



STAR GROUP COMPANY LIMITED

星星集團有限公司

(以開曼星星編號 1560 之名稱在香港經營業務)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1560

年報
2021



目 錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事會及高級管理層	15
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	34
董事會報告	45
獨立核數師報告	63
綜合損益及其他全面收益表	68
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	73
綜合財務報表附註	75
物業詳情	175
財務概要	178

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

香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心17樓

公司網站

www.stargroup.net

董事會

執行董事

陳文輝先生
張慧璇女士
廖漢威先生(於二零二一年七月一日辭任)
龐錦強教授(於二零二一年十一月二日辭任)
許瑩瑩女士(於二零二一年七月一日獲委任及
於二零二二年二月七日辭任)

非執行董事

嚴國文先生
徐穎德先生(於二零二二年二月七日獲委任)

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
龐錦強教授(於二零二一年十一月二日辭任)
徐穎德先生(於二零二二年二月七日獲委任)

執行委員會

陳文輝先生(主席)
張慧璇女士
廖漢威先生(於二零二一年七月一日辭任)
龐錦強教授(於二零二一年十一月二日辭任)
許瑩瑩女士(於二零二一年七月一日獲委任及
於二零二二年二月七日辭任)



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

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

恒生銀行
香港
中環德輔道83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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

致股東：

本人代表星星集團有限公司(「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」)董事會(「董事會」)，欣然呈報本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告。於本年度，本集團錄得總收益約為78.4百萬港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度報告的總收益約105.8百萬港元減少約27.4百萬港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，股東應佔虧損淨額為37.1百萬港元及每股虧損為5.79港仙。

於二零二一年年內，儘管COVID-19影響營運，本集團仍於物業發展分部實現若干重大里程碑：(1)在韓國成功地完成一個被稱為C19的物業建設；(2)在韓國成功建造的另一個名為C25的物業亦已於二零二二年一月七日獲得當局竣工審批；(3) C19在竣工後很短時間內幾乎全部租出；(4)確認並結算香港元朗地塊住宅項目的地價；及(5)雲之端進入最後的完工階段，已於二零二二年第一季度授出入夥紙。

本公司已於二零二一年年中將其名稱從星星地產集團(開曼群島)有限公司改為星星集團有限公司，以便於收購Metropolitan品牌及其業務後更好的反映業務範圍。董事會認為，本公司的新名稱給公眾帶來全新的企業形象，將有利於本公司的未來發展。於二零二一年，透過發起及開展關注創造性、企業家精神及環境保護等主題的不同活動及營銷活動，本公司繼續將星星集團打造成具前瞻性、時尚且使命感的品牌，其不僅是一個物業發展商，亦是不同生活方式業務的服務提供者。

在即將到來的二零二二年，我們將繼續努力為股東提供可觀的回報，為員工提供有意義的工作機會，同時為社會做出貢獻。本人藉此機會衷心感謝我們的股東、客戶及業務合作夥伴的一貫支持及信任，以及其他董事會成員在過去的共同努力及見解。最後，本人亦衷心感謝星星集團的管理層及全體其他同事的堅定付出及勤勉工作。

主席
陳文輝

二零二二年三月三十一日

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二一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虧損分別約為78.4百萬港元(二零二零年：約105.8百萬港元)及約為37.1百萬港元(二零二零年：本公司擁有人應佔溢利約306.9百萬港元)。

末期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。截至二零二一年十二月三十一日止年度並無宣派中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股2.0港仙)。

業務回顧

本公司主要從事物業發展；物業投資，以進行出售、出租或資本增值；提供物業管理及安保服務；建築及裝修工程；提供融資；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。此外，本集團於本年度亦從事基金投資及基金管理。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為78.4百萬港元(二零二零年：約105.8百萬港元)，較去年減少約27.4百萬港元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為37.1百萬港元(二零二零年：本公司擁有人應佔溢利約306.9百萬港元)，較去年減少約344.0百萬港元。收益及本公司擁有人應佔溢利均減少乃主要由於於本年度物業發展項目並無已完工及交付的單位及出售一間附屬公司並無產生可觀收益(而於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售待售股份及虹彩控股有限公司的股東貸款)。年內每股基本及攤薄虧損分別約為5.79港仙及5.79港仙，而去年同期每股基本及攤薄盈利分別約為47.85港仙及37.73港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

物業發展

於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無於此業務分部確認的收益(二零二零年：約38.5百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有四項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心；(c)虹方及(d) Corner 19(前稱Sausage項目/Corner 1)；以及四項主要在建項目，即(e)雲之端；(f)元朗地盤項目；(g)觀塘地盤項目；及(h) Corner 50(前稱聖水洞項目/Corner 3)。本集團於報告年度及於二零二一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：天際中心的所有單位均已售出及交付。
- (b) 星星中心：星星中心的所有單位均已售出及交付。

- (c) 虹方：於截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無自完工及交付的單位中確認收益及確認自待售物業暫時性租金收入產生的收益為約15.7百萬港元(二零二零年：約34.3百萬港元(就完工及交付3個單位)及9.8百萬港元(產生自待售物業暫時性租金收入))。
- (d) Corner 19：該地盤位於韓國首爾聖水洞區。樓宇建造已完工並於二零二一年十一月二日獲得政府審批。本集團計劃出售整幢樓宇以賺取收益。為吸引機構買家及提升樓宇價值，本集團正在暫時出租所有樓層，為樓宇創造穩定及高收益。該樓宇合共有8層(B1、1層至7層)及7層將以「Hello Monday」品牌經營為共用工作空間。除1層外，所有樓層均已於二零二一年十二月三十一日出租。
- (e) 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，增加容積率的批准且所有拆卸工程已於二零二零年第一季度完成。入夥紙已於二零二二年第一季度授予。該等單位預計將於二零二二年第二季度完工及交付。
- (f) 元朗地盤項目：本集團有意將該項目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住戶。本集團已於二零一九年八月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。圍板及拆除工程及地基已完成。建築預計將於二零二三年第二季度完工。有關租約修訂的土地溢價已於二零二一年支付。於發出預售許可後，預計將於二零二二年第三季度開始預售。
- (g) 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或新工業大樓。現有樓宇圍板及拆卸工程已於二零一九年第三季度啟動。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。
- (h) Corner 50：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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，鑒於COVID-19的影響，本集團仍採取審慎態度，同時主要專注於開發現有項目。然而，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。部分出租收益來自提供「城市(Metropolitan)」品牌的服務式公寓；共用工作空間及倉儲。

年內於此業務分部確認的收益約為41.8百萬港元(二零二零年：約38.7百萬港元)，較去年同期增加約3.1百萬港元。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：

城市公寓

城市公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務，其提供之套房均按月續訂，條款靈活，家俱齊全。城市公寓之目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為2.5百萬港元(二零二零年：約3.1百萬港元)，較去年同期減少約0.6百萬港元。

城市倉儲及工作間

城市工作間從事之主要業務為向會員於多個地點提供24小時共用工作空間(包括私人房間／共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌及虛擬辦公室)，收費計劃彈性，且所有工作空間均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業的設備。城市倉儲從事之主要業務為於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務確認的收益約為37.8百萬港元(二零二零年：約32.4百萬港元)，較去年同期增加約5.4百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為1,054.1百萬港元(二零二零年：約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988.3百萬港元(二零二零年：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**」)65.8百萬港元(二零二零年：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1,017.4百萬港元(二零二零年：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954.3百萬港元(二零二零年：972.4百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產63.1百萬港元(二零二零年：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。本集團自二零二零年第四季度起開始向該等物業提供安保服務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為7.5百萬港元(二零二零年：約3.5百萬港元)。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

本集團正為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為4.5百萬港元(二零二零年：6.1百萬港元)，較去年同期減少約1.6百萬港元。收益略減主要由於償還借款人貸款。於完成後續雲之端項目後，該業務分部預計將增加隨後報告期間的收益。本集團預期，此業務分部將產生穩定收益並為提高該等物業的銷量提供支持。

建築及裝修工程

作為註冊一般建築承建商，本集團為其自有項目提供建築服務及為本集團現時所管理物業的擁有人提供裝修工程。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為3.9百萬港元(二零二零年：3.1百萬港元)，本集團預期此業務分部通過提高工程質量及降低建築或翻新成本對其他業務分部將有協同效應。

葡萄酒業務

本集團從事向香港當地居民銷售葡萄酒，透過城市酒業提供交付服務及透過城市酒窖提供專業葡萄酒儲存租賃服務。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為19.0百萬港元(二零二零年：約14.6百萬港元)，較去年同期增加約4.4百萬港元。

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36.7百萬港元(二零二零年：約35.8百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位34.0百萬港元(二零二零年：35.6百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產2.7百萬港元(二零二零年：0.2百萬港元)。

提供媒體製作服務

本集團透過提供營銷解決方案及諮詢服務(包括電影或廣告製作、籌劃媒體活動及音樂會以及藝人管理等)的城市文化製作運營此業務分部。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為1.7百萬港元(二零二零年：約1.4百萬港元)。



基金投資與管理

此外，本集團基金投資之賬面總額約為6.9百萬港元(二零二零年：約6.1百萬港元)。為拓寬融資來源以及擴大物業發展業務的市場份額，本集團計劃日後設立及管理房地產基金以籌集更多資金。

流動資金及財務資源

本集團於二零二一年十二月三十一日的權益總額約為1,382.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,413.7百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約94.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約55.5百萬港元)。本集團於二零二一年十二月三十一日之流動資產淨值約為1,545.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約385.1百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產約為4,180.7百萬港元(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代管人賬戶中預售雲之端之已收按金及分類為待售物業的物業增加。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債約為2,635.1百萬港元(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雲之端之預售合約負債及應付一名董事款項增加。本集團的借貸的資料於綜合財務報表下文附註27中披露。

本集團一般以內部所產生的現金流量、可換股債券及銀行及金融機構借貸為其營運提供資金。於二零二一年十二月三十一日，本集團的本公司已發行可換股債券負債部分為81.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：75.8百萬港元)；及尚未償還借貸約為3,242.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約2,320.5百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日的借貸由本集團物業、已抵押銀行存款及公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為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%上升至二零二一年十二月三十一日的約234.5%，以及由二零二零年十二月三十一日的約160.2%上升至二零二一年十二月三十一日的約227.7%，原因是借貸及本公司擁有人應佔虧損增加。

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%增加至二零二一年十二月三十一日的約59.4%，此乃由於借貸增加。

本集團於二零二一年十二月三十一日之資本承擔為約369.9百萬港元(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發展項目的建築合約付款所致。

本集團於二零二一年十二月三十一日年末並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

本集團就庫務管理政策採納持續監測法，不時檢討財務資源，以確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，足以滿足其運營需求、潛在投資及應對市場變化。

資本結構

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動(二零二零年十二月三十一日：無)。

可換股債券

於二零二零年七月二十一日，本公司(作為買方)與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited(作為賣方)訂立收購協議，以總代價460,000,000港元收購Metropolitan Group (BVI) Limited之待售股份及待售貸款(定義見本公司日期為二零二零年九月十五日之通函)，其將以(i)現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成(「非常重大收購事項」)。非常重大收購事項之完成於二零二零年十月二十二日落實，而每年票面息率為3%及本金額為418,000,000港元之可換股債券已發行予Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月二十一日及二零二零年九月三十日之公告以及本公司日期為二零二零年九月十四日之通函。於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無贖回或轉換可換股債券。

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。

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約381億韓元(約249.4百萬港元)(二零二零年十二月三十一日：約220億韓元(約155.8百萬港元))。境外借貸預期於完成出售韓國項目後償還。於二零二一年十二月三十一日，該等銀行借貸的利率介乎3.15%至4.20%(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

於二零二一年十二月三十一日，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911.2百萬港元、3,871.8百萬港元及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)，均已質押以作為本集團信貸融資的抵押。

遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所盡悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二一年三月三日(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)。出售宏利高發展有限公司之全部股權已於二零二一年九月三日完成。有關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，以出售位於香港夏慳道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。

除本報告所披露者外，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或出售事項。

除本報告所披露者外，本集團截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有104名僱員(二零二零年十二月三十一日：99名僱員)及委任7名董事。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供醫療計劃及在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)市場風險，指可直接影響物業市場及購買力之經濟及財務狀況。其他零售業務供應商(包括提供服務式公寓、工作間、倉儲及酒窖業務)亦於香港經濟前景不樂觀時受到市場情緒的重大影響；(ii)業務風險，如可能對我們的發展項目成本產生重大影響之銀行借貸的供應及價格水平；(iii)行業風險，主要指建築成本不斷上漲；(iv)監管風險，如規則變革(如政府不時實施之樓市降溫措施)可能影響我們物業發展項目的完工時間或市場情緒；(v)供應商風險，如外判建築工程予獨立第三方，彼等可能無法在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)其他業務風險，如收益週期極為依賴物業銷售，此可能導致不同期間的盈利能力出現重大波動；(vii)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(viii)提供融資的信貸風險，於經濟衰退時或會產生壞賬；(ix)銀行借款及利率風險，可能會限制我們的業務、經營業績及財務狀況或以其他方式對其產生重大不利影響；及(x)經營開支亦可能會受經濟狀況所影響。

董事會認為其有責任持續監控本集團風險管理及內部監控系統並不時檢討其成效。本集團已設立風險控制委員會以協調、應對及處理上述潛在風險及不明朗因素，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。風險控制委員會擬管理(但非消除)未達到業務目標之風險，及合理(但非絕對)保證不會出現重大錯誤陳述或損失。風險控制委員會亦負責制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦聘請內部核數師審核內部營運流程以確保遵守相關規章制度。在可能的情況下，本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。



COVID-19疫情之影響

自COVID-19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需要直接接觸多名客戶，因此本集團確保已按常規基準進行適當消毒及清潔工作。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。

本集團的業務重心位於香港及韓國，檢疫政策及旅遊禁令對其並無產生重大影響。截至二零二一年十二月三十一日，COVID-19疫情對本集團的財務影響並不重大。

前景

於二零二一年，在租金及售價方面，工業物業在住宅、商業及零售等其他領域中均是香港表現最佳的物業領域。根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告每月補編(二零二二年二月)，工業物業的價格指數及租金指數分別上升9.2%及8.8%。我們於二零二零年第三季度推出的工業項目雲之端銷售表現理想，充分顯示該種利好的供求動態。逾70%的單位經已售出，其中一個單位的交易價格達建築面積每平方呎11,900港元，超出市場預期。

隨著全球大部分地區的通脹持續上升，通脹成為全球資本市場當前十分熱門的議題。例如，美國消費者價格指數於二零二二年一月按年計飆升7.5%。該因素助推觸發美聯儲貨幣政策逆轉，我們見證了聯邦基金利率已於二零二二年三月首次上調。目前普遍預期，美國於二零二二年餘下時段將會進行一系列加息，此舉將不可避免地導致香港利率上升，儘管目前尚不明確上漲幅度。

從過往來看，利率上升對香港物業市場乃屬負面因素，並且將會增加業主或其他物業買家的利息負擔。然而，該影響在負利率環境下可大幅削減。香港利率的預期漲幅於二零二二年為1-1.5%左右，而預期通脹較這一比例為高。例如，二零二一年十二月名義通脹率按年計增加2.4%。持續的負利率環境對物業等實物資產價格利好。事實上，香港的通脹率上漲速度似乎較名義利率為快，隱含著負利率的不斷擴闊。在該種情況下，物業價格實際上可能會上漲並遠超其他資產表現。作為參考，紐約、東京、首爾等全球眾多主要城市的房價均於二零二一年錄得強勁收益，而香港則為明顯的市場落伍者。

COVID-19疫情狀況及政府政策顯然是主導物業市場表現的另一重要因素。二零二二年三月，香港奧密克戎毒株感染病例數目激增超出眾人的想像，物業市場亦受到重創。然而，我們似乎開始看到了抗疫之路盡頭的曙光。目前，香港感染新冠病毒病或擁有強勁免疫力的人數佔比很高，暗示著生活將會逐步回歸正常。政府限制亦開始放鬆。本地消費可能會迅即復歸，及國際旅行亦將開始復蘇。

最後，人口及外籍人士輕微下滑於過去兩年一直影響著香港的物業市場，惟預期該影響將逐漸衰減，且未來應不會產生任何重大負面影響。

總體而言，我們認為香港物業市場於二零二二年上半年將會遭受重創，且住宅物業價格將下跌5-10%左右。由於更多的市場供應即將面市，商業物業或會蒙受更多損失。惟例外情況則屬工業領域，該領域因投資需求強勁可能會保持繁榮景氣。於二零二二年下半年，住宅物業市場可能逐步恢復，以同比收益5-10%左右而告終結，比肩不斷上升的通脹及強勁的全球物業市場。商業物業領域或會反彈，惟受供求動態影響反彈幅度仍屬有限。零售領域亦可能會反彈，惟其反彈幅度取決於本地及旅遊消費的恢復速度。工業領域應仍會保持彈性，並於二零二二年保持逐步上升趨勢。

同時我們亦於韓國首爾擁有風險敞口，儘管存在COVID-19疫情情況，惟二零二一年房價表現十分利好。根據Knight Frank物業研究報告，首爾是二零二一年錄得總體收益30%以上全球表現最佳的物業市場之一。於二零二二年，我們預期市場將會持續保持其上升趨勢，惟其速度可能會放緩。首爾的物業市場受當地實物資產需求強勁及優質物業供應有限而持續提振。



董事會及高級管理層

董事會

執行董事

陳文輝先生，63歲，自二零一六年三月十四日起擔任執行董事。彼亦為本公司的主席、行政總裁兼其中一名控股股東。陳先生亦為提名委員會兼執行委員會的主席。彼亦為薪酬委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。陳先生主要負責本集團的整體管理、策略性規劃、業務策略及企業發展。陳先生擁有逾39年於龍頭金融機構的顧問及買賣經驗，並具備豐富的物業市場經驗。陳先生在制訂投資策略以及股本及策略性發展上扮演重要角色。彼於證券及金融界別以及物業市場的多年經驗使彼發展出對宏觀經濟環境及市場趨勢的觸覺，可有助本集團識別市場上的主調及機會。陳先生已承諾投放充裕時間及精力於本集團的整體管理、策略性規劃及企業發展。陳先生於一九八二年十一月獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八七年五月獲美國賓夕法尼亞大學華頓商學院頒發工商管理碩士學位。陳先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

張慧璇女士，46歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事及公司秘書。張女士亦為執行委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。張女士主要負責本集團的財務管理、公司秘書事宜、內部監控相關事宜及行政。張女士分別自二零一零年十一月起及自二零一四年十月起一直出任本集團之公司秘書及星星地產(香港)有限公司(「**星星地產**」，星星集團有限公司(「**星星集團**」)之全資附屬公司)的財務及企業規劃董事總經理。張女士擁有逾20年財務及受規管活動經驗。張女士現時為持有證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法定代表。張女士為特許公司治理公會資深會員，並獲接納為香港公司治理公會會員。張女士於一九九八年十二月畢業於香港浸會大學，取得工商管理榮譽學士(金融)學位，並於二零一三年十月取得香港理工大學企業管治碩士學位。張女士於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

許瑩瑩，39歲，自二零二一年七月一日起為本公司執行董事及於二零二二年二月七日辭任。許女士亦為執行委員會成員。許女士主要負責本集團的行政、合規及公司秘書事宜。許女士自二零一七年一月起擔任星星地產之董事總經理。許女士擁有逾15年行政及公司秘書經驗。許女士現時為持有證監會第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法定代表。許女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會資深會員。許女士於二零零四年七月獲得香港中文大學工商管理(榮譽)學士學位，並於二零二零年七月獲得香港理工大學企業管治碩士學位。許女士於過往三年內並無於上市公眾公司擔任任何其他董事職務。



非執行董事

嚴國文先生，53歲，自二零一六年三月十四日起擔任非執行董事。嚴先生為風險控制委員會的主席，專注於負責合規之相關事宜。嚴先生擁有逾24年香港企業財務、權益資本市場及併購顧問領域的豐富經驗。嚴先生分別自一九九八年十一月起及自二零零二年一月起為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。嚴先生現時為持有證監會第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法定代表。嚴先生於一九九一年十一月畢業於香港理工大學，並取得土木工程之工程學學士學位。彼於一九九三年參與美國洛杉磯加州大學的分校約翰安德森管理學院的國際工商管理碩士交換課程，並於一九九四年九月自香港中文大學取得工商管理碩士學位。嚴先生現為：翠華控股有限公司(股份代號：1314)的獨立非執行董事，任期自二零一二年十一月起，該公司於香港聯交所(「聯交所」)主板上市，為一名餐飲服務供應商；光麗科技控股有限公司(股份代號：6036)的獨立非執行董事，任期自二零一八年二月起，該公司於聯交所主板上市，為數位存儲產品及電子元件供應商。除所披露者外，嚴先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

徐穎德先生，40歲，自二零二二年二月七日起擔任本公司非執行董事。徐先生亦為風險控制委員會成員。徐先生於二零零四年十一月獲得香港科技大學會計學工商管理學士學位。彼分別於二零零九年一月及二零一二年一月獲認可為香港會計師公會會計師及會計師(執業)。

徐先生於會計及企業領域積逾16年經驗。徐先生自二零一二年一月起擔任明大企業顧問有限公司的首席執行官，該公司主要從事提供企業諮詢服務。彼自二零二零年二月二十日起擔任九尊數字互娛集團控股有限公司(股份代號：1961)的非執行董事。彼於二零一三年七月至二零一四年八月擔任名軒(中國)控股有限公司(現稱中華燃氣控股有限公司)(股份代號：8246，一間於聯交所GEM上市的公司)的公司秘書。於二零零四年八月至二零一二年一月，徐先生任職於香港一家國際會計師事務所，他所出任的最後職位是審計經理。徐先生自二零一六年九月六日起一直擔任齊家控股有限公司(股份代號：8395，一間於聯交所GEM上市的公司)的執行董事。徐先生於二零一七年一月至二零一八年四月擔任中建置地集團有限公司(股份代號：261，一間於聯交所主板上市的公司)的非執行董事。徐先生自二零一七年八月十四日起一直擔任正利控股有限公司(股份代號：3728，一間於聯交所主板上市的公司)的公司秘書。於二零二二年二月十五日，徐先生獲委任為聯交所主板上市公司冠中地產有限公司(股份代號：193)的執行董事兼主席。

徐先生獲烏幹達共和國駐北京大使館委任為中國(香港及澳門特區)貿易、旅遊及投資榮譽顧問，任期由二零一六年十一月至二零一九年六月止。徐先生自二零一九年十二月起獲委任為中國廣西省欽州市中國人民政治協商會議的委員。徐先生於二零二零年三月獲加納共和國外交部委任為加納駐香港名譽領事。除所披露者外，徐先生於過往三年內並無於上市公眾公司擔任任何其他董事職務。



獨立非執行董事

李仲明先生，57歲，自二零一六年六月二十七日起擔任獨立非執行董事。李先生為審核委員會、提名委員會及風險控制委員會成員，專注於負責行業風險。李先生擁有專業的建築業經驗。李先生現為一間建築公司LCM & Associates Ltd.的董事。李先生於一九八八年十一月畢業於香港大學，並取得文學士(建築學)學位，其後於一九九一年十一月取得建築學士學位。李先生亦於二零零五年十二月取得香港大學的理碩士(保育)學位。彼自一九九二年十二月起一直為香港建築師學會會員，並自一九九三年七月起為香港建築師註冊管理局的註冊建築師。彼於一九九五年亦獲屋宇署之認可人士(建築師名單)的資格。李先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

陳華敏女士，53歲，自二零一六年六月二十七日起加入本集團擔任獨立非執行董事。陳女士為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會主席。陳女士擁有逾27年私募股權、企業財務及財務顧問經驗。陳女士於一九九三年八月取得美國伯米吉明尼蘇達州大學的理學學士學位，並於二零零零年二月透過遠程學習取得澳洲Curtin University of Technology的會計碩士學位。陳女士分別自二零零五年七月起及自二零零五年四月起一直為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會的註冊執業會計師。自二零零一年十一月及二零一九年一月起，彼分別為持牌進行證監會第6類(就機構融資提供意見)及第1類(證券交易)受規管活動的負責人員。陳女士於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

黃偉桃博士，56歲，自二零二零年一月二十四日起加入本集團擔任獨立非執行董事。黃博士為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃博士於一九九零年十一月獲得香港浸會大學工商管理學士學位、於一九九五年五月獲得英國University of Sheffield工商管理碩士學位、於二零零三年一月獲得英國Middlesex University商業資訊科技學碩士學位，及於二零一五年七月獲得菲律賓比立勤國立大學工商管理博士學位。黃博士於企業融資、財務諮詢及管理、專業會計和審計方面擁有逾20年之經驗。黃博士為香港執業會計師及特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會資深會員。

黃博士自二零二一年二月起一直為環聯連訊科技有限公司(股份代號：1473)之執行董事，該公司於聯交所主板上市，主要從事分發接駁產品。黃博士於二零一八年一月至二零二零年十二月擔任錦興國際控股有限公司(股份代號：2307)的非執行董事，該公司於聯交所主板上市，主要從事針織物、染色織物和紗線的生產和貿易。除上文所披露者外，黃博士於過去三年內並無擔任任何上市公眾公司之任何其他董事職務。

高級管理層

廖漢威先生，55歲，自二零一五年九月起擔任星星地產的董事總經理。廖先生為銷售及市場推廣主管，並主要負責本集團的市場推廣及銷售管理。廖先生擁有逾25年物業市場(特別是在物業銷售及市場推廣方面)的經驗。自一九九五年至一九九九年，廖先生連續獲頒中原地產代理有限公司的千萬元主管獎項，並於二零零零年獲頒千萬元分行經理獎項。彼亦自一九九五年至二零零零年為中原精英會的獅會會員及金獅會員。廖先生於一九九九年四月通過香港地產代理監管局的地產代理資格考試。廖先生於一九八九年十二月畢業於香港大學，並取得社工學士學位。

龔敬思先生，38歲，自二零一九年起為星星地產的董事。龔先生為物業管理團隊的負責人，負責多個業務部門，包括提供物業管理服務、安保、清潔及承包服務。龔先生於物業管理行業擁有逾14年經驗。龔先生於二零一六年在英國Leeds Beckett University獲得住房研究榮譽學士學位，並獲得一級榮譽。彼於二零一九年再於英國格林威治大學獲得項目管理理學碩士學位及於二零一九年自香港理工大學獲得建築與房地產理學碩士學位。彼目前正於英國Leeds Beckett University攻讀建築服務工程專業的碩士學位，於二零二零年畢業。龔先生為香港房屋經理學會會員、英國皇家特許測量師學會專業會員及註冊特許設施管理測量師(Chartered Facility Management Surveyor)、英國特許屋宇工程師學會會員及註冊特許屋宇工程師、香港屋宇及設備工程師學會會員及英國皇家特許建造學會申請會員。

李立人先生，51歲，為星星地產的項目發展主管，並負責整體設計、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控以及領導及管理顧問。李先生擁有逾20年物業發展、建築、樓宇及建造業經驗。李先生於一九九二年六月畢業於英國University of Portsmouth，並取得建築文學士學位。

黃天洪先生，51歲，為星星地產的項目發展主管，並負責整體建築、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控、監察發展項目進度、協調顧問團隊及承包商，並處理本集團所有其他項目相關活動。黃先生擁有逾25年土木工程建造業經驗。黃先生於一九九五年畢業於美國洛杉磯University of California，並取得土木工程學士學位。

黃淑雲女士，53歲，為星星地產的財務總監，並主要負責本集團會計及財務管理、稅項、財政、內部控制及其他財務相關事宜。黃女士擁有逾20年相關經驗。黃女士於二零零三年取得香港理工大學職業會計碩士學位，並分別自二零零一年及二零零五年起為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。



董事會及高級管理層

李妙琴女士，33歲，為Star Properties (Metropolitan)的董事。李女士主要負責監督葡萄酒業務，包括酒窖租賃和名酒交易。彼於二零一七年加入城市優質生活有限公司及其僱傭關係於星星集團收購Metropolitan業務及品牌時轉至星星集團。李女士在酒業擁有逾10年經驗。彼自城市酒窖於二零一二年成立初期以來，一直已在城市酒窖集團任職。彼對葡萄酒充滿熱情，於二零一五年曾前往澳大利亞一年體驗當地美食佳釀。此外，為拓寬自己在葡萄酒方面之視野，她耗時一年半在勃艮第(Burgundy)首都迪戎(Dijon)修讀葡萄酒業務碩士學位，直接向葡萄酒大師(Wine Master)、酒莊老闆(Chateaux Owner)及釀酒師學習。彼一直是買家，並與酒莊大使巧妙地安排品酒及晚餐活動。

陳志偉先生，45歲，為Star Properties (Metropolitan)的董事。陳先生負責監督倉儲業務。彼於二零一九年加入城市優質生活有限公司及其僱傭關係於星星集團收購Metropolitan業務及品牌時轉至星星集團。陳先生在特許經營及業務發展領域擁有逾18年經驗，負責董事會一系列範疇之職務，包括開設新業務及指導業務增長策略，特別是迷你倉管理及發展。彼統籌逾80個不同行業品牌，並成功協助該等品牌在香港、澳門及台灣建立其特許經營業務。

余湛銘先生，33歲，星星地產的董事。余先生負責本集團的整體業務發展，特別是帶領公司開拓新商機，並與業主、開發商、房地產投資信託、家族理財室、投資者及顧問等不同股權持有人維護關係。在此之前，余先生曾在對沖基金及私募股權投資行業任職，已積累豐富的金融知識和經驗。余先生亦是香港及亞洲共用工作空間Metropolitan Workspace的聯合創辦人兼總經理。余先生領導業務於六年內由一個單一地點擴展到八個地點。余先生一直參與推動開發、品牌建設、客戶關係管理、營銷及系統開發事務。余先生擁有美國紐約Hofstra University工商管理學位。



星星集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期」)的年報內的本企業管治報告書。

企業管治常規守則

董事認為，於整個報告期內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，而該條例規定主席及行政總裁角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。

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，不可由同一名人士擔任。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本公司股東(「股東」)之整體利益。

公司宗旨及治理

本公司致力於為其客戶提供最優質的服務並為股東創造長期的投資回報。對本集團業績的討論及分析載於本年報「管理層討論及分析」。

董事會致力於維持高水準的企業管治常規及商業道德標準，並堅信良好的管治對業務的長期成功及可持續發展至為重要。為了達到股權持有人對企業管治水平不斷提升的期望和符合日趨嚴格的監管規定，以及實踐董事會對堅守優越企業管治的承諾，董事會不時檢討其企業管治常規。

董事會負責履行企業管治職責且董事會已將該等職責委託予本公司審核委員會(「審核委員會」)。企業管治職責包括(1)制定及審查本集團的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(2)審查及監督董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(3)審查及監督本集團遵守法律及監管規定的政策及常規；(4)根據適用於僱員及董事的反腐敗政策制定、審查及監督行為準則；及(5)審查本集團遵守企業管治守則的情況及企業管治報告中的披露。



董事會

董事會組成

於二零二一年十二月三十一日，董事會由7位董事組成，其中3位為執行董事（「**執行董事**」），1位為非執行董事及3位為獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。

於二零二一年十二月三十一日董事會組成載列如下：

執行董事：

陳文輝先生

張慧璇女士

許瑩瑩女士（於二零二一年七月一日獲委任）

非執行董事：

嚴國文先生

獨立非執行董事：

黃偉桃博士

李仲明先生

陳華敏女士

於報告期後，自二零二二年二月七日起，許瑩瑩女士辭任執行董事及於同日徐穎德先生獲委任為非執行董事。本公司網站及聯交所網站提供最新的董事成員名單，列明彼等之角色及職能。

所有董事的履歷載於本年報第15至17頁。除本年報所披露者外，就本公司所知，董事會成員之間概無其他關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

董事會認為其組成具備為集團作決策及符合其業務需要所必須的技能和經驗之均衡搭配。7名董事中3名為獨立董事；董事會的組成具有很強的獨立元素，能夠有效地進行獨立判斷。此外，非執行董事的人數亦足以使彼等的意見得到重視。董事會認為，獨立非執行董事的參與為有關本集團的策略及表現事項提供獨立專業意見，以確保全體股東的利益得到充分考慮。

於報告期內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條及第3.10A條。根據上市規則之規定，本公司已收到各獨立非執行董事發出之獨立性書面確認函，並根據上市規則第3.13條載列之獨立指引考慮全體獨立非執行董事之獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事根據上市規則所載的獨立規定屬獨立。

董事會出席情況

於報告期內，各位董事出席本公司所舉行的董事會會議及股東大會的情況載列如下：

	任期內 股東大會 已出席 次數／舉行次數	任期內 董事會會議 已出席 次數／舉行次數
執行董事：		
陳文輝先生	2/2	6/6
龐錦強教授(於二零二一年十一月二日辭任)	2/2	4/5
張慧璇女士	2/2	6/6
廖漢威先生(於二零二一年七月一日辭任)	2/2	4/4
許瑩瑩女士(於二零二一年七月一日獲委任)	-	2/2
非執行董事：		
嚴國文先生	2/2	6/6
獨立非執行董事：		
黃偉桃博士	2/2	6/6
李仲明先生	2/2	6/6
陳華敏女士	2/2	6/6

董事會及管理層之職責、問責性及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策、預算及業務計劃、重大交易(特別是該等可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、董事委任及表現評估，並共同負責透過指導及監督本公司事務以推動本公司成功發展。董事必須個別及共同地為本公司及股東的最佳利益真誠行事。

董事會對風險管理及內部控制負有整體責任，並將此職責委託予本公司風險控制委員會(「**風險控制委員會**」)。董事會亦負責審查本集團董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)的實施及有效性，並將該職責委託予本公司提名委員會(「**提名委員會**」)。

本集團的日常管理、董事會決策的執行、行政管理及運營均委託予本公司的管理層。董事會定期檢討管理層的表現。



持續專業發展

根據企業管治守則守則條文第C.1.4條，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉乃為確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事持續獲得法律法規發展、業務及市場變動之最新資料以促使彼等履行其職責並確保彼等充分了解彼等於法規及普通法、上市規則以及本公司業務及管治政策項下之責任及職責。於必要時，將會為董事安排持續簡報及專業發展。

本公司已接獲各董事於報告期內接受培訓之記錄。有關培訓概要載列如下：

董事姓名	培訓類型
執行董事	
陳文輝先生	A, B
張慧璇女士	A, B
許瑩瑩女士	A, B
非執行董事	
嚴國文先生	A, B
獨立非執行董事	
黃偉桃博士	A, B
李仲明先生	B
陳華敏女士	A, B

A: 參加培訓課程及／或講座、研習會、討論會或會議

B: 閱讀與監管最新發展、董事責任及職責以及本集團業務相關之期刊及資料。

公司秘書培訓

根據上市規則第3.29條，公司秘書須於各財政年度接受不少於15小時之相關專業培訓。執行董事張慧璇女士獲委任為本公司公司秘書(「公司秘書」)。彼已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於報告期內已通過參加講座及閱讀相關指引資料接受超過15小時之相關專業發展。

董事委員會

董事會已向五個常設委員會授權特定角色及職責。董事會定期檢討各委員會的職權範圍及組成，以確保仍然妥善恰當並反映良好常規及管治的變動。各委員會須於適當情況下向董事會報告其決定及推薦意見。

執行委員會

本公司執行委員會(「**執行委員會**」)成立於二零一六年十一月一日，包括不時的所有執行董事。執行委員會負責整體管理、投資、撥付資金及融資需求及應用，根據本集團的業務策略監控日常管理、表現及營運，檢討本集團的策略及業務發展舉措及監督其執行情況。於二零二一年十二月三十一日，執行委員會由三名成員組成，包括陳文輝先生(執行委員會主席)、張慧璇女士及許瑩瑩女士。

薪酬委員會

本公司已遵守企業管治守則守則條文第E.1.2條的規定，於二零一六年六月二十七日成立本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。於二零二一年十二月三十一日，薪酬委員會由陳華敏女士(薪酬委員會主席)、黃偉桃博士及陳文輝先生組成。

薪酬委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就設立正規並具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 根據董事會的方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (c) 負責就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物福利、退休金權利及賠償金額(包括就喪失或終止職務或委任而應付的任何賠償))向董事會提出建議；
- (d) 經參考同類行業其他非執行董事的薪酬範圍，就非執行董事的董事袍金向董事會提出建議；
- (e) 考慮本公司營運所在行業可資比較的公司支付之薪金、須付出的時間及職責、本集團其他職位的僱傭條件；
- (f) 檢討及批准就喪失或終止職務或委任而向執行董事及高級管理層支付的賠償，以確保該賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，亦須屬公平並符合市場慣例；
- (g) 檢討及批准因董事行為失當而作解僱或罷免所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，亦須合理適當；及
- (h) 確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定本身薪酬。



於報告期內，薪酬委員會共舉行一次會議，以(其中包括)檢討本集團董事及高級管理層的薪酬政策及架構，全體成員均有出席會議且並無董事參與釐定本身薪酬。

根據企業管治守則第E.1.5段，於報告期內，董事及高級管理層成員的薪酬按組別列示於綜合財務報表附註11。

提名委員會

本公司已遵守企業管治守則守則條文第B.3.1條的規定，於二零一六年六月二十七日成立本公司提名委員會(「**提名委員會**」)，並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責。提名委員會職權範圍(經不時修訂)可於本公司及聯交所網站上查閱。於二零二一年十二月三十一日，提名委員會由陳文輝先生(提名委員會主席)、黃偉栢博士及李仲明先生組成。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 制定提名政策供董事會審議，並執行董事會制定的提名政策；
- (b) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會提出建議，以配合本公司企業策略；
- (c) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及本集團董事總經理)繼任計劃向董事會提出建議；
- (d) 物色具備合適資格可擔任董事的人選，並挑選及提名有關人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；
- (e) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (f) 採納提名程序、過程及標準選擇及推薦董事候選人，並定期審議及每年在企業管治報告內披露。委員會應確保甄選程序透明及公平，並確保委員會考慮在董事會聯繫圈外的各類候選人及符合本公司的多元化政策；
- (g) 每年審查董事所需的時間承擔，並評估董事是否有足夠的時間來履行其職責；
- (h) 就任何須經股東在股東大會上事先批准之建議由本集團任何成員與其董事或擬任董事者訂立的任何服務合同而言，進行審閱並且就服務合同的條款是否公平合理、有關服務合同是否符合本公司及股東的整體利益及股東應如何投票向股東(不包括出任董事並於有關服務合同中擁有重大權益的股東及其各自的聯繫人)提出建議；

- (i) 檢討關於董事會成員多元化之政策、董事會不時採納以實施此類政策的可計量目標，及審查實現該等目標的進展成效；並須於每年的企業管治報告中披露有關多元化的政策或政策概要；
- (j) 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，應於致股東通函及／或有關股東大會通告所附說明函件中列明(i)用以物色該名人士的流程、董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因；(ii)如果候任獨立非執行董事將出任第七家(或以上)上市公司的董事，董事會認為該名人士仍可向董事會投入足夠時間的原因；(iii)該名人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及(iv)該名人士如何促進董事會成員多元化；及
- (k) 就下列事項向董事會提出建議：(a)制訂執行及非執行董事之繼任計劃；(b)審核委員會及薪酬委員會之成員人選(徵詢有關委員會主席的意見)；及(c)非執行董事指定任期屆滿後之重新委任(根據所需要之知識、技能及經驗，適當考慮其表現及繼續為董事會作出貢獻的能力)。

於報告期內，提名委員會已舉行兩次會議，以提呈及建議委任許瑩瑩女士為執行董事；檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；及評核獨立非執行董事的獨立性，全體成員均有出席該會議。

董事會成員多元化政策

本公司已根據董事會決議案採納董事會成員多元化政策。董事會成員多元化政策旨在列載為達致本公司董事會成員多元化而採取的方針。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，以及董事會不時認為相關及適當之任何其他因素。

提名委員會負責在適當時候檢討及監察董事會成員多元化政策之可計量目標有否達成，以確保董事會成員多元化政策行之有效。提名委員會將討論任何可能需要作出的修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。其將每年至少一次檢討董事會之組成，同時考慮到所有相關多元化方面之裨益，並於遵守董事會成員多元化政策之情況下對任何董事會成員的任命提出推薦建議。



於二零二一年十二月三十一日董事會組成載列如下：

性別	3名女性；4名男性
年齡組別	35–45歲(1)；46–55歲(3)；56–65歲(3)
董事年限	0–1年(1)；1–3年(1)；4–6年(5)
其他公眾公司董事職位(公司數量 (董事人數))	0(5)；1(1)；2(1)
會計專業人員	2

於二零二一年十二月三十一日，高級管理層的性別比例載列如下：

性別	2名女性；6名男性
----	-----------

董事提名

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、在其他公眾公司擔任董事職務的數量及服務年期。本公司重視確保董事會層面的技能及經驗均衡以提供一系列觀點、見解及挑戰，使董事會有效履行其責任及職責、為本集團的核心業務及策略作出正確決策。最終決定將按甄選對象的才幹及將為董事會帶來的貢獻而作出。董事會亦期望擁有適當比例的具有本集團核心市場直接經驗的董事並反映本集團的策略。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

於報告期內，許瑩瑩女士通過上述提名程序獲提名擔任本集團的執行董事。提名委員會已考慮，許瑩瑩女士加入本集團逾10年(上市前)；彼之表現及其對本集團的貢獻(彼一直負責本集團合規、公司秘書和人力資源方面)；彼之資格(彼為證券及期貨事務監察委員會第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊法定代表並為香港公司治理公會及特許公司治理公會資深會員)及彼在向董事會推薦委任之前對董事會多元化的貢獻。許瑩瑩女士於二零二一年七月一日獲委任為本集團的執行董事。

非執行董事的任期

各非執行董事或獨立非執行董事獲委任兩至三年的特定任期。

董事委任及重選

根據企業管治守則守則條文第B.2.2條，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，屆時將符合資格於有關會上膺選連任，而任何獲委任加入現有董事會的董事任期將僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格膺選連任。

審核委員會

本公司已遵守企業管治守則守則條文第D.3.3條的規定，於二零一六年六月二十七日成立審核委員會，並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責。有關職權範圍(可不時更新)於本公司及聯交所網站上查閱。於二零二一年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事(即陳華敏女士(審核委員會主席)、李仲明先生及黃偉桃博士)組成。

審核委員會的職能乃(其中包括)協助董事會審閱本公司的財務資料(包括中期及全年業績)、按適用標準監督及檢討與外聘核數師的關係，尤其是彼等是否獨立客觀及核數程序是否有效、監察本公司的風險管理、財務風險及內部監控程序；監督本公司的企業管治職能及關連交易及向董事會作出相關推薦意見，以確保直實、高效及可靠的申報。有關審核委員會的職能和職責的更多詳情，請見職權範圍。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。於報告期內，審核委員會舉行三次會議，以審閱並與本公司管理層以及內部及外聘核數師討論(其中包括)本集團所採納的會計原則及常規，以及內部監控、風險因素及其他財務申報事宜，全體成員均有出席會議。

檢討核數師薪酬

與本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度提供的核數服務有關的費用為2,166,000港元(二零二零年：4,948,000港元)，而與非核數服務有關的費用為零港元(二零二零年：零港元)。

董事會或審核委員會信納(其中包括)香港立信德豪會計師事務所有限公司的核數費用、審核程序的有效性、獨立性及客觀性，並於本公司應屆股東週年大會上向董事會建議續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司來年的外聘核數師。



檢討本集團政策

於報告期內，聯交所對上市規則及企業管治守則作出若干修訂，自二零二二年一月一日起生效。審核委員會已檢討本公司董事會多元化政策、舉報政策、本公司組織章程大綱及細則(「**組織章程大綱及細則**」)以及企業管治政策，並建議本集團修改其政策以符合上市規則及企業管治守則的要求。審核委員會已進一步檢討並採用最新的政策。本公司的組織章程大綱及細則的修訂應在本公司即將舉行的股東週年大會上獲批准後進行。

關聯方交易

於報告期內，本集團與「關聯方」(定義見適用會計準則)訂立若干交易，有關重大關聯方交易(「**交易**」)的詳情披露於綜合財務報表附註37。

除本年報所披露者外，交易符合上市規則第14A章項下的「**關連交易**」或「**持續關連交易**」定義，惟獲悉數豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。有關該等全面豁免持續關連交易的詳情請參閱「**持續關連交易**」一段。

風險控制委員會

本公司風險控制委員會(「**風險控制委員會**」)於二零一六年六月二十七日成立。於二零二一年十二月三十一日，風險控制委員會由一名非執行董事(即嚴國文先生(風險控制委員會主席))及兩名執行董事(即陳文輝先生及張慧璇女士)及一名獨立非執行董事(即李仲明先生)組成。

風險控制委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 監督及監控風險(重點是業務風險、行業風險、監管風險、合規風險)及本公司的合規管理制度，包括政策、結構及具體責任；
- 於本公司建議進行上市規則第14章及第14A章所適用的交易之前，就遵守相關上市規則提供建議及監督；
- 審查及監督董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 監督企業管治守則的遵守情況及企業管治報告中的披露事項；及
- 監督風險與合規管理的有效實施，並評估我們負責風險與合規管理的高級管理人員的表現。

於報告期內，風險控制委員會舉行一次會議，以檢討本集團的內部監控及風險管理，所有成員均有出席會議。於報告期內，風險控制委員會及審核委員會以及內部及外聘核數師概無發現重大事項，惟已識別需改進事項，並已採取合適措施。董事會認為，報告期間及直至年報刊發日期實施的風險管理及內部監控系統屬有效充分。

風險管理及內部監控

董事會的最終責任是為本集團維持健全及有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東及本集團的整體利益，並確保嚴格遵守相關法律、法規和規章。董事會已授權風險控制委員會及審核委員會負責審查風險管理及內部監控系統的有效性並向董事會報告，而審核委員會則特別關注財務方面的風險管理和內部監控。

我們的內部監控系統涵蓋多項營運流程，由風險評估、財務申報、成本管理、物業項目定價以至招聘及培訓員工以及每年維護資訊科技系統監控。本集團高級管理層在執行董事、審核委員會及風險控制委員會的協助下負責風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，定期向執行董事匯報以及與內部審計處合作。

根據企業管治守則守則條文第D.2.1條，董事會持續監督風險管理及內部監控系統。於報告期內，本集團聘請了一個外包內部審計團隊對本集團的主要經營單位進行年度審查。

於回顧報告期內，通過審計銷售及營銷程序、資金管理，上市規則附錄十四項下的企業管治規定合規及審閱去年審閱時作出的推薦意見更新方面，本集團內部審計處就本集團風險管理及內部監控系統成效在財務、營運及合規監控方面作出甄選檢討。有關審閱結果由本集團內部核數師評估及向風險控制委員會及審核委員會匯報。風險控制委員會及審核委員會其後審閱有關資料並向董事會匯報。

股息政策

為提升本公司之透明度，便於本公司股東及投資者就本公司作出知情投資決定，董事會採納股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，在釐定未來是否宣派任何股息及所宣派的股息金額時，本公司考慮多項因素，包括但不限於：

- 本集團之實際及預期財務業績；
- 股東之權益；
- 可能影響本公司業務或財務表現及狀況之整體經濟狀況及其他內在或外在因素；
- 本公司之業務經營策略，包括預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- 本公司之流動資金狀況；
- 本公司之保留盈利及可分配溢利儲備；
- 本公司貸款人及其他機構施加的股息付款合約限制；
- 我們的資本需求；
- 對我們信譽的可能影響；
- 稅務考慮因素；
- 法定及監管限制；及
- 董事會認為不時適用之任何其他因素。



股東權利

任何一位或以上於遞呈申請書當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東(「合資格股東」)，均有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請(「申請書」)，要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。

欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提呈決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓，註明致公司秘書收啟。

申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。

本公司將檢查申請書，以及向本公司的股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內正式安排於遞交申請書當日起計兩個月內召開股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照組織章程大綱及細則，結果將會告知相關合資格股東，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司任何有關股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。

倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知合資格股東，申請書並無妥為排列及未有遵照組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東可根據組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東大會的方式自行召開股東特別大會。就相關合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。

投資者關係

於二零一六年六月二十七日，本公司採納一項股東溝通政策，其主要反映本公司目前與其股東溝通的做法。本公司將透過以下渠道向股東傳達資料：

- 本公司的股東週年大會及其他股東大會乃本公司與其股東溝通及股東參與的主要平台。
- 本公司鼓勵及支持股東參加股東會議。倘股東無法出席有關會議，本公司支持股東委任受委代表代其出席會議及在會議上投票。
- 董事會將定期檢討股東參與機制，以便鼓勵股東積極參與。

董事會主席、董事委員會的合適成員及本公司的外聘核數師將出席股東週年大會，以回答股東的提問。

舉報政策

本公司已於二零一六年六月二十七日採納一項舉報政策，協助達致最高水平的開放、誠信及問責性。為本公司員工和與本公司有往來之人士(例如客戶及供應商)制定程序及制度，以便以秘密及匿名的方式向審核委員會或指定的高級管理人員提出關切。審核委員會就該政策負有全面責任，惟日常監管及實施之責任已轉授予指定的高級職員：公司秘書。監察及檢討政策的運作及就投訴個案的調查行動提出建議乃屬審核委員會之責任。報告期內，本公司僱員概無報告對本集團的財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐事件或失當行為。

反貪污政策

本公司採取一項反貪污政策，以促進及支持反貪污法律和法規。審核委員會就該政策負有全面責任，惟日常監管及實施之責任已轉授予指定的高級職員：公司秘書。監察及檢討政策的運作及就投訴個案的調查行動提出建議乃屬審核委員會之責任。報告期內，本公司僱員概無報告任何事件。

內幕資料

本公司按企業管治政策所載的規定規管內幕資料的處理及發佈，以確保內幕資料於獲適當批准予以披露之前維持保密及有關資料以有效及一致的方式發佈。



憲章文件

本公司於二零一六年六月二十七日採納組織章程大綱及細則。於報告期內，本公司已將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。本公司的組織章程大綱尚未更新以反映名稱的變動，但將連同於即將舉行的股東週年大會上獲得批准後根據上市規則最新修訂的新要求而對組織章程大綱及細則作出之變動一併更新。有關組織章程大綱及細則變動的詳情可參閱本公司日期為二零二二年四月二十五日的股東週年大會通函。章程文件(不時修訂)可於本公司及聯交所網站查閱。

進行證券交易的標準守則

本公司已就證券交易採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，確認全體董事於整個報告期內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內出現任何董事違規的事件。

董事對財務報表承擔的責任

董事確認其有責任編製截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表。有關財務報表真實而公平地顯示本集團於該日的事務狀況，以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，且有關財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

本公司外部核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的陳述書，載於本年報的「獨立核數師報告」內。

財務申報

董事明白彼等須負責編製提供真實而公平的意見，且符合香港財務報告準則、法定要求及其他監管規定的財務報表。於二零二一年十二月三十一日，董事會並不知悉有任何嚴重錯誤陳述或不確定因素，可能令人對本集團的財務狀況或持續經營能力存疑。董事會致力確保於財務申報中對本集團的表現、狀況及前景作出公正、清晰及易明的評估。

核數師就彼等的申報責任發出的聲明載於本年報第66及67頁。概無任何可能令本公司的持續經營能力出現重大疑問之重大不明朗事件或狀況。

管治架构

星星集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本集團將業務的可持續發展作為長期發展目標的重中之重，並將環境、社會及管治要素納入長期業務戰略規劃。董事會對監督、管理及監控本集團的環境、社會及管治策略及報告負上全責，並致力於將環境及社會責任的觀點與本集團的營運及管理活動相結合。

本集團董事(「董事」)會(「董事會」)已與各業務單位的業務經理進行溝通，以確保各單位瞭解將環境和社會責任的理念融入本集團運營的目標及方向；業務經理可不時向董事會提出不同的措施或建議，因此，董事會將審查、批准及評估措施及成效。

展望未來，董事會將繼續審查及監控本集團於環境、社會及企業管治方面的表現，並向其利益相關者提供重要、可靠、一致及可比較的環境、社會及企業管治資訊，為創造一個更好的環境作出貢獻。

關於本報告

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引編製。本報告披露有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治管理方法、策略、重點、目標、遵守相關法律及法規以及我們的表現的資料，以加深持份者對本集團的了解。

董事會確認，彼等有責任確保本環境、社會及管治報告的完整性，據彼等所知，環境、社會及管治報告闡述了所有相關的重要問題，公平地呈現了本集團的環境、社會及管治表現。本報告已於二零二一年十二月三十日由董事會審查並批准。

本集團尊重閣下對報告的意見。倘閣下有任何意見或建議，歡迎到香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓與本集團交流。

報告原則

報告原則的基準 — 重要性、定量和一致性：

- 「重要性」原則：本集團通過持份者參與和重要性評估確定重大的環境、社會及管治問題。有關確定的重要持份者，請參閱持份者參與章節。
- 「定量」原則：在可行的情況下，資料以定量的方式呈現，包括有關所使用的標準、方法、假設及提供可資比較資料的資料。
- 「一致性」原則：除非識別方法改進，否則報告將使用一致性的方法對過往數年的情況進行有意義的比較。



報告範圍

本公司主要於香港及韓國從物業發展；物業投資，以進行出售、出租或資本增值；提供物業管理及安保服務；建築及裝修工程；提供融資；葡萄酒業務，包括於香港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)」。本環境、社會及管治報告主要涵蓋香港業務活動的環境、社會及管治表現，香港為本集團受環境、社會及管治影響的主要地區。

我們致力於改進內部資料收集程序。倘具體內容的範圍和界限不同，我們會於環境、社會及管治報告的相關章節進行闡釋。

持份者參與

本集團認為持份者的有效反饋有助於環境、社會及管治表現。本集團定期與其各方持份者(包括僱員、投資者及股東、承包商、客戶、政府及更大群體)進行公開溝通。

持份者	參與渠道
股東及投資者	公司網站、股東週年大會、中期及年度報告、公告及通函；
僱員	直接參與及討論、會議、績效審閱及評估、培訓、講座及簡報會；
承包商	會議或實地視察、工作評估、採購經理；
客戶	直接參與、來自代理機構反饋、公司網站；
政府／監管者	電郵、電話或書面信件、政府網站；
公眾	環境、社會及管治報告

A. 環境

本集團認為，環境保護、低碳出行、節約資源及可持續發展是社會的主要趨勢。我們深知有責任盡量減少我們的開發項目對周圍環境的污染及潛在堪憂。我們所採用的措施包括對我們的物業建設項目進行環境評估以及挑選擁有良好環境保護及安全往績記錄的建築承包商，並要求彼等遵守有關環境保護及安全的相關法律及法規。

本集團認為節約能源的最有效策略為使其成為習慣。本集團已引入綠色辦公室計劃，以鼓勵員工隨時隨地通過以下方式實現環保：

- 採用最高效的出行方式。
- 對所有閒置電子設備及照明設備進行「關閉」；鼓勵員工在毋需使用設備時，關閉(或調至節能模式)電腦、顯示器及其他電器設備或轉至節能狀態。
- 在辦公室盡量使用自然光及維持辦公室的溫度在25攝氏度，這會減少過多的照明及空調電力使用。
- 通過鼓勵使用電子複本來推行無紙化環境及通過鼓勵雙面打印及紙張循環使用，減少紙張的使用。

1. 排放－減少碳排放的措施包括：

本集團已將建築工程外判予獨立承包商，其業務並無直接產生重大溫室氣體排放。本集團的主要排放乃源於工作場所、汽車及員工差旅產生的電力消耗。

本公司致力於環境保護。為減少業務活動對環境的影響，我們將遵守環境方面的適用法律及其他規定；減少污染與廢物及防止不必要的資源消耗；鼓勵僱員充分利用資源以減低對環境及自然資源的影響，以及鼓勵供應商、賣家及分包商進行環境保護活動。

廢氣及溫室氣體(「溫室氣體」)排放

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團租有一輛使用汽油的私人汽車。該汽車所使用汽油合共約為6,455.19升(二零二零年：5,460.23升)。

污水排放／廢物管理

本集團並無消耗大量用水，因此亦無排放大量污水。於我們的營運過程中進行的向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生均不重大。

法規遵從

於回顧年度，本集團並不知悉任何就廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生而言對本集團有重大影響的法律及法規的不合規事宜。



2. 資源利用

我們已進行綠色辦公室計劃指引中所述的各種資源節約措施，以證明我們於日常營運中有效利用資源方面的努力。本集團已在辦公室引入節能設備，如在辦公區域安裝感應裝置以免浪費電能，同時採用符合效能規範的多功能影印機(具備打印、掃描及傳真功能)以減少能源消耗。

本集團辦公室正常業務營運過程中所用電力乃由中華電力有限公司供應。年內，本集團辦公室所消耗電量約為137,625千瓦時(二零二零年：132,855千瓦時)，產生二氧化碳當量排放約每千瓦時50,921.25克二氧化碳(二零二零年：每千瓦時75,727.35克二氧化碳)，能源消耗強度為每平方呎約11.81千瓦時(二零一九年：每平方呎7.38千瓦時)。

本集團於二零二零年十月二十二日收購Metropolitan品牌後營運共用工作空間業務及倉儲業務。營運共用工作空間業務及倉儲業務所消耗的電力列示於下表。

共用工作空間業務所消耗的電力由港燈供應。下表列示的碳排放量乃根據港燈網站上的資料，以二零二零年每單位0.71克二氧化碳當量的碳排放量計算

共用工作空間現場	黃竹坑	中環1	中環2	灣仔	金鐘	天后
截至二零二零年十二月三十一日						
止年度						
單位總數	不適用	26468	17777	21785	35007	52816
碳排放	不適用	18792.28	12621.67	15467.35	24854.97	37499.36
	附註3	附註3	附註3	附註3	附註3	附註3
截至二零二一年十二月三十一日						
止年度						
單位總數	14616	27079	18241	28454	37672	46634
碳排放	10377.36	19226.09	12951.11	20202.34	26747.12	33110.14
	附註3	附註3	附註3	附註3	附註3	附註3

柴灣現場倉儲業務所消耗的電力由港燈供應及其餘現場由中華電力有限公司供應電力。有關碳排放的計算基準，請參閱附註。

倉儲現場	柴灣1	柴灣2	元朗1	葵涌1	元朗2	元朗3
截至二零二一年十二月三十一日 止年度						
單位總數	33842	61005	115328	142379	62359	18582
碳排放	24027.82 附註3	43313.55 附註3	65736.96 附註2	81156.03 附註2	35544.63 附註2	10591.74 附註2
截至二零二一年十二月三十一日 止年度						
單位總數	37597	56320	109116	145685	65095	20866
碳排放	26693.87 附註3	39987.2 附註3	40372.92 附註1	53903.45 附註1	24085.15 附註1	7720.42 附註1

倉儲現場	青衣1	新蒲崗	葵涌2	大埔	沙田	深水步
截至二零二一年十二月三十一日 止年度						
單位總數	39191	108014	71876	116840	43292	52335
碳排放	22338.87 附註2	61567.98 附註2	40969.32 附註2	66598.8 附註2	24676.44 附註2	29830.95 附註2
截至二零二一年十二月三十一日 止年度						
單位總數	39199	122155	80781	106520	52497	63345
碳排放	14503.63 附註1	45197.35 附註1	29888.97 附註1	39412.4 附註1	19423.89 附註1	23437.65 附註1

附註1：截至二零二一年十二月三十一日止年度的二氧化碳排放數字乃根據二零二一年十月的CLP資料集中披露的二零二零年的碳強度，以0.37千克二氧化碳／千瓦時為基礎。

附註2：截至二零二零年十二月三十一日止年度的二氧化碳排放數字乃根據二零二零年十二月的CLP報表中披露的二零一九年的碳強度，以0.57千克二氧化碳／千瓦時為基礎。

附註3：根據港燈網站提供的資料，二零二零年每個單位的碳排放量為0.71千克二氧化碳當量。

3. 環境及自然資源

本集團的經營活動並無對環境及自然資源產生重大影響，及本公司應確保遵守所有適用的環境相關法律及法規。

4. 氣候變化

本集團的營運活動不會對氣候相關事宜產生重大影響或受其重大影響。



B. 社會方面

1. 僱傭及勞工慣例

本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按照個人表現及我們的業務表現發放酌情花紅。

我們就僱傭、補償及解僱、其他福利、晉升、工時、平等機會、多樣性及反歧視方面訂有符合適用法律及法規的人力資源常規。本集團接受多樣化，並為僱員提供平等機會。本集團會根據僱員的能力而無論其年齡、性別、國籍、文化背景及宗教信仰等對僱員進行評估及僱傭。於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團已遵守強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)及其他勞動相關法例及法規。

僱傭

於二零二一年十二月三十一日，本集團分別於香港及韓國聘有104名僱員(二零二零年：99名僱員)及委任7名董事(二零二零年：8名董事)。當中42.3%為女性及57.7%為男性；大部分僱員為全職合約員工，惟7.2%的僱員為臨時工除外；10.8%為30歲以下；51.4%為30至50歲；37.8%為50歲以上；92.8%來自香港及駐居香港，而7.2%來自韓國及駐居韓國。

僱員流失率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團整體僱員流失率為約32.7%。當中37.1%為男性及62.9%為女性(按性別劃分)；28.6%為30歲以下，42.9%為30至50歲及28.6%為50歲以上(按年齡組別劃分)；100%位於香港及0%位於韓國(按地理區域劃分)。

2. 健康及安全

本集團須遵守香港的健康及安全規定，包括但不限於職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例。本集團對僱員的責任乃由本集團根據法例須投購的保險所涵蓋。於截至二零二一年止年度，本集團並不知悉有任何嚴重違反對提供安全工作環境及保護僱員有重大影響之相關法律法規的情況。此外，於二零二一年度亦無因不遵守相關法律法規而被判處大額罰款或處罰。

為在新冠病毒的影響下保護僱員，所有於辦公室或工地工作的僱員都必須按規定佩戴口罩。本集團亦於全公司範圍為僱員提供搓手液以降低病毒傳播風險。

本集團毋須負責承包商僱員的保險。承包商須依法就其對僱員負有的責任自行投保。然而，我們嚴格的質量控制措施規定承包商遵守環保、勞工、社會及安全法規等相關規則及規例，以盡量減少我們的風險和責任。

截至二零二一年十二月三十一日止過去三年各年，因工死亡事故數目為零。截至二零二一年十二月三十一日止年度，因工傷導致的損失工作日數為零。

3. 發展及培訓

為幫助培育專業人才及促進整體效率、提高僱員士氣及忠誠度，本集團提供在職培訓、專業會籍報銷及就完成強制性基本安全培訓課程及實現持續專業培訓時間規定為僱員提供協助。我們亦鼓勵僱員進行與工作相關的進修以及參加研討會及研習會磨煉技能。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團為其僱員提供以下培訓課程：

培訓課程	部門／員工
新員工入職指導	所有新員工
會計系統培訓	會計部員工
人力資源系統培訓	人力資源部員工
葡萄酒交易系統培訓	會計員工及資訊部員工
安保培訓	所有安保員工
客戶服務培訓	所有物業管理員工
化學品使用與存儲管理	所有物業管理員工
物業管理培訓	所有物業管理員工
職業安全與健康管理	所有物業管理員工

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，接受過任何培訓的員工(包括年內離職的員工)的百分比列示如下，按彼等的工作要求，員工完成的培訓時間從1小時至15小時不等：

整體	39.5%
按性別	
— 男性	50.1%
— 女性	43.9%
按級別	
— 最高管理層	18.2%
— 中級管理層	22.7%
— 普通員工	59.1%



4. 勞工標準

本集團致力於保護人權。我們對強制勞工、童工或非法移民勞工零容忍。本集團在業務營運中遵守所有關於使用強制勞工及童工的相關法律及法規。

我們的人力資源經理負責在招聘過程中甄別出任何可疑人選。為避免項目開發工地出現任何違規現象，項目開發部門亦定期對建築工地進行檢查，以消除非法僱傭現象。本集團的目標為不能直接或間接參與侵犯人權的行為，並確保代表我們所執行的所有工作均符合所有相關勞動法律及法規。

5. 供應鏈管理

物業發展

本集團分包大部分建築工程的不同部分予合資格的一般建築承包商。該等建築承包商均為獲屋宇署認證的註冊持牌建築承包商。本集團乃根據項目規模、承包商的能力、資格及相關經驗而甄選承包商。本集團在甄選過程中亦將考慮承包商工作於可靠性、質素及施工安全方面的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及提供的工作參考資料。本集團要求承包商遵守環境、勞工及社會方面的相關規則及規例以及安全法規，以最大限度降低風險及責任。項目開發部分藉定期進行實地監督及嚴格把控質檢程序，在建築期間密切監察成本控制及建築進度。

對於物業發展業務而言，全部供應商於南韓受僱於南韓項目；全部供應商於香港受僱於香港項目。

葡萄酒貿易業務

我們已成立葡萄酒貿易業務接近十年，建立了長期合作供應商名單。我們根據客戶需求及業務計劃於國際及本地採購葡萄酒，並考慮是否應從現有供應商購買葡萄酒或物色任何新供應商。於我們物色新供應商時，其聲譽及規模將為主要考慮因素。我們亦可能為本地客戶物色股票經紀。

對於葡萄酒貿易業務而言，我們有55個來自香港的供應商；23個供應商來自法國；1個供應商來自比利時；1個供應商來自中國；1個供應商來自英國。

其他業務分部

本集團於香港開展酒窖、工作間、倉儲及公寓業務。由於業務的性質，所有供應商均來自香港。

6. 產品責任

本集團極為著重物業建築的質量監控，包括採購建築材料、外部裝修、內部裝修、內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，以確保符合我們的質量標準。本集團著重項目監督，藉以確保發展項目符合我們的質量標準並遵守相關法例及規例。

質量監控始於挑選符合資格的建築承包商。我們委聘的大部分主要承包商均擁有ISO 9001、ISO 14001及／或OHSAS 18001等行業認證。本集團定期檢驗及檢討承包商的資格及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準並遵守法例及規例。

我們的項目發展部會對建築公司進行資格預審檢查，並主要根據我們過往與彼等進行業務的經驗定期檢討委託彼等開展我們的建築工程是否合適。另外，我們的承包商負責採購建築材料(如外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料)以及物業發展項目的用具，而彼等均須根據相關法例、實務守則及相關政府機關的規定採購、檢驗或測試任何貨品或材料，以確保其符合我們的要求及規格，例如承包商均須安排在實驗室測試混凝土樣本，並向政府呈交測試報告以供批准；就鐵及鋼等其他材料而言，承包商均須向我們提供來源地及鋼廠證明書等資料以及相關質量監控生產證書(尤其是預製建築組件)，以確保質量符合我們的要求，而所有原材料的類型、標準及質量亦必須令我們就該等樓宇項目委聘的建築師及工程顧問滿意。

對工程進行實地監督是我們對樓宇項目採取的另一項重要的質量監控措施。本集團顧問屬下的駐工地工程師及建築師屬下的工程文員會實地就建築材料及工藝進行定期質量檢查，以確保嚴格符合相關實務守則及合同要求指定的標準。我們的顧問亦會監察現場進度，對建築工地的安全及環境進行定期檢查，並向我們的項目發展部呈交每月進度報告。

作為對環境負責任的公司，本集團確保所有樓宇項目均擁有BEAM Plus認證，故此於下列方面均滿足環保要求：(a)材料方面，挑選合適的材料及廢物管理措施；(b)工地方面，施工期間的空氣污染、噪音污染及水污染；(c)能源方面，減少二氧化碳排放及提高能源效率；(d)水質方面，最大限度節水表現；及(e)室內空氣質量方面。本公司外聘的綠色建築顧問會於每個物業發展項目開始時編製綠色建築計劃，並會監督及進行實地檢驗，以確保工地現場妥善落實綠色建築操作。



作為質量監控政策的一部分，我們亦會要求買方各自確認及簽署物業移交表格，當中確認彼等已接收及滿意其所購買的樓宇單位，以及單位的附屬項目，如鎖匙、設備及固定裝置。我們提供全面售後服務，包括處理客戶投訴以及監督我們所發展物業的維修及持續維護。本集團亦要求承包商提供缺陷責任期，一般自落成起為期一年，期間物業管理員及客戶所申報的任何物業缺陷將會轉交總承包商跟進及糾正，而毋須買方支付任何額外成本。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何違反對與本集團所提供的產品及補救方法相關的健康及安全、廣告、商標及隱私事宜有關的問題有重大影響的相關法律及規例的情況。

產品安全及健康

本集團的產品主要為物業單位及葡萄酒，且並無因安全及健康理由而須召回的產品。我們重視客戶對我們已開發物業及葡萄酒的反饋，並提供售後跟進服務，以確保交付的物業單位及葡萄酒符合交付標準。

知識產權

本集團已採用相關商標及域名以保護知識產權。

產品退貨及召回政策，客戶投訴處理

本集團保持產品一貫的高品質，倘客戶對我們的產品品質有任何投訴或意見，可與我們的銷售團隊聯繫，我們將按照銷售合同中寫明的條款安排處理有關問題。

保護客戶私隱

我們尊重並已採取措施保護客戶私隱。我們已對員工進行培訓以處理包含客戶敏感資料的材料，亦已於資訊科技基礎設施安裝防火牆及防毒解決方案以幫助保護客戶資料。

7. 反貪污

本集團堅持實施嚴格的反貪污政策(載於本集團辦公室手冊)，包括商業行為的誠實性、道德標準、利益衝突、違反行為、處理機密信息及預防賄賂及反貪污的法律規定。

本集團已就舉報行為採取最佳方法。有關我們舉報政策及程序的詳情刊登於本公司網站。

本集團不時向全體僱員發放反貪污培訓材料或最新資料。截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團並無報告任何貪污案例。

於報告期間，本集團已遵守有關反貪污及反洗錢之相關法律及法規。

8. 社區投資

本集團旨在致力於承擔其所在社區的企業社會責任。作為負責任的世界公民，本集團致力於透過社區投資提升社會形象及社會責任感，亦鼓勵本集團全體僱員主動幫助及支持本地社區及鄰里。

本集團的重點貢獻領域為環境關注、勞工需求及健康以及青年人的創業精神，具體方式如下：

- (1) 環境關注：本集團推出了綠色辦公室政策，以鼓勵環保的態度；
- (2) 勞工需求及健康：本集團引入了生日假，讓員工於生日時有半天假期，以鼓勵工作與生活的平衡；
- (3) 青年人的創業精神：作為企業社會責任的一部分，透過投資於具有相同理念的基金，本集團一直專注於支持香港的青年人追求彼等的激情與夢想；及
- (4) 社會關懷：本集團推出了社區服務假，以鼓勵員工參與服務社會。



董事會報告

星星集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期間」)之董事會報告及經審核綜合財務報表。

更改公司名稱

根據董事會於二零二一年三月三十一日提呈的決議案，本公司宣佈建議將本公司之英文名稱由「Star Properties Group (Cayman Islands) Limited」更改為「Star Group Company Limited」，及本公司中文名稱由「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」。股東已於二零二一年五月二十一日舉行的本公司股東週年大會上通過一項特別決議案批准更改名稱。香港公司註冊處處長(「註冊處處長」)已於二零二一年六月八日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書。更改公司名稱後，本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣之英文簡稱將由「STAR PROPERTIES」更改為「STAR GROUP CO」，而中文簡稱則由「星星地產」更改為「星星集團」，自二零二一年六月二十三日上午九時正起生效。本公司股份代號仍為「1560」。

在香港採用之經營名稱

由於註冊處處長通知(「通知」)本公司，根據公司條例第780條，中英文名稱「Star Group Company Limited 星星集團有限公司」與某些公司的名字相同或過於相似。鑑於通知，董事會擬採用「SGCL(英文名稱)及開曼星星編號1560(中文名稱)」(「經營名稱」)為本公司在香港經營業務的名稱，並已獲註冊處處長批准，自二零二一年七月二十日起生效。

主要業務

本公司的主要業務包括從物業發展、物業投資(出售、出租或資本升值)、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。以「城市(Metropolitan)」品牌經營多項生活方式相關業務。此外，本集團於報告期間亦從事基金投資及基金管理業務。詳情載於「管理層討論及分析」及綜合財務報表附註7。於報告期間本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業務回顧

按照公司條例附表5及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則第A.1.2條規定，本集團業務的討論及分析，包括對本集團業務的中肯審視、本集團所面對的主要風險及不明朗因素之描述、運用財務關鍵表現指標進行之分析、影響本集團之重要事件詳情及本集團業務未來可能發展之揭示及長期業務策略，乃分別載於本年報第4頁及第5至第14頁的「主席報告」及「管理層討論及分析」內。討論及分析構成本董事會報告之一部分。



環境政策及表現

本集團致力於通過將社會、環境及管治風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及改造階段而實現長期可持續發展。本集團與顧問及承包商緊密合作，以實現創新及華麗的設計理念，同時配合併著重我們的環境及社會責任。物業開發項目的實施工作外包給獨立建築公司，該等公司須遵守各種環境法律及規例，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制、排水管制及噪音管制者。

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團通過紙張循環再用文化、節水措施及節能文化而營造綠色辦公文化，從而減少營運對環境及自然資源的影響。更多詳情可參閱於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法例及規例

董事會認為，本集團於報告期間一直在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關適用法律法規。

與僱員、客戶及供應商的關係

本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場薪酬水準給予僱員薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金及酌情花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃。董事薪酬政策由本公司薪酬委員會經考慮董事之經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間及本集團的表現後予以檢討及釐定。

本集團之主要客戶為買家。本集團致力於開發並交付整體上具有創新及華麗設計的高質素物業單位予我們的客戶。為實現本集團持續提高客戶滿意度承諾，本集團在發展項目中一直保證採納最優秀設計理念及採用最優質產品。

本集團的主要服務供應商為承包商、建築公司、律師事務所及顧問服務供應商。本集團與廣大供應商有著良好的合作關係，並與多家優質的供應商簽訂了戰略合作協議，以期實現更加優質的建築工程及材料供應。本集團將秉承雙贏的理念實現與廣大供應商的共同發展。

業績

本集團於報告期間的業績及本集團於該日的財務狀況載於本年報第68至71頁。本集團於過去五個財政年度業績及資產及負債的概要亦載於本年報第178頁。



股息

董事會不建議就報告期間派發末期股息(二零二零年：無)。於報告期間，董事會並未就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股2.0港仙)。

借款融資

本集團於二零二一年十二月三十一日的借款融資詳情載於綜合財務報表附註27。

物業、廠房及設備

本集團於報告期間的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業及待售物業

本集團於報告期間的投資物業及待售物業詳情分別載於綜合財務報表附註17及21。

股本

於報告期間，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

儲備

本集團及本公司於報告期間的儲備變動呈列於第72頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註29。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司按開曼群島公司法計算的可供現金分派及／或實物分派的儲備約為683.1百萬港元。

主要客戶及供應商

於報告期間，最大供應商及五大供應商分別約佔本集團於報告期間所產生的總成本6.7%及15.9%。我們的五大供應商包括承包商、物業代理商以及建築公司及顧問服務供應商。本集團五大客戶應佔經營收益總額佔本集團本年度經營收益總額的比例不足30%。

董事或彼等的任何聯繫人或本公司任何股東(「股東」，就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上)概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何實益權益。

股權掛鈎協議

於報告期內，本公司並未簽訂任何股權掛鈎協議，於二零二一年十二月三十一日，概不存在任何由本公司訂立的股權掛鈎協議。

管理合約

於報告期內，概無訂立或存在任何涉及本集團全部或任何主要部分業務的管理及行政合約。

董事

於報告期間及直至本年報日期任職的董事如下：

執行董事：

陳文輝先生
 龐錦強教授(於二零二一年十一月二日辭任)
 張慧璇女士
 廖漢威先生(於二零二一年七月一日辭任)
 許瑩瑩女士(於二零二一年七月一日獲委任及於二零二二年二月七日辭任)

非執行董事：

嚴國文先生
 徐穎德先生(於二零二二年二月七日獲委任)

獨立非執行董事：

黃偉桃博士
 李仲明先生
 陳華敏女士

根據組織章程細則第111條，本公司可於股東大會上不時藉普通決議案選舉任何人士為董事，以填補臨時空缺或增加董事會成員。以此方式獲委任之任何董事須根據第108條輪值退任。徐穎德先生於二零二二年二月七日獲董事會委任為非執行董事以填補臨時空缺，須根據第108條輪值退任。

根據組織章程細則第108條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一的數目)須退任。退任董事有資格膺選連任。因此，徐穎德先生、嚴國文先生及李仲明先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，並符合資格且願意膺選連任。

董事會及高級管理層

於本年報日期，本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第15至19頁。



獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已收到各獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)發出的有關彼等於報告期間根據上市規則第3.13條獨立於本公司的確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事及主要行政人員於本公司或其關聯法團的股份、相關股份就債券證的權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，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」)須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：

(A) 於二零二一年十二月三十一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／ 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	440,640,800 (附註1)	10,000,000	836,000,000 (附註3)	1,286,640,800	200.57%
張慧璇女士	300,000	2,300,000	-	2,600,000	0.41%
許瑩瑩女士	-	2,676,000	-	2,676,000	0.42%
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. 該等百分比乃根據二零二一年十二月三十一日的已發行股份總數(即641,498,000股股份)計算。

(B) 於二零二一年十二月三十一日於債權證中的好倉

董事／主要行政人員姓名	個人權益	債權證數目		公司權益	總計	佔已發行債權證總數的概約百分比
		家族權益				
陳文輝先生	-	-		418,000,000港元 (附註1)	418,000,000港元	100%

附註：

- 於二零二零年十月二十二日發行予Metropolitan Lifestyle (BV) Limited的可換股債券由陳文輝先生間接持有100%。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司登記冊的任何權益或淡倉，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

於二零二一年十二月三十一日，據董事所知悉，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)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及第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淡倉權益：

於二零二一年十二月三十一日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	受控制法團權益(附註2)	38,259,200	-	5.96%
	實益擁有人	570,000	-	0.09%
Eagle Trend (BVI) Limited	實益擁有人(附註2)	38,259,200	-	5.96%
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擁有權益的所有股份中擁有權益。
2. Eagle Trend (BVI) Limited為38,259,200股普通股的登記或實益擁有人。Eagle Trend (BVI) Limited由林建國先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林建國先生被視為於Eagle Trend (BVI) Limited擁有權益的所有股份中擁有權益。
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. 該等百分比乃根據二零二一年十二月三十一日的已發行股份總數(即641,498,000股股份)計算。
5. 上述所有權益均為好倉。

據董事所知，於二零二一年十二月三十一日，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及第3分部之條文須予披露的淡倉權益。

董事服務合約及委任函件

本公司已與各執行董事訂立服務合約，並與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函件，該等服務合約及委任函件的主要條款包括：(1)各董事的任期直至本屆董事會任期屆滿為止；及(2)任期可根據各自合約條款終止。服務合約可根據組織章程細則及適用規則續期。

除上文所披露者外，概無董事已與本公司訂立任何於一年內倘由本公司終止須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於合約、交易及安排中的重大權益

除綜合財務報表附註26、28及37所披露者外，於報告期間及於本年報日期，董事概無於本集團任何重大合約、交易及安排中擁有任何直接或間接的重大權益。

董事收購股份或債權證的權利

除本年報「購股權計劃」一節所披露的詳細資料外，於報告期內任何時候，本公司或其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司概無訂立任何安排，致使董事及本公司主要行政人員(包括彼等的配偶及18歲以下子女)以收購本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或債權證的方式獲益。

控股股東的不競爭承諾

本公司控股股東陳文輝先生已於二零一六年六月二十七日以本公司為受益人訂立不競爭契據。陳文輝先生已向本公司書面確認，其於報告期間一直遵守不競爭契據項下的承諾。獨立非執行董事亦已審閱陳文輝先生於報告期間一直遵守不競爭契據項下承諾的有關確認及已評估不競爭契據的執行成效，並確認陳文輝先生並未違背不競爭契據的承諾。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於報告期間內及直至本年報日期止，除本集團業務外，董事概無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。



根據上市規則第13.18及13.21條須予披露的資料

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(「融資協議」)，有關貸款最多合共為255,048,000港元，而期限為自融資協議簽訂日期起計21個月或簽發Tack Lee項目入夥紙後六個月(以較早者為準)。根據融資協議條款，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應維持其董事職位及／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一筆循環貸款30,000,000港元的一般銀行融資訂立融資協議。根據該融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於51%的股權。於該貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二一年八月二十五日，達誠置業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為借款人，與多家銀行就土地及建築貸款訂立一份融資協議，其中部分融資乃就與恒生銀行最多合共1,241,677,000港元現有融資進行的再融資，期限為自簽訂融資協議之日起24個月或新界元朗宏業西街21號項目批出滿意紙後6個月(以較早者為準)。根據融資協議的條款，陳文輝先生將維持其於本集團之董事職務，及／或其於本集團之直接或間接實益不少於60%的控股權益，並維持對本集團業務之管理控制權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本的約68.69%。

於二零二一年十二月三十一日，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%。

購股權計劃

本公司於二零一六年六月二十七日有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在(1)確認及肯定合資格參與者(定義見下文)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專有權益的機會，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。



合資格參與者

- (a) 董事會可酌情向以下人士授出購股權：(i)本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司(「**聯屬人士**」)的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或承包商；或(ii)任何信託或任何全權信託的受託人，而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或承包商；或(iii)本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或承包商實益擁有的公司。
- (b) 為使董事會信納一名人士符合資格作為(或(如適用)繼續符合資格作為)合資格參與者，該人士須提供董事會可能要求以評估該人士是否符合資格(或繼續符合資格)的所有資料。
- (c) 每次向本公司關連人士(定義見上市規則)或其任何聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，均須按照上市規則的規定獲得批准。
- (d) 倘董事會議決承授人無法／未有或不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，受限於購股權計劃列明的若干規定，本公司將(受限於任何相關法律及法規)有權視授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中一部分(以尚未行使者為限)為已失效。

可供發行證券總數

根據上市規則第17.03(3)條註釋2及購股權計劃之規則，本公司可於根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時發行之本公司最高股份(「**股份**」)數目，不得超過不時已發行股份之30%。

根據購股權計劃可能授出的最高股份數目為22,400,000股，佔上市日期已發行股份總數的10%，除非本公司於股東大會取得股東之更新批准則另當別論。於二零二一年一月二十六日，本公司已通過股東特別大會，向陳文輝先生授出10,000,000份購股權及更新其計劃授權限額至64,149,800股股份(不包括先前已授出、尚未行使、已註銷、已失效或根據購股權計劃已行使之購股權)，佔於股東特別大會上通過批准建議更新計劃授權限額決議案當日的已發行股份總數10%。

於二零二一年十二月三十一日，本公司之已發行股本為6,414,980港元，分為641,498,000股股份，全部均已繳足或入賬列為繳足。根據購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使後可發行的最高股份數目為36,104,000股股份及根據購股權計劃授權上限可能授出的餘下購股權數目為28,699,800份。根據購股權計劃可供發行的股份總數為64,803,800股，相當於本公司已發行股份之10.10%。



每名參與者之配額上限

截至授出日期止十二個月期間，根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃向各參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超出已發行股份的1%。任何進一步授出超出該上限的購股權，須獲股東於股東大會上批准。

向關連人士授出購股權

倘向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出任何購股權，會導致於截至有關授出日期(包括當日)止十二個月期間向該人士已授出及將授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份數目：

- (a) 合共佔已發行股份的0.1%以上；及
- (b) 按每次授出日期聯交所每日報價表所列的股份收市價計算的總價值超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的其他金額，則進一步授出購股權須經股東於股東大會上批准。建議承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須於該股東大會上放棄投贊成票。

購股權行使時間

在購股權計劃所載若干限制的規限下，可於適用購股權期間(不得超過授出購股權當日起計十年)隨時根據購股權計劃條款及授出購股權的有關條款行使購股權。根據購股權計劃條款，並無須持有購股權的最短期間或須達成若干表現目標方可行使購股權的一般規定。

然而，董事會可於授出任何購股權時，按個別情況向有關授出施加董事會全權酌情釐定的條件、限制或規限，包括但不限於須持有購股權的最短期間及／或須達成的表現目標。

購股權計劃的期限

於購股權計劃生效日期二零一六年六月二十七日起計的十年期間內，可根據購股權計劃向合資格參與者授予購股權。購股權計劃的詳情載於日期為二零一六年六月三十日之招股章程「購股權計劃」一節。

接納購股權

於購股權計劃各承授人接納購股權之最後日期或之前須支付1.00港元之名義代價。

釐定行使價之基準

購股權計劃項下任何股份的行使價將由董事會釐定及通知各承授人(載列於載有購股權授出要約的函件)，惟該價格不得低於以下各項的最高者：

- (a) 於有關購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所述的股份收市價；
- (b) 相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額；及
- (c) 股份於授出日期的面值。

計劃餘下年期

約4年(於二零二六年六月二十七日屆滿)。

根據購股權計劃規則，購股權乃按以下方式行使：

授出	已授出購股權總數	行使期間	行使價
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：

1. 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。
2. 所有已授出購股權均已行使或失效或註銷。

於報告期間，27,250,000份購股權於二零二一年一月二十七日根據購股權計劃授予合資格參與者。授出之購股權之行使價為每份0.418港元。及10,000,000份購股權於二零二零年十二月十一日授予陳文輝先生並隨後於二零二一年一月二十六日舉行之股東特別大會上獲股東批准。



於報告期間，1,800,000份根據已更新計劃授權限額授出之購股權已失效；470,400份根據先前計劃授權限額授出之購股權已失效(不能加回計劃授權限額)及4,520,400份購股權已註銷及並無購股權已行使。

購股權所採用的詳細會計政策於綜合財務報表附註4及附註30中描述。

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度之購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	於二零二一年					於二零二一年		佔本公司 已發行股份之概 約百分比
	一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內調整	年內註銷	年內失效	十二月三十一日 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%
許瑩瑩女士(於二零二一年七月一日獲委任)	1,176,000	1,500,000	-	-	-	-	2,676,000	0.42%
廖漢威先生(於二零二一年七月一日辭任)	-	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	0.31%
龐錦強教授(於二零二一年十一月二日辭任)	470,400	3,000,000	-	-	(3,470,400)	-	-	0.00%
非執行董事								
嚴國文先生	470,400	600,000	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
獨立非執行董事								
陳華敏女士	470,400	600,000	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
李仲明先生	470,400	600,000	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
黃偉栢博士	-	600,000	-	-	-	-	600,000	0.09%
其他								
其他合資格參與者	2,587,200	16,050,000	-	-	(1,050,000)	(2,270,400)	15,316,800	2.39%
	5,644,800	37,250,000	-	-	(4,520,400)	(2,270,400)	36,104,000	

附註：

- 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期間，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。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立之司法權區)法例概無有關優先購股權之條文。

獲准許彌償條文

於報告期間，根據本公司的組織章程細則，各董事及其他高級職員有權就因彼等執行各自的職務或擬定職務或與此有關的其他事宜所作的行為而可能招致或引致的所有行動、成本、費用、虧損、損失及開支，從本公司的資產中獲得彌償，確保就此免受任何損害。本公司已就董事及高級職員可能面臨之法律訴訟作適當投保安排。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。於報告期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，其規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第20至33頁的「企業管治報告」內。

董事及五名最高薪酬人士的酬金

於報告期間，董事及五名最高薪酬人士的酬金詳情載於綜合財務報表附註11。

薪酬政策

本公司薪酬委員會將審閱本集團之薪酬政策及本集團全體董事及高級管理層之薪酬結構，當中已考慮本集團之經營業績、個人表現以及可資比較市場慣例。

董事酬金由本公司薪酬委員會建議，由董事會批准，當中已考慮本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場的統計資料。任何董事或行政人員，及其任何聯繫人，均不得參與決定其自身的薪酬。

有關本公司僱員薪酬詳情，請參閱本年報「管理層討論及分析」的「僱員及薪酬政策」一節。

本公司已採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)以吸引及挽留最稱職人員，為本集團之僱員、董事、顧問、諮詢人、服務提供商、代理、客戶、合作夥伴或合營企業夥伴提供額外獎勵及推動本集團業務之成功。有關購股權計劃的詳情，請參閱上文「購股權計劃」一節。



董事資料變動

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告日期後，董事資料的變動(根據上市規則第13.51B(1)條所要求披露)載列如下：

董事姓名	變動詳情
廖漢威先生	廖漢威先生於二零二一年七月一日辭任執行董事及不再擔任本公司執行委員會成員，惟廖先生將繼續擔任本集團銷售及市場部董事總經理。
許瑩瑩女士	許瑩瑩女士於二零二一年七月一日獲委任為執行董事及本公司執行委員會成員。
龐錦強教授	龐錦強教授辭任執行董事及不再擔任本公司執行委員會及風險控制委員會成員，自二零二一年十一月二日起生效，惟龐教授於辭任後將擔任本集團顧問。

持續關連交易

綜合財務報表附註37所披露的報告期間若干關聯方交易根據上市規則第14A章亦構成本公司全面豁免關連交易。有關該等本公司持續關連交易(定義見上市規則)之詳情載列如下。

1. 豁免持續關聯交易

(a) 汽車許可協議

星星地產(香港)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)於二零二一年一月一日與永城興業有限公司訂立協議，據此，本集團同意租借一輛汽車，租期1年，月租金為5,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，汽車許可協議項下擬進行交易的年度上限為60,000港元。

永城興業有限公司為一間於香港註冊成立之公司並由本公司主席兼執行董事及控股股東陳文輝先生全資擁有。永城興業有限公司的主要業務為物業控股。

於回顧年度內，汽車許可協議金額為60,000港元，並未超過該等交易的年度上限。

(b) 韓國租賃協議

Star Properties Korea Limited(「**Star Properties Korea**」, 本公司之間接全資附屬公司)、Star Properties Korea PFV及Star Properties Korea PFV2(均為本公司間接擁有95%股權之附屬公司)於二零一九年四月一日與Rabbit & Turtle Company Limited(「**Rabbit & Turtle**」)分別訂立三份租賃協議(「**韓國租賃協議**」), 據此, 本集團同意租賃一間辦公室, 租期3年, 月租金及月附加服務費分配至合約實體的情況如下:

合約實體	月租金	月附加服務費	每月總計
Star Properties Korea Limited	2,970,000韓元	1,523,920韓元	4,493,920韓元
Star Properties Korea PFV	990,000韓元	507,970韓元	1,497,970韓元
Star Properties Korea PFV2	990,000韓元	507,970韓元	1,497,970韓元

截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度, 韓國租賃協議項下擬進行交易的年度上限分別為89,878,320韓元(相當於590,956港元)及22,469,580韓元(相當於147,739港元)。

Rabbit & Turtle為一間於韓國註冊成立之公司並由Star Properties Korea(本公司之間接全資附屬公司)董事Yoo, Young-Ji女士(「**Yoo女士**」)全資擁有。Rabbit & Turtle的主要業務為提供諮詢服務。

於回顧年度內, 韓國租賃協議金額為89,878,320韓元(相當於590,956港元, 應用付款日期的匯率計算), 並未超過該等交易的年度上限。



2. 豁免關連交易

於二零二一年二月一日及二零二一年十二月一日，Star Properties Korea已與Rabbit & Turtle進一步訂立兩份諮詢協議，據此，Rabbit & Turtle同意向其不同項目提供一次性諮詢服務，代價分別為80,000美元及200,000美元（諮詢費合共2,184,000港元）。由於上市規則第14.07條所載有關該等諮詢協議年期內最大年度上限之一項或多項適用百分比率均低於5%，且總代價少於3,000,000港元，故諮詢協議項下擬進行的該等關連交易獲豁免全面遵守上市規則第14A章項下之任何申報、公告、通函、年度審閱及股東批准規定。

獨立非執行董事對關連交易的意見

董事（包括全體獨立非執行董事）已審閱上述關連交易，並確認該等交易：

- (1) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據上述持續關連交易的相關協議進行，其條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體裨益及利益。

本公司已就上述關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

公眾持股量

根據本公司可從公開途徑得到的資料及據董事所知，於整個報告期間及直至本年報日期，本公司已維持上市規則所訂明的足夠公眾持股量。

報告期後事項

自二零二一年十二月三十一日起直至本年報日期，董事會並不知悉發生任何須於此披露之任何重大事件。

已由審核委員會審閱

本集團於報告期間之經審核綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱。審核委員會認為本集團於報告期間之綜合財務報表符合適用的報告準則、上市規則，並已作出充份披露。

核數師

於二零二零年八月十七日，德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)已辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)隨後獲委任為本公司核數師。截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已經德勤審核，而截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經立信德豪審核。

立信德豪將在應屆股東週年大會結束時退任，並具資格及願意膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案續聘立信德豪為本公司核數師。

代表董事會

主席
陳文輝

香港，二零二二年三月三十一日



獨立核數師報告

獨立核數師報告

致星星集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核第68至174頁所載之星星集團有限公司(前稱星星地產集團(開曼群島)有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真確及公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行我們之審核工作。就該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」中進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，及我們已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。



關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，對當前期間的綜合財務報表的審核最為重要的事項。此等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而我們不會對此等事項提供單獨意見。

釐定待售物業之可變現淨值

如綜合財務報表附註21所披露，於二零二一年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為3,871,827,000港元(二零二零年：2,733,814,000港元)的待售物業，其中包括已竣工物業550,068,000港元(二零二零年：449,074,000港元)及發展中物業3,321,759,000港元(二零二零年：2,284,740,000港元)。該等待售物業按個別物業基準以成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減去估計竣工成本及作出銷售所需的估計成本估算。此外，由於個別物業的獨特性質，故售價的預測屬非常主觀，管理層須按客戶喜好作出判斷。倘待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及／或發展成本預算出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。

由於在確定待售物業的可變現淨值時涉及重大管理層估計，我們已將待售物業估值識別為關鍵審核事項。

請分別參見綜合財務報表附註4中重要會計政策概述、附註5中估計不明朗因素的主要來源及附註21待售物業之披露。

我們的回應：

我們就待售物業估值執行的程序包括：

- 通過參考最近市場數據，將發展中物業的建築預算與貴集團開發的物業所產生的實際建築成本比較，從而評估發展中物業的建築預算的合理性；
- 通過與相似地點的類似物業的近期銷售交易比較，評估估計銷售價格的合適性；及
- 參考過往發展階段進程及最近市場數據，以抽樣的方式比較管理層對完工預算成本之估計與貴集團類似已完工物業的實際開發成本。



年報的其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括年度報告所載的資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們就綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不就其他資料發表任何形式的鑒證結論。

於我們審核綜合財務報表時，我們的責任乃閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者可能存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據由香港會計公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實董事釐定對編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的綜合財務報表屬必要的內部監控。

於編製綜合財務報表時，本公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行該方面責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標乃就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。該報告僅按我們的委聘條款向閣下(作為整體)作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

於根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用職業判斷，保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對此等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 就董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，確定是否存在與可能令貴集團持續經營能力產生重大疑問的事件或情況有關的重大不確定性。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假如有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否以達致公允陳述之方式反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審核。我們對我們的審核意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，確認我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施(如適用)。

從與董事溝通的事項中，我們釐定對當前期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某件事項作出公開披露，或於極端罕見的情況下，倘合理預期於我們報告中披露某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則我們決定不應於報告中傳達該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

白德麟

執業證書編號：P06170

香港，二零二二年三月三十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	6	78,436	105,782
銷售及服務成本		(15,751)	(34,849)
毛利		62,685	70,933
其他收入	8	28,603	24,156
投資物業公平值變動的虧損	17	(8,528)	(70,370)
按公平值計入損益之金融資產 的公平值變動收益	20	143	5,219
出售一間附屬公司之收益	31	2,168	383,197
銷售開支		(3,737)	(6,731)
行政開支		(97,919)	(72,365)
融資成本	9	(19,416)	(24,247)
除稅前(虧損)/溢利	10	(36,001)	309,792
所得稅開支	13	(1,545)	(7,003)
年內(虧損)/溢利		(37,546)	302,789
其他全面收入			
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		(3,419)	9,812
年內全面收益總額		(40,965)	312,601
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(37,134)	306,936
非控股權益		(412)	(4,147)
		(37,546)	302,789



綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(40,327)	316,578
非控股權益		(638)	(3,977)
		(40,965)	312,601
每股(虧損)/盈利(以港仙計)			
基本	14	(5.79)	47.85
攤薄	14	(5.79)	37.73



綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,416	6,000
投資物業	17	1,054,096	1,050,712
遞延稅項資產	18	3,005	–
應收貸款	19	53,048	128,591
按公平值計入損益之金融資產	20	6,873	6,108
		1,120,438	1,191,411
流動資產			
存貨	21	7,056	9,094
待售物業	21	3,871,827	2,733,814
貿易及其他應收款項	22	79,462	48,926
按公平值計入損益之金融資產	20	34,968	35,590
應收關聯公司款項	26	58	14,713
可收回稅款		609	–
代管人賬目	23	82,243	34,222
已抵押銀行存款	23	10,403	10,381
銀行結餘及現金	23	94,040	55,457
		4,180,666	2,942,197
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	218,944	120,234
合約負債	25	137,177	34,033
應付一名董事款項	26	121,527	52,673
應付關聯公司款項	26	2	13,821
租賃負債	16	17,706	13,229
稅項負債		128	2,591
借貸	27	2,139,654	2,320,491
		2,635,138	2,557,072
流動資產淨值		1,545,528	385,125
總資產減流動負債		2,665,966	1,576,536



綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
租賃負債	16	39,770	31,550
借貸	27	1,102,332	–
可換股債券－負債部分	28	81,769	75,800
遞延稅項負債	18	59,839	55,506
		1,283,710	162,856
資產淨值		1,382,256	1,413,680
資本及儲備			
股本	29	6,415	6,415
儲備		1,385,540	1,416,326
本公司擁有人應佔權益		1,391,955	1,422,741
非控股權益		(9,699)	(9,061)
總權益		1,382,256	1,413,680

第68至174頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二二年三月三十一日批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
陳文輝

董事
張慧璇



綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	換算儲備 千港元	股東供款 千港元	可換股債券	合併儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
						一權益部分 千港元					
於二零二零年一月一日	6,415	233,457	11,968	(9,939)	190,000	-	20	521,958	953,879	(2,023)	951,856
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	306,936	306,936	(4,147)	302,789
年內其他全面收益	-	-	-	9,642	-	-	-	-	9,642	170	9,812
年內全面收益總額	-	-	-	9,642	-	-	-	306,936	316,578	(3,977)	312,601
加入一間中間控股公司	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)	-	(20)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116)	(116)
發行可換股債券(附註28)	-	-	-	-	-	313,698	(150,227)	-	163,471	-	163,471
收購一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(83)	(83)	83	-
出售於若干附屬公司的權益	-	-	-	-	-	-	-	3,029	3,029	(3,028)	1
註銷購股權(附註30)	-	-	(9,103)	-	-	-	-	9,103	-	-	-
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(14,113)	(14,113)	-	(14,113)
於二零二零年十二月三十一日	6,415	233,457	2,865	(297)	190,000	313,698	(150,227)	826,830	1,422,741	(9,061)	1,413,680
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(37,134)	(37,134)	(412)	(37,546)
年內其他全面收益	-	-	-	(3,193)	-	-	-	-	(3,193)	(226)	(3,419)
年內全面收益總額	-	-	-	(3,193)	-	-	-	(37,134)	(40,327)	(638)	(40,965)
確認以權益結算以股份為基礎的付款 (附註30)	-	-	9,541	-	-	-	-	-	9,541	-	9,541
購股權失效(附註30)	-	-	(1,980)	-	-	-	-	1,980	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日	6,415	233,457	10,426	(3,490)	190,000	313,698	(150,227)	791,676	1,391,955	(9,699)	1,382,256



綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自營運活動之現金流量		
除稅前(虧損)/溢利	(36,001)	309,792
調整：		
廠房及設備折舊	1,517	933
使用權資產折舊	1,917	1,916
融資成本	19,416	24,247
出售廠房及設備的虧損	430	–
出售一項投資物業的虧損	65	–
租賃修訂的收益	(830)	–
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	(143)	(5,219)
出售一間附屬公司之收益	(2,168)	(383,197)
就貿易應收款項確認減值虧損	451	604
投資物業公平值變動的虧損	8,528	70,370
來自出租人之COVID-19 相關租金減免	(60)	(1,012)
銀行結餘所賺取的利息收入	(206)	(665)
以權益結算以股份為基礎之付款開支	9,541	–
豁免應付一間關聯公司之款項	(7,009)	–
未變現匯兌差額	(10,357)	5,291
營運資金變動前的經營現金流量	(14,909)	23,060
存貨減少	2,038	225
應收貸款減少	78,602	35,667
貿易及其他應收款(增加)/減少	(34,046)	3,654
待售物業增加	(1,054,002)	(112,982)
代管人賬目增加	(48,021)	(28,156)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	90,919	(5,506)
合約負債增加	103,144	28,084
應收關聯公司款項減少/(增加)	14,655	(14,713)
應付關聯公司款項(減少)/增加	(6,810)	13,821
營運所用的現金	(868,430)	(56,846)
已付所得稅	(3,131)	(57,835)
營運活動所用現金淨額	(871,561)	(114,681)



綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自投資活動之現金流量		
購買投資物業	(58,133)	(11,868)
購買物業、廠房及設備	(1,571)	(703)
出售一間附屬公司產生的所得款項	51,750	980,000
共同控制合併的現金流出	-	(42,000)
出售廠房及設備的所得款項	240	-
出售一項投資物業所得款項	19,000	3,660
出售按公平值計入損益之金融資產的所得款項	-	869
存放已抵押銀行存款	(22)	(124)
自銀行獲取利息	206	665
投資活動所得現金淨額	11,470	930,499
來自融資活動之現金流量		
籌得借貸	1,454,646	416,303
償還借貸	(518,915)	(1,216,045)
償還租賃負債	(18,882)	(16,825)
應付董事款項增加	68,854	13,673
應付權益擁有人款項增加	-	53,028
加入一間中間控股公司	-	(20)
出售若干附屬公司股權的所得款項	-	1
已付利息	(84,192)	(84,144)
已付股息	-	(14,113)
融資活動所得／(所用)現金淨額	901,511	(848,142)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	41,420	(32,324)
年初現金及現金等價物	55,457	87,759
外匯匯率變動影響	(2,837)	22
年末現金及現金等價物	94,040	55,457
指銀行結餘及現金		



1. 一般資料

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」)乃在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的直接及最終控股公司為Star Properties Holdings (BVI) Limited，此乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及其最終控股方為本公司董事會主席兼執行董事陳文輝先生(「陳先生」)。註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司主要營業地點的地址由香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場11樓更改為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心17樓，自二零二一年十二月二十四日起生效。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理服務、提供融資業務、葡萄酒貿易及提供媒體製作服務。

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(A) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第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
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 (已提早採納)

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) – 於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金優惠(已提早採納)

於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號(修訂本)將承租人可就COVID-19疫情直接導致的租金寬免選擇不應用租賃修訂會計處理之可行權宜方法延長12個月。因此，可行權宜方法應用於租賃款項之任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的款項，惟須符合應用可行權宜方法之其他條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，首次應用該修訂的任何累計影響確認為當前會計期間起始時的保留盈利期初結餘調整。允許提前應用。

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(A) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

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(已提早採納)(續)

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度對出租人所授予所有租金寬免應用可行權宜方法，該方法僅影響因COVID-19疫情直接產生原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款。由於租金寬免乃於本財政期間產生，故不會對二零二一年一月一日的期初保留盈利結餘作出追溯調整。

(B) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納。本集團目前擬於該等變動之生效日期採納該等變動。

香港會計準則第1號(修訂本)及香港詮釋第5號
(二零二零年)

負債分類為流動或非流動及財務報表之呈列 – 借貸人對包含按要償還條文的定期貸款的分類²

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告
第2號(修訂本)

會計政策之披露²

香港會計準則第8號(修訂本)

會計估計之定義²

香港會計準則第12號(修訂本)

與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項²

香港會計準則第16號(修訂本)

物業、廠房及設備：於作擬定用途前之所得款項¹

香港會計準則第37號(修訂本)

虧損性合約 – 履行合約的成本¹

香港財務報告準則第3號(修訂本)

概念框架之提述¹

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號
(修訂本)

投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入³

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年
年度改進

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、
香港財務報告準則第16號隨附的釋例指引及
香港會計準則第41號(修訂本)¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 該等修訂應追溯應用於在待釐定日期當日或之後開始的年度期間所發生的資產出售或注入



2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(B) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)，負債分類為流動或非流動及香港－詮釋第5號(二零二零年)(「香港－詮釋第5號(二零二零年)」)，財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條文的定期貸款的分類

修訂本澄清負債應基於報告期末存在之權利分類為流動或非流動負債，明確規定分類不受有關實體是否會行使其延遲清償債務權利之預期，並闡述如於報告期末遵守契約，則存在該權利。該等修訂亦引入「結算」的定義，以明確表示結算乃指將現金、股權工具、其他資產或服務轉移至交易對手方。

香港－詮釋第5號(二零二零年)乃由於二零二零年八月頒佈之香港會計準則第1號(修訂本)而作出修訂。經修改之香港－詮釋第5號(二零二零年)更新詮釋內之措辭，使之與香港會計準則第1號(修訂本)保持一致，而結論及現有規定亦維持不變。

本公司董事預期，日後應用該修訂本及修改將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)，會計政策之披露

會計政策之披露之該等修訂於提出需要更多指引以幫助公司決定應披露之會計政策資料之反饋意見後頒佈。香港會計準則第1號之修訂要求公司披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就如何在會計政策之披露中應用重要性概念提供指引。

本公司董事目前正在評估應用該等修訂本將對本集團的綜合財務報表的影響。

香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計之定義

香港會計準則第8號之修訂澄清公司應如何將會計政策變動與會計估計變動區分。由於會計估計變動僅提前應用於未來交易及其他未來事件，故該區分屬重要，惟會計政策變動一般亦追溯應用於過往交易及其他過往事件。

本公司董事目前正在評估應用該等修訂本將對本集團的綜合財務報表的影響。

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(B) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號(修訂本)，與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項

該等修訂本要求實體對該等交易確認遞延稅項，即在初始確認時，產生等值的應納稅和可抵扣的暫時性差異。該等修訂本通常適用於承租人的租賃及退役責任等交易，並要求確認額外的遞延稅項資產及負債。

該等修訂本應適用存在於最早可比較期間開始時或以後已發生的交易。另外，實體應在最早可比較的期間與：

- 使用權資產和租賃負債，及
- 停用、恢復及類似負債，及相應金額確認為相關資產成本的一部分。

有關的可抵扣和應納稅暫時性差異來確認遞延稅項資產(在可能可使用的範圍內)及遞延稅項負債。

確認該等調整的累積影響於保留盈利，或於權益的另一個組成部分中確認(如適用)。

香港會計準則第12號先前並無處理如何入賬資產負債表內的租賃和類似交易的稅務影響且各種方法均被認為屬可以接受。對於該等可能已按照新要求對有關交易入賬的實體而言。該等實體將不會受修訂本的影響。

本公司董事預計，日後應用該等修訂本及修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第16號(修訂本)，於作擬定用途前之所得款項

該等修訂禁止從物業、廠房及設備項目之成本中扣除銷售所生產項目之任何所得款項，同時使該資產達到能夠按照管理層擬定之方式營運所需之地點及狀況。相反，銷售該等項目之所得款項及生產該等項目之成本於損益中確認。

本公司董事目前正在評估應用該等修訂本將對本集團的綜合財務報表的影響。



2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(B) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第37號(修訂本)，繁重合約－履行合約的成本

修訂本訂明「履行合約的成本」包括「與合約直接相關的費用」。與合約直接相關的成本可為履行合約的增量成本(如直接勞工及材料)，或與履行合約直接相關的其他成本的分配(如用於履行合約的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

本公司董事現正評估應用該修訂本對本集團綜合財務報表的影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)，概念框架之提述

修訂本更新了香港財務報告準則第3號，使其提述經修訂二零一八年財務報告概念框架而非二零一零年頒佈的版本。修訂本於香港財務報告準則第3號中加入一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內的責任而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有責任。就屬於香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的徵費而言，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐定導致支付徵費責任的責任事件是否已於收購日期前發生。修訂本亦增加了一項明確說明，即收購人不會確認在業務合併中收購的或然資產。

本公司董事預期，日後應用該修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入

修訂本澄清投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的情況。當與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業進行交易時，因失去不包含業務的附屬公司的控制權而產生的任何收益或虧損，僅以非關聯投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限確認於損益。同樣地，重新計量任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)的保留權益至公平值而產生的任何收益或虧損，僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限確認於損益。

本公司董事預期未來期間應用該修訂本可能會於進行交易時對本集團之綜合財務報表產生影響。

2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(B) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期年度改進

年度改進修訂多項準則，包括：

- 香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」，允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，使用母公司報告的金額計量累計匯兌差額。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，澄清香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括的費用，以評估是否終止確認金融負債，並解釋僅實體與貸款人之間支付或收取的費用，包括實體或貸款人代表其他方支付或收取的費用。
- 香港財務報告準則第16號「租賃」，修訂第13項範例以刪除由出租人償還租賃裝修的說明，進而解決因該示例中租賃優惠的說明方式而可能產生的任何有關租賃優惠處理的潛在混淆。
- 香港會計準則第41號「農業」，已刪除以現值法計量生物資產的公平值時不包括稅項現金流量的規定。

本公司董事預期，日後應用之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

3. 編製基準

合規聲明

綜合財務報表已按照所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露。



3. 編製基準(續)

計量基準及持續經營基準

綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外，其闡釋於附註4所載的會計政策。

公平值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或使用其他估值技巧估計。在估計資產或負債的公平值時，倘市場參與者在於計量日期為資產或負債定價時會考慮資產或負債的特性，則本集團亦會考慮該等特性。綜合財務報表就計量及／或披露目的的公平值乃按該基準計量，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基準的付款」範疇之內的以股份為基準的付款交易、按香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值的計量，如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

就按公平值交易的投資物業及金融工具以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值技巧而言，估值技巧會予以校準以便於初步確認時估值技巧結果與交易價相等。

此外，就財務申報目的而言，公平值計量乃按公平值計量輸入數據可予觀察的程度及輸入數據對公平值計量的整體重要程度而分類為第1、2或3層，其乃載述如下：

- 第1層輸入數據為相同資產或負債於實體可接通的活躍市場於計量日期的報價(未經調整)；
- 第2層輸入數據為第1層內報價以外的輸入數據，其乃直接或間接就資產或負債而言可予觀察；及
- 第3層輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列於下文附註4。

3. 編製基準(續)

計量基準及持續經營基準(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團有淨經營現金流出約871,561,000港元，主要是由於今年多個項目的物業發展支出。此外，計入流動負債的借款為2,139,654,000港元，而本集團僅持有現金及現金等價物94,040,000港元。該等條件可能對本集團持續經營的能力產生重大懷疑。該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，因為本公司董事認為，在考慮到以下因素後，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，其依據是自報告期末起12個月的預計現金流。

- (i) 截至本報告日期，本集團已獲得2個物業項目的入駐許可證，本集團預計該等項目的物業單位將於二零二二年交付。此外，本集團預計將於二零二二年開始就一個開發中物業項目的住宅單位進行預售。於二零二一年十二月三十一日，該等項目的賬面價值總額約為20.71億港元。本集團預計將收到全額銷售所得款項或(就先前預售的項目而言)買家在已竣工物業單位交付時支付的剩餘銷售款，並收取二零二二年在建住宅項目的預售押金，足以沖抵上述賬面金額及以可接受的利潤率建成該等項目的成本；
- (ii) 本集團於二零二一年十二月三十一日有充足的未動用信貸融資約670,000,000港元來支持各物業項目的持續發展；及
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，在分類為流動負債的借款中，786,584,000港元計劃於一年後償還，但貸款人有無條件的權利自行決定於任何時候要求還款，因此其被分類為流動負債。此外，計劃於1年內償還的借款中包括1,353,070,000港元的循環貸款融資，該等貸款須由相關銀行定期審查。該等借款乃由本集團的物業項目或投資物業抵押。於評估該等抵押物的價值及履行相關融資協議中規定的財務契約後，董事認為相關銀行或金融機構行使其酌情權要求立即還款的可能性很小，並相信借款將按照預定的還款日期償還，並且在未來12個月內將繼續提供可用信貸融資。

功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。



4. 重要會計政策

合併基準

綜合財務報表納入本公司及由本公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。當本公司符合下列各項時，則取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 就其參與被投資方的可變回報面臨風險或具有權利；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權的其中一項或以上元素出現變動，則本集團會重新評估其是否控制被投資方。

附屬公司在本集團取得對該附屬公司的控制權時開始合併入賬，並在本集團失去對該附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支均自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制該附屬公司當日為止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使會導致非控股權益錄得虧絀結餘，附屬公司之全面收益總額仍歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

當有需要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策貫徹一致。

有關本集團成員公司之間交易的全部集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於附屬公司的權益分開呈列，指相關附屬公司清盤時其持有人可按比例分佔其資產淨值的現時擁有權權益。

本集團於附屬公司的權益變動倘不會引致喪失控制權，則以權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值予以調整，以反映各自附屬公司權益比例變動。經調整後非控股股東權益金額與所付或所收代價公平值之任何差額，直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

4. 重要會計政策(續)

合併基準(續)

倘本集團失去對附屬公司控制權，該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)予以終止確認。收益或虧損於損益表內確認並按(i)所收代價的公平值與任何保留權益的公平值總額與(ii)該附屬公司以及任何非控股權益的資產(包括商譽(倘適用)及負債的先前賬面值兩者之間的差額計算。所有先前於其他全面收益確認的有關該附屬公司的金額，按猶如相關資產或負債已售出而要求的相同方式入賬。於收購後，代表目前於附屬公司擁有權益的非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額另加有關非控股權益應佔的其後權益變動。即使全面收益總額歸予該等非控股權益會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收入總額仍須歸屬於該等非控股權益。

收購不構成業務的附屬公司

當本集團收購並不構成業務的資產組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先按各自公平值將購買價分配至金融資產／金融負債，餘下購買價結餘其後分配至其他可識別資產及負債，基準為其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

業務合併

收購業務採用收購法入賬，共同控制的業務合併除外。業務合併轉撥的代價按公平值計量，其為本集團所轉讓的資產、本集團向被收購方原擁有人產生的負債及本集團就交換被收購方之控制權而發行的股權於收購日期的公平值總額。收購相關費用通常在產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃按公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款安排，或與所訂立用以取代被收購方以股份為基礎的付款安排的本集團以股份為基礎的付款安排有關之負債及股本工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營業務」被分類為持作出售資產(或出售組別)乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方先前持有被收購方股權的公平值(如有)之總和，減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後，所超出之差額計值。倘經重新評估後，所收購的可識別淨資產與所承擔的負債於收購日期的淨額高於所轉撥的代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。



4. 重要會計政策(續)

業務合併(續)

屬現時擁有權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益，初步按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或按公平值計量。計量基準乃按個別交易基準選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平值計量。

於分階段達成業務合併時，本集團先前所持被收購方的股權於收購日期(即本集團取得控制權當日)重新計量至公平值，所產生的盈虧(如有)於損益或其他全面收益(視適當情況而定)確認。於收購日期前已於其他全面收益確認並按香港財務報告準則第9號計量的被收購方權益所產生的金額將按猶如本集團直接出售先前所持股權的相同基準入賬。

根據會計指引第5號「共同控制合併之合併會計」採用合併會計

涉及受共同控制實體的業務合併與收購由控制方控制的附屬公司／業務有關。

綜合財務報表已包括共同控制合併發生的合併業務的財務報表項目，猶如該等合併業務於首次受到控制方所控制當日經已合併。

合併業務的資產淨值已按控制方現行賬面值合併入賬。共同控制合併時並無就商譽或議價購入收益確認任何金額。

綜合損益表包括自最早呈列日期或合併業務首次受共同控制的日期(以較短者為準)起各合併業務的業績。

呈列綜合財務報表的比較金額時乃猶如業務於上個報告期間末或其首次受共同控制時(以較短者為準)經已合併。

附屬公司

附屬公司指本公司可行使控制權的被投資方。倘存在以下三個因素：(i)對被投資方擁有權力，(ii)對被投資方的可變回報承擔風險或享有權利，及(iii)可使用其權力影響該等可變回報，則本公司擁有被投資方的控制權。倘事實及情況表明任何該等控制權因素可能發生變動，則重新評估控制權。

4. 重要會計政策(續)

客戶合約收益

本集團於履行履約責任時(或就此)確認收入，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約創設及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以支付至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團向客戶轉讓商品或服務而作為交換有權收取代價但尚未成為無條件的權利。合約資產根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)評估減值。相反，應收款項代表本集團對代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取客戶代價(或代價到期應付)的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。



4. 重要會計政策(續)

客戶合約收益(續)

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的實際權宜方法。

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之成本(倘未獲得該合約則不會產生成本)。

倘預期可收回有關成本(如銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

收益及其他收入確認政策

本集團之收入及其他收益確認政策之進一步詳情如下：

- (i) 經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益確認，除非其他方法更能代表來自使用租賃資產之利益之模式。獲授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。
- (ii) 銷售貨品之收益乃於移交產品之控制權之時點(即當產品交付予客戶、客戶可全權對貨品作出指示，以及且並無可影響客戶接收產品之未履行責任時)確認。
- (iii) 提供服務之收益於提供該等服務之過程內在一段時間內確認。來自提供服務之收益乃在固定價格合約期限上按直線法以輸出法確認，原因是客戶同時獲取及耗用所提供之利益。
- (iv) 利息收入以時間基準，經參考未償還本金及適用實際利率計算，實際利率乃將估計日後現金收入按金融資產之預期年期準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

4. 重要會計政策(續)

租賃

本集團作為承租人

所有租賃須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體可作出會計政策選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及低價值資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除歸類為投資物業並按公平值模式計量的資產外，使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義之使用權資產作為物業、廠房及設備呈列。符合投資物業或存貨定義之使用權資產則分別呈列為「投資物業」或「待售物業」。

可退還租賃按金

已支付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於首次確認時，公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。



4. 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款，初步使用開始日期的指數或比率計量；
- 根據剩餘價值擔保預期應由本集團支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量；或
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 本集團於綜合財務狀況表內單獨呈報租賃負債。

4. 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃的修改

- 倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：
- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約反映的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租約負債進行重新計量。當經修改合約包含一項租賃組成部分及一項或以上額外租賃或非租賃組成部分時，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將經修改合約中的代價分配至各租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

當本集團為中介出租人時，其將主要租賃及分租作為兩項獨立租賃入賬。分租租賃參考主要租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益中確認。協商及安排經營租賃時產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟以公平值模式計量的投資物業除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

4. 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

將代價分配至合約組成部分

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號，將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初始確認時對公平值作出的調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修改

本集團將經營租賃的修改作為從該修改生效日期開始的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)所進行之交易乃按交易當日之現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之業務資產及負債按各報告期末之當時匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)。收入及開支按期內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認並於權益下以匯兌儲備累計(於適當時撥作非控股權益)。

4. 重要會計政策(續)

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃加至該等資產的成本，直至該等資產已大致上達致其擬定用途或出售為止。

在相關資產達致其擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸均將計入一般借貸組合，以計算一般借貸的利率。就暫時投資有待就合資格資產支銷的特定借貸所賺取的投資收入乃自合資格進行資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本乃在其產生期間的損益中確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃(「強積金計劃」)付款乃在僱員已提供服務而賦予彼等權利享有供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額予以確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已支付的任何金額後，對僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按直至報告日期當日，本集團就僱員所提供服務預期所作出的估計未來現金流出的現值計量。服務成本、利息及重新計量的負債賬面值的任何變動已於損益確認，除另一項香港財務報告準則要求或允許將其納入資產成本，則作別論。



4. 重要會計政策(續)

以股份為基礎的付款安排

以權益結算以股份為基礎的付款交易

授予僱員之購股權

向對本集團作出貢獻或將作出貢獻之本公司董事及本集團僱員作出的以權益結算以股份為基礎的付款乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

以權益結算以股份為基礎的付款按授出日期釐定的公平值，乃根據本集團對最終將歸屬的股本工具的估計，於歸屬期內以直線法支銷，而相應增加計入權益(購股權儲備)。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其對預期歸屬的股本工具數目之估計。修訂原先估計的影響(如有)於損益中確認，以便累計開支反映修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出之購股權之公平值乃即時於損益中支銷。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至保留盈利。

授予顧問之購股權

與僱員以外之人士進行以權益結算以股份為基礎的付款交易乃以已收取貨物或服務的公平值計量，惟若公平值無法可靠估計，則按授出股本工具的公平值(以本集團取得貨物或對手方提供服務之日計算)計量。已收取貨物或服務的公平值確認為開支(除非貨物或服務合資格確認為資產)。

4. 重要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付的稅項乃按年度應課稅溢利得出。應課稅溢利有別於綜合損益及其他全面收益表中申報的除稅前溢利，乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支及永不課稅或可扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末前已經或實質上實施的稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在綜合財務狀況表的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時性差額確認，惟以應課稅溢利將可能用以抵銷該等可扣稅暫時性差額為限。倘初始確認交易的資產及負債而產生的暫時性差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並以不再可能將存在充足應課稅溢利以容許收回所有或部分資產為限作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按於報告期末前已經或實質上實施的稅率(及税法)，按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

就計量使用公平值模型計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值被假定為全數透過銷售收回，惟有關假定已被推翻則除外。該假定在投資物業可予折舊且在目標為在一段時間內(而非透過銷售)消耗投資物業內含的幾乎所有經濟利益的業務模型內持有時會被推翻。



4. 重要會計政策(續)

稅項(續)

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與在其他全面收益中確認或直接在權益中確認的項目相關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

於評估任何在所得稅處理存在的不確定性時，本集團考慮有關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。如果可能接受的話，即期和遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每個不確定性的影響。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表中列賬。

折舊乃確認以於其估計可使用年期內使用直線法撇銷物業、廠房及設備項目成本減去其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法均於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響均按提前基準入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或當持續使用資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

4. 重要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業，包括作有關目的的在建物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業乃按公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生期間的損益內。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久撤銷使用且預期其出售將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算)均計入終止確認物業期間的損益。

倘一項投資物業由於其主要用途改變(開始發展以作銷售)而成為待售物業，則該物業將於轉撥日期按其公平值重新分類至待售物業。於改變後，物業以視作成本(相當於於轉撥日期之公平值)及可變現淨值中的較低者列值。

資產減值(金融資產除外)

於報告期末，本集團會審閱其廠房及設備及使用權資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

廠房及設備及使用權資產的可收回金額按個別進行估計。當不可能估計個別資產的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

此外，本集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，於可識別合理一致的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

可收回金額為公平值減出售成本與在用價值之間的較高者。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產(或現金產生單位)特定風險的稅前折現率折現至其現值，而當中並無對未來現金流量估計作出調整。



4. 重要會計政策(續)

資產減值(金融資產除外)(續)

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，資產(或現金產生單位)的賬面值會減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損首先會分配以減低任何商譽的賬面值(如適用)，然後再基於單位中各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不能扣減至低於公平值減出售成本(如可計量)、在用價值(如可釐定)與零三者間之最高者。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，資產(或現金產生單位)的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計，惟致令經增加的賬面值不得超出在過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損下原應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時於損益確認。

存貨

存貨乃初步按成本確認，且其後按成本與可變現淨值中的較低者入賬。成本包括所有購買成本、轉換成本及使存貨達到目前位置及狀況所產生的其他成本。成本乃採用加權平均基準計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減完成的估計成本及作出銷售所需的估計成本。

待售物業

擬於發展完成後出售的發展中物業及持作待售物業被分類為流動資產。租賃土地及樓宇部分無法按相對賬面值的比例分配，全部物業分類為待售物業。發展中物業及持作待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。

待售發展中物業在竣工時轉移至待售已竣工物業。

當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，全部物業分類為物業、廠房及設備。

4. 重要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產(為不含重大融資部分的貿易應收款項除外)及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益「按公平值計入損益」之金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值(按適用者)。收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。不含重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價計量。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收入及款項(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生的利息收入呈列為收益。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後以按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值透過其他全面收益列賬」)的方式計量：

- 金融資產同時以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。



4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公平值透過損益列賬計量。惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產當日，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公平值之其後變動，倘該等股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)所應用之業務合併中確認之或然代價。

倘符合下列條件，金融資產為持作買賣：

- 其獲收購乃主要為於短期內出售；或
- 於初始確認時，其為本集團共同管理之可識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬計量之金融資產指定為按公平值透過損益列賬計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值透過其他全面收益列賬或指定為按公平值透過其他全面收益列賬標準的金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產包括按公平值計入損益之衍生金融資產及投資。

按公平值計入損益之金融資產按各報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何利息。

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式對金融資產(包括貿易及其他應收款項、租賃應收款項、應收貸款、應收關聯公司款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘)進行減值評估，並須根據香港財務報告準則第9號進行減值。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於其預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就貿易及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具重大結餘的應收賬款進行個別評估及／或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。



4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

儘管上文所述，倘於報告日期債務工具的信貸風險釐定為低，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅提高。倘(i)債務工具違約風險低，(ii)借款人短期內履行合約現金流量責任的能力強勁及(iii)經濟及營商環境較長期的不利變動可能(但未必)會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險釐定為低。當按照全球理解的定義債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」，則本集團將視該債務工具的信貸風險為低。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

儘管上文所述，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失；或
- 以大幅折扣購買或產生金融資產，以反映已出現信貸虧損。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能(例如，對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序)或物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項逾期一年以上(以較早發生者為準)，則本集團撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。



4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項所用的現金流量一致。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、租賃應收款項及應收貸款除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。

金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認其於該資產之保留權益以及其或須支付金額之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取之款項確認為已抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益內確認。

4. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本公司所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

除下文所述之可換股債券外，金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、應付關連公司款項及借貸)其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股債券

賦予持有人權利將票據按固定轉換價轉換為固定數目的股權工具的可換股債券，將被視作包括負債部分及權益部分的複合工具。於發行日期，負債部分的公平值採用相似的不可轉換債務之現行市場利率估計。含與主合約並不密切相關的嵌入複合工具的任何衍生特質的公平值單獨列賬。可換股債券發行所得款項與轉移至負債部分及單獨嵌入式衍生工具的公平值之間的差額(即持有人將債券轉換為本集團權益的嵌入式期權)於權益中列作可換股債券權益儲備。負債部分使用實際利率法按攤銷成本列為負債，直至於換股或贖回時對銷為止。衍生部分按公平值計量，其盈虧於損益確認。

交易成本根據可換股債券的負債、衍生及權益部分於發行日期的相對賬面值於該等部分之間進行分配。與權益部分有關的部分直接從權益扣除。

金融負債終止確認

本集團當且僅當本集團的責任已經解除、取消或已屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。



4. 重要會計政策(續)

政府補助

政府補助須持有合理保證本集團將符合其附帶條件且將會領取有關補助後方予以確認。

政府補助於其擬定補償的相關成本獲本集團確認為開支的期間有系統地於損益確認。具體而言，以本集團應購置、建造或以其他方式收購非流動資產(包括物業、廠房及設備)為主要條件的政府補助，會於財務狀況報表中確認為遞延收入，並於相關資產的可用年期有系統及合理地轉撥至損益。

作為補償已產生開支或虧損或為向本集團提供即時財務支援，且並無未來相關成本的應收政府補助在其應收期間於損益確認，以及確認為其他應收款項，而並非減少相關開支。

按低於市場利率計息的政府貸款利益視為政府補助，按已收款項與按現行市場利率計算之貸款公平值間的差額計量。

關聯人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本公司；
- (ii) 可對本公司施加重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司的母公司的主要管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與集團有關聯：

- (i) 該實體及本公司均為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團成員公司的聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業及另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

4. 重要會計政策(續)

關聯人士(續)

(b) (續)

- (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所述的人士對該實體有重大影響，或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本公司或本公司母公司提供重要管理人員服務。

該人士的家庭近親成員指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員，並包括：(i)該人士之子女及配偶或家庭夥伴；(ii)該人士之配偶或家庭夥伴之子女；及(iii)該人士或該人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團的會計政策(載述於附註4)時，本集團的管理層需要就不能從其他來源得出的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素而作出。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出檢討。如會計估計的修訂僅影響當期，則在估計修訂期間確認修訂，如修訂影響當期及未來期間，則會於修訂當期及未來期間確認修訂。

應用會計政策的重要判斷

以下為本集團管理層在應用本集團會計政策時所作出對於綜合財務報表所確認金額有最重大影響的重要判斷，涉及估計(於下文單獨討論)者除外。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結本集團的投資物業是否以其目標為在一段時間內耗用投資物業內含的幾乎全部經濟利益的業務模型下持有，或投資物業的賬面值是否全部通過出售收回，並決定是否就投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項。



5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策的重要判斷(續)

所得稅撥備

本集團主要須於香港及韓國繳納所得稅。本集團根據現行稅法審慎評估交易的稅務影響，並據此計提稅項撥備。然而，在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素，故釐定本集團所得稅之撥備時須作出判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，則有關差額將影響釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

估計不明朗因素的主要來源

以下為於各報告期末關於未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計不確定性具有對下一個財政年度內資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險。

待售物業的估計可變現淨值

在釐定是否應就本集團的待售物業計提撥備時，本集團考慮當前市況以估計可變現淨值(即實際或估計出售價減去估計完工成本及進行出售所需的估計成本)。倘估計可變現淨值低於賬面值，則計提撥備。倘因為市況變動及/或預算發展成本之重大變動導致實際持作出售物業的可變現淨值低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零二一年十二月三十一日，待售物業的賬面值為3,871,827,000港元(二零二零年：2,733,814,000港元)。

投資物業的公平值

於二零二一年十二月三十一日，投資物業乃按公平值總額1,054,096,000港元(二零二零年：1,050,712,000港元)在綜合財務狀況表中列賬。公平值乃基於獨立合資格估值師使用涉及若干市場狀況假設的物業估值技巧對該等物業進行的估值得出。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業的公平值出現變動，並須對綜合損益及其他全面收益表中申報的收益或虧損金額作出相應調整。

應收貸款的估計減值

應收貸款減值按12個月預期信貸虧損基準進行評估，原因為自初始確認起，信貸風險並無大幅增加。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗、整體市況、內部信貸評級及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估進行。預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收貸款的資料分別於附註35及19披露。於二零二一年十二月三十一日，應收貸款的賬面值為73,396,000港元(二零二零年：151,998,000港元)。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)**估計不明朗因素的主要來源(續)****金融工具之公平值**

公平值之最佳證據為於活躍市場之已刊發報價。於缺乏該等資料的情況下，公平值由獨立專業估值師釐定。有關估值受所採納之估價模型的限制及管理層於假設中採用之估計不確定性而規限。倘估計有任何變動，無報價的若干金融工具之公平值將會有重大變動。

6. 收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收益		
出售物業	–	38,489
提供物業管理服務	7,525	3,456
提供建築及裝修工程	3,906	3,115
葡萄酒貿易	12,631	8,463
提供媒體製作服務的服務收入	1,713	1,353
	25,775	54,876
其他來源收益		
出租以下項目之租金收入：		
– 投資物業	1,536	3,190
– 服務公寓	2,464	3,069
– 倉儲及工作間	37,818	32,446
– 酒窖	6,367	6,104
自提供融資獲取利息收入	4,476	6,097
	52,661	50,906
總收益	78,436	105,782



6. 收益(續)

(I) 分拆客戶合約收益

分部	物業發展		提供物業 管理服務		葡萄酒貿易		建築及 裝修工程		提供媒體 製作服務		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業：												
活化工業大廈的 車間單位	-	34,289	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,289
新重建工業大廈內的 車間單位	-	4,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,200
提供物業管理服務	-	38,489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,489
提供建築及裝修工程	-	-	7,525	3,456	-	-	-	-	-	-	7,525	3,456
葡萄酒貿易	-	-	-	-	12,631	8,463	3,906	3,115	-	-	3,906	3,115
提供媒體製作服務	-	-	-	-	-	-	-	-	1,713	1,353	1,713	1,353
總計	-	38,489	7,525	3,456	12,631	8,463	3,906	3,115	1,713	1,353	25,775	54,876
地區市場												
香港	-	38,489	7,525	3,456	12,631	8,463	3,906	3,115	1,713	1,353	25,775	54,876
收益確認的時間												
時間點	-	38,489	-	-	12,631	8,463	-	-	-	-	12,631	46,952
隨時間	-	-	7,525	3,456	-	-	3,906	3,115	1,713	1,353	13,144	7,924
總計	-	38,489	7,525	3,456	12,631	8,463	3,906	3,115	1,713	1,353	25,775	54,876

6. 收益(續)

(II) 與客戶合約之履約責任

(a) 物業發展－出售物業

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團通常自客戶收取合約價值的5%至15%作為按金。該按金導致於物業建設期確認合約負債。

(b) 提供物業管理及安保服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的利益，故提供物業管理及安保服務的收益隨時間確認。該等物業管理及安保服務的收益乃根據迄今已向客戶轉移之服務相對根據合約承諾提供的餘下服務之價值之直接計量，以採用產出法出具的每月報表為基準進行確認。

(c) 提供建築及裝修工程

由於本集團確定，於進行裝修工程時及進行中工程在合約期限內進行改進時，客戶控制所有進行中工程，故提供物業裝修工程之收益確認為隨時間達成之履約責任。收益根據達成履約責任的進度採用輸出法確認。付款證書根據合約條款開具，並通常應在30天內支付。未開發票金額呈列為合約資產。

(d) 葡萄酒貿易

來自銷售葡萄酒之收益於客戶在貨物交付並獲接納時取得對貨物之控制權的時間點確認，通常僅有一項履約責任。銷售發票於貨物控制權轉移後向客戶開具，惟網上進行之銷售除外。就網上進行之銷售而言，銷售發票於銷售訂單獲確認時向客戶開具。款項於出示發票後支付。

給予客戶之折扣及其他現金獎勵作為交易價格下降進行入賬。



6. 收益(續)

(II) 與客戶合約之履約責任(續)

(e) 提供媒體製作服務

本集團為音樂會的市場營銷、廣告及籌備提供媒體製作服務。

來自媒體製作服務之收益於提供服務時隨時間確認。由於客戶同時收取及消耗所提供之利益，故該等服務之收益根據定額合約條款採用輸出法確認。

提供服務前通常須收取初步按金。服務合約的期限通常為一年或更短，並根據獲得成功的程度計費。

(III) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

本集團與客戶合約的全部餘下履約責任的期限均為一年或以下。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

7. 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

7. 營運分部(續)

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業發展	-	38,489	(9,618)	408,015
物業投資	41,818	38,705	2,348	(69,369)
提供物業管理服務	7,525	3,456	464	(232)
建築及裝修工程	3,906	3,115	1,611	273
提供融資	4,476	6,097	(424)	3,626
葡萄酒業務	18,998	14,567	1,943	163
媒體製作服務	1,713	1,353	395	(838)
	78,436	105,782	(3,281)	341,638
未分配收入			16,294	7,302
未分配開支			(41,767)	(36,249)
融資成本			(7,247)	(2,899)
除稅前(虧損)/溢利			(36,001)	309,792

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。



7. 營運分部(續)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部資產		
物業發展	4,030,625	2,822,413
物業投資	1,043,632	1,076,173
提供物業管理服務	1,916	63
建築及裝修工程	2,893	1,619
提供融資	100,957	152,359
葡萄酒業務	60,635	58,328
媒體製作服務	863	759
總分部資產	5,241,521	4,111,714
未分配資產	59,583	21,894
綜合總資產	5,301,104	4,133,608
分部負債		
物業發展	2,914,247	1,851,834
物業投資	588,118	615,212
提供物業管理服務	186	3
建築及裝修工程	31,406	5,454
提供融資	148,633	18,783
葡萄酒業務	50,184	65,401
媒體製作服務	774	821
總分部負債	3,733,548	2,557,508
未分配負債	185,300	162,420
綜合總負債	3,918,848	2,719,928

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、可換股債券之負債部分及其他公司負債外，所有負債均分配至營運分部。

7. 營運分部(續)

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	提供物業 管理服務 千港元	建築及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 千港元	媒體製作 服務 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：										
添置非流動資產	280	90,704	-	99	-	9	-	91,092	-	91,092
廠房及設備折舊	13	1,026	-	93	10	228	40	1,410	107	1,517
使用權資產折舊	607	-	-	-	-	1,310	-	1,917	-	1,917
就貿易應收款項確認減值虧損	-	364	-	-	-	87	-	451	-	451
投資物業公平值變動產生的虧損	-	5,412	-	-	-	3,116	-	8,528	-	8,528
利息開支	72,450	10,199	-	2	3,782	654	-	87,087	16,340	103,427
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(143)	(143)
出售一間附屬公司的收益	-	(2,168)	-	-	-	-	-	(2,168)	-	(2,168)
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	(156)	(28)	-	-	-	-	-	(184)	(22)	(206)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	提供物業 管理服務 千港元	建築及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 千港元	媒體製作 服務 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：										
添置非流動資產	-	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
就貿易應收款項確認的(撥回減值虧損)/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	40,349	23,458	-	-	1,480	1,285	-	66,572	21,885	88,457
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)
出售一間附屬公司的收益	(383,197)	-	-	-	-	-	-	-	-	(383,197)
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)



7. 營運分部(續)

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，惟351,000港元之收益產生自韓國的運營除外。上一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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	919,993	979,472
韓國	137,519	77,240
	1,057,512	1,056,712

有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無客戶的交易額超過本集團收益的10%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有兩個客戶的交易額超過本集團收益的10%。該等交易均與物業銷售有關。來自以下客戶的收益佔本集團銷售總額的10%以上：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶A	不適用	12,452
客戶B	不適用	12,359

8. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	206	665
待售物業的暫時租金收入(附註(i))	17,002	10,049
來自「保就業計劃」的政府補助(附註(ii))	-	1,334
豁免應付關聯公司款項	7,009	-
匯兌收益淨額	-	10,330
按公平值計入損益之金融資產的投資收入	1,002	-
佣金收入	1,312	-
其他	2,072	1,778
	28,603	24,156

附註：

- (i) 本集團在其他收入項下確認來自其待售物業的臨時租金收入17,002,000港元(二零二零年：10,049,000港元)。收入來自於待售物業出售前暫時將其出租的經營租賃，有關租賃付款根據租戶營業額按固定或浮動比率計算。本集團已委派團隊負責評估、接納新租戶並監控該等租戶的租金支付。
- (ii) 政府補助來自香港特別行政區政府在防疫抗疫基金下推出的「保就業」計劃(「計劃」)，以支援本集團發放員工工資。根據計劃，本集團承諾將該等補貼用於發放工資費用並在特定期限內不會將僱員人數縮減至低於規定水平。本集團就此計劃並無其他未履行責任。

9. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有關下列的利息：		
借貨	90,486	82,857
一名董事墊款	3,904	1,121
租賃負債	3,068	3,351
可換股債券的預計利息	5,969	1,128
借貸成本總額	103,427	88,457
減：合資格資產成本的已資本化金額	(84,011)	(64,210)
	19,416	24,247

於年內按每年介乎1.35%至12.15%(二零二零年：2.33%至5.0%)之比率資本化之借貸成本乃產生自用作物業發展開支的特定及一般借貸。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前(虧損)/溢利已於扣除/(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	11,318	14,698
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	28,750	13,977
退休福利計劃供款	759	637
以權益結算以股份為基礎之付款開支	4,350	-
總員工成本	45,177	29,312
減：已資本化於待售物業	(3,723)	(3,679)
	41,454	25,633
核數師酬金		
— 年度審核	1,913	1,448
— 其他	253	250
已確認為開支的存貨成本	10,001	24,776
廠房及設備折舊	1,517	933
使用權資產折舊	1,917	1,916
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)	5,750	10,073
就貿易應收款項確認減值虧損	451	604
地產代理佣金(計入銷售開支)	714	3,148
出售廠房及設備的虧損	430	-
出售一項投資物業的虧損	65	-
投資物業總租金收入	(48,185)	(44,809)
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)	3,003	2,975
	(45,182)	(41,834)



11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

董事

本公司董事的酬金(包括集團實體就彼等向本集團提供的服務已付或應付的款項)如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
袍金	480	480
薪金、佣金及其他津貼	5,073	5,149
以權益結算以股份為基礎之付款開支	5,191	-
酌情花紅	505	9,000
退休福利計劃供款	69	69
總計	11,318	14,698

根據適用上市規則及香港公司條例披露的本年度董事及行政人員酬金如下：

	二零二一年					二零二零年					
	袍金 千港元	薪金、佣金及 其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	以權益結算 以股份為 基礎之付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	小計 千港元	袍金 千港元	薪金、佣金及 其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	小計 千港元
(A) 執行董事：											
陳文輝先生(行政總裁)	-	2,520	150	2,642	18	5,330	-	2,518	5,000	15	7,533
廖漢成先生(附註(a))	-	270	-	525	9	804	-	531	1,000	18	1,549
張慧璇女士	-	936	150	604	18	1,708	-	920	2,000	18	2,938
龐錦強先生(附註(b))	-	1,017	150	788	15	1,970	-	1,180	1,000	18	2,198
許瑩瑩女士(附註(c))	-	330	55	-	9	394	-	-	-	-	-
	-	5,073	505	4,559	69	10,206	-	5,149	9,000	69	14,218
(B) 非執行董事：											
嚴國文先生	120	-	-	158	-	278	120	-	-	-	120
	120	-	-	158	-	278	120	-	-	-	120



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

董事(續)

	二零二一年					二零二零年				
	薪金、佣金及		酌情花紅	以權益結算	退休福利	薪金、佣金及		酌情花紅	退休福利	小計
	袍金	其他津貼		以股份為		袍金	其他津貼			
千港元	千港元	千港元	基礎之付款	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
(C)獨立非執行董事：										
蕭少滔先生(附註(f))	-	-	-	-	-	7	-	-	-	7
黃偉桃博士(附註(e))	120	-	-	158	-	113	-	-	-	113
李仲明先生	120	-	-	158	-	120	-	-	-	120
陳華敏女士	120	-	-	158	-	120	-	-	-	120
	360	-	-	474	-	360	-	-	-	360
總計	480	5,073	505	5,191	69	480	5,149	9,000	69	14,698

* 陳文輝先生截至二零二零年十二月三十一日止年度之薪金及其他津貼已計入董事季度開支600,000港元。

附註：

- (a) 於二零二一年七月一日，廖漢威先生辭任本公司執行董事。
- (b) 於二零二一年十一月二日，龐錦強先生辭任本公司執行董事。
- (c) 於二零二一年七月一日，許瑩瑩女士獲委任為本公司執行董事。
- (d) 於二零二零年一月二十四日，蕭少滔先生辭任本公司之獨立非執行董事。
- (e) 於二零二零年一月二十四日，黃偉桃博士已獲委任本公司之獨立非執行董事。

酌情花紅乃經參考集團實體於相關年度的財務表現而釐定。

上文所示執行董事的酬金乃針對彼等就管理本公司及本集團的事務所提供的服務而言。

上文所示非執行董事的酬金及獨立非執行董事的酬金乃針對彼等作為本公司董事所提供的服務而言。



11. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)**僱員**

本集團的五名最高薪人士中，四名(二零二零年：四名)人士為本公司董事，彼等的酬金詳情載列如上。截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下一名(二零二零年：一名)人士的酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他津貼	1,020	1,020
酌情花紅	50	500
退休福利計劃供款	18	18
	1,088	1,538

並非本公司董事且其酬金在以下範圍內的最高薪人士人數如下：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
1,000,001港元－1,500,000港元	1	–
1,500,001港元－2,000,000港元	–	1
	1	1

已付或應付高級管理人員(不包括董事)的薪酬在以下範圍內：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
500,000港元或以下	1	1
500,001港元–1,000,000港元	6	5
1,000,001港元–1,500,000港元	1	–
1,500,001港元–2,000,000港元	–	1
	8	7



12. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
二零二一年中期－每股零港仙(二零二零年：二零二零年中期－2.0港仙)	-	12,830
二零二零年末期－每股零港仙 (二零二零年：二零一九年末期股息0.2港仙)	-	1,283
	-	14,113

本公司董事會不建議派付截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

13. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港利得稅：		
－即期稅項	204	1,877
－過往年度(超額撥備)/撥備不足	(172)	1,631
遞延稅項	1,513	3,495
	1,545	7,003

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

於韓國的集團實體須繳納韓國企業所得稅，其中包括國家及地方稅(統稱為「韓國企業所得稅」)。全球範圍內合資格實體之估計應課稅溢利將按10%至25%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於本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。

13. 所得稅開支(續)

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前(虧損)/溢利的對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(36,001)	309,792
按16.5%香港利得稅稅率計算的稅項	(5,940)	51,116
不可扣稅開支的稅務影響	4,783	3,356
其他未確認的暫時性差額的稅務影響	(203)	704
毋須課稅收入之稅務影響	(1,503)	(56,829)
並無確認稅項虧損的稅務影響	7,889	6,331
運用過往未確認的稅項虧損	(2,204)	(489)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(172)	1,631
其他	(1,105)	1,183
年內所得稅開支	1,545	7,003



14. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(虧損)/盈利		
用於計算每股基本(虧損)/盈利之本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(37,134)	306,936
攤薄潛在普通股之影響：		
— 贖回衍生工具部分之公平值變動(附註(b))	-	(4,821)
— 可換股債券之利息(扣除稅項)(附註(b))	-	1,128
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	(37,134)	303,243
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	641,498	641,498
攤薄潛在普通股之影響：		
— 本公司已發行的尚未行使購股權(附註(a))	-	-
— 可換股債券(附註(b))	-	162,175
就計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	641,498	803,673

附註：

- (a) 計算截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度每股攤薄(虧損)/盈利並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的股份平均市價。
- (b) 並無就攤薄對截至二零二一年十二月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額作出調整，乃由於未償還可換股債券的影響對呈列的每股基本虧損數額具有反攤薄影響。

15. 物業、廠房及設備

	自用租賃 物業 (附註16) 千港元	租賃裝修 千港元	辦公室設備 及傢俱 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二零年一月一日	7,280	272	6,862	14,414
添置	-	-	703	703
於二零二零年十二月三十一日	7,280	272	7,565	15,117
添置	-	-	1,571	1,571
出售一間附屬公司(附註31)	-	(272)	-	(272)
出售	-	-	(1,368)	(1,368)
匯兌調整	-	-	(3)	(3)
於二零二一年十二月三十一日	7,280	-	7,765	15,045
累計折舊：				
於二零二零年一月一日	1,766	208	4,294	6,268
年內撥備	1,916	9	924	2,849
於二零二零年十二月三十一日	3,682	217	5,218	9,117
年內撥備	1,917	7	1,510	3,434
出售一間附屬公司(附註31)	-	(224)	-	(224)
出售	-	-	(698)	(698)
於二零二一年十二月三十一日	5,599	-	6,030	11,629
賬面值				
於二零二一年十二月三十一日	1,681	-	1,735	3,416
於二零二零年十二月三十一日	3,598	55	2,347	6,000

物業、廠房及設備乃(經計及剩餘價值)於其估計可使用年期按直線法折舊如下：

自用租賃物業	按租賃期
租賃裝修	每年10%至20%或按租賃期
辦公室設備及傢俱	每年10%至50%



16. 租賃

本集團作為承租人

本集團於香港擁有租賃土地及樓宇的權益，用於物業開發及租賃。購置該等租賃土地及樓宇時已預先作出一筆過付款。

此外，本集團出租若干物業，一般租期為三至八年。租賃付款為固定，而該等租賃協議並無包括重續選擇權、可變租賃付款、限制或契諾。然而，本集團的若干物業租賃包含續租選擇權。倘本集團合理地確定會行使有關選擇權，則續租選擇權所涵蓋的期間均包含於租賃期內。

於上述物業租賃中，本集團與本公司附屬公司的一名董事所擁有的一間公司分別訂立三份租賃協議，用於位於韓國的辦公室場所。租賃的初步期限為三年。

本集團亦定期就辦公室場所及汽車訂立短期租賃。本集團不就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團於租賃期內按直線法將與該等租賃有關的租賃付款確認為開支。

(i) 使用權資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計入「物業、廠房及設備」 — 租賃作自用的物業	1,681	3,598
計入「投資物業」按公平值入賬： — 於租賃投資物業的擁有權權益	851,074	930,763
— 經營租賃下租賃物業的分租	65,766	42,709
	918,521	977,070

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，使用權資產指按折舊成本入賬的租賃作自用的物業，或按公平值入賬作租賃或分租用途的物業，並分別計入物業、廠房及設備項目以及投資物業。

16. 租賃(續)**本集團作為承租人(續)****(ii) 租賃負債**

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	44,779	55,943
新租賃	31,388	3,322
來自出租人的COVID-19相關租金減免	(60)	(1,012)
租賃修訂	(2,817)	-
租賃付款	(18,882)	(16,825)
利息開支	3,068	3,351
於十二月三十一日	57,476	44,779

未來租賃付款之現值分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動負債	17,706	13,229
非流動負債	39,770	31,550
	57,476	44,779

(iii) 其他資料

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期租賃開支	63	824
短期租賃的經營租賃總承擔	60	60



16. 租賃(續)

本集團作為出租人

誠如附註17所詳述，本集團於香港或韓國根據經營租賃協議出租其投資物業，包括商業、住宅及工業物業以及農地。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與租戶的不可撤銷經營租賃應收的未折現租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內		
一年後但不超過兩年	34,725	14,996
兩年後但不超過三年	22,701	9,077
三年後但不超過四年	2,369	6,023
四年後但不超過五年	4	988
五年以上	-	-
	59,799	31,084

17. 投資物業

(I) 賬面值對賬

	停車位 千港元	租賃物業 千港元	永久業權物業 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	5,000	1,039,251	61,130	1,105,381
添置	-	4,498	10,692	15,190
出售	(3,660)	-	-	(3,660)
公平值(虧損)/收益	(1,340)	(70,277)	1,247	(70,370)
匯率調整	-	-	4,171	4,171
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	973,472	77,240	1,050,712
添置	-	34,098	55,423	89,521
出售一間附屬公司(附註31)	-	(50,000)	-	(50,000)
出售	-	(19,065)	-	(19,065)
租賃修訂的影響	-	(1,987)	-	(1,987)
公平值(虧損)/收益	-	(19,678)	11,150	(8,528)
匯率調整	-	-	(6,557)	(6,557)
於二零二一年十二月三十一日	-	916,840	137,256	1,054,096

17. 投資物業(續)

(I) 賬面值對賬(續)

本集團根據經營租賃出租其於租賃物業的權益，包括商業、住宅及工業物業以及農地及分租多項出租商業物業，租金按月支付。

租賃通常初步為期2至10年。大部分租賃合約包含市場檢討條款，以便出租人及承租人行使延期選擇權。租賃包含按租期釐定的最低年度租賃付款。租賃合約並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

該等投資物業主要位於香港。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值約為911,230,000港元(二零二零年：941,903,000港元)的投資物業已予抵押，以作為本集團獲授的借貸的擔保。有關詳情載於附註27。

(II) 公平值計量

本集團投資物業的公平值為第3級經常性公平值計量，其使用重大不可觀察數據以計量公平值。於所呈列之兩個年度，概無轉入或轉出第3級。

董事認為，第3級公平值計量於年度之間的對賬指投資物業的公平值變動。

本集團投資物業的公平值乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)(獨立專業合資格估值師，按公開市場基準，其持有認可的相關專業資格，並具有近期評估投資物業地區及類型的估值經驗)所進行的市場價值基準達致。



17. 投資物業(續)

(II) 公平值計量(續)

以下為本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的投資物業估值所使用的估值技巧及主要輸入數據的概要：

投資物業	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察數據與公平值的關係
商業物業	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小範圍介乎每平方呎22,036港元至45,301港元(二零二零年：3,457港元至142,857港元)。	問價越高，公平值越高
住宅物業	收入資本化法	現有租賃所產生的租金收入淨額及／或於現有市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的可能復歸收入作出適當撥備，範圍介乎44港元至61港元(二零二零年：43港元至55港元)，該類租金收入淨額已在當時按照適當的資本化率完成資本化以釐定市值，範圍介乎2.44%至2.80%(二零二零年：2.34%至2.80%)。	每月租金單位越高，公平值越高；復歸收益率越高，公平值越低。
	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方呎17,143港元至20,609港元(二零二零年：16,224港元至85,642港元)。	問價越高，公平值越高
農地	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方呎698港元至1,000港元(二零二零年：311港元至949港元)。	問價越高，公平值越高
工業物業	直接比較法	售價介乎每平方呎5,730港元至14,656港元(二零二零年：4,996港元至7,335港元)。	市場單位售價越高，公平值越高
分租協議項下的商業物業	收入資本化法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方呎10港元至29港元(二零二零年：7港元至24港元)。	問價越高，公平值越高

年內估值技巧並無變動。

18. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度已確認的重大遞延稅項(負債)/資產及其變動：

	投資物業的 公平值收益 千港元	折舊撥備 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	(52,975)	964	(52,011)
扣自損益	(2,344)	(1,151)	(3,495)
於二零二零年十二月三十一日	(55,319)	(187)	(55,506)
出售一間附屬公司(附註31)	-	187	187
扣自損益	(1,513)	-	(1,513)
匯率調整	(2)	-	(2)
於二零二一年十二月三十一日	(56,834)	-	(56,834)

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團的投資物業及確定透過銷售收回投資物業的賬面值之假設會否被推翻。於二零二零年十二月三十一日，董事確定有關兩項投資物業之假設並未被推翻。因此，由於本集團毋須就出售其投資物業繳納任何所得稅，故本集團並未確認投資物業公平值變動之遞延稅項。

為於綜合財務狀況表呈列，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下為為財務報告用途而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
遞延稅項資產	3,005	-
遞延稅項負債	(59,839)	(55,506)
	(56,834)	(55,506)

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有分別產生自香港及韓國的未動用稅項虧損259,257,000港元(二零二零年：248,124,000港元)及23,320,000港元(二零二零年：零港元)及產自香港的其他可扣減暫時性差額104,000港元(二零二零年：9,419,000港元)，可供抵銷未來溢利。概無就有關稅項虧損及其他可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產，乃由於相關實體未來溢利流的不可預測性所致。產生自香港及韓國的稅項虧損分別可無限限期結轉及自虧損產生年度起結轉15年。



19. 應收貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款(附註)	73,396	151,998
分析為：		
— 非即期部分	53,048	128,591
— 即期部分(附註22)	20,348	23,407
總計	73,396	151,998

附註：

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，結餘包括：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，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；
- (ii) 應收貸款58,166,000港元(二零二零年：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；
- (iii) 應收貸款14,830,000港元(二零二零年：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；
- (iv) 於二零二零年十二月三十一日，應收貸款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；
- (v) 於二零二零年十二月三十一日應收貸款2,400,000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1.75%的年利率計息；及
- (vi) 應收貸款400,000港元(二零二零年：無)，乃以借款人的物業單位作抵押及按年利率12%計息。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的60%至80%(二零二零年：60%至80%)向借款人提供。本公司董事認為，於二零二一年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。

19. 應收貸款(續)

本集團的應收貸款面臨的利率風險及其合約到期日如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款		
一年內	20,348	23,407
超過一年但不超過兩年	7,733	18,526
超過兩年但不超過五年	27,521	52,171
超過五年	17,794	57,894
	73,396	151,998

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
實際利率：		
— 應收貸款	3.25%至12.0%	3.25%至7.0%

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較完善之信貸政策(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。



20. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市投資基金	(a)	5,354	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)	34,968	35,590
總計		41,841	41,698
分類為：			
按公平值計入損益的金融資產：			
－非即期		6,873	6,108
－即期		34,968	35,590
		41,841	41,698

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%。本集團已就公平值變動於損益內確認公平值收益765,000港元(二零二零年：虧損11,000港元)。該非上市基金投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元(二零二零年：1,519,000港元)。概無公平值變動於損益內確認(二零二零年：無)。該非上市參與式票據的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (c) 該結餘指有關可換股債券的贖回衍生部分(附註28)。本集團已就計入損益的公平值變動確認公平值虧損622,000港元(二零二零年：收益4,821,000港元)。

21. 存貨及待售物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
存貨		
成品－葡萄酒產品	7,056	9,094
待售物業(附註)		
－發展中物業	3,321,759	2,284,740
－已竣工物業	550,068	449,074
	3,871,827	2,733,814
將於一年後變現的物業	2,583,023	1,870,753

附註：

發展中物業均位於香港及韓國。

本公司董事認為，所有待售物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

於二零二一年十二月三十一日，總金額為3,871,827,000港元(二零二零年：2,733,814,000港元)的待售物業已質押，以抵押授予本集團的銀行借貸(載列於附註27)。

所有上述待售物業將於本集團一般經營週期內被出售，因此，被分類為流動資產。

租賃土地及樓宇部分無法按有關賬面值的比例分配，且全部物業分類為待售物業。



22. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約之貿易應收款項	5,064	2,126
租賃應收款項	8,157	2,727
	13,221	4,853
減：信貸損失撥備	(1,617)	(1,166)
	11,604	3,687
按金及其他應收款項及預付款項		
— 應收貸款(附註19)	20,348	23,407
— 應收貸款利息	151	242
— 租賃按金及其他應收款項	22,957	13,439
— 預付款項	24,402	8,151
	67,858	45,239
	79,462	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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	4,468	1,941
31至90日	1,792	1,254
91至180日	1,871	408
181至365日	2,486	50
365日以上	987	34
	11,604	3,687

22. 貿易及其他應收款項(續)

基於逾期日期之貿易及租賃應收款項(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期	15	–
逾期0至30日	4,455	1,941
逾期31至90日	1,791	1,254
逾期90日以上	5,343	492
	11,604	3,687

本集團根據附註4所載之會計政策確認貿易及租賃應收款項減值虧損。

下表為本年度之貿易及租賃應收款項之減值虧損對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	1,166	562
年內確認之減值虧損	451	604
於十二月三十一日	1,617	1,166

有關貿易及租賃應收款項、租賃按金及其他應收款項之減值評估的詳情載於附註35。



23. 代管人賬目／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

該等款項包括獨立中介人持有的代管人賬目，以代表本集團收取銷售收款或建築項目的保留款項。該等款項按現行市場年利率0.001%至0.151%(二零二零年：年利率0.001%至0.201%)計息。

已抵押銀行存款指質押予一家銀行以抵押授予本集團的銀行融資的銀行存款(載於附註27)。

銀行結餘包括本集團所持有的現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘乃按市場利率計息如下：

	二零二一年	二零二零年
年利率範圍：		
銀行結餘	0.001%–0.01%	0.001%–0.01%

有關代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘減值評估之詳情載於附註35。

24. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付保留金(附註)	26,435	11,363
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	21,287	16,293
— 應計建築成本	118,247	46,103
— 應計分紅	2,411	—
— 應計代理佣金	—	1,918
— 應計管理費	2,808	1,407
— 應計法律及專業費用	6,375	12,814
— 應付利息	14,590	6,493
— 預收租金收入	20,137	10,566
— 其他	6,654	13,277
	218,944	120,234

附註：

於二零二一年十二月三十一日，22,295,000港元(二零二零年：10,850,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下4,140,000港元(二零二零年：513,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零二一年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少於十二個月內繳付或結清。

25. 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售物業	133,164	28,197
銷售葡萄酒	4,013	5,836
	137,177	34,033

出售物業

在為出售物業而簽訂物業買賣協議時，本集團通常自客戶收取合約價值的5%至15%作為按金。該按金導致於物業建設期確認有關合約負債，直至客戶獲得竣工物業控制權為止。

葡萄酒貿易

合約負債與就銷售葡萄酒產品收取自客戶的預收付款有關。該等預收款項確認為合約負債，直至葡萄酒產品由客戶所控制為止。

本集團的合約負債變動載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年初結餘	34,033	5,949
年內確認收益導致合約負債減少，已於年初計入合約負債	(5,836)	(3,896)
已收取來自客戶的預收款項導致合約負債增加，而貨品尚未轉移且尚未經客戶驗收	108,980	31,980
年末結餘	137,177	34,033



26. 應收／應付關聯公司／一名董事款項

應收／應付關聯公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。於二零二一年十二月三十一日，本公司一名董事對該等關聯公司具有重大影響力。

應收關聯公司款項的詳情披露如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 最高未償還 金額 千港元
衡鎮有限公司	-	10,459	10,459
永城興業有限公司	-	4,161	4,161
其他關聯公司	58	93	93
	58	14,713	14,713

應付一名董事款項為無抵押及須按要求償還。結餘117,419,000港元(二零二零年：52,673,000港元)以年利率 4.5% 至 5.5%(二零二零年：4.5%)計息及其餘款項為免息。

27. 借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融機構借貸	541,651	—
銀行借貸	2,700,335	2,320,491
	3,241,986	2,320,491
分析為：		
— 非即期部分	1,102,332	—
— 即期部分	2,139,654	2,320,491
	3,241,986	2,320,491
載有按要求償還條款的銀行借貸及金融機構借貸 (在流動負債下列示)的計劃償還期：		
— 一年內	1,159,647	1,467,681
— 超過一年但不超過兩年	624,244	573,616
— 超過兩年但不超過五年	108,693	200,708
— 超過五年	53,647	78,486
總計	1,946,231	2,320,491
並無載有按要求償還條款的銀行借貸及金融機構借貸的計劃償還期：		
— 一年內	193,423	—
— 超過一年但不超過兩年	1,046,346	—
— 超過兩年但不超過五年	55,986	—
總計	1,295,755	—



27. 借貸(續)

本集團所面臨的借貸及合約到期日期(或重設日期)如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
浮息借貸：		
一年內	1,214,157	1,311,886
超過一年但不超過兩年	1,540,589	573,616
超過兩年但不超過五年	164,680	200,708
超過五年	53,647	78,486
	2,973,073	2,164,696
定息借貸：		
一年內	138,913	155,795
超過一年但不超過兩年	130,000	-
	268,913	155,795

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
實際利率：		
— 定息借貸	4.20%–7.50%	3.25%–5.00%
— 浮息借貸	1.35%–12.15%	2.50%–4.91%

27. 借貸(續)

借貸乃由本集團以下資產作抵押：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
待售物業		
— 發展中待售	3,321,759	2,284,740
— 已竣工	550,068	449,074
	3,871,827	2,733,814
投資物業	911,230	941,903
已抵押銀行存款	10,403	10,381
總計	4,793,460	3,686,098

本集團若干信貸融資須達成有關本集團若干財務比率、總權益、開發項目所產生資本開支數額及本公司董事陳先生於本公司的股權不低於60%之契諾。倘本集團違反契諾，所提取之融資須按要求償還。本集團定期監察該等契諾的合規情況。

於二零二一年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契諾。

28. 可換股債券

於二零二零年十月二十二日，本公司發行3%可換股債券，名義價值為418,000,000港元作為收購(定義見附註29)之部分代價。可換股債券屬永續且並無到期日，其以港元計值的本金額為418,000,000港元。在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，債券自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間可按初步轉換價每股股份0.5港元(根據可換股債券的條款可予調整)轉換為本公司的普通股。



28. 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到期日起計延遲票息付款最多10年。董事認為，本公司現時擬延遲票息付款，因此將可換股債券的負債部分視為非流動負債。

包含負債、贖回選擇權及換股權部分的可換股債券在初始確認時分別分類為各自的項目。各組成部分之公平值乃根據仲量聯行於發行日期(即二零二零年十月二十二日)進行的估值而確定。於各報告日期可換股債券之整體公平值乃採用二項式期權定價模式釐定。可換股債券負債部分之公平值乃採用就等值非可換股債券按基於等值市場利率之比率貼現之現金流量計算。贖回選擇權之公平值由有贖回選擇權及無贖回選擇權之等值可換股債券之公平值差額釐定。

權益部分之初始賬面值乃自可換股債券之整體公平值中扣除負債及贖回選擇權部分之公平值後釐定，並於權益內列作可換股債券－權益部分。

初步確認時之負債部分及就可換股債券隨後確認之利息開支之實際利率按實際年利率7.87%計算。

可換股債券自其發行以來概無任何贖回及轉換。

年內可換股債券各組成部分之變動載列如下：

	贖回衍生 工具部分 千港元	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零二零年十月二十二日	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
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	–	(5,969)	–	(5,969)
公平值變動	(622)	–	–	(622)
於二零二一年十二月三十一日	34,968	(81,769)	(313,698)	(360,499)

28. 可換股債券(續)

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。

於報告期末，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：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
股價	0.395	0.400
轉換價	0.5港元	0.5港元
無風險利率	1.58%	0.95%
波幅	62.76%	66.95%

29. 股本及儲備

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 二零二一年十二月三十一日	1,000,000,000	10,000
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 二零二一年十二月三十一日	641,498,000	6,415

新股份於各方面與現有股份享有同等地位。

本集團及本公司的儲備變動已分別載於綜合權益變動表及附註39。



29. 股本及儲備(續)

本集團儲備之附註：

- (i) 於二零一六年七月十三日，陳先生及林建國先生(當時為本公司的董事及控股股東)分別豁免應付彼等之結餘174,420,000港元及15,580,000港元。總額190,000,000港元已撥充資本為股東注資。
- (ii) 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(「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產生之所有責任、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港元以及由本公司發行本金額為418,000,000港元之可換股債券支付。由於本公司及Metropolitan均由本公司控股股東陳先生共同控制，故收購事項根據會計指引第5號應用合併會計原則入賬。因此，於收購事項完成後，收購待售股份及待售貸款產生之差額(即本公司因收購待售股份及待售貸款而作出的總代價(已予調整以註銷Metropolitan的股本)，在權益中入賬為合併儲備。於二零二零年十月二十二日完成之收購事項產生的合併儲備如下：

	二零二零年 千港元
現金代價	42,000
已發行可換股債券之公平值(附註28)	
— 負債組成部分之公平值	74,672
— 贖回衍生組成部分之公平值	(30,769)
— 權益組成部分之公平值	313,698
按公平值計量之總代價	399,601
減：於二零二零年十月二十二日之待售貸款代價	(249,374)
按公平值計量之待售股份代價	150,227
減：Metropolitan股本之對銷	—
合併儲備	150,227

於二零二零年一月一日，合併儲備20,000港元指現時組成本集團之Metropolitan集團控股公司之實繳資本總額。

30. 以股份為基礎的付款交易

本集團於二零一六年六月二十七日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之目的在於向已對或將對本集團作出貢獻的任何董事、本集團任何成員公司的全職僱員及其他合資格參與者(「參與者」)提供獲得本公司所有權權益的機會並通過靈活的途徑向參與者作出挽留、激勵、獎勵、支付薪金、給予補償及/或提供福利，鼓勵參與者為本公司利益努力提升本公司及其股份的價值。

根據購股權計劃，本公司董事可邀請參與者按董事會釐定的價格獲得購股權，惟該價格須至少為以下三者的最高者：(a)於本公司向承授人提呈要約當日(該日須為營業日，「要約日期」)聯交所日報表列明的股份收市價；(b)緊接要約日期前5個營業日聯交所日報表所列明本公司股份的平均收市價；及(c)本公司股份的面值。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，除非本公司取得股東新批准以更新上限，否則合共不得超過不時已發行股份總數的30%。

於行使根據購股權計劃及任何其他計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過(i)本公司不時已發行股本的30%或(ii)本公司於二零一六年七月十三日已發行股本的10%(並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能或已授出的購股權獲行使而可予發行及配發的股份)(「現有計劃授權上限」)，除非已獲股東批准。倘將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權。

承授人可在董事會於提呈要約時釐定及知會承授人的購股權期間的任何時間內根據購股權計劃之條款行使購股權。

根據本集團日期為二零二零年十二月十一日的公告，截至該日，本公司已根據購股權計劃授出合共80,250,288份的購股權。其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現有計劃授權限額22,400,000股，為上市規則第17.03(3)條註釋1及購股權計劃規則所禁止。因此，董事會已於二零二零年十二月十一日決定註銷52,875,488份尚未行使的購股權(包括於二零二零年十一月二十三日授出的被視為已失效之32,950,000份購股權)。

註銷上述購股權後，餘下5,644,800份尚未行使的購股權指於二零一七年授出的購股權。



30. 以股份為基礎的付款交易(續)

本公司於二零二一年一月二十六日取得股東批准以更新現有計劃授權上限。

年內授出的購股權的加權平均公平值為9,541,000港元(每份0.29港元)(二零二零年：無)，而年內相同金額確認為購股權開支(二零二零年：無)。

年內獲授出以股權結算的購股權的公平值於各自授出日期運用三項式估值模型並考慮到授出購股權的條款及條件進行估計。下表列出所運用模式的加權平均輸入值：

	二零二一年 千港元
行使價	0.42
無風險利率	0.625%
波幅	72.09%
股息收益率	-
行使倍數	3.11

下表披露本公司於本年度授予若干董事及僱員的購股權數目的變動情況：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

購股權類別	購股權數目				於十二月三十一日 尚未行使
	於一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	
董事	1,881,600	19,700,000	-	(3,470,400)	18,111,200
僱員	3,763,200	17,550,000	-	(3,320,400)	17,992,800
	5,644,800	37,250,000	-	(6,790,800)	36,104,000

本年度並無購股權獲行使。

30. 以股份為基礎的付款交易(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

購股權類別	購股權數目				於十二月三十一日尚未行使
	於一月一日尚未行使	於年內行使	於年內失效	於年內註銷	
董事	20,963,200	–	–	(19,081,600)	1,881,600
僱員	4,607,088	–	–	(843,888)	3,763,200
	25,570,288	–	–	(19,925,488)	5,644,800

本年度並無購股權獲行使或失效。

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二一年		二零二零年	
	加權平均行使價 港元	購股權數目	加權平均行使價 港元	購股權數目
於一月一日尚未行使	0.98	5,644,800	0.93	25,570,288
於年內授出	0.42	37,250,000	–	–
於年內失效	0.50	(6,790,800)	–	–
於年內註銷	–	–	0.91	(19,925,488)
於十二月三十一日尚未行使	0.49	36,104,000	0.98	5,644,800
於十二月三十一日可行使	0.49	36,104,000	0.98	5,644,800

於報告期末尚未行使的購股權的行使價介乎0.41港元至0.98港元(二零二零年：0.98港元)，而加權平均剩餘合約年期為9年(二零二零年：6年)。



31. 出售一間附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度

於二零二一年三月三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售宏利高發展有限公司（「宏利高」）的全部股權及其貸款，代價為51,750,000港元。宏利高於香港註冊成立，主要從事物業投資項目。出售事項已於截至二零二一年十二月三十一日止年度完成。

宏利高於出售日期之資產及負債如下：

	千港元
投資物業	50,000
廠房及設備	48
可收回稅項	27
其他應付款項	(306)
同系附屬公司貸款	(1,048)
遞延稅項負債	(187)
資產淨值	48,534
出售宏利高之淨資產價值	48,534
減：	
同系附屬公司貸款	1,048
出售一間附屬公司的收益(計入年內虧損)	2,168
總代價	51,750
按以下方式支付：	
現金	51,750
產生自出售之現金流入：	
現金	51,750

31. 出售一間附屬公司(續)**截至二零二零年十二月三十一日止年度**

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。

	千港元
持作待售物業	596,438
公用設施按金	37
同系附屬公司貸款	(600,247)
負債淨值	(3,772)
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(計入年內溢利)	383,197
總代價	980,000
按以下方式支付：	
現金	980,000
產生自出售之現金流入：	
現金代價	980,000

32. 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有關綜合財務報表內已訂約但未撥備的物業發展項目的資本開支	369,884	419,135



33. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債之變動，其包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	可換股債券 負債部分 千港元	借貸 千港元	應付一名董 事款項 千港元	應付一名權 益擁有人款 項 千港元	應付利息 千港元	應付股息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	-	3,120,233	39,000	196,346	6,659	-	55,943	3,418,181
現金流入／(流出)：								
籌得借貸								
償還借貸	-	416,303	-	-	-	-	-	416,303
租賃款項	-	(1,216,045)	-	-	-	-	-	(1,216,045)
一名董事墊款	-	-	-	-	-	-	(16,825)	(16,825)
權益擁有人墊款	-	-	13,673	-	-	-	-	13,673
已付利息	-	-	-	53,028	-	-	-	53,028
已付股息	-	-	(1,121)	-	(83,023)	-	-	(84,144)
非現金交易：								
新租賃								
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	3,322	3,322
利息開支	-	-	-	-	-	14,113	-	14,113
來自出租人的COVID-19相關租 金減免	1,128	-	1,121	-	82,857	-	3,351	88,457
共同控制合併	-	-	-	-	-	-	(1,012)	(1,012)
於二零二零年十二月三十一日	75,800	2,320,491	52,673	-	6,493	-	44,779	2,500,236

33. 融資活動產生之負債對賬(續)

	可換股債券 負債部分 千港元	借貸 千港元	應付一名董 事款項 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	75,800	2,320,491	52,673	6,493	44,779	2,500,236
現金流入／(流出)：						
籌得借貸	-	1,454,646	-	-	-	1,454,646
償還借貸	-	(518,915)	-	-	-	(518,915)
租賃付款	-	-	-	-	(18,882)	(18,882)
應付一名董事款項增加	-	-	68,854	-	-	68,854
已付利息	-	-	(3,904)	(80,288)	-	(84,192)
非現金交易：						
新租賃	-	-	-	-	31,388	31,388
利息開支	5,969	2,101	3,904	88,385	3,068	103,427
租賃修訂	-	-	-	-	(2,817)	(2,817)
來自出租人的COVID-19 相關租金減免	-	-	-	-	(60)	(60)
匯兌調整	-	(16,337)	-	-	-	(16,337)
於二零二一年十二月 三十一日	81,769	3,241,986	121,527	14,590	57,476	3,517,348

34. 資本風險管理

本集團管理資本，確保本集團能夠持續經營，同時為持份者帶來最大回報及保持適當的資本結構。本集團的整體策略於兩個年度維持不變。

本集團資本結構由債務淨額(包括借貸及可換股債券－負債部分、扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔股權(包括繳足股本及儲備)組成。

本集團管理層定期持續檢討資本結構，考慮資本成本及與資本有關的風險。本集團將透過股息派付及新股份發行以及新債發行及現有債務贖回的方式平衡其整體資本結構。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

34. 資本風險管理(續)

於報告期末淨債務對權益比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
債務	3,323,755	2,396,291
減：銀行結餘及現金	(94,040)	(55,457)
淨債務	3,229,715	2,340,834
本公司擁有人應佔權益	1,391,955	1,422,741
淨債務對權益比率	232%	165%

35. 金融工具

A. 金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產		
按公平值計入損益之金融資產	41,841	41,698
按攤銷成本列賬之金融資產	294,852	284,139
	336,693	325,837
金融負債		
攤銷成本	3,701,567	2,617,232



35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值計入損益的金融資產、應收貸款、貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、代管人賬目、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、應付關聯公司款項、借貸及可換股債券一負債部分。該等金融工具的詳情披露於各自附註。與該等金融工具相關的風險及降低該等風險的政策載列於下文。本集團管理層管理及監控該等風險敞口以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

本集團就定息金融機構及銀行貸款及一筆應收貸款面臨公平值利率風險。此外，於報告期末，按浮動利率計息的應收貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及借貸使本集團面臨現金流量利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團的管理層監管利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團所面臨有關金融負債之利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團的港元計值浮息借貸所產生的香港銀行同業拆息及香港最優惠利率及本集團的港元計值浮息應收貸款所產生的香港最優惠利率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析已按應收貸款及銀行借貸所面臨之現金流量利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的應收貸款及借貸於整個年度均尚未清償而編製。上升或下跌50(二零二零年：50)個基點代表本集團管理層對利率的合理可能變動所作出的評估。

倘利率上升/下跌50個基點，而所有其他可變因素均維持不變，本集團：

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的持作待售物業的已資本化利息將增加/減少6,661,000港元(二零二零年：4,754,000港元)，而其將隨即於向買家交付物業並確認收益時於綜合損益及其他全面收益表中自銷售及服務成本扣除。此乃主要歸因於本集團就其浮息借貸面臨利率風險；及
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後虧損(二零二零年：溢利)將會增加/減少(二零二零年：減少/增加)4,271,000港元(二零二零年：5,084,000港元)。此乃主要歸因於本集團就其浮息應收貸款及借貸面臨利率風險。

本公司董事認為就代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘所面臨的利率風險並不重大。



35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險

本公司董事認為匯兌風險主要有關其於韓國的海外業務功能貨幣以外的貨幣計值的集團內結餘風險。由於董事認為該風險並不重大，故並無呈列敏感度分析。

信貸風險及減值撥備

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險產生自綜合財務狀況表所列明的各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟應收貸款相關信貸風險因其由物業作抵押而減少除外。於兩個報告期內，概無因實體的抵押品政策惡化或變更而導致該抵押品的質素發生重大變化。

客戶合約之貿易應收款項及租賃應收款項

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。於接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評級系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸額度，並對客戶信貸額度及評級每年審閱一次，亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團就貿易及租賃應收款項根據預期信貸虧損模式個別或按撥備矩陣進行減值評估。

於二零二一年十二月三十一日，本集團面臨集中信貸風險，應收本集團最大借款人及五大借款人的款項分別佔貿易應收款項總額的8%及19%(二零二零年：11%及42%)。

35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值撥備(續)

應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘

本集團於採納香港財務報告準則第9號後就應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘根據預期信貸虧損模式按12個月預期信貸虧損進行減值評估。

由於所有應收貸款均以借款人的物業單位作抵押，故有關應收貸款及應收貸款利息款項的信貸風險屬有限。由於抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值，故違約損失率極小。

由於交易對手並無歷史違約記錄及董事預期自報告日期後12個月整體經濟狀況將不會發生重大變化，故有關其他應收款項的信貸風險屬有限。

由於交易對手為獨立中介人，其受有關監管機關管治和監控，故有關代管人賬目的信貸風險屬有限。

由於交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險屬有限。

根據本集團的內部信貸評級，並無就應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘確認減值虧損撥備，原因是該等結餘的預期信貸虧損金額並不重大。

本集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

- 提供予並無違約記錄的獨立第三方的應收貸款；
- 存放於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金；及

由於於兩個年度的貿易應收款項、租賃應收款項及應收貸款均主要於香港產生，故本集團按地理位置計算的信貸風險集中於香港。

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。



35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值撥備(續)

下表載列本集團內部信貸政策：

內部信貸 評級	說明	貿易應收款項/ 租賃應收款項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常悉數結清	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加(透過內部或外部資源開發之信息)	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 已發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撤銷有關金額	撤銷有關金額

35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值撥備(續)

下表詳細列出本集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總額	
					二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按攤銷成本列賬之金融資產						
客戶合約之貿易應收款項	22	不適用	(附註)	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣)	5,064	2,126
租賃應收款項	22	不適用	(附註)	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣)	8,157	2,727
應收貸款	19	不適用	低風險	12個月 預期信貸虧損	73,396	151,998
應收貸款利息款項	22	不適用	低風險	12個月 預期信貸虧損	151	242
租賃按金及其他應收款項	22	不適用	低風險	12個月 預期信貸虧損	22,957	13,439
應收關聯公司款項	26	不適用	低風險	12個月 預期信貸虧損	58	14,713
代管人賬目	23	不適用	低風險	12個月 預期信貸虧損	82,243	34,222
已抵押銀行存款	23	AA+	不適用	12個月 預期信貸虧損	10,403	10,381
銀行結餘	23	AA+	不適用	12個月 預期信貸虧損	94,040	55,457

附註：對於貿易應收款項及租賃應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡易方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣按逾期狀況、債務人的性質、規模及行業分組確定該等項目的預期信貸虧損。



35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值撥備(續)

貿易應收款項及租賃應收款項

下表提供有關於二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團面臨來自貿易應收款項及租賃應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

二零二一年	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(並無逾期)	0.00%	15	-
逾期0至30天	2.98%	4,592	(137)
逾期31至90天	7.20%	1,930	(139)
逾期90天以上	20.06%	6,684	(1,341)
		13,221	(1,617)
二零二零年	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(並無逾期)	0.00%	-	-
逾期0至30天	1.29%	1,966	(25)
逾期31至90天	0.03%	1,255	(1)
逾期90天以上	69.85%	1,632	(1,140)
		4,853	(1,166)

預期虧損率乃根據過去兩年的實際虧損經驗得出。該等比率乃經調整，以反映收集過往數據期間的經濟狀況、目前狀況以及本集團對應收款項的預期年限內經濟狀況之看法的差異。

本集團就租賃應收款項持有抵押存款作為抵押品。

35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值撥備(續)

貿易應收款項及租賃應收款項(續)

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關其客戶貿易應收款項及租賃應收款項之減值，此乃由於該等客戶包括具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。於全期預期信貸虧損內(未發生信貸減值)物業管理服務之貿易應收款項及租賃應收款項乃按撥備矩陣評估。

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過多成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，基於貿易應收款項及租賃應收款項的預期信貸虧損金額而作出減值虧損撥備451,000港元(二零二零年：604,000港元)。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團會監管及維持管理層視作充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支本集團的營運及減緩現金流量波動的影響。

下表詳列本集團金融負債的餘下合同到期日。該表乃基於本集團須予償付的最早日期的金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，具有按要求償還條款的借貸乃計入最早時間段，而不論交易對手選擇行使其權利的可能性。



35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

	實際利率 %	按要求償還或				未折現	總賬面值 千港元
		少於1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	現金流量總額 千港元	
於二零二一年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	172,372	-	-	-	172,372	172,372
應付保留金	-	26,435	-	-	-	26,435	26,435
應付一名董事款項	4.50至5.50	121,527	-	-	-	121,527	121,527
應付關聯公司款項	-	2	-	-	-	2	2
借貸							
- 浮息	1.35至12.15	1,939,475	1,117,251	57,678	-	3,114,404	2,973,073
- 定息	4.20至7.50	273,133	-	-	-	273,133	268,913
可換股債券-負債部分	7.87	-	-	-	100,389	100,389	81,769
租賃負債	4.58至7.84	20,497	16,408	23,707	3,516	64,128	57,476
		2,553,441	1,133,659	81,385	103,905	3,872,390	3,701,567
於二零二零年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	98,305	-	-	-	98,305	98,305
應付保留金	-	11,363	-	-	-	11,363	11,363
應付一名董事款項	4.50	52,673	-	-	-	52,673	52,673
應付關聯公司款項	-	13,821	-	-	-	13,821	13,821
借貸							
- 浮息	2.50至4.91	2,164,696	-	-	-	2,164,696	2,164,696
- 定息	3.25至5.00	155,795	-	-	-	155,795	155,795
可換股債券-負債部分	7.87	-	-	-	100,389	100,389	75,800
租賃負債	6.41至7.84	15,730	12,623	19,993	2,609	50,955	44,779
		2,512,383	12,623	19,993	102,998	2,647,997	2,617,232

35. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

具有須按要求償還條款的借貸乃計入上述到期日分析內「須按要求償還或少於一年」的時間範圍內。於二零二一年十二月三十一日，該等借貸的總賬面值為1,946,231,000港元(二零二零年：2,320,491,000港元)。經考慮本集團的財務狀況，本公司董事認為該等銀行／金融機構將不大可能行使彼等的酌情權利以要求即時還款。本公司董事相信，有關借貸將會根據貸款協議所載的計劃還款日期償還。本金及利息現金流出總額載列如下：

	實際利率 %	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二一年十二月三十一日							
借貸							
– 浮息	1.35至3.74	1,206,433	482,975	112,532	63,086	1,865,026	1,816,231
– 定息	7.50	9,750	135,102	-	-	144,852	130,000
		1,216,183	618,077	112,532	63,086	2,009,878	1,946,231
於二零二零年十二月三十一日							
借貸							
– 浮息	2.50至4.91	1,518,803	578,597	157,479	73,522	2,328,401	2,164,696
– 定息	3.25至5.00	161,440	-	-	-	161,440	155,795
		1,680,243	578,597	157,479	73,522	2,489,841	2,320,491



35. 金融工具(續)

C. 金融工具之公平值計量

本集團按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量。

本公司董事認為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。

下表提供按公平值列賬之金融工具以公平值層級劃分之分析：

第1層： 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；

第2層： 除第1層所包括之報價外，可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察之資產或負債之輸入數據；及

第3層： 並非依據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產：				
– 非上市投資基金	–	–	5,354	5,354
– 非上市參與式票據	–	–	1,519	1,519
– 衍生金融工具				
– 贖回選擇權	–	–	34,968	34,968
	–	–	41,841	41,841
於二零二零年十二月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產：				
– 非上市投資基金	–	–	4,589	4,589
– 非上市參與式票據	–	–	1,519	1,519
– 衍生金融工具				
– 贖回選擇權	–	–	35,590	35,590
	–	–	41,698	41,698

於年內，第1層與第2層間並無轉撥，亦無轉入或轉出第3層。

35. 金融工具(續)**C. 金融工具之公平值計量(續)**

根據重大不可觀察輸入數據(第3層)按公平值列賬之金融工具之對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市投資基金		
於一月一日	4,589	4,600
未變現公平值收益/(虧損)	765	(11)
於十二月三十一日	5,354	4,589
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市參與式票據		
於一月一日及十二月三十一日	1,519	1,519
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
衍生金融工具－贖回選擇權		
於一月一日	-	-
共同控制合併產生的增加(附註28)	-	30,769
未變現公平值(虧損)/收益	(622)	4,821
於十二月三十一日	34,968	35,590

於二零二一年十二月三十一日之估值技巧如下：

有關第3層公平值計量之資料

贖回選擇權的公平值乃根據附註28所載之假設計量。

非上市投資基金及非上市參與式票據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計量。

於兩個年度內，估值技巧概無變動。

36. 退休福利計劃

本集團為所有在香港的合資格僱員運作強制性公積金計劃。該等計劃的資產乃獨立於本集團並在由受託人控制的基金中持有。本集團按相關工資成本的5%向強積金計劃供款，而僱員的供款比例與此相同。總開支828,000港元(二零二零年：706,000港元)指本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度按計劃規則列明的比率已支付或應向該等計劃支付的供款。



37. 關聯方披露

(I) 交易

除附註26所披露者外，本集團於年內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱／姓名	交易性質	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
陳先生(董事)	融資成本(附註(b))	3,904	1,121
	租賃開支(附註(a))	-	1,948
	服務費收入(附註(h))	(18)	-
廖漢威先生(董事)	銷售佣金(附註(c))	-	69
永城興業有限公司(「永城」)	汽車短期租賃之相關開支(附註(d))	60	60
衡鎮有限公司(「衡鎮」)	董事宿舍短期租賃之相關開支(附註(e))	-	600
城市廚房有限公司 (「城市廚房」)	酬酢開支(附註(f))	-	5
城市瑜伽舞蹈有限公司 (「城市瑜伽」)	租金收入(附註(g))	-	(11)
M&M Kitchen Limited (「M&M Kitchen」)	酬酢開支(附註(f))	-	2
M Beauty (H.K.) Limited (「M Beauty」)	服務收入(附註(h))	(240)	(8)
	清潔開支(附註(i))	35	-
	酬酢開支(附註(f))	163	-
	辦公用品(附註(i))	15	-
Rabbit & Turtle Company Limited(「Rabbit」)	租賃付款(附註(a))	591	591
	諮詢費(附註(j))	2,184	4,446
Galaxy Asset Management Hong Kong Limited (「Galaxy Asset」)	租金收入(附註(g))	(50)	-
	服務費收入(附註(h))	(120)	-

37. 關聯方披露(續)

(I) 交易(續)

附註：

- (a) 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。
- (b) 來自董事之貸款按每年4.5%至5.5%(二零二零年：4.5%)計息。
- (c) 銷售佣金乃基於僱傭函件所載的協定條款而釐定。
- (d) 與汽車短期租賃有關的開支指按雙方協定的價格自永城租用汽車。
- (e) 與董事宿舍短期租賃有關的開支指按雙方協定價格為陳先生向衡鎮租賃董事宿舍。
- (f) 酬酢開支指按雙方協定的價格由城市廚房、M&M Kitchen及M Beauty提供酒品及餐飲服務。
- (g) 租金收入乃按雙方協定的價格向城市瑜伽及Galaxy Asset收取。
- (h) 服務收入乃按雙方協定的價格向Galaxy Asset、陳先生及M Beauty收取。
- (i) 應付予M Beauty與清潔及辦公用品相關的開支乃基於雙方協定的價格而釐定。
- (j) 應付予Rabbit的顧問費乃根據有關顧問協議所載的協定條款而釐定。

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

本公司董事已識別為本集團的主要管理層成員，及彼等於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的報酬載列於附註11。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 本公司主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的詳情披露如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司直接 持有/間接持有	主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年		
Star Properties Group (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股100美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
富享控股有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	正在註銷登記
鋒騰有限公司	香港	普通股10,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
綠尤投資有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展及物業投資
星星物業管理有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	投資控股及提供物業 管理服務
Star Security Services Company Limited	香港	普通股100,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	提供安保服務
星星信貸有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	提供融資
達誠置業有限公司	香港	普通股200,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展



38. 本公司主要附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的詳情披露如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司直接 持有/間接持有	主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年		
鑽海投資有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
貴能有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
秋汜(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
星星建築(香港) 有限公司	香港	普通股7,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
Star Properties Korea PFV	韓國	普通股50億韓元	95%	95%	95%	95%	間接	物業發展
Star Properties Korea PFV2	韓國	普通股50億韓元	95%	95%	95%	95%	間接	物業發展
宏利高發展有限公司	香港	普通股10港元	-	100%	-	100%	間接	物業投資
G Galaxy Company Limited(前稱為 Metropolitan Group (BVI) Limited)	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
Crystal Cay Assets Ltd.	英屬處女群島	普通股2美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
Creative Sky Limited	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業控股
Far Orient International Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	100%	100%	間接	物業控股



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 本公司主要附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的詳情披露如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司直接 持有/間接持有	主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年		
Golden Green Corporation Limited	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業控股
Grand Silver (Hong Kong) Limited	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業控股
Manhattan Corporation Limited	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
Numeric City Limited	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
Rainbow Value Investments Limited	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業控股
Sunny Generation Limited	香港	普通股2港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業控股、提供諮詢、項目融資及管理服務
Wise City Holdings Limited	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
金緯環球有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	投資控股
益確有限公司	香港	普通股1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
Advalue Group Limited	香港	普通股2港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資



38. 本公司主要附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的詳情披露如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司直接 持有/間接持有	主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年		
Eternal Great Development Limited	香港	普通股9,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
財誌有限公司	香港	普通股10,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
Seongsu Vision Co. Limited	韓國	普通股5.1億韓元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
城市酒業有限公司	香港	普通股10,000港元	80.75%	80.75%	80.75%	80.75%	間接	葡萄酒貿易
城市文化製作有限公司	香港	普通股100港元	75%	75%	75%	75%	間接	網頁設計及資訊科技 解決方案服務
城市服務公寓有限公司	香港	普通股100港元	85%	85%	85%	85%	間接	經營服務式公寓
城市工作坊有限公司	香港	普通股100港元	85%	85%	85%	85%	間接	提供虛擬辦公室及工 作室
城市酒窖有限公司	香港	普通股10,000港元	80.75%	80.75%	80.75%	80.75%	間接	葡萄酒儲存服務



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

38. 本公司主要附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的詳情披露如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司直接 持有/間接持有	主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年		
星御投資有限公司	香港	普通股1港元	80.75%	80.75%	80.75%	80.75%	間接	投資控股
Seaview Empire Investment Limited	香港	普通股1港元	80.75%	80.75%	80.75%	80.75%	間接	投資控股
城市倉有限公司	香港	普通股100港元	78%	78%	78%	78%	間接	經營倉儲
LCKI Luck Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Metro Luck Development Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
NT Luck Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
NTII Luck Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Rainbow Luck Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Rich Luck Enterprise Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Charm Luck (Hong Kong) Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Cheer Luck International Industrial Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務



38. 本公司主要附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的詳情披露如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司直接 持有/間接持有	主要業務
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年		
CW Luck Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
East Luck Properties Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Faithful Luck (H.K.) Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
FTIII Luck Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Kowloon Luck Limited	香港	普通股1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務

以上所列者乃本公司董事認為對本集團之業績或資產有重要影響的本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。



綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

39. 本公司的財務狀況及儲備表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資	624,609	591,850
應收附屬公司款項(附註(i)及(iii))	1,297,790	1,054,631
	1,922,399	1,646,481
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	34,968	35,590
其他應收款項(附註(iii))	174	176
應收附屬公司款項(附註(ii)及(iii))	210,463	367,732
銀行結餘及現金(附註(iii))	1,207	2,169
	246,812	405,667
流動負債		
其他應付款項	262	3,506
應付附屬公司款項	58,596	13,796
應付一名董事款項	117,419	52,673
借貸	474,000	494,000
	650,277	563,975
流動負債淨額	(403,465)	(158,308)
資產總額減流動負債	1,518,934	1,488,173
非流動負債		
可換股債券－負債部分	81,769	75,800
	1,437,165	1,412,373
資本及儲備		
股本	6,415	6,415
儲備	1,430,750	1,405,958
總權益	1,437,165	1,412,373



39. 本公司的財務狀況及儲備表(續)

附註：

- (i) 分類為非流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。董事認為，根據彼等於報告期末對來自該等附屬公司估計未來現金流量之評估，應收附屬公司款項將不會於自報告期間起計一年內償還。因此，該等款項乃分類為非流動。應收附屬公司款項乃按每年2.56%(二零二零年：3.17%)之實際利率(相當於相關附屬公司之借貸利率)折現，32,757,000港元(二零二零年：21,887,000港元)之相應調整計入於附屬公司之投資視為對該等附屬公司的注資。
- (ii) 分類為流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。董事預期該等款項將於自報告期末起計十二個月內償還，因此，該等款項乃分類為流動資產。
- (iii) 應收附屬公司款項、其他應收款項及銀行結餘的預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損基準評估，乃由於自初步確認起信貸風險並無大幅提升。概無根據本公司內部及/或外部信貸評級作出任何重大減值撥備。

本公司的儲備變動

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	股東供款 千港元 (附註(i))	可換股債券 -	保留盈利 千港元	總計 千港元
				權益部分 千港元 (附註28)		
於二零二零年一月一日	233,457	11,968	190,000	-	235,357	670,782
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	435,591	435,591
發行可換股債券(附註28)	-	-	-	313,698	-	313,698
注銷購股權(附註30)	-	(9,103)	-	-	9,103	-
已付股息(附註12)	-	-	-	-	(14,113)	(14,113)
於二零二零年十二月三十一日	233,457	2,865	190,000	313,698	665,938	1,405,958
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	15,251	15,251
確認以權益結算以股份 為基礎之付款(附註30)	-	9,541	-	-	-	9,541
購股權失效(附註30)	-	(1,980)	-	-	1,980	-
於二零二一年十二月三十一日	233,457	10,426	190,000	313,698	683,169	1,430,750



物業詳情

於二零二一年十二月三十一日之待售物業

物業名稱	位置	重新發展前	完成後	用途	完成階段	預期完成日期	本集團應佔權益
		之概約 總建築面積 (平方呎)	最終／預期 概約總 建築面積 (平方呎)				
虹方	香港新界元朗宏業南街 22號	93,100	93,100	商業	已完成	不適用	100%
元朗	香港新界元朗宏業西街 21號	51,772	171,146	住宅	發展中	二零二三年	100%
觀塘	香港九龍觀塘偉業街 107-109號	82,434	181,440	商業	發展中	二零二三年	100%
The Cloud	香港九龍尖沙咀通州街 107-111號	43,428	59,904	工業	發展中	二零二二年	100%
成業街	香港九龍觀塘成業街 10號電訊一代廣場 11樓	14,410	14,410	商業	發展中	二零二三年	100%
Corner 50 (前稱聖水/ Corner 3)	首爾市城東區聖水洞 2街273-50	18,977	123,161	商業	發展中	二零二二年	95%
Corner 19 (前稱 Sausage/Corner1)	首爾市城東區聖水洞 2街314-19	不適用 (附註1)	23,933	商業	已完成	不適用	95%

附註1：就重建項目所收購的有關用地為一幅空置發展用地，故並無總建築面積。



於二零二一年十二月三十一日之投資物業

物業名稱	地址及位置	現有用途	狀況／性質	本集團 應佔權益
海景大廈－1個單位	香港北角屈臣道2號 海景大廈B座12樓	工業	現時由城市酒窖用於營運酒窖業務	100%
海景大廈－1個單位	香港北角屈臣道2號 海景大廈B座9樓	工業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
信誠廣場	士丹利街50號信誠廣場3樓	商業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
金鐘匯中心	金鐘匯中心17樓	商業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
天際中心	天際中心招牌及3樓	工業	部份由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務 部份出租予一名獨立第三方	100%
荊威廣場	荊威廣場20樓	商業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
海富中心－3個單位	海富中心6樓	商業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
耀華街	耀華街14號3樓 耀華街16號1樓至5樓及天台 耀華街18號1樓至5樓及天台	住宅	現時由城市服務公寓用於營運 公寓業務	100%



物業詳情

物業名稱	地址及位置	現有用途	狀況／性質	本集團 應佔權益
耀華街	耀華街18號地面	商舖	現時出租予一名獨立第三方	100%
元朗農場	D.D.103元朗農場第807地段及 第810D地段A及B分段	農地	現時出租予一名獨立第三方	100%
安力工業中心－1個單位	安力工業中心(倉庫)13樓	工業	現時用作倉庫	100%
Corner 25(前稱Corner 2)	大韓民國首爾市城東區 聖水洞1街656-25	商業	目前正在裝修中。裝修後，部分樓 層將出租給獨立第三方及部分樓 層將營運共用工作空間業務	100%



以下載列本集團過去五個財政年度的業績、資產及負債概要，此乃摘錄自刊發的經審核財務報表。

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	78,436	105,782	174,440	671,667	732,390
除稅前(虧損)/溢利	(36,001)	309,792	32,789	241,576	122,261
所得稅開支	(1,545)	(7,003)	(10,755)	(49,749)	(26,447)
年內(虧損)/溢利	(37,546)	302,789	22,034	191,827	95,814
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(37,134)	306,936	23,662	191,811	95,814

綜合資產及負債

	十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總資產	5,301,104	4,133,608	4,605,131	3,323,290	2,463,507
總負債	(3,918,848)	(2,719,928)	(3,653,275)	(2,530,677)	(1,821,541)
資產淨額	1,382,256	1,413,680	951,856	792,613	641,966

