



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
2020



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	13
簡明綜合財務報表審閱報告	20
簡明綜合損益及其他全面收益表	22
簡明綜合財務狀況表	23
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合財務報表附註	27

註冊辦事處

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

總部及香港主要營業地點

香港
九龍觀塘
成業街10號
電訊一代廣場11樓

公司網站

www.starproperties.com.hk

董事會

執行董事

陳文輝先生
張慧璇女士
廖漢威先生
龐錦強教授

非執行董事

嚴國文先生

獨立非執行董事

李仲明先生
陳華敏女士
黃偉桃博士

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
黃偉桃博士

提名委員會

陳文輝先生(主席)
李仲明先生
黃偉桃博士

薪酬委員會

陳華敏女士(主席)
陳文輝先生
黃偉桃博士

風險控制委員會

嚴國文先生(主席)
陳文輝先生
張慧璇女士
龐錦強教授
李仲明先生

執行委員會

陳文輝先生
張慧璇女士
廖漢威先生
龐錦強教授

公司資料

法定代表

陳文輝先生
張慧璇女士

主要銀行

上海商業銀行有限公司
北角分行
香港
北角英皇道486號地下

恒生銀行
香港
德輔道中83號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國銀行(香港)有限公司
香港花園道1號

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
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54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。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的收益約為6.3百萬港元，包括主要自提供融資及提供建築及裝修工程產生的收益分別約3.2百萬港元及1.4百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約26.4百萬港元，包括主要自物業發展及提供融資產生的收益分別約20.9百萬港元及3.6港元)，較去年同期減少約20.1百萬港元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為350.3百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損約3.2百萬港元)。截至二零二零年六月三十日止六個月，收益減少及溢利增加乃主要由於於報告期內並無完成及交付物業發展項目單位及出售一間附屬公司之收益約383.2百萬港元。期內每股溢利約為54.61港仙，而去年同期的每股虧損約為0.51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。截至二零二零年六月三十日止六個月，於該業務分部並無確認收益(截至二零一九年六月三十日止六個月：20.9百萬港元)。於二零二零年六月三十日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；及五項在建項目，即(d)元朗地盤項目；(e)觀塘地盤項目；(f) Tack Lee項目；(g) Seongsu項目及(h) Sausage項目。

(a) 天際中心：

本集團已於二零二零年六月就出售預期將於二零二零年八月竣工之最後單元訂立買賣協議。截至二零二零年六月三十日止六個月並無確認收益，而約4.2百萬港元之收益將於完成後確認(截至二零一九年六月三十日止六個月：完成及交付2個停車位，金額為約0.8百萬港元)。於上述單位完成後，天際中心之所有單位均已售出及交付。

(b) 星星中心：

本集團已就出售預期將於二零二零年九月竣工之最後3個停車位訂立三份買賣協議。截至二零二零年六月三十日止六個月並無確認收益，而約3.7百萬港元之收益將於完成後確認(截至二零一九年六月三十日止六個月：完成及交付2個停車位，金額為約4.0百萬港元)。於上述停車位完成後，星星中心之所有單位均已售出及交付。

(c) 虹方：

為提升持作待售物業之吸引力及產生暫時租金收入，本集團已訂立若干租賃協議以出租部分商業單位。截至二零二零年六月三十日止六個月，儘管並無就完成及交付該等單位確認收益，惟就持作待售物業確認暫時租金收入4.3百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：完成及交付2個單位，金額為約16.9百萬港元)。

其後於二零二零年八月，本集團已就出售虹方兩個單位訂立2份初步買賣協議。兩項交易預期於二零二零年下半年完成。

(d) 元朗地盤項目：

本集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目定位為豪華時尚共享公寓住宅綜合體，面向追求高品質及設計感的生活方式的年輕住戶。本集團已於二零一九年中前後取得城市規劃批文及於二零二零年二月取得建築圖則批文。圍板及拆除工程已完成且地基正在鋪設中。自二零一九年第四季度已向地政總署遞交租約修訂申請，我們預計地政總署將於二零二零年底前後就有關租約修訂評估土地溢價。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。

(e) 觀塘地盤項目：

本集團計劃將該項目重新發展成為高端知名商廈。現有樓宇圍板及拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。根據有關工廈活化政府政策，本集團於二零一九年第四季度提交城市規劃申請，並於二零二零年第二季度獲批將地盤用途由工業轉為商業及新增容積率(約20%)。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。

(f) Tack Lee項目(The Cloud)：

該項目名為「The Cloud」。鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團計劃重新發展及重建新樓宇。本集團成功獲得小幅放寬容積率，增加容積率的批准且所有拆卸工程已於二零二零年第一季度完成。The Cloud現正進行營銷活動，樓宇預期於二零二零年第三季度開始預售。預計完成及收益確認將於二零二一年底或二零二二年作實。

(g) 聖水洞項目：

該地盤位於韓國首爾聖水洞區，本集團計劃將該地盤重新發展為高端知名大廈。該項目的建築公司已敲定且拆卸工程已於二零二零年第二季度完成。工程預期於二零二二年第三季度完成。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整幢樓宇以賺取收益。

(h) Sausage項目：

該地盤與聖水洞項目位於同一片區。本集團計劃將該兩個項目發展為兩幢高端知名大廈，作為本集團於聖水洞區的地標。建築公司已敲定且工程預期於二零二一年第四季度完成。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整幢樓宇以賺取收益。其與聖水洞項目將一併被視為本集團於聖水洞區的地標。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整棟樓宇以賺取收益。

柴灣角項目之控股公司之全部已發行股本及股東貸款的出售事項

除二零一九年年報所披露者外，本公司間接全資附屬公司柴灣角項目之控股公司之全部已發行股本及股東貸款的出售事項（「附屬公司出售事項」）已完成。截至二零二零年六月三十日止六個月，已確認此附屬公司出售事項之收益約383.2百萬港元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團專注於現有項目的規劃發展，以確保達成項目的計劃時間表。本集團將繼續關注香港及全球物業市場的最新動態，尋求最佳發展機會。

物業投資

二零二零年六月三十日，本集團總賬面值50.7百萬港元（二零一九年十二月三十一日：52.0百萬港元）的投資物業組合包括香港之兩個工業單位及香港之星星中心的三個停車位，賬面值分別為47.0百萬港元及3.7百萬港元。除上述所披露者外，星星中心的三個停車位預期於二零二零年九月完成及交付並於二零二零年六月三十日分類為「持作待售資產」。截至二零二零年六月三十日止六個月，於該業務分部確認之收益約為0.6百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約0.2百萬港元），與去年同期相比收益穩定。

本集團擬通過收購新投資物業提高作租賃及資本增值用途的投資物業比例，並可能考慮是否將任何具升值潛力的發展物業轉換為投資物業，使投資物業產生更穩定的租金收入。

管理層討論及分析

提供物業管理服務

本集團為我們三個已竣工項目天際中心、星星中心及虹方的業主提供物業管理服務。於二零二零年第一季度，本集團已訂立管理協議，為Happy Valley內的一幢住宅大樓的業主提供物業管理服務。截至二零二零年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益為約1.0百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約1.6百萬港元)，本集團預期此業務分部將擴張，原因為其即將竣工的項目增加及優質服務促使品牌知名度提升。

提供融資業務

本集團現正經營此業務分部，為其自身發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。於截至二零二零年六月三十日止六個月，於此業務分部產生之收益為約3.2百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：3.6百萬港元)，較去年同期減少約0.4百萬港元。收益略減主要由於償還借款人貸款。本集團預期，此業務分部將繼續為本集團產生穩定收益並為提高物業銷售提供支持。

其他業務分部

本集團決定擴大其業務範圍，以產生穩定收益及加強與其現有業務分部的協同效應。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團正在開發下列業務分部：

提供建築及裝修工程

本集團決定開發此業務分部，以為其自有項目提供建築服務及為本集團現時所管理物業的擁有人提供裝修工程，以加強協同效應及節約成本以及質量控制。本集團正在申請相關牌照，預期將於二零二零年底獲得所有必要牌照。

提供安保服務

本集團已於二零二零年七月成功獲得安保公司牌照，準備自二零二零年第三季度起接管其現時提供物業管理服務的所有地盤的安保服務。於轉變後，本集團將能夠提供全方位物業管理及安保服務，且此新業務分部預期將為本集團產生穩定收益。

資本結構

本公司股本變動詳情載於本中期報告附註21。

流動資金及財務資源

本集團於二零二零年六月三十日的總權益約為1,055.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約709.1百萬港元)。於二零二零年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約73.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約62.3百萬港元)。本集團的流動資產淨額約為851.1百萬港元(二零一九年十二月三十一日：484.3百萬港元)。本集團的流動資產約為2,739.8百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約3,264.7百萬港元)。流動資產減少主要由於於二零二零年一月的附屬公司出售事項(於本公司日期為二零二零年三月二十七日有關非常重大出售事項的公告內披露)所致。本集團的流動負債約為1,892.3百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約2,780.5百萬港元)。流動負債減少主要由於償還柴灣角項目的銀行借貸及董事短期貸款所致。

本集團一般以內部所產生的現金流量及銀行借貸為其營運提供資金。於二零二零年六月三十日，本集團的尚未償還銀行借貸約為1,820.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約2,580.2百萬港元)。於二零二零年六月三十日的銀行借貸由本集團物業或已抵押銀行存款或公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)由二零一九年十二月三十一日的約369.4%及約360.6%，分別下降至二零二零年六月三十日的約172.5%及約165.5%。上述兩個比率下降主要由於附屬公司出售事項及償還銀行借貸及董事短期貸款所致。

本集團的債務對資產比率(借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零一九年十二月三十一日的約73.3%下降至二零二零年六月三十日的約59.3%，下降乃由於於附屬公司出售事項後償還銀行借貸及董事短期貸款所致。

本集團於二零二零年六月三十日之資本承擔為約258.9百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約99百萬港元)。資本承擔增加主要由於簽約韓國發展項目所致。

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

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

外匯風險

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

就本集團於韓國的運營而言，本集團為自然對沖該等項目所涉及的韓元維持適當水平的韓元外部借貸。本集團的韓元貨幣風險主要來自將韓國附屬公司以韓元為功能貨幣的流動資產及負債及為支付未來發展成本而持有的韓元存款換算為港元。

於二零二零年六月三十日，境外借款為約170億韓元（約109.6百萬港元）（二零一九年十二月三十一日：約170億韓元（約114.3百萬港元））。聖水洞項目及Sausage項目的項目貸款已於二零二零年七月獲得。境外借款預期將於完成出售項目後償還。於二零二零年六月三十日，融資成本約4.2%。

此外，本集團並無任何重大外匯風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，董事將持續監控相關外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。於報告期內，本集團未簽訂任何協議或承諾使用任何金融工具對沖任何匯率風險。

資產質押

於二零二零年六月三十日，本集團的投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為50.7百萬港元、2,620.0百萬港元及10.3百萬港元（二零一九年十二月三十一日：分別約52.0百萬港元、3,150.9百萬港元及10.3百萬港元），均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年一月九日，Inventive Rainbow Limited（本集團之間接全資附屬公司）出售虹彩控股有限公司（一間物業發展公司）的全部股權予一名獨立第三方，代價為980,000,000港元。虹彩控股有限公司為柴灣角項目的控股公司。於重新考慮涉及實體控制權變動而非向客戶轉讓資產控制權的交易後，本集團決定將該出售事項視為非常重大出售事項，因此須遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14章項下之申報、公告、通函及股東批准要求。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年四月二十八日及二零二零年七月十五日之公告；及本公司日期為二零二零年五月二十八日之通函。

於二零二零年一月二十四日，本公司（作為買方）與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited（作為賣方）訂立收購協議（「先前收購協議」），據此，本公司有條件同意收購，而Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited有條件同意出售Metropolitan Group (BVI) Limited的全部已發行股本及Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司（「Metropolitan集團」）結欠或產生的全部義務、負債及債務，總代價為420,000,000港元。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited由陳文輝先生間接持有100%權益。由於於截止日期（定義見通函）前收購協議項下若干條件未獲達成或豁免，收購事項於二零二零年六月三十日失效。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月二十四日及二零二零年六月三十日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十七日之通函（「通函」）。

董事會認為，倘終止先前收購協議後，本公司及賣方能盡快訂立收購協議，將符合本公司及其股東之整體利益。其後於二零二零年七月二十一日，本公司（作為買方）與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited（作為賣方）訂立另一份收購協議以收購Metropolitan集團，總代價為460,000,000港元。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月二十一日之公告。

除本中期報告所披露者外，於報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購及出售事項。

除本中期報告所披露者外，本集團截至二零二零年六月三十日概無其他重大投資或資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團聘有43名僱員（包括12名建築公司僱員）（二零一九年十二月三十一日：26名（包括4名建築公司僱員））及委任8名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無出現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技術熟練人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)經濟及金融形勢或會直接影響物業市場；(ii)是否有合適地盤及／或現有樓宇可供日後物業發展；(iii)建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，例如取得我們的物業發展項目的政府批准延誤，及本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全標準的服務；(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)提供融資的信貸風險及可收回性，於經濟衰退時或會產生壞賬；及(ix)外匯風險一節所披露之外匯風險。

董事會認為其有責任持續監控本集團風險管理及內部監控系統並檢討其成效。該等系統旨在管理（但非消除）未達到業務目標之風險，及僅合理（但非絕對）保證不會出現重大錯誤陳述或損失。本集團已成立風險控制委員會，負責內部監控及風險管理。風險控制委員會將不時審閱潛在風險及不明朗因素以確保本集團能有效及迅速地應對風險。

新冠病毒(「COVID-19」)爆發對本集團之影響

COVID-19疫情對全球各行各業及居民生活造成嚴重影響。本集團立即採取措施最大限度減少疫情對業務營運之影響。本集團採納數項預防舉措，為全體員工提供清晰及時的指引、每日了解全體員工的健康狀況、旅行史及可能感染接觸情況、提供額外消毒產品及空氣淨化器等，保護我們的工作場所免受疫情影響。於業務方面，剩餘存貨銷售及進展於二零二零年上半年稍微延遲。然而，自二零二零年八月中旬起，COVID-19疫情情況不斷改善，我們的剩餘存貨銷售已獲得正面反響。本集團與業務夥伴密切溝通，以跟進各項時間表及計劃。本集團亦會留意市場狀況以於最佳時機進行下個項目的預售。

前景

面對疫情、中美關係緊張對立以及因社會動蕩而出台《國家安全條例》，香港住宅市場的表現卻出乎意料地好，以中原城市領先指數為例，六月達到181.72的年內新高，更有不少港股於七月突破歷史高位。政府放寬住宅物業按揭的新政策及美國聯邦儲備局的無限制量化寬鬆政策乃推動港股的主要動力。

然而，隨著中外邊境關閉，香港於不同行業，如旅遊相關行業、零售業等的實體經濟仍然受到衝擊。因此，包括寫字樓、商鋪、工廠在內的非住宅物業的租金和售價均緩慢下滑。

儘管如此，我們仍然對住宅及非住宅物業市場持樂觀態度，原因有如下幾點。人類歷史進程中科技不斷進步。實際上，許多發達國家正在鉚足馬力並用盡辦法研製應對COVID-19的疫苗和藥物。多種疫苗和藥物現已進入人體測試階段。疫苗和有效藥物將很快被研製出來。第二，在無限制量化寬鬆政策的實施過程中，數萬億美元湧入美國的經濟及金融體系，進而影響香港的金融市場及經濟。接近零的利率將有助於投資者重回非住宅物業市場。第三，中國在控制COVID-19方面取得一些重大進展，我們相信憑藉先進的測試設備及跟蹤系統，國內和香港之間的口岸將很快開放，進而促進香港實體經濟的發展。

企業管治及其他資料

中期股息

於二零二零年十月十四日(星期三)，董事會已向名列本公司股東名冊的本公司股東宣派截至二零二零年六月三十日止六個月合共12,829,960港元每股2.0港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)的中期股息。中期股息預期於二零二零年十月二十七日(星期二)派發予有權收取該等股息者。於本期間內，有關截至二零一九年十二月三十一日止年度合計1,283,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：99,432,000港元)每股0.2港仙的末期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：有關截至二零一八年十二月三十一日止年度每股15.5港仙的末期股息)已獲宣派及派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定收取中期股息的權利，將自二零二零年十月十四日(星期三)至二零二零年十月十六日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何本公司股份過戶。為享有中期股息的權利，所有股份過戶連同相關股票須於二零二零年十月十三日(星期二)下午四時三十分前送交股份過戶登記處進行登記。中期股息預期於二零二零年十月二十七日(星期二)派發予有權收取該等股息者。

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

於二零二零年六月三十日，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，或根據聯交所證券上市規則(「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	直接及實益持有之 普通股數目 (實益擁有人／ 受控制法團)	於購股權 之權益 (附註2)	總計	佔本公司 持股權益的 概約百分比(%) (附註3)
執行董事				
陳文輝先生	434,640,800 (附註1)	5,476,000	440,116,800	68.61
張慧璇女士	300,000	6,099,200	6,399,200	1.00
廖漢威先生		4,899,200	4,899,200	0.76
龐錦強教授		2,136,000	2,136,000	0.33
非執行董事				
嚴國文先生		627,200	627,200	0.10
獨立非執行董事				
陳華敏女士	156,000	471,200	627,200	0.10
李仲明先生		627,200	627,200	0.10
蕭少滔先生(於二零二零年一月 二十四日辭任)		627,200	627,200	0.10

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited為432,140,800股普通股的登記或實益擁有人。Star Properties Holdings (BVI) Limited由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited擁有權益的同一批股份中擁有權益。
2. 該等權益指根據本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。
3. 該等百分比乃根據二零二零年六月三十日的已發行股份總數(即641,498,000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

於二零二零年六月三十日，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)		67.36%
	實益擁有人	2,500,000	5,476,000 (附註1)	1.25%
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人(附註2)	432,140,800 (附註1)		67.36%
林建國先生	受控制法團權益(附註3)	38,259,200 (附註1)		5.96%
	實益擁有人	1,558,000		0.24%
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人(附註3)	38,259,200 (附註1)		5.96%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Star Properties Holdings (BVI) Limited為一間於二零一六年三月三日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. Eagle Trend (BVI) Limited為一間於二零一六年二月二十九日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於Eagle Trend (BVI) Limited擁有權益的所有股份中擁有權益。
4. 該等百分比乃根據二零二零年六月三十日的已發行股份總數(即641,498,000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(定義見下文)提供認購本公司所有權權益的機會，以激勵合資格參與者以最佳表現及最高效率為本集團創造利益，並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與彼等保持持續業務關係，彼等的貢獻乃有利於、將會或預期將有利於本集團。

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

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

本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月(「期內」)之購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	於二零一九年 十二月三十一日						於二零二零年 六月三十日	佔本公司 已發行股份之概 約百分比
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內調整	期內註銷	期內失效	尚未行使	
執行董事								
陳文輝先生	5,476,000	—	—	—	—	—	5,476,000	0.85%
龐錦強教授	2,136,000	—	—	—	—	—	2,136,000	0.33%
張慧璇女士	6,099,200	—	—	—	—	—	6,099,200	0.95%
廖漢威先生	4,899,200	—	—	—	—	—	4,899,200	0.76%
非執行董事								
嚴國文先生	627,200	—	—	—	—	—	627,200	0.10%

企業管治及其他資料

姓名或類別	於二零一九年 十二月三十一日	期內授出	期內行使	期內調整	期內註銷	期內失效	於二零二零年 六月三十日	佔本公司 已發行股份之概
	尚未行使						尚未行使	約百分比
獨立非執行董事								
蕭少滔先生(於二零二零年一月二十四日辭任)	627,200	—	—	—	—	—	627,200	0.10%
陳華敏女士	471,200	—	—	—	—	—	471,200	0.07%
李仲明先生	627,200	—	—	—	—	—	627,200	0.10%
其他僱員								
其他僱員	4,607,088	—	—	—	—	—	4,607,088	0.72%

附註：

1. 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。
2. 該等百分比乃根據二零二零年六月三十日的已發行股份總數(即641,498,000股股份)計算。

除所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，除董事及彼等的緊密聯繫人獲委任以代表本公司及／或本集團權益而進行之業務外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於被視為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中擁有任何權益。

進行證券交易的標準守則

本公司已就證券交易採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，確認全體董事(陳文輝先生除外)於整個報告期間一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司概無知悉於整個報告期間出現任何董事違約的事件。於二零二零年一月二十七日，本公司與陳文輝先生間接全資擁有的公司Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited訂立有條件收購協議，內容有關發行可換股債券作為收購事項的部分代價。由於陳文輝先生注意到於禁售期內就可換股債券作為部分代價訂立有條件收購違反了標準守則第A.3(a)(ii)及B.8條於禁售期內買賣股份，故收購協議最終失效。除所披露者外，陳文輝先生於整個報告期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.21條所載持續責任，下列為本公司控股股東根據上市規則第13.18條有關特定表現契諾的貸款協議詳情。因此根據上市規則第13.17條及第13.19條，該貸款協議的存在沒有對本公司構成報告責任。

於二零二零年八月十三日，貴能有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司，作為借款人)就有關土地及建設貸款與一家銀行訂立融資協議(「融資協議」)，有關貸款最多合共為255,048,000港元，而期限為自融資協議簽訂日期起計21個月或簽發Tack Lee項目入夥紙後六個月(以較早者為準)。

根據融資協議條款，本公司向銀行承諾，其中包括，本公司主席兼控股股東陳文輝先生應維持其董事職位及／或於本公司間接擁有不少於60%的實益股權，並繼續監控本集團的管理及業務。

於貸款協議日期，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有434,640,800股股份的權益，佔本公司已發行股本的約67.75%。

於本中期報告日期，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有434,640,800股股份的權益，佔本公司已發行股本的約67.75%。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事認為，於期內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，而該守則條文規定主席及行政總裁的角色須由不同人士擔任。

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

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

審閱財務報表

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳華敏女士、李仲明先生及黃偉桃博士，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二零二零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，本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對上述未經審核中期財務資料進行審閱。

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，二零二零年八月三十一日

簡明綜合財務報表審閱報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致星地產集團(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22至第52頁之星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之簡明綜合財務報表，包括於二零二零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、簡明綜合權益變動表及簡明綜合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(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」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，並按照雙方協定之委聘條款，僅向閣下(作為一個整體)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上或承擔任何責任。

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向主要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。

簡明綜合財務報表審閱報告

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。

其他事項

截至二零一九年六月三十日止六個月之比較未經審核中期財務資料已經另一名核數師審閱，其於二零一九年八月十六日發表無保留意見。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

白德麟

執業證書編號：P06170

香港，二零二零年八月三十一日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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以及提供建築及裝修工程	4A	2,438	22,572
自出租投資物業獲取租金收入		648	212
自提供融資獲取利息收入		3,184	3,596
總收益		6,270	26,380
銷售及服務成本		(582)	(6,734)
毛利		5,688	19,646
其他收入	5	4,969	3,128
出售一間附屬公司之收益	23	383,197	—
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益／(虧損)		50	(1,119)
投資物業公平值變動的虧損	12(a)	(1,340)	(620)
銷售開支		(89)	(1,491)
行政開支		(33,248)	(13,505)
融資成本	6	(7,224)	(8,092)
除稅前溢利／(虧損)	7	352,003	(2,053)
所得稅開支	8	(2,132)	(1,411)
期內溢利／(虧損)		349,871	(3,464)
期內其他全面開支			
後續有可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(2,340)	(2,404)
期內全面收益／(開支)總額		347,531	(5,868)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		350,320	(3,241)
非控股權益		(449)	(223)
		349,871	(3,464)
以下人士應佔期內全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人		348,094	(5,573)
非控股權益		(563)	(295)
		347,531	(5,868)
每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄(港仙)	10	54.61	(0.51)

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備	11	758	784
使用權資產		1,063	1,367
投資物業	12(a)	47,000	52,000
應收貸款	13	149,558	164,766
按公平值計入損益之金融資產	14	6,078	6,119
		204,457	225,036
流動資產			
待售物業	15	2,622,146	3,153,060
貿易及其他應收款項	16	25,326	32,608
按公平值計入損益之金融資產	14	2,169	460
代管人賬目	17	6,104	6,066
已抵押銀行存款	17	10,324	10,257
銀行結餘及現金	17	73,687	62,276
		2,739,756	3,264,727
分類為待售之資產	12(b)	3,660	—
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	68,727	104,253
合約負債	19	1,061	293
應付一名董事款項		—	39,000
稅項負債		2,127	56,737
借貸	20	1,820,414	2,580,184
		1,892,329	2,780,467
流動資產淨值		851,087	484,260
總資產減流動負債		1,055,544	709,296
非流動負債			
遞延稅項負債		177	177
資產淨值		1,055,367	709,119
資本及儲備			
股本	21	6,415	6,415
儲備		1,046,553	699,742
本公司擁有人應佔權益		1,052,968	706,157
非控股權益		2,399	2,962
總權益		1,055,367	709,119

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	換算儲備 千港元	股東出資 千港元 (附註)	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日(經審核)	6,272	218,425	16,755	(223)	190,000	359,630	790,859	1,754	792,613
期內虧損	—	—	—	—	—	(3,241)	(3,241)	(223)	(3,464)
期內其他全面開支	—	—	—	(2,332)	—	—	(2,332)	(72)	(2,404)
期內虧損及全面開支總額	—	—	—	(2,332)	—	(3,241)	(5,573)	(295)	(5,868)
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	1,726	1,726
行使購股權	143	15,032	(4,452)	—	—	—	10,723	—	10,723
購股權失效	—	—	(291)	—	—	291	—	—	—
已付股息(附註9)	—	—	—	—	—	(99,432)	(99,432)	—	(99,432)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	6,415	233,457	12,012	(2,555)	190,000	257,248	696,577	3,185	699,762
於二零二零年一月一日(經審核)	6,415	233,457	11,968	(1,940)	190,000	266,257	706,157	2,962	709,119
期內溢利	—	—	—	—	—	350,320	350,320	(449)	349,871
期內其他全面開支	—	—	—	(2,226)	—	—	(2,226)	(114)	(2,340)
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	(2,226)	—	350,320	348,094	(563)	347,531
已付股息(附註9)	—	—	—	—	—	(1,283)	(1,283)	—	(1,283)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	6,415	233,457	11,968	(4,166)	190,000	615,294	1,052,968	2,399	1,055,367

附註：於二零一六年七月十三日，陳文輝先生及林建國先生(當時彼等為本公司的董事及控股股東)分別豁免應付彼等之結餘174,420,000港元及15,580,000港元。總額190,000,000港元已作為股東供款予以資本化。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營運活動		
除稅前溢利／(虧損)	352,003	(2,053)
調整：		
廠房及設備折舊	122	62
使用權資產折舊	304	152
融資成本	7,224	8,092
出售廠房及設備的收益	—	(4)
銀行結餘及已抵押銀行存款所賺取的利息收入	(327)	(126)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的(收益)／虧損	(50)	1,119
投資物業公平值變動的虧損	1,340	620
出售一間附屬公司的收益	(383,197)	—
營運資金變動前的經營現金流量	(22,581)	7,862
應收貸款減少	22,600	32,992
待售物業增加	(41,602)	(146,317)
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(110)	545
代管人賬目(增加)／減少	(38)	19,072
貿易及其他應付款項減少	(35,526)	(9,461)
合約負債增加	768	1,977
營運所用現金	(76,489)	(93,330)
已付所得稅	(56,742)	(208)
營運活動所用現金淨額	(133,231)	(93,538)

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
投資活動		
已抵押銀行存款增加	(67)	—
自銀行結餘及已抵押銀行存款獲取利息	327	126
購買廠房及設備	(96)	(84)
出售廠房及設備所得款項	—	17
出售一間附屬公司所得款項	589,831	—
收購一間公司所付按金	—	(9,876)
出售投資物業所得款項	—	4,800
購買按公平值計入損益之金融資產	(1,618)	(6,323)
退回按公平值計入損益之金融資產所得款項	—	24
投資活動所得／(所用)現金淨額	588,377	(11,316)
融資活動		
已付股息	(1,283)	(99,432)
已付利息	(31,511)	(43,132)
非控股權益出資	—	1,726
行使購股權所得款項	—	10,723
向一名董事還款	(39,000)	—
籌得借貸	75,684	346,349
償還借貸	(440,611)	(174,114)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(436,721)	42,120
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	18,425	(62,734)
期初現金及現金等價物	62,276	121,369
外匯匯率變動影響	(7,014)	(418)
期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	73,687	58,217

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄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，截至二零二零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星星地產集團(開曼群島)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九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

於本期間，本集團編製本集團簡明綜合財務報表時，已首次應用下列於二零二零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，除提早應用香港財務報告準則第16號修訂本外，本集團於回顧期內並無應用任何尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第16號財務報告概念框架(修訂本)(經修訂)	COVID-19相關租金優惠(提早應用)

於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表載列之披露並無重大影響。

3. 重大事項及採用判斷及估計

重大事項

於二零二零年一月三十日，世界衛生組織宣佈冠狀病毒及COVID-19為全球緊急衛生事件。自此之後，本集團採用香港特別行政區政府推行的保就業計劃應對COVID-19。

3. 重大事項及採用判斷及估計(續)

重大事項(續)

溢利或虧損包括為支援本公司於香港僱員薪金而獲得的政府補貼302,000港元。本公司選擇將此工資補貼計入其他收入(見附註5)。本公司須承諾將這筆資助用於工資支出，而非將僱員數目減至特定時期的規定水平以下。本公司並無任何有關該計劃的未履約責任。

發展中物業可能因延遲獲得政府批准而受到影響，故管理層將監控待售及竣工物業的發展進度及綜合情況下的風險。

採用判斷及估計

於編製本簡明綜合財務報表過程中，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與二零一九年年度財務報表所應用者相同。

然而，COVID-19之影響要求須作出重大判斷及估計，包括：

- (a) 評估本公司是否可合理保證其將會否遵守政府補助附帶之條件；及
- (b) 釐定何種於期末後獲得之資料可證明於報告期末已存在之條件及何種不能證明。有關報告期後未經調整事項之披露，請參閱附註27。

此外，當以下判斷及估計變動並未對本集團產生重大影響時，COVID-19之影響須對以下各項作出修訂：

- (a) 釐定因受到COVID-19影響而滯銷之持作待售物業之可變現淨值；
- (b) 根據COVID-19對相同位置及條件之類似物業交易價的影響釐定投資物業之估值；
- (c) 對物業管理服務所產生之貿易應收賬款、租賃應收款項、應收貸款及應收貸款利息之預期信貸虧損之估計，包括加入前瞻性資料以補充過往信貸虧損率；及
- (d) 估計權益工具之公平值所使用的方法分類為公平值層級第3級，原因為其估計技術包括重大不可觀察輸入數據。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料

本集團的收益指出售物業、出租投資物業、提供物業管理服務、提供融資以及提供建築及裝修工程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以及提供建築及裝修服務之收益

分拆客戶合約收益

分部	提供建築及裝修工程		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		截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 六月三十日	二零二零年 六月三十日	二零一九年 六月三十日	二零二零年 六月三十日	二零一九年 六月三十日	二零二零年 六月三十日	二零一九年 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)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
出售物業								
新修復工業大廈內之 車間單位	—	—	—	16,933	—	—	—	16,933
新重建工業大廈內之 停車位	—	—	—	4,000	—	—	—	4,000
提供物業管理服務								
物業管理服務	—	—	—	—	994	1,639	994	1,639
提供建築及裝修工程								
建築及裝修工程	1,444	—	—	—	—	—	1,444	—
	1,444	—	—	20,933	994	1,639	2,438	22,572
地區市場								
香港	1,444	—	—	20,933	994	1,639	2,438	22,572
收益確認的時間								
時間點	—	—	—	20,933	—	—	—	20,933
隨時間	1,444	—	—	—	994	1,639	2,438	1,639
	1,444	—	—	20,933	994	1,639	2,438	22,572

客戶合約收益採用與可申報分部相同基準進行分拆。

4. 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 — 提供已竣工物業之物業管理服務
4. 提供融資 — 向物業買家提供融資服務
5. 提供建築及裝修工程 — 為在建項目提供建築及為物業業主提供裝修工程。

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	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業發展	—	20,933	376,324	6,097
物業投資	648	212	(1,342)	2,448
提供物業管理服務	994	1,639	645	1,120
提供建築及裝修工程	1,444	—	(262)	—
提供融資	3,184	3,596	2,074	1,354
	6,270	26,380	377,439	11,019
未分配收入			642	96
未分配開支			(25,046)	(12,188)
融資成本			(1,032)	(980)
除稅前溢利／(虧損)			352,003	(2,053)

分部業績指各分部並無分配若干其他收入、行政開支及融資成本下所賺取之溢利或應計虧損。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

以下為本集團按可申報及營運分部劃分的資產及負債分析：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業發展	2,687,224	3,226,249
物業投資	51,116	52,135
提供物業管理服務	1,486	1,066
提供建築及裝修工程	3,830	—
提供融資	165,401	188,078
總分部資產	2,909,057	3,467,528
未分配資產	38,816	22,235
綜合總資產	2,947,873	3,489,763
分部負債		
物業發展	1,796,134	2,622,199
物業投資	45,020	180
提供物業管理服務	337	281
提供建築及裝修工程	329	—
提供融資	18,493	86,698
總分部負債	1,860,313	2,709,358
未分配負債	32,193	71,286
綜合總負債	1,892,506	2,780,644

為監控分部表現及在分部間分配資源：

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

5. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行結餘及已抵押銀行存款所賺取的利息收入	327	126
待售物業的暫時租金收入	4,268	2,987
匯兌收益淨額	53	—
自保就業計劃所得政府補助	302	—
其他	19	15
	4,969	3,128

6. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
借貨	32,744	44,986
董事貸款	413	—
借貨成本總額	33,157	44,986
減：合資格資產成本的已資本化金額	(25,933)	(36,894)
	7,224	8,092

於期內按每年介乎1.85%至5.19%（截至二零一九年六月三十日止六個月：2.97%至4.17%）之比率資本化之借貸成本乃產生自供各物業發展開支之用之特定借貸。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

7. 除稅前溢利／(虧損)

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)已於扣除／(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	11,790	2,626
其他員工成本	7,954	4,930
總員工成本	19,744	7,556
減：待售物業資本化	(1,819)	(1,757)
	17,925	5,799
核數師酬金	250	300
廠房及設備折舊	122	62
使用權資產折舊	304	152
地產代理佣金(計入銷售開支)	49	1,447
出售廠房及設備的收益	—	(4)
法律及專業費用	4,627	1,280
投資物業總租金收入(扣除直接產生的經營開支)	(648)	(212)

8. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅 — 本期間	2,132	1,411
遞延稅項	—	—
	2,132	1,411

9. 股息

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息：每股0.2港仙 (截至二零一八年十二月三十一日止年度：每股15.5港仙)	1,283	99,432
截至二零二零年六月三十日止六個月中期股息：每股2.0港仙 (截至二零一九年六月三十日止六個月：無)	12,830	—

董事會於報告期末後宣派截至二零二零年六月三十日止六個月金額為12,830,000港元每股2.0港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)的中期股息。

10. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃基於以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
盈利／(虧損) 用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔期內 盈利／(虧損)	350,320	(3,241)
股份數目 用於計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數 攤薄潛在普通股之影響： 本公司已發行的尚未行使購股權(附註)	千股 641,498 —	千股 635,417 —
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	641,498	635,417

附註：計算截至二零二零年六月三十日止六個月每股攤薄盈利並不假設本公司購股權獲行使，原因為期內普通股的平均市價並無高於購股權的行使價。於上一期間，並無計算每股攤薄虧損，因為彼等的假定行使將導致每股虧損減少。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 廠房及設備變動

於本期間，本集團花費96,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：84,000港元)在廠房及設備上及並無出售任何廠房及設備(截至二零一九年六月三十日止六個月：出售總賬面值為13,000港元的若干辦公設備，所得現金為17,000港元，產生出售收益4,000港元)。

12. 投資物業及分類為持作待售資產

(A) 投資物業

	停車位 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零二零年一月一日	5,000	47,000	52,000
公平值減少	(1,340)	—	(1,340)
轉至分類為持作待售資產	(3,660)	—	(3,660)
於二零二零年六月三十日	—	47,000	47,000
於二零一九年六月三十日(經審核)	5,000	47,000	52,000

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

租賃合約並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

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

於二零二零年六月三十日，被分類為公平值層級第3級(二零一九年十二月三十一日：公平值層級第3級)的投資物業(即工業物業)(二零一九年十二月三十一日：停車位及工業物業)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而進行的評估釐定。

12. 投資物業及分類為持作待售資產(續)

(A) 投資物業(續)

在估計相關物業的公平值時，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。

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)。

本集團投資物業已質押以作為授予本集團的銀行借貸的擔保。詳情載於附註20。

(B) 分類為持作待售資產

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
轉撥自投資物業	3,660	—

於本期間，本集團已與獨立客戶就出售停車位(預期將於二零二零年九月完成)訂立三份買賣協議。於本期間，該等投資物業已轉撥至分類為持作待售資產。公平值變動虧損約1,340,000港元已於轉撥日期於損益確認。

本集團的分類為持作待售資產已質押，以作為授予本集團的銀行借貸的擔保。詳情載於附註20。本集團的資產質押將於出售交易完成後解除。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 應收貸款

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款	165,065	187,665
分析為：		
— 非即期部分	149,558	164,766
— 即期部分	15,507	22,899
總計	165,065	187,665

附註：

於二零二零年六月三十日，結餘包括：

- (i) 應收貸款137,000港元(二零一九年十二月三十一日：186,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率加2%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零一六年十一月開始償還；
- (ii) 應收貸款7,350,000港元(二零一九年十二月三十一日：7,350,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率計息。本金額將於各到期日悉數償還；
- (iii) 應收貸款147,783,000港元(二零一九年十二月三十一日：170,334,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率減1.75%的年利率計息。本金額將根據還款時間表償還；及
- (iv) 應收貸款9,795,000港元(二零一九年十二月三十一日：9,795,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率減2%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零一九年九月開始償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80%(二零一九年十二月三十一日：60%至80%)向借款人提供。本公司董事認為，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。

13. 應收貸款(續)

本集團的浮息應收貸款面臨的利率風險及其合約到期日如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款：		
一年內	15,507	22,899
超過一年但不超過兩年	21,931	41,533
超過兩年但不超過五年	127,627	123,233
	165,065	187,665

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
實際利率		
— 浮息應收貸款	3.25%至7.125%	3.5%至7.125%

於接納任何新的借款人前，管理層將會評估潛在借款人的信貸質素及釐定潛在借款人的信貸限額。於評估信貸質素時採用若干已建立信貸政策(例如審閱物業買家個人信譽報告)，主要包括了解潛在借款人的背景及自借款人取得抵押品。向潛在借款人提供的貸款利率可能有所不同，乃依據信貸質素評估結果及相關借款人提供的抵押品質素按個別基準釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

14. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於香港上市之股本證券	(a)	2,169	460
非上市投資基金	(b)	4,559	4,600
非上市參與式票據	(c)	1,519	1,519
總計		8,247	6,579
分類為：			
按公平值計入損益的金融資產：			
— 非即期		6,078	6,119
— 即期		2,169	460
		8,247	6,579

附註：

- (a) 有關投資之公平值計量分類為第1級公平值計量(根據活躍市場之報價)。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就公平值變動於損益內確認公平值收益91,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值虧損953,000港元)。
- (b) 於二零一八年五月，本集團以成本5,000,000港元認購非上市私募股權基金，相當於總基金規模之10%。本集團已就公平值變動於損益內確認公平值虧損41,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值虧損166,000港元)。該非上市基金投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (c) 於二零二零年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,519,000港元)。概無公平值變動於損益內確認(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。該非上市參與式票據的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。

15. 待售物業

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	2,152,607	2,684,971
— 已竣工物業	469,539	468,089
	2,622,146	3,153,060
將於一年後變現的物業	2,152,607	2,104,259

發展中物業均位於香港及韓國。

本公司董事認為，所有待售物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

本集團總金額約2,619,983,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,150,880,000港元)的待售物業已質押，以抵押授予本集團的銀行借貸(詳情載列於附註20)。

所有上述待售物業將於本集團一般經營周期內被出售，因此，被分類為流動資產。

租賃土地及樓宇部分無法按有關賬面值的比例分配，且全部物業分類為待售物業。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	1,348	984
租賃應收款項	2,222	1,560
	3,570	2,544
訂金及其他應收款項以及預付款項		
— 應收貸款(附註13)	15,507	22,899
— 應收貸款利息	228	300
— 租賃按金及其他應收款項	2,463	5,441
— 預付款項	3,558	1,424
	21,756	30,064
	25,326	32,608

概不容許就貿易應收款項及租賃應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應收款項及租賃應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,052	1,374
31至90日	383	501
91至180日	382	318
181至365日	396	92
超過365日	357	259
	3,570	2,544

於兩個報告期末，本集團的所有貿易應收款項及租賃應收款項均已逾期。本集團就租賃應收款項持有保證金作為抵押品。根據本集團對預期信貸虧損的評估，於本期間並無確認貿易及其他應收款項的額外信貸虧損撥備。

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或建築項目的保留款項。該等款項按現行市場年利率0.7%至1.67%（二零一九年十二月三十一日：年利率0.001%至1.65%）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20）。

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，並按現行市場利率計息。

18. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付保留金(附註)	15,913	17,721
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	8,886	8,379
— 應計核數師酬金	884	1,130
— 應計建築成本	34,282	53,157
— 應計分紅	—	4,096
— 應計代理佣金	126	1,435
— 應計管理費	2,890	2,002
— 應計法律及專業費用	2,543	8,515
— 應付利息	1,242	6,659
— 其他	1,961	1,159
	68,727	104,253

附註：於二零二零年六月三十日，7,222,000港元（二零一九年十二月三十一日：7,366,000港元）的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下8,691,000港元（二零一九年十二月三十一日：10,355,000港元）的賬齡為一至兩年。於二零二零年六月三十日及二零一九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十二個月內繳付或結清。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

19. 合約負債

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已確認收益293,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：531,000港元)，計入期初合約負債。

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

20. 借貸

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	1,820,414	2,580,184
載有按要求償還條款的借貸(在流動負債下列示) 的計劃償還期：		
— 一年內	1,393,585	2,146,561
— 超過一年但不超過兩年	369,017	75,550
— 超過兩年但不超過五年	6,566	307,638
— 超過五年	51,246	50,435
總計	1,820,414	2,580,184

20. 借貸(續)

本集團所面臨的借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息借貸：		
一年內	1,283,977	2,032,278
超過一年但不超過兩年	369,017	75,550
超過兩年但不超過五年	6,566	307,638
超過五年	51,246	50,435
定息借貸：		
一年內	1,710,806	2,465,901
	109,608	114,283
	1,820,414	2,580,184

本集團的浮息借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計息。

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率：		
— 定息借貸	3.5%	3.5%
— 浮息借貸	2.25%至4.65%	2.25%至4.6%

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 借貸(續)

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
— 發展中以供銷售，按成本計	2,152,608	2,684,971
— 已竣工，按成本計	467,375	465,909
	2,619,983	3,150,880
投資物業		
— 停車場，按公平值計(附註)	3,660	5,000
— 工業物業，按公平值計	47,000	47,000
	50,660	52,000
已抵押銀行存款	10,324	10,257
總計	2,680,967	3,213,137

附註：於二零二零年六月三十日分類為待售資產，詳情載於附註12(b)

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

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。本公司董事認為爆發的新型冠狀病毒疫情對本集團之銀行借貸並無重大影響。

21. 股本

本公司的股本變動如下：

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、 二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日	627,200,000	6,272
購股權行使	14,298,000	143
於二零一九年六月三十日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	641,498,000	6,415

新股份於各方面與現有股份享有同等地位。

22. 以股份為基礎的付款交易

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

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

22. 以股份為基礎的付款交易(續)

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。倘此將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權。

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

於期內概無授出購股權。

購股權的特定類別詳情載列如下：

	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
董事	二零一八年十月十八日	無	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日	0.75港元
僱員	二零一八年十月十八日	無	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日	0.75港元

下表披露本公司於本期間授予若干董事、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	購股權數目			於二零二零年 六月三十日 尚未行使
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	於期內行使	於期內失效	
董事	20,963,200	—	—	20,963,200
僱員	4,607,088	—	—	4,607,088
	25,570,288	—	—	25,570,288

22. 以股份為基礎的付款交易(續)

購股權的數目及加權平均行使價如下：

	加權平均行使價 港元	購股權數目
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日尚未行使	0.93	25,570,288
於二零二零年六月三十日可予行使	0.93	25,570,288

於報告期末尚未行使的購股權的行使價介乎0.75港元至0.98港元(二零一九年十二月三十一日：0.75港元至0.98港元)，而加權平均剩餘合約年期為6.5年(二零一九年十二月三十一日：7年)。

23. 出售一間附屬公司

於二零二零年一月九日，本集團出售虹彩控股有限公司及其貸款的100%權益予一名獨立第三方，代價為980,000,000港元。該出售公司主要於香港從事物業開發。於期內交易已完成。於本期間，出售一間附屬公司的收益383,197,000港元已確認至損益中。

於出售日期，資產淨值如下：

	千港元
待售物業	596,438
公用設施按金	37
股東貸款	(600,247)
資產淨值	(3,772)
出售附屬公司的資產淨值	(3,772)
減：股東貸款	600,247
交易直接應佔的專業費用	328
出售附屬公司的收益(於期內計入溢利)	383,197
總代價	980,000
按以下方式支付：	
現金	980,000

於出售事項完成後，本交易的現金流入淨額約為589,831,000港元(經扣除外部銀行借貸約390,169,000港元及現金代價980,000,000港元)。確認出售附屬公司的收益約383,197,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

24. 資本承擔

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	258,870	99,013

25. 金融工具之公平值計量

計入本集團財務報表之多項資產及負債須按公平值計量及／或作出公平值披露。

本集團金融及非金融資產及負債之公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用之輸入數據乃基於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的層級(「公平值層級」)：

- 第1層：相同項目於活躍市場所報價格(未經調整)；
- 第2層：第一級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；及
- 第3層：不可觀察輸入數據(即無法自市場數據衍生)。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響之最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

本集團的投資物業及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分別載於附註12及14。於截至二零二零年六月三十日止六個月，第1層與第2層間並無轉撥，亦無轉入或轉出第3層。

本公司董事認為簡明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。

26. 關聯方披露

(I) 交易

除其他部分所披露者外，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	
		二零二零年 六月三十日	二零一九年 六月三十日
陳文輝先生(董事)	融資成本(附註(a))	413	—
	租金開支(附註(b))	600	—
廖漢威先生(董事)	銷售佣金(附註(c))	—	119
Lala Eat Company Limited (「Lala Eat」)	酬酢開支(附註(d))	—	3
永城興業有限公司(「永城」)	汽車短期租賃之相關開支(附註(e))	30	30
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	董事宿舍短期租賃之 相關開支(附註(f))	—	990
城市酒業有限公司(「城市酒業」)	酬酢開支(附註(d))	56	12
	服務收入(附註(i))	(6)	—
城市工作坊有限公司(「城市工作坊」)	短期租賃之相關開支(附註(g))	1	100
	服務收入(附註(i))	(112)	—
城市瑜伽舞蹈有限公司(「城市瑜伽」)	租金收入(附註(h))	(11)	(718)
城市廚房有限公司(「城市廚房」)	酬酢開支(附註(d))	5	9
M&M Kitchen Limited (「M&M Kitchen」)	酬酢開支(附註(d))	2	24
展銀(香港)有限公司(「展銀」)	服務收入(附註(i))	(53)	—
城市服務公寓有限公司 (「城市服務公寓」)	服務收入(附註(i))	(29)	—
城市酒窖有限公司(「城市酒窖」)	服務收入(附註(i))	(73)	—
城市倉有限公司(「城市倉」)	服務收入(附註(i))	(68)	—
耀綽有限公司(「耀綽」)	服務收入(附註(i))	(9)	—

26. 關聯方披露(續)

(I) 交易(續)

附註：

- (a) 截至二零一九年六月三十日止六個月，來自董事之貸款按每年4.5%計息。為數39,000,000港元之貸款乃於截至二零一九年六月三十日止六個月已償還予董事。
- (b) 租金開支乃就租賃董事宿舍予董事陳文輝先生而向陳文輝先生作出之補償。
- (c) 銷售佣金乃基於僱傭函件所載的協定條款而釐定。
- (d) 酬酢開支指按雙方協定的價格由Lala Eat、城市酒業、城市廚房及M&M Kitchen提供酒品及餐飲服務。
- (e) 與汽車短期租賃有關的開支指按雙方協定的價格自永城租賃汽車。
- (f) 與董事宿舍短期租賃有關的開支指按雙方協定價格為陳文輝先生向衡鎮租賃董事宿舍。
- (g) 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。
- (h) 自城市瑜伽收取的租金收入指按雙方協定的價格自本集團租賃工作間單位。
- (i) 服務收入指按雙方協定的價格向展銀、城市服務公寓、城市工作坊、城市酒窖、城市倉及耀綽提供的裝修工程。

本公司的董事(亦為控股股東)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。彼等的酬金披露於附註7。

27. 報告期後事項

- (a) 於二零二零年七月二十一日，本集團就有關以代價460,000,000港元向本公司一名控股股東收購Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司(主要從事服務式公寓業務、酒窖及葡萄酒業務、倉儲業務及工作間業務及生產及其他投資控股業務)的非常重大收購事項而刊發公告。初始按金42,000,000港元已於二零二零年七月二十一日支付予賣方，餘下代價418,000,000港元將於完成時透過向賣方發行可換股債券結清。該交易直至本報告日期尚未完成。
- (b) 自二零二零年一月起，新冠病毒疫情已影響香港的營商環境。直至本報告日期，新冠病毒並未對本集團的營運活動或財務表現及財務狀況造成重大影響。物業發展業務、物業投資業務、物業管理服務及金融服務於疫情期間正常運營。然而，隨著新冠病毒不斷肆虐，根據新冠病毒的其後發展及傳播情況，其有可能對本集團產生重大影響。鑒於該等情況的動態性質，本公司董事將持續密切監察事態進展，並持續評估新冠病毒爆發對本集團的營運、財務狀況及財務表現的相應影響及作出積極應對。對本集團營運、現金流量及財務狀況的綜合業績的相關影響將於本集團二零二零年年度財務報表中反映。