

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 Group Company Limited

星星集團有限公司

(以開曼星星編號1560之名稱在香港經營業務)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度收益及虧損分別約為78.4百萬港元(二零二零年：約105.8百萬港元)及約為37.5百萬港元(二零二零年：溢利約302.8百萬港元)。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄虧損分別約為5.79港仙及5.79港仙，而去年同期每股基本盈利分別約為47.85港仙及37.73港仙。

星星集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	78,436	105,782
銷售及服務成本		<u>(15,751)</u>	<u>(34,849)</u>
毛利		62,685	70,933
其他收入		28,603	24,156
投資物業公平值變動的虧損		(8,528)	(70,370)
按公平值計入損益之金融資產 的公平值變動收益		143	5,219
出售一間附屬公司之收益	15	2,168	383,197
銷售開支		(3,737)	(6,731)
行政開支		(97,919)	(72,365)
融資成本	5	<u>(19,416)</u>	<u>(24,247)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(36,001)	309,792
所得稅開支	7	<u>(1,545)</u>	<u>(7,003)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(37,546)</u>	<u>302,789</u>
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(3,419)</u>	<u>9,812</u>
年內全面收益總額		<u><u>(40,965)</u></u>	<u><u>312,601</u></u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
附註		
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(37,134)	306,936
非控股權益	(412)	(4,147)
	<u>(37,546)</u>	<u>302,789</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(40,327)	316,578
非控股權益	(638)	(3,977)
	<u>(40,965)</u>	<u>312,601</u>
每股(虧損)/盈利(以港仙計)	8	
基本	<u>(5.79)</u>	<u>47.85</u>
攤薄	<u>(5.79)</u>	<u>37.73</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,416	6,000
投資物業		1,054,096	1,050,712
遞延稅項資產		3,005	–
應收貸款	10	53,048	128,591
按公平值計入損益之金融資產		6,873	6,108
		<u>1,120,438</u>	<u>1,191,411</u>
流動資產			
存貨		7,056	9,094
待售物業		3,871,827	2,733,814
貿易及其他應收款項	11	79,462	48,926
按公平值計入損益之金融資產		34,968	35,590
應收關聯公司款項		58	14,713
可收回稅款		609	–
代管人賬目		82,243	34,222
已抵押銀行存款		10,403	10,381
銀行結餘及現金		94,040	55,457
		<u>4,180,666</u>	<u>2,942,197</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	218,944	120,234
合約負債		137,177	34,033
應付一名董事款項		121,527	52,673
應付關聯公司款項		2	13,821
租賃負債		17,706	13,229
稅項負債		128	2,591
借貸	13	2,139,654	2,320,491
		<u>2,635,138</u>	<u>2,557,072</u>
流動資產淨值		<u>1,545,528</u>	<u>385,125</u>
總資產減流動負債		<u>2,665,966</u>	<u>1,576,536</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
租賃負債		39,770	31,550
借貸		1,102,332	–
可換股債券—負債部分	14	81,769	75,800
遞延稅項負債		59,839	55,506
		<u>1,283,710</u>	<u>162,856</u>
資產淨值		<u>1,382,256</u>	<u>1,413,680</u>
資本及儲備			
股本		6,415	6,415
儲備		1,385,540	1,416,326
		<u>1,391,955</u>	<u>1,422,741</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		<u>(9,699)</u>	<u>(9,061)</u>
總權益		<u>1,382,256</u>	<u>1,413,680</u>

附註

1. 一般資料

星星集團有限公司(前稱星星地產集團(開曼群島)有限公司) (「本公司」)乃在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的直接及最終控股公司為Star Properties Holdings (BVI) Limited，此乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及其最終控股方為本公司董事會主席兼執行董事陳文輝先生(「陳先生」)。註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司主要營業地點的地址由香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓更改為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓，自二零二一年十二月二十四日起生效。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理服務、提供融資業務、葡萄酒貿易及提供媒體製作服務。

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

採用新訂或經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本) 於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金優惠(已提早採納)

除香港財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團於本年度並無採納任何尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

除下文所述者外，採納該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本) – 於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金優惠(已提早採納)

於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號(修訂本)將承租人可就COVID-19疫情直接導致的租金寬免選擇不應用租賃修訂會計處理之可行權宜方法延長12個月。因此，可行權宜方法應用於租賃款項之任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的款項，惟須符合應用可行權宜方法之其他條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，首次應用該修訂的任何累計影響確認為當前會計期間起始時的保留盈利期初結餘調整。允許提前應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度對出租人所授予所有租金寬免應用可行權宜方法，該方法僅影響因COVID-19疫情直接產生原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款。由於租金寬免乃於本財政期間產生，故不會對二零二一年一月一日的期初保留盈利結餘作出追溯調整。

3. 收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收益		
出售物業	-	38,489
提供物業管理服務	7,525	3,456
提供建築及裝修工程	3,906	3,115
葡萄酒貿易	12,631	8,463
提供媒體製作服務的服務收入	1,713	1,353
	<u>25,775</u>	<u>54,876</u>
其他來源收益		
出租以下項目之租金收入：		
— 投資物業	1,536	3,190
— 服務公寓	2,464	3,069
— 倉儲及工作間	37,818	32,446
— 酒窖	6,367	6,104
自提供融資獲取利息收入	4,476	6,097
	<u>52,661</u>	<u>50,906</u>
總收益	<u>78,436</u>	<u>105,782</u>

4. 營運分部

就資源分配及評估分部表現而匯報予本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))的資料集中於所交付的貨品或所提供的服務類別。

具體而言，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—自出租物業獲取租金收入
3. 提供物業管理服務—提供物業管理及安保服務
4. 建築及裝修工程—提供建築及裝修工程
5. 提供融資—向物業買家提供融資服務
6. 葡萄酒業務—銷售葡萄酒及來自租賃酒窖的租金收入
7. 媒體製作服務—為音樂會的市場營銷、廣告及籌劃提供媒體製作服務

分部收益及業績

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業發展	-	38,489	(9,618)	408,015
物業投資	41,818	38,705	2,348	(69,369)
提供物業管理服務	7,525	3,456	464	(232)
建築及裝修工程	3,906	3,115	1,611	273
提供融資	4,476	6,097	(424)	3,626
葡萄酒業務	18,998	14,567	1,943	163
媒體製作服務	1,713	1,353	395	(838)
	<u>78,436</u>	<u>105,782</u>	<u>(3,281)</u>	<u>341,638</u>
未分配收入			16,294	7,302
未分配開支			(41,767)	(36,249)
融資成本			<u>(7,247)</u>	<u>(2,899)</u>
除稅前(虧損)/溢利			<u><u>(36,001)</u></u>	<u><u>309,792</u></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/(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。

分部資產及負債

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部資產		
物業發展	4,030,625	2,822,413
物業投資	1,043,632	1,076,173
提供物業管理服務	1,916	63
建築及裝修工程	2,893	1,619
提供融資	100,957	152,359
葡萄酒業務	60,635	58,328
媒體製作服務	863	759
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	5,241,521	4,111,714
未分配資產	59,583	21,894
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	5,301,104	4,133,608
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分部負債		
物業發展	2,914,247	1,851,834
物業投資	588,118	615,212
提供物業管理服務	186	3
建築及裝修工程	31,406	5,454
提供融資	148,633	18,783
葡萄酒業務	50,184	65,401
媒體製作服務	774	821
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	3,733,548	2,557,508
未分配負債	185,300	162,420
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	3,918,848	2,719,928
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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、可換股債券之負債部分及其他公司負債外，所有負債均分配至營運分部。

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	提供物業 管理服務 千港元	建築及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 千港元	媒體製作 服務 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：										
添置非流動資產	280	90,704	-	99	-	9	-	91,092	-	91,092
廠房及設備折舊	13	1,026	-	93	10	228	40	1,410	107	1,517
使用權資產折舊	607	-	-	-	-	1,310	-	1,917	-	1,917
就貿易應收款項確認減值虧損	-	364	-	-	-	87	-	451	-	451
投資物業公平值變動產生的虧損	-	5,412	-	-	-	3,116	-	8,528	-	8,528
利息開支	72,450	10,199	-	2	3,782	654	-	87,087	16,340	103,427
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(143)	(143)
出售一間附屬公司的收益	-	(2,168)	-	-	-	-	-	(2,168)	-	(2,168)
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部業績的金額：										
銀行結餘所賺取的利息收入	(156)	(28)	-	-	-	-	-	(184)	(22)	(206)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	提供物業 管理服務 千港元	建築及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 千港元	媒體製作 服務 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：										
添置非流動資產	-	15,434	-	150	-	212	97	15,893	-	15,893
廠房及設備折舊	-	618	-	116	10	130	59	933	-	933
使用權資產折舊	606	-	-	-	-	1,310	-	1,916	-	1,916
就貿易應收款項確認的(撥回減值虧損)/減值虧損	-	(525)	1,129	-	-	-	-	604	-	604
投資物業公平值變動產生的虧損	-	69,838	-	-	-	532	-	70,370	-	70,370
利息開支	40,349	23,458	-	-	1,480	1,285	-	66,572	21,885	88,457
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,219)	(5,219)
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部業績的金額：										
銀行結餘所賺取的利息收入	(509)	(32)	-	-	-	-	-	(541)	(124)	(665)

地區資料

本集團之營運乃位於香港及韓國。

本集團的收益全部產生自香港的營運，惟351,000港元之收益產生自韓國的運營除外。上一年度內概無收益產生自韓國。

本集團按資產地理位置劃分的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)之詳情如下。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	919,993	979,472
韓國	137,519	77,240
	<u>1,057,512</u>	<u>1,056,712</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無客戶的交易額超過本集團收益的10%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有兩個客戶的交易額超過本集團收益的10%。該等交易均與物業銷售有關。來自以下客戶的收益佔本集團銷售總額的10%以上：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶A	不適用	12,452
客戶B	不適用	12,359

5. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有關下列的利息：		
借貸	90,486	82,857
一名董事墊款	3,904	1,121
租賃負債	3,068	3,351
可換股債券的預計利息	5,969	1,128
借貸成本總額	103,427	88,457
減：合資格資產成本的已資本化金額	(84,011)	(64,210)
	<u>19,416</u>	<u>24,247</u>

於年內按每年介乎1.35%至12.15%(二零二零年：2.33%至5.0%)之比率資本化之借貸成本乃產生自用作物業發展開支的特定及一般借貸。

6. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前(虧損)/溢利已於扣除/(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	11,318	14,698
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	28,750	13,977
退休福利計劃供款	759	637
以權益結算以股份為基礎之付款開支	4,350	-
	<u>45,177</u>	<u>29,312</u>
總員工成本	45,177	29,312
減：已資本化於待售物業	(3,723)	(3,679)
	<u>41,454</u>	<u>25,633</u>
核數師酬金	1,913	1,448
—年度審核	253	250
—其他	10,001	24,776
已確認為開支的存貨成本	1,517	933
廠房及設備折舊	1,917	1,916
使用權資產折舊	1,917	1,916
就提供服務及物業租賃產生的直接營運開支 (計入銷售及服務成本)	5,750	10,073
就貿易應收款項確認減值虧損	451	604
地產代理佣金(計入銷售開支)	714	3,148
出售廠房及設備的虧損	430	-
出售投資物業的虧損	65	-
投資物業總租金收入	(48,185)	(44,809)
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)	3,003	2,975
	<u>(45,182)</u>	<u>(41,834)</u>

7. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港利得稅：		
—即期稅項	204	1,877
—過往年度(超額撥備)/撥備不足	(172)	1,631
遞延稅項	1,513	3,495
	<u>1,545</u>	<u>7,003</u>

本集團於香港的實體須繳納香港利得稅。根據兩級制利得稅稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

於韓國的集團實體須繳納韓國企業所得稅，其中包括國家及地方稅(統稱為「韓國企業所得稅」)。全球範圍內合資格實體之估計應課稅溢利將按11%至24.2%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於本年度均無估計應課稅溢利，因此未就韓國企業所得稅計提撥備。

8. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(虧損)/盈利		
用於計算每股基本(虧損)/盈利之本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(37,134)	306,936
攤薄潛在普通股之影響：		
–贖回衍生工具部分之公平值變動(附註(b))	–	(4,821)
–可換股債券之利息(扣除稅項)(附註(b))	–	1,128
	<u>(37,134)</u>	<u>303,243</u>
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	<u>(37,134)</u>	<u>303,243</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	<u>641,498</u>	<u>641,498</u>
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(a))	–	–
–可換股債券(附註(b))	–	162,175
	<u>–</u>	<u>162,175</u>
就計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>641,498</u>	<u>803,673</u>

附註：

- (a) 計算截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度每股攤薄(虧損)/盈利並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的股份平均市價。
- (b) 並無就攤薄對截至二零二一年十二月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額作出調整，乃由於未償還可換股債券的影響對呈列的每股基本虧損數額具有反攤薄影響。

9. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零二一年中期—零港仙		
（二零二零年：二零二零年中期—2.0港仙）	-	12,830
二零二零年末期—每股股份零港仙		
（二零二零年：二零一九年末期股息0.2港仙）	-	1,283
	<u>-</u>	<u>14,113</u>
	<u>-</u>	<u>14,113</u>

本公司董事會不建議派付截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

10. 應收貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款(附註)	<u>73,396</u>	<u>151,998</u>
分析為：		
— 非即期部分	53,048	128,591
— 即期部分(附註11)	<u>20,348</u>	<u>23,407</u>
總計	<u>73,396</u>	<u>151,998</u>

附註：

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，應收貸款87,000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；
- (ii) 應收貸款為58,166,000港元(二零二零年：10,027,000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；
- (iii) 應收貸款14,830,000港元(二零二零年：129,689,000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；

- (iv) 於二零二零年十二月三十一日，應收貸款為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；
- (v) 於二零二零年十二月三十一日應收貸款為2,400,000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1.75%的年利率計息；及
- (vi) 應收貸款為400,000港元(二零二零年：無)，乃以貸款人的物業單位作抵押及按年利率12%計息。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80%(二零二零年：60%至80%)向借款人提供。本公司董事認為，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
浮息應收貸款		
一年內	20,348	23,407
超過一年但不超過兩年	7,733	18,526
超過兩年但不超過五年	27,521	52,171
超過五年	17,794	57,894
	<u>73,396</u>	<u>151,998</u>

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
實際利率：		
— 浮息應收貸款	<u>3.25% to 7.0%</u>	<u>3.25% to 7.0%</u>

於接納任何新的借款人前，本集團管理層將會評估潛在借款人的信貸質素及釐定借款人的信貸限額。於評估信貸質素時採用若干較完善之信貸政策(即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客戶提供的抵押品按個別基準釐定。

11. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約之貿易應收款項	5,064	2,126
租賃應收款項	8,157	2,727
	<u>13,221</u>	<u>4,853</u>
減：信貸損失撥備	(1,617)	(1,166)
	<u>11,604</u>	<u>3,687</u>
按金及其他應收款項及預付款項		
－ 應收貸款(附註10)	20,348	23,407
－ 應收貸款利息	151	242
－ 租賃按金及其他應收款項	22,957	13,439
－ 預付款項	24,402	8,151
	<u>67,858</u>	<u>45,239</u>
	<u>79,462</u>	<u>48,926</u>

來自葡萄酒貿易之客戶獲授7天信貸期。概不容許就物業管理服務、建築及裝修工程及媒體製作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貿易應收款項(扣除信貸損失撥備)之賬齡分析。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	4,468	1,941
31至90日	1,792	1,254
91至180日	1,871	408
181至365日	2,486	50
365日以上	987	34
	<u>11,604</u>	<u>3,687</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付保留金(附註)	26,435	11,363
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	21,287	16,293
— 應計建築成本	118,247	46,103
— 應計分紅	2,411	—
— 應計代理佣金	—	1,918
— 應計管理費	2,808	1,407
— 應計法律及專業費用	6,375	12,814
— 應付利息	14,590	6,493
— 預收租金收入	20,137	10,566
— 其他	6,654	13,277
	<u>218,944</u>	<u>120,234</u>

附註：

於二零二一年十二月三十一日，22,295,000港元(二零二零年：10,850,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下4,140,000港元(二零二零年：513,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零二一年及二零二零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。

13. 借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融機構借貸	541,651	–
銀行借貸	<u>2,700,335</u>	<u>2,320,491</u>
	<u>3,241,986</u>	<u>2,320,491</u>
分析為：		
– 非即期部分	1,102,332	–
– 即期部分	<u>2,139,654</u>	<u>2,320,491</u>
	<u>3,241,986</u>	<u>2,320,491</u>
載有按要求償還條款的銀行借貸及金融機構借貸 (在流動負債下列示)的計劃償還期：		
– 一年內	1,159,647	1,467,681
– 超過一年但不超過兩年	624,244	573,616
– 超過兩年但不超過五年	108,693	200,708
– 超過五年	<u>53,647</u>	<u>78,486</u>
總計	<u>1,946,231</u>	<u>2,320,491</u>
並無載有按要求償還條款的銀行借貸的及一間金融機構的 借貸計劃償還期：		
– 一年內	193,423	–
– 超過一年但不超過兩年	1,046,346	–
– 超過兩年但不超過五年	<u>55,986</u>	–
	<u>1,295,755</u>	<u>–</u>

本集團所面臨的借貸及合約到期日期(或重設日期)如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
浮息借貸：		
一年內	1,214,157	1,311,886
超過一年但不超過兩年	1,540,589	573,616
超過兩年但不超過五年	164,680	200,708
超過五年	53,647	78,486
	<u>2,973,073</u>	<u>2,164,696</u>
定息借貸：		
一年內	138,913	155,795
超過一年但不超過兩年	130,000	—
	<u>268,913</u>	<u>155,795</u>

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
實際利率：		
— 定息借貸	4.20% – 7.50%	3.25%–5.00%
— 浮息借貸	<u>1.35% – 12.15%</u>	<u>2.50%–4.91%</u>

借貸乃由本集團以下資產作抵押：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
待售物業		
— 發展中以供銷售	3,321,759	2,284,740
— 已竣工	550,068	449,074
	<u>3,871,827</u>	<u>2,733,814</u>
投資物業	<u>911,230</u>	<u>941,903</u>
已抵押銀行存款	<u>10,403</u>	<u>10,381</u>
總計	<u>4,793,460</u>	<u>3,686,098</u>

本集團若干信貸融資須達成有關本集團若干財務比率、總權益、開發項目所產生資本開支數額及本公司董事陳先生於本公司的股權不低於60%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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之契諾。

14. 可換股債券

於二零二零年十月二十二日，本公司發行3%可換股債券，名義價值為418,000,000港元作為於上一年度收購Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司之股份及股東貸款之部分代價。可換股債券屬永續且並無到期日，其以港元計值的本金額為418,000,000港元。在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，債券自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間可按初步轉換價每股股份0.5港元(根據可換股債券的條款可予調整)轉換為本公司的普通股。

票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息到期日起計延遲票息付款最多10年。董事認為，本公司現時擬延遲票息付款，因此將可換股債券的負債部分視為非流動負債。

包含負債、贖回選擇權及換股權部分的可換股債券在初始確認時分別分類為各自的項目。各組成部分之公平值乃根據仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於發行日期(即二零二零年十月二十二日)進行的估值而確定。於各報告日期可換股債券之整體公平值乃採用二項式期權定價模式釐定。可換股債券負債部分之公平值乃採用就等值非可換股債券按基於等值市場利率之比率貼現之現金流量計算。贖回選擇權之公平值由有贖回選擇權及無贖回選擇權之等值可換股債券之公平值差額釐定。

權益部分之初始賬面值乃自可換股債券之整體公平值中扣除負債及贖回選擇權部分之公平值後釐定，並於權益內列作可換股債券—權益部分。

初步確認時之負債部分及就可換股債券隨後確認之利息開支之實際利率按實際年利率7.87%計算。

可換股債券自其發行以來概無任何贖回及轉換。

年內可換股債券各組成部分之變動載列如下：

	贖回衍生 工具部分 千港元	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零二零年十月二十二日	30,769	(74,672)	(313,698)	(357,601)
確認實際推算利息開支	-	(1,128)	-	(1,128)
公平值變動	4,821	-	-	4,821
於二零二零年十二月三十一日	35,590	(75,800)	(313,698)	(353,908)
確認實際推算利息開支	-	(5,969)	-	(5,969)
公平值變動	(622)	-	-	(622)
於二零二一年十二月三十一日	<u>34,968</u>	<u>(81,769)</u>	<u>(313,698)</u>	<u>(360,499)</u>

15. 出售一間附屬公司

於二零二一年三月三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售宏利高發展有限公司（「宏利高」）的全部股權及其貸款，代價為51,750,000港元。宏利高於香港註冊成立，主要從事物業投資項目。出售事項已於截至二零二一年十二月三十一日止年度完成。

宏利高於出售日期之資產及負債如下：

	千港元
投資物業	50,000
廠房及設備	48
應收稅項	27
其他應付款項	(306)
同系附屬公司貸款	(1,048)
遞延稅項負債	(187)
資產淨值	<u>48,534</u>
出售宏利高之淨資產價值	48,534
減：	
同系附屬公司貸款	1,048
出售一間附屬公司的收益(計入年內虧損)	<u>2,168</u>
總代價	<u><u>51,750</u></u>
按以下方式支付：	
現金	<u><u>51,750</u></u>
產生自出售之現金流入：	
現金	<u><u>51,750</u></u>

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團之收益及本公司擁有人應佔虧損分別約為78.4百萬港元(二零二零年：約105.8百萬港元)及約為37.1百萬港元(二零二零年：本公司擁有人應佔溢利約306.9百萬港元)。

末期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。截至二零二一年十二月三十一日止年度並無宣派中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧

本公司主要從事物業發展；物業投資，以進行出售、出租或資本增值；提供物業管理及安保服務；建築及裝修工程；提供融資；葡萄酒業務，包括經營酒窖及葡萄酒貿易；以及提供媒體製作服務。多項生活方式相關業務以「城市(Metropolitan)」品牌經營。此外，本集團於本年度亦從事基金投資及基金管理。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為78.4百萬港元(二零二零年：約105.8百萬港元)，較去年減少約27.4百萬港元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為37.1百萬港元(二零二零年：本公司擁有人應佔溢利約306.9百萬港元)，較去年減少約344.0百萬港元。收益及本公司擁有人應佔溢利均減少乃主要由於於本年度物業發展項目並無已完工及交付的單位及出售一間附屬公司並無產生收益(而於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售待售股份及虹彩控股有限公司的股東貸款)。期內每股基本及攤薄虧損分別約為5.79港仙及5.79港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利分別約為47.85港仙及37.73港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無於此業務分部確認的收益(二零二零年：約38.5百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有四項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心；(c)虹方及(d) Corner 19(前稱Sausage項目／Corner 1)；以及四項主要在建項目，即(e)雲之端；(f)元朗地盤項目；(g)觀塘地盤項目；及(h) Corner 50(前稱聖水洞項目／Corner 3)。本集團於報告年度及於二零二一年十二月三十一日的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

- (a) 天際中心：天際中心的所有單位均已售出及交付。
- (b) 星星中心：星星中心的所有單位均已售出及交付。
- (c) 虹彩：於截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無自完工及交付的單位中確認收益及確認自待售物業暫時性租金收入產生的收益為約15.7百萬港元(二零二零年：約34.3百萬港元(就完工及交付3個單位)及9.8百萬港元(產生自待售物業暫時性租金收入))。
- (d) Corner 19：該地盤位於韓國首爾聖水洞區。樓宇建造已完工並於二零二一年十一月二日獲得政府審批。本集團計劃出售整幢樓宇以賺取收益。為吸引機構買家及提升樓宇價值，本集團正在暫時出租所有樓層，為樓宇創造穩定及高收益。該樓宇合共有8層(B1、1層至7層)及7層將以「你好，週一(Hello Monday)」品牌經營為共用工作空間。除1層外，所有樓層均已於二零二一年十二月三十一日出租。
- (e) 雲之端：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。入夥紙已於二零二二年第一季度授予。該等單位預計將於二零二二年第二季度完工及交付。

- (f) 元朗地盤項目：本集團有意將該項目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。本集團已於二零一九年八月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。圍板及拆除工程及地基已完成。建築預計將於二零二三年第二季度完工。有關租約修訂的土地溢價已於二零二一年支付。於發出預售許可後，預計將於二零二二年第三季度開始預售。
- (g) 觀塘地盤項目：本集團擬將該項目重新發展成為高端知名商廈或一座新工業工廈。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，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。
- (h) Corner 50：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。拆卸工程已於二零二零年第二季度完成，而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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，鑒於COVID-19的影響，本集團仍採取審慎態度，同時主要專注於開發現有項目。然而，本集團將繼續關注香港及全球物業市場的最新情況，確保本集團將能夠把握最佳的發展機遇。

物業投資

本集團從事物業投資，以進行出售、出租或資本增值。部分出租收益來自提供「城市(Metropolitan)」品牌的服務式公寓；共用工作空間及倉儲。

年內於此業務分部確認的收益約為41.8百萬港元(二零二零年：約38.7百萬港元)，較去年同期增加約3.1百萬港元。以下為物業投資業務項下的服務公寓、倉儲及工作間收益的細分：

城市公寓

城市公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務，其提供之套房均按月續訂，條款靈活，家俱齊全。城市公寓之目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為2.5百萬港元(二零二零年：約3.1百萬港元)，較去年同期減少約0.6百萬港元。

城市倉儲及工作間

城市工作間從事之主要業務為向會員於多個地點提供24小時共用工作空間(包括私人房間／共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌及虛擬辦公室)，收費計劃彈性，且所有工作空間均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業的設備。城市倉儲從事之主要業務為於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為37.8百萬港元(二零二零年：約32.4百萬港元)，較去年同期增加約5.4百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為1,054.1百萬港元(二零二零年：約1,050.7百萬港元)，其中包括位於香港及韓國的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地988.3百萬港元(二零二零年：約1,008.0百萬港元)，及符合投資物業定義的使用權資產(「**使用權資產**」)65.8百萬港元(二零二零年：42.7百萬港元)。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為1,017.4百萬港元(二零二零年：1,014.9百萬港元)，其中包括位於香港及韓國的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地954.3百萬港元(二零二零年：972.4百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產63.1百萬港元(二零二零年：42.5百萬港元)。餘下投資物業分類至葡萄酒業務分部。

本集團亦會考慮是否有購買投資物業的機會，或是否有任何發展物業具備可轉換為投資物業的升值潛力，從而產生更穩定的租金收入。

提供物業管理服務

本集團正為三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方以及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理服務。本集團自二零二零年第四季度起開始向該等物業提供安保服務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為7.5百萬港元(二零二零年：約3.5百萬港元)。本集團認為提供全方位優質物業管理及安保服務有助提升我們的品牌知名度。即將竣工項目的增加以及為其他物業擁有人或發展商提供服務預期將擴展此業務分部以及有助集團日後長期產生穩定收益。

提供融資

本集團正為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為4.5百萬港元(二零二零年：6.1百萬港元)，較去年同期減少約1.6百萬港元。收益略減主要由於償還借款人貸款。於完成後續雲之端項目後，該業務分部預計將增加隨後報告期間的收益。本集團預期，此業務分部將產生穩定收益並為提高該等物業的銷量提供支持。

建築及裝修工程

作為註冊一般建築承建商，本集團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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為3.9百萬港元(二零二零年：3.1百萬港元)，本集團預期此業務分部通過提高工程質量及降低建築或翻新成本對其他業務分部將有協同效應。

葡萄酒業務

本集團從事向香港當地居民銷售葡萄酒，透過城市酒業提供交付服務及透過城市酒窖提供專業葡萄酒儲存租賃服務。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為19.0百萬港元(二零二零年：約14.6百萬港元)，較去年同期增加約4.4百萬港元。

本集團葡萄酒業務分部分類下的投資物業組合總賬面值約為36.7百萬港元(二零二零年：約35.8百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位34.0百萬港元(二零二零年：35.6百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產2.7百萬港元(二零二零年：0.2百萬港元)。

提供媒體製作服務

本集團透過提供營銷解決方案及諮詢服務(包括電影或廣告製作、籌劃媒體活動及音樂會以及藝人管理等)的城市文化製作運營此業務分部。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為1.7百萬港元(二零二零年：約1.4百萬港元)。

基金投資與管理

此外，本集團基金投資之賬面總額約為6.9百萬港元(二零二零年：約6.1百萬港元)。為拓寬融資來源以及擴大物業發展業務的市場份額，本集團計劃日後設立及管理房地產基金以籌集更多資金。

流動資金及財務資源

本集團於二零二一年十二月三十一日的權益總額約為1,382.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,413.7百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約94.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約55.5百萬港元)。本集團於二零二一年十二月三十一日之流動資產淨值約為1,545.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約385.1百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產約為4,180.7百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,942.2百萬港元)。流動資產增加主要由於代管人賬戶中預售雲之端之已收按金及分類為待售物業的物業增加。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,635.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,557.1百萬港元)。流動負債增加主要由於雲之端之預售合約負債及應付一名董事款項增加。本集團的借貸的資料於綜合財務報表下文附註13中披露。

本集團一般以內部所產生的現金流量、可換股債券及銀行及金融機構借貸為其營運提供資金。於二零二一年十二月三十一日，本集團的本公司已發行可換股債券負債部分為81.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：75.8百萬港元)；及尚未償還借貸約為3,242.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,320.5百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日的借貸由本集團物業、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)分別由二零二零年十二月三十一日的約164.1%上升至二零二一年十二月三十一日的約234.5%，以及由二零二零年十二月三十一日的約160.2%上升至二零二一年十二月三十一日的約227.7%，原因是借貸及本公司擁有人應佔虧損增加。

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)由二零二零年十二月三十一日的約54.8%增加至二零二一年十二月三十一日的約59.4%，此乃由於借貸增加。

本集團於二零二一年十二月三十一日之資本承擔為約369.9百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約419.1百萬港元)。資本承擔減少主要由於發展項目的建築合約付款所致。

本集團於二零二一年十二月三十一日年末並無重大或然負債。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。

本集團就庫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，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

資本結構

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動(二零二零年十二月三十一日：無)。

可換股債券

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)訂立收購協議，以總代價460,000,000港元收購Metropolitan Group (BVI) Limited之待售股份及待售貸款(定義見本公司日期為二零二零年九月十五日之通函)，其將以(i)現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成(「**非常重大收購事項**」)。非常重大收購事項之完成於二零二零年十月二十二日落實，而每年票面息率為3%及本金額為418,000,000港元之可換股債券已發行予Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月二十一日及二零二零年九月三十日之公告以及本公司日期為二零二零年九月十四日之通函。於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無贖回或轉換可換股債券。

外匯

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。本集團之主要匯率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發展用地及一項投資物業，及商業交易、資產及負債與境外業務的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。

於二零二一年十二月三十一日，境外銀行借貸為作為韓國發展項目之土地貸款、建築貸款及項目貸款約381億韓元(約249.4百萬港元)(二零二零年十二月三十一日：約220億韓元(約155.8百萬港元))。境外借貸預期於完成出售韓國項目後償還。於二零二一年十二月三十一日，該等銀行借貸的利率介乎3.15%至4.20%(二零二零年十二月三十一日：3.37%至5%)。

除此之外，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

於二零二一年十二月三十一日，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911.2百萬港元、3,871.8百萬港元及10.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：分別約941.9百萬港元、2,733.8百萬港元及10.4百萬港元)，均已質押以作為本集團信貸融資的抵押。

遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所盡悉，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。於本年度，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

於二零二一年三月三日(交易時段後)，Ritzzy Soar Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而買方同意購買及承讓宏利高發展有限公司之全部股權，購買價為51,750,000港元(可予調整)。出售宏利高發展有限公司之全部股權已於二零二一年九月三日完成。有關交易之詳情披露於本公司日期為二零二一年三月三日之公告。

於二零二一年六月二十五日(交易時段後)，益確有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時買賣協議，以出售位於香港夏慤道18號海富中心商場1樓94號舖之投資物業，購買價為19,000,000港元。有關臨時買賣協議及交易之詳情披露於本公司日期為二零二一年六月二十五日之公告。該交易已於二零二一年八月二十三日完成。

除本報告所披露者外，於本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或出售事項。

除本報告所披露者外，本集團截至二零二一年十二月三十一日概無其他重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有104名僱員(二零二零年十二月三十一日：99名僱員)及委任7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計劃及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) 市場風險，指可直接影響物業市場及購買力之經濟及財務狀況。其他零售業務供應商(包括提供服務式公寓、工作間、倉儲及酒窖業務)亦於香港經濟前景不樂觀時受到市場情緒的重大影響；(ii) 業務風險，如可能對我們的發展項目成本產生重大影響之銀行借貸的供應及價格水平；(iii) 行業風險，主要指建築成本不斷上漲；(iv) 監管風險，如規則變革(如政府不時實施之樓市降溫措施)可能影響我們物業發展項目的完工時間或市場情緒；(v) 供應商風險，如外判建築工程予獨立第三方，彼等可能無法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) 其他業務風險，如收益週期極為依賴物業銷售，此可能導致不同期間的盈利能力出現重大波動；(vii) 金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(viii) 提供融資的信貸風險，於經濟衰退時或會產生壞賬；(ix) 銀行借款及利率風險，可能會限制我們的業務、經營業績及財務狀況或以其他方式對其產生重大不利影響；及(x) 經營開支亦可能會受經濟狀況所影響。

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不時檢討其成效。本集團已設立風險控制委員會以協調、應對及處理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。風險控制委員會擬管理(但非消除)未達到業務目標之風險，及合理(但非絕對)保證不會出現重大錯誤陳述或損失。風險控制委員會亦負責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。本集團亦聘請內部核數師審核內部營運流程以確保遵守相關規章制度。在可能的情況下，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。

COVID-19疫情之影響

自COVID-19爆發起，本集團已採取一系列預防及控制措施，以確保業務連續性。為保護我們的工作場所免受疫情影響，本集團為全體員工提供清晰及時的指引、密切監察全體員工的健康狀況、旅行史及可能感染接觸情況、向所有地盤提供額外消毒產品及空氣淨化器等。由於城市集團的業務營運需要直接接觸多名客戶，因此本集團確保已按常規基準進行適當消毒及清潔工作。為保護員工自己及其他人，本集團已鼓勵符合條件且身體健康的員工接種COVID-19疫苗。

本集團的業務重心位於香港及韓國，檢疫政策及旅遊禁令對其並無產生重大影響。截至二零二一年十二月三十一日，COVID-19疫情對本集團的財務影響並不重大。

前景

於二零二一年，在租金及售價方面，工業物業在住宅、商業及零售等其他領域中均是香港表現最佳的物業領域。根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告每月補編(二零二二年二月)，工業物業的價格指數及租金指數分別上升9.2%及8.8%。我們於二零二零年第三季度推出的工業項目雲之端銷售表現理想，充分顯示該種利好的供求動態。逾70%的單位經已售出，其中一個單位的交易價格達建築面積每平方呎11,900港元，超出市場預期。

隨著全球大部分地區的通脹持續上升，通脹成為全球資本市場當前十分熱門的議題。例如，美國消費者價格指數於二零二二年一月按年計飆升7.5%。該因素助推觸發美聯儲貨幣政策逆轉，我們見證了聯邦基金利率已於二零二二年三月首次上調。目前普遍預期，美國於二零二二年餘下時段將會進行一系列加息，此舉將不可避免地導致香港利率上升，儘管目前尚不明確上漲幅度。

從過往來看，利率上升對香港物業市場乃屬負面因素，並且將會增加業主或其他物業買家的利息負擔。然而，該影響在負利率環境下可大幅削減。香港利率的預期漲幅於二零二二年為1-1.5%左右，而預期通脹較這一比例為高。例如，二零二一年十二月名義通脹率按年計增加2.4%。持續的負利率環境對物業等實物資產價格利好。事實上，香港的通脹率上漲速度似乎較名義利率為快，隱含著負利率的不斷擴闊。在該種情況下，物業價格實際上可能會上漲並遠超其他資產表現。作為參考，紐約、東京、首爾等全球眾多主要城市的房價均於二零二一年錄得強勁收益，而香港則為明顯的市場落伍者。

COVID-19疫情狀況及政府政策顯然是主導物業市場表現的另一重要因素。二零二二年三月，香港奧密克戎毒株感染病例數目激增超出眾多人的想像，物業市場亦受到重創。然而，我們似乎開始看到了抗疫之路盡頭的曙光。目前，香港感染新冠病毒病或擁有強勁免疫力的人數佔比很高，暗示著生活將會逐步回歸正常。政府限制亦開始放鬆。本地消費可能會迅即復歸，及國際旅行亦將開始復蘇。

最後，人口及外籍人士輕微下滑於過去兩年一直影響著香港的物業市場，惟預期該影響將逐漸衰減，且未來應不會產生任何重大負面影響。

總體而言，我們認為香港物業市場於二零二二年上半年將會遭受重創，且住宅物業價格將下跌5-10%左右。由於更多的市場供應即將面市，商業物業或會蒙受更多損失。惟例外情況則屬工業領域，該領域因投資需求強勁可能會保持繁榮景氣。於二零二二年下半年，住宅物業市場可能逐步恢復，以同比收益5-10%左右而告終結，比肩不斷上升的通脹及強勁的全球物業市場。商業物業領域或會反彈，惟受供求動態影響反彈幅度仍屬有限。零售領域亦可能會反彈，惟其反彈幅度取決於本地及旅遊消費的恢復速度。工業領域應仍會保持彈性，並於二零二二年保持逐步上升趨勢。

同時我們亦於韓國首爾擁有風險敞口，儘管存在COVID-19疫情情況，惟二零二一年房價表現十分利好。根據Knight Frank物業研究報告，首爾是二零二一年錄得總體收益30%以上全球表現最佳的物業市場之一。於二零二二年，我們預期市場將會持續保持其上升趨勢，惟其速度可能會放緩。首爾的物業市場受當地實物資產需求強勁及優質物業供應有限而持續提振。

其他資料

股東週年大會

本公司二零二二年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二二年六月二日(星期四)舉行。二零二二年股東週年大會的通告將於適當時候按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊發及寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二二年五月三十日(星期一)至二零二二年六月二日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，期間本公司概不辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年五月二十七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

進行證券交易的標準守則

本公司已就證券交易採納上市規則附錄十所載的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，確認全體董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司概無知悉於截至二零二一年十二月三十一日止年度整年間出現任何董事違規的事件。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度整年間，本公司或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，截至二零二一年十二月三十一日止年度整年間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，而該條規定主席及行政總裁的角色須予區分，不應由同一名人士擔任。

根據企業管治守則守則條文第C.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。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳華敏女士(審核委員會主席)、李仲明先生及黃偉桃博士。

審核委員會的職能乃(其中包括)協助董事會審閱本公司的財務資料(包括中期及全年業績)、按適用標準監督及檢討與外聘核數師的關係，尤其是彼等是否獨立客觀及核數程序是否有效、監察本公司的風險管理、財務風險及內部監控程序；監督本公司的企業管治職能及關連交易及向董事會作出相關推薦意見，以確保直實，高效及可靠的申報。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認為載於本公告內截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之相關數據與本集團截至該年度之經審核綜合財務報表內所載之金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之核證委聘，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就本公告表達任何核證意見。

刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公告可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.stargroup.net)閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零二一年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

為及代表董事會
星星集團有限公司
(以開曼星星編號1560之名稱在香港經營業務)
主席
陳文輝

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事陳文輝先生(主席兼行政總裁)及張慧璇女士(副主席)；兩位非執行董事嚴國文先生及徐穎德先生；及三位獨立非執行董事黃偉桃博士、李仲明先生及陳華敏女士。