

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

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	4	160,294	188,990
銷售及服務成本		(131,078)	(124,978)
毛利		29,216	64,012
其他收入	5	13,469	12,406
投資物業公平值變動的收益		—	50,928
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	13	455	838
銷售開支		(10,272)	(8,592)
行政開支		(55,219)	(48,971)
融資成本	6	(7,454)	(6,660)
分佔一間聯營公司之業績		11	—
除稅前(虧損)/溢利	7	(29,794)	63,961
所得稅抵免/(開支)	8	206	(3,576)
期內(虧損)/溢利		(29,588)	60,385
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		604	2,671
期內全面收益總額		(28,984)	63,056

		截至以下日期止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		六月三十日	六月三十日
附註		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：			
	本公司擁有人	(29,737)	61,424
	非控股權益	149	(1,039)
		<u>(29,588)</u>	<u>60,385</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：			
	本公司擁有人	(29,133)	64,248
	非控股權益	149	(1,192)
		<u>(28,984)</u>	<u>63,056</u>
每股(虧損)／盈利			
	— 基本 (港仙)	10 <u>(4.64)</u>	<u>9.58</u>
	— 攤薄 (港仙)	10 <u>(4.64)</u>	<u>4.37</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日止六個月

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	6,481	4,745
投資物業		883,038	883,038
於一間聯營公司之投資		15,435	15,424
於一間合營企業之投資		—	—
遞延稅項資產		4,118	4,029
應收貸款	12	67,493	76,355
按金及其他應收該項	14	6,215	102,426
應收一間聯營公司款項		37,589	—
應收一間合營企業之款項		2,574	2,750
按公平值計入損益之金融資產	13	4,791	6,129
		<u>1,027,734</u>	<u>1,094,896</u>
流動資產			
存貨		12,471	10,808
待售物業		3,946,903	3,841,594
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	14	67,928	64,124
按公平值計入損益之金融資產	13	10,773	10,773
應收關聯公司款項		—	92
可收回稅款		—	404
代管人賬目		156,962	17,916
已抵押銀行存款		10,000	10,000
銀行結餘及現金		109,045	57,501
		<u>4,314,082</u>	<u>4,013,212</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	236,564	331,296
合約負債		219,301	19,216
應付一名董事款項		140,506	143,621
應付關聯公司款項		2	9
租賃負債		13,968	14,945
稅項負債		4,804	14,914
借貸	16	2,863,716	2,691,858
		<u>3,478,861</u>	<u>3,215,859</u>
流動資產淨值		<u>835,221</u>	<u>797,353</u>
總資產減流動負債		<u>1,862,955</u>	<u>1,892,249</u>

		二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		28,935	32,020
可換股債券 — 負債部分	17	91,039	88,208
遞延稅項負債		54,635	54,691
		<u>174,609</u>	<u>174,919</u>
資產淨值		<u>1,688,346</u>	<u>1,717,330</u>
資本及儲備			
股本	18	6,415	6,415
儲備		1,693,977	1,723,110
		<u>1,700,392</u>	<u>1,729,525</u>
本公司擁有人應佔權益		1,700,392	1,729,525
非控股權益		(12,046)	(12,195)
		<u>1,688,346</u>	<u>1,717,330</u>
總權益		<u>1,688,346</u>	<u>1,717,330</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

星星集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三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16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

截至二零二三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，截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二二年度財務報表」)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號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂

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。

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二零二二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	
	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
客戶合約收益		
銷售物業	118,619	149,910
提供物業管理	5,861	5,181
提供建築及裝修工程	3,185	2,012
葡萄酒貿易	5,717	2,724
提供媒體製作服務的服務收入	—	359
	<u>133,382</u>	<u>160,186</u>
其他來源收益		
出租以下項目之租金收入：		
— 投資物業	614	767
— 服務公寓	1,655	1,299
— 倉儲及工作間	19,487	21,993
— 酒窖	3,197	3,255
自提供融資獲取利息收入	1,959	1,490
	<u>26,912</u>	<u>28,804</u>
總收益	<u><u>160,294</u></u>	<u><u>188,990</u></u>

(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	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
出售物業	118,619	149,910	—	—	—	—	—	—	—	—	118,619	149,910
提供物業管理	—	—	5,861	5,181	—	—	—	—	—	—	5,861	5,181
提供建築及裝修工程	—	—	—	—	—	—	3,185	2,012	—	—	3,185	2,012
葡萄酒貿易	—	—	—	—	5,717	2,724	—	—	—	—	5,717	2,724
提供媒體製作服務	—	—	—	—	—	—	—	—	—	359	—	359
總計	118,619	149,910	5,861	5,181	5,717	2,724	3,185	2,012	—	359	133,382	160,186
地區市場												
香港	118,619	149,910	5,861	5,181	5,717	2,724	3,185	2,012	—	359	133,382	160,186
收益確認的時間												
時間點	118,619	149,910	—	—	5,717	2,724	—	—	—	—	124,336	152,634
隨時間	—	—	5,861	5,181	—	—	3,185	2,012	—	359	9,046	7,552
總計	118,619	149,910	5,861	5,181	5,717	2,724	3,185	2,012	—	359	133,382	160,186

(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. 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

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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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	118,619	149,910	(6,121)	24,669
物業投資	21,756	24,059	450	54,354
提供物業管理服務	5,861	5,181	(29)	1,930
建築及裝修工程	3,185	2,012	164	270
提供融資	1,959	1,490	(3,345)	(2,892)
葡萄酒業務	8,914	5,979	(886)	1,183
媒體製作服務	—	359	339	(116)
	<u>160,294</u>	<u>188,990</u>	<u>(9,428)</u>	<u>79,398</u>
未分配收入			919	902
未分配開支			(17,845)	(12,330)
融資成本			<u>(3,440)</u>	<u>(4,009)</u>
除稅前(虧損)/溢利			<u>(29,794)</u>	<u>63,961</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。

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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
分部資產		
物業發展	4,276,449	4,044,592
物業投資	861,662	858,253
提供物業管理服務	3,877	4,847
建築及裝修工程	4,798	3,894
提供融資	94,435	102,321
葡萄酒業務	75,434	69,846
媒體製作服務	853	961
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	5,317,508	5,084,714
未分配資產	24,308	23,394
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	5,341,816	5,108,108
分部負債		
物業發展	2,834,480	2,591,902
物業投資	465,908	479,751
提供物業管理服務	809	502
建築及裝修工程	14,265	11,593
提供融資	218,044	207,882
葡萄酒業務	90,242	54,932
媒體製作服務	997	1,410
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	3,624,745	3,347,972
未分配負債	28,725	42,806
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	3,653,470	3,390,778

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	
	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	1,687	65
待售物業的暫時租金收入	6,729	9,522
其他	5,053	2,819
	<u>13,469</u>	<u>12,406</u>

6. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
借貸	91,366	38,028
一名董事墊款	4,537	3,684
租賃負債利息	1,451	1,592
可換股債券的預計利息	2,831	3,146
	<u>100,185</u>	<u>46,450</u>
借貸成本總額	100,185	46,450
減：合資格資產成本的已資本化金額	(92,731)	(39,790)
	<u>7,454</u>	<u>6,660</u>

於期內按每年介乎3.72%至13.55% (截至二零二二年六月三十日止六個月：2.20%至12.52%) 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。

7. 除稅前(虧損)/溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利已於扣除/(計入)		
下列各項後達致：		
董事酬金	2,046	1,105
其他員工成本		
— 薪金及其他津貼	16,537	13,032
— 退休福利計劃供款	687	700
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	19,270	14,837
減：待售物業資本化	—	(1,144)
	<hr/>	<hr/>
	19,270	13,693
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
核數師酬金	227	431
已確認為開支的存貨成本	123,784	122,084
物業、廠房及設備折舊	650	494
使用權資產折舊	1,092	344
附屬公司解散之虧損	—	202
貿易及租賃應收款項減值虧損撥回	—	(564)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 所得稅(抵免)/開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅 — 即期稅項	(61)	3,616
遞延稅項	(145)	(40)
	<hr/>	<hr/>
	(206)	3,576
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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10%至25%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於截至二零二三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二零二二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二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月之中期股息。

10. 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：

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
(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期內(虧損)/溢利	(29,737)	61,424
攤薄潛在普通股之影響：		
— 可換股債券之利息(扣除稅項)(附註(b))	不適用	3,146
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	(29,737)	64,570
	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	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(a)及(b))	不適用	不適用
— 可換股債券(附註(b))	不適用	836,000
就計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	641,498	1,477,498

附註：

- (a) 計算截至二零二二年六月三十日止六個月每股攤薄盈利並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於截至二零二二年六月三十日止六個月之股份平均市價。
- (b) 截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司就廠房及設備支出約722,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約482,000港元），本集團出售廠房及設備246,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

12. 應收貸款

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註)	<u>77,518</u>	<u>85,974</u>
分析為：		
— 非即期部分	67,493	76,355
— 即期部分(附註14)	<u>10,025</u>	<u>9,619</u>
	<u>77,518</u>	<u>85,974</u>

附註：

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，結餘包括以借款人的物業單位作抵押的應收貸款。應收貸款77,518,000港元（二零二二年十二月三十一日：81,904,000港元）每年按借貸銀行所報的香港最優惠利率（「P」）減2.25%至P（二零二二年十二月三十一日：P減2.25%至P）的不同利率計息；及於二零二二年十二月三十一日，一筆應收貸款4,070,000港元按固定年利率10%計息。貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的48%至80%（二零二二年十二月三十一日：48%至80%）向上述借款人提供。本公司董事認為，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	3,272	4,610
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)	10,773	10,773
總計		<u>15,564</u>	<u>16,902</u>
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		4,791	6,129
— 即期		10,773	10,773
		<u>15,564</u>	<u>16,902</u>

附註：

- (a) 於二零二三年六月三十日，非上市私募股權基金按公平值計算為3,272,000港元(二零二二年十二月三十一日：4,610,000港元)。本集團於本期間度贖回基金的1,404股股份並收取1,793,000港元。本集團已就公平值變動於損益內確認公平值收益455,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：838,000港元)。該非上市基金投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (b) 於二零二三年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,519,000港元)。概無公平值變動於損益內確認(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。該非上市參與式票據的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (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	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	6,919	5,661
租賃應收款項	(a)	4,061	3,532
		<u>10,980</u>	<u>9,193</u>
減：信貸虧損撥備		<u>(1,388)</u>	<u>(1,388)</u>
		<u>9,592</u>	<u>7,805</u>
按金及其他應收款項以及預付款項			
— 應收貸款(附註12)		10,025	9,619
— 應收貸款利息		33	168
— 租賃按金及其他應收款項	(b)	47,567	45,772
— 預付款項		6,926	4,145
— 已付按金	(c)	—	99,041
		<u>64,551</u>	<u>158,745</u>
		<u>74,143</u>	<u>166,550</u>
分類為：			
— 非流動		6,215	102,426
— 流動		<u>67,928</u>	<u>64,124</u>
		<u>74,143</u>	<u>166,550</u>

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。

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	3,543	2,768
31至90日	1,547	1,812
91至180日	1,039	1,451
181至365日	965	1,163
超過365日	2,498	611
	<u>9,592</u>	<u>7,805</u>

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) 於二零二三年六月三十日，結餘包括：
- (i) 向本集團合營企業股東支付的貸款2,250,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,250,000港元)，按5%年利率計息並須於二零二四年償還。
 - (ii) 賬面值為10,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：11,250,000港元)及3,965,000港元(二零二二年：1,195,000港元)的其他應收款項，分別按1%及0.003%年利率計息。前者須於一年內償還，後者須每月分期償還直至二零三二年十一月。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，本集團就韓國一個物業項目向多名賣家及銷售商支付按金合共為99,041,000港元以收購一塊土地及預付建築成本。該土地的土地業權已獲取，並於二零二三年三月轉讓予本集團的聯營公司。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。

15. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註a)	7,292	2,340
應付保留金(附註b)	48,536	53,028
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃及其他按金	31,319	30,503
— 應計建築成本	105,179	143,967
— 應計分紅	208	1,780
— 應計代理佣金	3,031	3,092
— 應計管理費	1,580	2,190
— 應計法律及專業費用	2,766	5,134
— 應付利息	—	6,525
— 預收租金收入	22,972	16,832
— 來自一間聯營公司股東的貸款(附註c)	—	58,552
— 其他	13,681	7,353
	236,564	331,296

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。

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	7,025	2,305
31至90日	40	3
91至180日	227	5
181至365日	—	—
365日以上	—	27
	7,292	2,340

(b) 於二零二三年六月三十日，31,704,000港元(二零二二年十二月三十一日：31,443,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下16,832,000港元(二零二二年十二月三十一日：21,585,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零二三年六月三十日及二零二二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) 就本公司一間韓國附屬公司及聯營公司的另外兩名股東訂立的股東協議而言，該兩名股東於二零二二年十二月三十一日同意作出合共 58,552,000 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。該墊款已於期內悉數償還。

16. 借貸

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
金融機構借貸	294,746	189,000
銀行借貸	2,568,970	2,502,858
	2,863,716	2,691,858
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	1,391,979	1,382,753
— 超過一年但不超過兩年	110,132	111,016
— 超過兩年但不超過五年	109,928	110,479
— 超過五年	27,204	5,665
	1,639,243	1,609,913
並無載有按要求償還條款的銀行借貸及金融機構 借貸的計劃償還期：		
— 一年內	1,224,473	1,081,945

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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息借貸：		
一年內	2,416,453	2,275,698
超過一年但不超過兩年	110,131	111,016
超過兩年但不超過五年	109,928	110,479
超過五年	27,204	5,665
	<u>2,663,716</u>	<u>2,502,858</u>
定息借貸：		
一年內	200,000	189,000
	<u>2,863,716</u>	<u>2,691,858</u>

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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率：		
— 定息借貸	5.00%-7.50%	5.00%-7.50%
— 浮息借貸	<u>3.72%-13.55%</u>	<u>2.27%-13.59%</u>

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	3,484,390	3,260,638
— 已竣工，按成本計	462,513	580,956
	<u>3,946,903</u>	<u>3,841,594</u>
投資物業	<u>834,675</u>	<u>834,675</u>
已抵押銀行存款	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
	<u><u>4,791,578</u></u>	<u><u>4,686,269</u></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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。

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，作為收購事項之部分代價。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			總計 千港元
	工具部分 千港元	負債部分 千港元	權益部分 千港元	
於二零二二年一月一日(經審核)	34,968	(81,769)	(313,698)	(360,499)
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 (經審核)	10,773	(88,208)	(313,698)	(391,133)
確認實際推算利息開支	—	(2,831)	—	(2,831)
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	10,773	(91,039)	(313,698)	(393,964)

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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 (經審核)
股價	0.485	0.385
轉換價	0.5 港元	0.5 港元
無風險利率	4.07%	3.67%
波幅	55.55%	56.26%

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：		
於二零二二年一月一日、 二零二二年十二月三十一日及 二零二三年六月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日、 二零二二年十二月三十一日及 二零二三年六月三十日	<u>641,498,000</u>	<u>6,415</u>

新股份於各方面與現有股份享有同等地位。

19. 期後事件

於二零二三年七月二十七日，本公司一間附屬公司（「賣方」）與一名獨立第三方買方（「買方」）訂立初步買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買賣方一間附屬公司（「目標公司」）的全部已發行股本以及目標公司於完成日期結欠賣方或賣方董事及聯營公司（如有）的所有債務，總代價為58,000,000港元。該交易預計將於二零二三年十一月三日或之前完成。該交易的詳情載於本公司日期為二零二三年七月二十七日的公告。

管理層討論及分析

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。

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的收益約為 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 (截至二零二二年六月三十日止六個月：約 189.0 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 149.9 百萬港元、24.1 百萬港元及 6.0 百萬港元) 較去年同期減少約 28.7 百萬港元。收益減少乃由於本集團物業發展分部下的竣工項目銷量由截至二零二二年六月三十日止六個月約 149.9 百萬港元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月約 118.6 百萬港元。截至二零二三年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損為約 29.7 百萬港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：溢利為約 61.4 百萬港元)。截至二零二三年六月三十日止六個月，盈轉虧乃主要由於自銷售竣工項目產生的收益減少及於本期間內物業從投資物業轉換為待售物業後並無確認投資物業公平值變動的收益 (截至二零二二年六月三十日止六個月：投資物業公平值變動的收益約 50.9 百萬港元)。期內每股基本虧損約為 4.64 港仙，而去年同期則為每股盈利約 9.58 港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

截至二零二三年六月三十日止六個月，該業務分部確認收益約 118.6 百萬港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：149.9 百萬港元)。於二零二三年六月三十日，本集團擁有七項竣工項目，即天際中心；星星中心；虹方；雲之端；Corner 19；Corner 25 及 Corner 50；以及三項主要在建項目 (均由本集團或透過本集團一間聯營公司持有)，即雨後；觀塘地盤項目及 Big Triangle 項目。本集團於報告期間及於二零二三年六月三十日的現有物業發展項目整體概要及最新情況如下：

香港項目：

- (a) 虹方：截至二零二三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7.5百萬港元及6.3百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：來自完成及交付單位的收益及就持作待售物業確認暫時租金收入分別為約52.9百萬港元及7.0百萬港元)。
- (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。截至二零二三年六月三十日止六個月，收益約111.2百萬港元已於完成及交付40個物業單位時確認(截至二零二二年六月三十日止六個月：46個單位為97.1百萬港元)。
- (c) 雨後項目：本集團有意將雨後重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目定位為豪華時尚共享公寓住宅綜合體，面向追求高品質及設計感的生活方式的年輕住戶。本集團已於二零一九年中前後取得城市規劃批文及於二零二零年二月取得建築圖則批文。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，並於二零二三年四月獲授入夥紙。同時，預售許可已於二零二三年二月底發出，並已於二零二三年三月開始預售。截至二零二三年六月三十日，本集團已就161個住宅單位訂立初步買賣協議，其中28個單位已全部交割。建築過程預計將於二零二三年第三季度完成。
- (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。主要重建工程擬於二零二四年上半年開始。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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為21.8百萬港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約24.1百萬港元），較去年同期減少約2.3百萬港元。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。截至二零二三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（截至二零二二年六月三十日止六個月：約1.3百萬港元），較去年同期輕微增加約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，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。截至二零二三年六月三十日止六個月，於此業務確認的收益約為19.5百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約22.0百萬港元)，較去年同期減少約2.5百萬港元。

於二零二三年六月三十日，本集團的投資物業組合總賬面值約為883.0百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約883.0百萬港元)，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834.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：位於香港及韓國約834.7百萬港元)；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(二零二二年十二月三十一日：48.3百萬港元)。

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(二零二二年十二月三十一日：838.0百萬港元)，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800.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：800.7百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產37.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：37.3百萬港元)。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、虹方及雲之端以及兩幢位於上環的商業大廈及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理服務。截至二零二三年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為5.9百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約5.2百萬港元)。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產生長期穩定的收益。

提供融資

本集團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。截至二零二三年六月三十日止六個月，於此業務分部產生之收益約為2.0百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：1.5百萬港元)，並由於授予本集團物業單位買家的貸款數目增加而增加約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。截至二零二三年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為3.2百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：2.0百萬港元)。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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為8.9百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約6.0百萬港元)，較去年同期增加約2.9百萬港元。於二零二三年上半年，第四個酒窖已開業。

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(二零二二年十二月三十一日：45.0百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位34.0百萬港元(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：11.0百萬港元)。

提供媒體製作服務

本集團透過城市文化製作的諮詢服務(包括提供電影或廣告、籌劃媒體活動、音樂會及藝人管理)的運營此業務分部。於截至二零二三年六月三十日止六個月，此業務分部並無產生收益(截至二零二二年六月三十日止六個月：約0.4百萬港元)。

基金投資與管理

本集團基金投資的賬面總額約為4.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：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。

資本結構

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司股本並無變動(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

流動資金及財務資源

本集團於二零二三年六月三十日的總權益約為1,688.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約1,717.3百萬港元)。於二零二三年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約109.0百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約57.5百萬港元)。本集團的流動資產淨值約為835.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：797.4百萬港元)。本集團的流動資產約為4,314.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約4,013.2百萬港元)。流動資產增加主要由於代管人賬目中出售竣工項目雨後之已收按金增加。本集團的流動負債約為3,478.9百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約3,215.9百萬港元)。流動負債增加主要由於雨後之預售合約負債增加。本集團的借貸的資料於中期簡明綜合財務報表下文附註16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。於二零二三年六月三十日，本集團的可換股債券負債部分為約91.0百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約88.2百萬港元)；及尚未償還借貸約為2,863.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約2,691.9百萬港元)。於二零二三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)分別由二零二二年十二月三十一日的約156.7%上升至二零二三年六月三十日的約169.6%，以及由二零二二年十二月三十一日的約153.4%上升至二零二三年六月三十日的約163.2%。兩個比率上升乃主要由於銀行借貸及本公司擁有人應佔虧損於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得增加所致。

本集團的債務對資產比率(借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日約為51.6%。

本集團於二零二三年六月三十日之資本承擔為約93.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約744.3百萬港元)。資本承擔減少主要由於就項目竣工支付發展項目的建築，以及期內向本集團一間聯營公司轉讓一塊土地，而有關代價於二零二二年十二月三十一日尚未悉數支付成本。

於二零二三年六月三十日，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。

於截至二零二三年六月三十日止六個月並無贖回或轉換可換股債券（截至二零二二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。本集團擁有位於韓國之業務，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。

於二零二三年六月三十日，境外借貸為約1億韓元（約0.9百萬港元）（二零二二年十二月三十一日：約2億韓元（約1.00百萬港元）），作為韓國業務之營運資金貸款。境外借貸預期今年償還。於二零二三年六月三十日，該等銀行借貸的利率為每年5.1%（二零二二年十二月三十一日：每年5.1%）。

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

於二零二三年六月三十日，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834.7百萬港元、3,946.9百萬港元及10.0百萬港元(二零二二年十二月三十一日：分別約834.7百萬港元、3,841.6百萬港元及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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團通過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」)，投資一項新發展項目Big Triangle項目。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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，概無進一步投資。

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，而本集團截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團聘有142名僱員(二零二二年十二月三十一日：122名僱員)及委任7名董事(二零二二年十二月三十一日：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

在當前全球經濟形勢下，香港經濟繼續面臨重大挑戰。由於通貨膨脹及利率預計於可預見未來仍將保持高位，消費者及營商環境面臨壓力。二零二三年上半年，中國內地經濟同比增長5.5%，有關數據反映了新冠疫情造成干擾及外部需求疲弱的綜合影響。

儘管面臨有關挑戰，但在中國內地及香港邊境於二月份重新開放以及今年三月份取消所有強制佩戴口罩要求的推動下，香港物業市場出現了穩定跡象。然而，由於需求被壓抑，最初需求有所激增，但已被近期利率增幅所抵銷。此態勢導致買家採取謹慎態度，市場成交量亦趨於平穩。儘管如此，香港作為主要金融中心及中國門戶的戰略地位為本地物業的持續價值奠定堅實基礎。最近期推出的高端人才通行證計劃亦吸引了不少高端人才來港定居，對住宅租賃市場帶來積極貢獻。

截至本公告日期，本集團已成功就「雨後」項目合共332個住宅單位中的169個單位訂立初步買賣協議。我們即將獲得項目合規證書，有望實現一個重要的里程碑。鑑於該項目位於元朗的優越地理位置、設計時尚寬敞，我們有信心即使在目前略顯疲軟的市況下，餘下單位仍能以合理價格迅速售出。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無宣派末期股息（二零二一年十二月三十一日：無）。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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」）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%。
- 於二零二一年八月二十五日，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，與多家銀行就土地及建築貸款訂立一份融資協議，其中部分融資乃就與恒生銀行最多合共 1,241,677,000 港元現有融資進行的再融資，期限為自簽訂融資協議之日起 24 個月或新界元朗宏業西街 21 號項目批出滿意紙後 6 個月(以較早者為準)。根據融資協議的條款，陳文輝先生將維持其於本集團之董事職務，及／或其於本集團之直接或間接實益不少於 60% 的控股權益，並維持對本集團業務之管理控制權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本的約 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%。
- 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。

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會（「**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二零二三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。

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.hkexnews.hk)及本公司網站(www.stargroup.net)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，二零二三年八月三十一日

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；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。