

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「期內」)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

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至以下日期止六個月	
	附註	二零一九年 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)
收益			
出售物業及提供物業管理服務	3A	22,572	533
自出租投資物業獲取租金收入		212	472
自提供融資獲取利息收入		3,596	810
總收益		26,380	1,815
銷售及服務成本		(6,734)	(258)

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一九年 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)
毛利		19,646	1,557
其他收入	4	3,128	14,431
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的(虧損)收益		(1,119)	1,416
投資物業公平值變動的(虧損)收益		(620)	670
銷售開支		(1,491)	(1,776)
行政開支		(13,505)	(10,902)
融資成本	5	(8,092)	(19,935)
除稅前虧損	6	(2,053)	(14,539)
所得稅開支	7	(1,411)	(138)
期內虧損		(3,464)	(14,677)
期間其他全面開支			
後續有可能重新分類至損益之項目： 換算海外業之匯兌差額		(2,404)	—
期內全面開支總額		<u>(5,868)</u>	<u>(14,677)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(3,241)	(14,677)
非控股權益		(223)	—
		<u>(3,464)</u>	<u>(14,677)</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(5,573)	(14,677)
非控股權益		(295)	—
		<u>(5,868)</u>	<u>(14,677)</u>
每股虧損			
— 基準及攤薄(港仙)	9	<u>(0.51)</u>	<u>(2.34)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備		484	475
使用權資產		1,670	—
投資物業		8,050	13,470
應收貸款	10	168,226	199,260
按公平值計入損益之金融資產		6,222	6,412
收購一間公司所付按金	12	9,876	—
		<u>194,528</u>	<u>219,617</u>
流動資產			
待售物業	11	3,084,541	2,906,848
貿易及其他應收款項	12	23,412	25,959
合約成本		301	301
按公平值計入損益之金融資產		5,574	204
代管人賬目		19,805	38,877
已抵押銀行存款		10,168	10,115
銀行結餘及現金		58,217	121,369
		<u>3,202,018</u>	<u>3,103,673</u>

		二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	83,801	91,430
租賃負債		1,822	—
合約負債		2,669	692
稅項負債		75,016	73,813
借貸	14	2,533,171	2,364,437
		<u>2,696,479</u>	<u>2,530,372</u>
流動資產淨值		<u>505,539</u>	<u>573,301</u>
總資產減流動負債		<u>700,067</u>	<u>792,918</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		305	305
資產淨值		<u>699,762</u>	<u>792,613</u>
資本及儲備			
股本	15	6,415	6,272
儲備		690,162	784,587
本公司擁有人應佔權益		696,577	790,859
非控股權益		3,185	1,754
總權益		<u>699,762</u>	<u>792,613</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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，截至二零一九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」)截至二零一八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，已首次應用下列於二零一九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：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

除下文所述者外，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。

應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

2.1 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產的使用權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期以組合為基礎計量對簡明綜合財務報表的影響將不會與組合內的獨立租賃有重大分別，則擁有類似特點的租賃以組合為基礎計量。

本集團亦採用可行權宜方法，不將非租賃部分與租賃部分分開，反而將租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為單一租賃部分。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買權的汽車及董事宿舍的租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表中將使用權資產列為獨立項目。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇元素在內的物業權益款項而言，倘有關款項無法於租賃土地與樓宇元素之間可靠分配，則整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備。

可退還租賃按金

已支付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值及其後按攤銷成本計量。於首次確認時，公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期應由本集團支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約反映的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團於其中確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就其稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*之規定。有關使用權資產及租賃負債之臨時差額乃按淨額基準評估。使用權資產的折舊超過租賃負債的主要部分的租賃付款導致產生可扣除暫時性差額淨額，其被視為並未對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表造成重大影響。

作為出租人

將代價分配至合約組成部分

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*，將合約中的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值及其後按攤銷成本計量。於初始確認時對公平值作出的調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃的修改

本集團將經營租賃的修改作為從該修改生效日期開始的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

2.2 過渡及初始應用香港財務報告準則第16號產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯採用香港財務報告準則第16號，而累計影響於初始應用日期二零一九年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留盈利中確認，及並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產對租賃是否為虧損進行的評估，作為減值檢討的替代方案；

- ii. 選擇不就租期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iv. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；及
- v. 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡時，由於二零一八年十二月三十一日披露作為經營租賃承擔的餘下租賃金額為1,980,000港元的租期將於二零一九年一月一日起十二個月內終止，於採用香港財務報告準則第16號後本集團於二零一九年一月一日選擇不確認任何租賃負債及使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團無須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須由初次應用日期起按香港財務報告準則第16號就該等租賃入賬，並未重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃合約(內容與現有租賃合約的相關資產相同)按猶如於二零一九年一月一日修訂現有租賃的方式入賬。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，由二零一九年一月一日開始，有關經修後的經修訂租期的租賃付款於延長的租期內按直線基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團視已收可退還租賃按金為應用香港會計準則第17號租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。然而，並無就已收可退還租賃按金及租賃墊款作出調整，原因為涉及的金額並不重大。

香港財務報告準則第16號的過渡對於二零一九年一月一日的保留盈利並無重大影響及並未對於二零一九年一月一日於簡明綜合財務狀況表中確認的金額作出調整。

本集團作為出租人，於本中報期間應用香港財務報告準則第16號對本集團簡明綜合財務狀況表、簡明綜合損益及其他全面收益表及簡明綜合現金流量表並無重大影響。

3. 收益及分部資料

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

(A) 出售物業及提供物業管理服務之收益

分拆收益

分部	物業發展		提供物業管理服務		總計	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 六月三十日	二零一九年 六月三十日	二零一八年 六月三十日	二零一九年 六月三十日	二零一八年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
出售物業						
經活化工業大廈之車間單位 於重建工業大廈內之 停車場	16,933	—	—	—	16,933	—
	4,000	—	—	—	4,000	—
提供物業管理服務						
物業管理服務	—	—	1,639	533	1,639	533
	<u>20,933</u>	<u>—</u>	<u>1,639</u>	<u>533</u>	<u>22,572</u>	<u>533</u>
地區市場						
香港	<u>20,933</u>	<u>—</u>	<u>1,639</u>	<u>533</u>	<u>22,572</u>	<u>533</u>
收益確認的時間						
時間點	20,933	—	—	—	20,933	—
隨時間	—	—	1,639	533	1,639	533
	<u>20,933</u>	<u>—</u>	<u>1,639</u>	<u>533</u>	<u>22,572</u>	<u>533</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 — 就已竣工物業提供物業管理服務
4. 提供融資 — 向物業買家提供融資服務

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	截至以下日期止六個月	截至以下日期止六個月
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業發展	20,933	—	6,097	(4,407)
物業投資	212	472	2,448	(11)
提供物業管理服務	1,639	533	1,120	277
提供融資	3,596	810	1,354	748
	<u>26,380</u>	<u>1,815</u>	11,019	(3,393)
未分配收入			96	33
未分配開支			(12,188)	(9,969)
融資成本			(980)	(1,210)
除稅前虧損			<u>(2,053)</u>	<u>(14,539)</u>

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所產生之虧損。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。

以下為本集團按可申報及營運分部劃分的資產及負債分析：

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業發展	3,155,126	2,977,764
物業投資	8,206	13,864
提供物業管理服務	1,010	801
提供融資	186,058	221,462
總分部資產	3,350,400	3,213,891
未分配資產	46,146	109,399
綜合總資產	<u>3,396,546</u>	<u>3,323,290</u>
分部負債		
物業發展	2,577,964	2,345,678
物業投資	312	308
提供物業管理服務	180	247
提供融資	86,635	132,522
總分部負債	2,665,091	2,478,755
未分配負債	31,693	51,922
綜合總負債	<u>2,696,784</u>	<u>2,530,677</u>

4. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行結餘及已抵押銀行存款所賺取的		
利息收入	126	319
待售物業的暫時租金收入	2,987	14,060
其他	15	52
	<u>3,128</u>	<u>14,431</u>

5. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
有關下列的利息：		
借貸	44,986	29,606
董事貸款	—	99
借貸成本總額	44,986	29,705
減：合資格資產成本的已資本化金額	(36,894)	(9,770)
	<u>8,092</u>	<u>19,935</u>

於期內按每年介乎2.97%至4.17% (截至二零一八年六月三十日止六個月：3.54%) 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。

6. 除稅前虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損已於扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	2,626	2,706
其他員工成本	4,930	4,504
	<u>7,556</u>	<u>7,210</u>
減：已資本化於待售物業	(1,757)	(2,991)
	<u>5,799</u>	<u>4,219</u>
廠房及設備折舊	62	117
使用權資產折舊	152	—
地產代理佣金(計入銷售開支)	1,447	34
出售廠房及設備的收益	(4)	—
法律及專業費用	1,280	1,180
投資物業總租金收入	(212)	(472)
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
	<u>(212)</u>	<u>(455)</u>

7. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅 — 本期間	1,411	124
遞延稅項	—	14
	<u>1,411</u>	<u>138</u>

8. 股息

於本期間內，截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股15.5港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：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)，合共99,432,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：35,123,000港元)，已獲宣派及支付。

本公司董事並不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 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)
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虧損	<u>(3,241)</u>	<u>(14,677)</u>
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	635,417	627,200
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)	<u>—</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>635,417</u>	<u>627,200</u>

附註：由於彼等的假定行使將導致每股虧損減少，因此計算截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損並不假設行使本公司購股權。

10. 應收貸款

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款	<u>184,888</u>	<u>217,880</u>
分析為：		
非即期部分	168,226	199,260
即期部分(附註12)	<u>16,662</u>	<u>18,620</u>
總計	<u>184,888</u>	<u>217,880</u>

於二零一九年六月三十日，結餘包括：

- (i) 應收貸款209,000港元(二零一八年十二月三十一日：277,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率加2%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零一六年十一月開始分期償還，直至二零二一年；
- (ii) 應收貸款177,329,000港元(二零一八年十二月三十一日：210,253,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押及按貸款銀行所報香港最優惠利率減1.75%的年利率計息。本金額將根據還款時間表分期悉數償還，直至二零二九年；及
- (iii) 應收貸款7,350,000港元(二零一八年十二月三十一日：7,350,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押及按貸款銀行所報香港最優惠利率計息。本金額將於二零二一年到期及悉數償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80%向借款人提供。本公司董事認為，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。

本集團的浮息應收貸款面臨的利率風險及其合約到期日期如下：

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款		
一年內	16,662	18,620
超過一年但不超過兩年	14,815	18,267
超過兩年但不超過五年	153,411	180,993
	184,888	217,880

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零一九年 六月 三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核)
實際利率：		
— 浮息應收貸款	3.5%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借款人的信貸限額。於評估信貸質素時採用若干業已建立的信貸政策(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乃依據信貸質素評估及相關借款人提供的抵押品按個別基準釐定。

11. 待售物業

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	2,578,677	2,405,336
— 已竣工物業	505,864	501,512
	<u>3,084,541</u>	<u>2,906,848</u>
將於一年後變現的物業	<u>2,578,677</u>	<u>2,389,490</u>

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。

本集團總金額為 3,082,377,000 港元(二零一八年十二月三十一日：2,904,647,000 港元)的待售物業已質押，以抵押授予本集團的銀行借貸。詳情載於附註14。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產：		
收購一間公司的已付按金 (附註(a))	<u>9,876</u>	<u>—</u>
流動資產：		
物業管理服務之貿易應收款項	351	259
租賃應收款項	<u>19,852</u>	<u>18,987</u>
	20,203	19,246
減：信貸損失撥備 (附註(b))	<u>(18,765)</u>	<u>(18,765)</u>
	1,438	481
應收貸款 (附註10)	16,662	18,620
應收貸款利息	301	358
訂金及其他應收款項	4,541	5,015
預付款項	<u>470</u>	<u>1,485</u>
	<u>23,412</u>	<u>25,959</u>

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，就收購目標公司的全部已發行股本本集團已付的按金9,876,000港元及目標公司應付予賣方的貸款預付款，現金代價總額為49,380,000港元。目標公司擁有位於香港的物業。本公司董事擬收購物業作投資用途。餘下代價39,504,000港元將於交易完成後支付。於二零一九年六月三十日交易尚未完成。
- (b) 於二零一九年六月三十日，信貸損失撥備與一名單一客戶延遲付款且個別減值之租賃應收款項18,765,000港元(二零一八年十二月三十一日：18,765,000港元)有關。管理層認為，由於該客戶處於嚴重財務困難，該租賃應收款項為無法收回。因此，就該租賃應收款項確認信貸損失撥備18,765,000港元(二零一八年十二月三十一日：18,765,000港元)。

概不容許就物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項(扣除信貸損失撥備)之賬齡分析。

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	<u>1,438</u>	<u>481</u>

於兩個報告期末，本集團的所有物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項均為逾期，而本集團並無就此計提減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。根據本集團對預期信貸虧損的評估，於本中期期間並無確認額外貿易及其他應收款項的信貸虧損撥備。

13. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應付保留金(附註)	17,002	14,785
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	9,450	8,650
— 應計建築成本	46,181	52,136
— 應計利息	4,143	2,289
— 應計代理佣金	603	1,346
— 應計管理費	1,350	5,689
— 應計法律及專業費用	3,439	4,236
— 其他	1,633	2,299
	<u>83,801</u>	<u>91,430</u>

附註：於二零一九年六月三十日，7,366,000港元(二零一八年十二月三十一日：12,344,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下9,636,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,441,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零一九年六月三十日及二零一八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一至兩年內繳付或結清。

14. 借貸

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	<u>2,533,171</u>	<u>2,364,437</u>

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零一九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
— 已竣工物業	503,700	499,311
— 發展中物業	<u>2,578,677</u>	<u>2,405,336</u>
	3,082,377	2,904,647
投資物業	8,050	13,470
已抵押銀行存款	<u>10,168</u>	<u>10,115</u>
	<u>3,100,595</u>	<u>2,928,232</u>

15. 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：		
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日及二零一九年一月一日	627,200,000	6,272
購股權行使	<u>14,298,000</u>	<u>143</u>
於二零一九年六月三十日	<u>641,498,000</u>	<u>6,415</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。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月（「期內」）的收益約為26.4百萬港元，主要分別包括約20.9百萬港元及3.6百萬港元的物業發展及提供融資的收益（截至二零一八年六月三十日止六個月：約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），較去年同期增加約24.6百萬港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為3.2百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：虧損約14.7百萬港元）。期內，收益增加及虧損減少乃主要由於於期內完成及交付物業發展項目單位。期內每股虧損約為0.51港仙，而去年同期的每股虧損約為2.34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。期內，於該業務分部確認之收益約為20.9百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。於二零一九年六月三十日，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；及六項在建項目，即(d)柴灣角項目；(e)元朗地盤項目；(f)觀塘地盤項目；(g) Tack Lee項目；(h) Seongsu項目及(i) Sausage項目。

(a) 天際中心：

完成及交付兩個停車位，金額為約0.8百萬港元並於期內確認（截至二零一八年六月三十日止六個月：完成及交付八個停車位，金額為約10.5百萬港元）。

(b) 星星中心：

完成及交付兩個停車位，金額為4.0百萬港元並於期內確認(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。本集團於二零一九年三月及二零一九年七月就兩個停車位訂立兩份臨時買賣協議，預計將於二零一九年七月及二零一九年十月完成。於上述停車位完成後，餘下單位僅包括兩個地下車間及三個一樓停車位。

(c) 虹方：

餘下改建及加建工程於二零一九年第一季度完成。完成及交付兩個單位，金額為約16.9百萬港元並於期內確認(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。於期內，本集團就虹方三個單位訂立三份臨時買賣協議，預計將於二零一九年下半年完成。

(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。地基工程於二零一八年第二季度開展及本集團預計該項目將於二零二一年完成。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) 元朗地盤項目：

本集團有意將元朗地盤重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活的年輕住戶。本集團已自香港特別行政區的城市規劃委員會取得城市規劃批文並已向屋宇署遞交建築圖則，且正向地政總署遞交契約修訂申請。新重建項目的地基工程已於二零一八年啟動。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) 觀塘地盤項目：

本集團擬將觀塘地盤重新發展成為高端知名商廈。租戶已於二零一八年十二月相繼遷出以便於重新發展工程的啟動。圍板圖則及拆卸圖則已經香港特別行政區屋宇署批准。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。

(g) Tack Lee項目：

本集團計劃進行改建及加建工程，升級該工業大廈。本集團於二零一九年七月與該大廈最後一名租戶訂立終止協議。鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團現正探尋於該地盤進行拆除並重建新樓宇的重新發展方案。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。

(h) Seongsu項目：

該地盤位於韓國首爾聖水洞區，本集團計劃將現有兩層樓宇重新發展為高端知名商廈。該樓宇被收購時仍有一名租戶，而本集團已與該租戶訂立終止協議，以清空該樓宇。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。

(i) Sausage項目：

本集團已於二零一九年上半年完成收購，收購位於韓國首爾聖水洞區的一處地盤。該地盤並無建有任何樓宇且本集團計劃將其發展為高端知名商廈。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。其與Seongsu項目將一併被視為本集團於聖水洞區的地標。

本集團於期內著重於現有項目的規劃及開發，以確保項目的目標及時間表得到適當實現。本集團將持續關注香港及全球的最近期物業市場，以尋求最佳發展機遇。

物業投資

於二零一九年六月三十日，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8.1百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約13.5百萬港元)。期內，於該業務分部確認之收益約為0.2百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約0.5百萬港元)，較去年同期減少約0.3百萬港元。總租金收入減少主要由期內銷售停車位所致。

本集團擬通過收購新投資物業以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。

提供物業管理服務

本集團目前透過委任仲量聯行物業管理有限公司為管理代理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。為提高服務質量及更好地向租戶及最終用戶提供服務，本集團決定於二零一九年第三季度收回物業管理服務。期內，於此業務分部確認之收益為約1.6百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約0.5百萬港元)，本集團預期此業務分部將透過增加其即將竣工的項目獲得擴展。

提供融資業務

本集團正在經營此業務分部，為其自身發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。期內，於此業務分部產生之收益為約3.6百萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：0.8百萬港元)，較去年同期增加約2.8百萬港元。該收益增加主要由於為已竣工項目星星中心及虹方提供信貸融資。本集團預期，此業務分部將繼續保持穩健增長。

流動資金及財務來源

本集團於二零一九年六月三十日的總權益約為699.8百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約792.6百萬港元)。於二零一九年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約58.2百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約121.4百萬港元)。本集團的流動資產淨額約為505.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：573.3百萬港元)。本集團的流動資產約為3,202.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約3,103.7百萬港元)。流動資產增加主要由於上文物業發展一節披露的在建物業及新發展項目增加。本集團的流動負債約為2,696.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,530.4百萬港元)。流動負債增加主要由於借貸增加所致。

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。於二零一九年六月三十日，本集團的尚未償還銀行借貸約為2,533.2百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,364.4百萬港元)。於二零一九年六月三十日的銀行借貸由本集團物業、已抵押銀行存款及公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零一八年十二月三十一日的約298.3%上升至二零一九年六月三十日的約362.0%，以及由二零一八年十二月三十一日的約283.0%上升至二零一九年六月三十日的約353.7%。上述兩個比率上升主要由於銀行借貸增加。

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)由二零一八年十二月三十一日的約67.5%上升至二零一九年六月三十日的約72.9%，上升乃由於銀行借貸增加以及持作銷售的物業增加。

本集團於二零一九年六月三十日之資本承擔為約206.8百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約213.6百萬港元)。資本承擔減少主要由於在建項目產生的成本。

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。

資本結構

本公司股本變動詳情載於本公告附註15。

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。本集團已收購一處位於韓國之用地(如物業發展一節所披露)，及境外業務的商業交易、貨幣資產及負債與投資淨額的計值外幣主要為美元及韓元。

於二零一九年六月三十日，境外借款為有關收購兩處韓國用地之約170億韓元(約114.9百萬港元)(二零一八年十二月三十一日：約140億韓元(約98百萬港元))。境外借款預期將於完成出售韓國項目後償還。因本集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故本集團並無承受任何重大外匯風險。外幣資金及存款的風險按持續基準監控。本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。本集團管理層認為，本集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零一九年六月三十日，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8.1百萬港元、3,082.4百萬港元及10.2百萬港元(二零一八年十二月三十一日：分別約13.5百萬港元、2,904.6百萬港元及10.1百萬港元)，均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於期內，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本公告所披露者外，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。除本公告所披露者外，本集團截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，本集團聘有17名僱員(二零一八年十二月三十一日：16名)及委任8名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供醫療、在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i) 經濟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，比如延誤取得我們的物業發展項目的政府批准，及本集團的收益將直接受可供出售及竣工的物業組合影響；(v) 所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi) 金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(vii) 所有物業管理服務均外判予獨立第三方，彼等未必能遵守本集團要求的質量及標準向用戶提供令人滿意的日常現場管理服務；及(viii) 提供融資的信貸風險及可收回性，於經濟衰退時或會產生壞賬。

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

前景

鑒於中美貿易戰持續及香港近期政局不穩，市場存在明顯的不明朗因素，擔憂本地經濟、消費者信心及物業市場將受到負面影響。相關住房需求及購買能力整體持續向好。然而，香港人口增加及維持低利率環境或於短期內改善買方信心。

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。

為了拓寬服務範圍，迎合處於不同階段的物業發展及投資鏈的各類客戶，本集團決定建立業務分部以提供建築服務，以加強協同效益並加強成本及質量控制。本集團正申請有關許可證並寄望於二零一九年底取得所有必要許可證。

本集團亦擬向客戶提供代理服務，包括提供物業市場資料及代理服務。一站式服務提供一系列增值服務，如向潛在買方出售物業發展項目的物業、租賃及尋求二級市場。

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股2.4港仙)。於報告期內，截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股15.5港仙(二零一七年：每股5.6港仙)的末期股息已於二零一九年四月二十五日派付予股東。

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，並接獲彼等於期內已全面遵守標準守則的確認書，且本公司概無注意到董事於期內內出現違規事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於期內，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。由於彼直接指導高級管理層，故彼亦對本集團的營運承擔主要責任。

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

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、李仲明先生及蕭少滔先生，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二零一九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，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行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。

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，二零一九年八月十六日

於本公告日期，董事會包括四位執行董事陳文輝先生(主席)、張慧璇女士、廖漢威先生及龐錦強先生；一位非執行董事嚴國文先生；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。