

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Star Properties Group (Cayman Islands) Limited

星星地產集團（開曼群島）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公告

星星地產集團（開曼群島）有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	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)
收益			
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
總收益		1,815	596,408
銷售及服務成本		(258)	(422,922)

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		六月三十日	六月三十日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
毛利		1,557	173,486
其他收入	4	14,431	1,850
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
銷售開支		(1,776)	(29,102)
行政開支		(10,902)	(38,699)
融資成本	5	(19,935)	(1,861)
除稅前(虧損)溢利	6	(14,539)	115,022
所得稅開支	7	(138)	(22,797)
期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額		<u>(14,677)</u>	<u>92,225</u>
每股(虧損)盈利			
– 基本(港仙)	9	<u>(2.34)</u>	<u>20.59</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	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)
非流動資產			
廠房及設備		854	898
投資物業		12,770	36,700
應收貸款	10	36,905	48,200
按公平值計入損益之金融資產		6,604	–
可供出售投資		–	620
		57,133	86,418
流動資產			
待售物業		2,365,868	2,245,263
待售物業之已付按金	11	214,487	–
貿易及其他應收款項	12	20,007	11,634
合約成本		4,543	–
按公平值計入損益之金融資產		6,264	–
代管人賬目		65,406	46,690
已抵押銀行存款		10,069	10,037
銀行結餘及現金		41,017	63,465
		2,727,661	2,377,089
分類為待售之資產		14,100	–
		2,741,761	2,377,089
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	64,850	81,723
合約負債		181,155	–
稅項負債		24,485	24,361
借貸	14	1,933,682	1,715,208
		2,204,172	1,821,292
與分類為待售之資產有關之負債		1,410	–
		2,205,582	1,821,292
流動資產淨值		536,179	555,797
總資產減流動負債		593,312	642,215

		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)
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>263</u>	<u>249</u>
資產淨值		<u>593,049</u>	<u>641,966</u>
資本及儲備			
股本	15	6,272	6,272
儲備		<u>586,777</u>	<u>635,694</u>
總權益		<u>593,049</u>	<u>641,966</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

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。

2.1 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首次應用日期反映。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。

倘符合下列其中一項標準，商品或服務的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。

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

* 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。

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。

		如報告所列	調整	未採用香港 財務報告準則 第15號之金額
	附註	千港元	千港元	千港元
流動資產				
貿易及其他應收款項	(a)	20,007	4,543	24,550
合同成本	(a)	<u>4,543</u>	<u>(4,543)</u>	<u>-</u>
			<u>-</u>	
流動負債				
貿易及其他應付款項	(b)	64,849	181,155	246,004
合同負債	(b)	<u>181,155</u>	<u>(181,155)</u>	<u>-</u>
			<u>-</u>	

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。

2.2 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。

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。

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。

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。

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	—
初始應用香港財務報告準則第9號產生的影響：		
自可供出售重新分類(附註)	<u>(620)</u>	<u>620</u>
於二零一八年一月一日之期初結餘	<u>—</u>	<u>620</u>

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。

2.3 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)
非流動資產				
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)	-
	<u>86,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,418</u>
流動資產				
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
	<u>2,377,089</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,377,089</u>

	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)
流動負債				
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
	<u>1,821,292</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,821,292</u>
流動資產淨值	<u>555,797</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>555,797</u>
總資產減流動負債	<u>642,215</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>642,215</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	249	–	–	249
資產淨值	<u><u>641,966</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>641,966</u></u>
資本及儲備				
股本	6,272	–	–	6,272
儲備	635,694	–	–	635,694
總權益	<u><u>641,966</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>641,966</u></u>

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

客戶合約收益採用與可申報分部相同基準進行分拆。

(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－向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	<u>1,815</u>	<u>596,408</u>	<u>(4,809)</u>	<u>127,814</u>
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			(9,971)	(12,485)
融資成本			<u>(1,210)</u>	<u>(320)</u>
除稅前(虧損)溢利			<u>(14,541)</u>	<u>115,022</u>

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。

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)
分部資產		
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
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	2,743,647	2,446,158
分類為待售的資產	14,100	–
未分配資產	41,147	17,349
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	2,798,894	2,463,507
	<hr/>	<hr/>
分部負債		
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
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	1,778,424	1,602,973
分類為待售資產的相關負債	1,410	–
未分配負債	426,011	218,568
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	2,205,845	1,821,541
	<hr/>	<hr/>

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
	<hr/>	<hr/>
	14,431	1,850
	<hr/>	<hr/>

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：		
借貸	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
	<u>138</u>	<u>22,797</u>

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	<u>(14,677)</u>	<u>92,225</u>
	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)）	<u>627,200</u>	<u>448,000</u>

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。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。
- (2) 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. 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12)	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香港最優惠利率每年計息。

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。

11. 待售物業已付按金

於二零一八年六月三十日，賬面值包括：

- a) 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；
- b) 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
- c) 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。

12. 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10)	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
	<u>20,007</u>	<u>11,634</u>

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
	<u>12,973</u>	<u>5,200</u>

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。

13. 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
	<u>64,850</u>	<u>81,723</u>

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，其賬齡全部均為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。

14. 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
	<u>1,933,682</u>	<u>1,715,208</u>

所有銀行借貸均以本集團的下列資產質押：

	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	<u>2,350,166</u>	<u>2,229,561</u>
	2,363,705	2,243,100
投資物業		
— 已竣工，按公平值計	12,650	26,260
已抵押銀行存款	<u>10,069</u>	<u>10,037</u>
	<u>2,386,424</u>	<u>2,279,397</u>

15. 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	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
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	<u>627,200,000</u>	<u>6,272,000</u>

管理層討論及分析

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我們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竣工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公告附註15。

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，於本公告日期，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。

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根據證券及期貨條例第352條須記入本公司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)
<i>執行董事</i>				
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
<i>非執行董事</i>				
嚴國文先生		470,400	470,400	0.08
龐錦強先生		470,400	470,400	0.08
<i>獨立非執行董事</i>				
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：

- 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。
- 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。
- 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。

於最後實際可行日期各董事持有的未行使購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價	尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
陳文輝	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	4,704,000	0.75%
張慧璇	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	4,704,000	0.75%
廖漢威	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	4,704,000	0.75%
嚴國文	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	470,400	0.08%
龐錦強	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	470,400	0.08%
蕭少滔	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	470,400	0.08%
李仲明	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	470,400	0.08%
陳華敏	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 (包括首尾兩日)	0.98港元	470,400	0.08%

附註：

該等購股權為董事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，概無董事或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，自上市日期起至本公告日期，彼等已遵守標準守則所規定標準。標準守則亦適用於本集團其他特定高級管理層。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

此外，上述未經審核中期財務資料亦已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

其他事項

董事認為，除本中期業績公告所披露者外，本公司於二零一八年十二月三十一日的年報刊載之資料並無重大變動。

在聯交所網站刊登其他資料

本公司將於適當時候在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.starproperties.com.hk)刊登載有上市規則所規定資料之本業績公告及中期報告。

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

於本公告日期，董事會包括三位執行董事陳文輝先生(主席)、張慧璇女士及廖漢威先生；兩位非執行董事龐錦強先生及嚴國文先生；及三位獨立非執行董事蕭少滔先生、李仲明先生及陳華敏女士。