

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分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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度收益及溢利分別約為1,699.3百萬港元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：約78.4百萬港元）及約為331.1百萬港元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：虧損約37.5百萬港元）。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利分別約為51.43港仙及24.40港仙，而去年同期每股基本及攤薄虧損分別約為5.79港仙及5.79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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	3	1,699,304	78,436
銷售及服務成本		<u>(1,089,207)</u>	<u>(15,751)</u>
毛利		610,097	62,685
其他收入		32,520	28,603
投資物業公平值變動的收益／(虧損)		9,726	(8,528)
按公平值計入損益之金融資產 (「按公平值計入損益」) 的公平值變動(虧損)／收益		(23,573)	143
出售一間附屬公司之收益		—	2,168
銷售開支		(56,825)	(3,737)
行政開支		(179,562)	(97,919)
融資成本		(19,196)	(19,416)
分佔一間聯營公司之業績		<u>(403)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	372,784	(36,001)
所得稅開支	6	<u>(41,677)</u>	<u>(1,545)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>331,107</u>	<u>(37,546)</u>
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
匯兌差額：			
換算海外業務之匯兌差額		3,956	(3,419)
分佔一間聯營公司之其他全面收益		<u>11</u>	<u>—</u>
		<u>3,967</u>	<u>(3,419)</u>
年內全面收益總額		<u><u>335,074</u></u>	<u><u>(40,965)</u></u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		329,933	(37,134)
非控股權益		1,174	(412)
		<u>331,107</u>	<u>(37,546)</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		333,659	(40,327)
非控股權益		1,415	(638)
		<u>335,074</u>	<u>(40,965)</u>
每股盈利／(虧損)(以港仙計)			
	7		
基本		51.43	(5.79)
		<u>51.43</u>	<u>(5.79)</u>
攤薄		24.40	(5.79)
		<u>24.40</u>	<u>(5.79)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,745	3,416
投資物業		883,038	1,054,096
於一間聯營公司之投資		15,424	–
於一間合營企業之投資		–	–
遞延稅項資產		4,029	3,005
應收貸款		76,355	53,048
按金及其他應收款項	9	102,426	–
應收一間合營企業之款項		2,750	–
按公平值計入損益之金融資產		6,129	6,873
		<u>1,094,896</u>	<u>1,120,438</u>
流動資產			
存貨		10,808	7,056
待售物業		3,841,594	3,871,827
貿易及其他應收款項	9	64,124	79,462
按公平值計入損益之金融資產		10,773	34,968
應收關聯公司款項		92	58
可收回稅款		404	609
代管人賬目		17,916	82,243
已抵押銀行存款		10,000	10,403
銀行結餘及現金		57,501	94,040
		<u>4,013,212</u>	<u>4,180,666</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	331,296	218,944
合約負債		19,216	137,177
應付一名董事款項		143,621	121,527
應付關聯公司款項		9	2
租賃負債		14,945	17,706
稅項負債		14,914	128
借貸		2,691,858	2,139,654
		<u>3,215,859</u>	<u>2,635,138</u>
流動資產淨值		<u>797,353</u>	<u>1,545,528</u>
總資產減流動負債		<u>1,892,249</u>	<u>2,665,966</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
租賃負債		32,020	39,770
借貸		–	1,102,332
可換股債券 – 負債部分	11	88,208	81,769
遞延稅項負債		54,691	59,839
		<u>174,919</u>	<u>1,283,710</u>
資產淨值		<u>1,717,330</u>	<u>1,382,256</u>
資本及儲備			
股本		6,415	6,415
儲備		1,723,110	1,385,540
		<u>1,729,525</u>	<u>1,391,955</u>
本公司擁有人應佔權益		1,729,525	1,391,955
非控股權益		(12,195)	(9,699)
		<u>1,717,330</u>	<u>1,382,256</u>
總權益		<u>1,717,330</u>	<u>1,382,256</u>

1. 一般資料

星星集團有限公司(「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灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓改為香港金鐘夏慤道18號海富中心一座6樓603室，自二零二二年十月三十一日起生效。

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：

香港財務報告準則二零一八 至二零二零年年度改進	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附的釋例指引及 香港會計準則第41號(修訂本)
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於作擬定用途前之 所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述

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。

該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

3. 收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶合約收益		
出售物業	1,619,219	—
提供物業管理服務	10,369	7,525
提供建築及裝修工程	6,472	3,906
葡萄酒貿易	6,217	12,631
提供媒體製作服務的服務收入	632	1,713
	<u>1,642,909</u>	<u>25,775</u>
其他來源收益		
出租以下項目之租金收入：		
– 投資物業	624	1,536
– 服務公寓	2,913	2,464
– 倉儲及工作間	42,804	37,818
– 酒窖	6,596	6,367
自提供融資獲取利息收入	3,458	4,476
	<u>56,395</u>	<u>52,661</u>
總收益	<u><u>1,699,304</u></u>	<u><u>78,436</u></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 — 主要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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業發展	1,619,219	—	376,611	(9,618)
物業投資	46,341	41,818	30,086	2,348
提供物業管理服務	10,369	7,525	(601)	464
建築及裝修工程	6,472	3,906	173	1,611
提供融資	3,458	4,476	(4,056)	(424)
葡萄酒業務	12,813	18,998	975	1,943
媒體製作服務	632	1,713	(6)	395
	1,699,304	78,436	403,182	(3,281)
未分配收入			8,822	16,294
未分配開支			(30,884)	(41,767)
融資成本			(8,336)	(7,247)
除稅前溢利／(虧損)			372,784	(36,001)

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部資產		
物業發展	4,044,592	4,030,625
物業投資	858,253	1,043,632
提供物業管理服務	4,847	1,916
建築及裝修工程	3,894	2,893
提供融資	102,321	100,957
葡萄酒業務	69,846	60,635
媒體製作服務	961	863
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	5,084,714	5,241,521
未分配資產	23,394	59,583
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	5,108,108	5,301,104
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分部負債		
物業發展	2,591,902	2,914,247
物業投資	479,751	588,118
提供物業管理服務	502	186
建築及裝修工程	11,593	31,406
提供融資	207,882	148,633
葡萄酒業務	54,932	50,184
媒體製作服務	1,410	774
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	3,347,972	3,733,548
未分配負債	42,806	185,300
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	3,390,778	3,918,848
	<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、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

截至二零二二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	120,625	16,311	-	-	-	7,168	7	144,111	60	144,171
廠房及設備折舊	1,770	412	-	59	10	198	37	2,486	101	2,587
使用權資產折舊	152	385	-	-	-	1,310	-	1,847	-	1,847
就貿易應收款項確認減值虧損/ (減值虧損撥回)	259	(324)	(161)	12	-	(15)	-	(229)	-	(229)
投資物業公平值變動產生的收益	-	(8,585)	-	-	-	(1,141)	-	(9,726)	-	(9,726)
利息開支	124,755	13,696	-	-	15,872	1,100	-	155,423	23,849	179,272
按公平值計入損益之金融資產公平值 變動的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	23,573	23,573
分估一間聯營公司的業績	403	-	-	-	-	-	-	403	-	403
	<u>124,755</u>	<u>13,696</u>	<u>(161)</u>	<u>59</u>	<u>15,872</u>	<u>7,168</u>	<u>7</u>	<u>155,423</u>	<u>23,849</u>	<u>179,272</u>
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	(284)	(7)	-	-	(1)	-	-	(292)	(119)	(411)
	<u>(284)</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(292)</u>	<u>(119)</u>	<u>(411)</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	提供物業 物業投資 千港元	建築及 管理服務 千港元	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的(撥回減值虧損)/ 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)
	<u>72,450</u>	<u>10,199</u>	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>3,782</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>91,092</u>	<u>16,340</u>	<u>103,427</u>
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)
	<u>(156)</u>	<u>(28)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(184)</u>	<u>(22)</u>	<u>(206)</u>

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1,163,861,000港元(二零二一年：351,000港元)之收益產生自韓國的運營除外。

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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	885,413	919,993
韓國	116,835	137,519
	<u>1,002,248</u>	<u>1,057,512</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度，有一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。來自該名客戶的收益佔本集團銷售總額的10%以上：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶A	<u>1,160,140</u>	<u>不適用</u>

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%。

5. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利／(虧損)已於扣除／(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	6,388	11,318
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	38,621	28,750
退休福利計劃供款	1,387	759
以權益結算以股份為基礎之付款開支	-	4,350
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	46,396	45,177
減：已資本化於待售物業	(1,144)	(3,723)
	<hr/>	<hr/>
	45,252	41,454
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
核數師酬金		
– 年度審核	1,916	1,913
– 其他	263	253
已確認為開支的存貨成本	1,079,207	10,001
廠房及設備折舊	2,587	1,517
使用權資產折舊	1,847	1,917
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)	10,000	5,750
匯兌差額，淨額	86,187	16,553
就貿易應收款項確認(減值虧損撥回)／減值虧損	(229)	451
地產代理佣金(計入銷售開支)	44,544	714
出售廠房及設備的虧損	34	430
出售一項投資物業的虧損	400	65
租賃修訂的虧損／(收益)	260	(830)
投資物業總租金收入	(52,937)	(48,185)
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)	2,926	3,003
	<hr/>	<hr/>
	(50,011)	(45,182)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 所得稅開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港利得稅：		
– 即期稅項	760	204
– 過往年度超額撥備	(169)	(172)
韓國企業所得稅		
– 即期稅項	14,551	–
– 附屬公司分派股息的預扣稅	32,831	–
遞延稅項	(6,296)	1,513
	<u>41,677</u>	<u>1,545</u>

於香港的集團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10%至25%的累進稅率徵收韓國企業所得稅，惟兩間於韓國註冊成立且符合成為項目融資載體的附屬公司除外。倘該等附屬公司向股東分配其多於90%的可分配溢利，則應付股東的股息可自應課稅收入中扣除。由於截至二零二一年十二月三十一日止財政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。

7. 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本盈利／(虧損)		
– 本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	329,933	(37,134)
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))	24,194	不適用
– 可換股債券之利息(扣除稅項)(附註(b))	6,439	不適用
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	360,566	(37,134)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	千股	千股
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	641,498	641,498
	<hr/>	<hr/>
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))	不適用	不適用
– 可換股債券(附註(b))	836,000	不適用
	<hr/>	<hr/>
就計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	1,477,498	641,498
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 計算截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利／(虧損)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二零二二年及二零二一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金額具有反攤薄影響。

8. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零二一年末期 – 每股零港仙		
(二零二一年：二零二零年末期股息零港仙)	—	—
	<u> </u>	<u> </u>

本公司董事會不建議派付截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息。

9. 貿易應收款項及已付按金

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及租賃應收款項(扣除信貸損失撥備)之賬齡分析。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	2,768	4,468
31至90日	1,812	1,792
91至180日	1,451	1,871
181至365日	1,163	2,486
365日以上	611	987
	<u> </u>	<u> </u>
	7,805	11,604
	<u> </u>	<u> </u>

年內，本集團就韓國一個物業發展項目向多名賣家及銷售商支付按金合共為99,041,000港元(二零二一年：無)以收購一塊土地及預付建築成本，並於二零二三年三月獲得該土地之土地業權及其後轉讓予本集團一間聯營公司。於二零二二年十二月三十一日，已付按金分類為非流動資產。

10. 貿易應付款項

所有貿易應付款項沒有獲授信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	2,305	—
31至90日	3	—
91至180日	5	—
181至365日	—	—
365日以上	27	—
	<u>2,340</u>	<u>—</u>

11. 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港元作為於過往年度收購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
於二零二一年一月一日	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>
確認實際推算利息開支	–	(6,439)	–	(6,439)
公平值變動	(24,195)	–	–	(24,195)
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>10,773</u></u>	<u><u>(88,208)</u></u>	<u><u>(313,698)</u></u>	<u><u>(391,133)</u></u>

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之收益及本公司擁有人應佔溢利分別約為1,699.3百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約78.4百萬港元)及約為329.9百萬港元(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37.1百萬港元)。

末期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無宣派中期股息(截至二零二一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；基金投資及基金管理；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。

於二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為1,699.3百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約78.4百萬港元)，較去年增加約1,620.9百萬港元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約為329.9百萬港元(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37.1百萬港元)，較去年增加約367.0百萬港元。收益及本公司擁有人應佔溢利均增加乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度已完工及交付韓國發展項目的三幢樓宇以及虹方及雲之端的物業及停車場單位(對比截至二零二一年十二月三十一日止年度物業發展項目並無已完工及交付的單位)。截至二零二二年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利分別約為51.43港仙及24.40港仙，而去年同期每股基本及攤薄虧損分別約為5.79港仙及5.79港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，該業務分部確認收益約為1,619.2百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有七項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心；(c)虹方；(d)雲之端；(e) Corner 19；(f) Corner 25及(g) Corner 50；以及兩項主要在建項目，即(h)雨後；及(i)觀塘地盤項目。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度及於二零二二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：

香港項目：

- (a) 虹方：於截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售竣工單位及就持作待售物業確認暫時租金收入分別為約 56.2 百萬港元及 14.1 百萬港元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：並無確認完成及交付單位的收益，及就持作待售物業確認暫時租金產生的收入為約 15.7 百萬港元）。
- (b) 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，本集團重新發展新樓宇。雲之端已於二零二二年第二季度竣工，而入夥紙已於二零二二年第一季度授予。於二零二二年第二季度已完成竣工及收益確認。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，收益約 402.9 百萬港元已於完成及交付該項目的 187 個物業及停車場單位時確認（截至二零二一年十二月三十一日止年度：無）。
- (c) 雨後項目：本集團正在將雨後重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅綜合體。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。有關租約修訂的土地溢價已於二零二一年支付。上蓋建築工程已於二零二三年第一季度完成，大約將於二零二三年三月底前獲授予入夥紙。同時，預售許可已於二零二三年二月底發出，並於二零二三年三月開始預售。工程預計將於二零二三年下半年完工。
- (d) 觀塘地盤項目：本集團計劃將該項目重新發展成為擁有迷人海景的新氣派知名工業／辦公大樓。現有樓宇圍板及拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。該大樓計劃於二零二三年第三季度開始發展。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。

韓國首爾項目：

- (e) Corner 19 項目：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。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。本集團已於二零二二年第三季度出售整幢樓宇以賺取收益。

- (f) **Corner 25 項目**：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，與Corner 50 項目及Corner 19 項目位於同一片區。本集團於二零二零年收購該項目作為物業投資，並於二零二二年第二季度改變計劃重新發展該項目為高端知名大廈，作為本集團於聖水洞區的地標。重新發展工程已於二零二二年第二季度完成。本集團已於二零二二年第三季度出售整幢樓宇以賺取收益。
- (g) **Corner 50 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。拆卸工程已於二零二零年第二季度完成，而工程已於二零二二年第三季度完成。本集團已於二零二二年第三季度出售整幢樓宇以賺取收益。
- (h) **Big Triangle 項目**：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，該項目於截至二零二二年十二月三十一日止年度由本集團設立的一間聯營公司及兩名獨立第三方重新發展為高端知名大廈及零售綜合體。本集團於二零二二年收購該項目作為於一間聯營公司的投資。收購該項目的土地及設計工程自二零二二年第三季度開始，並於二零二三年第一季度完成。該項目的拆卸工程預計將於二零二三年第二季度完工，而建設工程則預計將於二零二六年第一季度完工。

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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內此業務分部確認的收益約為46.3百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約41.8百萬港元)，較去年同期增加約4.5百萬港元。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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為2.9百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約2.5百萬港元)，較去年同期增加約0.4百萬港元。

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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為42.8百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約37.8百萬港元)，較去年同期增加約5.0百萬港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為883.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,054.1百萬港元)，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834.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約988.3百萬港元)，及符合投資物業定義的使用權資產(「**使用權資產**」)48.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：65.8百萬港元)。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為838.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：1,017.4百萬港元)，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800.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：954.3百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產37.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：63.1百萬港元)。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

本集團正為四項竣工項目天際中心、星星中心、虹方及雲之端、上環兩幢商業大樓以及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理及安保服務。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為10.4百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約7.5百萬港元)。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本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商業及工業項目的個人及公司客戶提供信貸融資。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為3.5百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：4.5百萬港元)，較去年同期減少約1.0百萬港元。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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為6.5百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：3.9百萬港元)，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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為12.8百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約19.0百萬港元)，較去年同期減少約6.2百萬港元。於二零二三年第一季度，其第四個酒窖於海景大廈B座404A室開業。未來城市酒窖的收益有望會進一步增長。

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45.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約36.7百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位34.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：34.0百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產11.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：2.7百萬港元)。

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、籌劃媒體活動或音樂會以及藝人管理等)的城市文化製作運營此業務分部。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為0.6百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：約1.7百萬港元)。

基金投資與管理

此外，本集團基金投資之賬面總額約為6.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約6.9百萬港元)。減少約0.8百萬港元主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度內贖回若干基金投資權益約0.9百萬港元。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

本集團於二零二二年十二月三十一日的權益總額約為1,717.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,382.3百萬港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約57.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約94.0百萬港元)。本集團於二零二二年十二月三十一日之流動資產淨值約為797.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,545.5百萬港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產約為4,013.2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約4,180.7百萬港元)。流動資產減少主要由於代管人賬戶中預售該等物業之已收按金及分類為待售物業的物業減少。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債約為3,215.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約2,635.1百萬港元)。流動負債增加主要由於借貸及應付一名董事款項增加。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的本公司已發行可換股債券負債部分為88.2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：81.8百萬港元)；及尚未償還借貸約為2,691.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約3,242.0百萬港元)。於二零二二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)分別由二零二一年十二月三十一日的約234.5%下跌至二零二二年十二月三十一日的約156.7%，以及由二零二一年十二月三十一日的約227.7%下跌至二零二二年十二月三十一日的153.4%，原因是還款導致借貸減少及本公司擁有人應佔溢利增加。

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)由二零二一年十二月三十一日的約59.4%減少至二零二二年十二月三十一日的約51.6%，此乃由於本集團借貸總額減少。

本集團於二零二二年十二月三十一日之資本承擔為約744.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約369.9百萬港元)。資本承擔增加主要由於本集團就韓國一個物業發展項目(附註9)訂立土地收購買賣協議及建築合約所致。

本集團於二零二二年十二月三十一日並無重大或然負債。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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動(截至二零二一年十二月三十一日止年度：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。於二零二二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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已出售位於韓國之三幢樓宇，以及再投資若干所得款項於一處發展用地。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。於截至二零二二年十二月三十一日，本集團錄得匯兌虧損約86.2百萬港元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：16.6百萬港元)。該增加主要由於韓國附屬公司向本集團作出的利潤分配實現匯兌虧損。

本集團管理層認為，由於未來兩年本集團於韓國並無發展成熟的項目將向本集團作出的利潤分配，故該利潤分配匯兌虧損屬一次性性質。

於二零二二年十二月三十一日，境外銀行借貸為作為營運資金貸款(二零二一年十二月三十一日：韓國發展項目之土地貸款、建築貸款及項目貸款)約2億韓元(約1.0百萬港元)(二零二一年十二月三十一日：約381億韓元(約249.4百萬港元))。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，境外借貸已於完成及出售韓國項目後償還。於二零二二年十二月三十一日，該等銀行借貸的利率為5.1%(二零二一年十二月三十一日：介乎3.15%至4.20%)。

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本地運營經歷任何重大困難或流動資金流動性問題。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及已抵押銀行存款之賬面值分別約為834.7百萬港元、3,841.6百萬港元及10.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：分別約911.2百萬港元、3,871.8百萬港元及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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團投資一項新發展項目 Big Triangle 項目，並與兩名獨立第三方於韓國設立一間聯營公司 Bigtriangle PFV Co. Ltd (「聯營公司」)。聯營公司計劃將該項目重新發展為高端知名辦公室及零售綜合體。

除本公告其他地方所披露者外，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，而本集團截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘有 122 名僱員 (二零二一年十二月三十一日：104 名僱員) 及委任 7 名董事 (二零二一年十二月三十一日：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。截至二零二二年十二月三十一日，COVID-19 疫情對本集團的財務影響並不重大。

前景

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，全球經濟環境繼續面臨挑戰，包括利率上調、通脹、外匯市場波動，以及消費者情緒低迷，尤其是中港疫情反覆無常，進一步妨礙經濟復甦的步伐。在變幻莫測的時勢下，本集團依舊專注於改善業務表現及經營效率。隨著各國開始放寬防疫相關限制，促進全球經濟活動及刺激國際旅遊，宏觀全球經濟的逆境也逐漸消除。

通脹仍然是這兩年來美國資本及股票市場最熱門的話題之一。儘管如此，在該高通脹率下的強硬利率政策則一直為美國帶來另一個經濟問題。根據美國商務部經濟分析局 (U.S. Bureau of Economic Analysis) 所發佈的展望報告，美國經濟於二零二二年下半年有所改善，實際 GDP 於二零二二年增長 2.1% 後，於二零二二年第二季度年化環比萎縮 0.9%。倘聯儲局如市場預期繼續加息，則不明朗的衰退可能會觸發聯儲局重新評估利率政策。

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。移民潮、按揭利率上升以及中國內地及世界各地的邊境凍結均很可能導致物業價格下跌。

香港特別行政區政府推出新的體制措施及開展一連串計劃，以吸引人才和企業來港。除積極培育和保留本地人才外，新措施包括推出高端人才通行證計劃、精簡一般就業政策和內地人才及專業人士入境計劃、暫停優質移民入境計劃年度名額、放寬非本地畢業生的入境安排，以及優化科技人才入境計劃。這些及時的措施不僅讓合資格的過境人才提升香港的競爭力，更可進一步支持本地物業市場。此外，香港特別行政區政府於二零二三年二月發表的《2023／24年度財政預算案》公佈了經調整的從價印花稅幅度，減輕普通家庭首次購買住宅物業（尤其是中小型住宅單位）的負擔。在上述政府措施的推動下，本集團對於香港的物業市場持審慎樂觀態度。

隨著近期中港邊境重開及撤銷旅遊限制，兩地將有望恢復文化交流及經濟活動並日趨頻繁，從而帶來可觀的經濟復甦。中國內地堅持對外開放，並在「十四五」規劃及發展粵港澳大灣區（「大灣區」）等國家重點戰略下堅定前行，締造更美好的將來。中國內地無疑將繼續擔當全球經濟的重要增長動力。北部都會發展戰略將加強我們與大灣區的聯繫，為香港提供具創新及技術設施和基建的新商業中心。在大灣區城市繼續發展經濟的同時，香港將繼續擔當跨境貿易及休閒旅遊的強大樞紐。

在韓國首爾，儘管經濟自二零二二年第四季度開始衰退，我們仍於截至二零二二年十二月三十一日止年度成功銷售 Corner 19、Corner 25 及 Corner 50 項目，並錄得可觀的財務業績。根據 Knight Frank 物業研究報告，韓國仍是二零二三年吸引國際資本注資最受關注的亞洲國家之一。在二零二三年，我們預計韓國的情況將會因國際需求增加而於下半年有所改善，去槓桿週期亦將會迎來終結。

在即將來臨的二零二三年，本集團樂見各個市場及行業的積極發展，同時意識到在籌備復甦的同時審慎監察市場變化的重要性。此外，中國邊境重開將會為香港的住宅市場給予支援，我們相信住宅物業價格將於年內保持穩定並逐步反彈。

報告期後事項

自二零二二年十二月三十一日起直至本公告日期，除本公告其他地方所披露者外，董事會並不知悉發生任何須於此披露之任何重大事件。

其他資料

股東週年大會

本公司二零二三年股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二三年六月一日（星期四）舉行。二零二三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

本公司將由二零二三年五月二十九日（星期一）至二零二三年六月一日（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二零二三年五月二十五（星期四）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」），地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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二零二二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二零二二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

截至二零二二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，截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及以上事宜。

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二零二二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二零二二年十二月三十一日止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二零二二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，二零二三年三月二十九日

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；兩位非執行董事徐穎德先生及嚴國文先生；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。