

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。

The logo consists of the word "STAR" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a red rectangular background.

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

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度收益及虧損分別約為1,243.7百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約1,699.3百萬港元)及約為298.2百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：溢利約331.1百萬港元)。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄虧損分別約為45.92港仙及45.92港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利分別約為51.43港仙及24.40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」)截至二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	3	1,243,710	1,699,304
銷售及服務成本		<u>(1,243,833)</u>	<u>(1,089,207)</u>
(毛損)／毛利		(123)	610,097
其他收入		28,537	32,520
投資物業公平值變動的(虧損)／收益		(65,402)	9,726
按公平值計入損益之金融資產的公平值變動			
虧損		(7,607)	(23,573)
出售一間附屬公司之虧損		(72)	—
銷售開支		(46,631)	(56,825)
行政開支		(110,787)	(179,562)
融資成本		(93,994)	(19,196)
分佔一間聯營公司之業績		<u>(5,095)</u>	<u>(403)</u>
除稅前(虧損)／溢利	5	(301,174)	372,784
所得稅開支／(抵免)	6	<u>2,967</u>	<u>(41,677)</u>
年內(虧損)／溢利		<u>(298,207)</u>	<u>331,107</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		(2,925)	3,956
分佔一間聯營公司之其他全面收益		(362)	11
註銷附屬公司時回撥至損益		<u>(1,560)</u>	<u>—</u>
		<u>(4,847)</u>	<u>3,967</u>
年內全面收益總額		<u><u>(303,054)</u></u>	<u><u>335,074</u></u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下人士應佔年度(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(294,595)	329,933
非控股權益		(3,612)	1,174
		<u>(298,207)</u>	<u>331,107</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(299,442)	333,659
非控股權益		(3,612)	1,415
		<u>(303,054)</u>	<u>335,074</u>
每股(虧損)／盈利(以港仙計)			
基本	7	<u>(45.92)</u>	<u>51.43</u>
攤薄		<u>(45.92)</u>	<u>24.40</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,957	4,745
投資物業		776,584	883,038
於一間聯營公司之投資		9,967	15,424
於一間合營企業之投資		—	—
遞延稅項資產		4,377	4,029
應收貸款		60,120	76,355
按金及其他應收款項	9	3,935	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		5,160	6,129
		<u>865,100</u>	<u>1,094,896</u>
流動資產			
存貨		12,843	10,808
待售物業		2,900,972	3,841,594
貿易及其他應收款項	9	51,996	64,124
按公平值計入損益之金融資產		2,582	10,773
應收一間聯營公司款項		100,520	—
應收關聯公司款項		1	92
可收回稅款		29	404
代管人賬目		31,242	17,916
已抵押銀行存款		10,000	10,000
銀行結餘及現金		46,919	57,501
		<u>3,157,104</u>	<u>4,013,212</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	245,981	331,296
合約負債		12,957	19,216
應付一名董事款項		82,188	143,621
應付關聯公司款項		2	9
租賃負債		15,965	14,945
稅項負債		330	14,914
借貸		2,068,927	2,691,858
		<u>2,426,350</u>	<u>3,215,859</u>
流動資產淨值		<u>730,754</u>	<u>797,353</u>
總資產減流動負債		<u>1,595,854</u>	<u>1,892,249</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
租賃負債		34,271	32,020
可換股債券 – 負債部分	11	95,151	88,208
遞延稅項負債		52,156	54,691
		<u>181,578</u>	<u>174,919</u>
資產淨值		<u>1,414,276</u>	<u>1,717,330</u>
資本及儲備			
股本		6,415	6,415
儲備		1,423,668	1,723,110
		<u>1,430,083</u>	<u>1,729,525</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,430,083</u>	<u>1,729,525</u>
非控股權益		<u>(15,807)</u>	<u>(12,195)</u>
總權益		<u>1,414,276</u>	<u>1,717,330</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，而其主要營業地點的地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心一座6樓603室。

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、提供物業管理及安保服務、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」)

(A) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會(「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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅項改革 — 支柱二範本規則
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，除下文討論者外：

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

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈了香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)。該等修訂本旨在以披露「重大會計政策資料」取代披露「主要會計政策」之規定，從而提供更為實用的會計政策披露資料。該等修訂本亦就會計政策資料可能被視為重要而須予披露之情況提供指引。

該等修訂本並無對本集團綜合財務報表任何項目之計量或呈列造成影響，惟影響本集團會計政策之披露。

(B) 香港會計師公會就取消香港強積金－長服金對沖機制的會計影響頒佈之新指引

於二零二二年六月，《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)已頒佈。修訂條例取消僱主使用其於強制性公積金(「**強積金**」)項下強制性供款所產生之應計得益抵銷遣散費(「**遣散費**」)及長期服務金(「**長服金**」)(「**取消機制**」)。其後，香港特區政府宣佈，取消機制將於二零二五年五月一日(「**過渡日期**」)生效。以下主要變動將自過渡日期起生效：

僱主強積金供款所產生之應計得益不可用於抵銷過渡日期後僱傭期間的長服金／遣散費。

過渡前的長服金／遣散費乃使用緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算，而非使用僱傭終止日期的薪金。

鑑於抵銷僱主強積金供款及其長服金義務所產之累計權益的會計處理複雜程度以及取消機制的會計處理可能屬重大，香港會計師公會於二零二三年七月發佈取消香港強積金－長服金對沖機制的會計影響(「**指引**」)，為抵銷機制及取消機制的會計處理提供指引。香港會計師公會認為取消機制有兩項公認會計方法：

方法一：就香港會計準則第19.93(a)號而言，將僱員長服金福利的預期抵銷金額入賬為視作僱員供款

方法二：將僱主強積金供款及抵銷機制入賬為長服金義務的融資機制

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於強積金長服金對沖機制下預期對沖前的長服金義務屬非重大。應用指引對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

3. 收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自客戶合約之收益		
出售物業	1,157,984	1,619,219
提供物業管理服務	12,850	10,369
提供建築及裝修工程	5,720	6,472
葡萄酒貿易	10,129	6,217
提供媒體製作服務的服務收入	604	632
	<u>1,187,287</u>	<u>1,642,909</u>
來自其他來源之收益		
出租以下項目之租金收入：		
– 投資物業	3,553	624
– 服務公寓	3,417	2,913
– 倉儲及工作間	38,639	42,804
– 酒窖	6,831	6,596
自提供融資獲取利息收入	3,983	3,458
	<u>56,423</u>	<u>56,395</u>
總收益	<u><u>1,243,710</u></u>	<u><u>1,699,304</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 — 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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業發展	1,157,984	1,619,219	(178,376)	376,611
物業投資	45,609	46,341	(67,648)	30,086
提供物業管理服務	12,850	10,369	(366)	(601)
建築及裝修工程	5,720	6,472	(143)	173
提供融資	3,983	3,458	(11,716)	(4,056)
葡萄酒業務	16,960	12,813	(3,238)	975
媒體製作服務	604	632	229	(6)
	<u>1,243,710</u>	<u>1,699,304</u>	<u>(261,258)</u>	<u>403,182</u>
未分配收入			2,192	8,822
未分配開支			(33,878)	(30,884)
融資成本			<u>(8,230)</u>	<u>(8,336)</u>
除稅前(虧損)／溢利			<u><u>(301,174)</u></u>	<u><u>372,784</u></u>

分部業績指各分部並無分配若干其他收入、若干行政開支及融資成本下(所產生之虧損)／所賺取之溢利。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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部資產		
物業發展	3,072,532	4,044,592
物業投資	749,783	858,253
提供物業管理服務	4,698	4,847
建築及裝修工程	2,342	3,894
提供融資	96,843	102,321
葡萄酒業務	75,162	69,846
媒體製作服務	853	961
總分部資產	4,002,213	5,084,714
未分配資產	19,991	23,394
綜合總資產	<u>4,022,204</u>	<u>5,108,108</u>
分部負債		
物業發展	1,872,426	2,591,902
物業投資	431,251	479,751
提供物業管理服務	1,322	502
建築及裝修工程	8,234	11,593
提供融資	106,694	207,882
葡萄酒業務	70,161	54,932
媒體製作服務	1,003	1,410
總分部負債	2,491,091	3,347,972
未分配負債	116,837	42,806
綜合總負債	<u>2,607,928</u>	<u>3,390,778</u>

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

截至二零二三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	-	21,485	-	150	-	572	-	22,207	-	22,207
廠房及設備折舊	265	165	-	46	5	266	2	749	79	828
使用權資產折舊	385	1,474	-	-	-	-	-	1,859	-	1,859
撇減持待售物業	23,623	-	-	-	-	-	-	23,623	-	23,623
就貿易應收款項確認減值虧損	105	99	309	243	-	-	-	756	-	756
其他應收款項的減值虧損	-	2,750	-	-	-	-	-	2,287	-	2,287
應收一間合營企業款項的減值虧損	-	-	-	-	2,287	-	-	2,750	-	2,750
投資物業公平值變動產生的虧損	-	65,402	-	-	-	-	-	65,402	-	65,402
利息開支	147,287	24,542	-	-	17,563	3,900	-	193,292	27,558	220,850
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	7,607	7,607
分佔一間聯營公司的業績	5,095	-	-	-	-	-	-	5,095	-	5,095

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	(888)	(28)	(3)	(1)	(6)	(3)	(1)	(930)	(310)	(1,240)
--------------	-------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	---------

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
分佔一間聯營公司的業績	403	-	-	-	-	-	-	403	-	403

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)
--------------	-------	-----	---	---	-----	---	---	-------	-------	-------

地區資料

本集團之營運乃位於香港及韓國。

於本年度，本集團的收益全部產生自香港的營運。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收益全部產生自香港的營運，惟1,163,861,000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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	781,422	885,413
韓國	10,086	116,835
	<u>791,508</u>	<u>1,002,248</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無客戶的交易額超過本集團收益的10%。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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A	<u>不適用</u>	<u>1,160,140</u>

5. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	4,651	6,388
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	33,160	38,621
退休福利計劃供款	1,407	1,387
總員工成本	39,218	46,396
減：已資本化於待售物業	-	(1,144)
	39,218	45,252
核數師酬金		
- 年度審核	1,520	1,916
- 其他	249	280
已確認為開支的存貨成本	1,206,318	1,079,207
廠房及設備折舊	828	2,587
使用權資產折舊	1,859	1,847
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)	13,892	10,000
匯兌差額，淨額	8,452	86,187
就貿易應收款項確認減值虧損/(減值虧損撥回)	756	(229)
其他應收款項的減值虧損	2,287	-
應收一間合營企業款項的減值虧損	2,750	-
撇減持作待售物業(計入銷售及服務成本)	23,623	-
地產代理佣金(計入銷售開支)	41,434	44,544
出售廠房及設備的(收益)/虧損	(107)	34
出售一項投資物業的虧損	-	400
租賃修訂的虧損	-	260
投資物業總租金收入	(52,440)	(52,937)
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)	5,250	2,926
	(47,190)	(50,011)

6. 所得稅(抵免)／開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港利得稅：		
– 即期稅項	87	760
– 過往年度超額撥備	(171)	(169)
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	<u>(2,883)</u>	<u>(6,296)</u>
	<u>(2,967)</u>	<u>41,677</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由於截至二零二三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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。由於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。

7. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	(294,595)	329,933
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))	不適用	24,195
– 可換股債券之利息(扣除稅項)(附註(b))	不適用	6,439
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	(294,595)	360,567
	<hr/>	<hr/>
	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
	<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))	不適用	836,000
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (a) 計算截分別至二零二三年及二零二二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二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的股份平均市價。
- (b) 並無就攤薄對截至二零二三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

本公司董事會不建議派付截至二零二三年及二零二二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(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	3,170	2,768
31至90日	1,550	1,812
91至180日	1,209	1,451
181至365日	731	1,163
365日以上	445	611
	<u>7,105</u>	<u>7,805</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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，並於二零二三年三月獲得該土地之土地業權及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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	76	2,305
31至90日	501	3
91至180日	59	5
181至365日	221	—
365日以上	1,049	27
	<u>1,906</u>	<u>2,340</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
於二零二二年一月一日	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	<u>(24,195)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(24,195)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>10,773</u>	<u>(88,208)</u>	<u>(313,698)</u>	<u>(391,133)</u>
確認實際推算利息開支	–	(6,943)	–	(6,943)
公平值變動	<u>(8,191)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(8,191)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u><u>2,582</u></u>	<u><u>(95,151)</u></u>	<u><u>(313,698)</u></u>	<u><u>(406,267)</u></u>

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二三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虧損分別約為1,243.7百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約1,699.3百萬港元)及約為294.6百萬港元(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329.9百萬港元)。

末期股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(截至二零二二年十二月三十一日止年度：無)。於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無宣派中期股息(二零二二年：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。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為1,243.7百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約1,699.3百萬港元)，較去年減少約455.6百萬港元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為294.6百萬港元(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329.9百萬港元)，較去年減少約624.5百萬港元。虧損主要由於(i)本集團物業發展分部下的竣工項目銷量產生的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度約1,619.2百萬港元減少約461.2百萬港元至截至二零二三年十二月三十一日止年度約1,158.0百萬港元；(ii)撇減待售物業23.6百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：無)及投資物業公平值變動的虧損約為65.4百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：公平值變動的收益9.7百萬港元)；及(iii)融資成本(扣除合資格資產成本的已資本化金額後)由截至二零二二年十二月三十一日止年度約19.2百萬港元增加約74.8百萬港元至截至二零二三年十二月三十一日止年度約94.0百萬港元。

年內每股基本及攤薄虧損均約為45.92港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利分別約為51.43港仙及24.40港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，該業務分部確認收益約為1,158.0百萬港元（截至二零二二年十二月三十一日止年度：1,619.2百萬港元）。於二零二三年十二月三十一日，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）。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度及於二零二三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：於截至二零二三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10.9百萬港元及11.4百萬港元（截至二零二二年十二月三十一日止年度：分別為約56.2百萬港元及14.1百萬港元）。
- (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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，收益約150.7百萬港元已於完成及交付該項目的49個物業及停車場單位時確認（截至二零二二年十二月三十一日止年度：402.9港元）。
- (c) 雨後項目：本集團正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。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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，收益約996.3百萬港元已於完成及交付該項目的168個住宅單位時確認（截至二零二二年十二月三十一日止年度：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。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內此業務分部確認的收益約為45.6百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約46.3百萬港元)，較去年同期減少約0.7百萬港元。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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為3.4百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約2.9百萬港元)，較去年同期增加約0.5百萬港元。

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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為38.6百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約42.8百萬港元)，較去年同期減少約4.2百萬港元。

於二零二三年十二月三十一日，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725.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：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**」) 50.8百萬港元(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733.0百萬港元(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691.8百萬港元(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41.2百萬港元(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及安保服務。於截至二零二三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(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約10.4百萬港元)。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。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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為4.0百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：3.5百萬港元)，較去年同期增加約0.5百萬港元，乃由於授予本集團物業單位買家的貸款數目增加。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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為5.7百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：6.5百萬港元)，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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為17.0百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約12.8百萬港元)，較去年同期增加約4.2百萬港元。收益增加乃由於第四個酒窖已於二零二三年開業。

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43.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約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9.6百萬港元(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。於截至二零二三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(截至二零二二年十二月三十一日止年度：約0.6百萬港元)。

基金投資與管理

此外，本集團基金投資之賬面總額約為5.2百萬港元(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。

流動資金及財務資源

本集團於二零二三年十二月三十一日的權益總額約為1,414.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約1,717.3百萬港元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約46.9百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約57.5百萬港元)。本集團於二零二三年十二月三十一日之流動資產淨值約為730.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約797.4百萬港元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產約為3,157.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約4,013.2百萬港元)。流動資產減少主要由於年內完成該物業發展項目後銷售物業單位(分類為待售物業)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,426.4百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約3,215.9百萬港元)。流動負債減少主要由於年內使用銷售物業單位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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的本公司已發行可換股債券負債部分為95.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：88.2百萬港元)；及尚未償還借貸約為2,069.0百萬港元(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%下跌至二零二三年十二月三十一日的約146.3%，以及由二零二二年十二月三十一日的約153.4%下跌至二零二三年十二月三十一日的約143.0%，原因是還款所致。

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)由二零二二年十二月三十一日的約51.6%減少至二零二三年十二月三十一日的約50.3%，此乃由於本集團借貸總額減少。

本集團於二零二三年十二月三十一日之資本承擔為約12.6百萬港元(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年內就項目竣工支付發展項目的建築成本及向本集團一間聯營公司轉讓土地(代價於二零二二年十二月三十一日尚未悉數支付)所致。

本集團於二零二三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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動(截至二零二二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。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無贖回或轉換可換股債券(截至二零二二年十二月三十一日止年度：無)。

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業務經營。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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得匯兌虧損約8.5百萬港元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：86.2百萬港元)。金額大幅減少是由於年內韓國附屬公司並無向本集團作出的股息分配實現匯兌虧損。

於二零二三年十二月三十一日，境外銀行借貸為約1億韓元(約0.7百萬港元)(二零二二年十二月三十一日：約2億韓元(約1.0百萬港元))，作為韓國業務經營之營運資金貸款。境外借貸預期於二零二四年償還。於二零二三年十二月三十一日，該等銀行借貸的利率為6.2%(二零二二年十二月三十一日：5.1%)。

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或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

於二零二三年十二月三十一日，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725.8百萬港元、2,816.7百萬港元及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

於二零二三年七月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議出售本公司之間接全資附屬公司Advalue Group Limited (「Advalue」)之100%股權，總代價為58,000,000港元。Advalue主要於香港從事物業投資，於出售事項前擁有本集團其中一項投資物業。出售事項已於年內完成。

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，而本集團截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有133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。

前景

國際局勢錯綜複雜，俄烏戰爭及以巴衝突持續不斷，疊加紅海危機，均對於全球供應鏈的穩定性造成不利影響，導致通脹壓力加深及利率高企。

中國中央政府繼續紮實加強經濟發展，採取多項有效措施刺激內部需求。此外，鑑於加息週期可能完結，以及香港政府的預算措施實施多項政策刺激香港的市場經濟並放寬物業市場政策，預期房地產市場將逐漸回復正常運作。

全球經濟重心將繼續向東推移，而亞洲將繼續是全球經濟增長的重要引擎。亞洲的房地產市場多元化且充滿活力，條件亦因不同國家與城市而異。整體而言，多個亞洲國家曾經歷急速的城市化、經濟增長及中產階級崛起，使房地產需求增加。東京、首爾及新加坡等部分城市已成為主要的房地產樞紐，吸引當地及國際投資者。這些城市對於各種類型的物業(包括住宅、商業及工業物業)均有著強勁需求。

考慮到近期日圓下跌，其兌美元的匯率從二零二零年末約103日圓兌1美元跌至二零二三年末約151日圓兌1美元的數十年低位，本集團亦將會探索日本等亞洲市場的投資機會，並可能受惠於日本的零利率的貨幣政策。

儘管二零二四年可能是另一個充滿挑戰的年度，惟我們蓄勢待發，迎接我們的靈活性所帶來的利益，使業務保持靈活、維持競爭力並積極應對市場動態。我們將繼續採取審慎靈巧的策略應對不同的市場狀況。

報告期後事項

自二零二三年十二月三十一日起直至本公告日期，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

本公司二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月二十三日(星期四)舉行。二零二四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

本公司將由二零二四年五月二十日(星期一)至二零二四年五月二十三日(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二零二四年五月十七(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二零二三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二零二三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

截至二零二三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，截至二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十八日

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。