	-	-	-	-	-	4,704,000	0.75%
廖漢威先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	4,704,000	-	-	-	-	-	4,704,000	0.75%
<b>非執行董事</b>											
嚴國文先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	470,400	-	-	-	-	-	470,400	0.08%
鹿錦強先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	470,400	-	-	-	-	-	470,400	0.08%
<b>獨立非執行董事</b>											
蕭少滔先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	470,400	-	-	-	-	-	470,400	0.08%
陳華敬先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	470,400	-	-	-	-	-	470,400	0.08%
李仲明先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	470,400	-	-	-	-	-	470,400	0.06%
<b>主要股東/訂約人</b>											
林建國先生	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	4,704,000	-	-	-	-	4,704,000	-	-
<b>其他僱員</b>											
其他僱員	二零一七年一月二十五日	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元	4,939,200	-	-	-	-	1,646,400	3,292,800	0.53%

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。

除所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事於競爭業務之權益

於二零一八年六月三十日，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（董事及彼等之緊密聯繫人獲委任為代表本公司及／或本集團權益之董事的業務除外）中擁有任何權益。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，於截至二零一八年六月三十日止六個月，彼等已遵守標準守則所規定標準。標準守則亦適用於本集團其他特定高級管理層。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規守則

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

據董事會所深知，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，除上文所披露之守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。

## 審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績及中期報告，並同意本公司採納之會計原則及常規。

為及代表董事會  
星星地產集團（開曼群島）有限公司  
主席  
陳文輝

香港，二零一八年八月十七日

**Deloitte.**

德勤

致星星地產集團（開曼群島）有限公司董事會  
（於開曼群島註冊成立的有限公司）

## 緒言

吾等已審閱載於第14至第48頁之星星地產集團（開曼群島）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之簡明綜合財務報表，包括於二零一八年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，必須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）之規定，就中期財務資料編製報告。根據香港會計準則第34號，貴公司董事有責任編製及呈報此等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據審閱工作，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方協定之應聘條款，僅向閣下（作為一個實體）報告吾等之結論，而不作其他用途。吾等概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

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

## 結論

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

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零一八年八月十七日



# 簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>			
出售物業及提供物業管理服務	3A	533	594,421
自出租投資物業獲取租金收入		472	1,749
自提供融資獲取利息收入		810	238
<b>總收益</b>		<b>1,815</b>	596,408
銷售及服務成本		(258)	(422,922)
毛利		<b>1,557</b>	173,486
其他收入	4	<b>14,431</b>	1,850
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益		<b>1,416</b>	–
投資物業公平值變動的收益	11	<b>670</b>	9,348
銷售開支		<b>(1,776)</b>	(29,102)
行政開支		<b>(10,902)</b>	(38,699)
融資成本	5	<b>(19,935)</b>	(1,861)
除稅前(虧損)溢利	6	<b>(14,539)</b>	115,022
所得稅開支	7	<b>(138)</b>	(22,797)
期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額		<b>(14,677)</b>	92,225
每股(虧損)盈利			
—基本(港仙)	9	<b>(2.34)</b>	20.59



# 簡明綜合財務 狀況表

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	10	854	898
投資物業	11	12,770	36,700
應收貸款	12	36,905	48,200
按公平值計入損益之金融資產	13	6,604	-
可供出售投資	13	-	620
		<b>57,133</b>	86,418
<b>流動資產</b>			
待售物業	14	2,365,868	2,245,263
待售物業之已付按金	15	214,487	-
貿易及其他應收款項	16	20,007	11,634
合同成本		4,543	-
按公平值計入損益之金融資產	13	6,264	-
代管人賬目	17	65,406	46,690
已抵押銀行存款	17	10,069	10,037
銀行結餘及現金	17	41,017	63,465
		<b>2,727,661</b>	2,377,089
分類為待售之資產	18	14,100	-
		<b>2,741,761</b>	2,377,089
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	64,850	81,723
合同負債	20	181,155	-
稅項負債		24,485	24,361
借貸	21	1,933,682	1,715,208
		<b>2,204,172</b>	1,821,292
與分類為待售之資產有關之負債	18	1,410	-
		<b>2,205,582</b>	1,821,292

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		536,179	555,797
總資產減流動負債		593,312	642,215
非流動負債 遞延稅項負債		263	249
資產淨值		593,049	641,966
資本及儲備 股本 儲備	22	6,272 586,777	6,272 635,694
總權益		593,049	641,966

# 簡明綜合權益 變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	股東供款 千港元 (附註(i))	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日(經審核)	2,240	89,696	-	190,000	168,192	450,128
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	92,225	92,225
發行紅股(附註(ii))	2,240	(2,240)	-	-	-	-
確認以權益結算以股份 為基礎的付款(附註23)	-	-	5,775	-	-	5,775
已付股息(附註8)	-	-	-	-	(49,280)	(49,280)
於二零一七年六月三十日(未經審核)	4,480	87,456	5,775	190,000	211,137	498,848
於二零一八年一月一日(經審核)	6,272	218,425	12,543	190,000	214,726	641,966
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(14,677)	(14,677)
確認以權益結算以股份為基礎的付款 (附註23)	-	-	883	-	-	883
購股權失效(附註23)	-	-	(3,269)	-	3,269	-
已付股息(附註8)	-	-	-	-	(35,123)	(35,123)
於二零一八年六月三十日(未經審核)	6,272	218,425	10,157	190,000	168,195	593,049

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(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。紅股發行之詳情載列於本公司日期為二零一七年五月十九日的公告。

# 簡明綜合現金 流量表

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>營運活動</b>		
除稅前(虧損)溢利	(14,539)	115,022
調整：		
廠房及設備折舊	117	103
以權益結算以股份為基礎的付款	883	5,775
融資成本	19,935	1,861
銀行結餘所賺取的利息收入	(319)	(113)
自提供融資獲取利息收入	(810)	(238)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	(1,416)	-
投資物業公平值變動的收益	(670)	(9,348)
撤銷廠房及設備之虧損	-	94
營運資金變動前的經營現金流量	3,181	113,156
應收貸款減少(增加)	12,142	(35,915)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(9,211)	15,690
合同成本增加	(4,543)	-
待售物業(增加)減少	(110,835)	396,798
待售物業的已付按金增加	(214,487)	(214,600)
代管人賬目增加	(18,716)	(36,776)
應計費用及其他應付款項減少	(16,873)	(39,480)
合同負債增加	181,155	-
營運(所用)所得現金	(178,187)	198,873
自提供融資獲取利息	801	194
已付所得稅	-	(544)
<b>營運活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(177,386)</b>	<b>198,523</b>

## 簡明綜合現金流量表

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>投資活動</b>		
自銀行結餘獲取利息	319	113
購買廠房及設備	(73)	(1,042)
添置投資物業	-	(10,402)
出售投資物業所得款項	10,500	16,600
就出售分類為待售之資產收取的按金	1,410	-
購買按公平值計入損益之金融資產	(21,497)	-
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	10,665	-
存放已抵押銀行存款	(32)	(10,013)
收購附屬公司的已付按金	-	(35,000)
收購物業公司支付之款項	-	(305,982)
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>1,292</b>	<b>(345,726)</b>
<b>融資活動</b>		
已付股息	(35,123)	(49,280)
已付利息	(29,705)	(15,588)
董事墊款	30,000	105,000
償還董事款項	(30,000)	(105,000)
籌得借貸	414,746	563,818
償還借貸	(196,272)	(308,968)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>153,646</b>	<b>189,982</b>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	<b>(22,448)</b>	<b>42,779</b>
期初現金及現金等價物	63,465	31,809
期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	41,017	74,588

## 1. 編製基準

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

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）產生之會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋

於本中期期間，本集團編製本集團簡明綜合財務報表時，已首次應用下列於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

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	客戶合約收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	應用香港財務報告準則第9號金融工具連同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年度改進的一部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

根據相關準則及修訂的過渡條文採用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，而導致會計政策、已呈報金額及／或披露的變動如下文所述。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及改變

本集團於本中期期間首次採用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號適用於以下交易的客戶合約：

- 物業發展—銷售物業；及
- 提供物業管理服務。

本集團已追溯採用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留盈利（或其他部分權益，倘適用）中確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將準則追溯用於於二零一八年一月一日尚未完成的合約並就所有於初始應用日期前發生的合約修改使用簡易適用法，所有修改的總體影響於初始應用日期反映。因比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，所以若干比較資料無法比較。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要改變

香港財務報告準則第15號引入收入確認的五個步驟：

- 第1步：確定與客戶的合約
- 第2步：確定合約內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合約內的履約義務
- 第5步：於本集團履行履約義務時（或就此）確認收入。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於履行履約義務時（或就此）確認收入，即與特定履約義務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及服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及改變 (續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要改變 (續)

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，以收回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。

合同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。合同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。

合同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）的貨品或服務的義務。

##### **按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度**

完全達成提供物業管理服務的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服務價值與該合約項下承諾的餘下服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移服務控制權的履約情況。

由於本集團履約時客戶同時收取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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及改變 (續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要改變 (續)

###### 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。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，本集團將應用簡易實務處理方式把取得一項合約的所有增量成本列為開支。

##### 2.1.2 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號對二零一八年一月一日本集團之保留盈利並無重大影響。下列為對於二零一八年一月一日之簡明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。

	先前已 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
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	81,723	(29,083)	<b>52,640</b>
合同負債	—	29,083	<b>29,083</b>
		—	

\* 此列金額未就應用香港財務報告準則第9號進行調整。

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的來自預售物業的預收款項29,083,000港元重新分類至合同負債。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益對會計政策的影響及改變 (續)

##### 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第15號之影響概述 (續)

應用香港財務報告準則第15號對本中期期間本集團的簡明綜合損益表及其他全面收益表並無重大影響。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六月三十日之簡明綜合財務狀況表中每一項受影響項目的影響。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	附註	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
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	(a)	20,007	4,543	24,550
合同成本	(a)	4,543	(4,543)	-
			-	
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	(b)	64,849	181,155	246,004
合同負債	(b)	181,155	(181,155)	-
			-	

附註：

- (a) 先前，本集團將預付銷售佣金及獲得合約的其他增量成本計入貿易及其他應收款項。應用香港財務報告準則第15號後，由於尚未獲得相關客戶合約，將不會產生該等成本，故本集團認為該金額應分類為合同成本。
- (b) 先前，本集團將預售物業的預收款項計入貿易及其他應付款項。應用香港財務報告準則第15號後，由於本集團有義務根據買賣協議將物業轉讓予買方，故本集團認為該金額應分類為合同負債。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及相應的其他香港財務報告準則相關修訂。香港財務報告準則第9號引入新要求：1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計法。

本集團已根據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，即是將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於二零一八年一月一日(初始應用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於於二零一八年一月一日已取消確認的工具。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留盈利及權益的其他部分中確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，所以若干比較資料可能無法比較。

#### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變

##### 金融資產的分類及計量

因客戶合約而產生的貿易應收款項初步按香港財務報告準則第15號計量。

所有屬於香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減減值計量的非上市股本投資。

符合下列條件之債務工具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
- 金融資產合約條款於特定日期產生僅屬本金及尚未償還本金的利息付款的現金流量。

##### 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(「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計量標準的金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，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股息或利息。

本公司董事根據於二零一八年一月一日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於當日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響於附註2.2.2詳述。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變 (續)

###### 預期信貸虧損模式下的減值

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)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告期末更新,以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告期末後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗,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。

本集團一直確認貿易應收款項的全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具重大結餘的債務人進行個別評估及/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個月預期信貸虧損的虧損撥備,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虧損。是否應以全期預期信貸虧損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。

###### 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期末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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變 (續)

###### 預期信貸虧損模式下的減值 (續)

###### 信貸風險大幅增加 (續)

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
- 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，倘於報告期末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。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

##### 2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要改變 (續)

###### 預期信貸虧損模式下的減值 (續)

###### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、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。

一般而言，預期信貸虧損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。就應收租賃款項而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港會計準則第17號租賃的計量應收租賃款項所用的現金流量一致。

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，貿易應收款項除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且可靠資料審閱並評估本集團現有金融資產是否出現減值。評估結果及其影響於附註2.2.2詳述。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具對會計政策的影響及改變 (續)

##### 2.2.2 初始應用香港財務報告準則第9號之影響概述

下表呈列金融資產於初始應用日期(二零一八年一月一日)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 計入損益的 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	—
<b>初始應用香港財務報告準則第9號產生的影響：</b>		
自可供出售重新分類(附註)	(620)	620
於二零一八年一月一日之期初結餘	—	620

附註：於初始應用香港財務報告準則第9號當日，本集團公平值為620,000港元之非上市參與式票據投資自可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產。

董事認為，預期信貸虧損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。

##### 預期信貸虧損模式下的減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量使用貿易應收款項全期預期信貸虧損的預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵分組。

其他按攤銷成本計量的金融資產(主要包括應收貸款、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)的虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準計量，自初始確認以來信貸風險並無大幅增加。

董事認為，預期信貸虧損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。

除上文披露者外，於本中期間應用香港財務報告準則的其他修訂及詮釋對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或所載披露並無重大影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

#### 2.3 因應用所有新準則、修訂及詮釋而對期初簡明綜合財務狀況表產生之影響

由於上述實體會計政策之變動，期初之簡明綜合財務狀況表須作重列。下表呈列就每個個別項目確認之調整。

	二零一七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	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 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
廠房及設備	898	–	–	898
投資物業	36,700	–	–	36,700
應收貸款	48,200	–	–	48,200
按公平值計入損益的金融資產	–	–	620	620
可供出售投資	620	–	(620)	–
	86,418	–	–	86,418
<b>流動資產</b>				
待售物業	2,245,263	–	–	2,245,263
貿易及其他應收款項	11,634	–	–	11,634
代管人賬目	46,690	–	–	46,690
已抵押銀行存款	10,037	–	–	10,037
銀行結餘及現金	63,465	–	–	63,465
	2,377,089	–	–	2,377,089
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	81,723	(29,083)	–	52,640
合同負債	–	29,083	–	29,083
稅項負債	24,361	–	–	24,361
借貸	1,715,208	–	–	1,715,208
	1,821,292	–	–	1,821,292

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

2.3 因應用所有新準則、修訂及詮釋而對期初簡明綜合財務狀況表產生之影響 (續)

	二零一七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	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 千港元 (經重列)
流動資產淨值	555,797	-	-	555,797
總資產減流動負債	642,215	-	-	642,215
非流動負債 遞延稅項負債	249	-	-	249
資產淨值	641,966	-	-	641,966
資本及儲備				
股本	6,272	-	-	6,272
儲備	635,694	-	-	635,694
總權益	641,966	-	-	641,966

### 3. 收益及分部資料

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

#### (A) 出售物業及提供物業管理服務之收益

分拆收益

分部	物業發展		提供物業管理服務		總計	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 六月三十日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 六月三十日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 六月三十日
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
<b>出售物業</b>						
新重建工業大廈內之車間單位	-	593,983	-	-	-	593,983
<b>提供物業管理服務</b>						
物業管理服務	-	-	533	438	533	438
	-	593,983	533	438	533	594,421
<b>地區市場</b>						
香港	-	593,983	533	438	533	594,421
<b>收益確認的時間</b>						
時間點	-	593,983	-	-	-	593,983
隨時間	-	-	533	438	533	438
	-	593,983	533	438	533	594,421

客戶合約收益採用與可申報分部相同基準進行分拆。

### 3. 收益及分部資料(續)

#### (B) 分部資料

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—就已竣工物業業主提供物業管理服務
4. 提供融資—向物業買家提供融資服務

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的收益及業績分析：

	分部收益		分部業績	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業發展	-	593,983	(5,823)	121,199
物業投資	472	1,749	(11)	6,210
提供物業管理服務	533	438	277	269
提供融資	810	238	748	136
分部總額	1,815	596,408	(4,809)	127,814
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動收益			1,416	-
未分配收入			33	13
未分配開支			(9,969)	(12,485)
融資成本			(1,210)	(320)
除稅前(虧損)溢利			(14,539)	115,022

分部業績指各分部並無分配按公平值計入損益之金融資產之公平值變動收益、若干其他收入、行政開支及融資成本下所賺取之溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。

### 3. 收益及分部資料(續)

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業發展	2,689,538	2,316,983
物業投資	13,238	71,815
提供物業管理服務	519	752
提供融資	40,352	56,608
<b>總分部資產</b>	<b>2,743,647</b>	<b>2,446,158</b>
分類為待售的資產	14,100	–
未分配資產	41,147	17,349
<b>綜合總資產</b>	<b>2,798,894</b>	<b>2,463,507</b>
<b>分部負債</b>		
物業發展	1,777,955	1,602,512
物業投資	267	305
提供物業管理服務	202	156
<b>總分部負債</b>	<b>1,778,424</b>	<b>1,602,973</b>
分類為待售資產的相關負債	1,410	–
未分配負債	426,011	218,568
<b>綜合總負債</b>	<b>2,205,845</b>	<b>1,821,541</b>

### 4. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行結餘所賺取的利息收入	319	113
待售物業的暫時租金收入	14,060	1,690
其他	52	47
	<b>14,431</b>	<b>1,850</b>



## 5. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
借貨	29,606	16,331
關聯方貸款	99	309
借貸成本總額	29,705	16,640
減：合資格資產成本的已資本化金額	(9,770)	(14,779)
	19,935	1,861

於本期間內已資本化之借貸成本乃產生自供各物業發展開支之用之特定借貸。

## 6. 除稅前(虧損)溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)溢利已於扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	2,706	23,032
其他員工成本	4,504	5,354
總員工成本	7,210	28,386
減：已資本化於待售物業及投資物業	(2,991)	(1,335)
	4,219	27,051
已確認為開支的存貨成本	-	417,284
廠房及設備折舊	117	103
地產代理佣金(計入銷售開支)	34	29,086
出售廠房及設備的虧損	-	94
法律及專業費用	1,180	1,868
投資物業總租金收入	(472)	(1,749)
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)	17	841
	(455)	(908)



## 7. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅—本期間	124	20,253
遞延稅項	14	2,544
	<b>138</b>	<b>22,797</b>

本集團須就估計應課稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

## 8. 股息

於本期間內，截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股5.6港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股22港仙），合共35,123,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：49,280,000港元），已獲宣派及支付。

於本中期期間末後，本公司董事釐定中期股息每股2.4港仙合計15,053,000港元將支付予於二零一八年九月十日名列本公司股東名冊的本公司擁有人。

## 9. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）盈利乃基於以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
(虧損) 盈利		
用於計算每股基本（虧損）盈利之（虧損）盈利	(14,677)	92,225
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均數（附註(1)）	627,200	448,000

附註：

- 於二零一七年五月十九日，按每股現有股份可獲發行一股紅股的基準發行紅股，據此發行224,000,000股每股面值0.01港元的股份。紅股發行之詳情載列於本公司日期為二零一七年五月十九日的公告。為釐定截至二零一七年六月三十日止六個月已發行普通股之加權平均數，自儲備以資本化方式發行之224,000,000股股份已被視作其猶如自二零一七年一月一日起已發行。
- 由於本公司的購股權行使價加上未歸屬公平值高於股份於兩個呈列期間的平均市價，因此計算每股攤薄盈利並不假設行使任何本公司的購股權。

## 10. 廠房及設備變動

於本期間，本集團花費73,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：1,042,000港元）在廠房及設備上。

## 11. 投資物業

	已竣工 投資物業 千港元
公平值	
於二零一八年一月一日（經審核）	36,700
公平值增加	670
出售	(10,500)
	26,870
計入分類為持作出售之資產（附註18）	(14,100)
	12,770
於二零一八年六月三十日（未經審核）	12,770

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分類及入賬為投資物業。

於二零一八年六月三十日，被分類為公平值等級第3級的公平值，乃參照相同地區及狀況之類似物業交易價格之市場證據釐定。

在估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於本期間內，並無轉入或轉出第3級。

該等投資物業為位於香港的商業物業單位。

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團的投資物業及確定透過銷售收回投資物業的賬面值之假設不會被推翻。因此，由於本集團毋須就出售其投資物業繳納任何所得稅，故本集團並未確認投資物業公平值變動之遞延稅項（如有）。

於二零一八年六月三十日，賬面值14,100,000港元的若干已竣工投資物業已分類為持作出售。詳情載於附註18。

本集團已竣工物業已質押以作為授予本集團的銀行借貸的抵押。詳情載於附註21。

## 12. 應收貸款

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款(附註)	39,412	51,554
分析為：		
非即期部分	36,905	48,200
即期部分(附註16)	2,507	3,354
	39,412	51,554

附註：

於二零一八年六月三十日，結餘包括：

- (i) 應收貸款321,000港元(二零一七年十二月三十一日：363,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按香港最優惠利率加2%的年利率計息；
- (ii) 應收貸款31,741,000港元(二零一七年十二月三十一日：51,191,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押及按香港最優惠利率減1.75%的年利率計息；及
- (iii) 應收貸款7,350,000港元(二零一七年十二月三十一日：無)，乃以借款人的物業單位作為抵押及按每年香港最優惠利率計息。

於二零一八年六月三十日，借款人應根據協定還款時間表償還本金額合計25,592,000港元(二零一七年十二月三十一日：45,084,000港元)；而其他本金額合計13,820,000港元(二零一七年十二月三十一日：6,470,000港元)將於到期日悉數償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至70%向借款人提供。本公司董事認為，於二零一八年六月三十日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。

於二零一八年六月三十日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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款		
一年內	2,507	3,354
超過一年但不超過兩年	5,000	3,476
超過兩年但不超過五年	31,905	44,724
	39,412	51,554



## 12. 應收貸款(續)

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率：		
— 浮息應收貸款	3.50% 至 7.00%	3.25% 至 7.00%

於接納任何新的借款人前，本集團管理層將會評估潛在借款人的信貸質素及釐定借款人的信貸限額。於評估信貸質素時採用若干業已建立的信貸政策，主要包括了解潛在借款人的背景及自借款人取得抵押品。向潛在借款人提供的貸款利率乃依據信貸質素評估及相關客戶提供的抵押品按個別基準釐定。

## 13. 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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市基金之投資(按公平值)	(a)	5,000	—
非上市參與式票據(按公平值)	(b)	1,604	620
上市權益證券(按公平值)	(c)	6,264	—
總計		12,868	620
分類為：			
按公平值計入損益的金融資產			
— 非流動		6,604	—
— 流動		6,264	—
可供出售投資		12,868	—
— 非流動		—	620
		12,868	620

附註：

- (a) 於二零一八年五月，本集團認購一項非上市私募基金的12.50%。計量此非上市基金投資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等級的第3級。
- (b) 於二零一八年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,604,000港元(二零一七年十二月三十一日：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984,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。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等級的第3級。
- (c) 上述投資的公平值乃基於活躍市場報價按第1級公平值等級計量。本集團已就公平值變動於損益內確認公平值收益432,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 14. 待售物業

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
本集團的待售物業賬面值，按成本列賬，包括：		
— 發展中物業	2,350,165	2,229,560
— 已竣工物業	15,703	15,703
	<b>2,365,868</b>	2,245,263
將於一年後變現的物業	<b>1,677,457</b>	1,652,760

發展中物業均位於香港。

董事認為，所有待售發展中物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

本集團待售物業已質押，以抵押授予本集團的銀行借貸。詳情載於附註21。

## 15. 待售物業已付按金

於二零一八年六月三十日，賬面值包括：

- 就收購位於香港九龍通州街的一座工業大廈預付的按金27,000,000港元及印花稅22,391,000港元。餘下代價243,000,000港元於交易完成後支付。該收購已於報告期末後完成；
- 就收購位於香港九龍成業街的7個車間單位預付的按金37,308,000港元及印花稅7,928,000港元。餘下代價149,230,000港元於交易完成後支付。該收購已於報告期末後完成；及
- 就收購位於香港九龍九龍城嘉林邊道的21個停車位及17個住宅物業單位預付的按金33,190,000港元及印花稅86,670,000港元。餘下代價298,710,000港元於交易完成後支付。該收購於直至本報告日期尚未完成。

本公司董事擬收購該等物業出售。因此，於二零一八年六月三十日，該等按金分類為流動資產。

## 16. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租金收入的貿易應收款項	12,973	5,200
應收貸款(附註12)	2,507	3,354
應收貸款利息	54	45
訂金及其他應收款項	3,382	2,776
預付款項	1,091	259
	<b>20,007</b>	<b>11,634</b>

概不容許就貿易應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析。

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,814	2,787
31至60日	10,159	2,413
	<b>12,973</b>	<b>5,200</b>

於報告期末，本集團的所有貿易應收款項均為逾期，而本集團並無就此計提減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 17. 代管人賬目／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

該等款項包括獨立中介人持有的代管人賬目，以代表本集團收取銷售收款。該等款項按現行市場年利率0.001%至0.93%（二零一七年十二月三十一日：0.001%至0.65%）計息。

已抵押銀行存款指質押予一家銀行以抵押授予本集團的銀行融資的銀行存款（載於附註21）。

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。

## 18. 分類為待售的資產／分類為待售資產的相關負債

於二零一八年五月十八日，本集團與一名獨立第三方（「買方」）簽署買賣協議以出售新建工業大廈的12個停車位，總代價為14,100,000港元。該等停車位先前於經營租賃項下持有以賺取租金及作資本增值用途，並分類及入賬列作使用公平值模型計量的投資物業。

該交易預期將於報告期間末起計十二個月內完成。因此，該等公平值為14,100,000港元的停車位已重新分類為待售資產，而自買方收取的按金1,410,000港元已分類為分類為待售資產相關的負債。於二零一八年六月三十日，該等資產及負債於簡明綜合財務狀況表內分開呈列。

上述出售交易已於報告期末後完成。

## 19. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築應付款項(附註(1))	3,796	-
應付保留金(附註(2))	13,086	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	6,871	7,096
— 應計建築成本	31,520	32,799
— 應計員工成本	-	497
— 應計利息	1,430	1,738
— 應計代理佣金	77	147
— 其他	8,070	5,290
	<b>64,850</b>	<b>81,723</b>

附註：

(1) 並無就建築應付款項獲授信貸期。本集團的建築應付款項乃按於二零一八年六月三十日的發票日期得出，其賬齡全部為1至30日。

(2) 於二零一八年六月三十日，4,978,000港元（二零一七年十二月三十一日：4,978,000港元）的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下8,108,000港元（二零一七年十二月三十一日：95,000港元）的賬齡為一至兩年。於二零一八年六月三十日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。



## 20. 合同負債

於二零一八年六月三十日，本集團已就預售經活化工業大廈的98個車間單位收取按金181,155,000港元。截至本報告日期，該等車間尚未交付予買方。車間單位控制權轉讓予買方時，合同負債將確認為出售物業的收益。

合同負債於本期間變動如下：

	千港元
於二零一八年一月一日	29,083
預售物業的預收款項	152,072
於二零一八年六月三十日	181,155

## 21. 借貸

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	1,933,682	1,645,208
金融機構貸款	-	70,000
	<b>1,933,682</b>	<b>1,715,208</b>

所有銀行借貸均以本集團的下列物業質押：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
— 已竣工，按成本計	13,539	13,539
— 發展中以供銷售，按成本計	2,350,166	2,229,561
	<b>2,363,705</b>	<b>2,243,100</b>
投資物業		
— 已竣工，按公平值計	12,650	26,260
已抵押銀行存款	10,069	10,037
	<b>2,386,424</b>	<b>2,279,397</b>

## 22. 股本

本公司的股本詳情如下：

	股份數目	金額 港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	1,000,000,000	10,000,000
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	627,200,000	6,272,000

## 23. 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本集團任何成員公司的任何董事、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。

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

### 23. 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 (經調整)
董事	二零一七年 一月二十五日	二零一七年 一月二十五日至 二零一八年 一月二十四日	二零一八年 一月二十五日至 二零二六年 七月十二日	0.98港元
僱員	二零一七年 一月二十五日	二零一七年 一月二十五日至 二零一八年 一月二十四日	二零一八年 一月二十五日至 二零二六年 七月十二日	0.98港元
其他人士	二零一七年 一月二十五日	二零一七年 一月二十五日至 二零一八年 一月二十四日	二零一八年 一月二十五日至 二零二六年 七月十二日	0.98港元

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

購股權類別	於二零一八年 一月一日			於二零一八年 六月三十日 已發行在外
	已發行在外	於期內授出	於期內失效 (附註)	
董事	16,464,000	-	-	16,464,000
僱員	4,939,200	-	(1,646,400)	3,292,800
其他人士	4,704,000	-	(4,704,000)	-
	26,107,200	-	(6,350,400)	19,756,800

附註：於本期間，主要股東／訂約方之4,704,000份購股權及若干全職僱員之1,646,400份購股權因彼等辭任而於彼等的歸屬日期後失效。

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。

用於計算該等購股權公平值的假設已於二零一七年年報內披露。

本集團修訂其估計之購股權數目，即預期最終將歸屬之購股權。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。

於本期間，本集團就本公司授出的購股權確認883,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：5,775,000港元）。此外，截至二零一八年六月三十日止六個月6,350,400份購股權已失效及先前確認之有關購股權儲備3,269,000港元相應轉撥至保留盈利。

## 24. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人

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

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內		
– 租自一間關聯公司的一處住宅單位	907	1,800
– 租自關聯公司的辦公室單位	53	106
– 租自第三方的一個辦公室單位	464	1,012
– 租自一間關聯公司的一輛汽車	60	60
	1,484	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	15	45
總計	1,499	3,023

租賃一般按固定租金、兩年租期協商達成(二零一七年十二月三十一日：兩年)。

### 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14,532,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：3,439,000港元)。該等物業預期按1%的收益率持續產生租金。所持物業於未來一至三年具有已承擔租戶。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	27,039	342
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,997	–
	31,036	342

## 25. 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關簡明綜合財務報表中已訂約但未撥備的物業發展項目資本支出	135,560	128,005
收購物業之資本承擔(附註)	690,940	—
	826,500	128,005

附註：於本期間，本集團已訂立若干買賣協議以於香港收購一座工業大廈、若干停車位、車間單位及住宅單位。該等交易的總代價為788,438,000港元。於二零一八年六月三十日，本集團已就該等收購支付按金97,498,000港元（詳情見附註15）。

## 26. 金融工具之公平值計量

### 本集團以經常性基準按公平值計量的金融資產的公平值

本集團按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量。該等資產經常性公平值計量的詳情載於附註13。

金融資產的第3層公平值計量對賬如下：

	非上市 基金投資 千港元	非上市 參與式票據 千港元
於二零一八年一月一日(經審核)	—	620
損益內總收益	—	984
採購額	5,000	—
於二零一八年六月三十日(未經審核)	5,000	1,604

於截至二零一八年六月三十日止六個月並無轉入第3層。

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

### 公平值計量及估值過程

於釐定資產的公平值時，本公司董事會已成立一支估值團隊，該團隊由本公司的一名執行董事領導，以釐定公平值計量適用的估值技巧及輸入數據。於估計資產的公平值時，本集團使用市場可觀察數據（倘可獲得）。估值團隊每半年向本公司董事會匯報其結果，以解釋資產公平值發生波動的原因。

## 27. 關聯方披露

### (i) 交易

本集團於期內與關聯方訂有下列交易：

關聯方姓名／名稱	交易性質	截至以下日期止六個月	
		二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
耀綽有限公司(「耀綽」)	租金開支(附註(a))	-	174
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))	-	1,663
永城興業有限公司(「永城」)	汽車開支(附註(d))	30	-
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	董事宿舍租金(附註(e))	900	900
城市酒業有限公司(「城市酒業」)	酬酢開支(附註(f))	93	9
城市優質生活有限公司 (「城市優質生活」)	汽車開支(附註(d))	-	30
城市文化製作有限公司 (「城市文化製作」)	廣告開支(附註(g))	1,870	-
城市工作坊有限公司 (「城市工作坊」)	租金開支(附註(a))	649	-

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%(截至二零一七年六月三十日止六個月：2.9%)計息。為數30,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：105,000,000港元)之貸款乃於期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的價格自衡鎮租賃董事宿舍予陳文輝先生。
- (f) 酬酢開支指按雙方協定的價格由城市酒業提供酒品。
- (g) 廣告開支指城市文化製作按雙方協定的價格收取的服務費。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

### (ii) 主要管理人員報酬

本公司董事已識別為本集團的主要管理層成員。彼等的酬金載列於附註7。

### (iii) 個人擔保

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。該貸款已於本期間結付。

