

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

(以開曼星編號1560之名稱在香港經營業務)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1560)

### 截至二零二一年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」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	5	42,151	31,671
銷售及服務成本		<u>(8,040)</u>	<u>(4,777)</u>
毛利		34,111	26,894
其他收入	6	16,073	5,988
出售一間附屬公司之收益		—	383,197
投資物業公平值變動的虧損		(8,248)	(50,233)
按公平值計入損益之金融資產公平值 變動(虧損)/收益	15	(96)	50
銷售開支		(1,378)	(1,604)
行政開支		(48,540)	(45,263)
融資成本	7	<u>(16,283)</u>	<u>(26,471)</u>

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
除稅前(虧損)/溢利	8	(24,361)	292,558
所得稅開支	9	(1,099)	(7,088)
期內(虧損)/溢利		(25,460)	285,470
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		(2,434)	144
期內(虧損)/溢利及全面收益總額		(27,894)	285,614
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(26,041)	287,843
非控股權益		581	(2,373)
		(25,460)	285,470
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		(28,363)	294,190
非控股權益		469	(8,576)
		(27,894)	285,614
每股(虧損)/盈利(以港仙計)			
— 基本	11	(4.06)	44.87
— 攤薄	11	(4.06)	44.87

## 中期簡明綜合財務狀況表

截至二零二一年六月三十日止六個月

		截至以下日期止六個月	
		二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	4,628	6,000
投資物業		994,842	1,050,712
應收貸款	14	89,723	128,591
按公平值計入損益之金融資產	15	6,012	6,108
		<u>1,095,205</u>	<u>1,191,411</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,342	9,094
待售物業		2,792,580	2,733,814
貿易及其他應收款項	16	56,102	48,926
按公平值計入損益之金融資產	15	35,590	35,590
應收關聯公司款項		54	14,713
代管人賬目		101,432	34,222
已抵押銀行存款		10,399	10,381
銀行結餘及現金		111,030	55,457
		<u>3,114,529</u>	<u>2,942,197</u>
分類為待售之資產	13	<u>69,837</u>	—
		<u>3,184,366</u>	<u>2,942,197</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	144,076	120,234
合約負債		100,389	34,033
應付一名董事款項		89,419	52,673
應付關聯公司款項		2	13,821
租賃負債		13,754	13,229
稅項負債		2,958	2,591
借貸	18	2,366,840	2,320,491
		<u>2,717,438</u>	<u>2,557,072</u>
與分類為待售之資產直接相關之負債	13	<u>528</u>	—
		<u>2,717,966</u>	<u>2,557,072</u>

		截至以下日期止六個月	
		二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		<u>466,400</u>	<u>385,125</u>
總資產減流動負債		<u>1,561,605</u>	<u>1,576,536</u>
非流動負債			
租賃負債		32,242	31,550
可換股債券 — 負債部分	19	78,716	75,800
遞延稅項負債		<u>55,320</u>	<u>55,506</u>
		<u>166,278</u>	<u>162,856</u>
資產淨值		<u><u>1,395,327</u></u>	<u><u>1,413,680</u></u>
資本及儲備			
股本	20	6,415	6,415
儲備		<u>1,397,504</u>	<u>1,416,326</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,403,919</u>	<u>1,422,741</u>
非控股權益		<u>(8,592)</u>	<u>(9,061)</u>
總權益		<u><u>1,395,327</u></u>	<u><u>1,413,680</u></u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

星星集團有限公司(前稱星星地產集團(開曼群島)有限公司)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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。於二零二一年六月二十三日，本公司之名稱已由「星星地產集團(開曼群島)有限公司」更改為「星星集團有限公司」。

### 2. 上一年度共同控制合併

於二零二零年七月二十一日，本公司及Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited (「賣方」) 訂立買賣協議，以購買(i)Metropolitan Group (BVI) Limited (「Metropolitan」)全部已發行股本；及(ii)Metropolitan及其附屬公司(統稱「Metropolitan集團」)於收購完成日期或之前任何時間結欠賣方或承擔之所有責任、負債及債務(「待售貸款」)，總名義代價為460,000,000港元(「收購事項」)。代價以現金42,000,000港元支付以及由本公司發行本金額為418,000,000港元之可換股債券的方式達成。收購事項於二零二零年十月二十二日完成(「完成」)。Metropolitan集團主要從事葡萄酒貿易、物業租賃及提供媒體製作服務。有關收購事項之進一步詳情於本公司日期為二零二零年九月十四日之通函披露。

由於本公司及Metropolitan均受陳文輝先生(「陳先生」)最終控制，故收購事項為受共同控制之業務合併。收購事項根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計」(「會計指引第5號」)所載的合併會計原則入賬，猶如收購事項已於該等合併實體(即本公司及Metropolitan)首次受陳先生控制當日發生。透過應用合併會計法，該等合併實體之資產及負債已從陳先生的角度按其現有賬面值予以合併。

就收購事項採用上述會計指引第5號時，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表亦已予以重列，以計及Metropolitan集團之財務業績、權益變動及現金流量，猶如其自二零二零年一月一日起一直為本集團之一部分。

### 3. 主要會計政策

截至二零二一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，截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零二零年度財務報表」）所遵循者一致。

#### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已首次應用下列香港財務報告準則修訂本，除香港財務報告準則第16號（修訂本）：於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金優惠外，本集團於本期間並無應用任何尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金優惠（提前採納）

除下文所述者外，採納該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

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

於二零二一年四月，香港會計師公會修訂香港財務報告準則第16號租賃，擴大可行權宜範圍，以允許承租人將其運用至租賃付款的減少影響原於二零二二年六月三十日或之前到期之付款的租金優惠。該修訂本適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度報告期間，允許提前應用，包括於二零二一年四月九日尚未授權發佈的財務報表。

本集團已於二零二一年一月一日開始之本報告期間採納該修訂本。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已選擇應用於二零二零年六月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)所提供的可行權宜方法。根據此可行權宜方法，所收取並對原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款產生影響的租金優惠並未入賬列為租賃修訂。二零二一年修訂本將此期限由二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

由於二零二一年四月頒佈的修訂本，該不合資格租金優惠現符合資格應用可行權宜方法。

延伸至可行權宜方法的過渡性規定要求作出追溯應用，並將初步應用該修訂本的累計影響確認為對實體首次應用該修訂本的年度報告期間期初保留盈利(或其他權益部分，如適用)期初結餘的調整。

由於本集團獲提供的二零二一年六月三十日後的租金優惠並不重大，採納該修訂本並無對該等中期簡明綜合財務報表產生重大影響。

#### **4. 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二零二零年年度財務報表所應用者相同。

## 5. 收益及分部資料

	截至以下日期止 六個月	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>客戶合約收益</b>		
提供物業管理服務的服務收入	4,818	994
提供建築及裝修工程的服務收入	2,121	1,095
葡萄酒貿易	7,871	3,647
提供媒體製作服務的服務收入	313	1,004
	<u>15,123</u>	<u>6,740</u>
<b>其他來源收益</b>		
出租以下項目之租金收入：		
— 投資物業	1,380	1,750
— 服務公寓	1,353	1,577
— 倉儲及工作間	17,964	15,228
— 酒窖	3,814	3,192
自提供融資獲取利息收入	2,517	3,184
	<u>27,028</u>	<u>24,931</u>
<b>總收益</b>	<u><u>42,151</u></u>	<u><u>31,671</u></u>



## (A) 分拆客戶合約收益

分部	提供物業管理服務		葡萄酒業務		建築及裝修工程		提供媒體製作服務		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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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
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)		
		(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)		
提供物業管理服務	4,818	994	—	—	—	—	—	—	4,818	994
提供建築及裝修工程	—	—	—	—	2,121	1,095	—	—	2,121	1,095
葡萄酒貿易	—	—	7,871	3,647	—	—	—	—	7,871	3,647
提供媒體製作服務	—	—	—	—	—	—	313	1,004	313	1,004
<b>總計</b>	<b>4,818</b>	<b>994</b>	<b>7,871</b>	<b>3,647</b>	<b>2,121</b>	<b>1,095</b>	<b>313</b>	<b>1,004</b>	<b>15,123</b>	<b>6,740</b>
<b>地區市場</b>										
香港	4,818	994	7,871	3,647	2,121	1,095	313	1,004	15,123	6,740
<b>收益確認的時間</b>										
時間點	—	—	7,871	3,647	—	—	—	—	7,871	3,647
隨時間	4,818	994	—	—	2,121	1,095	313	1,004	7,252	3,093
<b>總計</b>	<b>4,818</b>	<b>994</b>	<b>7,871</b>	<b>3,647</b>	<b>2,121</b>	<b>1,095</b>	<b>313</b>	<b>1,004</b>	<b>15,123</b>	<b>6,740</b>

## (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

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	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
物業發展	—	—	(5,905)	370,840
物業投資	20,697	18,555	797	(54,725)
提供物業管理服務	4,818	994	1,037	637
建築及裝修工程	2,121	1,095	143	(262)
提供融資	2,517	3,184	1,641	2,074
葡萄酒業務	11,685	6,839	1,770	525
提供媒體製作服務	313	1,004	118	(1,097)
	<u>42,151</u>	<u>31,671</u>	(399)	317,992
未分配收入			5,005	642
未分配開支			(25,435)	(25,045)
融資成本			(3,532)	(1,031)
除稅前(虧損)/溢利			<u>(24,361)</u>	<u>292,558</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：

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業發展	2,998,426	2,822,413
物業投資	1,072,537	1,076,173
提供物業管理服務	432	63
建築及裝修工程	1,716	1,619
提供融資	114,685	152,359
葡萄酒業務	60,342	58,328
提供媒體製作服務	900	759
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	4,249,038	4,111,714
未分配資產	30,533	21,894
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	<u>4,279,571</u>	<u>4,133,608</u>
<b>分部負債</b>		
物業發展	1,985,086	1,851,834
物業投資	604,210	615,212
提供物業管理服務	151	3
建築及裝修工程	17,271	5,454
提供融資	18,636	18,783
葡萄酒業務	58,550	65,401
提供媒體製作服務	844	821
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	2,684,748	2,557,508
未分配負債	199,496	162,420
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	<u>2,884,244</u>	<u>2,719,928</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之金融資產、若干已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未歸屬於可申報分部的公司資產外，所有資產均分配至營運分部；及

- 除未歸屬於可申報分部的若干借款、可換股債券的負債部分及其他公司負債外，所有負債均分配至營運分部。

## 6. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
銀行結餘及已抵押銀行存款所賺取的利息收入	106	335
待售物業的暫時租金收入	7,885	4,268
自保就業計劃所得政府補助	—	302
應付一間關聯公司款項豁免	7,009	—
其他	1,073	1,083
	<u>16,073</u>	<u>5,988</u>

## 7. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
有關下列的利息：		
借貸	24,842	44,693
一名董事墊款	1,225	413
租賃負債利息	1,364	1,807
可換股債券的預計利息	2,916	—
	<u>30,347</u>	<u>46,913</u>
借貸成本總額	30,347	46,913
減：合資格資產成本的已資本化金額	(14,064)	(20,442)
	<u>16,283</u>	<u>26,471</u>

於期內按每年介乎1.39%至5.0% (截至二零二零年六月三十日止六個月：2.33%至5.0%) 之比率資本化之借貸成本乃產生自供各物業發展開支之用的特定及一般借貸。

## 8. 除稅前(虧損)/溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
除稅前(虧損)/溢利已於扣除/(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	3,286	11,790
其他員工成本		
薪金及其他津貼	11,348	6,176
退休福利計劃供款	585	293
總員工成本	15,219	18,259
減：待售物業資本化	(1,860)	(1,819)
	<u>13,359</u>	<u>16,440</u>
核數師酬金	403	653
已確認為開支的存貨成本	982	582
物業、廠房及設備折舊	511	458
使用權資產折舊	959	959

## 9. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
香港利得稅 — 本期間	1,099	2,190
遞延稅項	—	4,898
	<u>1,099</u>	<u>7,088</u>

根據二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)引入的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11%至24.2%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於兩個期間均無估計應課稅溢利，因此未就韓國企業所得稅計提撥備。

## 10. 股息

截至以下日期止六個月	
二零二一年	二零二零年
六月三十日	六月三十日
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

期內確認為分派之本公司普通股股東之股息：

二零二零年末期股息 — 無(截至二零二零年  
十二月三十一日止年度：二零一九年  
末期股息每股0.2港仙)

—	1,283
---	-------

本公司董事不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股2.0港仙)。

## 11. 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	
	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
(虧損)/盈利		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之		
本公司擁有人應佔期內(虧損)/盈利	<u>(26,041)</u>	<u>287,843</u>
	千股	千股

### 股份數目

用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之普通  
股加權平均數

<u>641,498</u>	<u>641,498</u>
----------------	----------------

附註：截至二零二一年六月三十日止六個月，由於可換股債券及購股權產生的潛在攤薄普通股對呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無計算每股攤薄虧損。計算截至二零二零年六月三十日止六個月每股攤薄盈利並不假設本公司購股權獲行使，原因為期內普通股的平均市價並無高於購股權的行使價。

## 12. 物業、廠房及設備

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備148,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：491,000港元)，而本期間及過往期間概無出售物業、廠房及設備。

### 13. 分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產直接相關的負債

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	69,000	—
物業、廠房及設備	50	—
可退還稅項	50	—
銀行結餘	737	—
	<u>69,837</u>	<u>—</u>
其他應付款項	(342)	—
遞延稅項負債	(186)	—
	<u>(528)</u>	<u>—</u>

根據日期為二零二一年三月三日的臨時買賣協議(「臨時協議」)，本集團有條件同意向獨立第三方買方(「買方」)出售持有投資物業的附屬公司的全部股權，代價為51,750,000港元(可根據臨時協議的條款作進一步調整)。出售事項詳情載於本公司日期為二零二一年三月三日及二零二一年三月四日的公告。

於二零二一年六月二十五日，本集團訂立另一份買賣協議，以代價19,000,000港元向獨立第三方買方出售投資物業。出售事項詳情載於本公司日期為二零二一年六月二十五日的公告。

由於上述出售交易預計於報告期末起計12個月內完成，相關投資物業連同與其直接相關的其他資產及負債已於本期間分別轉為持作出售資產及負債。

上述投資物業已質押以作為授予本集團的銀行借貸的擔保。詳情載於附註18。本集團所質押的資產將於出售交易完成後解除。



## 14. 應收貸款

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
浮息應收貸款	<u>114,368</u>	<u>151,998</u>
分析為：		
— 非即期部分	89,723	128,591
— 即期部分 (附註16)	<u>24,645</u>	<u>23,407</u>
總計	<u>114,368</u>	<u>151,998</u>

附註：

於二零二一年六月三十日，結餘包括：

- (i) 二零二零年十二月三十一日的應收貸款87,000港元，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率加2%的年利率計息。於本期間，應收貸款已悉數償還；
- (ii) 應收貸款7,350,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,027,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率計息。本金額將於各到期日悉數償還；
- (iii) 應收貸款94,823,000港元(二零二零年十二月三十一日：129,689,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率減1.75%的年利率計息。本金額將根據還款時間表償還；
- (iv) 應收貸款9,795,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,795,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按貸款銀行所報香港最優惠利率減2%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零二二年九月開始償還；及
- (v) 應收貸款2,400,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,400,000港元)，乃以借款人的物業單位作為抵押，按固定利率12%(二零二零年十二月三十一日：按貸款銀行所報香港最優惠利率加1.75%)計息。本金額將根據還款時間表於二零二二年五月悉數償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80% (二零二零年十二月三十一日：60%至80%) 向借款人提供。本公司董事認為，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。

## 15. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	4,493	4,589
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)	35,590	35,590
總計		<u>41,602</u>	<u>41,698</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		6,012	6,108
— 即期		35,590	35,590
		<u>41,602</u>	<u>41,698</u>

附註：

- (a) 本集團以成本5,000,000港元認購非上市私募股權基金，相當於過往年度總基金規模之10%。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已於損益就公平值變動確認公平值虧損96,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：公平值虧損41,000港元)。
- (b) 於二零二一年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,519,000港元)。概無公平值變動於損益內確認(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

- (c) 該結餘指有關可換股債券的贖回衍生工具部分(附註19)。
- (d) 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已就本集團持有於香港上市之股本證券確認公平值收益91,000港元。該等投資已於二零二零年十二月三十一日變現。

## 16. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	2,851	2,126
租賃應收款項	3,626	2,727
	<b>6,477</b>	4,853
減：信貸虧損撥備	<b>(1,166)</b>	(1,166)
	<b>5,311</b>	3,687
按金及其他應收款項及預付款項		
— 應收貸款(附註14)	24,645	23,407
— 應收貸款利息	162	242
— 租賃按金及其他應收款項	12,462	13,439
— 預付款項	13,522	8,151
	<b>50,791</b>	45,239
	<b>56,102</b>	48,926

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及安保服務、建築及裝修工程及媒體製作服務之貿易應收款項及租賃應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應收款項及租賃應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,305	1,941
31至90日	705	1,254
91至180日	1,173	408
181至365日	1,128	50
超過365日	—	34
	<u>5,311</u>	<u>3,687</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。

## 17. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應付保留金(附註)	12,822	11,363
貿易應付款項	2,238	—
其他應付款項、已收按金及應計費用		
—已收租賃按金	24,691	16,293
—應計建築成本	64,060	46,103
—應計分紅	238	—
—應計代理佣金	77	1,918
—應計管理費	2,147	1,407
—應計法律及專業費用	2,284	12,814
—應付利息	2,018	6,493
—預收租金收入	15,715	10,566
—其他	17,786	13,277
	<u>144,076</u>	<u>120,234</u>

本集團獲授的平均信貸期介乎60至90日(二零二零年十二月三十一日：60至90日)。於二零二一年六月三十日，所有貿易應付款項按發票日期(或成本確認日期，以較早者為準)計算之賬齡為30日內。

附註：於二零二一年六月三十日，12,309,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,850,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下513,000港元(二零二零年十二月三十一日：513,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計十二個月內繳付或結清。

## 18. 借貸

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	<b>2,366,840</b>	<b>2,320,491</b>
載有按要求償還條款的借貸(在流動負債下列示)的計劃償還期：		
—一年內	<b>1,870,373</b>	1,467,681
—超過一年但不超過兩年	<b>287,558</b>	573,616
—超過兩年但不超過五年	<b>144,131</b>	200,708
—超過五年	<b>64,778</b>	78,486
總計	<b>2,366,840</b>	<b>2,320,491</b>

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：

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
浮息借貸：		
—一年內	<b>1,841,948</b>	1,311,886
—超過一年但不超過兩年	<b>166,778</b>	573,616
—超過兩年但不超過五年	<b>144,131</b>	200,708
—超過五年	<b>64,778</b>	78,486
	<b>2,217,635</b>	<b>2,164,696</b>
定息借貸：		
—一年內	<b>28,425</b>	155,795
—超過一年但不超過兩年	<b>120,780</b>	—
	<b>149,205</b>	<b>155,795</b>
	<b>2,366,840</b>	<b>2,320,491</b>

本集團的浮息借貸按香港銀行同業拆息及香港最優惠利率計息。

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
實際利率：		
— 定息借貸	3.25% — 5.00%	3.25% — 5.00%
— 浮息借貸	1.39% — 4.13%	2.50% — 4.91%

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	2,342,951	2,284,740
— 已竣工	449,629	449,074
	<u>2,792,580</u>	<u>2,733,814</u>
投資物業		
— 物業，按公平值計	943,941	941,903
— 分類為持作待售物業，按公平值計	69,000	—
	<u>1,012,941</u>	<u>941,903</u>
已抵押銀行存款	<u>10,399</u>	<u>10,381</u>
總計	<u><u>3,815,920</u></u>	<u><u>3,686,098</u></u>

本集團若干銀行融資須達成有關本集團若干財務比率、總權益及所產生資本開支數額之契諾。倘本集團違反契諾，所提取之融資須按要求償還。本集團定期監察該等契諾的合規情況。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。

## 19. 可換股債券

根據附註2所述之收購事項，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418,000,000港元作為收購事項的部分代價。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到期日起計延遲票息付款最多10年。董事認為，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。

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任何贖回及轉換。

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
於二零二零年一月一日	—	—	—	—
發行可換股債券	30,769	(74,672)	(313,698)	(357,601)
確認實際推算利息開支	—	(1,128)	—	(1,128)
公平值變動	4,821	—	—	4,821
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零二零年十二月三十一日	35,590	(75,800)	(313,698)	(353,908)
確認實際推算利息開支	—	(2,916)	—	(2,916)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零二一年六月三十日	<u>35,590</u>	<u>(78,716)</u>	<u>(313,698)</u>	<u>(356,824)</u>



## 20. 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：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日	<u>641,498,000</u>	<u>6,415</u>

## 21. 收購一家附屬公司

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團訂立一份買賣協議，向本公司一名股東及陳先生控制的公司城市優質生活有限公司收購城市廚房有限公司的股本權益，總現金代價為100港元。該交易已於二零二一年一月四日完成。

	千港元
廠房及設備	1,175
按金及其他應收款項	189
銀行結餘	1,596
應付董事款項	(7,200)
應計費用及其他應付款項	<u>(338)</u>
按公平值計算的已識別負債淨額總額	(4,578)
現金代價	<u>—</u>
收購商譽	4,578
減：商譽減值	<u>(4,578)</u>
減值後商譽	<u>—</u>
收購產生的現金流入淨額：	
現金代價	<u>—</u>
已收購銀行結餘	<u>1,596</u>
	<u>1,596</u>

## 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；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。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的收益約為42.2百萬港元，包括主要自物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約20.7百萬港元及11.7百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約31.7百萬港元，包括主要自物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約18.6百萬港元及6.8百萬港元)，較去年同期增加約10.5百萬港元。截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為26.0百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：溢利約287.8百萬港元)。截至二零二一年六月三十日止六個月，收益及溢利減少乃主要由於於報告期內並無完成及交付物業發展項目單位及出售一間附屬公司並無產生收益。期內每股虧損約為4.06港仙，而去年同期則為每股盈利約44.87港仙(經重列)。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

### 物業發展

截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零年六月三十日止六個月，該業務分部並無確認收益。於二零二一年六月三十日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心及(c)虹方；以及五項主要在建項目，即(d)元朗地盤項目；(e) The Cloud (前稱Tack Lee項目)；(f)觀塘地盤項目；(g) Corner 50項目(前稱聖水洞項目)及(h) Corner 19項目(前稱Sausage項目)。本集團於報告期間及於二零二一年六月三十日的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

(a) 天際中心：天際中心之所有單位均已售出及交付。

- (b) 星星中心：星星中心之所有單位均已售出及交付。
- (c) 虹方：為提升持作待售物業之吸引力及自物業產生當前收益，本集團已訂立若干租賃協議以出租尚未出售之商業單位。截至二零二一年六月三十日止六個月，儘管並無就完成及交付單位確認收益，惟就持作待售物業確認暫時租金收入約7.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：並無就完成及交付單位確認收益，惟就持作待售物業確認暫時租金收入約4.3百萬港元)。
- (d) 元朗地盤項目：本集團有意將元朗地盤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。圍板及拆除工程已完成且地基正在鋪設中。自二零一九年第四季度已向地政總署遞交租約修訂申請。於二零二一年八月四日已發佈具約束力的基本條款及地價要約，我們已接受818百萬港元的地價要約，正式租約修訂將需要約三個歷月完成。待物業重新發展工程完成後，本集團擬出售物業以賺取收益。
- (e) The Cloud：鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團計劃重新發展及重建新樓宇。The Cloud已於二零二零年第四季度開始初步預售，約67%的單位已售出。預計於二零二一年六月啟動新一輪的營銷活動。預計於二零二二年第一季度完成並進行收益確認。
- (f) 觀塘地盤項目：本集團計劃將該項目重新發展成為高端知名商廈。現有樓宇圍板及拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動，並於二零二零年八月完成。根據有關工廈活化政府政策，本集團於二零一九年第四季度提交城市規劃申請，並於二零二零年第二季度獲批將地盤用途由工業轉為商業及新增容積率(約20%)。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。

- (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，而工程預期於二零二二年第三季度完成。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整幢樓宇以賺取收益。
- (h) Corner 19項目：該地盤與Corner 50項目位於同一片區。本集團計劃將該兩個項目發展為兩幢高端知名大廈，作為本集團於聖水洞區的地標。工程預期於二零二一年第四季度完成。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整幢大廈以賺取收益。為吸引部分機構買方及提升大廈價值，本集團正積極針對部分新知名品牌租戶推出營銷方案，將為大廈創造穩定的高收益。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團重點發展及監控現有項目。本集團將持續關注香港及全球之最新物業市場動態，以確保本集團能夠把握最佳之發展機遇。

## 物業投資

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

截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為20.7百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月與(經重列)：約18.6百萬港元)，較去年同期增加約2.1百萬港元。以下為物業投資業務項下的服務公寓、倉儲及工作間收益的細分：

### 城市服務公寓

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務確認的收益約為1.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約1.6百萬港元)，較去年同期減少約0.2百萬港元。

## 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。截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務確認的收益約為18.0百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約15.2百萬港元)，較去年同期增加約2.8百萬港元。

於二零二一年六月三十日，本集團的投資物業組合(分類為待售者除外)總賬面值約為994.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,050.7百萬港元)，其中包括位於香港及韓國的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地950.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,008.0百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產(「使用權資產」)44.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：42.7百萬港元)。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為958.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,014.9百萬港元)，其中包括位於香港及韓國的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地915.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：972.4百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產42.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：42.5百萬港元)。餘下投資物業分類至葡萄酒業務分部。

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

## 提供物業管理及安保服務

本集團正為三項竣工項目天際中心、星星中心及虹方以及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理服務。本集團亦已自二零二零年第四季度起提供該等物業的安保服務。截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為4.8百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約1.0百

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

本集團正在經營此業務分部，為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務分部產生之收益約為2.5百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：3.2百萬港元)，較去年同期減少約0.7百萬港元。收益略減主要由於償還借款人貸款。本集團預期，此業務分部將有助於為新發展項目的客戶提供財務資助。

## 建築及裝修工程

本集團已於二零二零年下半年成功註冊為註冊一般建築承建商。截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為2.1百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：1.0百萬港元)。本集團預期此業務分部將通過減少整體建築成本以及提升發展項目的質量控制水平，從而加強與其他業務分部的協同效應。

## 葡萄酒業務

本集團透過城市酒窖及城市酒業從事酒窖租賃及葡萄酒貿易業務。

城市酒窖主要從事之業務為提供專業葡萄酒儲存服務，而城市酒業主要從事葡萄酒貿易，其以本地香港居民為主要客戶對象並提供送貨服務。截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為11.7百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約6.8百萬港元)，較去年同期增加約4.9百萬港元。

本集團葡萄酒業務分部分類下的投資物業組合總賬面值約為36.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：35.8百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位35.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：35.6百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產1.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：0.2百萬港元)。



## 媒體製作服務

城市文化製作主要從事提供營銷解決方案及諮詢服務、電影或廣告製作、籌劃本地及海外活動及音樂會以及藝人管理。截至二零二一年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為0.3百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約1.0百萬港元)。

## 資本結構

本公司股本變動詳情載於本中期業績公告附註20。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零二一年六月三十日的總權益約為1,395.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,413.7百萬港元)。於二零二一年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約111.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約55.5百萬港元)。本集團的流動資產淨額約為466.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：385.1百萬港元)。本集團的流動資產約為3,184.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,942.2百萬港元)。流動資產增加主要由於股東賬戶中出售The Cloud之已收按金及分類為待售物業的物業增加。本集團的流動負債約為2,718.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,557.1百萬港元)。流動負債增加主要由於The Cloud之預售合約負債及銀行借貸增加。

本集團一般以內部所產生的現金流量、可換股債券及銀行借貸為其營運提供資金。於二零二一年六月三十日，本集團的可換股債券負債部分為約78.7百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約75.8百萬港元)；及尚未償還銀行借貸約為2,366.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,320.5百萬港元)。於二零二一年六月三十日的銀行借貸由本集團物業、已抵押銀行存款及公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零二零年十二月三十一日的約164.1%上升至二零二一年六月三十日的約169.6%，以及由二零二零年十二月三十一日的約160.2%上升至二零二一年六月三十日的約161.7%。兩個比率上升乃主要由於銀行借貸、本公司擁有人應佔虧損及The Cloud之預售合約負債增加。

本集團的債務對資產比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產)由二零二零年十二月三十一日的約54.8%減少至二零二一年六月三十日的約52.7%，此乃由於出售The Cloud之已收按金增加。

本集團於二零二一年六月三十日之資本承擔為約376.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約419.1百萬港元)。資本承擔減少主要由於支付發展項目的建築成本所致。

於報告期末，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(「可換股債券」)之方式達成。於二零二零年十月二十二日，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。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。

## 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。本集團於韓國有3處用地，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。

於二零二一年六月三十日，境外借貸為約285億韓元(約195.4百萬港元)(二零二零年十二月三十一日：約220億韓元(約155.8百萬港元))，作為韓國項目之土地貸款、建築貸款及項目貸款。境外借貸預期於出售韓國項目後償還。於二零二一年六月三十日，該等銀行借貸的利率介乎2.97%至5%(二零二零年十二月三十一日：3.37%至5%)。

除此之外，本集團並無任何重大外匯風險。外幣資金及存款的風險按持續基準監控。本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。本集團管理層認為，本集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令其運營或流動資金經歷任何重大困難或影響。因此，本集團不進行任何對沖活動。

## 資產質押

於二零二一年六月三十日，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1,012.9百萬港元、2,792.6百萬港元及10.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：分別約941.9百萬港元、2,733.8百萬港元及10.4百萬港元)，均已質押作為本集團銀行融資的抵押。

## 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

於二零二一年三月三日(交易時段後)，Ritzy Soar Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而買方同意購買及承讓宏利高發展有限公司之全部股權，購買價為51,750,000港元(可予調整)。於本公告日期，買方已行使權利以將完成日期延長至二零二一年九月三日，並已根據臨時協議所載之條款及條件向賣方的律師支付額外按金2,587,500港元。有關臨時協議及交易之詳情披露於本公司日期為二零二一年三月三日之公告。

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

除本公告所披露者外，於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及出售事項。

除本公告所披露者外，本集團於截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團聘有99名僱員(二零二零年十二月三十一日：99名僱員)及委任8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)可能直接影響物業市場或購買力之經濟及財務狀況。提供服務式公寓、工作間、倉儲及酒窖業務之營運實體亦將極受香港經濟影響；(ii)可能對我們的發展項目規劃產生重大影響之土地儲備的供應及價格水平；(iii)建築成本不斷上漲可能增加發展項目成本；(iv)立法及監管變革(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氣氛；(v)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)收益週期極為取決於物業銷售，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)銀行借貸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對其產生其他重大不利影響；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檢討其成效。該等系統旨在管理(但非消除)未達到業務目標之風險，及僅合理(但非絕對)保證不會出現重大錯誤陳述或損失。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。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。

## 新冠病毒病(「COVID-19」)疫情之影響

自COVID-19疫情起，本集團已採取一系列預防及控制措施，以確保業務連續性。為保護我們的員工免受疫情影響，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大量

客戶，因此本集團確保已定期進行適當消毒及清潔工作。倘地盤出現任何確診病例，容許任何人士再次進出該地點前應由專業清潔服務供應商對整個區域進行徹底消毒及衛生處理，亦會立即通知相關地盤的所有客戶。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。自二零二一年年初以來，隨著香港每日確診病例的減少，市場情緒已發生變化且有利於The Cloud的預售。鑒於各項COVID-19相關的政府措施的頒佈，預期發展進程將會很快回升。

## 前景

香港物業市場，尤其是住宅及零售業，已抵禦住所有負面因素，包括疫情、邊境凍結、移民潮以及二零二一年上半年於香港上市的科技股的大規模下跌。零售店鋪交易價格顯著上升，而零售店的交易量猛增。根據中原工商舖於 [oir.centanet.com](http://oir.centanet.com) 上的數據，二零二一年首五個月的商鋪交易量同比增長273%。於二零二一年八月住宅價格發佈的中原城市領先指數超過較二零一九年五月的歷史高點。所有現象均表明住宅及零售店鋪均有巨大的內在需求。

展望未來，除於二零二一年八月底接種疫苗超過7.4百萬劑次及香港接種第一劑疫苗佔總人口超過60%外，預計完全接種疫苗總人口將很快超過70%。再加上自二零二一六月發現的COVID-19病例為零，我們相信與中國內地的邊境很快將重新開放，其對辦公室、零售及住宅物業市場而言十分重要。因此，我們對香港物業市場抱持審慎樂觀的態度。

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股2.0港仙)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無宣派末期股息(二零一九年十二月三十一日：每股0.2港仙)。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已就證券交易採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載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。

- 於二零二零年八月十三日，貴能有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司，作為借款人)就有關土地及建設貸款與一家銀行訂立融資協議(「Cloud貸款協議」)，有關貸款最多合共為255,048,000港元，而期限為自Cloud貸款協議簽訂日期起計21個月或簽發The Cloud項目入夥紙後6個月(以較早者為準)。根據Cloud貸款協議條款，本公司向銀行承諾，其中包括，本公司主席兼控股股東陳文輝先生維持其董事職位及／或於本公司間接擁有不少於60%的實益股權，並繼續監控本集團的管理及業務。於Cloud貸款協議日期，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有434,640,800股股份的權益，佔本公司已發行股本的約67.75%。
- 於二零二零年十一月二十七日，本公司與一家銀行就循環貸款金額30,000,000港元的一般銀行信貸訂立融資協議。根據融資協議條款，陳文輝先生應於本公司直接或間接維持不少於51%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%。



- 於二零二一年八月二十五日，本公司之間接全資附屬公司達誠置業有限公司(作為借款人)與多家銀行就位於新界元朗宏業街西21號的發展項目(「WYSW項目」)提供土地及建築貸款及就恆生銀行現有對WYSW項目的融資進行再融資而訂立一份總貸款金額為1,241,677,000港元的貸款協議(「WYSW貸款協議」)，WYSW貸款協議年期由WYSW貸款協議簽署日起24個月，或WYSW項目的滿意紙發出後6個月，以較早者為準。根據WYSW貸款協議的條款，本公司向銀行承諾，(其中包括)陳文輝先生(本公司主席兼控股股東)將維持其於本公司之董事職務，及／或其於本公司之間接實益不少於60%的控股權益，並維持對本集團業務之管理控制權。於WYSW貸款協議日期，陳文輝先生直接及間接持有本公司合共440,640,800股股份權益，佔本公司全部已發行股本的約68.69%。

於二零二一年六月三十日，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有440,640,800股股份的權益，佔本公司已發行股本的約68.69%。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，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，於期內，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A.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A.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。由於彼直接監察高級管理層，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，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二零二一年六月三十日止六個月之未經審核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.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.stargroup.net](http://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，二零二一年八月三十一日

於本公告日期，董事會包括四位執行董事陳文輝先生(主席)、張慧璇女士、龐錦強先生及許瑩瑩女士；一位非執行董事嚴國文先生；及三位獨立非執行董事黃偉桃博士、李仲明先生及陳華敏女士。