



STAR GROUP ASIA LIMITED

星星集團亞洲有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1560

中期報告  
2024



# 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	12
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	21
中期簡明綜合財務狀況表	22
中期簡明綜合權益變動表	24
中期簡明綜合現金流量表	25
中期簡明綜合財務報表附註	26

## 註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park,  
PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands

## 總部及香港主要營業地點

香港金鐘夏慤道 18 號  
海富中心一座 6 樓 603 室

## 公司網站

[www.stargroupasia.com](http://www.stargroupasia.com)

## 董事會

### 執行董事

陳文輝先生  
張慧璇女士

### 非執行董事

徐穎德先生  
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 (FCG HKFCG)

## 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  
李仲明先生  
徐穎德先生

## 執行委員會

陳文輝先生 (主席)  
張慧璇女士



## 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  
中環德輔道中83號

富邦銀行  
香港中環德輔道中38號  
富邦銀行大廈

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  
(註冊公眾利益實體核數師)

### 開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Windward 3, Regatta Office Park, 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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓



## 業務回顧

本公司主要從事物業發展；用於出售、出租或資本增值之物業投資；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。

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的收益約為517.9百萬港元，主要包括自銷售竣工項目、物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約477.5百萬港元、21.6百萬港元及7.3百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約160.3百萬港元，主要包括自銷售竣工項目、物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約118.6百萬港元、21.8百萬港元及8.9百萬港元)，較去年同期增加約357.6百萬港元。收益增加乃主要由於銷售竣工項目雨後，其於二零二三年下半年開始銷售。截至二零二四年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損為約218.5百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損為約29.7百萬港元)。虧損增加主要由於(i)銷售物業單位於截至二零二四年六月三十日止六個月之毛損約51.2百萬港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月為毛利約0.9百萬港元；(ii)撇減待售物業於截至二零二四年六月三十日止六個月為64.8百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)；及(iii)融資成本(扣除合資格資產成本的已資本化金額後)由截至二零二三年六月三十日止六個月約7百萬港元增加約75.9百萬港元至截至二零二四年六月三十日止六個月約83.4百萬港元。期內每股基本虧損約為34.07港仙，而去年同期則為每股虧損約4.64港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

## 物業發展

於截至二零二四年六月三十日止六個月，該業務分部確認收益約為477.5百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：118.6百萬港元)。於二零二四年六月三十日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)虹方；(b)雲之端；及(c)雨後；以及兩項待發展項目，即(d)觀塘地盤項目；及(e)Big Triangle項目(由本集團一間聯營公司持有)。本集團於中期期間及於二零二四年六月三十日的現時物業發展項目整體概要及最新情況如下：

香港項目：

- (a) 虹方：於截至二零二四年六月三十日止六個月，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21.1百萬港元及5.0百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：分別為約7.5百萬港元及6.3百萬港元)。
- (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竣工，且已自二零二二年第二季度起確認收益。於截至二零二四年六月三十日止六個月，本項目並無銷售任何單位(截至二零二三年六月三十日止六個月：40個單位111.2百萬港元)。

## 管理層討論及分析

- (c) 雨後項目：本集團將雨後重新發展成為位於元朗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。該項目提供335個住宅單位、5間地舖及65個停車位。預售許可已於二零二三年二月發出。上蓋建築工程已於二零二三年第一季度完成，並分別於二零二三年四月及二零二三年十月獲授入伙紙及合約完成證明書。於二零二三年下半年已完成竣工及收益確認。截至二零二四年六月三十日止六個月，收益約456.4百萬港元已於完成及交付該項目的73個住宅單位時確認（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。
- (d) 觀塘地盤項目：該地盤總面積約為12,600平方尺，分為工業／辦公室用地。該臨海項目可以180度欣賞維多利亞港全景，俯瞰香港島的壯麗景色。

韓國首爾項目：

- (e) Big Triangle項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，該項目於二零二二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。該項目的拆卸工程已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。部分出租業務透過提供「城市(Metropolitan)」品牌的服務式公寓；共用工作空間及倉儲進行。

截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為21.6百萬港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：約21.8百萬港元），較去年同期輕微減少約0.2百萬港元。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：

### 城市服務公寓

城市服務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，傢俱齊全。城市服務公寓之目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務確認的收益約為1.7百萬港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：約1.7百萬港元）。



## 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，以迎合不同需要。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。截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務確認的收益約為19.1百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約19.5百萬港元)，較去年同期輕微減少約0.4百萬港元。

於二零二四年六月三十日，本集團的投資物業組合總賬面值約為776.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約776.6百萬港元)，其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地725.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：位於香港的約725.8百萬港元)，及符合投資物業定義的使用權資產(「使用權資產」)50.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：50.8百萬港元)。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為733.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：733.0百萬港元)，其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地691.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：691.8百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產41.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：41.2百萬港元)。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

本集團正為五項竣工項目天際中心、星星中心、虹方、雲之端及雨後、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服務及安保服務。於截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為7.1百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約5.9百萬港元)。收益增加乃由於雨後的物業管理服務費用。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。已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。於截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務分部產生的收益約為1.5百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：2.0百萬港元)，乃由於應收貸款餘額減少而減少約0.5百萬港元。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。於截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務分部產生的收益約為3.0百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：3.2百萬港元)。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。於截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為7.3百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約8.9百萬港元)，較去年同期增加約1.6百萬港元。減少乃由於葡萄酒銷售收益於本期間有所下降。

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43.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：43.6百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位34.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：34.0百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產9.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：9.6百萬港元)。

### 提供媒體製作服務

本集團透過諮詢服務(包括提供電影或廣告；籌劃媒體活動、音樂會及藝人管理)的城市文化製作運營此業務分部。於截至二零二四年六月三十日止六個月，於此業務分部並無產生任何收益(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

### 基金投資與管理

本集團基金投資之賬面總額約為5.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約5.2百萬港元)。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。

## 資本結構

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司股本並無變動(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零二四年六月三十日的總權益約為1,188.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約1,414.3百萬港元)。於二零二四年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約21.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約46.9百萬港元)。本集團的流動資產淨值約為467.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：730.8百萬港元)。本集團的流動資產約為2,534.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約3,157.1百萬港元)。流動資產減少主要由於物業單位銷售(被分類為持作出售物業)。本集團的流動負債約為2,067.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約2,426.4百萬港元)。流動負債減少主要由於於中期期間使用物業單位銷售產生的所得款項償還銀行貸款。

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。於二零二四年六月三十日，本集團擁有的由本公司發行的可換股債券負債部分為約58.6百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約95.2百萬港元)；及尚未償還借貸約為1,680.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約2,069.0百萬港元)。於二零二四年六月三十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)分別由二零二三年十二月三十一日的約146.3%下跌至二零二四年六月三十日的約141.4%，以及由二零二三年十二月三十一日的約143.0%減少至二零二四年六月三十日的約139.6%，乃主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月償還借貸。

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)於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日分別約為50.3%及48.9%。

本集團於二零二四年六月三十日之資本承擔為約13.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約12.6百萬港元)。

於二零二四年六月三十日，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，足以滿足其運營及潛在投資需求以及應對市場變化。



### 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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月並無贖回或轉換可換股債券（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

### 外匯風險

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流量、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。本集團於韓國經營業務，而商業交易、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。

於二零二四年六月三十日，境外借貸為約18億韓元（約10.2百萬港元）（二零二三年十二月三十一日：約1億韓元（約0.7百萬港元）），作為韓國業務經營之營運資金貸款。境外借貸預期二零二四年償還。於二零二四年六月三十日，該等銀行借貸的利率為每年5.9%（二零二三年十二月三十一日：每年6.2%）。

除此之外，本集團並無任何重大外匯風險。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

於二零二四年六月三十日，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 725.8 百萬港元、2,295.1 百萬港元及 10.0 百萬港元（二零二三年十二月三十一日：分別約 725.8 百萬港元、2,816.7 百萬港元及 10.0 百萬港元），均已質押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悉，本集團在重大方面已遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於報告期間，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

除本報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，而本集團截至二零二四年六月三十日概無其他重大投資或資本資產計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘有 124 名僱員（二零二三年十二月三十一日：133 名僱員）及委任 7 名董事（二零二三年十二月三十一日：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教育津貼、醫療計劃、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



## 管理層討論及分析

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。

### 前景

二零二四年上半年，全球經濟格局持續面臨挑戰，香港面對持續通脹壓力及利率高企。該等因素導致消費者及企業繼續保持謹慎態度，影響市場整體情緒。

儘管面對重重障礙，香港物業市場仍展現復甦跡象。邊境重新開放及透過「高端人才通行證計劃」等措施持續引進人才，激活了市場需求。由於優秀人才在本地定居，住宅市場受到需求帶動，使租賃市場越趨活躍。

截至二零二四年六月三十日，本集團「雨後」項目已取得重大進展，成功銷售大量住宅單位。我們對質素的承諾以及元朗優越地理位置仍然是吸引市場關注的主要因素，我們預計即使在市況波動的情況下，仍可及時完成剩餘單位的銷售。

展望未來，我們對香港物業的長期價值保持樂觀。同時，為了實現業務多元化，本公司將積極尋求日本及韓國等亞洲其他地區的物業及相關發展機會。我們致力於適應不斷變化的經濟環境，確保能夠把握新機遇，同時有效管理風險。



## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無宣派末期股息(二零二二年十二月三十一日：無)。

## 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

於二零二四年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見經不時修訂、補充或以其他方式修改的香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及／或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／或淡倉；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」)須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：



(A) 於二零二四年六月三十日於股份及相關股份中的好倉：

董事／主要行政人員姓名	持有股份數目 (實益擁有人／ 透過受控制法團)	於購股權之 權益 (附註2)	於上市公司的 其他衍生權益	總計	佔本公司股 權概約百分比 (附註4)
陳文輝先生	432,140,800 (附註1)	10,000,000	836,000,000 (附註3)	1,276,710,800	199.02%
張慧璇女士	300,000	2,300,000	—	2,600,000	0.41%
嚴國文先生	—	1,070,400	—	1,070,400	0.17%
陳華敏女士	156,000	1,070,400	—	1,226,400	0.19%
李仲明先生	—	1,070,400	—	1,070,400	0.17%
黃偉桃博士	—	600,000	—	600,000	0.09%

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. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 於 836,000,000 股股份中擁有權益。*Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 由陳文輝先生間接持有 100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 擁有權益的股份中擁有權益。
4. 該等百分比乃根據二零二四年六月三十日的已發行股份總數(即 641,498,000 股股份)計算。

(B) 於二零二四年六月三十日於債權證中的好倉：

董事／主要行政人員姓名	債權證數目			總計	佔已發行債權證總數的概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
陳文輝先生	—	—	418,000,000 港元 (附註 1)	418,000,000 港元	100%

附註：

1. 可換股債券於二零二零年十月二十二日發行予 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited*，而 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 由陳文輝先生間接持有 100% 權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（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或被視作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（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視作或當作持有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須記入本公司之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，據董事所知悉，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司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3分部之條文須予披露或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的權益或淡倉：

### 於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	於購股權之權益	佔本公司股權概約百分比 (附註4)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人(附註1)	432,140,800	—	67.36%
林建國先生	受控制法團權益(附註2)	38,259,200	—	5.96%
	實益擁有人	1,384,000	—	0.22%
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人(附註2)	38,259,200	—	5.96%
Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited	實益擁有人(附註3)	836,000,000	—	130.32%

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 擁有權益的股份中擁有權益。
2. Eagle Trend (BVI) Limited 為 38,259,200 股普通股的登記或實益擁有人。Eagle Trend (BVI) Limited 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 擁有權益的股份中擁有權益。
3. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 於 836,000,000 股股份中擁有權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 由陳文輝先生間接持有 100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
4. 該等百分比乃根據二零二四年六月三十日的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。
5. 上述所有權益均為好倉。

於二零二四年六月三十日，據董事所知悉，概無任何人士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3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉。

## 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。

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	行使期	行使價格
二零一七年一月二十五日	26,107,200 (附註1)	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98 港元 (附註1)
二零一八年十月十八日 (附註2)	21,193,088	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
二零二零年十一月二十三日 (附註2)	32,950,000	二零二零年十一月二十三日至 二零三零年十一月二十二日	0.41 港元
二零二零年十二月十一日	10,000,000	二零二一年一月二十六日至 二零三零年十二月十日	0.41 港元
二零二一年一月二十七日	27,250,000	二零二一年一月二十七日至 二零三一年一月二十六日	0.418 港元

附註：

- 由於本公司分別於二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日發行紅股及公開發售股份，故尚未行使購股權的數目及行使價已予調整。
- 所有已授出購股權均已行使或失效或註銷。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，5,900,000份根據已更新計劃授權限額授出之購股權已失效；及概無購股權已註銷或行使。



本公司於截至二零二四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	於二零二四年					於二零二四年		佔本公司 已發行股份 之概約 百分比
	一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	六月三十日 尚未行使		
<b>執行董事</b>								
陳文輝先生	10,000,000	—	—	—	—	10,000,000	1.56%	
張慧璇女士	2,300,000	—	—	—	—	2,300,000	0.36%	
<b>非執行董事</b>								
嚴國文先生	1,070,400	—	—	—	—	1,070,400	0.17%	
徐穎德先生	—	—	—	—	—	—	0.00%	
<b>獨立非執行董事</b>								
陳華敏女士	1,070,400	—	—	—	—	1,070,400	0.17%	
李仲明先生	1,070,400	—	—	—	—	1,070,400	0.17%	
黃偉栢博士	600,000	—	—	—	—	600,000	0.09%	
<b>其他</b>								
其他合資格參與者	14,146,400	—	—	—	(5,900,000)	8,246,400	1.29%	
	30,257,600	—	—	—	(5,900,000)	24,357,600		

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。

## 董事於競爭業務之權益

於報告期間，非執行董事徐穎德先生（「徐先生」）於其他主要在香港及中國內地從物業投資及發展以及提供融資的公司中持有股份權益及／或擔任董事職務。因此，根據上市規則第8.10條，徐先生被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

由於本公司及上述實體的業務乃由單獨管理層運營，並互不依賴（不論財務或業務），故本集團能與競爭實體獨立及公平地經營其業務。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的守則。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。

## 上市規則第13.18條及13.21條之披露

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。

- 於二零二零年十一月二十七日，本公司與一家銀行就一筆循環貸款30,000,000港元的一般銀行融資訂立融資協議。根據該融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於51%的股權。於該貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二二年九月六日，財誌有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行就一筆金額最多合共40,000,000港元的循環貸款訂立一份融資協議。根據融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。



## 企業管治及其他資料

- 於二零二二年十一月九日，秋汜(香港)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為借款人，與一家銀行(「該銀行」)就一筆金額最多合共125,000,000港元的循環貸款訂立一份融資協議。根據融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二三年十一月一日，達誠置業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為借款人，與一家銀行(「該銀行」)就一筆自提取日期起計十二個月最多合共350,000,000港元的貸款訂立融資協議，根據融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於50%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二三年十二月十一日，達誠置業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為借款人，與一家銀行(「該銀行」)就一筆最多合共205,000,000港元的貸款訂立融資協議，該融資的年期自提取日期起為期十二個月，並須於二零二四年六月三十日由該銀行審查。根據融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。

於二零二四年六月三十日，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有440,710,800股股份的權益，佔本公司已發行股份的約68.70%。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，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，於報告期，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C.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。回望本公司的業務歷史，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。由於彼直接監察本集團高級管理層，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本公司股東之整體利益。

## 董事資料變動

截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報日期後及直至本報告日期，本公司並不知悉任何董事資料的變動（根據上市規則第 13.51B(1) 條所要求披露）。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會以遵守上市規則第 3.21 條。審核委員會已採納職權範圍以符合企業管治守則。審核委員會之主要職責為審閱及監察本集團財務報告程序及內部監控系統。

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二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明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。

為及代表董事會  
星星集團亞洲有限公司  
主席  
陳文輝

香港，二零二四年八月二十九日



# 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	4	517,921	160,294
銷售及服務成本		(599,184)	(131,078)
(毛損)/毛利		(81,263)	29,216
其他收入	5	8,584	13,469
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	13	-	455
銷售開支		(24,597)	(10,272)
行政開支		(35,693)	(55,219)
融資成本	6	(83,366)	(7,454)
分佔一間聯營公司之業績		(960)	11
附屬公司取消註冊之收益		120	-
除稅前虧損	7	(217,175)	(29,794)
所得稅抵免	8	130	206
期內虧損		(217,045)	(29,588)
期內其他全面收益			
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		(8,877)	604
期內全面收益總額		(225,922)	(28,984)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(218,538)	(29,737)
非控股權益		1,493	149
		(217,045)	(29,588)
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		(227,415)	(29,133)
非控股權益		1,493	149
		(225,922)	(28,984)
每股虧損			
- 基本(港仙)	10	(34.07)	(4.64)
- 攤薄(港仙)	10	(34.07)	(4.64)



# 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	10,307	4,957
投資物業		776,584	776,584
於一間聯營公司之投資		9,010	9,967
於一間合營企業之投資		-	-
遞延稅項資產		4,377	4,377
應收貸款	12	51,820	60,120
按金及其他應收該項	14	3,910	3,935
按公平值計入損益之金融資產	13	5,160	5,160
		<b>861,168</b>	865,100
<b>流動資產</b>			
存貨		12,317	12,843
待售物業		2,310,027	2,900,972
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	14	50,952	51,996
按公平值計入損益之金融資產	13	2,582	2,582
應收一間聯營公司款項		100,378	100,520
應收一間合營企業之款項		-	-
應收關聯公司款項		4	1
可收回稅款		29	29
代管人賬目		26,806	31,242
已抵押銀行存款		10,000	10,000
銀行結餘及現金		21,098	46,919
		<b>2,534,193</b>	3,157,104
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	215,962	245,981
合約負債		28,911	12,957
應付一名董事款項		121,812	82,188
應付關聯公司款項		2	2
租賃負債		19,788	15,965
稅項負債		498	330
借貸	16	1,679,998	2,068,927
		<b>2,066,971</b>	2,426,350
<b>流動資產淨值</b>		<b>467,222</b>	730,754
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,328,390</b>	1,595,854



## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		29,243	34,271
可換股債券 – 負債部分	17	58,637	95,151
遞延稅項負債		52,156	52,156
		<b>140,036</b>	181,578
<b>資產淨值</b>		<b>1,188,354</b>	1,414,276
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	6,415	6,415
儲備		1,196,253	1,423,668
本公司擁有人應佔權益		<b>1,202,668</b>	1,430,083
非控股權益		<b>(14,314)</b>	(15,807)
<b>總權益</b>		<b>1,188,354</b>	1,414,276



# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二四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	可換股債券		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
						— 權益部分 千港元	合併儲備 千港元				
於二零二三年一月一日(經審核)	6,415	233,457	8,706	236	193,911	313,698	(150,227)	1,123,329	1,729,525	(12,195)	1,717,330
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(29,737)	(29,737)	149	(29,588)
期內其他全面收益	-	-	-	604	-	-	-	-	604	-	604
期內全面收益總額	-	-	-	604	-	-	-	(29,737)	(29,133)	149	(28,984)
購股權失效	-	-	(38)	-	-	-	-	38	-	-	-
於二零二三年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	8,668	840	193,911	313,698	(150,227)	1,093,630	1,700,392	(12,046)	1,688,346
於二零二四年一月一日(經審核)	6,415	233,457	8,520	(4,611)	193,911	313,698	(150,227)	828,920	1,430,083	(15,807)	1,414,276
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(218,538)	(218,538)	1,493	(217,045)
期內其他全面收益	-	-	-	(8,877)	-	-	-	-	(8,877)	-	(8,877)
期內全面收益總額	-	-	-	(8,877)	-	-	-	(218,538)	(227,415)	1,493	(225,922)
購股權失效	-	-	(1,462)	-	-	-	-	1,462	-	-	-
於二零二四年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	7,058	(13,488)	193,911	313,698	(150,227)	611,844	1,202,668	(14,314)	1,188,354



# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營運活動所產生／(所用)現金淨額	451,580	(7,646)
來自投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(142)	(722)
出售物業、廠房及設備之所得款項	5	353
自銀行結餘及已抵押銀行存款獲取利息	308	1,687
贖回按公平值計入損益之金融資產	-	1,793
投資活動所產生現金淨額	171	3,111
來自融資活動之現金流量		
籌得借貸	16,528	576,046
償還借貸	(405,097)	(404,145)
償還租賃負債	(9,102)	(10,279)
應付一名董事款項增加／(減少)	39,624	(3,115)
已付利息	(79,466)	(102,428)
償還可換股債券利息	(40,059)	-
融資活動(所用)／所產生現金淨額	(477,572)	56,079
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(25,821)	51,544
期初現金及現金等價物	46,919	57,501
期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	21,098	109,045
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	21,098	109,045



## 1. 編製基準

星星集團亞洲有限公司(前稱星星集團有限公司)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月之中期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D2之適用披露規定編製。

## 2. 會計政策

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期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，截至二零二四年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二三年度財務報表」)所遵循者一致。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列 – 借款人對包含按要求條款還款的定期貸款的分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債

本集團於本期間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。

採納該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 3. 採用判斷及估計

於編製該等中期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二零二三年度財務報表所應用者相同。

### 4. 收益及分部資料

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>客戶合約收益</b>		
銷售物業	477,512	118,619
來自提供物業管理及安保服務之服務收入	7,078	5,861
來自提供建築及裝修之服務收入	2,955	3,185
葡萄酒貿易	3,449	5,717
	490,994	133,382
<b>其他來源收益</b>		
出租以下項目之租金收入：		
– 投資物業	737	614
– 服務公寓	1,750	1,655
– 倉儲及工作間	19,141	19,487
– 酒窖	3,818	3,197
自提供融資獲取利息收入	1,481	1,959
	26,927	26,912
<b>總收益</b>	<b>517,921</b>	<b>160,294</b>



## 4. 收益及分部資料(續)

### (A) 分拆客戶合約收益

分部	物業發展		提供物業管理服務		葡萄酒貿易		建築及裝修工程		媒體製作服務		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		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	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	千港元	千港元	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)	(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	477,512	118,619	-	-	-	-	-	-	-	-	477,512	118,619
提供物業管理及安保服務	-	-	7,078	5,861	-	-	-	-	-	-	7,078	5,861
建築及裝修工程	-	-	-	-	-	-	2,955	3,185	-	-	2,955	3,185
葡萄酒貿易	-	-	-	-	3,449	5,717	-	-	-	-	3,449	5,717
<b>總計</b>	<b>477,512</b>	<b>118,619</b>	<b>7,078</b>	<b>5,861</b>	<b>3,449</b>	<b>5,717</b>	<b>2,955</b>	<b>3,185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>490,994</b>	<b>133,382</b>
<b>地區市場</b>												
香港	477,512	118,619	7,078	5,861	3,449	5,717	2,955	3,185	-	-	490,994	133,382
<b>收益確認的時間</b>												
時間點	477,512	118,619	-	-	3,449	5,717	-	-	-	-	480,961	124,336
隨時間	-	-	7,078	5,861	-	-	2,955	3,185	-	-	10,033	9,046
<b>總計</b>	<b>477,512</b>	<b>118,619</b>	<b>7,078</b>	<b>5,861</b>	<b>3,449</b>	<b>5,717</b>	<b>2,955</b>	<b>3,185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>490,994</b>	<b>133,382</b>



## 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. 提供媒體製作服務 — 為音樂會的市場營銷、廣告及籌劃提供媒體製作服務

#### 4. 收益及分部資料(續)

##### (B) 分部資料(續)

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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	477,512	118,619	(203,488)	(6,121)
物業投資	21,628	21,756	3,089	450
提供物業管理服務	7,078	5,861	912	(29)
建築及裝修工程	2,955	3,185	511	164
提供融資	1,481	1,959	(2,312)	(3,345)
葡萄酒業務	7,267	8,914	(204)	(886)
提供媒體製作服務	-	-	(16)	339
	517,921	160,294	(201,508)	(9,428)
未分配收入			1,276	919
未分配開支			(12,864)	(17,845)
融資成本			(4,079)	(3,440)
除稅前虧損			(217,175)	(29,794)

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時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。



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業發展	2,479,676	3,072,532
物業投資	755,110	749,783
提供物業管理服務	4,062	4,698
建築及裝修工程	2,521	2,342
提供融資	62,184	96,843
葡萄酒業務	70,721	75,162
媒體製作服務	853	853
總分部資產	3,375,127	4,002,213
未分配資產	20,234	19,991
綜合總資產	3,395,361	4,022,204
<b>分部負債</b>		
物業發展	1,549,727	1,872,426
物業投資	424,811	431,251
提供物業管理服務	558	1,322
建築及裝修工程	7,623	8,234
提供融資	71,049	106,694
葡萄酒業務	65,416	70,161
媒體製作服務	1,003	1,003
總分部負債	2,120,187	2,491,091
未分配負債	86,820	116,837
綜合總負債	2,207,007	2,607,928



#### 4. 收益及分部資料(續)

##### (B) 分部資料(續)

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
- 除若干借款及其他未歸屬於可申報分部的公司負債外，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	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	308	1,687
待售物業的暫時租金收入	5,359	6,729
其他	2,917	5,053
	<b>8,584</b>	<b>13,469</b>



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 6. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
借貨	74,855	91,366
一名董事墊款	3,548	4,537
租賃負債利息	1,418	1,451
可換股債券的預計利息	3,545	2,831
借貸成本總額	83,366	100,185
減：合資格資產成本的已資本化金額	-	(92,731)
	83,366	7,454

於截至二零二三年六月三十日止六個月按每年介乎3.72%至13.55%之比率資本化之借貸成本乃產生自供物業發展開支之用的特定及一般借貸。期內並無借貸成本資本化。

### 7. 除稅前虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (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	2,046	2,046
其他員工成本		
– 薪金及其他津貼	13,045	16,537
– 退休福利計劃供款	600	687
總員工成本	15,691	19,270
核數師酬金	266	227
已確認為開支的存貨成本	532,485	123,784
物業、廠房及設備折舊	300	650
使用權資產折舊	966	1,092
附屬公司取消註冊之收益	(120)	-
撇減持作待售之物業(計入銷售及服務成本)	64,771	-
貿易應收款項確認減值虧損	57	-



## 8. 所得稅抵免

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅 – 即期稅項	130	61
遞延稅項	-	145
	130	206

於香港的集團實體須繳納香港利得稅。根據兩級制利得稅率制度，於香港的合資格集團實體的首2百萬港元溢利按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的香港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按9%至24%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於截至二零二四年六月三十日止財政期間並無估計應課稅溢利，因此未就韓國企業所得稅計提撥備。

## 9. 股息

於本期間，本公司董事不建議派付任何截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息。

本公司董事不建議派付任何截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月之中期股息。



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 10. 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	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	(218,538)	(29,737)
攤薄潛在普通股之影響：		
– 可換股債券之利息(扣除稅項)(附註)	不適用	不適用
用於計算每股攤薄虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	(218,538)	(29,737)
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	641,498	641,498
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)	不適用	不適用
– 可換股債券(附註)	不適用	不適用
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	641,498	641,498

附註：

截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，概無計算每股攤薄虧損，原因為可換股債券及購股權引起之潛在攤薄普通股對呈列之每股基本虧損數額具有反攤薄影響。



## 11. 物業、廠房及設備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團分別添置及出售物業、廠房及設備6,621,000港元及8,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：分別為722,000港元及246,000港元）。

## 12. 應收貸款

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註)	61,284	70,139
分析為：		
– 非即期部分	51,820	60,120
– 即期部分(附註14)	9,464	10,019
	61,284	70,139

附註：

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，應收貸款以借款人的物業單位作抵押，並每年按借貸銀行所報的香港最優惠利率（「P」）減2.25%至P的不同利率計息。貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的48%至85%（二零二三年十二月三十一日：48%至85%）向上述借款人提供。本公司董事認為，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。



### 13. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	3,641	3,641
非上市參與式票據	(b)	1,519	1,519
衍生金融工具 — 贖回選擇權	(c)	2,582	2,582
總計		7,742	7,742
分類為：			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產：			
— 非即期		5,160	5,160
— 即期		2,582	2,582
		7,742	7,742

附註：

- (a) 本集團已認購非上市私募股權基金成本5,000,000港元，佔總基金規模的10%。於損益內確認的公平值並無變動(截至二零二三年六月三十日止六個月：公平值收益455,000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值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (b) 於二零二四年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,519,000港元)。概無公平值變動於損益內確認(截至二零二三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值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (c) 該結餘指有關可換股債券的贖回衍生工具部分(附註17)。

## 14. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	7,387	6,888
租賃應收款項	(a)	2,121	2,361
		9,508	9,249
減：信貸虧損撥備		(2,201)	(2,144)
		7,307	7,105
按金及其他應收款項以及預付款項			
— 應收貸款(附註12)		9,464	10,019
— 應收貸款利息		56	146
— 租賃按金及其他應收款項	(b)	35,127	36,847
— 預付款項		2,908	1,814
		47,555	48,826
		54,862	55,931
分類為：			
— 非流動	(b)	3,910	3,935
— 流動		50,952	51,996
		54,862	55,931



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 14. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：

- (a) 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(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,496	3,170
31至90日	1,919	1,550
91至180日	1,255	1,209
181至365日	1,221	731
超過365日	416	445
	<b>7,307</b>	<b>7,105</b>

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。

- (b) 於二零二四年六月三十日，餘額包括賬面值為3,910,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,965,000港元)的其他應收款項，其按0.003%年利率計息。餘額須每月分期償還直至二零三二年十一月。



## 15. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	1,217	1,906
應付保留金(附註(b))	25,675	42,281
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃及其他按金	22,000	18,526
— 應計建築成本	65,810	66,599
— 應計分紅	227	2,442
— 應計代理佣金	13,332	20,086
— 應計管理費	271	1,298
— 應計法律及專業費用	902	2,915
— 應付利息	1,318	2,381
— 預收租金收入	12,960	18,705
— 來自一間聯營公司股東的貸款(附註(c))	53,360	56,900
— 其他	18,890	11,942
	<b>215,962</b>	<b>245,981</b>

附註：

(a) 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。

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	199	76
31至90日	262	501
91至180日	7	59
181至365日	206	221
365日以上	543	1,049
	<b>1,217</b>	<b>1,906</b>

(b) 於二零二四年六月三十日，25,675,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)的應付保留金的賬齡為一年內，而概無應付保留金(二零二三年十二月三十一日：42,281,000港元)的賬齡為超過一年。於二零二四年六月三十日及二零二三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。

(c) 於截至二零二二年十二月三十一日，就本公司一間韓國附屬公司及本集團聯營公司的另外兩名股東訂立的股東協議而言，該兩名股東同意作出合共9,440,000,000韓元(相等於53,360,000港元(二零二三年十二月三十一日：56,900,000港元))的墊款予該附屬公司作為收購一塊土地的初步資金以發展韓國一項物業項目。該墊款為免息、無抵押及須於該聯營公司取得項目融資貸款時償還。



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 16. 借貸

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
金融機構借貸	124,232	183,728
銀行借貸	1,555,766	1,885,199
	<b>1,679,998</b>	2,068,927
分析為：		
— 即期部分	1,679,998	2,068,927
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	1,553,507	1,925,116
— 超過一年但不超過兩年	106,519	87,340
— 超過兩年但不超過五年	936	42,399
— 超過五年	8,862	13,349
	<b>1,669,824</b>	2,068,204
並無載有按要求償還條款的銀行借貸的計劃償還期：		
— 一年內	10,174	723
	<b>10,174</b>	723



## 16. 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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息借貸：		
一年內	1,499,449	1,837,112
超過一年但不超過兩年	106,519	87,340
超過兩年但不超過五年	936	42,399
超過五年	8,862	13,349
定息借貸：	1,615,766	1,980,200
一年內	64,232	88,727
	1,679,998	2,068,927

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」)、香港最優惠利率及韓國三個月存款單息率計息。

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率：		
— 定息借貸	18%	18%
— 浮息借貸	5.11%-9.50%	4.81%-10.79%



## 16. 借貸(續)

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	1,095,994	1,094,801
— 已竣工，按成本計	1,199,124	1,721,871
	<b>2,295,118</b>	2,816,672
投資物業	725,775	725,775
已抵押銀行存款	10,000	10,000
	<b>3,030,893</b>	3,552,447

本集團若干信貸融資須達成有關若干附屬公司之財務比率、本集團之財務比率及有形淨值總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，所提取之融資將變為按要求償還。

於二零二四年六月三十日，本集團就有關總賬面值420,900,000港元(二零二三年十二月三十一日：467,970,000港元)的銀行借貸違反本集團的一項財務比率。該等銀行借貸被分類為流動負債，並計入計劃於一年以上償還的銀行借貸。

## 17. 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。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，作為合併Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited及其附屬公司之部分代價。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週年當日止期間任何時間可按初步轉換價每股轉換股份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付款到期日起計延遲票息付款最多10年。董事認為，可換股債券的負債部分將視為非流動負債。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至各自的項目。

於報告期末，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。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贖回及轉換。

期內及去年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
於二零二三年一月一日（經審核）	10,773	(88,208)	(313,698)	(391,133)
確認實際推算利息開支	-	(6,943)	-	(6,943)
公平值變動	(8,191)	-	-	(8,191)
於二零二三年十二月三十一日（經審核）	2,582	(95,151)	(313,698)	(406,267)
確認實際推算利息開支	-	(3,545)	-	(3,545)
利息還款	-	40,059	-	40,059
於二零二四年六月三十日（未經審核）	2,582	(58,637)	(313,698)	(369,753)



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 17. 可換股債券(續)

贖回選擇權衍生工具部分之公平值計量為第3層公平值計量。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，可換股債券之贖回選擇權衍生工具部分之公平值估值的主要輸入數據如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
股價	0.204 港元	0.215 港元
轉換價	0.5 港元	0.5 港元
無風險利率	3.87%	3.58%
波幅	50.27%	51.13%

### 18. 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： 於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年六月三十日	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足： 於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年六月三十日	641,498,000	6,415

新股份於各方面與現有股份享有同等地位。



## 19. 資本承擔

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關已訂約但未撥備的物業發展項目資本開支	13,072	12,577

## 20. 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；
- 第3層： 不可觀察輸入數據（即並非源自市場數據）。

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。等級之間項目轉移於其產生期間確認。

本集團之投資物業及按公平值計入損益之金融資產於各報告期末乃按公平值計量。於截至二零二四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。

於二零二四年六月三十日之估值技巧如下：

### 有關第3層公平值計量之資料

贖回選擇權的公平值乃根據附註17所載之假設計量。

非上市投資基金及非上市參與式票據的公平值乃根據基金相關投資之資產淨值或由外部對手方確定之票據計量。

於兩個期間內，估值技巧概無變動。

本公司董事認為中期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。



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 21. 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	截至下列日期止六個月	
		二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
陳先生(董事)	融資成本(附註(a))	3,548	4,537
永城興業有限公司(「永城」)	汽車短期租賃之相關開支(附註(b))	-	150
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	租賃開支(附註(c))	1,200	-
	葡萄酒銷售(附註(d))	(71)	-
Galaxy Asset Management Hong Kong Limited (「Galaxy Asset」)	服務收入(附註(e))	-	(60)



## 21. 關聯方披露 (續)

### (I) 交易 (續)

附註：

- (a) 截至二零二四年六月三十日止六個月，來自一名董事之貸款按每年6.5%至7.5% (截至二零二三年六月三十日止六個月：每年4.5%至6.5%)計息。
- (b) 與汽車短期租賃有關的開支指按雙方協定的價格自衡鎮租用汽車。
- (c) 收取之租賃付款乃基於本集團佔用之辦公室面積及雙方協定之租金。
- (d) 葡萄酒銷售收入乃按雙方協定的價格向衡鎮收取。
- (e) 服務費收入乃按雙方協定的價格向 Galaxy Asset、陳先生及衡鎮收取。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

### (II) 主要管理人員報酬

本公司董事獲識別為本集團的主要管理層成員。彼等的報酬披露於附註7。

