



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年(「往績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)作出的報告，以供載入 貴公司就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)建議首次上市(「上市」)而於二零一六年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司作為投資控股公司於二零一六年三月四日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法律，經綜合及修改)在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，並在開曼群島登記為有限公司。根據招股章程「歷史、重組及企業架構」一節更為詳盡闡釋的企業重組(「集團重組」)， 貴公司於二零一六年三月十八日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。

貴集團現時旗下的所有附屬公司均已採納十二月三十一日為財政年度年結日。

貴公司附屬公司於本報告日期的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	貴集團應佔股權			於本報告日期	已發行及繳足股本	主要業務
			於十二月三十一日					
			二零一三年	二零一四年	二零一五年			
			%	%	%	%		
Star Properties Group (BVI) Limited (「Star Properties Group (BVI)」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	二零一六年三月八日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
星星物業管理有限公司(前稱嘉利物業管理有限公司)(「星星物業管理」)	香港	二零一三年一月三日	100	100	100	100	1港元	投資控股及提供物業管理服務

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	貴集團應佔股權			於本報告日期	已發行及繳足股本	主要業務
			於十二月三十一日					
			二零一三年	二零一四年	二零一五年			
錦鷹有限公司 (「錦鷹」)	香港	二零一四年 七月三日	% 不適用	% 100	% 100	% 不適用 (附註)	1港元	並無業務
星星地產(香港)有限公司(前稱嘉利地產(香港)有限公司)(「星星地產(香港)」)	香港	二零一二年 十二月十七日	100	100	100	100	1港元	提供項目管理及行政服務
Star Properties (BVI) Limited (「Star Properties (BVI)」)	英屬處女群島	二零一六年 三月十日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
Star Property Management (BVI) Limited (「Star Property Management (BVI)」)	英屬處女群島	二零一六年 三月十日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
Bright Port (BVI) Limited (「Bright Port (BVI)」)	英屬處女群島	二零一六年 三月十日	不適用	不適用	不適用	100	100美元	投資控股
富亨控股有限公司 (「富亨」)	香港	二零一零年 十一月十一日	100	100	100	100	1港元	物業發展
Celestial Design Limited (「Celestial Design」)	英屬處女群島	二零一三年 八月二十六日	100	100	100	100	1美元	投資控股
綠尤投資有限公司 (「綠尤」)	香港	二零一三年 八月二十八日	100	100	100	100	1港元	物業投資
新月河有限公司 (「新月」)	英屬處女群島	二零一一年 三月二十九日	100	100	100	100	100美元	投資控股
鋒騰有限公司 (「鋒騰」)	香港	二零一三年 二月六日	100	100	100	100	10,000港元	物業發展及物業投資
Inventive Rainbow Limited (「Inventive Rainbow」)	英屬處女群島	二零一三年 十二月十九日	100	100	100	100	100美元	投資控股
虹彩控股有限公司 (「虹彩」)	香港	二零一三年 十一月二十五日	100	100	100	100	1港元	物業發展
利鑽有限公司 (「利鑽」)	香港	二零一四年 十月三日	不適用	100	100	100	1港元	物業投資

附註：錦鷹已於二零一六年三月十八日按名義代價1港元出售予嘉理房地產服務(英屬處女島)有限公司。

除Star Properties Group (BVI)乃由 貴公司全資擁有並直接持有外，所有其他附屬公司均由 貴公司間接持有。

概無編製 貴公司、Star Properties Group (BVI)、Star Properties (BVI)、Star Property Management (BVI)、Bright Port (BVI)、Celestial Design、新月及Inventive Rainbow自彼等各自註冊成立日期以來的經審核財務報表，原因是該等公司並無進行任何業務或概無法定審計規定。

然而，就本報告而言，吾等已審閱 貴公司、Star Properties Group (BVI)、Star Properties (BVI)、Star Property Management (BVI)、Bright Port (BVI)、Celestial Design、新月及Inventive Rainbow於往績記錄期間或自其註冊成立日期(以較短期間為準)以來的相關交易，並已進行吾等認為就載入本報告中有關 貴集團的財務資料而言屬必要的有關程序。

貴集團旗下其餘實體於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度或自彼等各自的註冊成立日期以來的法定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」)編製，並經下列執業會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

實體名稱	涵蓋期間	核數師
星星物業管理	二零一三年一月三日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
錦鷹	二零一四年七月三日(註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日	德勤•關黃陳方會計師行
星星地產 (香港)	二零一二年十二月十七日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
富享	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
綠尤	二零一三年八月二十八日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日以及截至二零一五年十二月三十一日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
鋒騰	二零一三年二月六日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日	Profectus & Co.
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年	德勤•關黃陳方會計師行
虹彩	二零一三年十一月二十五日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年十二月三十一日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
利鑽	二零一四年十月三日(註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日	德勤•關黃陳方會計師行

吾等已根據香港會計師公會所建議的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」檢查星星物業管理、錦鷹、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽於往績記錄期間或自其註冊成立日期(以較短期間為準)的經審核財務報表，並在有需要時檢查貴集團現時旗下的該等及其他公司於往績記錄期間或自其註冊成立日期(以較短期間為準)的管理賬目(「相關財務報表」)。

本報告所載貴集團於往績記錄期間的財務資料已在作出就編製吾等的報告以供載入招股章程而言被視為合適的有關調整後，按照下文A節附註2所載的呈列基準自相關財務報表編製。

相關實體批准相關財務報表刊發的董事須對相關財務報表負責。貴公司董事(「董事」)須對招股章程的內容負責，而本報告乃載入其中。吾等的責任是自相關財務報表編撰本報告所載的財務資料，以形成有關財務資料的獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，基於A節附註2所載的呈列基準，財務資料就本報告而言真實及公平地反映貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況以及貴集團於往績記錄期間的合併財務表現及合併現金流量。

A. 財務資料

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年
		千港元	千港元	千港元
收益	8	—	611,811	78,672
銷售及服務成本		—	(315,548)	(42,709)
毛利		—	296,263	35,963
其他收入	9	28	4,420	5,963
投資物業公平值變動產生的收益	17	5,096	11,952	16,402
銷售開支		(1,623)	(10,764)	(1,189)
行政及其他開支		(3,485)	(66,710)	(10,139)
上市開支		—	—	(864)
融資成本	10	—	(2,433)	(4,006)
除稅前溢利	11	16	232,728	42,130
所得稅抵免(開支)	14	212	(36,638)	(5,028)
年度溢利及全面收益總額		228	196,090	37,102

合併財務狀況表

		貴集團		
		於十二月三十一日		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年
		千港元	千港元	千港元
	附註			
非流動資產				
廠房及設備	16	—	651	637
投資物業	17	19,320	34,600	523,450
遞延稅項資產	18	681	—	523
		<u>20,001</u>	<u>35,251</u>	<u>524,610</u>
流動資產				
待售物業	19	377,053	483,491	528,269
貿易及其他應收款項	20	6,047	1,219	23,277
應收關聯公司款項	21	90,269	8,427	1,819
應收一名董事款項	22	—	105,739	—
代管人賬目	23	56	10,522	61,875
銀行結餘及現金	23	823	21,168	5,718
		<u>474,248</u>	<u>630,566</u>	<u>620,958</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	24	167,923	85,889	118,192
應付關聯公司款項	25	5	7,266	7,414
應付董事款項	22	83,029	205,418	365,997
稅項負債		—	35,678	1,119
借貸	26	239,623	204,224	484,861
		<u>490,580</u>	<u>538,475</u>	<u>977,583</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(16,332)</u>	<u>92,091</u>	<u>(356,625)</u>
總資產減流動負債		<u>3,669</u>	<u>127,342</u>	<u>167,985</u>
非流動負債				
借貸	26	—	18,722	21,530
資產淨值		<u>3,669</u>	<u>108,620</u>	<u>146,455</u>
資本及儲備				
股本	27	2	2	2
保留盈利		<u>3,667</u>	<u>108,618</u>	<u>146,453</u>
總權益		<u>3,669</u>	<u>108,620</u>	<u>146,455</u>

合併權益變動表

	股本	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一三年一月一日	1	5,810	5,811
於註冊成立時發行股本	1	—	1
年內已確認溢利及全面收益總額	—	228	228
嘉利房地產投資管理有限公司 (「嘉利房地產投資管理」)保留的純利(附註)	—	(2,371)	(2,371)
於二零一三年十二月三十一日	2	3,667	3,669
年內已確認溢利及全面收益總額	—	196,090	196,090
已付股息	—	(90,000)	(90,000)
嘉利房地產投資管理保留的純利(附註)	—	(1,139)	(1,139)
於二零一四年十二月三十一日	2	108,618	108,620
年內已確認溢利及全面收益總額	—	37,102	37,102
嘉利房地產投資管理保留的虧損淨額(附註)	—	733	733
於二零一五年十二月三十一日	2	146,453	146,455

附註：有關嘉利房地產投資管理於二零一五年四月一日前就 貴集團的物業項目所進行的項目管理服務營運(「項目管理業務」)的溢利(虧損)乃依法歸於嘉利房地產投資管理。嘉利房地產投資管理所保留的純利指嘉利房地產投資管理於完成轉讓業務前保留的項目管理業務所產生的資金。嘉利房地產投資管理所保留的虧損淨額指嘉利房地產投資管理於完成轉讓業務前向項目管理業務提供的資金。

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
營運活動			
除稅前溢利	16	232,728	42,130
調整：			
廠房及設備折舊	—	86	150
融資成本	—	2,433	4,006
投資物業公平值變動產生的收益	(5,096)	(11,952)	(16,402)
利息收入	(4)	(251)	(638)
嘉利房地產投資管理保留之 項目管理業務(溢利)虧損	(2,371)	(1,139)	733
營運資金變動前的經營現金流量	(7,455)	221,905	29,979
貿易及其他應收款項(增加)減少	(6,047)	4,828	(22,058)
待售物業增加	(266,669)	(90,091)	(35,983)
代管人賬目增加	(56)	(10,466)	(51,353)
貿易及其他應付款項增加(減少)	166,520	(82,034)	32,303
營運(所用)所產生的現金	(113,707)	44,142	(47,112)
已付所得稅	—	—	(40,110)
營運活動(所用)所得現金淨額	(113,707)	44,142	(87,222)
投資活動			
購買廠房及設備	—	(737)	(136)
添置投資物業	(4,594)	(3,328)	(472,448)
向關聯公司墊款	(91,478)	(8,906)	(1,043)
關聯公司還款	6,003	90,469	7,651
向一名董事墊款	—	(105,739)	—
利息收入	4	251	638
投資活動所用現金淨額	(90,065)	(27,990)	(465,338)
融資活動			
已付利息	(8,352)	(16,338)	(9,993)
已籌措銀行借貸	113,946	117,846	280,637
償還銀行借貸	—	(66,568)	—
關聯公司墊款	5	7,261	912
董事墊款	22,697	122,389	266,318
關聯公司貸款	72,280	5,000	—
償還關聯公司貸款	—	(75,397)	—
償還應付關聯公司款項	—	—	(764)
已付股息	—	(90,000)	—
融資活動所得現金淨額	200,576	4,193	537,110

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
現金及現金等價物（減少）增加淨額	(3,196)	20,345	(15,450)
年初現金及現金等價物	<u>4,019</u>	<u>823</u>	<u>21,168</u>
年末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金 .	<u>823</u>	<u>21,168</u>	<u>5,718</u>

財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於二零一六年三月四日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法律，經綜合及修改)在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，並在開曼群島登記為有限公司。其註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座6樓602B室。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司的附屬公司主要從事物業發展及物業投資。

財務資料乃以港元(「港元」)呈列，其與貴公司及其附屬公司的功能貨幣相同。

本文件所載的財務資料並不構成星星物業管理、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之法定年度財務報表，惟乃取自該等財務報表。有關該等須根據香港公司條例第436條披露之法定財務報表之進一步資料如下：

由於星星物業管理、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽均為私人公司，該等公司均毋須向公司註冊處處長交付其財務報表，且並無如此行事。

星星物業管理、星星地產(香港)、富享、綠尤、鋒騰、虹彩及利鑽之核數師已經就該等截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無出具保留意見；並無包括任何提述核數師以強調方式提請垂注的事項；及不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 集團重組及財務資料的呈列基準

為理順企業架構以籌備在聯交所主板上市，貴集團旗下的實體已進行集團重組，當中主要涉及(i)於二零一六年三月四日在開曼群島註冊成立貴公司為獲豁免有限公司，及(ii)在營運附屬公司與最終股權股東陳文輝先生及林建國先生(「控股股東」)之間加插投資控股公司(包括貴公司)。於完成集團重組後，貴公司於二零一六年三月十八日成為貴集團的控股公司。

控股股東所控制的嘉利房地產投資管理乃從事向貴集團的物業項目提供物業管理服務。

於二零一五年四月一日，嘉利房地產投資管理(作為轉讓人)及星星地產(香港)(承讓人)訂立轉讓契據，據此，嘉利房地產投資管理向星星地產(香港)無償轉讓項目管理業務，於二零一五年四月一日生效。於轉讓前記入嘉利房地產投資管理的賬目的項目管理業務的財務資料已計入往績記錄期間的財務資料。

參與集團重組的公司均由控股股東於往績記錄期間或自彼等各自的註冊成立日期至二零一五年十二月三十一日(以較短期間為準)控制。由於控股股東對集團實體的實益權益及控制權於集團重組前後均並無變動，財務資料已經根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」按照合併會計處理原則編製。有關貴集團於往績記錄期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表的財務資料包括貴集團現時旗下公司的經營業績、權益變動及現金流量，猶如現時的集團架構於

整段往績記錄期間或自彼等各自的註冊成立日期起(以較短期間為準)已經一直存在且維持不變。貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表乃編製以呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如現時集團架構於相關日期(經考慮相關註冊成立日期)已經存在。

3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列於往績記錄期間的財務資料而言，於整段往績記錄期間，貴集團已貫徹採納於二零一五年一月一日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列於二零一五年一月一日開始的年度會計期間尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。貴集團並無提前應用該等新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益的會計處理 ⁴
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清合約客戶收益 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 ³
香港會計準則第16號及	澄清折舊及攤銷的可接納方法 ⁴
香港會計準則第38號(修訂本)	
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則年度改進 ⁴
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第41號(修訂本)	
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 ⁵
香港會計準則第28號(修訂本)	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁴
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號(修訂本)	

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

除下述者外，董事預計應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對貴集團的財務表現及狀況及／或貴集團財務資料的披露造成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。

香港財務報告準則第9號其後於二零一零年獲修訂，以納入金融負債分類及計量以及終止確認的規定，並於二零一三年獲修訂，以納入一般對沖會計處理的新規定。香港財務報告準則第9號的另一個經修訂版本乃於二零一四年頒佈，主要納入(a)金融資產的減值規定，及(b)分類及計量規定的有限修訂，方式為就若干簡單債務工具引入「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」)的計量類別。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之內的已確認金融資產均須於其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目標為收取合約現金流量的業務模型內持有且具備僅屬於支付本金及有關尚未清償本金的利息的合約現金流量的債務投資一般乃於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。於目標為藉收取合約現金流量及出售金融資產達致的業務模型內持有且具有於指定日期產生僅屬支付本金及尚未清償本金金額利息的現金流量的金融資產合約條款的債務工具，均以按公平值透過其他全面收益列賬的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期

間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣者）的後續公平值變動，並一般僅於合併損益及其他全面收益表確認股息收入。

- 就計量指定為按公平值透過合併損益及其他全面收益表列賬的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動應佔的該負債公平值變動數額乃於其他全面收益中呈列，除非在其他全面收益中確認該負債信貸風險變動的影響將會造成或擴大合併損益及其他全面收益表中的會計錯配。金融負債信貸風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至合併損益及其他全面收益表。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值透過合併損益及其他全面收益表列賬的金融負債公平值變動的全部數額均於合併損益及其他全面收益表中呈列。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定預期信貸損失模型，而相對而言香港會計準則第39號項下則規定已招致信貸損失模型。預期信貸損失模型要求實體將於各報告日期的預期信貸損失及該等預期信貸損失的變動入賬，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。換言之，不再需要於已發生信貸事件後方可確認信貸損失。
- 新一般對沖會計規定保留香港會計準則第39號現時提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，已經就符合資格作對沖會計處理的交易類別引入更大靈活性，具體而言拓寬符合資格作為對沖工具的工具類別及符合資格作對沖會計處理的非金融項目風險組成部分的類別。此外，效益測試已被大幅修改，並以「經濟關係」原則替代，亦不再需要進行對沖效益的可追溯評估。有關實體風險管理活動的經加強披露規定亦已經獲引入。

董事預計日後應用香港財務報告準則第9號可能會對有關 貴集團的金融資產及金融負債的申報金額造成重大影響。然而，在 貴集團進行詳盡審閱前，就香港財務報告準則第9號的影響提供合理估計並非切實可行。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

於二零一四年，香港財務報告準則第15號獲頒佈，以建立單一綜合模型供實體用於就客戶合約所產生的收益進行會計處理。香港財務報告準則第15號將於生效時取代當前的收益確認指引，當中包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收益，以按反映實體就交換已承諾提供予客戶的貨品或服務預期享有的代價金額描述轉讓該等貨品或服務。具體而言，該準則就收益確認引入五步方針：

- 第1步：識別與客戶的合約。
- 第2步：識別合約的履約責任。
- 第3步：釐定交易價格。
- 第4步：分配交易價格至合約的履約責任。
- 第5步：當（或隨著）實體達成履約責任時確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，實體會在（或隨著）達成履約責任時（即特定履約責任的相關貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時）確認收益。香港財務報告準則第15號內已加入較為規範性的指引，以處理特定情況。另外，香港財務報告準則第15號要求作出廣泛披露。

貴集團的管理層預計，日後應用香港財務報告準則第15號將不會對 貴集團的財務資料中所申報的金額及所作出的披露造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月由香港會計師公會頒佈。其將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將會取代香港會計準則第17號「租賃」。該新準則為識別租賃安排以及出租人及承租人的財務報表的處理方法提供了一個綜合模型。

該準則提供單一承租人會計處理模型，規定承租人就所有租賃確認資產及負債，除非租期為期12個月或以下或相關資產為低價值資產。

承租人須於租賃安排開始時確認一項使用權資產及一項租賃負債。使用權資產包括租賃負債的初始計量金額、於租賃開始日或之前向出租人支付的任何租賃款項、承租人拆卸或移除相關資產及復原所在地須產生的估計成本以及任何其他由承租人產生的初始直接成本。租賃負債指租賃支付款項的現值。因此，應根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」規定於損益中就使用權資產扣除折舊及減值開支(如有)，而租賃負債將按計提的利息(將於損益扣除)增加，並扣減租賃支付款項。

誠如附註28所載，於二零一五年十二月三十一日涉及租賃物業的 貴集團經營租賃承擔總額為2,200,000港元並為於12個月內， 貴公司董事預期，相較現行會計政策而言，採納香港財務報告準則第16號不會對 貴集團的業績產生重大影響。

貴集團作為物業投資分部的出租人行事，而採納香港財務報告準則第16號不會大幅改變 貴集團作為出租人對租賃的入賬。

4. 重要會計政策

財務資料已經根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

財務資料已經按歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業除外，其闡釋於下文所載的會計政策。歷史成本一般乃按交換貨品及服務所給予的代價的公平值為基準得出。

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

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

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

主要會計政策載列如下。

合併基準

財務資料納入由 貴公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。當 貴公司符合下列各項時，則取得控制權：

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

倘事實及情況顯示上述三項控制權的其中一項或以上元素出現變動，則 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司在 貴集團控制該附屬公司時開始合併入賬，並在 貴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 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再控制該附屬公司當日為止計入合併損益及其他全面收益表。

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

有關 貴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。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計處理

財務資料納入出現共同控制合併的合併實體財務報表項目，猶如該等實體自合併實體首次受到控制方控制當日起已經合併。

合併實體的資產淨額乃使用自控制方角度而言的現有賬面值進行合併。概不就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的淨公平值的權益超出於共同控制合併時(以控制方的權益持續為限)的成本的部分確認任何金額。

合併損益及其他全面收益表包括各合併實體自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制之日(以較短期間為準，而不論共同控制合併日期)的業績。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。

(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竣工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合併財務狀況表的流動負債項下。

(b) 租金收入

貴集團有關經營租賃收益的確認政策載述於下文的會計政策內。

(c) 利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將可能流入 貴集團且能夠可靠確認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實際利率(即實際於金融資產的預期年期內將估計未來現金收款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

每當租賃條款轉移擁有權的絕大部分風險及回報至承租人，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。

貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於相關租賃期內按直線法確認。磋商及安排經營租賃時招致的初始直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按直線法於租賃期內確認為開支。

貴集團作為承租人

經營租賃付款乃於租賃期內按直線法確認為開支。

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合併損益及其他全面收益中確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃付款乃在僱員已提供服務而賦予彼等權利享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

即期稅項

現時應付的稅項乃按年度應評稅溢利得出。應評稅溢利有別於合併損益及其他全面收益表申報的除稅前溢利，原因是其並不包括於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，且其進一步不包括永不課稅或扣稅的項目。 貴集團的即期稅項負債乃使用於報告期末前已經或大致上實施的稅率計算。

遞延稅項

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

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評稅溢利以容許收回所有或部分資產為限作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按於報告期末前已經或大致上實施的稅率(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貴集團於報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

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

即期及遞延稅項均於合併損益及其他全面收益表內確認。

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)在合併財務狀況表中列賬。

折舊乃確認以於其可使用年期內使用直線法撇銷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淨額與該資產賬面值之間的差額釐定，並於合併損益及其他全面收益表中確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業，包括就用作有關目的之在建物業。

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生期間的合併損益及其他全面收益表內。

在建投資物業所產生的建築成本均作為在建投資物業賬面值的一部分予以資本化。

為未來用作投資物業而正在興建或發展的物業乃分類為投資物業。倘未能可靠地釐定公平值，在建投資物業將會按成本計量，直至可釐定公平值或完成建築之時(以較早者為準)為止。

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合併損益及其他全面收益表。

待售物業

已竣工物業及發展中以供銷售物業均於合併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。成本包括根據貴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作出銷售所需的估計成本計算。

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。

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

金融資產

貴集團的金融資產均分類為貸款及應收款項。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。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具及於相關期間分配利息收入所用的方法。實際利率法為實際折現於債務工具預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收款(包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至於初始確認時的賬面淨值的利率。

利息收入乃按實際利率基準就債務工具確認。

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(包括貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、應收一名董事款項、代管人賬目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已識別減值虧損(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)計量。

利息收入乃應用實際利率確認，惟倘確認利息將並不重大的短期應收款項則除外。

金融資產減值

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

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。

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 貴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與應收款項違約相關的可觀察變動。

已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

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

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合併損益及其他全面收益表撥回，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。

金融負債及股本工具

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

股本工具

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

金融負債

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

實際利率法

實際利率法為計算金融負債及於相關期間分配利息開支所用的方法。實際利率法為實際折現於金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金付款(包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至於初始確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認

貴集團僅在自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之間的差額乃在損益中確認。

貴集團僅在 貴集團的責任已經解除、取消或屆滿時，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合併損益及其他全面收益表中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人作出特定付款以就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款在到期時作出付款所招致的損失提供補償的合約。

貴集團所發出的財務擔保合約初始按其公平值計量，而倘其並非指定為按公平值透過合併損益及其他全面收益表列賬，則其後按下列的較高者計量：

- (i) 合約項下的責任金額，其乃根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- (ii) 初始確認的金額減去（倘適合）根據收益確認政策確認的累計攤銷。

有形資產減值

於報告期末，貴集團會審閱其具有有限可使用年期的有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。當不可能估計個別資產的可收回金額時，貴集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及貫徹一致的分配基準，則亦會將公司資產分配至個別現金產生單位，或另行將之分配至可識別合理及貫徹一致分配基準的最小現金產生單位組別。

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

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。減值虧損會即時在合併損益及其他全面收益表中確認。

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

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用貴集團的會計政策（載述於附註4）時，董事已作出下列對財務報表已確認金額造成重大影響的判斷及估計。

應用會計政策的初步判斷

投資物業遞延稅項

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，董事已審閱貴集團的投資物業組合，並總結貴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，在計量貴集團的投資物業遞延稅項時，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，貴集團並無確認有關投資物業公平值超出成本的變動的任何遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

投資物業公平值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，投資物業乃按其公平值在合併財務狀況表中列賬，分別約為19,320,000港元、34,600,000港元及523,450,000港元。公平值乃按獨立專業估值師公司使用

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貴集團投資物業的公平值出現變動，並對合併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。

待售物業估計可變現淨值

在釐定是否須就貴集團的待售物業計提撥備時，貴集團會考慮當前市場環境及估計市值（即估計售價減去銷售開支的估計成本）。倘估計市值低於賬面值，則會計提撥備。倘待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及／或預算發展成本出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，待售物業的賬面值分別約為377,053,000港元、483,491,000港元及528,269,000港元。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保其將能夠按持續營運基準存續，同時通過優化債務及股權平衡以盡量提高對其利益相關者的回報。貴集團的整體策略於整段往績記錄期間均維持不變。

貴集團的資本結構包括淨債項（包括借貸、應付董事款項及應付關聯公司款項，扣除銀行結餘）及貴公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及保留盈利）。

貴集團的管理層定期審閱及管理其資本結構。

7. 金融工具

7a. 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
金融資產			
貸款及應收款項（包括銀行結餘及現金）	91,188	146,375	71,850
金融負債			
攤銷成本	332,047	452,076	890,420

7b. 財務風險管理目標及政策

與貴集團金融工具相關的風險及如何紓緩該等風險的政策均載列如下。貴集團的管理層管理及監管該等風險，藉以確保及時並有效地實行適當措施。

市場風險

貴集團所面臨的市場風險或其管理及計量該等風險的方式於整段往績記錄期間均概無變動。

利率風險

貴集團就定息關聯公司貸款（有關該等借貸的詳情見附註26）面臨公平值利率風險。按浮動利率計息的銀行結餘及銀行借貸使貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團現時並無利率對沖政策。然而，貴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。

貴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。貴集團的現金流量利率風險主要集中於貴集團的港元計值借貸所產生的香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）波動。

敏感度分析

以下敏感度分析已按銀行借貸所面臨的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銀行借貸於整個年度均尚未清償而編製。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，上升或下跌50個基點代表貴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，貴集團：

- 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的待售物業的已資本化利息將分別增加／減少約765,000港元、1,021,000港元及1,341,000港元，而其將隨即於向買家交付物業並確認收益時在合併損益及其他全面收益表中自銷售及服務成本扣除。此乃主要歸因於貴集團就其浮息銀行借貸面臨利率風險。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少／增加約1,084,000港元（二零一四年及二零一三年：零）。此乃主要歸因於貴集團就其於二零一五年取得的浮息銀行借貸面臨利率風險。

董事認為就銀行結餘所面臨的利率風險並不重大。

貨幣風險

貴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，故貴集團並無面臨重大貨幣風險。

信貸風險

貴集團所面臨將會因交易對手未能履行責任及貴集團所提供財務擔保而造成對貴集團財務損失的最高信貸風險乃產生自合併財務狀況表所列的相關已確認金融資產的賬面值。

有關貴集團所發出財務擔保的或然負債金額披露於附註32。

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

由於交易對手均為具有良好聲譽的銀行，故有關流動資金的信貸風險屬有限。

貴集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

- 存於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金；
- 自預售物業收取的銷售按金，其乃存於數間律師事務所；
- 給予貴公司其中一名董事陳文輝先生的墊款；及
- 給予貴公司一間關聯公司嘉利房地產投資管理的墊款。

除上述者外，貴集團並無任何其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，貴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，藉以撥支貴集團的營運及紓緩現金流量波動的影響。

董事已基於貴集團於二零一五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約356,625,000港元的事實，審慎考慮貴集團的持續營運能力。貴集團能否繼續持續營運取決於貴集團可否持續獲得資金，包括1)於二零一六年三月十七日，貴集團取得授出總金額達500,000,000港元的銀行融資，其中70,000,000港元可自二零一六年三月十七日起提取，而餘款430,000,000港元則可於上市後提取；2)兩名董事陳文輝先生及林建國先生已同意不會要求償還於二零一五年十二月三十一日分別結欠彼等的餘額約345,970,000港元及20,027,000港元，直至貴集團具有財政能力如此行事為止。經計及以上考慮因素，董事認為貴集團將具備充裕資金以在到期時完全達成其財務責任。

下表詳列貴集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表已按照貴集團可能須付款的最早日期根據金融負債的未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流乃屬浮動利率，則未折現金額乃按於往績記錄期間內各年末的利率得出。

流動資金表

	加權平均 實際利率	須按要求	3個月至			未折現	總賬面值
		償還或 少於3個月	1年	1至2年	2至5年	現金流量 總額	
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年							
十二月三十一日							
應付保留金	—	—	9,390	—	—	9,390	9,390
應付關聯公司款項	—	5	—	—	—	5	5
應付董事款項	—	83,029	—	—	—	83,029	83,029
銀行借貸							
— 浮息	3.4至3.71	152,946	—	—	—	152,946	152,946
關聯公司貸款	0至15	16,280	78,497	—	—	94,777	86,677
		<u>252,260</u>	<u>87,887</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>340,147</u>	<u>332,047</u>
於二零一四年							
十二月三十一日							
貿易應付款項	—	8,220	—	—	—	8,220	8,220
應付保留金	—	—	8,226	—	—	8,226	8,226
應付關聯公司款項	—	7,266	—	—	—	7,266	7,266
應付董事款項	—	205,418	—	—	—	205,418	205,418
銀行借貸							
— 浮息	0.8至3.5	204,224	—	—	—	204,224	204,224
關聯公司貸款	8至15	—	—	—	25,743	25,743	18,722
		<u>425,128</u>	<u>8,226</u>	<u>—</u>	<u>25,743</u>	<u>459,097</u>	<u>452,076</u>

	加權平均 實際利率	須按要求	3個月至			未折現	總賬面值
		償還或 少於3個月	1年	1至2年	2至5年	現金流量 總額	
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年 十二月三十一日							
應付保留金	—	10,618	—	—	—	10,618	10,618
應付關聯公司款項	—	7,414	—	—	—	7,414	7,414
應付董事款項	—	365,997	—	—	—	365,997	365,997
銀行借貸							
— 浮息	2.1至3.6	484,861	—	—	—	484,861	484,861
關聯公司貸款	15	—	—	24,760	—	24,760	21,530
財務擔保合約(附註)	—	100,000	—	—	—	100,000	—
		<u>968,890</u>	<u>—</u>	<u>24,760</u>	<u>—</u>	<u>993,650</u>	<u>890,420</u>

附註：上述計入財務擔保合約的金額為 貴集團在倘擔保交易對手申索有關金額的情況下根據完全擔保金額安排可能被迫結清的最高金額。根據於報告期末的預期， 貴集團認為有關金額較有可能毋須根據該安排支付。然而，此項估計視乎交易對手根據擔保作出申索的可能性而可予變動，而其乃交易對手所持獲擔保金融應收款項蒙受信貸損失的可能性的函數。

具有須按要求償還條款的銀行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。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，該等銀行借貸的總賬面值分別為152,946,000港元、204,224,000港元及484,861,000港元。經考慮 貴集團的財務狀況，董事並不相信該等銀行將可能行使彼等的酌情權利以要求即時還款。董事相信，有關銀行借貸將會根據貸款協議所載的計劃還款日期於相關報告期間結束後2至4年內償還。本金及利息現金流出總額載列如下：

	加權平均 實際利率	須按要求償	3個月至			未折現現	總賬面值
		還或少於3 個月	1年	1至2年	2至5年	金流量 總額	
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年 十二月三十一日							
銀行借貸 — 浮息	3.49	<u>1,335</u>	<u>149,452</u>	<u>5,132</u>	<u>—</u>	<u>155,919</u>	<u>152,946</u>
於二零一四年 十二月三十一日							
銀行借貸 — 浮息	3.39	<u>1,731</u>	<u>139,381</u>	<u>69,871</u>	<u>—</u>	<u>210,983</u>	<u>204,224</u>
於二零一五年 十二月三十一日							
銀行借貸 — 浮息	3.02	<u>3,671</u>	<u>78,976</u>	<u>205,119</u>	<u>222,095</u>	<u>509,861</u>	<u>484,861</u>

倘浮息的變動有別於在往績記錄期間內各年末所釐定的該等利率估計，以上計入浮息銀行借貸的金額則屬可予變動。

7c. 金融工具的公平值計量

金融資產及金融負債的公平值乃根據按經折現現金流量分析得出的公認定價模型釐定。

董事認為，財務資料內按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

8. 收益及分部資料

以下為 貴集團來自其主要產品及服務的持續營運的收益分析：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
物業發展—出售物業	—	611,765	73,513
物業投資—自出租投資物業獲取租金收入	—	46	5,159
	<u>—</u>	<u>611,811</u>	<u>78,672</u>

就資源分配及評估分部表現而匯報予 貴公司董事(即主要營運決策者)的資料集中於所交付或提供的貨品或服務類別。

具體而言， 貴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

概無主要營運決策者所識別的營運分部於達致 貴集團的可申報分部時匯總。

以下為 貴集團按營運及可報告分部劃分的收益及業績分析：

	分部收益			分部業績		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業發展						
—外部銷售	—	611,765	73,513	(5,055)	222,546	29,445
—分部間銷售(附註)	—	6,503	—	—	(250)	—
	—	618,268	73,513	(5,055)	222,296	29,445
物業投資	—	46	5,159	5,096	11,951	17,239
分部總額	—	618,314	78,672	41	234,247	46,684
減：對銷	—	(6,503)	—	—	250	—
	—	611,811	78,672	41	234,497	46,684
未分配收入				—	140	1,129
未分配開支				(25)	(1,909)	(4,819)
上市開支				—	—	(864)
除稅前溢利				<u>16</u>	<u>232,728</u>	<u>42,130</u>

營運分部的會計政策乃與附註4所述 貴集團的會計政策相關。分部溢利指各分部並無分配上市開支下所賺取的損益、部分其他收入及部分行政開支。此乃就資源分配及表現評估而匯報予主要營運決策者的計量資料。

附註：分部間銷售的代價乃按於銷售時的估計成本釐定。

分部資產及負債

以下為 貴集團按營運及可申報分部劃分的資產及負債分析：

於二零一三年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產					
投資物業	—	19,320	19,320	—	19,320
遞延稅項資產	681	—	681	—	681
待售物業	377,053	—	377,053	—	377,053
其他應收款項	6,047	—	6,047	—	6,047
應收關聯公司款項	90,269	—	90,269	—	90,269
代管人賬目	56	—	56	—	56
銀行及現金	823	—	823	—	823
	<u>474,929</u>	<u>19,320</u>	<u>494,249</u>	<u>—</u>	<u>494,249</u>
分部負債					
貿易及其他應付款項	167,903	—	167,903	20	167,923
應付關聯公司款項	—	—	—	5	5
應付董事款項	83,029	—	83,029	—	83,029
借貸	239,623	—	239,623	—	239,623
	<u>490,555</u>	<u>—</u>	<u>490,555</u>	<u>25</u>	<u>490,580</u>

於二零一四年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產					
廠房及設備	651	—	651	—	651
投資物業	—	34,600	34,600	—	34,600
待售物業	483,491	—	483,491	—	483,491
其他應收款項	1,107	—	1,107	112	1,219
應收關聯公司款項	8,351	76	8,427	—	8,427
應收董事款項	105,739	—	105,739	—	105,739
代管人賬目	10,522	—	10,522	—	10,522
銀行及現金	20,927	—	20,927	241	21,168
	<u>630,788</u>	<u>34,676</u>	<u>665,464</u>	<u>353</u>	<u>665,817</u>
分部負債					
貿易及其他應付款項	85,191	90	85,281	608	85,889
應付關聯公司款項	570	6,503	7,073	193	7,266
應付董事款項	204,092	7	204,099	1,319	205,418
稅項負債	35,678	—	35,678	—	35,678
借貸	222,946	—	222,946	—	222,946
	<u>548,477</u>	<u>6,600</u>	<u>555,077</u>	<u>2,120</u>	<u>557,197</u>

於二零一五年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產					
廠房及設備	504	—	504	133	637
投資物業	—	523,450	523,450	—	523,450
遞延稅項資產	523	—	523	—	523
待售物業	528,269	—	528,269	—	528,269
貿易及其他應收款項	15,786	1,605	17,391	5,886	23,277
應收關聯公司款項	700	674	1,374	445	1,819
代管人賬目	61,875	—	61,875	—	61,875
銀行及現金	2,047	1,736	3,783	1,935	5,718
	<u>609,704</u>	<u>527,465</u>	<u>1,137,169</u>	<u>8,399</u>	<u>1,145,568</u>
分部負債					
貿易及其他應付款項	114,999	2,587	117,586	606	118,192
應付關聯公司款項	—	6,503	6,503	911	7,414
應付董事款項	106,520	254,838	361,358	4,639	365,997
稅項負債	609	510	1,119	—	1,119
借貸	289,671	216,720	506,391	—	506,391
	<u>511,799</u>	<u>481,158</u>	<u>992,957</u>	<u>6,156</u>	<u>999,113</u>

其他分部資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	—	4,594	4,594	—	4,594
投資物業公平值變動產生的收益	—	5,096	5,096	—	5,096
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
利息收入	4	—	4	—	4
利息開支	—	—	—	—	—
所得稅抵免	(212)	—	(212)	—	(212)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	737	3,328	4,065	—	4,065
折舊	86	—	86	—	86
投資物業公平值變動產生的收益	—	11,952	11,952	—	11,952
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
利息收入	251	—	251	—	251
利息開支	2,433	—	2,433	—	2,433
所得稅開支	36,638	—	36,638	—	36,638

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分部溢利或分部資產的金額：					
添置非流動資產	—	472,448	472,448	136	472,584
折舊	147	—	147	3	150
投資物業公平值變動產生的收益	—	16,402	16,402	—	16,402
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部溢利的金額：					
利息收入	638	—	638	—	638
利息開支	1,566	2,440	4,006	—	4,006
所得稅開支	4,518	510	5,028	—	5,028

有關添置非流動資產的資料

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，添置物業發展分部的非流動資產指收購廠房及設備。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，添置物業投資分部的非流動資產指收購投資物業。

地區資料

貴集團的收益全部均源自在香港的營運，而貴集團的非流動資產按資產位置劃分而言全部均位於香港。

有關主要客戶的資料

來自個別客戶的收益佔於截至二零一五年十二月三十一日止年度對貴集團的總銷售額約40,565,000港元。收益僅來自物業發展分部。

概無與單一外部客戶交易的其他收益佔貴集團於往績記錄期間總收益的10%或以上。

9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
利息收入	4	251	638
沒收租戶及物業買家訂金	—	3,683	80
待售物業的暫時租金收入	—	340	3,932
物業管理費	—	140	1,127
其他	24	6	186
	<u>28</u>	<u>4,420</u>	<u>5,963</u>

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
有關下列的利息：			
須於五年內全數償還的銀行借貸	3,352	8,179	9,993
關聯方貸款	9,397	10,601	2,808
借貸成本總額	12,749	18,780	12,801
減：合資格資產成本的已資本化金額	(12,749)	(16,347)	(8,795)
	<u>—</u>	<u>2,433</u>	<u>4,006</u>

11. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利已於扣除下列各項後達致：			
董事酬金(附註12)	296	52,866	1,975
其他員工成本：			
薪金及其他津貼	1,083	7,324	2,165
退休福利計劃供款(不包括董事)	27	36	72
總員工成本	1,406	60,226	4,212
減：已資本化於待售物業及投資物業	(1,366)	(1,377)	(2,150)
	<u>40</u>	<u>58,849</u>	<u>2,062</u>
核數師酬金	219	793	708
已確認為開支的存貨成本	—	315,527	41,513
物業、廠房及設備折舊	—	86	150
地產代理佣金(計入銷售開支)	—	7,685	934
法律及專業費用	2,480	4,742	1,354
投資物業總租金收入	—	46	5,159
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)	—	(21)	(1,196)
	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>3,963</u>

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

董事

陳文輝先生、林建國先生、廖漢威先生及張慧璇女士於二零一六年三月四月獲委任為 貴公司董事，而集團實體就彼等提供予 貴集團的服務而於往績記錄期間已付／應付的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—
薪金及其他津貼	284	4,286	1,927
酌情花紅(附註)	—	48,547	—
退休福利計劃供款	12	33	48
	<u>296</u>	<u>52,866</u>	<u>1,975</u>

	截至十二月三十一日止年度											
	二零一三年				二零一四年				二零一五年			
	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：												
陳文輝先生	—	—	—	—	830	20	2	852	600	—	6	606
林建國先生	—	—	—	—	540	45,627	13	46,180	720	—	18	738
廖漢威先生	244	—	12	256	2,736	—	13	2,749	247	—	6	253
張慧璇女士	40	—	—	40	180	2,900	5	3,085	360	—	18	378
	<u>284</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>296</u>	<u>4,286</u>	<u>48,547</u>	<u>33</u>	<u>52,866</u>	<u>1,927</u>	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>1,975</u>

陳文輝先生亦為 貴公司的行政總裁，而上文所披露其酬金包括彼作為行政總裁所提供的該等服務。於往績記錄期間， 貴集團概無向該等人士支付任何酬金，以作為加入或於加入 貴集團後的獎勵或離職補償。於往績記錄期間，彼等概無豁免或同意豁免任何酬金。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度內， 貴集團分別就提供予陳文輝先生的宿舍而向一間關聯公司支付800,000港元及480,000港元(附註31)。該等金額已計入薪金及其他津貼。

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度內， 貴集團已向廖漢威先生確認代理佣金約2,496,000港元及108,000港元。該等金額已計入薪金及其他津貼。

張慧璇女士於二零一四年九月三十日前獲一間關聯公司僱用。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，其部分薪金分別達40,000港元及90,000港元乃於 貴集團重新扣除，並計入薪金及其他津貼。彼已自二零一四年十月一日起獲 貴集團僱用。

附註：酌情花紅乃經參考集團實體於該等年度內出售物業的表現而釐定。

僱員

截至二零一三年十二月三十一日止年度，僅有四名受薪人士(包括兩名董事)任職於貴集團。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括三名董事，其酬金的詳情已載於上文。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，其餘兩名人士的酬金分別如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
薪金及其他津貼	1,083	504	1,320
酌情花紅	—	5,200	110
退休福利計劃供款	27	13	36
	<u>1,110</u>	<u>5,717</u>	<u>1,466</u>

最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
零至1,000,000港元	2	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

13. 股息

貴公司其中一間附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度向其當時的股東宣派股息達90,000,000港元。概無呈列股息率及可享有股息的股份數目，原因是有關資料被視為就本報告而言並無意義。

14. 所得稅(抵免)開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
即期稅項	469	35,975	5,551
過往年度超額撥備	—	(18)	—
遞延稅項(附註18)	(681)	681	(523)
	<u>(212)</u>	<u>36,638</u>	<u>5,028</u>

貴集團於往績記錄期間須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

往績記錄期間的稅項(抵免)開支可與合併損益及其他全面收益表所示的除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利	16	232,728	42,130
按16.5%香港利得稅稅率計的稅項支出	3	38,400	6,951
不可扣稅開支的稅務影響	904	1,238	857
毋須課稅收入的稅務影響	(1,066)	(3,290)	(3,016)
並無確認稅項虧損的稅務影響	111	419	719
運用過往並無確認稅項虧損	(164)	—	(494)
過往年度超額撥備	—	(18)	—
其他	—	(111)	11
年內稅項(抵免)開支	(212)	36,638	5,028

15. 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，原因是就本報告目的將其納入被視作就集團重組而言並無意義，且 貴集團於往績記錄期間的業績乃按附註2所披露的合併基準呈列。

16. 廠房及設備

	租賃改善	辦公室設備 及傢俱	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本				
於二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—
添置	—	—	737	737
於二零一四年十二月三十一日	—	—	737	737
添置	95	41	—	136
於二零一五年十二月三十一日	95	41	737	873
折舊				
於二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—
年內撥備	—	—	86	86
於二零一四年十二月三十一日	—	—	86	86
年內撥備	2	1	147	150
於二零一五年十二月三十一日	2	1	233	236
賬面值				
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一四年十二月三十一日	—	—	651	651
於二零一五年十二月三十一日	93	40	504	637

廠房及設備乃於其估計可使用年期內經考慮其剩餘價值後按直線法折舊如下：

租賃改善	租賃期內
辦公室設備及傢俱	10%至50%
汽車	20%

17. 投資物業

	在建 投資物業 (按成本)	在建 投資物業 (按公平值)	已竣工 投資物業 (按公平值)	有待活化 投資物業 (按公平值)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
公平值／成本					
於二零一三年一月一日	—	9,630	—	—	9,630
添置	3,260	1,334	—	—	4,594
公平值增加	—	5,096	—	—	5,096
於二零一三年 十二月三十一日	3,260	16,060	—	—	19,320
添置	1,058	2,270	—	—	3,328
轉撥至公平值模型	(4,318)	4,318	—	—	—
於竣工後轉撥	—	(18,330)	18,330	—	—
公平值增加	—	8,772	3,180	—	11,952
於二零一四年 十二月三十一日	—	13,090	21,510	—	34,600
添置	—	1,494	—	470,954	472,448
公平值增加	—	7,186	7,170	2,046	16,402
於二零一五年 十二月三十一日	—	21,770	28,680	473,000	523,450

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團在建投資物業的公平值約為16,060,000港元、13,090,000港元及21,770,000港元；於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，已竣工投資物業的公平值約為21,510,000港元及28,680,000港元；及於二零一五年十二月三十一日，有待活化投資物業的公平值約為473,000,000港元，乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（為與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師公司，且具備適當資格及近期經驗就相關地點的類似物業進行估值）所進行的估值為基準達致。估值師的營業地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓。已竣工投資物業及有待活化投資物業的估值乃經參考相同地點及狀況的類似物業的市場交易價格證據達致。在建投資物業的公平值已使用相同地點及狀況的類似物業的市場交易證據，並經計入於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用、預期就完成發展項目將予產生的其餘成本及費用以及發展商溢利率而達致。

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。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值約3,260,000港元的在建投資物業的公平值無法可靠釐定，故該等在建投資物業乃按成本計量。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，有關在建投資物業乃興建至公平值可予可靠釐定的階段。

於二零一五年十二月三十一日，公平值約473,000,000港元的投資物業正在申請活化，並須經政府機關批准。於二零一六年一月二十八日，貴集團已自政府收取一份函件，以考慮申請活化前述投資物業。

貴集團所有根據經營租賃持有以賺取租金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。

投資物業乃根據中期租賃在香港持有。

在估計 貴集團投資物業的公平值時， 貴集團在可得的範圍內使用市場可觀察數據。倘並無第1層輸入數據， 貴集團會委聘第三方合資格估值師對 貴集團的投資物業進行估值。於各報告期末， 貴集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立及釐定合適的估值技巧及輸入數據，進行第2層及第3層公平值計量。倘可自活躍市場的可觀察報價取得輸入數據，則 貴集團將會優先考慮及採納第2層輸入數據。當並無第2層輸入數據時， 貴集團將會採納包括第3層輸入數據的估值技巧。倘資產的公平值出現重大變動，則將會向 貴集團管理層匯報波動的理由。

下表提供有關如何釐定該等投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公平值的資料(尤其是所用估值技巧及輸入數據)，以及公平值計量按公平值計量輸入數據可獲觀察的程度獲分類的公平值架構(第1至3層)。

貴集團持有的 投資物業	於 二零一三年 十二月 三十一日 的公平值	公平值 架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
	千港元				
在建投資物業— 停車位	16,060	第3層	剩餘法	單位銷售價格 發展商溢利率預 期為30% 估計完成的總建 築成本約為 2,286,000港元	市場單位銷售價 格增加將導致公 平值增加，反之 亦然 預期溢利增加將 導致公平值減 少，反之亦然 成本增加將導致 公平值減少，反 之亦然
	<u>16,060</u>				

貴集團持有的 投資物業	於 二零一四年 十二月 三十一日 的公平值 千港元	公平值 架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
在建投資物業— 停車位	13,090	第3層	剩餘法	單位銷售價格 發展商溢利率預 期為30%	市場單位銷售價 格增加將導致公 平值增加，反之 亦然 預期溢利增加將 導致公平值減 少，反之亦然
已竣工投資單位— 停車位	21,510	第3層	直接比較法	估計完成的總建 築成本約為 4,354,000港元 單位銷售價格	成本增加將導致 公平值減少，反 之亦然 市場單位銷售價 格增加將導致公 平值增加，反之 亦然
	<u>34,600</u>				

貴集團持有的 投資物業	於 二零一五年 十二月 三十一日 的公平值		公平值架構	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	敏感度
	千港元					
在建投資物業— 停車位	21,770	第3層	剩餘法	單位銷售價格	市場單位銷售價格增加將導致公平值增加，反之亦然	
				發展商溢利率預期為30%	預期溢利增加將導致公平值減少，反之亦然	
				估計完成的總建築成本約為2,857,000港元	成本增加將導致公平值減少，反之亦然	
有待活化投資物業— 工業大廈	473,000	第3層	直接比較法	單位銷售價格	市場單位銷售價格增加將導致公平值增加，反之亦然	
已竣工投資物業— 停車位	28,680	第3層	直接比較法	單位銷售價格	市場單位銷售價格增加將導致公平值增加，反之亦然	
	<u>523,450</u>					

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層。

於二零一五年十二月三十一日，公平值約28,680,000港元的已竣工投資物業已質押予一間銀行，作為由一名董事所控制的一間關聯公司的按揭貸款的抵押。該質押已於二零一五年十二月三十一日之後解除。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，概無就關聯公司質押任何投資物業。

此外，貴集團的在建及有待活化投資物業已質押以抵押授予貴集團的銀行借貸。詳情載於附註26。

18. 遞延稅項資產

	稅項虧損
	千港元
於二零一三年一月一日	—
計入合併損益及其他全面收益表	(681)
於二零一三年十二月三十一日	(681)
於合併損益及其他全面收益表扣除	681
於二零一四年十二月三十一日	—
計入合併損益及其他全面收益表	(523)
於二零一五年十二月三十一日	(523)

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團擁有未動用稅項虧損約6,365,000港元、4,777,000港元及9,309,000港元，可供抵銷未來溢利，而有關稅項虧損概無屆滿日期。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，已經分別就有關虧損約4,127,000港元、零及3,168,000港元確認遞延稅項資產。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，概無就其餘2,238,000港元、4,777,000港元及6,141,000港元確認遞延稅項資產，乃由於相關實體未來溢利流的不可預測性所致。

19. 待售物業

發展中物業均位於香港，並根據中期租賃持有。

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貴集團的待售物業賬面值， 按成本列賬，包括：			
— 發展中物業	377,053	424,602	508,422
— 已竣工物業	—	58,889	19,847
	<u>377,053</u>	<u>483,491</u>	<u>528,269</u>
將於一年後變現的物業	<u>210,605</u>	<u>424,602</u>	<u>403,252</u>

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。

於二零一五年十二月三十一日，總金額約2,060,000港元的已竣工待售物業已質押予一間銀行，以抵押由一名董事所控制的一間關聯公司的按揭貸款。該質押已於二零一五年十二月三十一日之後解除。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，概無質押任何待售物業。

作為授予貴集團銀行借貸抵押的已質押待售物業的詳情載於附註26。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，待售物業包括已資本化利息分別約13,058,000港元、11,095,000港元及17,495,000港元。

20. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
租金收入的貿易應收款項	—	—	532
訂金及其他應收款項	40	519	1,906
預付款項			
— 預付地產代理佣金	6,007	700	15,511
— 預付上市開支	—	—	4,305
— 其他預付款項	—	—	1,023
	<u>6,047</u>	<u>1,219</u>	<u>23,277</u>

概不容許就貿易應收款項提供任何信貸期。

貴集團的貿易應收款項乃按於二零一五年十二月三十一日結束時的發票日期得出，其賬齡全部均為1至30日。

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

21. 應收關聯公司款項

	於一月一日的結餘	於十二月三十一日的結餘			於截至十二月三十一日止年度的最高尚未清償金額		
	二零一三年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收關聯公司款項							
Crystal Cay Assets Limited (「Crystal Cay」) (附註a)	—	2	2	2	2	2	—
嘉利房地產投資管理 (附註b)	5,261	90,267	8,425	1,817	90,267	90,267	8,425
	<u>5,261</u>	<u>90,269</u>	<u>8,427</u>	<u>1,819</u>			

附註：

- (a) 該款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該公司的董事及控股股東。
- (b) 該款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該公司的董事及控股股東，而林建國先生則為該公司的非控股股東。

董事聲明，於二零一五年十二月三十一日結欠的應收關聯公司款項將於上市後悉數結清。

22. 應收(應付)董事款項

	於一月一日的結餘			截至十二月三十一日止年度的最高尚未清償金額		
	於十二月三十一日的結餘					
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收一名董事款項						
陳文輝先生	—	—	105,739	—	105,739	105,739
應付董事款項						
陳文輝先生		80,629	185,391			345,970
林建國先生		2,400	20,027			20,027
		<u>83,029</u>	<u>205,418</u>			<u>365,997</u>

應收一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付董事款項為無抵押及免息。董事已同意，在貴集團具有財政能力償還應付彼等的結餘前，彼等將不會要求償還該等結餘。於二零一五年十二月三十一日後，董事同意放棄應付彼等之餘款合共達190百萬港元，而餘額175,997,000港元將於上市後結清。

23. 代管人賬目／銀行結餘及現金

該等款項包括一間獨立中介人持有的代管人賬目，以代表貴集團收取銷售收款。該等款項按市場年利率0.01%計息。

銀行結餘包括貴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：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
年利率範圍：			
銀行結餘	<u>0.001%至0.1%</u>	<u>0.001%至0.1%</u>	<u>0.001%至0.1%</u>

24. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	—	8,220	—
應付保留金(附註)	9,390	8,226	10,618
其他應付款項、已收訂金及應計費用			
— 預售物業的預收款項	138,997	37,261	71,360
— 已收訂金	—	630	4,073
— 累計建築成本	17,611	28,496	30,191
— 其他	<u>1,925</u>	<u>3,056</u>	<u>1,950</u>
	<u>167,923</u>	<u>85,889</u>	<u>118,192</u>

附註：於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，分別約9,390,000港元、2,913,000港元及5,305,000港元的賬齡均超過報告期末起計逾十二個月。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計少於十二個月繳付或結清。

概不容許就貿易應付款項提供任何信貸期。

貴集團的貿易應付款項於各報告期末按發票日期得出的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項：			
1至30日	—	8,041	—
31至60日	—	179	—
	<u>—</u>	<u>8,220</u>	<u>—</u>

25. 應付關聯公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
應付關聯公司款項			
永城興業有限公司(「永城」)(附註a)	—	20	—
Crystal Cay(附註b)	—	6,502	6,502
嘉利房地產投資管理(附註c)	5	174	—
Metropolitan Apartments(附註c)	—	570	—
嘉理資產管理有限公司(「嘉理資產管理(香港)」)(附註b)	—	—	912
	<u>5</u>	<u>7,266</u>	<u>7,414</u>

附註：

- (a) 該款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該公司的董事及控股股東。
- (b) 該等款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該等公司的董事及控股股東。
- (c) 該等款項為非貿易相關、無抵押、免息及須按要求償還。陳文輝先生為該等公司的董事及控股股東，而林建國先生則為該等公司的非控股股東。

董事聲明，於二零一五年十二月三十一日結欠的應付關聯公司款項將於上市後悉數結清。

26. 借貸

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
銀行借貸	152,946	204,224	484,861
關聯公司貸款(如下)	86,677	18,722	21,530
	<u>239,623</u>	<u>222,946</u>	<u>506,391</u>
已抵押	152,946	204,224	484,861
無抵押	86,677	18,722	21,530
	<u>239,623</u>	<u>222,946</u>	<u>506,391</u>
應償還借貸如下：			
一年內	86,677	—	—
超過一年但不超過兩年	—	—	21,530
超過兩年但不超過五年	—	18,722	—
	<u>86,677</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>
載有按要求償還條款的銀行借貸的計劃還款期 (在流動負債下列示)			
一年內	147,968	135,024	69,200
超過一年但不超過兩年	4,978	69,200	198,941
超過兩年但不超過五年	—	—	216,720
	<u>152,946</u>	<u>204,224</u>	<u>484,861</u>
	239,623	222,946	506,391
減：流動負債所示一年內到期的金額	(239,623)	(204,224)	(484,861)
非流動負債所示的金額	—	18,722	21,530
	<u>—</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>

銀行借貸已由下列 貴集團物業質押：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
待售物業			
— 發展中，按成本計	377,053	424,602	508,422
投資物業			
— 在建，按成本計	3,260	—	—
— 在建，按公平值計	16,060	13,090	21,770
— 有待活化，按公平值計	—	—	473,000
	<u>19,320</u>	<u>13,090</u>	<u>494,770</u>

所有銀行借貸亦由董事陳文輝先生及林建國先生的個人擔保以及嘉理資產管理(香港)的公司擔保所抵押。董事及嘉理資產管理(香港)所提供的擔保金額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
陳文輝先生	458,880	286,880	671,880
林建國先生	—	7,000	7,000
嘉理資產管理(香港)	458,880	293,800	293,800

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

貴集團所面臨的定息借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
定息借貸：			
一年內	86,677	—	—
超過一年但不超過兩年	—	—	21,530
超過兩年但不超過五年	—	18,722	—
	86,677	18,722	21,530

貴集團所面臨的浮息銀行借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
浮息銀行借貸：			
一年內	147,968	135,024	69,200
超過一年但不超過兩年	4,978	69,200	198,941
超過兩年但不超過五年	—	—	216,720
	152,946	204,224	484,861

貴集團的浮息銀行借貸按最優惠利率減年利率2.5%及1個月香港銀行同業拆息另加各銀行所提供介乎1.5%至3.5%的年利率計息。

貴集團借貸的實際利率(亦相等於已訂約利率)的範圍如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
實際利率：			
定息借貸	0至15%	8至15%	15%
浮息銀行借貸	3.4%至3.71%	0.8%至3.5%	2.1%至3.6%

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
關聯公司貸款			
晶港發展有限公司 (「晶港發展」)(附註a、d)	8,140	9,361	10,765
南展投資有限公司(「南展」) (附註a、d)	8,140	9,361	10,765
耀綽有限公司(「耀綽」)(附註b、d)	35,199	—	—
衡鎮有限公司(「衡鎮」)(附註b、d)	35,198	—	—
Galaxy China Property Fund SPC(附註c、d)	—	—	—
	<u>86,677</u>	<u>18,722</u>	<u>21,530</u>

附註：

- (a) 晶港發展及南展的貸款均為無抵押、免息及原到期日期為二零一三年十二月三十一日。於二零一四年一月一日，該等貸款的到期日已延長至二零一七年六月三十日，並按年利率15%計息。
- (b) 耀綽及衡鎮的貸款均為無抵押、按年利率15%計息及須於二零一四年十二月三十一日或之前償還。該等貸款已於二零一四年獲全數結清。
- (c) Galaxy China Property Fund SPC的貸款5,000,000港元乃按年利率8%計息，於二零一四年籌措，並已於到期日(即二零一四年十二月三十一日)前於二零一四年十月七日全數償還。
- (d) 貴公司的一名董事為該等關聯公司的控股股東。

27. 股本

就財務資料而言，合併財務狀況表所示的股本指下列集團實體的股本總額：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	港元	港元
星星物業管理	1	1	1
星星地產(香港)	1	1	1
富享	1	1	1
Celestial Design	8	8	8
新月	780	780	780
Inventive Rainbow	780	780	780
利鑽(附註a)	不適用	1	1
	<u>1,571</u>	<u>1,572</u>	<u>1,572</u>

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
於財務資料列示	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

附註：

- (a) 利鑽乃於截至二零一四年十二月三十一日止年度註冊成立，故該公司於二零一三年十二月三十一日並無呈列任何股本。
- (b) 錦鷹、綠尤、鋒騰及虹彩的股本已被對銷，且並無於上文列示，原因是該等公司分別為星星物業管理、Celestial Design、新月及Inventive Rainbow的附屬公司。

28. 經營租賃

貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃具有對關聯公司的未來最低租賃付款承擔，其到期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
一年內	—	150	2,200

貴集團作為出租人

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，投資物業及發展中物業所賺取的物業租金收入分別合共為零、386,000港元及9,091,000港元。所持物業於未來一至三年具有已承擔租戶。

於報告期末，貴集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
一年內	—	3,460	11,472
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	3,136	15,118
	—	6,596	26,590

29. 承擔

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
有關已訂約但未在財務資料撥備的 物業發展項目的開支	195,038	28,381	158,299

30. 退休福利計劃

貴集團為其合資格僱員在香港運作強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃的資產乃獨立於貴集團並在由受託人控制的基金中持有。貴集團每月按相關工資成本的5%向強積金計劃供款，並以每名僱員每月最高金額達1,250港元(二零一三年一月一日至二零一四年五月三十一日)及1,500港元(自二零一四年六月一日起)為上限，而該供款乃由僱員匹配作出。

31. 關聯方披露

(I) 交易

貴集團於往績記錄期間與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
天建有限公司(「天建」)	出售物業(附註a)	—	322	—
晶港發展	融資成本(附註b)	—	1,221	1,404
嘉理資產管理(香港)	服務費(附註c)	—	588	270
	酌情花紅(附註d)	—	1,405	—
	租金開支(附註i)	—	—	642
Galaxy China Property Fund SPC	融資成本(附註b)	—	59	—
展銀(香港)有限公司 (「展銀」)	出售物業(附註a)	—	27,364	—
康埠有限公司(「康埠」)	顧問服務費(附註e)	—	900	—
城市酒窖有限公司(「城市酒窖」)	酬酢開支(附註f)	—	532	—
信誠營造工程有限公司(「信誠」)	建築成本(附註g)	87,064	157,936	—
南展	融資成本(附註b)	—	1,221	1,404
耀綽	融資成本(附註b)	4,698	4,050	—
	租金開支(附註i)	—	360	150
永城	汽車開支(附註j)	—	20	—
衡鎮	融資成本(附註b)	4,699	4,050	—
	出租董事宿舍(附註h)	—	800	480

附註：

- (a) 該等物業乃按於出售時的估計成本出售予天建及展銀。
- (b) 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，關聯公司貸款乃按年利率15%計息，惟(1)Galaxy China Property Fund SPC的貸款乃按年利率8%計息，於二零一四年籌措，並已於二零一四年十月七日全數償還；及(2)晶港發展及南展的貸款乃於二零一三年為無抵押及免息。詳情載於附註26。
- (c) 服務費指嘉理資產管理(香港)按成本重新收取的行政開支。

- (d) 酌情花紅乃就關聯公司的員工及高級管理層對 貴集團物業發展項目的貢獻支付予彼等。
- (e) 康埠按雙方協定的費用向 貴集團提供顧問服務。陳文輝先生對康埠具有重大影響力。
- (f) 酬酢開支指按雙方協定的價格自城市酒窖購買酒品。
- (g) 信誠獲委聘為物業發展項目的總承包商，而建築成本乃按招標協議得出。
- (h) 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。
- (i) 嘉理資產管理(香港)及耀綽所收取的租金支出乃按 貴集團佔用的辦公室空間及雙方協定的租金得出。
- (j) 汽車支出指按雙方協定的價格自永城租用汽車。

貴公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

(II) 結餘

與關聯方結餘的詳情載於附註21、22、25及26。

(III) 主要管理人員報酬

董事已識別為 貴集團的主要管理層成員，而彼等於往績記錄期間的報酬載於附註12。

其中一名董事張慧璇女士於二零一四年九月三十日前乃受僱於一間關聯公司。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，其部分薪金分別達40,000港元及90,000港元於 貴集團重新扣除。彼已自二零一四年十月一日起獲 貴集團僱用。

(IV) 個人及公司擔保

有關由陳文輝先生及林建國先生所提供的個人擔保以及嘉理資產管理(香港)所提供的公司擔保所抵押的銀行借貸詳情披露於附註26。董事表示，個人及公司擔保將於上市後解除。

(V) 一間關聯公司質押待售物業及投資物業

於二零一五年十二月三十一日，公平值達28,680,000港元的已竣工投資物業(附註17)及金額達2,060,000港元的已竣工待售物業(附註19)均已質押予一間銀行，以作為一間關聯公司的按揭貸款的抵押。董事聲明，該等於二零一五年十二月三十一日的質押將於上市後解除。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，概無就關聯公司質押任何投資物業或待售物業。

(VI) 向一間關聯公司提供公司擔保

於二零一五年十二月三十一日，鋒騰已提供公司擔保100,000,000港元，以作為授予一間由 貴公司一名董事控制的關聯公司的銀行融資的抵押。董事聲明，該於二零一五年十二月三十一日的擔保將於上市後解除。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，概無向關聯公司提供任何公司擔保。該擔保的詳情載於附註32。

32. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，鋒騰已提供公司擔保100,000,000港元，以就授予一間關聯公司的銀行融資作出抵押。財務擔保的公平值乃經參考獨立專業估值師的估值報告而釐定。於報告期末，貴集團並無確認有關上述已發出擔保的負債，原因是該擔保的公平值並不重大。董事聲明，於二零一五年十二月三十一日的擔保將於上市後解除。

33. 主要非現金交易

於二零一五年十二月三十一日，陳文輝先生、富享及綠尤訂立公司間結餘轉讓協議，藉富享應收陳文輝先生款項105,661,376港元抵銷綠尤應付陳文輝先生的款項。

B. 報告期末後事件

於二零一五年十二月三十一日後，貴集團有下列後續事項：

- (i) 於二零一六年三月十八日，貴公司一名董事控制的一間關聯公司嘉利房地產服務(英屬處女島)有限公司按名義代價1港元自星星物業管理收購錦鷹的全部股本。管理層認為此項交易造成的財務影響並不重大。
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日之後，貴公司兩名董事同意放棄應付彼等之餘款合共達190百萬港元，而該款項將於上市後資本化。
- (iii) 根據貴公司股東於二零一六年六月二十七日通過的書面決議案，待貴公司之股份溢價賬因就以全球發售之方式進行本公司股份首次上市發行167,999,000股股份而有所進賬後，貴公司董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬額1,679,990港元撥充資本。根據該等決議案將予配發及發行之股份將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位；及
- (iv) 貴公司董事會已經於二零一六年六月二十七日批准購股權計劃。購股權計劃之詳情載於招股章程購股權計劃一節內。直至本報告日期，概無授出任何購股權。

C. 控股公司

董事認為，貴公司的最終控股公司為Star Properties Holdings (BVI) Limited，其為在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。

D. 其後財務報表

貴集團旗下的實體概無就二零一五年十二月三十一日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

星星地產集團(開曼群島)有限公司
列位董事
國泰君安融資有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年六月三十日