



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

中期報告  
2022



# 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	13
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	22
中期簡明綜合財務狀況表	23
中期簡明綜合權益變動表	25
中期簡明綜合現金流量表	26
中期簡明綜合財務報表附註	27

## 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](http://www.stargroup.net)

## 董事會

### 執行董事

陳文輝先生  
張慧璇女士  
許瑩瑩女士(於二零二二年二月七日辭任)

### 非執行董事

徐穎德先生(於二零二二年二月七日獲委任)  
嚴國文先生

### 獨立非執行董事

李仲明先生  
陳華敏女士  
黃偉桃博士

## 公司秘書

張慧璇女士 (FCG HKFCG)

## 審核委員會

陳華敏女士(主席)  
李仲明先生  
黃偉桃博士

## 提名委員會

陳文輝先生(主席)  
李仲明先生  
黃偉桃博士

## 薪酬委員會

陳華敏女士(主席)  
陳文輝先生  
黃偉桃博士

## 風險控制委員會

嚴國文先生(主席)  
陳文輝先生  
張慧璇女士  
李仲明先生  
徐穎德先生(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  
許瑩瑩女士(於二零二二年二月七日辭任)



## 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

恒生銀行  
香港  
德輔道中83號

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
(註冊公眾利益實體核數師)

## 開曼群島股份過戶登記總處

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

## 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓



## 業務回顧

本公司主要從事物業發展；用於出售、出租或資本增值之物業投資；提供物業管理及安保服務；建築及裝修工程；提供融資；基金投資及基金管理；葡萄酒業務，包括經營酒窖及葡萄酒貿易；以及提供媒體製作服務。多項生活方式相關業務以「城市(Metropolitan)」品牌經營。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的收益約為189.0百萬港元，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149.9百萬港元、24.1百萬港元及6.0百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約42.2百萬港元，主要包括自物業投資及葡萄酒業務產生的收益分別約20.7百萬港元及11.7百萬港元)較去年同期增加約146.8百萬港元。收益增加乃因銷售於本集團物業發展分部下的竣工項目(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。截至二零二二年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔溢利為約61.4百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損為約26.0百萬港元)。截至二零二二年六月三十日止六個月，溢利增加乃主要由於自銷售竣工項目產生的毛利率為約30.5百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)及於本期間內物業從投資物業轉換為待售物業後確認的投資物業公平值變動的收益約50.9百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：投資物業公平值變動的虧損約8.2百萬港元)。期內每股基本盈利約為9.58港仙，而去年同期則為每股虧損約為4.06港仙。本集團個別業務分部的審閱載列如下。

## 物業發展

截至二零二二年六月三十日止六個月，該業務分部確認收益約149.9百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。於二零二二年六月三十日，本集團擁有六項竣工項目，即(a)天際中心；(b)星星中心；(c)虹方；(d)雲之端；(h) Corner 19項目；及(i) Corner 25項目；以及三項主要在建項目，即(e)雨後(前稱元朗地盤項目)；(f)觀塘地盤項目；及(g) Corner 50項目。本集團於報告期間及於二零二二年六月三十日的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

香港項目：

- (a) 天際中心：天際中心之所有單位均已售出及交付。
- (b) 星星中心：星星中心之所有單位均已售出及交付。
- (c) 虹方：截至二零二二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52.9百萬港元及7.0百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：來自完成及交付單位的收益為零，及就持作待售物業確認暫時租金收入為約7.4百萬港元)。

- (d) 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，本集團重新發展新樓宇。雲之端已於二零二二年第二季度竣工，而入夥紙已於二零二二年第一季度授予。於二零二二年第二季度已完成竣工及收益確認。截至二零二二年六月三十日止六個月，收益約97.1百萬港元已於完成及交付46個物業單位時確認（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。
- (e) 雨後項目：本集團有意將雨後重新發展成為附設部分臨街商舖的住宅樓宇。該項目定位為豪華時尚共享公寓住宅綜合體，面向追求高品質及設計感的生活方式的年輕住戶。本集團已於二零一九年中前後取得城市規劃批文及於二零二零年二月取得建築圖則批文。有關租約修訂的土地溢價已於二零二一年支付。上蓋建築工程正在進行中，預計將於二零二二年下半年完成。建築預計將於二零二三年第二季度完工。於發出預售許可後，預計將於二零二二年第四季度開始預售。
- (f) 觀塘地盤項目：本集團計劃將該項目重新發展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，並於二零二零年八月完成。根據有關工廈活化政府政策，本集團於二零一九年第四季度提交城市規劃申請，並於二零二零年第二季度獲批將地盤用途由工業轉為商業及新增容積率（約20%）。於物業重新發展工程完成後，本集團計劃出售物業以賺取收益。

### 韓國首爾項目：

- (g) Corner 50項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，本集團計劃將該地盤重新發展為高端知名大廈。拆卸工程已於二零二零年第二季度完成，而工程預期於二零二二年第三季度完成。本集團已訂立買賣協議（定義見下文）以銷售整個項目。
- (h) Corner 19項目：該地盤與Corner 50項目位於同一片區。本集團計劃將該項目發展為高端知名大廈，作為本集團於聖水洞區的地標。工程已於二零二一年第四季度完成。本集團已訂立買賣協議以銷售整個項目。
- (i) Corner 25項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，與Corner 50項目及Corner 19項目位於同一片區。本集團於二零二零年收購該項目作為物業投資，並於二零二二年第二季度改變計劃重新發展該項目為高端知名大廈，作為本集團於聖水洞區的地標。重新發展工程已於二零二二年第二季度完成。本集團已訂立買賣協議以銷售整個項目。

於二零二二年五月二十五日，本集團的附屬公司（作為賣方）與買方訂立買賣協議（「買賣協議」），以出售(1) 273-50, Seongsu Dong 2-ga, Seongdong-gu, Seoul (the Corner 50)；(2) 314-19, Seongsu Dong 2-ga, Seongdong-gu, Seoul (the Corner 19)；及(3) 656-25 Seongsu-dong 1-ga, Seongdong-gu, Seoul (the Corner 25)的物業。買賣協議項下的總代價為1,840億韓元（「韓元」）（相當於約11.50億港元），而於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已收到180億韓元（相當於約1.12億港元）的初步按金。餘下代價隨後已於報告期末收取，而出售已於二零二二年七月完成。總代價將於二零二二年下半年確認為本集團的收益。



截至二零二二年六月三十日止六個月，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，本集團將持續關注香港及全球物業市場的最新情況，以確保本集團能夠把握最佳的發展機遇。

## 物業投資

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

截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為24.1百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約20.7百萬港元)，較去年同期增加約3.4百萬港元。以下為物業投資業務項下的服務公寓、倉儲及工作間收益的細分：

### 城市服務公寓

城市服務公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務，其提供之套房均按月續訂，條款靈活，傢俱齊全。城市服務公寓之目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務確認的收益約為1.3百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約1.4百萬港元)，較去年同期輕微減少約0.1百萬港元。

### 城市倉儲及工作間

城市工作間從事之主要業務為向會員於多個地點提供24小時共用工作空間(包括私人房間／共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌及虛擬辦公室)，收費計劃彈性，且所有工作空間均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業的設備，以迎合不同需要。城市倉儲從事之主要業務為於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務確認的收益約為22.0百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約18.0百萬港元)，較去年同期增加約4.0百萬港元。

於二零二二年六月三十日，本集團的投資物業組合總賬面值約為910.8百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,054.1百萬港元)，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844.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：位於香港及韓國約988.3百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產(「**使用權資產**」)66.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：65.8百萬港元)。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為874.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：1,017.4百萬港元)，其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地810.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：位於香港及韓國954.3百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產63.8百萬港元(二零二一年十二月三十一日：63.1百萬港元)。餘下投資物業分類至葡萄酒業務分部。

## 管理層討論及分析

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

本集團正為四項竣工項目天際中心、星星中心、虹方及雲之端以及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理服務。本集團亦已自二零二零年第四季度起提供該等物業的安保服務。截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為5.2百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約4.8百萬港元)。本集團認為提供全方位優質物業管理及安保服務有助提升我們的品牌知名度。即將竣工項目的增加以及為其他物業擁有人或發展商提供服務預期將擴展此業務分部以及有助本集團產生長期穩定的收益。

### 提供融資

本集團正在經營此業務分部，為自有發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務分部產生之收益約為1.5百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：2.5百萬港元)，並由於借款人償還貸款而減少約1.0百萬港元。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

本集團已於二零二零年下半年成功註冊為註冊一般建築承建商。截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務分部確認之收益約為2.0百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：2.1百萬港元)。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。於截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為6.0百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約11.7百萬港元)，較去年同期減少約5.7百萬港元。

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(二零二一年十二月三十一日：36.7百萬港元)，其中包括位於香港的工業大廈的一個單位34.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：34.0百萬港元)；及符合投資物業定義的使用權資產2.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：2.7百萬港元)。



## 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(包括提供電影或廣告、籌劃媒體活動、音樂會及藝人管理)的城市文化製作運營此業務分部。於截至二零二二年六月三十日止六個月，於此業務分部確認的收益約為0.4百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約0.3百萬港元)。

## 基金投資與管理

此外，本集團基金投資的賬面總額約為7.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約6.9百萬港元)。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

本公司股本變動詳情載於本中期簡明綜合財務報表附註18。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零二二年六月三十日的總權益約為1,445.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,382.3百萬港元)。於二零二二年六月三十日，本集團維持銀行結餘及現金約93.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約94.0百萬港元)。本集團的流動資產淨額約為1,827.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：1,545.5百萬港元)。本集團的流動資產約為4,607.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約4,180.7百萬港元)。流動資產增加主要由於股東賬戶中出售竣工項目雲之端之已收按金及分類為待售物業的投資物業增加。本集團的流動負債約為2,779.8百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約2,635.1百萬港元)。流動負債增加主要由於雲之端之預售合約負債及根據買賣協議銷售三項韓國項目所收取之初步按金增加。本集團的借貸的資料於中期簡明綜合財務報表下文附註16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。於二零二二年六月三十日，本集團的可換股債券負債部分為約84.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約81.8百萬港元)；及尚未償還借貸約為3,194.6百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約3,242.0百萬港元)。於二零二二年六月三十日的銀行借貸由本集團物業、已抵押銀行存款及公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率(定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%)及淨債務對權益比率(定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益)分別由二零二一年十二月三十一日的約234.5%下降至二零二二年六月三十日的約221.0%，以及由二零二一年十二月三十一日的約227.7%下降至二零二二年六月三十日的約214.6%。兩個比率下降乃主要由於銀行借貸及本公司擁有人應佔溢利於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得減少所致。



## 管理層討論及分析

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)由二零二一年十二月三十一日的約59.4%減少至二零二二年六月三十日的約55.0%，此乃由於持作待售物業的賬面值增加。

本集團於二零二二年六月三十日之資本承擔為約294.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約369.9百萬港元)。資本承擔減少主要由於就項目竣工支付發展項目的建築成本所致。

於報告期末，本集團並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

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

### 可換股債券

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

於截至二零二二年六月三十日止六個月並無贖回或轉換可換股債券(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

### 外匯風險

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流量、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要外匯風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之物業發展項目。本集團擁有三項位於韓國之物業項目，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。

於二零二二年六月三十日，境外借貸為約483億韓元(約291.2百萬港元)(二零二一年十二月三十一日：約381億韓元(約294.4百萬港元))，作為韓國項目之土地貸款、建築貸款及項目貸款。境外借貸預期於完成出售韓國項目後償還。於二零二二年六月三十日，該等銀行借貸的利率介乎3.5%至4.2%(二零二一年十二月三十一日：3.15%至4.2%)。

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

於二零二二年六月三十日，本集團的投資物業及待售物業以及已質押銀行存款之賬面值分別約為844.3百萬港元、4,315.1百萬港元及10.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：分別約911.2百萬港元、3,871.8百萬港元及10.4百萬港元)，均已質押作為本集團信貸融資的抵押。

### 遵守相關法律及法規

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

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購及出售事項。

除本報告所披露者外，本集團於截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團聘有 117 名僱員（二零二一年十二月三十一日：104 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。截至二零二二年六月三十日，COVID-19 疫情對本集團的財務影響並不重大。

## 前景

住宅市場價格在中原城市領先指數所反映於二零二一年的 4.6% 升幅後，已於首八個月下跌約 5.2%。移民潮、按揭利率上升以及中國內地及世界各地的邊境凍結均很可能導致物業價格下跌。然而，這可能因禍得福，因為不明朗的經濟狀況以及物業價格的下跌趨勢有可能使香港政府重新檢討印花稅政策。在香港行政長官李家超於二零二二年四月為當時香港行政長官候選人之時，彼誓言要維持物業價格穩定及避免任何重大波動，原因是彼相信此舉對香港發展是最好的。倘樓價不斷下跌，將從價印花稅由 15% 作出下調來刺激購買第二間物業的需求並非完全不可能，而此與近期中國內地的放寬住房政策一致。

此外，根據《華爾街日報》於二零二二年八月的報導，中國官員正在計劃安排習近平先生於十一月訪問東南亞及與美國總統拜登會面，此標誌著中國領導人於近三年內作出的首次國際訪問以及自美國領導人拜登先生就職以來與其首次的親身會面。這可能預示中國在今年十一月後將會以若干方式放寬 COVID-19 清零政策。倘若如此，這可能是香港與世界各地及中國重新聯繫的一大步。

於二零二二年首八個月，通脹仍然是美國資本及股票市場最熱門的話題之一。儘管如此，在該高通脹率下的強硬利率政策則一直為美國帶來另一個經濟問題。根據美國商務部經濟分析局 (U.S. Bureau of Economic Analysis) 所發佈的先行估計報告 (「advance」estimate)，美國經濟的實際 GDP 繼於二零二二年第一季度下跌 1.6% 後，於第二季度年化環比萎縮 0.9%，及在技術上進入了衰退。倘聯儲局如市場預期繼續加息，則不明朗的衰退可能會觸發聯儲局重新評估利率政策。

從各方面而言，現時的住宅市場正遇到逆風，然而，我們仍然相信住宅物業價格於本年度將維持穩定。

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無宣派末期股息(二零二零年十二月三十一日：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

於二零二二年六月三十日，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) 於二零二二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／ 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%
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. 該等百分比乃根據二零二二年六月三十日的已發行股份總數(即 641,498,000 股股份)計算。





(B) 於二零二二年六月三十日於債權證中的好倉：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或相聯法團（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

於二零二二年六月三十日，據董事所知悉，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的權益或淡倉：

### 於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	於購股權之權益	佔本公司股權概約百分比 (附註4)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人(附註1)	432,140,800	—	67.36%
林建國先生	受控制法團權益(附註2)	38,259,200	—	5.96%
	實益擁有人	570,000	—	0.22%
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. 該等百分比乃根據二零二二年六月三十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。

於二零二二年六月三十日，據董事所知悉，概無任何人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉。



### 購股權計劃

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

根據購股權計劃規則，購股權乃按以下方式行使：

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

附註：

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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，1,850,000份根據已更新計劃授權限額授出之購股權已失效；1,176,400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)及概無購股權已註銷或行使。



本公司於截至二零二二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	於二零二二年 一月一日					於二零二二年 六月三十日		佔本公司 已發行股份 之概約 百分比
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使		
<b>執行董事</b>								
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（於二零二二年二月七日辭任）	2,676,000	—	—	—	(2,676,000)	—	0.00%	
<b>非執行董事</b>								
嚴國文先生	1,070,400	—	—	—	—	1,070,400	0.17%	
<b>獨立非執行董事</b>								
陳華敏女士	1,070,400	—	—	—	—	1,070,400	0.17%	
李仲明先生	1,070,400	—	—	—	—	1,070,400	0.17%	
黃偉栢博士	600,000	—	—	—	—	600,000	0.09%	
<b>其他</b>								
其他合資格參與者	17,316,800	—	—	—	(350,000)	16,966,800	2.65%	
	36,104,000	—	—	—	(3,026,000)	33,078,000		

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。

## 董事於競爭業務之權益

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

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

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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約的事件。

### 上市規則第 13.18 條及 13.21 條之披露

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

- 於二零二零年八月十三日，貴能有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司，作為借款人)就有關土地及建設貸款與一家銀行訂立融資協議(「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%。

二零二二年六月三十日，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有 440,640,800 股股份的權益，佔本公司已發行股份的約 68.69%。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規守則

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

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

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



## 董事資料變動

截至二零二一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，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
許瑩瑩女士	於二零二二年二月七日辭任執行董事，以及不再為本公司執行委員會成員。
徐穎德先生	於二零二二年二月七日獲委任為非執行董事以及本公司風險控制委員會成員。  於二零二二年二月十五日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)的執行董事及兼董事會主席。

## 審核委員會

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

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳華敏女士、李仲明先生及黃偉枕博士，陳華敏女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本公司截至二零二二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  
星星集團有限公司  
(以開曼星星編號1560之名稱在香港經營業務)  
主席  
陳文輝

香港，二零二二年八月三十日

# 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	4	188,990	42,151
銷售及服務成本		(124,978)	(8,040)
毛利		64,012	34,111
其他收入	5	12,406	16,073
投資物業公平值變動的收益／(虧損)		50,928	(8,248)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益／(虧損)	13	838	(96)
銷售開支		(8,592)	(1,378)
行政開支		(48,971)	(48,540)
融資成本	6	(6,660)	(16,283)
除稅前溢利／(虧損)	7	63,961	(24,361)
所得稅開支	8	(3,576)	(1,099)
期內溢利／(虧損)		60,385	(25,460)
期內其他全面收益			
後續有可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		2,671	(2,434)
期內全面收益總額		63,056	(27,894)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		61,424	(26,041)
非控股權益		(1,039)	581
		60,385	(25,460)
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		64,248	(28,363)
非控股權益		(1,192)	469
		63,056	(27,894)
每股盈利／(虧損)			
— 基本(港仙)	10	9.58	(4.06)
— 攤薄(港仙)	10	4.37	(4.06)



# 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	4,131	3,416
投資物業		910,754	1,054,096
遞延稅項資產		2,851	3,005
應收貸款	12	66,499	53,048
按公平值計入損益之金融資產	13	7,711	6,873
按金	14	34,179	—
		<b>1,026,125</b>	<b>1,120,438</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		8,506	7,056
待售物業		4,315,052	3,871,827
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	14	89,389	79,462
按公平值計入損益之金融資產	13	34,968	34,968
應收關聯公司款項		135	58
可收回稅款		309	609
代管人賬目		56,004	82,243
已抵押銀行存款		10,000	10,403
銀行結餘及現金		93,310	94,040
		<b>4,607,673</b>	<b>4,180,666</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	334,424	218,944
合約負債		303,375	137,177
應付一名董事款項		157,555	121,527
應付關聯公司款項		9	2
租賃負債		17,859	17,706
稅項負債		3,758	128
借貸	16	1,962,832	2,139,654
		<b>2,779,812</b>	<b>2,635,138</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,827,861</b>	<b>1,545,528</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,853,986</b>	<b>2,665,966</b>





## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>32,697</b>	39,770
借貸	16	<b>1,231,731</b>	1,102,332
可換股債券 — 負債部分	17	<b>84,915</b>	81,769
遞延稅項負債		<b>59,331</b>	59,839
		<b>1,408,674</b>	1,283,710
<b>資產淨值</b>		<b>1,445,312</b>	1,382,256
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	<b>6,415</b>	6,415
儲備		<b>1,449,788</b>	1,385,540
本公司擁有人應佔權益		<b>1,456,203</b>	1,391,955
非控股權益		<b>(10,891)</b>	(9,699)
<b>總權益</b>		<b>1,445,312</b>	1,382,256



# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二二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 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日(經審核)	6,415	233,457	2,865	(297)	190,000	313,698	(150,227)	826,830	1,422,741	(9,061)	1,413,680
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(26,041)	(26,041)	581	(25,460)
期內其他全面收益	-	-	-	(2,322)	-	-	-	-	(2,322)	(112)	(2,434)
期內全面收益總額	-	-	-	(2,322)	-	-	-	(26,041)	(28,363)	469	(27,894)
確認以權益結算以股份為基礎的付款	-	-	9,541	-	-	-	-	-	9,541	-	9,541
購股權失效	-	-	(590)	-	-	-	-	590	-	-	-
於二零二一年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	11,816	(2,619)	190,000	313,698	(150,227)	801,379	1,403,919	(8,592)	1,395,327
於二零二二年一月一日(經審核)	6,415	233,457	10,426	(3,490)	190,000	313,698	(150,227)	791,676	1,391,955	(9,699)	1,382,256
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	61,424	61,424	(1,039)	60,385
期內其他全面收益	-	-	-	2,824	-	-	-	-	2,824	(153)	2,671
期內全面收益總額	-	-	-	2,824	-	-	-	61,424	64,248	(1,192)	63,056
購股權失效	-	-	(1,646)	-	-	-	-	1,646	-	-	-
於二零二二年六月三十日(未經審核)	6,415	233,457	8,780	(666)	190,000	313,698	(150,227)	854,746	1,456,203	(10,891)	1,445,312



# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營運活動所得現金淨額	79,345	7,963
來自投資活動之現金流量		
購買投資物業	(8,956)	(3,395)
購買物業、廠房及設備	(482)	(148)
存款增加	(34,179)	—
釋放／(存放)已抵押銀行存款	403	(18)
收購一間附屬公司所得之現金流入淨額	—	1,596
出售一項投資物業之所得款項	6,800	—
自銀行結餘及已抵押銀行存款獲取利息	65	106
投資活動所用現金淨額	(36,349)	(1,859)
來自融資活動之現金流量		
籌得借貸	222,726	73,598
償還借貸	(248,877)	(20,597)
償還租賃負債	(9,602)	(8,999)
應付一名董事款項增加	36,028	36,746
已付利息	(44,001)	(30,542)
融資活動(所用)／所產生現金淨額	(43,726)	50,206
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(730)	56,310
期初現金及現金等價物	94,040	55,457
期末現金及現金等價物 指銀行結餘及現金	93,310	111,767
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	93,310	111,030
分類為持作出售資產的銀行結餘及現金	—	737
	93,310	111,767



# 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

星星集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

## 2. 主要會計政策

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生之會計政策變動外，截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二一年度財務報表」)所遵循者一致。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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16號(修訂本)	作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約之成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
香港財務報告準則二零一八至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第9號(修訂本) – 財務工具及香港財務報告準則第16號(修訂本) – 租賃

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。

採納該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

## 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二零二一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	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>客戶合約收益</b>		
銷售物業	149,910	—
提供物業管理及安保服務的服務收入	5,181	4,818
提供建築及裝修工程的服務收入	2,012	2,121
葡萄酒貿易	2,724	7,871
提供媒體製作服務的服務收入	359	313
	<b>160,186</b>	15,123
<b>其他來源收益</b>		
出租以下項目之租金收入：		
— 投資物業	767	1,380
— 服務公寓	1,299	1,353
— 倉儲及工作間	21,993	17,964
— 酒窖	3,255	3,814
自提供融資獲取利息收入	1,490	2,517
	<b>28,804</b>	27,028
<b>總收益</b>	<b>188,990</b>	42,151



## 4. 收益及分部資料(續)

### (A) 分拆客戶合約收益

分部	出售物業		提供物業管理服務		葡萄酒業務		建築及裝修工程		提供媒體製作服務		總計		
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元	
(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
出售物業	149,910	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149,910	-	
提供物業管理及安保服務	-	-	5,181	4,818	-	-	-	-	-	-	5,181	4,818	
建築及裝修工程	-	-	-	-	-	-	2,012	2,121	-	-	2,012	2,121	
葡萄酒貿易	-	-	-	-	2,724	7,871	-	-	-	-	2,724	7,871	
提供媒體製作服務	-	-	-	-	-	-	-	-	359	313	359	313	
<b>總計</b>	<b>149,910</b>	<b>-</b>	<b>5,181</b>	<b>4,818</b>	<b>2,724</b>	<b>7,871</b>	<b>2,012</b>	<b>2,121</b>	<b>359</b>	<b>313</b>	<b>160,186</b>	<b>15,123</b>	
<b>地區市場</b>													
香港	149,910	-	5,181	4,818	2,724	7,871	2,012	2,121	359	313	160,186	15,123	
<b>收益確認的時間</b>													
時間點	149,910	-	-	-	2,724	7,871	-	-	-	-	152,634	7,871	
隨時間	-	-	5,181	4,818	-	-	2,012	2,121	359	313	7,552	7,252	
<b>總計</b>	<b>149,910</b>	<b>-</b>	<b>5,181</b>	<b>4,818</b>	<b>2,724</b>	<b>7,871</b>	<b>2,012</b>	<b>2,121</b>	<b>359</b>	<b>313</b>	<b>160,186</b>	<b>15,123</b>	

### (B) 分部資料

本集團根據香港財務報告準則第8號營運分部的可申報及營運分部如下：

1. 物業發展 — 出售物業
2. 物業投資 — 自出租投資物業獲取租金收入
3. 提供物業管理服務 — 提供物業管理及安保服務
4. 建築及裝修工程 — 提供建築及裝修工程
5. 提供融資 — 向物業買家提供融資服務
6. 葡萄酒業務 — 銷售葡萄酒及來自租賃酒窖的租金收入
7. 提供媒體製作服務 — 為音樂會的市場營銷、廣告及籌劃提供媒體製作服務

#### 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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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	149,910	—	24,669	(5,905)
物業投資	24,059	20,697	54,354	797
提供物業管理服務	5,181	4,818	1,930	1,037
建築及裝修工程	2,012	2,121	270	143
提供融資	1,490	2,517	(2,892)	1,641
葡萄酒業務	5,979	11,685	1,183	1,770
提供媒體製作服務	359	313	(116)	118
	188,990	42,151	79,398	(399)
未分配收入			902	5,005
未分配開支			(12,330)	(25,435)
融資成本			(4,009)	(3,532)
除稅前溢利／(虧損)			63,961	(24,361)

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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業發展	4,306,940	4,030,625
物業投資	1,118,905	1,043,632
提供物業管理服務	3,595	1,916
建築及裝修工程	2,104	2,893
提供融資	100,072	100,957
葡萄酒業務	63,792	60,635
提供媒體製作服務	1,062	863
總分部資產	5,596,470	5,241,521
未分配資產	37,328	59,583
綜合總資產	5,633,798	5,301,104
<b>分部負債</b>		
物業發展	3,103,586	2,914,247
物業投資	687,189	588,118
提供物業管理服務	510	186
建築及裝修工程	15,021	31,406
提供融資	176,794	148,633
葡萄酒業務	51,731	50,184
提供媒體製作服務	1,187	774
總分部負債	4,036,018	3,733,548
未分配負債	152,468	185,300
綜合總負債	4,188,486	3,918,848



#### 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：

- 除按公平值計入損益之金融資產、若干已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未歸屬於可申報分部的公司資產外，所有資產均分配至營運分部；及
- 除若干借款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	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行結餘及已抵押銀行存款所賺取的利息收入	65	106
待售物業的暫時租金收入	9,522	7,885
應付一間關聯公司款項豁免	—	7,009
其他	2,819	1,073
	<b>12,406</b>	<b>16,073</b>



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有關下列的利息：		
借貨	38,028	24,842
一名董事墊款	3,684	1,225
租賃負債利息	1,592	1,364
可換股債券的預計利息	3,146	2,916
借貸成本總額	46,450	30,347
減：合資格資產成本的已資本化金額	(39,790)	(14,064)
	6,660	16,283

於期內按每年介乎2.20%至12.52%（截至二零二一年六月三十日止六個月：1.39%至5.0%）之比率資本化之借貸成本乃產生自供各物業發展開支之用的特定及一般借貸。



## 7. 除稅前溢利／(虧損)

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)已於扣除／(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	1,105	3,286
其他員工成本		
— 薪金及其他津貼	13,032	11,348
— 退休福利計劃供款	700	585
總員工成本	14,837	15,219
減：待售物業資本化	(1,144)	(1,860)
	13,693	13,359
核數師酬金	431	403
已確認為開支的存貨成本	122,084	6,778
物業、廠房及設備折舊	494	511
使用權資產折舊	344	959
附屬公司解散之虧損	202	—
貿易及租賃應收款項減值虧損撥回	(564)	—

## 8. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
香港利得稅 — 即期稅項	3,616	1,099
遞延稅項	(40)	—
	3,576	1,099



## 8. 所得稅開支(續)

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10%至25%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於兩個期間均無估計應課稅溢利，因此未就韓國企業所得稅計提撥備。

## 9. 股息

於本期間，本公司董事不建議派付任何截至二零二一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二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月之中期股息。

## 10. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃基於以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>盈利／(虧損)</b>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	<b>61,424</b>	(26,041)
攤薄潛在普通股之影響：		
— 可換股債券之利息(扣除稅項)(附註(b))	<b>3,146</b>	—
用於計算每股基本盈利／(虧損)之本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	<b>64,570</b>	(26,041)
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<b>641,498</b>	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))	<b>836,000</b>	—
就計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<b>1,477,498</b>	641,498

附註：

- (a) 計算截至二零二二年六月三十日止六個月每股攤薄盈利並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於截至二零二二年六月三十日止六個月之股份平均市價。
- (b) 截至二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司就廠房及設備支出約482,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約148,000港元)，以及並無出售廠房及設備(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 12. 應收貸款

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註)	92,696	73,396
分析為：		
— 非即期部分	66,499	53,048
— 即期部分(附註14)	26,197	20,348
	92,696	73,396

附註：

於二零二二年六月三十日，結餘包括：(i) 浮息應收貸款約79,446,000港元(二零二一年十二月三十一日：約72,996,000港元)，其以年利率3%至7%(二零二一年十二月三十一日：3.25%至7%)計息；及(ii) 定息應收貸款13,250,000港元(二零二一年十二月三十一日：400,000港元)，其以年利率1%(二零二一年十二月三十一日：12%)計息。所有貸款均以借款人的物業單位作為抵押。

貸款乃按已抵押物業單位銷售代價的49%至80%(二零二一年十二月三十一日：60%至80%)向借款人提供。本公司董事認為，於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，抵押品的公平值高於應收貸款的賬面值。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無減值。

### 13. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二二年	二零二一年
		六月三十日	十二月三十一日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)
非上市投資基金	(a)	6,192	5,354
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	34,968
總計		42,679	41,841
分類為：			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產：			
— 非即期		7,711	6,873
— 即期		34,968	34,968
		42,679	41,841

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838,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：公平值虧損96,000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) 於二零二二年六月三十日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,519,000港元)。概無公平值變動於損益內確認(截至二零二一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工具部分(附註17)。



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 14. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	4,410	5,064
租賃應收款項	(a)	7,936	8,157
		<b>12,346</b>	13,221
減：信貸虧損撥備		<b>(1,053)</b>	(1,617)
		<b>11,293</b>	11,604
按金、其他應收款項及預付款項			
— 應收貸款(附註12)		26,197	20,348
— 應收貸款利息		242	151
— 租賃按金及其他應收款項		37,576	22,957
— 其他按金	(b)	34,179	—
— 預付款項		14,081	24,402
		<b>112,275</b>	67,858
		<b>123,568</b>	79,462
分類為：			
— 非流動	(b)	34,179	—
— 流動		89,389	79,462
		<b>123,568</b>	79,462



## 14. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：

- (a) 來自葡萄酒貿易之客戶獲授7天信貸期。概不容許就物業管理服務、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(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	4,289	4,468
31至90日	3,191	1,792
91至180日	1,838	1,871
181至365日	1,663	2,486
超過365日	312	987
	<b>11,293</b>	<b>11,604</b>

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) 其他按金指與兩間獨立第三方公司共同收購位於韓國之一項物業發展項目而支付之按金。

## 15. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付保留金(附註)	32,882	26,435
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	31,212	21,287
— 應計建築成本	205,723	118,247
— 應計分紅	—	2,411
— 應計代理佣金	4,095	—
— 應計管理費	852	2,808
— 應計法律及專業費用	798	6,375
— 應付利息	12,301	14,590
— 預收租金收入	21,405	20,137
— 其他	25,156	6,654
	<b>334,424</b>	<b>218,944</b>

本集團獲授的平均信貸期介乎60至90日(二零二一年十二月三十一日：60至90日)。於二零二二年六月三十日，所有貿易應付款項按發票日期(或成本確認日期，以較早者為準)計算之賬齡為30日內。



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 15. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

於二零二二年六月三十日，23,879,000港元(二零二一年十二月三十一日：22,295,000港元)的應付保留金的賬齡為一年內，而餘下9,003,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,140,000港元)的賬齡為一至兩年。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計十二個月內繳付或結清。

### 16. 借貸

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
金融機構借貸	575,722	541,651
銀行借貸	2,618,841	2,700,335
	<b>3,194,563</b>	3,241,986
分析為：		
— 非即期部分	1,231,731	1,102,332
— 即期部分	1,962,832	2,139,654
	<b>3,194,563</b>	3,241,986
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	1,418,563	1,159,647
— 超過一年但不超過兩年	185,371	624,244
— 超過兩年但不超過五年	70,192	108,693
— 超過五年	51,210	53,647
	<b>1,725,336</b>	1,946,231
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	237,496	193,423
— 超過一年但不超過兩年	1,178,036	1,046,346
— 超過兩年但不超過五年	53,695	55,986
	<b>1,469,227</b>	1,295,755



## 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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
浮息借貸：		
一年內	1,487,149	1,214,157
超過一年但不超過兩年	1,204,407	1,540,589
超過兩年但不超過五年	123,887	164,680
超過五年	51,210	53,647
定息借貸：	2,866,653	2,973,073
一年內	168,910	138,913
超過一年但不超過兩年	159,000	130,000
	327,910	268,913
	3,194,563	3,241,986

本集團的浮息借貸按香港銀行同業拆息、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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率：		
— 定息借貸	4.20%-7.50%	4.20%-7.50%
— 浮息借貸	1.54%-12.52%	1.35%-12.15%



## 16. 借貸(續)

銀行借貸乃由以下本集團資產擔保：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
待售物業		
— 發展中以供銷售，按成本計	3,442,367	3,321,759
— 已竣工，按成本計	872,685	550,068
	<b>4,315,052</b>	3,871,827
投資物業	844,275	911,230
已抵押銀行存款	10,000	10,403
	<b>5,169,327</b>	4,793,460

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。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，概無違反任何有關提取融資之銀行契諾。

## 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。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，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至各自的項目。

## 17. 可換股債券(續)

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

期內及去年可換股債券各組成部分之變動載列如下：

	贖回衍生		權益部分 千港元	總計 千港元
	工具部分 千港元	負債部分 千港元		
於二零二一年一月一日(經審核)	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(經審核)	34,968	(81,769)	(313,698)	(360,499)
確認實際推算利息開支	—	(3,146)	—	(3,146)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	34,968	(84,915)	(313,698)	(363,645)

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。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
股價	0.485	0.395
轉換價	0.5 港元	0.5 港元
無風險利率	3.50%	1.58%
波幅	60.08%	62.76%



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 18. 股本

本公司的股本變動如下：

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日 及二零二二年六月三十日	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日 及二零二二年六月三十日	641,498,000	6,415

新股份於各方面與現有股份享有同等地位。

### 19. 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	294,924	369,884



## 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於各報告期末乃按公平值計量。於截至二零二二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。

於二零二二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

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：

關聯方姓名／名稱	交易性質	截至下列日期止六個月	
		二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
陳先生(董事)	融資成本(附註(a))	3,684	1,225
	服務收入(附註(b))	(9)	(9)
廖漢威先生(董事)	銷售佣金(附註(c))	—	160
永城興業有限公司(「永城」)	汽車短期租賃之相關開支(附註(d))	68	30
M Beauty (H.K.) Limited (「M Beauty」)	酬酢開支(附註(e))	—	6
	清潔開支(附註(f))	20	23
	服務收入(附註(b))	(60)	—
	辦公用品(附註(f))	31	—
Rabbit & Turtle Company Limited(「Rabbit」)	租賃開支(附註(g))	139	—
	諮詢費(附註(h))	1,173	—
Galaxy Asset Management Hong Kong Limited (「Galaxy Asset」)	服務費收入(附註(b))	(52)	—



## 21. 關聯方披露 (續)

### (I) 交易 (續)

附註：

- (a) 截至二零二二年六月三十日止六個月，來自董事之貸款按每年5.5% (截至二零二一年六月三十日止六個月：每年4.5%至5.5%) 計息。
- (b) 服務收入乃按雙方協定的價格向 Galaxy Asset、陳先生及 M Beauty 收取。
- (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) 酬酢開支指按雙方協定的價格提供美容產品作為送給客戶之禮品。
- (f) 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。
- (g) 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。
- (h) 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. 期後事件

於二零二二年五月二十五日，本集團之附屬公司(作為賣方)與獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團位於韓國之待售物業(「該交易」)。該等協議項下之總代價為1,840億韓元(「韓元」)(相當於約11.50億港元)，而附屬公司已於截至二零二二年六月三十日止六個月收到180億韓元(相當於約1.12億港元)之初步按金。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二二年五月二十五日之公告。

該交易已於二零二二年七月完成。管理層現正評估該交易對本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之財務影響。

