

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份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 Properties Group (Cayman Islands) Limited**  
**星星地產集團(開曼群島)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1560)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度全年業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度收益及溢利分別約為105.8百萬港元(二零一九年(經重列)：約174.4百萬港元)及約為302.8百萬港元(二零一九年(經重列)：約22.0百萬港元)。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利分別約為47.85港仙及37.73港仙，而去年同期經重列每股基本盈利分別約為3.71港仙及3.71港仙。

星星地產集團(開曼群島)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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績連同比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
收益	4	105,782	174,440
銷售及服務成本		<u>(34,849)</u>	<u>(67,736)</u>
毛利		70,933	106,704
其他收入		24,156	9,092
投資物業公平值變動的(虧損)/收益淨額		(70,370)	18,186
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動的收益/(虧損)淨額		5,219	(1,027)
出售一間附屬公司之收益	16	383,197	—
銷售開支		(6,731)	(8,572)
行政開支		(72,365)	(52,313)
融資成本	6	<u>(24,247)</u>	<u>(39,281)</u>
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>309,792</b>	32,789
所得稅開支	8	<u>(7,003)</u>	<u>(10,755)</u>
<b>年內溢利</b>		<b><u>302,789</u></b>	<u>22,034</u>
<b>其他全面開支</b>			
其後可能重新分類至損益的項目： 換算海外業務之匯兌差額		9,812	(5,941)
<b>年內全面收益總額</b>		<b><u>312,601</u></b>	<b><u>16,093</u></b>
<b>以下人士應佔年度溢利：</b>			
本公司擁有人		306,936	23,662
非控股權益		<u>(4,147)</u>	<u>(1,628)</u>
		<b><u>302,789</u></b>	<b><u>22,034</u></b>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>以下人士應佔年度全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>316,578</b>	17,813
非控股權益		<b>(3,977)</b>	(1,720)
		<u><b>312,601</b></u>	<u>16,093</u>
<b>每股盈利(以港仙計)</b>			
基本	9	<u><b>47.85</b></u>	<u>3.71</u>
攤薄		<u><b>37.73</b></u>	<u>3.71</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

		二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (經重列)	二零一九年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		6,000	8,146	7,825
投資物業		1,050,712	1,105,381	978,521
遞延稅項資產		—	1,085	635
收購投資物業之預付款項		—	—	20,368
應收貸款	11	128,591	164,766	199,260
按公平值計入損益之金融資產		6,108	6,119	6,412
		<b>1,191,411</b>	<b>1,285,497</b>	<b>1,213,021</b>
<b>流動資產</b>				
存貨		9,094	9,319	7,446
待售物業		2,733,814	3,153,060	2,906,848
貿易及其他應收款項	12	48,926	52,713	44,923
合約成本		—	—	301
按公平值計入損益之金融資產		35,590	460	204
應收關聯公司款項		14,713	—	—
代管人賬目		34,222	6,066	38,877
已抵押銀行存款		10,381	10,257	10,115
銀行結餘及現金		55,457	87,759	136,493
		<b>2,942,197</b>	<b>3,319,634</b>	<b>3,145,207</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	13	120,234	125,790	105,525
合約負債		34,033	5,949	4,543
應付一名董事款項		52,673	39,000	—
應付一名權益擁有人款項		—	196,346	176,846
應付關聯公司款項		13,821	—	—
租賃負債		13,229	13,786	12,737
稅項負債		2,591	56,918	73,928
借貸	14	2,320,491	3,120,233	2,853,633
		<b>2,557,072</b>	<b>3,558,022</b>	<b>3,227,212</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>385,125</b>	<b>(238,388)</b>	<b>(82,005)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,576,536</b>	<b>1,047,109</b>	<b>1,131,016</b>

		二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (經重列)	二零一九年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
租賃負債		<b>31,550</b>	42,157	55,943
可換股債券 — 負債部分	15	<b>75,800</b>	—	—
遞延稅項負債		<b>55,506</b>	53,096	48,897
		<b>162,856</b>	95,253	104,840
<b>資產淨值</b>		<b>1,413,680</b>	951,856	1,026,176
<b>資本及儲備</b>				
股本		<b>6,415</b>	6,415	6,272
儲備		<b>1,416,326</b>	947,464	1,021,933
本公司擁有人應佔權益		<b>1,422,741</b>	953,879	1,028,205
非控股權益		<b>(9,061)</b>	(2,023)	(2,029)
<b>總權益</b>		<b>1,413,680</b>	951,856	1,026,176

## 附註

### 1. 一般資料

星星地產集團(開曼群島)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**」)。自二零二零年十二月十六日起，其註冊辦事處地址已由Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands 遷移至Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點地址為香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓。

本公司為一間投資控股公司。於完成受共同控制之業務合併後(進一步詳情見附註2)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、建築及裝修工程、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. 年內共同控制合併

於二零二零年七月二十一日，本公司及Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited(「**賣方**」)訂立收購協議(「**收購協議**」)，以購買(i) Metropolitan Group (BVI) Limited(「**Metropolitan**」)全部已發行股本(「**待售股份**」)；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、物業投資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(「**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。

就收購採用上述會計指引第5號時，本集團於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表已予以重列，以計及Metropolitan集團之資產及負債，猶如其於該等日期為本集團之一部分。截至二零一九年十二月三十一日止年度之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，猶如其自二零一九年一月一日起一直為本集團之一部分。

以下為根據會計指引第5號進行共同控制合併會計處理對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表以及於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表的影響的對賬。

收購事項對於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表的影響：

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	475	7,350	7,825
投資物業	13,470	965,051	978,521
遞延稅項資產	—	635	635
收購投資物業之預付款項	—	20,368	20,368
應收貸款	199,260	—	199,260
按公平值計入損益之金融資產	6,412	—	6,412
	<u>219,617</u>	<u>993,404</u>	<u>1,213,021</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	—	7,446	7,446
待售物業	2,906,848	—	2,906,848
貿易及其他應收款項	25,959	18,964	44,923
合約成本	301	—	301
按公平值計入損益之金融資產	204	—	204
代管人賬目	38,877	—	38,877
已抵押銀行存款	10,115	—	10,115
銀行結餘及現金	121,369	15,124	136,493
	<u>3,103,673</u>	<u>41,534</u>	<u>3,145,207</u>

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	91,430	14,095	105,525
合約負債	692	3,851	4,543
應付一名權益擁有人款項	—	176,846	176,846
租賃負債	—	12,737	12,737
稅項負債	73,813	115	73,928
借貸	2,364,437	489,196	2,853,633
	<u>2,530,372</u>	<u>696,840</u>	<u>3,227,212</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>573,301</u>	<u>(655,306)</u>	<u>(82,005)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>792,918</u>	<u>338,098</u>	<u>1,131,016</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	—	55,943	55,943
遞延稅項負債	305	48,592	48,897
	<u>305</u>	<u>104,535</u>	<u>104,840</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>792,613</u></u>	<u><u>233,563</u></u>	<u><u>1,026,176</u></u>



	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	6,272	—	6,272
股份溢價	218,425	—	218,425
購股權儲備	16,755	—	16,755
換算儲備	(223)	(3,867)	(4,090)
股東出資	190,000	—	190,000
合併儲備	—	20	20
保留盈利	359,630	241,193	600,823
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	790,859	237,346	1,028,205
非控股權益	1,754	(3,783)	(2,029)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>	<b>792,613</b>	<b>233,563</b>	<b>1,026,176</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

收購事項對於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表的影響：

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	2,151	5,995	8,146
投資物業	52,000	1,053,381	1,105,381
遞延稅項資產	—	1,085	1,085
應收貸款	164,766	—	164,766
按公平值計入損益之金融資產	6,119	—	6,119
	<u>225,036</u>	<u>1,060,461</u>	<u>1,285,497</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	—	9,319	9,319
待售物業	3,153,060	—	3,153,060
貿易及其他應收款項	32,608	20,105	52,713
按公平值計入損益之金融資產	460	—	460
代管人賬目	6,066	—	6,066
已抵押銀行存款	10,257	—	10,257
銀行結餘及現金	62,276	25,483	87,759
	<u>3,264,727</u>	<u>54,907</u>	<u>3,319,634</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	104,253	21,537	125,790
合約負債	293	5,656	5,949
應付一名董事款項	39,000	—	39,000
應付一名權益擁有人款項	—	196,346	196,346
租賃負債	—	13,786	13,786
稅項負債	56,737	181	56,918
借貸	2,580,184	540,049	3,120,233
	<u>2,780,467</u>	<u>777,555</u>	<u>3,558,022</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>484,260</u>	<u>(722,648)</u>	<u>(238,388)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>709,296</u>	<u>337,813</u>	<u>1,047,109</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	—	42,157	42,157
遞延稅項負債	177	52,919	53,096
	<u>177</u>	<u>95,076</u>	<u>95,253</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>709,119</u></u>	<u><u>242,737</u></u>	<u><u>951,856</u></u>

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	6,415	—	6,415
股份溢價	233,457	—	233,457
購股權儲備	11,968	—	11,968
換算儲備	(1,940)	(7,999)	(9,939)
股東出資	190,000	—	190,000
合併儲備	—	20	20
保留盈利	266,257	255,701	521,958
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	706,157	247,722	953,879
非控股權益	2,962	(4,985)	(2,023)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>	<b>709,119</b>	<b>242,737</b>	<b>951,856</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

收購事項對截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表的影響：

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
收益	119,979	54,461	174,440
銷售及服務成本	<u>(50,843)</u>	<u>(16,893)</u>	<u>(67,736)</u>
毛利	69,136	37,568	106,704
其他收入	8,315	777	9,092
投資物業公平值變動的 (虧損)/收益	(2,597)	20,783	18,186
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動的虧損	(1,027)	—	(1,027)
銷售開支	(6,970)	(1,602)	(8,572)
行政開支	(35,372)	(16,941)	(52,313)
融資成本	<u>(19,244)</u>	<u>(20,037)</u>	<u>(39,281)</u>
<b>除稅前溢利</b>	12,241	20,548	32,789
所得稅開支	<u>(6,944)</u>	<u>(3,811)</u>	<u>(10,755)</u>
<b>年內溢利</b>	<u>5,297</u>	<u>16,737</u>	<u>22,034</u>
<b>其他全面收益</b> 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	<u>(1,808)</u>	<u>(4,133)</u>	<u>(5,941)</u>
<b>年內全面收益總額</b>	<u><u>3,489</u></u>	<u><u>12,604</u></u>	<u><u>16,093</u></u>
<b>以下人士應佔年度溢利：</b>			
本公司擁有人	5,724	17,938	23,662
非控股權益	<u>(427)</u>	<u>(1,201)</u>	<u>(1,628)</u>
	<u><u>5,297</u></u>	<u><u>16,737</u></u>	<u><u>22,034</u></u>
<b>以下人士應佔年度全面收益總額：</b>			
本公司擁有人	4,007	13,806	17,813
非控股權益	<u>(518)</u>	<u>(1,202)</u>	<u>(1,720)</u>
	<u><u>3,489</u></u>	<u><u>12,604</u></u>	<u><u>16,093</u></u>
每股盈利(以港仙計)			
— 基本	<u><u>0.90</u></u>	<u><u>2.81</u></u>	<u><u>3.71</u></u>
— 攤薄	<u><u>0.90</u></u>	<u><u>2.81</u></u>	<u><u>3.71</u></u>

收購事項對截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表的影響：

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>來自營運活動之現金流量</b>			
除稅前溢利	12,241	20,548	32,789
調整：			
物業、廠房及設備折舊	358	657	1,015
使用權資產折舊	455	1,311	1,766
融資成本	19,244	20,037	39,281
出售廠房及設備的收益	(4)	(156)	(160)
按公平值計入損益之金融資產			
公平值變動的虧損	1,027	—	1,027
就貿易應收款項確認減值虧損	—	372	372
投資物業公平值變動的			
虧損／(收益)	2,597	(20,783)	(18,186)
銀行結餘所賺取的利息收入	(434)	—	(434)
未變現之匯兌差額	—	(4,369)	(4,369)
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>35,484</b>	<b>17,617</b>	<b>53,101</b>
存貨增加	—	(1,873)	(1,873)
應收貸款減少	30,215	—	30,215
貿易及其他應收款項增加	(2,370)	(1,513)	(3,883)
合約成本減少	301	—	301
待售物業增加	(171,434)	—	(171,434)
代管人賬目減少	32,811	—	32,811
貿易及其他應付款項增加	8,453	7,442	15,895
合約負債(減少)／增加	(399)	1,805	1,406
營運(所用)／所得的現金	(66,939)	23,478	(43,461)
已付所得稅	(24,148)	—	(24,148)
<b>營運活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(91,087)</b>	<b>23,478</b>	<b>(67,609)</b>

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
購買投資物業	—	(47,179)	(47,179)
購買物業、廠房及設備	(680)	(777)	(1,457)
出售物業、廠房及設備所得款項	17	320	337
收購一間附屬公司產生的現金流出	(49,380)	—	(49,380)
出售投資物業所得款項	8,253	—	8,253
購買按公平值計入損益之金融資產	(1,014)	—	(1,014)
退回按公平值計入損益之 融資產的所得款項	24	—	24
存放已抵押銀行存款	(142)	—	(142)
自銀行獲取利息	434	—	434
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(42,488)</b>	<b>(47,636)</b>	<b>(90,124)</b>

收購事項對截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表的影響：(續)

	本集團 (先前呈報) 千港元	共同控制 實體之 業務合併 千港元	本集團 (經重列) 千港元
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
籌得借貸	675,968	323,331	999,299
償還借貸	(456,111)	(272,478)	(728,589)
償還租賃負債	(1,822)	(16,945)	(18,767)
應付一名董事款項增加	39,000	—	39,000
應付一名權益擁有人款項增加	—	19,500	19,500
非控股權益出資	1,726	—	1,726
發行股份的所得款項	10,723	—	10,723
已付利息	(95,200)	(15,820)	(111,020)
已付股息	(99,432)	(3,430)	(102,862)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>74,852</b>	<b>34,158</b>	<b>109,010</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等價物</b>			
<b>(減少)／增加淨額</b>	<b>(58,723)</b>	<b>10,000</b>	<b>(48,723)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>121,369</b>	<b>15,124</b>	<b>136,493</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>外匯匯率變動影響</b>	<b>(370)</b>	<b>359</b>	<b>(11)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>年末現金及現金等價物</b>			
<b>指銀行結餘及現金</b>	<b>62,276</b>	<b>25,483</b>	<b>87,759</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 3. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### (i) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革

除香港財務報告準則第16號(修訂本)外，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。

除下文所述者外，採納該等修訂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) — COVID-19相關租金優惠*

香港財務報告準則第16號已經修訂，透過在香港財務報告準則第16號加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不將租金寬免入賬為租賃修訂，就因COVID-19疫情而產生之租金寬免之會計處理向承租人提供可行權宜方法。該可行權宜方法僅適用於因COVID-19疫情直接引致且符合以下條件之租金寬免：

- 租賃付款之變動導致租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前之租賃代價大致相同，或少於緊接變動前之租賃代價；
- 租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

符合該等標準之租金寬免可按照該可行權宜方法入賬，即承租人無需評估租金寬免是否符合租賃修訂之定義。承租人應應用香港財務準則第16號之其他規定對租金寬免進行會計處理。



當租金寬免列作租賃修訂，導致本集團需要採用經修訂的貼現率去重新計算租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動則同時影響使用權資產。通過應用可行權宜方法，本集團無需釐定經修訂貼現率及租賃負債變動之影響已於觸發租金寬免的事件或條件發生之期間是否在損益表中反映。

本集團已選擇使用該可行權宜方法將符合上述標準之租金寬免入賬。根據過渡性條文，本集團已追溯應用修訂，且無重列過往期間的數字。由於租金寬免乃於本財政期間產生，故於首次應用修訂時，不會對二零二零年一月一日的期初保留盈利結餘作出追溯調整。

#### 4. 收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>客戶合約收益</b>		
出售物業	38,489	109,820
提供物業管理及安保服務	3,456	2,613
建築及裝修工程	3,115	—
葡萄酒貿易	8,463	8,386
媒體製作服務的服務收入	1,353	1,342
	<u>54,876</u>	<u>122,161</u>
<b>其他來源收益</b>		
出租以下項目之租金收入：		
— 投資物業	3,190	1,226
— 服務公寓	3,069	4,945
— 倉儲及工作間	32,446	33,098
— 酒窖	6,104	5,978
自提供融資獲取利息收入	6,097	7,032
	<u>50,906</u>	<u>52,279</u>
<b>總收益</b>	<u><u>105,782</u></u>	<u><u>174,440</u></u>

## 5. 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
物業發展	38,489	109,820	408,015	27,075
物業投資	38,705	39,269	(69,369)	17,492
提供物業管理服務	3,456	2,613	(232)	1,735
建築及裝修工程	3,115	—	273	—
提供融資	6,097	7,032	3,626	1,935
葡萄酒業務	14,567	14,364	163	1,095
媒體製作服務	1,353	1,342	(838)	122
	<u>105,782</u>	<u>174,440</u>	<u>341,638</u>	<u>49,454</u>
未分配收入			7,302	339
未分配開支			(36,249)	(14,854)
融資成本			(2,899)	(2,150)
除稅前溢利			<u>309,792</u>	<u>32,789</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下所賺取之溢利／(所產生之虧損)。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。

## 分部資產及負債

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>分部資產</b>		
物業發展	2,822,413	3,226,249
物業投資	1,076,173	1,101,367
提供物業管理服務	63	1,066
建築及裝修工程	1,619	—
提供融資	152,359	188,078
葡萄酒業務	58,328	64,458
媒體製作服務	759	1,677
	<hr/>	<hr/>
總分部資產	4,111,714	4,582,895
未分配資產	21,894	22,236
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	<b>4,133,608</b>	<b>4,605,131</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>分部負債</b>		
物業發展	1,851,834	2,622,199
物業投資	615,212	788,767
提供物業管理服務	3	281
建築及裝修工程	5,454	—
提供融資	18,783	86,698
葡萄酒業務	65,401	82,216
媒體製作服務	821	1,651
	<hr/>	<hr/>
總分部負債	2,557,508	3,581,812
未分配負債	162,420	71,463
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	<b>2,719,928</b>	<b>3,653,275</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除按公平值計入損益（「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、可換股債券之負債部分及其他公司負債外，所有負債分配均至營運分部。

## 其他分部資料

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	提供物業 管理服務	建築及 裝修工程	提供融資	葡萄酒業務	媒體 製作服務	分部總額	未分配	總計
	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
計入計量分部業績或分部資產的金額：										
添置非流動資產	—	15,434	—	150	—	212	97	15,893	—	15,893
廠房及設備折舊	—	618	—	116	10	130	59	933	—	933
使用權資產折舊	606	—	—	—	—	1,310	—	1,916	—	1,916
就貿易應收款項（撥回減值虧損）／確認減值虧損	—	(525)	1,129	—	—	—	—	604	—	604
投資物業公平值變動產生的虧損	—	69,838	—	—	—	532	—	70,370	—	70,370
利息開支	7,790	10,793	—	—	1,480	1,285	—	21,348	2,899	24,247
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,219)	(5,219)
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	(509)	(32)	—	—	—	—	—	(541)	(124)	(665)

## 截至二零一九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 (經重列)	提供物業 管理服務 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 千港元 (經重列)	媒體 製作服務 千港元 (經重列)	分部總額 千港元 (經重列)	未分配 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
計入計量分部業績或分部資產的金額：									
添置非流動資產	2,082	116,374	—	—	1,230	100	119,786	420	120,206
廠房及設備折舊	—	448	—	10	422	101	981	34	1,015
使用權資產折舊	455	1,311	—	—	—	—	1,766	—	1,766
就貿易應收款項確認的減值虧損	—	372	—	—	—	—	372	—	372
投資物業公平值變動產生的收益	—	(16,610)	—	—	(1,576)	—	(18,186)	—	(18,186)
出售物業、廠房及設備的收益	—	—	—	—	—	(156)	(156)	(4)	(160)
利息開支	12,282	18,081	—	4,812	1,956	—	37,131	2,150	39,281
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的虧損	—	—	—	—	—	—	—	1,027	1,027
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	(181)	(65)	—	(1)	—	—	(247)	(187)	(434)

## 地區資料

本集團之營運乃位於香港及韓國。

本集團的收益全部產生自香港的營運。該等兩個年度內概無收益產生自韓國。

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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
香港	979,472	1,051,030
韓國	77,240	62,497
	<b>1,056,712</b>	<b>1,113,527</b>

## 有關主要客戶的資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有兩個客戶(二零一九年：七)的交易超過本集團總收益的10%。該等交易均與物業銷售有關。本年度來自以下客戶的收益佔本集團銷售總額的10%以上：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A	—	17,309
客戶B	—	13,421
客戶C	—	13,338
客戶D	—	12,251
客戶E	—	12,225
客戶F	—	11,626
客戶G	—	11,500
客戶H	12,452	不適用
客戶I	12,359	不適用
	<u>12,359</u>	<u>不適用</u>

## 6. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
有關下列的利息：		
借貸	82,857	114,902
一名董事墊款	1,121	497
租賃負債利息	3,351	4,208
可換股債券的預計利息	1,128	—
	<u>88,457</u>	<u>119,607</u>
借貸成本總額	88,457	119,607
減：合資格資產成本的已資本化金額	(64,210)	(80,326)
	<u>24,247</u>	<u>39,281</u>

於年內按每年介乎2.33%至5.0%(二零一九年：2.70%至5.48%)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。

## 7. 除稅前溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
除稅前溢利已於扣除／(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	14,698	9,218
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	13,977	10,427
退休福利計劃供款	637	330
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	29,312	19,975
減：已資本化於待售物業	(3,679)	(3,624)
	<hr/>	<hr/>
	25,633	16,351
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金		
— 核數服務	1,448	1,077
— 非核數服務	—	430
已確認為開支的存貨成本	24,776	58,011
物業、廠房及設備折舊	933	1,015
使用權資產折舊	1,916	1,766
就提供服務及物業租賃產生的直接營運開支 (計入銷售及服務成本)	10,073	9,725
就貿易應收款項確認減值虧損	604	372
地產代理佣金(計入銷售開支)	3,148	5,963
出售物業、廠房及設備的收益	—	(160)
投資物業總租金收入	(44,809)	(45,247)
減：就產生租金收入的投資物業產生的 直接營運開支(計入銷售及服務成本)	2,975	3,557
	<hr/>	<hr/>
	<b>(41,834)</b>	<b>(41,690)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## 8. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
香港利得稅：		
— 即期稅項	1,704	7,006
— 過往年度撥備不足	1,804	—
遞延稅項	3,495	3,749
	<u>7,003</u>	<u>10,755</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，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，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅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11%至24.2%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於兩個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。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>盈利</b>		
用於計算每股盈利之本公司擁有人 應佔年內溢利	306,936	23,662
攤薄潛在普通股之影響：		
— 贖回衍生工具部分之公平值變動	(4,821)	—
— 可換股債券之利息(扣除稅項)	1,128	—
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利之盈利	303,243	23,662
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	641,498	638,501
	<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)	—	—
— 可換股債券	162,175	—
	<hr/>	<hr/>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	803,673	638,501
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

計算截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的股份平均市價。

## 10. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零二零年中期 — 每股股份2.0港仙 (二零一九年：二零一九年中期 — 無)	12,830	—
二零一九年末期 — 每股股份0.2港仙 (二零一九年：二零一八年末期股息每股股份15.5港仙)	1,283	99,432
	<u>14,113</u>	<u>99,432</u>

本公司董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

截止二零一九年十二月三十一日止年度，Metropolitan集團派付股息3,430,000港元予其權益擁有人。

## 11. 應收貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
浮息應收貸款(附註)	<u>151,998</u>	<u>187,665</u>
分析為：		
— 非即期部分	128,591	164,766
— 即期部分(附註12)	<u>23,407</u>	<u>22,899</u>
總計	<u>151,998</u>	<u>187,665</u>

附註：

於二零二零年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 應收貸款87,000港元(二零一九年：186,000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。本金額根據還款時間表於二零一六年十一月開始償還；
- (ii) 應收貸款10,027,000港元(二零一九年：7,350,000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129,689,000港元(二零一九年：170,334,000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。本金額將於各到期日悉數償還；及
- (iv) 應收貸款9,795,000港元(二零一九年：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二零一九年九月開始償還。
- (v) 應收貸款2,400,000港元(二零一九年：無)，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1.75%的年利率計息。本金額根據還款時間表於二零二一年五月開始償還。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80% (二零一九年：60%至80%) 向借款人提供。本公司董事認為，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。

本集團的浮息應收貸款面臨的利率風險及其合約到期日如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
浮息應收貸款		
一年內	23,407	22,899
超過一年但不超過兩年	18,526	21,597
超過兩年但不超過五年	52,171	57,500
超過五年	57,894	85,669
	<u>151,998</u>	<u>187,665</u>

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零二零年	二零一九年
實際利率：		
— 浮息應收貸款	<u>3.25% to 7.125%</u>	<u>3.5% to 7.125%</u>

於接納任何新的借款人前，本集團管理層將會評估潛在借款人的信貸質素及釐定借款人的信貸限額。於評估信貸質素時採用若干已建立信貸政策 (即審閱物業買家個人信譽報告)，主要包括了解潛在借款人的背景及自借款人取得抵押品。向潛在借款人提供的貸款利率乃依據信貸質素評估及相關客戶提供的抵押品按個別基準釐定。

## 12. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
客戶合約之貿易應收款項	2,126	1,198
租賃應收款項	2,727	4,349
	<u>4,853</u>	<u>5,547</u>
減：信貸損失撥備	(1,166)	(562)
	<u>3,687</u>	<u>4,985</u>
按金及其他應收款項及預付款項		
— 應收貸款(附註11)	23,407	22,899
— 應收貸款利息	242	300
— 租賃按金及其他應收款項	13,439	22,878
— 預付款項	8,151	1,651
	<u>45,239</u>	<u>47,728</u>
	<u><b>48,926</b></u>	<u><b>52,713</b></u>

來自葡萄酒貿易之客戶獲授7天信貸期。概不容許就物業管理服務、建築及裝修工程及媒體製作服務之貿易應收款項及租賃應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易及租賃應收款項(扣除信貸損失撥備)之賬齡分析。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
0至30日	1,941	3,803
31至90日	1,254	511
91至180日	408	320
181至365日	50	92
365日以上	34	259
	<u>3,687</u>	<u>4,985</u>

下表為產生自客戶合約之貿易應收款項及租賃應收款項之減值虧損對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
於一月一日	562	190
年內確認之減值虧損	604	372
	<u>1,166</u>	<u>562</u>

### 13. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
應付保留金(附註)	11,363	17,721
貿易應付款項	—	650
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	16,293	12,824
— 應計建築成本	46,103	53,157
— 應計分紅	—	4,096
— 應計代理佣金	1,918	1,435
— 應計管理費	1,407	2,002
— 應計法律及專業費用	12,814	8,515
— 應付利息	6,493	6,659
— 預收租金收入	10,566	3,270
— 其他	13,277	15,461
	<u>120,234</u>	<u>125,790</u>

附註：

於二零二零年十二月三十一日，10,850,000 港元(二零一九年：7,366,000 港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下 513,000 港元(二零一九年：10,355,000 港元)的賬齡為一至兩年。於二零二零年及二零一九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少於十二個月內繳付或結清。



本集團獲授的平均信貸期介乎 60 至 90 日 (二零一九年：60 至 90 日 (經重列))。以下為於各別期末完結時按發票日期 (或成本確認日期，以較早者為準) 作出之貿易應付款項賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
0 至 30 日	—	102
31 至 60 日	—	—
61 至 90 日	—	—
91 至 120 日	—	—
超過 120 日	—	548
	<u>—</u>	<u>650</u>

#### 14. 借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
銀行借貸	<u>2,320,491</u>	<u>3,120,233</u>
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	1,467,681	2,387,051
— 超過一年但不超過兩年	573,616	202,062
— 超過兩年但不超過五年	200,708	442,669
— 超過五年	78,486	88,451
總計	<u>2,320,491</u>	<u>3,120,233</u>

本集團所面臨的借貸及合約到期日期(或重設日期)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
浮息借貸：		
一年內	1,311,886	2,188,795
超過一年但不超過兩年	573,616	202,062
超過兩年但不超過五年	200,708	442,669
超過五年	78,486	88,451
	<u>2,164,696</u>	<u>2,921,977</u>
定息借貸：		
一年內	155,795	198,256
	<u>2,320,491</u>	<u>3,120,233</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」)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：

	二零二零年	二零一九年 (經重列)
實際利率：		
— 定息借貸	3.5% — 5%	3.5%
— 浮息借貸	<u>1.53% — 3.65%</u>	<u>2.25% — 4.6%</u>

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
待售物業		
— 發展中以供銷售	2,284,740	2,684,971
— 已竣工	449,074	468,089
	<u>2,733,814</u>	<u>3,153,060</u>
投資物業		
— 停車場	—	5,000
— 物業	941,903	909,285
	<u>941,903</u>	<u>914,285</u>
已抵押銀行存款	<u>10,381</u>	<u>10,257</u>
總計	<u><u>3,686,098</u></u>	<u><u>4,077,602</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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。本公司董事認為於報告期間爆發的新型冠狀病毒對本集團之銀行借貸並無重大影響。

## 15. 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，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完成日期(即二零二零年十月二十二日)進行的估值而確定。可換股債券之整體公平值357,601,000港元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
於二零二零年 十月二十二日	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	<u>35,590</u>	<u>(75,800)</u>	<u>(313,698)</u>	<u>(353,908)</u>

## 16. 出售一間附屬公司

於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售虹彩控股有限公司（「虹彩」）的全部股權及其貸款，代價為980,000,000港元。虹彩於香港註冊成立，主要從事位於荃灣之物業發展項目——柴灣角項目。出售事項已於本年度完成。

虹彩於出售日期之資產及負債如下：

	千港元
待售物業	596,438
公用設施按金	37
同系附屬公司貸款	<u>(600,247)</u>
負債淨值	<u>(3,772)</u>
出售附屬公司的負債淨值	(3,772)
減：	
同系附屬公司貸款	600,247
交易直接應佔的專業費用	328
出售一間附屬公司的收益（於年內計入溢利）	<u>383,197</u>
總代價	<u><u>980,000</u></u>
按以下方式支付：	
現金	<u><u>980,000</u></u>
產生自出售之現金流入淨額：	
現金	<u><u>980,000</u></u>

## 17. 報告期後事項

於二零二一年三月三日，本集團與一名獨立買方訂立臨時協議，據此，本集團已同意出售而該買方已同意購買本公司一間全資附屬公司（主要從事物業控股及物業租賃業務）之全部已發行股份及股東貸款，現金代價為51,750,000港元。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月三日之公告。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本集團之收益及本公司擁有人應佔溢利分別約為105.8百萬港元(二零一九年(經重列)：約174.4百萬港元)及約為306.9百萬港元(二零一九年(經重列)：約23.7百萬港元)。

### 末期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息(截至二零一九年十二月三十一日止年度：每股0.2港仙)。年內，董事會已就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息每股股份2.0港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

### 業務回顧

於二零二零年十月二十二日，本公司已完成一項非常重大收購事項，以收購知名品牌，即「城市(Metropolitan)」品牌連同其相關投資物業及業務(「非常重大收購事項」)。於非常重大收購事項完成後，本公司主要從事物業發展及物業投資，以進行出售、出租或資本增值、提供物業管理及安保服務；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。本公司已於年內開始其建築及裝修工程業務。多項生活方式相關業務以「城市(Metropolitan)」品牌經營。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為105.8百萬港元(二零一九年(經重列)：約174.4百萬港元)，較去年減少約68.6百萬港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為306.9百萬港元(二零一九年(經重列)：約23.7百萬港元)，較去年增加約283.2百萬港元。收益減少乃主要由於完成及交付的已售單位減少，而本公司擁有人應佔溢利增加乃主要由於年內出售虹彩控股有限公司的全部股權(「出售事項」)。有關出售事項詳情請參閱日期為二零二零年五月二十八日之通函。年內每股基本及攤薄盈利分別約為47.85港仙及37.73港仙，而去年同期經重列每股基本及攤薄盈利分別約為3.71港仙及3.71港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

## 物業發展

年內於此業務分部確認的收益約為38.5百萬港元(二零一九年(經重列)：約109.8百萬港元)。於二零二零年十二月三十一日，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)。本集團於報告年度及於二零二零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：

- (a) 天際中心：截至二零二零年十二月三十一日止年度已完成及交付最後單位，金額約為4.2百萬港元(二零一九年：完成並交付2個摩托車泊車位，金額約為0.8百萬港元，其於過往年度分類為投資物業)。天際中心的所有單位均已售出及交付。
- (b) 星星中心：截至二零二零年十二月三十一日止年度已售出最後3個泊車位(其於過往年度已分類為本集團之投資物業)，金額約為3.7百萬港元(二零一九年：完成並交付2間工場單位及4個泊車位，金額約為24.3百萬港元)。星星中心的所有單位均已售出及交付。
- (c) 虹方：為自該等物業產生當前收益，本集團已訂立若干租賃協議以出租尚未出售之商業單位。截至二零二零年十二月三十一日止年度已完成及交付3個單位產生之收益約為34.3百萬港元(二零一九年：完成及交付7個單位，金額約為85.5百萬港元)；確認待售物業暫時租金收入產生之收益約為9.8百萬港元(二零一九年：持作待售物業暫時租金收入約5.3百萬港元)。
- (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。該項目以豪華時尚共享公寓住宅綜合體為定位，面向追求高品質及設計感的生活的年輕家庭。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，我們預計與地政總署將於二零二一年第三季度前後就有關租約修訂評估土地溢價達成協議。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。



- (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。本集團成功獲得小幅放寬容積率，增加容積率(約20%)的批准且所有拆卸工程已於二零二零年第一季度完成。樓宇已於二零二零年第四季度開始預售。預計完成及收益確認將於二零二一年年底達成。
- (f) **觀塘地盤項目**：本集團擬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。根據有關工廈活化政府政策，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。其與Corner 50 項目將一併被視為本集團於聖水洞區的地標。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售整棟樓宇以賺取收益。

### **柴灣角項目之控股公司之全部已發行股本及股東貸款的出售事項**

除二零二零年中期報告及本公告中業務回顧一節所披露者外，本公司間接全資附屬公司柴灣角項目之控股公司之全部已發行股本及股東貸款的出售事項已完成。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已確認出售事項之收益約383.2百萬港元。



鑒於二零二零年新型冠狀病毒對全球及地區經濟造成的影響，本集團採取更審慎態度監察市場狀況，同時專注於計劃及開發現有項目。本集團將繼續關注香港及全球物業市場的最新情況，確保本集團將能夠把握最佳的發展機遇。

## 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」品牌的服務式公寓；共用工作空間及倉儲進行。

年內於此業務分部確認的收益約為38.7百萬港元(二零一九年(經重列)：約39.3百萬港元)，較去年減少約0.6百萬港元。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，家俱齊全。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。年內於此業務確認的收益約為3.1百萬港元(二零一九年(經重列)：約4.9百萬港元)，較去年減少約1.8百萬元。

### 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。年內於此業務確認的收益約為32.4百萬港元(二零一九年(經重列)：約33.1百萬港元)，較去年減少約0.7百萬港元。

於非常重大收購事項後，本集團已增加其投資物業組合。於二零二零年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為1,050.7百萬港元(二零一九年(經重列)：1,105.4百萬港元)，其中包括位於香港及韓國的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地1,008.0百萬港元(二零一九年(經重列)：1,049.1百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產(「使用權資產」) 42.7百萬港元(二零一九年(經重列)：56.3百萬港元)。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為1,014.9百萬港元(二零一九年(經重列)：1,068.1百萬港元)，其中包括位於香港及韓國的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地972.4百萬港元(二零一九年(經重列)：1,012.6百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產42.5百萬港元(二零一九年(經重列)：55.5百萬港元)。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。本集團已於二零二零年成功獲得安保公司牌照，以及接管其現時提供物業管理服務的所有物業的安保服務。年內於此業務分部確認的收益約為3.5百萬港元(二零一九年：約2.6百萬港元)。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集團日後長期產生穩定收益。

### **提供融資業務**

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。年內於此業務分部確認的收益約為6.1百萬港元(二零一九年：7.0百萬港元)，較去年同期減少約0.9百萬港元。收益略減主要由於償還借款人貸款。本集團預期，此業務分部將繼續為本集團產生穩定收益並為該等發展項目的客戶提供支持。

## 建築及裝修工程

為加強與其他業務分部的協同效應，本集團決定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。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。年內於此業務分部確認的收益約為3.1百萬港元(二零一九年：零港元)，本集團預期此業務分部將能節省整體建築成本以及提升發展項目的質量控制水平。

## 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。年內於此業務分部確認的收益約為14.6百萬港元(二零一九年(經重列)：約14.4百萬港元)，較去年增加約0.2百萬港元。

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35.8百萬港元(二零一九年(經重列)：37.3百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位35.6百萬港元(二零一九年(經重列)：36.5百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產0.2百萬港元(二零一九年(經重列)：0.8百萬港元)。

## 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。年內於此業務分部確認的收益約為1.4百萬港元(二零一九年(經重列)：約1.3百萬港元)，與去年相比輕微上升。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零二零年十二月三十一日的權益總額約為1,413.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約951.9百萬港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約55.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約87.8百萬港元)。本集團於二零二零年十二月三十一日之流動資產淨值約為385.1百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約238.4百萬港元(流動負債淨值))。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產約為2,942.2百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約3,319.6百萬港元)。流動資產減少主要是由於出售事項所致。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,557.1百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約3,558.0百萬港元)。流動負債減少主要是由於銀行借貸減少所致。本集團的借貸水平於本公告下文附註14中披露。

本集團一般以內部所產生的現金流量、可換股債券及銀行借貸為其營運提供資金。於二零二零年十二月三十一日，本集團的可換股債券負債部分為75.8百萬港元(二零一九年十二月三十一日：無)；及尚未償還銀行借貸約為2,320.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約3,120.2百萬港元)。於二零二零年十二月三十一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)分別由二零一九年十二月三十一日的約327.8%下降至二零二零年十二月三十一日的約164.1%，以及由二零一九年十二月三十一日的約318.6%下降至二零二零年十二月三十一日的約160.2%，原因是銀行借貸減少。

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)由二零一九年十二月三十一日的約65.8%減少至二零二零年十二月三十一日的約54.8%，此乃由於銀行借貸減少。

本集團於二零二零年十二月三十一日之資本承擔為約419.1百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約258.9百萬港元)。資本承擔增加主要由於The Cloud及元朗地盤項目發展項目的建築合約所致。

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，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

## 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)以現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券(「可換股債券」)之方式達成。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。

## 外匯

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之物業發展項目。本集團已收購兩處位於韓國之發展用地及一項投資物業，及商業交易、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。

於二零二零年十二月三十一日，境外銀行借貸為作為韓國發展項目之土地貸款、建築貸款及項目貸款為約220億韓元(約155.8百萬港元)(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約220億韓元(約114.3百萬港元))。境外借貸預期於完成出售韓國項目後償還。於二零二零年十二月三十一日，該等銀行借貸的利率介乎3.37%至5%(二零一九年十二月三十一日(經重列)：3.5%)。



因本集團境外營運附屬公司之收益、開支及借貸均以該等業務之功能貨幣計值，故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

於二零二零年十二月三十一日，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941.9百萬港元、2,733.8百萬港元及10.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：分別約914.3百萬港元、3,153.1百萬港元及10.3百萬港元)，均已質押以作為本集團銀行融資的抵押。

## 遵守相關法律及法規

誠如日期為二零二零年十二月十一日之公告所披露，於二零二零年十一月二十三日授出購股權後，本集團獲悉，已授予的購股權數目合計，將導致因行使根據購股權計劃授予的所有購股權而可能發行的股份總數合計超過股份上市之日已發行股份的10%，為上市規則第17.03(3)條註釋1及購股權計劃規則所禁止。本集團已立即採取補救措施註銷超過購股權計劃的計劃授權限額的已授予購股權。

除上文所披露者外，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

於二零一九年十二月三十一日，Inventive Rainbow Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)及本公司(作為擔保人)與一名獨立第三方(作為買方)訂立協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意以出售虹彩控股有限公司的全部股權，代價為980,000,000港元。此非常重大出售事項之詳情請參閱日期為二零二零年五月二十八日之通函。

於二零二零年十月二十二日，本集團以代價460,000,000港元向本公司一名控股股東收購Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司(主要從事服務式公寓業務、酒窖及葡萄酒業務、倉儲業務及工作間業務及生產及其他投資控股)。此非常重大收購事項之詳情請參閱日期為二零二零年九月十五日之通函。

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，(1)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；或(2)倘物業認購權獲行使(定義見臨時協議及誠如本公司日期為二零二一年三月三日之公告所披露)，賣方同意促使宏利高發展有限公司出售，而買方同意購買宏利高發展有限公司持有之物業，購買價為51,750,000港元(可予調整)。有關上述交易之進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年三月三日之公告。

除本公告所披露者外，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及出售事項。

除本公告所披露者外，本集團於截至二零二零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**

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有99名僱員(二零一九年十二月三十一日(經重列)：69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。收購城市集團後，其提供服務式公寓、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並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。

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。



## 新冠病毒病疫情之影響

自新冠病毒病爆發起，本集團已採取一系列預防及控制措施，以確保業務連續性。為保護我們的工作場所免受疫情影響，本集團為全體員工提供清晰及時的指引、密切監察全體員工的健康狀況、旅行史及可能感染接觸情況、向所有地盤提供額外消毒產品及空氣淨化器等。由於城市集團的業務營運可能需要接觸多名客戶，因此本集團確保已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。二零二零年初，市場負面情緒對剩餘存貨的銷售產生輕微影響。各項預防措施亦拖慢二零二零年首六個月的發展進程。隨著二零二零年第四季度情況有所改善，本集團已開展 The Cloud 的預售。展望未來，本集團將繼續與不同業務夥伴密切溝通，以確保發展進度步入正軌。

## 前景

COVID-19 疫情嚴重干擾我們的社交生活及經濟活動。大部分行業，特別是酒店及餐飲業深受疫情衝擊。儘管如此，包括香港在內的全球各地主要城市之住宅物業市場仍展示強勁韌性。根據經濟合作暨發展組織提供的數據，直至二零二零年第三季度，全球 89% 國家的物業價格均錄得正增長，為二零零零年以來最高水平。創造出的大量信貸已注入世界各地的經濟體，包括美國、歐洲部分地區及亞洲，導致部分與經濟活動關聯較低的資產價格上漲，例如住宅物業。

在香港高失業率及 GDP 負增長的背景下，我們於二零二零年第四季度開始銷售位於大角咀的工業項目 The Cloud。我們成功售出超過 50% 的發展單位，最高價格達每平方呎合共 11,000 港元。隨著開始疫苗接種，我們相信疫情將逐漸消退，而經濟將開始迅速恢復。此外，美國聯邦儲備局近期表示，未來兩年內利率大機會保持較低水平，及其允許通脹高於 2%。我們認為低利率及一定程度的通脹會為物業市場提供非常有利的環境。因此，我們有信心未來能售出 The Cloud 以及我們其他項目的所有單位。

## 其他資料

### 股東週年大會

本公司二零二一年股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於二零二一年五月二十一日(星期五)舉行。二零二一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

本公司將由二零二一年五月十三日(星期四)至二零二一年五月二十一日(星期五)(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，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年五月十二日(星期三)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**」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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(陳文輝先生除外)於整個報告期間一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司概無知悉於截至二零二零年十二月三十一日止年度整年間出現任何董事違約的事件。於二零二零年一月二十七日，本公司與陳文輝先生間接全資擁有的公司Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited訂立有條件收購協議，內容有關發行可換股債券作為收購事項的部分代價。由於陳文輝先生注意到於禁售期內就可換股債券作為部分代價訂立有條件收購違反了標準守則第A.3(a)(ii)及B.8條於禁售期內買賣股份，故收購協議最終失效。除所披露者外，陳文輝先生於整個報告期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二零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，截至二零二零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 14 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 A.2.1 條除外，而該條例規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。

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（「**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)協助董事會審閱財務申報(包括中期及全年業績)、按適用標準檢討並監察外聘核數師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、內部監控程序及外部審核職能及向董事會作出相關推薦意見,以確保有效及具效率的運作及可靠的申報。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

### **建議更改公司名稱**

於二零二一年三月三十一日,董事會建議將本公司的英文名稱由「Star Properties Group (Cayman Islands) Limited」更改為「Star Group Company Limited」,而本公司的中文名稱由「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」。本公司名稱的建議更改須待(i)於本公司應屆股東週年大會上以特別決議案方式投票通過批准建議更改本公司名稱;及(ii)開曼群島公司註冊處處長透過發出更改名稱註冊證書批准建議更改公司名稱後,方可作實。股東週年大會詳情及以上更改的進展將於適當的時候公佈。

### **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二零二零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該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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.starproperties.com.hk](http://www.starproperties.com.hk))閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零二零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。

承董事會命  
星星地產集團(開曼群島)有限公司  
主席  
陳文輝

香港，二零二一年三月三十一日

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、廖漢威先生及龐錦強教授；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。