



STAR GROUP ASIA LIMITED

星星集團亞洲有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1560

中期報告
2025



目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
企業管治及其他資料	12
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	21
中期簡明綜合財務狀況表	22
中期簡明綜合權益變動表	24
中期簡明綜合現金流量表	25
中期簡明綜合財務報表附註	26

註冊辦事處

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

總部及香港主要營業地點

香港金鐘夏慤道18號
海富中心一座6樓603室

公司網站

www.stargroupasia.com

董事會

執行董事

陳文輝先生
張慧璇女士

非執行董事

徐穎德先生
嚴國文先生

獨立非執行董事

李仲明先生
陳華敏女士
黃偉桃博士

公司秘書

張慧璇女士 (FCG HKFCG)

審核委員會

陳華敏女士 (主席)
李仲明先生
黃偉桃博士

提名委員會

陳文輝先生 (主席)
李仲明先生
黃偉桃博士

薪酬委員會

陳華敏女士 (主席)
陳文輝先生
黃偉桃博士

風險控制委員會

嚴國文先生 (主席)
陳文輝先生
張慧璇女士
李仲明先生
徐穎德先生

執行委員會

陳文輝先生 (主席)
張慧璇女士



公司資料

法定代表

陳文輝先生
張慧璇女士

主要銀行

上海商業銀行有限公司
北角分行
香港
北角英皇道486號地下

富邦銀行
香港中環德輔道中38號
富邦銀行大廈

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
(註冊公眾利益實體核數師)

開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓



業務回顧

本公司主要從事物業發展、用於出售、出租或資本增值之物業投資、提供物業管理及安保服務。其業務亦包括清潔及裝修工程、金融服務、基金投資及管理、葡萄酒業務（包括經營酒窖及葡萄酒貿易）以及媒體製作服務。此等多元化的生活方式相關業務以「城市 (Metropolitan)」品牌經營。

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的收益約為129.3百萬港元，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87.4百萬港元、21.1百萬港元及9.8百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約517.9百萬港元，主要包括自銷售竣工項目、物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約477.5百萬港元、21.6百萬港元及7.3百萬港元），較去年同期減少約388.6百萬港元。收益減少乃主要由於「雨後」項目的住宅單位大部分已於過往年度售出，導致竣工項目的物業銷量下降。截至二零二五年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損為約19.9百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約218.5百萬港元）。虧損收窄主要由於(i)銷售物業單位由截至二零二四年六月三十日止六個月之毛損約51.2百萬港元轉為截至二零二五年六月三十日止六個月之毛利約12.8百萬港元；及(ii)因貸款餘額減少及今年第二季度香港銀行同業拆息下降，融資成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約83.4百萬港元減少約43.3百萬港元至截至二零二五年六月三十日止六個月約40.1百萬港元。期內每股基本虧損約為3.10港仙，而去年同期則為每股虧損約34.07港仙。本集團個別業務分部的概覽載列如下。

物業發展

於截至二零二五年六月三十日止六個月，該業務分部確認收益約為87.4百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：477.5百萬港元）。於二零二五年六月三十日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)虹方；(b)雲之端；及(c)雨後；以及兩項待發展項目，即(d)觀塘地盤項目；及(e) Big Triangle項目（由本集團一間聯營公司持有）。本集團於中期期間及於二零二五年六月三十日的現時物業發展項目整體概要及最新情況如下：

香港項目：

- (a) 虹方：於截至二零二五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1.1百萬港元及4.6百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：分別為約21.1百萬港元及5.0百萬港元）。
- (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，本集團重新發展該樓宇。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。於截至二零二五年六月三十日止六個月，收益約8.8百萬港元已於完成及交付本項目的4個物業單位時確認（截至二零二四年六月三十日止六個月：本項目並無銷售任何單位）。雲之端的物業單位均已全部售出及竣工。



- (c) 雨後項目：本集團將雨後發展成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，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。自二零二三年下半年起已完成竣工及確認收益。截至二零二五年六月三十日止六個月，收益約77.6百萬港元已於完成及交付該項目的5個住宅單位及31個停車位時確認（截至二零二四年六月三十日止六個月：收益約456.4百萬港元已於完成及交付該項目的73個住宅單位時確認）。
- (d) 觀塘地盤項目：本集團正在積極評估將一塊土地的用途轉為發展學生旅社的可行性。此策略舉措旨在利用該地塊的優越地理位置及維多利亞港的全景，迎合市場對該地區優質學生住宿設施的需求。該土地用途變更有望提升資產價值及創造穩定收入來源，對本集團的整體財務表現帶來積極貢獻。

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二零二七年第一季度完工。

物業投資

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

截至二零二五年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益合共約為21.1百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約21.6百萬港元），較去年同期輕微減少約0.5百萬港元。以下為物業投資業務（包括服務公寓、倉儲及工作間）所得收益的明細：

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，其提供之套房均按月續訂，條款靈活，傢俱齊全。目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。截至二零二五年六月三十日止六個月，於此分部確認的收益約為1.7百萬港元，與截至二零二四年六月三十日止六個月之收益持平。儘管兩個期間的收益變動不大，但由於預計未來幾年香港學生公寓的需求龐大，本集團未來擬將重心轉移至本分部。



城市倉儲及工作間

城市工作間主要從事提供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以及多個地點會員服務。我們的收費計劃彈性，且所有工作空間均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業客戶的完善設備，以迎合不同需要。城市倉儲專注於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。截至二零二五年六月三十日止六個月，於此分部確認的收益約為18.8百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約19.1百萬港元），與去年同期相比並無大幅變動，表明該服務於香港市場擁有持續需求。

於二零二五年六月三十日，本集團的投資物業組合總賬面值約為738.4百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約738.4百萬港元），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693.2百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約693.2百萬港元），及符合投資物業定義的使用權資產（「**使用權資產**」）45.2百萬港元（二零二四年十二月三十一日：45.2百萬港元）。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為697.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：697.9百萬港元），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659.2百萬港元（二零二四年十二月三十一日：659.2百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產38.7百萬港元（二零二四年十二月三十一日：38.7百萬港元）。餘下投資物業分類至葡萄酒業務分部。

本集團亦會評估購買投資物業的潛在機會，並評估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

本集團為五項竣工項目天際中心、星星中心、虹方、雲之端及雨後以及上環兩幢商業大樓及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理及安保服務。於截至二零二五年六月三十日止六個月，於此分部確認的收益約為6.9百萬港元，而於二零二四年同期則約為7.1百萬港元。收益略為穩定彰顯本集團於市場的品牌優勢。本集團相信，提供全方位優質物業管理及安保服務將會進一步提升我們的品牌知名度。隨著我們的服務擴展至其他物業業主及發展商，我們預期此分部將持續增長，從而有助本集團長期產生穩定收益。

提供融資

本集團為自有商業及工業發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。於截至二零二五年六月三十日止六個月，於此分部產生的收益約為1.0百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：1.5百萬港元），乃由於應收貸款餘額減少而減少約0.5百萬港元。鑒於維持小規模的貸款組合符合成本效益，本集團決定出售該業務。

清潔及裝修工程

本集團提供清潔及為本集團所管理物業的業主提供裝修工程。於截至二零二五年六月三十日止六個月，於此業務分部產生的收益約為3.0百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：3.0百萬港元），與二零二四年同期持平。本集團預期此分部通過提高工程質量及以較低成本高效運營而對其他業務領域產生協同效應。

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。於截至二零二五年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為9.8百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約7.3百萬港元），同比增加約2.5百萬港元。優質葡萄酒銷售收益增長乃主要由於本期間成功推出多項季節性促銷活動。

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40.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：40.5百萬港元），其中包括位於香港的工業大廈的一個單位34.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：34.0百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產6.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：6.5百萬港元）。

提供媒體製作服務

本集團透過諮詢服務（包括提供電影或廣告；籌劃媒體活動、音樂會及藝人管理）的城市文化製作運營此業務分部。於截至二零二五年六月三十日止六個月，於此業務分部並無產生任何收益（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

基金投資與管理

本集團基金投資之賬面總額約為4.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約4.8百萬港元）。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

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司股本並無變動（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

流動資金及財務資源

本集團於二零二五年六月三十日的總權益約為788.7百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約801.5百萬港元）。於二零二五年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約11.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約28.9百萬港元）。本集團的流動資產淨值約為56.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：95.7百萬港元）。本集團的流動資產約為1,496.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,619.0百萬港元）。流動資產減少主要由於物業單位銷售（被分類為持作出售物業）。本集團的流動負債約為1,439.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,523.2百萬港元）。流動負債減少主要由於中期期間使用物業單位銷售產生的所得款項清償應計建築成本、中介佣金費及借貸。

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。於二零二五年六月三十日，本集團擁有的由本公司發行的可換股債券負債部分為約63.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約60.7百萬港元）；及尚未償還借貸約為1,223.7百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,238.7百萬港元）。於二零二五年六月三十日的借貸由本集團物業、主要管理人員保險合約及公司擔保作抵押。

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）分別由二零二四年十二月三十一日的約154.6%上升至二零二五年六月三十日的約155.2%，以及由二零二四年十二月三十一日的約151.0%增加至二零二五年六月三十日的約153.8%。於截至二零二五年六月三十日止六個月並無重大變化。

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）於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日分別約為48.8%及51.2%。

本集團於二零二五年六月三十日之資本承擔為約11.3百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約13.0百萬港元）。

於二零二五年六月三十日，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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月並無贖回或轉換可換股債券（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

外匯

本集團主要在香港經營業務，其現金流量、資產及負債主要以港元計值。主要外匯風險來自以美元及韓圓計值並位於韓國之物業發展項目。本集團於韓國經營的業務涉及主要以該等貨幣計值的商業交易、資產、負債及投資淨額。

為減輕與其韓國業務相關的貨幣風險，本集團為自然對沖該貨幣波動維持適當水平的韓圓外部借貸。本集團的韓圓貨幣風險主要來自將韓國附屬公司以韓圓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圓存款換算為港元。

於二零二五年六月三十日，境外借貸為約28億韓圓（約14.9百萬港元）（二零二四年十二月三十一日：約28億韓圓（約14.6百萬港元）），作為韓國業務經營之營運資金貸款。境外借貸預期二零二七年全部償還。於二零二五年六月三十日，該等借貸的利率為每年介乎4.6%至6.0%（二零二四年十二月三十一日：每年介乎4.6%至6.0%）。

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

於二零二五年六月三十日，本集團的投資物業及待售物業、按公平值計入損益的金融資產之賬面值分別約為693.2百萬港元、1,416.6百萬港元及21.8百萬港元（二零二四年十二月三十一日：分別約693.2百萬港元、1,436.0百萬港元及零，以及質押銀行存款10.0百萬港元），均已質押作為本集團信貸融資的抵押。

遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所悉，本集團在重大方面已遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於報告期間，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告其他地方所披露者外，於本報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購或出售事項，而本集團截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團聘有116名僱員（二零二四年十二月三十一日：116名僱員）及委任7名董事（二零二四年十二月三十一日：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，於經濟下行時或會產生壞賬；(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

進入二零二五年上半年，全球經濟環境持續帶來挑戰，香港仍面臨通脹壓力及高利率影響。該等因素導致消費者及企業保持謹慎態度，影響市場動態。

縱使面臨重重挑戰，但隨著利率逐步下調，我們對物業市場持樂觀態度。政府近期放寬投資移民計劃的限制，允許申請人投資住宅物業，此舉料將提振該業界的活動。此外，受人才計劃和持續推動「Study in Hong Kong（香港升學）」倡議所帶來的強勁需求支撐，租賃市場仍然堅挺。教資會資助大學增加非本地本科生錄取名額，或將大幅增加對公寓及宿舍的需求。

我們的發展項目已取得長足進展，尤其是「雨後」項目已成功銷售所有住宅單位。我們對質素的承諾以及香港區的戰略位置仍將吸引市場青睞，我們預計可及時完成剩餘商舖的銷售。

展望未來，我們將一如既往地專注於透過策略性投資、卓越運營及可持續增長來實現長期價值。於二零二五年，我們將繼續利用科技提升客戶體驗及運營效率。我們亦將開拓新市場及資產類別以多元化我們的投資組合並降低風險。

在應對不斷變化的市場環境時，本集團在房地產及物業發展領域具備優勢，能夠把握新興機遇及應對潛在挑戰。我們的策略願景、穩健的投資組合以及對創新和可持續發展的承諾，為持續增長和價值創造奠定堅實基礎。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無宣派末期股息（二零二三年十二月三十一日：無）。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見經不時修訂、補充或以其他方式修改的香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及／或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／或淡倉；或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：



(A) 於二零二五年六月三十日於股份及相關股份中的好倉：

董事／主要行政人員姓名	持有股份數目 (實益擁有人／ 透過受控制法團)	於購股權之權益 (附註2)	於上市公司的 其他衍生權益	總計	佔本公司股權 概約百分比 (附註4)
陳文輝先生	440,710,800 (附註1)	10,000,000	836,000,000 (附註3)	1,286,710,800	200.58%
張慧璇女士	300,000	2,300,000	–	2,600,000	0.41%
嚴國文先生	–	1,070,400	–	1,070,400	0.17%
陳華敏女士	156,000	1,070,400	–	1,226,400	0.19%
李仲明先生	–	1,070,400	–	1,070,400	0.17%
黃偉桃博士	–	600,000	–	600,000	0.09%

附註：

1. *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 為 432,140,800 股普通股的登記或實益擁有人。*Star Properties Holdings (BVI) Limited* 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 擁有權益的股份中擁有權益。
2. 該等權益指根據本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。
3. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 於 836,000,000 股股份中擁有權益。*Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 由陳文輝先生間接持有 100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 擁有權益的股份中擁有權益。
4. 該等百分比乃根據二零二五年六月三十日的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。

(B) 於二零二五年六月三十日於債權證中的好倉：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視作或當作持有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，據董事所知悉，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的權益或淡倉：

於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	於購股權之權益	佔本公司股權概約百分比 (附註4)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人(附註1)	432,140,800	—	67.36%
林建國先生	實益擁有人	39,643,200	—	6.18%
Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited	實益擁有人(附註3)	836,000,000	—	130.32%

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited 為432,140,800股普通股的登記或實益擁有人。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
2. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 於836,000,000股股份中擁有權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 由陳文輝先生間接持有100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該等百分比乃根據二零二五年六月三十日的已發行股份總數（即641,498,000股股份）計算。
4. 上述所有權益均為好倉。

於二零二五年六月三十日，據董事所知悉，概無任何人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一六年六月二十七日有條件地採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在(1) 確認及肯定合資格參與者對本集團所作或可作之貢獻；(2) 為合資格參與者提供認購本公司所有權權益的機會，以激勵合資格參與者以最佳表現及最高效率為本集團創造利益，並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與彼等保持持續業務關係，彼等的貢獻乃有利於、將會或預期將有利於本集團。

根據購股權計劃規則，購股權乃按以下方式行使：

授出日期	已授出購股權總數	行使期	行使價格
二零一七年一月二十五日	26,107,200 (附註1)	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元 (附註1)
二零一八年十月十八日 (附註2)	21,193,088	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日	0.75港元
二零二零年十一月二十三日 (附註2)	32,950,000	二零二零年十一月二十三日至 二零三零年十一月二十二日	0.41港元
二零二零年十二月十一日	10,000,000	二零二一年一月二十六日至 二零三零年十二月十日	0.41港元
二零二一年一月二十七日	27,250,000	二零二一年一月二十七日至 二零三一年一月二十六日	0.418港元

附註：

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

於截至二零二五年六月三十日止六個月，概無根據已更新計劃授權限額授出之購股權已失效；及概無購股權已註銷或行使。



本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月（「期內」）之購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	於二零二五年 一月一日		於二零二五年 六月三十日				佔本公司 已發行股份 之概約 百分比
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使	
執行董事							
陳文輝先生	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	1.56%
張慧璇女士	2,300,000	-	-	-	-	2,300,000	0.36%
非執行董事							
嚴國文先生	1,070,400	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
徐穎德先生	-	-	-	-	-	-	0.00%
獨立非執行董事							
陳華敏女士	1,070,400	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
李仲明先生	1,070,400	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
黃偉桃博士	600,000	-	-	-	-	600,000	0.09%
其他							
其他合資格參與者	8,246,400	-	-	-	-	8,246,400	1.29%
	24,357,600	-	-	-	-	24,357,600	

附註：

1. 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。

董事於競爭業務之權益

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

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

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，除董事及彼等的緊密聯繫人獲委任以代表本公司及／或本集團權益而進行之業務外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的守則。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，確認全體董事於整個報告期間一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司概無知悉於整個報告期間出現任何董事違規的事件。

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，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於51%的股權。於該貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二二年九月六日，財誌有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行就一筆金額最多合共40,000,000港元的循環貸款訂立一份融資協議。根據融資協議的條款，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於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，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二三年十一月一日，達誠置業有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行（「該銀行」）就一筆自提取日期起計十二個月最多合共350,000,000港元的貸款訂立融資協議，根據融資協議的條款，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於50%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二三年十二月十一日，達誠置業有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行（「該銀行」）就一筆最多合共205,000,000港元的貸款訂立融資協議，該融資的年期自提取日期起為期十二個月，並須於每年六月由該銀行審查。根據融資協議的條款，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於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%。

於二零二五年六月三十日，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68.69%。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事認為，於報告期，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，而該守則條文規定主席及行政總裁的角色須由不同人士擔任。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的角色須予區分，不應由同一名人士擔任。陳文輝先生現時出任該兩個職位。回望本公司的業務歷史，陳文輝先生一直為本集團的主要領導人，主要負責參與制訂業務策略及釐定本集團的整體方向。由於彼直接監察本集團高級管理層，故彼亦對本集團的營運承擔主要責任。

本公司已考慮董事會權力制衡的事宜，並相信本公司的架構（包括董事會具備足夠獨立性、向管理層授予權力、由董事會及董事委員會進行監察）足以應對權力集中之潛在問題。所有董事為本公司帶來不同經驗及專業技能，彼等於董事會會議上提出之事項均能獲妥善講解及能收取足夠、完整及可靠之資料。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及實施業務流程。董事會亦認為，將兩個職能集中於同一人士，可為本集團提供強大及一致的領導，方便發展及執行本集團的業務策略。董事會認為陳文輝先生為該兩個職位的最佳人選，且當前安排屬有利且符合本公司及本公司股東之整體利益。

董事資料變動

截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報日期後及直至本報告日期，本公司並不知悉任何董事資料的變動根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

審核委員會

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

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳華敏女士、李仲明先生及黃偉栢博士，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二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及中期報告，並同意本公司採納之會計原則及常規。

為及代表董事會
星集團亞洲有限公司
主席
陳文輝

香港，二零二五年八月二十八日



中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	4	129,328	517,921
銷售及服務成本		(82,390)	(599,184)
毛利／(毛損)		46,938	(81,263)
其他收入	5	9,077	8,584
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	13	114	–
銷售開支		(4,854)	(24,597)
行政開支		(30,753)	(35,693)
融資成本	6	(40,080)	(83,366)
分佔一間聯營公司之業績		(151)	(960)
出售一間附屬公司之收益		1,627	–
附屬公司取消註冊之收益		–	120
除稅前虧損	7	(18,082)	(217,175)
所得稅抵免	8	24	130
期內虧損		(18,058)	(217,045)
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		5,306	(8,877)
期內全面收益總額		(12,752)	(225,922)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(19,867)	(218,538)
非控股權益		1,809	1,493
		(18,058)	(217,045)
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		(14,561)	(227,415)
非控股權益		1,809	1,493
		(12,752)	(225,922)
每股虧損			
– 基本 (港仙)	10	(3.10)	(34.07)
– 攤薄 (港仙)	10	(3.10)	(34.07)



中期簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	2,480	2,656
投資物業		738,379	738,379
於一間聯營公司之投資		6,548	6,316
於一間合營企業之投資		-	-
遞延稅項資產		5,627	5,627
應收貸款	12	36,381	44,198
按金及其他應收該項	15	3,850	3,880
應收一間聯營公司款項		3,809	3,655
按公平值計入損益之金融資產	13	76,372	53,047
		873,446	857,758
流動資產			
存貨		13,501	11,980
待售物業		1,417,690	1,503,784
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	15	42,276	46,132
按公平值計入損益之金融資產	13	1,952	1,952
應收關聯公司款項		3	3
可收回稅款		70	29
代管人賬目		9,446	16,223
已抵押銀行存款		-	10,000
銀行結餘及現金		11,044	28,855
		1,495,982	1,618,958
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	136,241	184,526
合約負債		9,950	13,819
按公平值計入損益之金融負債	14	9,204	9,204
應付一名董事款項		53,384	74,375
應付關聯公司款項		2	2
租賃負債		12,566	16,633
稅項負債		258	258
借貸	17	1,218,272	1,224,429
		1,439,877	1,523,246
流動資產淨值		56,105	95,712
總資產減流動負債		929,551	953,470



中期簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		23,912	28,673
借款	17	5,428	14,249
可換股債券 – 負債部分	18	63,077	60,662
遞延稅項負債		48,417	48,417
		140,834	152,001
資產淨值		788,717	801,469
資本及儲備			
股本	19	6,415	6,415
儲備		796,562	811,123
本公司擁有人應佔權益		802,977	817,538
非控股權益		(14,260)	(16,069)
總權益		788,717	801,469



中期簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本		購股權		可換股債券			保留盈利	小計	非控股 權益	總計
	千港元	千港元	儲備 千港元	換算儲備 千港元	股東出資 千港元	權益部分 千港元	合併儲備 千港元				
於二零二四年一月一日(經審核)	6,415	233,457	8,520	(4,611)	193,911	313,698	(150,227)	828,920	1,430,083	(15,807)	1,414,276
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(218,538)	(218,538)	1,493	(217,045)
期內其他全面收益	-	-	-	(8,877)	-	-	-	-	(8,877)	-	(8,877)
期內全面收益總額	-	-	-	(8,877)	-	-	-	(218,538)	(227,415)	1,493	(225,922)
購股權失效	-	-	(1,462)	-	-	-	-	1,462	-	-	-
於二零二四年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	7,058	(13,488)	193,911	313,698	(150,227)	611,844	1,202,668	(14,314)	1,188,354
於二零二五年一月一日(經審核)	6,415	233,457	7,058	(12,127)	193,911	313,698	(150,227)	225,353	817,538	(16,069)	801,469
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(19,867)	(19,867)	1,809	(18,058)
期內其他全面收益	-	-	-	5,306	-	-	-	-	5,306	-	5,306
期內全面收益總額	-	-	-	5,306	-	-	-	(19,867)	(14,561)	1,809	(12,752)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	7,058	(6,821)	193,911	313,698	(150,227)	205,486	802,977	(14,260)	788,717



中期簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營運活動所產生現金淨額	69,355	451,580
來自投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(864)	(142)
按公平值計入損益之金融資產投資	(21,841)	-
出售物業、廠房及設備之所得款項	-	5
出售一間附屬公司之所得款項	1,100	-
解除已抵押銀行存款	10,000	-
自銀行結餘及已抵押銀行存款獲取利息	141	308
投資活動(所用) / 所得現金淨額	(11,464)	171
來自融資活動之現金流量		
籌得借貸	71,624	16,528
償還借貸	(87,016)	(405,097)
償還租賃負債	(10,243)	(9,102)
應付一名董事款項(減少) / 增加	(17,606)	39,624
已付利息	(32,461)	(79,466)
償還可換股債券利息	-	(40,059)
融資活動所用現金淨額	(75,702)	(477,572)
現金及現金等價物減少淨額	(17,811)	(25,821)
期初現金及現金等價物	28,855	46,919
期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	11,044	21,098
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	11,044	21,098



1. 編製基準

星星集團亞洲有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄D2之適用披露規定編製。

2. 會計政策

截至二零二五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。

除應用經修訂香港財務報告準則會計準則產生之會計政策變動外，截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二四年度財務報表」)所遵循者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

香港會計師公會已頒佈若干經修訂香港財務報告準則會計準則，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21號及香港財務報告準則第1號(修訂本) 缺乏可交換性

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會計準則。

採納該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 採用判斷及估計

於編製該等中期簡明綜合財務報表過程中，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與二零二四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	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
客戶合約收益		
出售物業	87,424	477,512
提供物業管理及安保服務	6,971	7,078
提供清潔及裝修工程	3,005	2,955
葡萄酒貿易	5,781	3,449
	103,181	490,994
其他來源收益		
出租以下項目之租金收入：		
– 商舖及農地	593	737
– 服務公寓	1,673	1,750
– 倉儲及工作間	18,811	19,141
– 酒窖	4,035	3,818
自提供融資獲取利息收入	1,035	1,481
	26,147	26,927
總收益	129,328	517,921



4. 收益及分部資料(續)

(A) 分拆來自客戶合約之收益

分部	出售物業		提供物業管理服務		葡萄酒業務		清潔及裝修工程		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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		
(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		
出售物業	87,424	477,512	-	-	-	-	-	-	-	-	87,424	477,512
提供物業管理及安插服務	-	-	6,971	7,078	-	-	-	-	-	-	6,971	7,078
提供清潔及裝修工程	-	-	-	-	-	-	3,005	2,955	-	-	3,005	2,955
葡萄酒貿易	-	-	-	-	5,781	3,449	-	-	-	-	5,781	3,449
提供媒體製作服務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	87,424	477,512	6,971	7,078	5,781	3,449	3,005	2,955	-	-	103,181	490,994
地區市場												
香港	87,424	477,512	6,971	7,078	5,781	3,449	3,005	2,955	-	-	103,181	490,994
收益確認的時間												
時間點	87,424	477,512	-	-	5,781	3,449	-	-	-	-	93,205	480,961
隨時間	-	-	6,971	7,078	-	-	3,005	2,955	-	-	9,976	10,033
總計	87,424	477,512	6,971	7,078	5,781	3,449	3,005	2,955	-	-	103,181	490,994



4. 收益及分部資料 (續)

(B) 分部資料

本集團根據香港財務報告準則第8號營運分部的可申報及營運分部如下：

1. 物業發展 – 出售物業
2. 物業投資 – 自出租投資物業獲取租金收入
3. 物業管理服務 – 提供物業管理及安保服務
4. 清潔及裝修工程 – 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

4. 收益及分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的收益及業績分析：

	分部收益		分部業績	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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	87,424	477,512	(10,486)	(203,488)
物業投資	21,077	21,628	5,249	3,089
提供物業管理服務	6,971	7,078	844	912
清潔及裝修工程	3,005	2,955	434	511
提供融資	1,035	1,481	(832)	(2,312)
葡萄酒業務	9,816	7,267	140	(204)
媒體製作服務	-	-	(138)	(16)
	129,328	517,921	(4,789)	(201,508)
未分配收入			933	1,276
未分配開支			(11,488)	(12,864)
融資成本			(2,738)	(4,079)
除稅前虧損			(18,082)	(217,175)

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。



4. 收益及分部資料(續)

(B) 分部資料(續)

以下為本集團按可申報及營運分部劃分的資產及負債分析：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業發展	1,507,745	1,606,877
物業投資	718,004	718,283
提供物業管理服務	3,143	4,534
清潔及裝修工程	2,068	2,381
提供融資	41,593	54,443
葡萄酒業務	87,203	65,032
媒體製作服務	93	285
總分部資產	2,359,849	2,451,835
未分配資產	9,579	24,881
綜合總資產	2,369,428	2,476,716
分部負債		
物業發展	1,079,327	1,065,511
物業投資	401,496	431,901
提供物業管理服務	616	801
清潔及裝修工程	5,038	7,581
提供融資	40,328	64,297
葡萄酒業務	44,322	30,120
媒體製作服務	-	6
總分部負債	1,571,127	1,600,217
未分配負債	9,584	75,030
綜合總負債	1,580,711	1,675,247

4. 收益及分部資料 (續)

(B) 分部資料 (續)

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除若干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、可換股債券的負債部分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	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	141	308
待售物業的暫時租金收入	8,153	5,359
其他	783	2,917
	9,077	8,584



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
借貨	34,305	74,855
一名董事墊款	1,881	3,548
租賃負債利息	1,479	1,418
可換股債券的預計利息	2,415	3,545
借貸成本總額	40,080	83,366

7. 除稅前虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前虧損已於扣除／(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	1,968	2,046
其他員工成本		
– 薪金及其他津貼	13,003	13,045
– 退休福利計劃供款	557	600
總員工成本	13,560	13,645
核數師酬金	189	266
已確認為開支的存貨成本	80,568	532,485
物業、廠房及設備折舊	291	300
使用權資產折舊	753	966
附屬公司取消註冊之收益	–	(120)
出售一間附屬公司之收益	(1,627)	–
撇減持作待售物業(計入銷售及服務成本)	–	64,771
貿易及租賃應收款項的(減值虧損撥回)／減值虧損	(78)	57



8. 所得稅抵免

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅 – 即期稅項	24	130

於香港的集團實體須繳納香港利得稅。根據兩級制利得稅率制度，於香港的合資格集團實體的首2百萬港元溢利按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的香港集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

於韓國的集團實體須繳納韓國企業所得稅，其中包括國家及地方稅（統稱為「韓國企業所得稅」）。全球範圍內合資格實體之估計應課稅溢利按9%至24%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月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二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息。

本公司董事不建議派付任何截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期股息。



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	(19,867)	(218,538)
攤薄潛在普通股之影響：		
– 可換股債券之利息(扣除稅項)(附註)	不適用	不適用
用於計算每股攤薄虧損之 本公司擁有人應佔期內虧損	(19,867)	(218,538)
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	641,498	641,498
攤薄潛在普通股之影響：		
– 本公司已發行的尚未行使購股權(附註)	不適用	不適用
– 可換股債券(附註)	不適用	不適用
用於計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	641,498	641,498

附註：

截至二零二四年及二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備864,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：6,621,000港元）。期內並無出售物業、廠房及設備（截至二零二四年六月三十日止六個月：8,000港元）。

12. 應收貸款

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註)	45,197	53,590
分析為：		
– 非即期部分	36,381	44,198
– 即期部分(附註15)	8,816	9,392
	45,197	53,590

附註：

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，結餘包括以借款人的物業單位作抵押，並每年按借貸銀行所報的香港最優惠利率（「P」）減2.25%至P的不同利率計息的應收貸款（二零二四年十二月三十一日：P減2.25%至P）。

貸款乃按上述已抵押物業單位銷售代價的48%至85%（二零二四年十二月三十一日：48%至85%）向借款人提供。本公司董事認為，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	3,372	3,258
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)	1,952	1,952
非上市債券投資	(d)	49,640	48,270
主要管理人員保險合約	(e)	21,841	–
總計		78,324	54,999
分類為：			
按公平值計入損益之金融資產：			
– 非即期		76,372	53,047
– 即期		1,952	1,952
		78,324	54,999

附註：

- (a) 本集團於過往年度以成本5,000,000港元認購非上市私募股權基金，佔總基金規模的10%。本集團已就損益的公平值變動確認公平值收益114,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。該非上市基金投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第三級。
- (b) 於二零二五年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元（二零二四年十二月三十一日：1,519,000港元）。概無公平值變動於損益內確認（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。該非上市參與式票據的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第三級。
- (c) 該結餘指有關可換股債券的贖回衍生工具部分（附註18）。
- (d) 於二零二四年七月三十一日，本集團一間聯營公司向其股東及一名獨立第三方投資者發行本金總額為59,456,000,000韓圓的利潤參與式債券。本集團已認購本金額為9,926,585,000韓圓（相當於56,110,000港元）的利潤參與式債券。該債券為無抵押，並按年利率4.6%計息。該債券的本金及利息可於二零二七年十二月三十一日贖回。此外，於聯營公司股東全面贖回債券及退還投資後，債券持有人（包括本集團）有權根據其認購債券本金額的比例及聯營公司股東的投資參與聯營公司宣派的股息。概無公平值變動於損益內確認（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。該非上市債券投資的公平值使用重大不可觀察輸入數據的估值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第三級。
- (e) 於本期間，本集團為本公司董事陳先生購買一項人壽保險保單，並已全數支付一次性保險費2,800,000美元（相當於21,841,000港元）（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。該保險合約已質押作本集團一項銀行借貸的抵押品。概無公平值變動於損益內確認（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。該主要管理人員保險合約的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第三級。

14. 按公平值計入損益的金融負債

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
衍生金融工具－價格保護	9,204	9,204

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據與若干物業買家訂立的銷售合約的定價條款，若自簽署初步買賣協議（「初步買賣協議」）後的月份至二零二四年十二月的平均物業價格指數，低於簽署初步買賣協議當月的原始物業價格指數，則該等買家將符合資格享有價格保護。合約中的價格保護條款作為衍生金融負債進行入賬。概無衍生工具的公平值變動於期內的損益中確認（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

該衍生金融工具的公平值來自可觀察的價格指數，因此被分類為公平值層級的第2級。



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	6,386	5,968
租賃應收款項	(a)	3,411	4,004
		9,797	9,972
減：信貸虧損撥備		(1,848)	(1,926)
		7,949	8,046
按金及其他應收款項以及預付款項			
– 應收貸款 (附註12)		8,816	9,392
– 應收貸款利息		77	134
– 租賃按金及其他應收款項	(b)	23,964	26,779
– 預付款項		7,607	7,948
		40,464	44,253
減：信貸虧損撥備		(2,287)	(2,287)
		38,177	41,966
分類為：			
– 非流動	(b)	3,850	3,880
– 流動		42,276	46,132
		46,126	50,012



15. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：

- (a) 來自葡萄酒貿易之客戶獲授7天信貸期。概不容許就物業管理服務、清潔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。

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	3,296	3,109
31至90日	2,372	1,445
91至180日	847	1,146
181至365日	1,007	1,344
超過365日	427	1,002
	7,949	8,046

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) 於二零二五年六月三十日，餘額包括賬面值為3,850,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,880,000港元)的其他應收款項，其按0.003%年利率計息，並須於二零三二年十一月償還。



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項 (附註(a))	801	514
應付保留金 (附註(b))	13,899	32,362
其他應付款項、已收按金及應計費用		
– 已收租賃及其他按金	17,139	13,817
– 應計建築成本	32,444	57,424
– 應計分紅	226	1,270
– 應計代理佣金	39,337	48,307
– 應計管理費	371	807
– 應計法律及專業費用	741	2,583
– 應付利息	4,754	2,910
– 預收租金收入	19,452	19,239
– 其他	7,077	5,293
	136,241	184,526

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。

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	70	5
31至90日	-	21
91至180日	79	43
181至365日	-	-
超過365日	652	445
	801	514

(b) 於二零二五年六月三十日，零及13,899,000港元(二零二四年十二月三十一日：6,046,000港元及26,316,000港元)的應付保留金的賬齡分別為一年內及一年以上。於二零二五年六月三十日及二零二四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。



17. 借貸

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
金融機構借貸	29,325	53,000
銀行借貸	1,188,947	1,180,401
其他借貸	5,428	5,277
	1,223,700	1,238,678
分析為：		
– 非即期部分	1,218,272	1,224,429
– 即期部分	5,428	14,249
	1,223,700	1,238,678
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	1,135,723	1,127,393
– 超過一年但不超過兩年	19,434	20,479
– 超過兩年但不超過五年	5,724	25,657
– 超過五年	47,904	50,520
	1,208,785	1,224,049
並無載有按要求償還條款的借貸的計劃償還期：		
– 一年內	9,487	380
– 超過一年但不超過兩年	–	8,972
– 超過兩年但不超過五年	5,428	5,277
	14,915	14,629



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 借貸(續)

本集團所面臨的借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下:

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息借貸:		
一年內	1,115,885	1,127,773
超過一年但不超過兩年	19,434	29,451
超過兩年但不超過五年	5,724	25,657
超過五年	47,904	50,520
	1,188,947	1,233,401
定息借貸:		
一年內	29,325	–
超過兩年但不超過五年	5,428	5,277
	34,753	5,277
	1,223,700	1,238,678

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:

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率:		
- 定息借貸	4.60%至6.00%	4.60%
- 浮息借貸	1.98%至6.34%	4.13%至9.20%



17. 借貸 (續)

借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
– 發展中物業	793,376	793,177
– 已竣工物業	623,254	642,786
	1,416,630	1,435,963
投資物業	693,175	693,175
按公平值計入損益之金融資產	21,841	–
已抵押銀行存款	–	10,000
	2,131,646	2,139,138

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團的一項銀行借貸亦由本公司一名董事控制的公司所擁有的位於韓國的若干物業作抵押。

本集團若干信貸融資須達成有關若干附屬公司之財務比率、本集團之財務比率及有形淨值總額及本公司董事陳先生於本公司的股權不低於60%之契諾。倘本集團違反契諾，所提取之融資將變為按要求償還。

於二零二五年六月三十日，本集團就有關總賬面值418,820,000港元（二零二四年十二月三十一日：420,900,000港元）的銀行借貸違反本集團的若干財務比率。該等銀行借貸被分類為流動負債，並計入計劃於一年以上償還的銀行借貸。

18. 可換股債券

於二零二零年十月二十二日，本公司發行3%可換股債券，名義價值為418,000,000港元。可換股債券屬永續且並無到期日，其以港元計值的本金額為418,000,000港元，作為合併Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited及其附屬公司之部分代價。在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，債券自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間任何時間可按初步轉換價每股轉換股份0.5港元（根據可換股債券的條款可予調整）轉換為本公司的普通股。



18. 可換股債券(續)

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，本公司有權於報告期後至少十二個月延遲票息付款，因此將可換股債券的負債部分分類為非流動負債。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	
於二零二四年一月一日(經審核)	2,582	(95,151)	(313,698)	(406,267)
確認實際推算利息開支	-	(5,570)	-	(5,570)
公平值變動	(630)	-	-	(630)
利息償還	-	40,059	-	40,059
於二零二四年十二月三十一日(經審核)				
及二零二五年一月一日	1,952	(60,662)	(313,698)	(372,408)
確認實際推算利息開支	-	(2,415)	-	(2,415)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	1,952	(63,077)	(313,698)	(374,823)

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。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
股價	0.105港元	0.153港元
轉換價	0.5港元	0.5港元
無風險利率	3.34%	4.00%
波幅	53.97%	51.07%

19. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年六月三十日	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年六月三十日	641,498,000	6,415

20. 資本承擔

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關已訂約但未撥備的物業發展項目資本開支	10,269	12,955

21. 金融工具之公平值計量

計入本集團財務報表之多項資產及負債須按公平值計量及／或作出公平值披露。

本集團金融及非金融資產及負債之公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用之輸入數據乃基於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的層級（「公平值層級」）：

- 第1層： 相同項目於活躍市場所報價格（未經調整）；
- 第2層： 第一級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第3層： 不可觀察輸入數據（即並非源自市場數據）。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響之最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉移於其產生期間確認。

本集團之投資物業及按公平值計入損益之金融資產及負債於各報告期末乃按公平值計量。於截至二零二五年六月三十日止六個月，第1層與第2層間並無轉撥，亦無轉入或轉出第3層。



21. 金融工具之公平值計量 (續)

於二零二五年六月三十日之估值技巧如下：

有關第3層公平值計量之資料

具分紅特徵的非上市債券投資的公平值乃根據債券協議的條款按預期償還額（包括本金、應計利息及分紅（如有））的現值釐定。於報告期末，債券公平值的主要輸入數據如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
無風險利率	2.80%	2.80%
信貸風險溢價	2.60%	2.60%
流動資金溢價	1.50%	1.50%

上述利率單獨越高將導致非上市債券投資公平值越低。

贖回選擇權的公平值乃根據附註18所載之假設計量。

非上市投資基金、非上市參與式票據及主要管理人員保險合約的公平值乃根據基金相關投資之資產淨值或由外部對手方確定之票據或保險合約計量。

於兩個期間內，估值技巧概無變動。

本公司董事認為中期簡明綜合財務報表內按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

22. 關聯方披露

(I) 交易

除其他部分所披露者外，本集團於期內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱／姓名	交易性質	截至以下日期止六個月	
		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
陳先生(董事)	融資成本(附註(a))	1,881	3,548
	向本集團購買一間附屬公司之 代價(附註(d))	(1,100)	-
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	租賃開支(附註(b))	1,183	1,200
	銷售葡萄酒(附註(c))	-	(71)

附註：

- (a) 截至二零二五年六月三十日止六個月，來自一名董事之貸款按每年7.0%（截至二零二四年六月三十日止六個月：每年6.5%至7.5%）計息。
- (b) 收取之租賃開支或付款乃基於本集團佔用之辦公室面積及雙方協定之租金。
- (c) 葡萄酒貿易收入乃按雙方協定的價格向衡鎮收取。
- (d) 代價乃按雙方協定的價格釐定。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

(II) 主要管理人員報酬

本公司董事獲識別為本集團的主要管理層成員。彼等的報酬披露於附註7。

23. 期後事項

於二零二五年八月二十七日，本集團與一名獨立第三方買家訂立買賣協議以出售全資附屬公司星星信貸有限公司的全部已發行股本及其結欠集團實體的所有債項，代價為14,560,000港元。出售事項之詳情載於本公司於二零二五年八月二十七日刊發的公告。

