



STAR GROUP ASIA LIMITED

星星集團亞洲有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1560

中期報告
2026



目錄

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

註冊辦事處

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

總部及香港主要營業地點

香港金鐘夏慤道18號
海富中心一座6樓603室

公司網站

www.stargroupasia.com

董事會

執行董事

陳文輝先生
張慧璇女士
李立人先生

非執行董事

徐穎德先生

獨立非執行董事

梁家鈿先生
蒙焯威先生
黃偉桃博士（於2026年6月30日辭任）
康仕龍先生（於2026年8月26日獲委任）

公司秘書

張慧璇女士（FCG HKFCG）

審核委員會

黃偉桃博士（於2026年6月30日辭任）
康仕龍先生（主席）（於2026年8月26日獲委任）
梁家鈿先生
蒙焯威先生

提名委員會

陳文輝先生（主席）
梁家鈿先生
黃偉桃博士（於2026年6月30日辭任）
康仕龍先生（於2026年8月26日獲委任）

薪酬委員會

蒙焯威先生（主席）
陳文輝先生
黃偉桃博士（於2026年6月30日辭任）
康仕龍先生（於2026年8月26日獲委任）

風險控制委員會

徐穎德先生（主席）
陳文輝先生
張慧璇女士
李立人先生
梁家鈿先生

執行委員會

陳文輝先生（主席）
張慧璇女士
李立人先生



公司資料

法定代表

陳文輝先生
張慧璇女士

主要銀行

上海商業銀行有限公司
北角分行
香港
北角英皇道486號地下

富邦銀行
香港中環德輔道中38號
富邦銀行大廈

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中信銀行（國際）有限公司
香港德輔道中61至65號
華人銀行大廈3樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
(註冊公眾利益實體核數師)

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓



業務回顧

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

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的收益約為67.1百萬港元，主要包括自銷售竣工項目、物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約32.0百萬港元、20.0百萬港元及6.6百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約129.3百萬港元，主要包括自銷售竣工項目、物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約87.4百萬港元、21.1百萬港元及9.8百萬港元），較去年同期減少約62.2百萬港元。收益減少乃主要由於「雨後」項目的住宅單位大部分已於過往年度售出，導致竣工項目的物業銷量下降。截至二零二六年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損約為50.1百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約19.9百萬港元）。虧損增加主要由於(i)銷售物業單位由截至二零二五年六月三十日止六個月之毛利約12.8百萬港元轉為截至二零二六年六月三十日止六個月之毛損約37.9百萬港元；及(ii)截至二零二六年六月三十日止六個月錄得投資物業公平值變動虧損約30.2百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：無），並部分被(iii)期內錄得之銀行借貸修改收益約42.4百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）所抵銷。期內每股基本虧損約為7.80港仙，而去年同期則為每股虧損約3.10港仙。本集團個別業務分部的概覽載列如下。

物業發展

於截至二零二六年六月三十日止六個月，該業務分部確認收益約為32.0百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：87.4百萬港元）。於二零二六年六月三十日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)虹方；(b)雲之端；及(c)雨後；以及兩項待發展項目，即(d)觀塘地盤項目；及(e) Big Triangle 項目（由本集團一間聯營公司持有）。本集團於中期期間及於二零二六年六月三十日的現時物業發展項目整體概要及最新情況如下：

香港項目：

- (a) 虹方：於截至二零二六年六月三十日止六個月，銷售竣工單位及就持作待售物業確認暫時租金收入分別為約零港元及5.0百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：分別為約1.1百萬港元及4.6百萬港元）。
- (b) 雲之端：鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團重新發展該樓宇。雲之端已於二零二二年竣工，且已自二零二二年第二季度起確認收益。雲之端的物業單位均已全部售出及竣工。



- (c) 雨後項目：本集團將雨後發展成為豪華時尚共享公寓住宅綜合體，面向追求高品質及設計感的生活方式的年輕住戶。該項目提供335個住宅單位、5間地鋪及65個停車位。預售許可已於二零二三年二月發出，並分別於二零二三年四月及二零二三年十月獲授入伙紙及合約完成證明書。自二零二三年下半年起已完成竣工及確認收益。截至二零二六年六月三十日止六個月，收益約31.9百萬港元已於完成及交付該項目的2間地鋪及7個停車位時確認（截至二零二五年六月三十日止六個月：收益約77.6百萬港元已於完成及交付該項目的5個住宅單位及31個停車位時確認）。
- (d) 觀塘地盤項目：本集團繼續推進觀塘地盤（面積約12,600平方呎）之重建，以充分發揮該地盤的優越地理位置及維多利亞港全景優勢；於二零二五年第四季度，城市規劃委員會已批准將土地用途更改為商業酒店用途，並已就合共988個房間取得規劃許可，而教育局亦已就擬議「城中學舍計劃(hostel in the city)」計劃給予正式支持。經批准的土地用途變更及監管支持預期可降低項目風險、提升市場吸引力及資產價值，並為本集團帶來穩定的經常性收入來源。

韓國首爾項目：

- (e) Big Triangle項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，該項目於二零二二年度由本集團設立的一間聯營公司及兩名獨立第三方重新發展為高端知名大廈及零售綜合體。本集團於二零二二年收購該項目作為於一間聯營公司的投資。收購該項目的土地及設計工程於二零二三年第一季度完成。該項目的拆卸工程已於二零二三年第二季度完工，而建設工程則預計將於二零二七年完工。

物業投資

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

截至二零二六年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益合共約為20.0百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約21.1百萬港元），較去年同期輕微減少約1.1百萬港元。以下為物業投資業務（包括服務公寓、倉儲及工作間）所得收益的明細：

城市服務公寓

城市服務公寓主要於香港從事經營服務式公寓，其提供之套房均按月續訂，條款靈活，傢俱齊全。目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。截至二零二六年六月三十日止六個月，於此分部確認的收益約為1.7百萬港元，與截至二零二五年六月三十日止六個月約1.7百萬港元之收益持平。儘管兩個期間的收益變動不大，但由於預計未來幾年香港學生公寓的需求龐大，本集團未來擬將重心轉移至本分部。

城市倉儲及工作間

城市工作間主要從事提供24小時共用工作空間，包括私人房間、共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌及虛擬辦公室以及多個地點會員服務。我們的收費計劃彈性，且所有工作空間均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業客戶的完善設備，以迎合不同需要。城市倉儲專注於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。截至二零二六年六月三十日止六個月，於此分部確認的收益約為17.6百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約18.8百萬港元），與去年同期相比並無大幅變動，表明該服務於香港市場擁有持續需求。

於二零二六年六月三十日，本集團的投資物業組合總賬面值約為398.6百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約484.5百萬港元），其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地353.3百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約435.2百萬港元），及符合投資物業定義的使用權資產（「**使用權資產**」）45.3百萬港元（二零二五年十二月三十一日：49.3百萬港元）。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為363.0百萬港元（二零二五年十二月三十一日：448.5百萬港元），其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地322.8百萬港元（二零二五年十二月三十一日：404.7百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產40.2百萬港元（二零二五年十二月三十一日：43.8百萬港元）。餘下投資物業分類至葡萄酒業務分部。

本集團亦會評估購買投資物業的潛在機會，並評估是否有任何發展物業具備可轉換為投資物業的升值潛力，從而產生更穩定的租金收入。

提供物業管理服務

本集團為五項竣工項目天際中心、星星中心、虹方、雲之端及雨後以及上環兩幢商業大樓及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理及安保服務。於截至二零二六年六月三十日止六個月，於此分部確認的收益約為6.2百萬港元，而於二零二五年同期則約為6.9百萬港元。收益略為穩定彰顯本集團於市場的品牌優勢。本集團相信，提供全方位優質物業管理及安保服務將會進一步提升我們的品牌知名度。隨著我們的服務擴展至其他物業業主及發展商，我們預期此分部將持續增長，從而有助本集團長期產生穩定收益。



提供融資

本集團為自有商業及工業發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。於截至二零二五年六月三十日止六個月，於此分部產生的收益約為1.0百萬港元。鑒於維持小規模貸款組合的成本效益考慮，本集團已於二零二五年八月以代價14.6百萬港元向一名獨立第三方買家出售全資附屬公司星星信貸有限公司之全部已發行股本及其結欠集團實體之所有債項。

清潔及裝修工程

本集團提供清潔及為本集團所管理物業的業主提供裝修工程。於截至二零二六年六月三十日止六個月，於此業務分部產生的收益約為2.3百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：3.0百萬港元），收益輕微下降。本集團預期此分部通過提高工程質量及以較低成本高效運營而對其他業務領域產生協同效應。

葡萄酒業務

本集團從事向香港當地居民銷售葡萄酒，透過城市酒業提供交付服務及透過城市酒窖提供專業葡萄酒儲存租賃。於截至二零二六年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為6.6百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約9.8百萬港元），同比減少約3.2百萬港元。優質葡萄酒銷售收益下降乃主要受宏觀經濟逆風、非必需消費模式轉變以及全球生活方式演變等多重因素共同影響。

本集團葡萄酒業務分部分類下的投資物業組合總賬面值約為35.6百萬港元（二零二五年十二月三十一日：36.0百萬港元），其中包括位於香港的工業大廈的一個單位30.5百萬港元（二零二五年十二月三十一日：30.5百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產5.1百萬港元（二零二五年十二月三十一日：5.5百萬港元）。

基金投資與管理

本集團基金投資之賬面總額約為5.2百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約5.2百萬港元）。為拓寬融資來源以及擴大物業發展業務的市場份額，本集團計劃日後設立及管理房地產基金以籌集更多資金。

資本結構

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司股本並無變動（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

流動資金及財務資源

本集團於二零二六年六月三十日的總權益約為482.6百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約536.1百萬港元）。於二零二六年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約13.1百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約9.5百萬港元）。本集團的流動資產淨值約為125.8百萬港元（二零二五年十二月三十一日：84.9百萬港元）。本集團的流動資產約為1,333.3百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約1,410.0百萬港元）。流動資產減少主要由於物業單位銷售（被分類為持作出售物業）。本集團的流動負債約為1,207.5百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約1,325.1百萬港元）。流動負債減少主要由於中期期間使用物業單位銷售產生的所得款項償還借貸。

本集團一般以內部所產生的現金流量、可換股債券及銀行借貸為其營運提供資金。於二零二六年六月三十日，本集團擁有的由本公司發行的可換股債券負債部分為約58.6百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約62.5百萬港元）；及尚未償還借貸約為994.4百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約1,123.0百萬港元）。於二零二六年六月三十日的借貸由本集團物業、已質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）分別由二零二五年十二月三十一日的約209.5%下降至二零二六年六月三十日的約206.1%，以及由二零二五年十二月三十一日的約207.7%下降至二零二六年六月三十日的約203.4%。於截至二零二六年六月三十日止六個月並無重大變化。

本集團的債務對資產比率（借貸總額減現金及現金等價物除以總資產）於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日分別約為56.0%及54.3%。

本集團於二零二六年六月三十日之資本承擔為約14.7百萬港元（二零二五年十二月三十一日：約14.9百萬港元）。

於二零二六年六月三十日，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

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

可換股債券

於二零二零年七月二十一日，本公司（作為買方）與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited（作為賣方）訂立收購協議，以總代價460,000,000港元收購Metropolitan Group (BVI) Limited之待售股份及待售貸款（定義見本公司日期為二零二零年九月十五日之通函），其將以(i)現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成（「**非常重大收購事項**」）。非常重大收購事項之完



管理層討論及分析

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。

於截至二零二六年六月三十日止六個月並無贖回或轉換可換股債券（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

外匯

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

為減輕與其韓國業務相關的貨幣風險，本集團為自然對沖該貨幣波動維持適當水平的韓圓外部借貸。本集團的韓圓貨幣風險主要來自將韓國附屬公司以韓圓為功能貨幣的流動資產及負債及為支付未來發展成本而持有的韓圓存款換算為港元。

於二零二六年六月三十日，境外借貸為約27億韓圓（約13.7百萬港元）（二零二五年十二月三十一日：約27億韓圓（約14.7百萬港元）），作為韓國業務經營之營運資金貸款。境外借貸預期二零二七年全部償還。於二零二六年六月三十日，該等借貸的利率為每年介乎4.6%至7.0%（二零二五年十二月三十一日：每年介乎4.6%至6.4%）。

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

資產質押

於二零二六年六月三十日，本集團的投資物業、待售物業及已抵押銀行存款之賬面值分別約為353.3百萬港元、1,288.4百萬港元及2.2百萬港元（二零二五年十二月三十一日：分別約435.2百萬港元、1,357.0百萬港元及零），均已質押作為本集團信貸融資的抵押。

遵守相關法律及法規

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



所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告其他地方所披露者外，於本報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購或出售事項，而本集團截至二零二六年六月三十日概無其他重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團聘有95名僱員（二零二五年十二月三十一日：117名僱員）及委任7名董事（二零二五年十二月三十一日：7名董事）。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供教育津貼、醫療計劃、在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。

潛在風險及不明朗因素

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



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

前景

進入二零二六年上半年，通脹壓力趨緩、利率放緩，加上政府放寬購買住宅物業的投資移民政策，以及受大學教育資助委員會資助大學的非本地本科生錄取配額增加，這些因素均有助於重振香港物業市場的買家及投資者信心。

我們預期住宅需求將逐步復甦，特別是地段優越、適合自住及長期投資的中型單位。二零二六年上半年租賃市場仍具韌性。在人才引進計劃及持續推行「城中學舍」計劃的推動下，區內人口流入實現增長，租賃住房及專建學生宿舍的需求仍然殷切。年內續約活動有所改善，在市場基本面允許的情況下有選擇地實施租金調整。就本集團而言，位於觀塘偉業街的學生公寓組合將是二零二六年的主要著力點。

零售及臨街商舖的表現呈現選擇性復甦態勢，以社區為主的零售物業受惠於穩定的本地客流及社區消費。我們仍專注於優化租戶組合，並針對性地提升資產質素，以把握需求持續改善帶來的機會。

營運方面，我們欣然呈報，「雨後」項目銷售維持強勁勢頭，住宅單位已於二零二五年全部售出，充分印證了我們的產品定位、定價策略及銷售執行能力。當前，我們的首要任務是將「雨後」及「虹方」項目餘下的零售商舖、商業單位及停車位變現。視乎慣常的竣工程序及市場時機，我們預計該等交易將於未來數季內完成。與此同時，我們將透過主動租賃、針對性翻新及租戶保留措施，維持穩定的經常性收入。

財務方面，我們將主動管理債務到期狀況、有選擇性地進行再融資以取得更優惠條件，以及維持充裕流動性，以增強資產負債表。透過該審慎策略，本集團將保持財務靈活性及控制風險，並能及時把握投資良機。

憑藉縝密的發展佈局、審慎的資本管理及積極的資產管理，本集團蓄勢待發，將於二零二六年把握市場氛圍回暖的機會，推動銷售及租賃業務回升，並繼續為股東及持份者創造可持續價值。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無宣派末期股息（二零二四年十二月三十一日：無）。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見經不時修訂、補充或以其他方式修改的香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及／或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／或淡倉；或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：



(A) 於二零二六年六月三十日於股份及相關股份中的好倉：

董事／主要行政人員姓名	持有股份數目 (實益擁有人／ 透過受控制法團)	於購股權之權益 (附註2)	於上市公司的 其他衍生權益	總計	佔本公司股權 概約百分比 (附註4)
陳文輝先生	440,710,800 (附註1)	10,600,000	836,000,000 (附註3)	1,287,310,800	200.67%
張慧璇女士	300,000	2,900,000	—	3,200,000	0.50%
李立人先生	—	6,700,000	—	6,700,000	1.04%
徐穎德先生	—	600,000	—	600,000	0.09%
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. 該等百分比乃根據二零二六年六月三十日的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。

(B) 於二零二六年六月三十日於債權證中的好倉：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視作或當作持有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，據董事所知悉，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的權益或淡倉：

於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	於購股權之 權益	佔本公司股權 概約百分比 (附註3)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人 (附註1)	432,140,800	—	67.36%
林建國先生	實益擁有人	39,645,200	—	6.18%
Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited	實益擁有人 (附註2)	836,000,000	—	130.32%

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited 為432,140,800股普通股的登記或實益擁有人。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
2. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 於836,000,000股股份中擁有權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 由陳文輝先生間接持有100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該等百分比乃根據二零二六年六月三十日的已發行股份總數（即641,498,000股股份）計算。
4. 上述所有權益均為好倉。

於二零二六年六月三十日，據董事所知悉，概無任何人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉。

購股權計劃

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

根據購股權計劃規則，購股權乃按以下方式行使：

授出日期	已授出購股權總數	行使期	行使價格
二零一七年一月二十五日 (附註2)	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
二零二六年一月二十八日	32,500,000	二零二七年一月二十九日至 二零三六年一月二十八日	0.145港元

附註：

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

於截至二零二六年六月三十日止六個月，概無根據已更新計劃授權限額授出之購股權已失效；及概無購股權已註銷或行使。



本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月（「期內」）之購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	於二零二六年					於二零二六年		佔本公司
	一月一日					六月三十日	已發行股份	
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使	之概約 百分比	
執行董事								
陳文輝先生	10,000,000	600,000	–	–	–	10,600,000	1.65%	
張慧璇女士	2,300,000	600,000	–	–	–	2,900,000	0.45%	
李立人先生	2,346,400	6,000,000	–	–	1,646,400	6,700,000	1.04%	
非執行董事								
嚴國文先生	1,070,400	600,000	–	–	1,670,400	–	–	
徐穎德先生	–	600,000	–	–	–	600,000	0.09%	
獨立非執行董事								
陳華敏女士	1,070,400	600,000	–	–	1,670,400	–	–	
李仲明先生	1,070,400	600,000	–	–	1,670,400	–	–	
黃偉桃博士	600,000	600,000	–	–	–	1,200,000	0.19%	
其他								
其他合資格參與者	5,900,000	22,300,000	–	–	50,000	28,150,000	4.54%	
	24,357,600	32,500,000	–	–	6,707,600	50,150,000		

附註：

1. 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。

董事於競爭業務之權益

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

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

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，除董事及彼等的緊密聯繫人獲委任以代表本公司及／或本集團權益而進行之業務外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

進行證券交易的標準守則

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

上市規則第13.18條及13.21條之披露

根據上市規則第13章第13.21條所載持續責任，下列為本公司控股股東根據上市規則第13.18條有關特定表現契諾的貸款協議詳情。因此根據上市規則第13.17條及第13.19條，該貸款協議的存在沒有對本公司構成報告責任。

- 於二零二零年十一月二十七日，本公司與一家銀行就一筆循環貸款30,000,000港元的一般銀行融資訂立融資協議。根據該融資協議的條款，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於51%的股權。於該貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二二年九月六日，財誌有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行就一筆金額最多合共40,000,000港元的循環貸款訂立一份融資協議。根據融資協議的條款，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。



企業管治及其他資料

- 於二零二二年十一月九日，秋汜（香港）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行（「該銀行」）就一筆金額最多合共125,000,000港元的循環貸款訂立一份融資協議。根據融資協議的條款，陳文輝先生須直接或間接維持本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。

於二零二六年六月三十日，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有440,710,800股股份的權益，佔本公司已發行股份的約68.69%。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事認為，於報告期，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，而該守則條文規定主席及行政總裁的角色須由不同人士擔任。

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

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

董事資料變動

截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報日期後及直至本報告日期，本公司並不知悉任何董事資料的變動根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。



審核委員會

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

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即康仕龍先生、梁家鈿先生及蒙焯威先生，康仕龍先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及中期報告，並同意本公司採納之會計原則及常規。

為及代表董事會
星星集團亞洲有限公司
主席
陳文輝

香港，二零二六年八月三十一日



中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	4	67,107	129,328
銷售及服務成本		(75,286)	(82,390)
(毛損)／毛利		(8,179)	46,938
其他收入	5	8,604	9,077
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	13	–	114
銀行借貸修改收益	16	42,431	–
投資物業公平值變動虧損		(30,173)	–
銷售開支		(1,498)	(4,854)
行政開支		(24,972)	(30,753)
融資成本	6	(35,672)	(40,080)
分佔一間聯營公司之業績		(727)	(151)
出售一間附屬公司之收益		–	1,627
除稅前虧損	7	(50,186)	(18,082)
所得稅抵免	8	156	24
期內虧損		(50,030)	(18,058)
期內其他全面收益			
後續有可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(3,461)	5,306
期內全面收益總額		(53,491)	(12,752)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(50,051)	(19,867)
非控股權益		21	1,809
		(50,030)	(18,058)
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		(53,512)	(14,561)
非控股權益		21	1,809
		(53,491)	(12,752)
每股虧損			
－基本（港仙）	10	(7.80)	(3.10)
－攤薄（港仙）	10	(7.80)	(3.10)



中期簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	4,503	1,028
投資物業		398,587	484,506
於一間聯營公司之投資		3,139	4,747
遞延稅項資產		1,786	1,786
按金及其他應收款項	14	3,790	3,820
應收一間聯營公司款項		6,941	7,080
按公平值計入損益之金融資產	12	55,457	76,962
		474,203	579,929
流動資產			
存貨		5,543	7,451
待售物業		1,288,704	1,357,014
貿易及其他應收款項	14	22,694	34,960
按公平值計入損益之金融資產	12	1,011	1,011
應收關聯公司款項		–	3
可收回稅款		29	29
代管人賬目		82	–
已抵押銀行存款		2,191	–
銀行結餘及現金		13,065	9,545
		1,333,319	1,410,013
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	139,575	128,847
合約負債		1,575	1,587
按公平值計入損益之金融負債	13	3,971	5,357
應付一名董事款項		53,261	53,679
應付關聯公司款項		2	2
租賃負債		19,492	17,829
稅項負債		260	260
借貸	16	989,352	1,117,566
		1,207,488	1,325,127
流動資產淨值		125,831	84,886
總資產減流動負債		600,034	664,815



中期簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		27,593	30,211
其他應付款項		–	4,254
借貸	16	5,068	5,408
可換股債券－負債部分	17	58,616	62,538
遞延稅項負債		26,163	26,319
		117,440	128,730
資產淨值		482,594	536,085
資本及儲備			
股本	18	6,415	6,415
儲備		493,141	546,653
本公司擁有人應佔權益		499,556	553,068
非控股權益		(16,962)	(16,983)
總權益		482,594	536,085



中期簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	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	股東出資 千港元	可換股債券 —權益部分 千港元	合併儲備 千港元	保留盈利／ (累計虧損) 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日(經審核)	6,415	233,457	7,058	(12,127)	193,911	313,698	(150,227)	225,353	817,538	(16,069)	801,469
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(19,867)	(19,867)	1,809	(18,058)
期內其他全面收益	-	-	-	5,306	-	-	-	-	5,306	-	5,306
期內全面收益總額	-	-	-	5,306	-	-	-	(19,867)	(14,561)	1,809	(12,752)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	7,058	(6,821)	193,911	313,698	(150,227)	205,486	802,977	(14,260)	788,717
於二零二六年一月一日(經審核)	6,415	233,457	7,058	(8,426)	193,911	313,698	(150,227)	(42,818)	553,068	(16,983)	536,085
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(50,051)	(50,051)	21	(50,030)
期內其他全面收益	-	-	-	(3,461)	-	-	-	-	(3,461)	-	(3,461)
期內全面收益總額	-	-	-	(3,461)	-	-	-	(50,051)	(53,512)	21	(53,491)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	7,058	(11,887)	193,911	313,698	(150,227)	(92,869)	499,556	(16,962)	482,594



中期簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營運活動所產生現金淨額	48,586	69,355
來自投資活動之現金流量		
購買投資物業	(235)	—
購買物業、廠房及設備	(381)	(864)
按公平值計入損益之金融資產投資	—	(21,841)
贖回一項按公平值計入損益之金融資產所得款項	17,450	—
出售一間附屬公司之所得款項	—	1,100
出售投資物業之所得款項	61,700	—
解除已抵押銀行存款	—	10,000
自銀行結餘及已抵押銀行存款獲取利息	1	141
投資活動所得／(所用)現金淨額	78,535	(11,464)
來自融資活動之現金流量		
籌得借貸	600	71,624
償還借貸	(85,805)	(87,016)
償還租賃負債	(12,248)	(10,243)
償還一名董事墊款	(679)	(17,606)
已付利息	(18,117)	(32,461)
償還可換股債券利息	(7,352)	—
融資活動所用現金淨額	(123,601)	(75,702)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,520	(17,811)
期初現金及現金等價物	9,545	28,855
期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	13,065	11,044
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	13,065	11,044



1. 編製基準

星星集團亞洲有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄D2之適用披露規定編製。

2. 會計政策

截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

除應用經修訂香港財務報告準則會計準則產生之會計政策變動外，截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零二五年度財務報表」）所遵循者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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

香港財務報告準則第9號及第7號（修訂本） 金融工具的分類和計量

本集團於本期間並無採納任何尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

採納該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 採用判斷及估計

於編製該等中期簡明綜合財務報表過程中，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與二零二五年度財務報表所應用者相同。

4. 收益及分部資料

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
客戶合約收益		
出售物業	31,972	87,424
提供物業管理及安保服務	6,211	6,971
提供清潔及裝修工程	2,269	3,005
葡萄酒貿易	2,635	5,781
	43,087	103,181
其他來源收益		
出租以下項目之租金收入：		
— 商舖及農地	674	593
— 服務公寓	1,717	1,673
— 倉儲及工作間	17,637	18,811
— 酒窖	3,992	4,035
自提供融資獲取利息收入	—	1,035
	24,020	26,147
總收益	67,107	129,328



4. 收益及分部資料 (續)

(A) 分拆來自客戶合約之收益

分部	出售物業		提供物業管理服務		葡萄酒業務		清潔及裝修工程		總計	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
出售物業	31,972	87,424	-	-	-	-	-	-	31,972	87,424
提供物業管理及安保服務	-	-	6,211	6,971	-	-	-	-	6,211	6,971
提供清潔及裝修工程	-	-	-	-	-	-	2,269	3,005	2,269	3,005
葡萄酒貿易	-	-	-	-	2,635	5,781	-	-	2,635	5,781
總計	31,972	87,424	6,211	6,971	2,635	5,781	2,269	3,005	43,087	103,181
地區市場										
香港	31,972	87,424	6,211	6,971	2,635	5,781	2,269	3,005	43,087	103,181
收益確認的時間										
時間點	31,972	87,424	-	-	2,635	5,781	-	-	34,607	93,205
隨時間	-	-	6,211	6,971	-	-	2,269	3,005	8,480	9,976
總計	31,972	87,424	6,211	6,971	2,635	5,781	2,269	3,005	43,087	103,181



4. 收益及分部資料 (續)

(B) 分部資料

本集團根據香港財務報告準則第8號營運分部的可申報及營運分部如下：

1. 物業發展－出售物業
2. 物業投資－自出租物業獲取租金收入
3. 物業管理服務－提供物業管理及安保服務
4. 清潔及裝修工程－提供建築及裝修工程
5. 提供融資－向物業買家提供融資服務
6. 葡萄酒業務－銷售葡萄酒及來自租賃酒窖的租金收入

4. 收益及分部資料 (續)

(B) 分部資料 (續)

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的收益及業績分析：

	分部收益		分部業績	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業發展	31,972	87,424	(16,379)	(10,486)
物業投資	20,028	21,077	(23,389)	5,249
提供物業管理服務	6,211	6,971	1,008	844
清潔及裝修工程	2,269	3,005	395	434
提供融資	—	1,035	—	(832)
葡萄酒業務	6,627	9,816	2	140
媒體製作服務	—	—	—	(138)
	67,107	129,328	(38,363)	(4,789)
未分配收入			746	933
未分配開支			(10,204)	(11,488)
融資成本			(2,365)	(2,738)
除稅前虧損			(50,186)	(18,082)

分部業績指各分部並無分配若干其他收入、行政開支及融資成本時所賺取之溢利或所產生之虧損。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。



4. 收益及分部資料 (續)

(B) 分部資料 (續)

以下為本集團按可申報及營運分部劃分的資產及負債分析：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業發展	1,368,517	1,398,952
物業投資	376,593	461,736
提供物業管理服務	3,669	3,578
清潔及裝修工程	2,445	2,440
提供融資	—	43,972
葡萄酒業務	50,202	65,654
總分部資產	1,801,426	1,976,332
未分配資產	6,096	13,610
綜合總資產	1,807,522	1,989,942
分部負債		
物業發展	1,000,874	1,023,082
物業投資	286,238	340,359
提供物業管理服務	758	1,018
清潔及裝修工程	4,327	4,540
提供融資	—	40,418
葡萄酒業務	22,413	34,451
總分部負債	1,314,610	1,443,868
未分配負債	10,318	9,989
綜合總負債	1,324,928	1,453,857

4. 收益及分部資料 (續)

(B) 分部資料 (續)

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除若干按公平值計入損益之金融資產、若干已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未歸屬於可申報分部的公司資產外，所有資產均分配至營運分部；及
- 除若干借貸、可換股債券的負債部分及其他未歸屬於可申報分部的公司負債外，所有負債均分配至營運分部。

5. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行結餘所賺取的利息收入	1	141
待售物業的暫時租金收入	7,268	8,153
其他	1,335	783
	8,604	9,077



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

6. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
借貸	30,164	34,305
一名董事墊款	1,578	1,881
租賃負債利息	1,565	1,479
可換股債券的推算利息	2,365	2,415
借貸成本總額	35,672	40,080

7. 除稅前虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前虧損已於扣除／(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	1,909	1,968
其他員工成本		
－薪金及其他津貼	11,122	13,003
－退休福利計劃供款	496	557
總員工成本	13,527	15,528
核數師酬金	22	189
已確認為開支的存貨成本(包括撇減待售物業)	70,351	80,568
物業、廠房及設備折舊	197	291
使用權資產折舊	697	753
出售一間附屬公司之收益	–	(1,627)
銀行借貸修改收益	42,431	–
貿易及租賃應收款項的減值虧損／(減值虧損撥回)	1,247	(78)



8. 所得稅抵免

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅－即期稅項	156	24

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

於韓國的集團實體須繳納韓國企業所得稅，其中包括國家及地方稅（統稱為「**韓國企業所得稅**」）。全球範圍內合資格實體之估計應課稅溢利按9%至24%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無估計應課稅溢利，因此未就韓國企業所得稅計提撥備。

9. 股息

於本期間，本公司董事不建議派付任何截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息。

本公司董事不建議派付任何截至二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止六個月之中期股息。



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	(50,051)	(19,867)
攤薄潛在普通股之影響：		
— 可換股債券之利息（扣除稅項）（附註）	不適用	不適用
用於計算每股攤薄虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	(50,051)	(19,867)

	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	641,498	641,498
攤薄潛在普通股之影響：		
— 本公司已發行的尚未行使購股權（附註）	不適用	不適用
— 可換股債券（附註）	不適用	不適用
用於計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	641,498	641,498

附註：

截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月，概無計算每股攤薄虧損，原因為可換股債券及購股權引起之潛在攤薄普通股對呈列之每股基本虧損數額具有反攤薄影響。

11. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備4,391,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：864,000港元）。兩個期間內並無出售物業、廠房及設備。



12. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	3,635	3,635
非上市參與式票據	(b)	1,519	1,519
衍生金融工具－贖回選擇權	(c)	1,011	1,011
非上市債券投資	(d)	50,303	54,381
主要管理人員保險合約	(e)	–	17,427
總計		56,468	77,973
分類為：			
按公平值計入損益之金融資產：			
－非即期		55,457	76,962
－即期		1,011	1,011
		56,468	77,973

附註：

- (a) 本集團於過往年度以成本5,000,000港元認購非上市私募股權基金，佔總基金規模的10%。本集團概無就損益的公平值變動確認公平值收益（截至二零二五年六月三十日止六個月：收益114,000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值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (b) 於二零二六年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元（二零二五年十二月三十一日：1,519,000港元）。概無公平值變動於損益內確認（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。該非上市參與式票據的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (c) 該結餘指有關可換股債券的贖回衍生工具部分（附註17）。
- (d) 於二零二四年七月三十一日，本集團一間聯營公司向其股東及一名獨立第三方投資者發行本金總額為59,456,000,000韓圓的利潤參與式債券。本集團已認購本金額為9,926,585,000韓圓（相當於56,110,000港元）的利潤參與式債券。該債券為無抵押，並按年利率4.6%計息。該債券的本金及利息可於二零二七年十二月三十一日贖回。此外，於聯營公司股東全面贖回債券及退還投資後，債券持有人（包括本集團）有權根據其認購債券本金額的比例及聯營公司股東的投資參與聯營公司宣派的股息。概無公平值變動於損益內確認（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。該非上市債券投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入值的估值技巧計量，因此被分類為公平值層級的第3級。
- (e) 於本期間，本集團已退保強制分類為按公平值計入損益之金融資產的主要管理人員人壽保險保單。根據該人壽保險保單（「保單」），受益人及保單持有人為本集團董事陳文輝先生，投保總額為2,940,000美元（相當於22,933,000港元）。本集團已就退保確認收益99,456港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。



13. 按公平值計入損益的金融負債

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
衍生金融工具－價格保護	3,971	5,357

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據與若干物業買家訂立的銷售合約的定價條款，若自簽署初步買賣協議（「初步買賣協議」）後的月份至二零二四年十二月的平均物業價格指數，低於簽署初步買賣協議當月的原始物業價格指數，則該等買家將符合資格享有價格保護。合約中的價格保護條款作為衍生金融負債進行入賬。概無衍生工具的公平值變動於期內的損益中確認（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

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

14. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(客戶合約)	(a)	4,980	5,077
租賃應收款項	(a)	6,423	6,664
		11,403	11,741
減：信貸虧損撥備		(4,365)	(3,123)
		7,038	8,618
按金及其他應收款項以及預付款項			
—租賃按金及其他應收款項	(b)	17,336	28,431
—預付款項		2,110	1,731
		19,446	30,162
減：信貸虧損撥備		—	—
		19,446	30,162
分析為：			
—非流動部分	(b)	3,790	3,820
—流動部分		22,694	34,960
		26,484	38,780



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

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

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

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,415	3,045
31至90日	1,622	2,023
91至180日	1,305	1,067
181至365日	1,155	744
超過365日	541	1,739
	7,038	8,618

於兩個報告期末，本集團的所有貿易應收款項及租賃應收款項均已逾期。本集團就租賃應收款項持有保證金作為抵押品。

- (b) 於二零二六年六月三十日，結餘包括賬面值為3,790,000港元 (二零二五年十二月三十一日：3,820,000港元) 的其他應收款項，其按0.003% 年利率計息，並須於二零三二年十一月償還。



15. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	(a)	657	489
應付保留金	(b)	12,763	12,813
其他應付款項、已收按金及應計費用			
— 已收租賃及其他按金		13,160	19,332
— 應計建築成本		33,440	32,506
— 應計分紅		182	317
— 應計代理佣金		29,753	29,618
— 應計管理費		1,285	878
— 應計法律及專業費用		2,868	3,356
— 應付利息		15,499	5,029
— 預收租金收入		17,875	18,756
— 其他		12,093	10,007
		139,575	133,101
減：非流動部分		—	(4,254)
		139,575	128,847

附註：

(a) 所有貿易應付款項沒有獲授信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	125	5
31至90日	48	21
91至180日	—	43
181至365日	—	—
超過365日	484	445
	657	514

(b) 於二零二六年六月三十日，賬齡分別為一年內及一年以上之應付保留金為零及12,763,000港元（二零二五年十二月三十一日：零及12,813,000港元）。於二零二六年六月三十日及二零二五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。



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 借貸

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	989,352	1,112,663
其他借貸	5,068	5,408
銀行透支	—	4,903
	994,420	1,122,974
分析為：		
— 即期部分	989,352	1,117,566
— 非即期部分	5,068	5,408
	994,420	1,122,974
載有按要求償還條款的借貸（在流動負債下列示）的計劃償還期：		
— 一年內	914,016	1,011,322
— 超過一年但不超過兩年	3,086	19,004
— 超過兩年但不超過五年	9,257	6,236
— 超過五年	41,656	46,011
	968,015	1,082,573
並無載有按要求償還條款的借貸的計劃償還期：		
— 一年內	21,337	34,993
— 超過一年但不超過兩年	5,068	5,408
— 超過兩年但不超過五年	—	—
	26,405	40,401

16. 借貸 (續)

本集團所面臨的借貸風險及合約到期日期 (或重設日期) 如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息借貸：		
一年內	935,353	1,046,315
超過一年但不超過兩年	3,086	19,004
超過兩年但不超過五年	9,257	6,236
超過五年	41,656	46,011
	989,352	1,117,566
定息借貸：		
一年內	—	—
超過一年但不超過兩年	5,068	5,408
	5,068	5,408
	994,420	1,122,974

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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率：		
— 定息借貸	4.6%	4.6%
— 浮息借貸	3.75% 至 7.03%	3.75% 至 6.39%



16. 借貸(續)

借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
— 發展中物業	796,909	794,946
— 已竣工物業	491,508	562,068
	1,288,417	1,357,014
投資物業	353,346	435,168
已抵押銀行存款	2,191	—
	1,643,954	1,792,182

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團的一項銀行借貸亦由本公司一名董事控制的公司所擁有的位於韓國的若干物業作抵押。

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

於二零二六年六月三十日，本集團就有關總賬面值411,708,000港元（二零二五年十二月三十一日：411,708,000港元）的銀行借貸違反本集團的若干財務比率。該等銀行借貸被分類為流動負債，並計入上述計劃於一年內償還的借貸。

於二零二六年六月二十六日，本集團與上海商業銀行有限公司（「該銀行」）訂立和解契據，以重組其銀行借貸的還款條款。根據和解契據，本集團同意交出「虹方」餘下待售物業的管有權，並就多個於該銀行開立的銀行賬戶簽立押記作為抵押。根據香港財務報告準則第9號，該重組按金融負債之非重大修改入賬，原因為經修改條款下合約現金流量現值之變動（按原實際利率貼現）少於10%。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月已於損益確認銀行借貸修改收益42,431,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

17. 可換股債券

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

票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息付款到期日起計延遲票息付款最多10年。董事認為，本公司有權於報告期後至少十二個月延遲票息付款，因此將可換股債券的負債部分分類為非流動負債。包含負債、贖回選擇權及換股權部分的可換股債券在初始確認時分別分類至各自的項目。

於報告期末，贖回選擇權之公平值由有贖回選擇權及無贖回選擇權之等值可換股債券之公平值差額釐定。初步確認時之負債部分及就可換股債券隨後確認之利息開支之實際利率按實際年利率7.87%計算。可換股債券自其發行以來概無贖回及轉換。

期內及去年可換股債券各組成部分之變動載列如下：

	贖回衍生 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
於二零二五年一月一日（經審核）	1,952	(60,662)	(313,698)	(372,408)
確認實際推算利息開支	—	(4,968)	—	(4,968)
公平值變動	(941)	—	—	(941)
利息償還	—	3,092	—	3,092
於二零二五年十二月三十一日（經審核） 及二零二六年一月一日	1,011	(62,538)	(313,698)	(375,225)
確認實際推算利息開支	—	(2,365)	—	(2,365)
利息償還	—	6,287	—	6,287
於二零二六年六月三十日（未經審核）	1,011	(58,616)	(313,698)	(371,303)



中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 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。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，可換股債券之贖回選擇權衍生工具部分之公平值估值的主要輸入數據如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 (經審核)
股價	0.120港元	0.121港元
轉換價	0.5港元	0.5港元
無風險利率	3.59%	3.58%
波幅	62.42%	54.93%

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及 二零二六年六月三十日	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及 二零二六年六月三十日	641,498,000	6,415

19. 資本承擔

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關已訂約但未撥備的物業發展項目資本開支	14,685	14,863



20. 金融工具之公平值計量

計入本集團財務報表之多項資產及負債須按公平值計量及／或作出公平值披露。

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

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

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

本集團之投資物業及按公平值計入損益之金融資產及負債於各報告期末乃按公平值計量。於截至二零二六年六月三十日止六個月，第1層與第2層間並無轉撥，亦無轉入或轉出第3層。

於二零二六年六月三十日之估值技巧如下：

有關第3層公平值計量之資料

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

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 (經審核)
無風險利率	2.85%	2.85%
信貸風險溢價	1.53%	1.53%
流動資金溢價	1.50%	1.50%



20. 金融工具之公平值計量 (續)

上述利率單獨越高將導致非上市債券投資公平值越低。

贖回選擇權的公平值乃根據附註17所載之假設計量。

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

於兩個期間內，估值技巧概無變動。

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

21. 關聯方披露

(I) 交易

除其他部分所披露者外，本集團於期內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱／姓名	交易性質	截至以下日期止六個月	
		二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
陳文輝先生 (董事)	融資成本 (附註(a))	1,578	1,881
	向本集團購買一間附屬公司之代價 (附註(c))	-	(1,100)
衡鎮有限公司 (「衡鎮」)	租賃開支 (附註(b))	1,140	1,183

附註：

(a) 截至二零二六年六月三十日止六個月，來自一名董事之貸款按每年6.0% (截至二零二五年六月三十日止六個月：每年7%) 計息。

(b) 收取之租賃開支或付款乃基於本集團佔用之辦公室面積及雙方協定之租金。

(c) 代價乃按雙方協定的價格釐定。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

21. 關聯方披露 (續)

(II) 主要管理人員報酬

本公司董事獲識別為本集團的主要管理層成員。彼等的報酬披露於附註7。

22. 期後事項

於二零二六年七月二十四日，本集團與一名獨立第三方買家訂立臨時買賣協議，以代價32,877,900港元出售一項投資物業。交易預期於二零二六年十月二十三日完成。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二六年七月二十四日刊發的公告。

