

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Star 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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔收益及虧損分別約為192.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約1,133.1百萬港元）及約為268.2百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約605.0百萬港元）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度每股基本及攤薄虧損均約為41.80港仙，而去年同期則約為94.32港仙。

星星集團亞洲有限公司(前稱星星集團有限公司) (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 欣然宣佈, 本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下:

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	3	192,357	1,133,074
銷售及服務成本		<u>(150,937)</u>	<u>(1,409,929)</u>
毛利/ (損)		41,420	(276,855)
其他收入		22,753	30,429
投資物業公平值變動的虧損		(136,454)	(52,784)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動收益/ (虧損)		3,847	(9,204)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動 (虧損)/ 收益		(113)	1,051
附屬公司取消註冊之收益		-	241
出售附屬公司之收益		1,633	-
終止確認應收一間聯營公司款項之虧損		-	(6,476)
出售投資物業之虧損		(76,458)	-
於一間聯營公司投資之減值虧損		-	(18,892)
銷售開支		(8,165)	(80,669)
行政開支		(59,888)	(71,451)
融資成本		(73,555)	(143,423)
分佔一間聯營公司之業績		<u>(2,164)</u>	<u>17,653</u>
除稅前虧損	5	(287,144)	(610,380)
所得稅抵免	6	<u>18,059</u>	<u>5,089</u>
年內虧損		<u>(269,085)</u>	<u>(605,291)</u>
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目:			
匯兌差額:			
換算海外業務之匯兌差額		3,106	(5,104)
分佔一間聯營公司之其他全面收益		<u>595</u>	<u>(2,412)</u>
		<u>3,701</u>	<u>(7,516)</u>
年內全面收益總額		<u><u>(265,384)</u></u>	<u><u>(612,807)</u></u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(268,171)	(605,029)
非控股權益		<u>(914)</u>	<u>(262)</u>
		<u>(269,085)</u>	<u>(605,291)</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(264,470)	(612,545)
非控股權益		<u>(914)</u>	<u>(262)</u>
		<u>(265,384)</u>	<u>(612,807)</u>
每股虧損（以港仙計）			
基本	7	<u>(41.80)</u>	<u>(94.32)</u>
攤薄	7	<u>(41.80)</u>	<u>(94.32)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,028	2,656
投資物業		484,506	738,379
於一間聯營公司之投資		4,747	6,316
遞延稅項資產		1,786	5,627
應收貸款		–	44,198
按金及其他應收款項	9	3,820	3,880
應收一間聯營公司款項		7,080	3,655
按公平值計入損益之金融資產	10	76,962	53,047
		<u>579,929</u>	<u>857,758</u>
流動資產			
存貨		7,451	11,980
待售物業		1,357,014	1,503,784
貿易及其他應收款項	9	34,960	46,132
按公平值計入損益之金融資產	10	1,011	1,952
應收關聯公司款項		3	3
可收回稅款		29	29
代管人賬目		–	16,223
已抵押銀行存款		–	10,000
銀行結餘及現金		9,545	28,855
		<u>1,410,013</u>	<u>1,618,958</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	128,847	184,526
合約負債		1,587	13,819
按公平值計入損益之金融負債		5,357	9,204
應付一名董事款項		53,679	74,375
應付關聯公司款項		2	2
租賃負債		17,829	16,633
稅項負債		260	258
借貸		1,117,566	1,224,429
		<u>1,325,127</u>	<u>1,523,246</u>
流動資產淨值		<u>84,886</u>	<u>95,712</u>
總資產減流動負債		<u>664,815</u>	<u>953,470</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
租賃負債		30,211	28,673
其他應付款項		4,254	–
借貸		5,408	14,249
可換股債券－負債部分	12	62,538	60,662
遞延稅項負債		26,319	48,417
		<u>128,730</u>	<u>152,001</u>
資產淨值		<u>536,085</u>	<u>801,469</u>
資本及儲備			
股本		6,415	6,415
儲備		546,653	811,123
本公司擁有人應佔權益		553,068	817,538
非控股權益		(16,983)	(16,069)
總權益		<u>536,085</u>	<u>801,469</u>

附註

1. 一般資料

星星集團亞洲有限公司(「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，而其主要營業地點的地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心一座6樓603室。

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、提供物業管理及安保服務、提供融資業務及葡萄酒貿易。

2. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

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

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號，香港財務報告 準則第18號，香港會計準則第1號， 香港會計準則第8號，香港會計準則 第36號及香港會計準則第37號 示例說明之修訂本	關於財務報表中不確定性的披露

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會計準則。

該等新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團之財務報表並無重大影響。

3. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之收益		
出售物業	111,615	1,053,803
提供物業管理及安保服務	13,898	13,921
提供清潔及裝修工程	6,207	6,045
葡萄酒貿易	10,234	5,657
	<u>141,954</u>	<u>1,079,426</u>
來自其他來源之收益		
出租以下項目之租金收入：		
— 商舖及農地	4,177	1,414
— 服務公寓	3,499	3,515
— 倉儲	24,564	24,714
— 工作間	11,156	13,426
— 酒窖	5,632	7,739
自提供融資獲取利息收入	1,375	2,840
	<u>50,403</u>	<u>53,648</u>
總收益	<u>192,357</u>	<u>1,133,074</u>

4. 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. 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—提供清潔及裝修工程
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

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業發展	111,615	1,053,803	(58,129)	(536,820)
物業投資	43,396	43,069	(198,837)	(39,295)
物業管理服務	13,898	13,921	2,363	968
清潔及裝修工程	6,207	6,045	928	101
提供融資	1,375	2,840	(906)	(3,944)
葡萄酒業務	15,866	13,396	(6,992)	(1,000)
	192,357	1,133,074	(261,573)	(579,990)
未分配收入			1,874	4,357
未分配開支			(22,154)	(28,180)
未分配融資成本			(5,291)	(6,567)
除稅前虧損			(287,144)	(610,380)

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產生之虧損或所產生之溢利。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。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部資產		
物業發展	1,398,952	1,606,877
物業投資	461,736	718,283
物業管理服務	3,578	4,534
清潔及裝修工程	2,440	2,381
提供融資	43,972	54,443
葡萄酒業務	65,654	65,032
總分部資產	1,976,332	2,451,550
未分配資產	13,610	25,166
綜合總資產	1,989,942	2,476,716
分部負債		
物業發展	1,023,082	1,065,511
物業投資	340,359	431,901
物業管理服務	1,018	801
清潔及裝修工程	4,540	7,581
提供融資	40,418	64,297
葡萄酒業務	34,451	30,120
總分部負債	1,443,868	1,600,211
未分配負債	9,989	75,036
綜合總負債	1,453,857	1,675,247

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

- 除按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之若干金融資產、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貸、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。

其他分部資料

截至二零二五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	清潔及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒 業務 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	-	22,080	-	-	-	722	22,802	-	22,802
物業、廠房及設備折舊	259	94	-	2	-	848	1,203	12	1,215
使用權資產折舊	-	1,507	-	-	-	-	1,507	-	1,507
撇減持作待售物業	36,345	-	-	-	-	-	36,345	-	36,345
就貿易應收款項確認減值虧損	-	(1,926)	3,123	-	-	-	1,197	-	1,197
投資物業公平值變動產生的虧損	-	135,414	-	-	-	1,040	136,454	-	136,454
利息開支	48,015	16,402	-	-	2,103	1,745	68,265	5,290	73,555
按公平值計入損益之金融資產變動的虧損／(收益)	(4,865)	564	-	-	-	4,414	113	-	113
按公平值計入損益之金融負債變動的收益	(3,848)	-	-	-	-	-	(3,848)	-	(3,848)
分佔一間聯營公司的業績	2,164	-	-	-	-	-	2,164	-	2,164
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	(15)	(7)	-	-	-	(4)	(26)	(132)	(158)

截至二零二四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	物業 管理服務 千港元	清潔及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 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	-	14,674	-	-	-	20	14,694	-	14,694
廠房及設備折舊	261	83	-	30	-	184	558	16	574
使用權資產折舊	321	1,507	-	-	-	-	1,828	-	1,828
撇減持作待售物業	185,679	-	-	-	-	-	185,679	-	185,679
就貿易應收款項確認減值虧損／(減值虧損撥回)	-	38	(256)	-	-	-	(218)	-	(218)
投資物業公平值變動產生的虧損	-	49,634	-	-	-	3,150	52,784	-	52,784
利息開支	102,892	23,639	-	-	7,136	2,765	136,432	6,991	143,423
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的 (收益)／虧損	(2,064)	-	-	-	-	-	(2,064)	1,013	(1,051)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動的虧損	9,204	-	-	-	-	-	9,204	-	9,204
終止確認應收一間聯營公司款項之虧損	6,476	-	-	-	-	-	6,476	-	6,476
於一間聯營公司投資之減值虧損	18,892	-	-	-	-	-	18,892	-	18,892
分佔一間聯營公司的業績	(17,653)	-	-	-	-	-	(17,653)	-	(17,653)
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	(188)	(23)	(2)	(1)	(5)	(7)	(226)	(345)	(571)

地區資料

本集團之營運乃位於香港及韓國。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的收益全部產生自香港的營運。

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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	485,505	740,969
韓國	4,776	6,382
	<u>490,281</u>	<u>747,351</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無客戶的交易額超過本集團收益的10%。

5. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損已於扣除／（計入）下列各項後達致：		
董事酬金	4,835	4,113
其他員工成本（不包括董事酬金）：		
薪金及其他津貼	27,056	27,164
退休福利計劃供款	1,296	1,296
總員工成本	<u>33,187</u>	<u>32,573</u>
核數師酬金		
－年度審核	1,080	1,390
－其他	164	253
已確認為開支的存貨成本（包括撇減持作待售物業）	133,469	1,400,926
自有物業、廠房及設備折舊	1,215	574
使用權資產折舊	1,507	1,828
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）	14,097	9,003
匯兌差額，淨額	369	188
貿易應收款項減值虧損／（減值虧損撥回）	1,197	(218)
終止確認應收一間聯營公司款項之虧損	-	6,476
於一間聯營公司投資之減值虧損（附註）	-	18,892
撇減持作待售物業（計入銷售及服務成本）	36,345	185,679
地產代理佣金（計入銷售開支）	6,963	76,248
投資物業總租金收入	(49,028)	(50,808)
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）	<u>5,623</u>	<u>6,635</u>
	<u>(43,405)</u>	<u>(44,173)</u>

附註：於年內，本集團確認於一間聯營公司投資之減值虧損零港元（二零二四年：18,892,000港元）。董事認為，該減值虧損乃由於項目估計售價較低以及年內市場利率飆升所致。

6. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港利得稅：		
— 即期稅項	198	172
— 過往年度超額撥備	-	(272)
遞延稅項	<u>(18,257)</u>	<u>(4,989)</u>
	<u>(18,059)</u>	<u>(5,089)</u>

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9%至24%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度無估計應課稅溢利，因此未就韓國企業所得稅計提撥備（二零二四年：無）。

7. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損		
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔年內虧損	(268,171)	(605,029)
攤薄潛在普通股之影響：		
— 贖回衍生工具部分之公平值變動（扣除稅項）（附註(b)）	不適用	不適用
— 可換股債券之利息（扣除稅項）（附註(b)）	不適用	不適用
用於計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(268,171)</u>	<u>(605,029)</u>
	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	<u>641,498</u>	<u>641,498</u>
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)）	不適用	不適用
— 可換股債券（附註(b)）	不適用	不適用
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>641,498</u>	<u>641,498</u>

附註：

- (a) 計算分別截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損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二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的股份平均市價。
- (b) 並無就攤薄對截至二零二五年及二零二四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金額具有反攤薄影響。

8. 股息

本公司董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之股息。

9. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶合約之貿易應收款項 (附註(a))	5,077	5,968
租賃應收款項 (附註(a))	6,664	4,004
	<u>11,741</u>	<u>9,972</u>
減：信貸虧損撥備	(3,123)	(1,926)
	<u>8,618</u>	<u>8,046</u>
按金及其他應收款項及預付款項		
— 應收貸款	—	9,392
— 應收貸款利息	—	134
— 租賃按金及其他應收款項 (附註(b))	28,431	26,779
— 預付款項	1,731	7,948
	<u>30,162</u>	<u>44,253</u>
減：信貸虧損撥備	—	(2,287)
	<u>30,162</u>	<u>41,966</u>
	<u>38,780</u>	<u>50,012</u>
分析為：		
— 非流動部分	3,820	3,880
— 流動部分	34,960	46,132
	<u>38,780</u>	<u>50,012</u>

附註：

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

以下為按發票日期呈列之貿易及租賃應收款項（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	3,045	3,109
31至90日	2,023	1,445
91至180日	1,067	1,146
181至365日	744	1,344
365日以上	1,739	1,002
	<u>8,618</u>	<u>8,046</u>

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，結餘包括一項其他應收款項，賬面值為3,820,000港元（二零二四年：3,880,000港元）。該款項按年利率0.003%計息，並須於二零三二年十一月償還。

10. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市投資基金	(a)	3,635	3,258
非上市參與式票據	(b)	1,519	1,519
衍生金融工具－贖回選擇權	(c)	1,011	1,952
非上市債券投資	(d)	54,381	48,270
主要管理人員人壽保險保單	(e)	17,427	—
總計		<u>77,973</u>	<u>54,999</u>
分類為：			
－非流動		76,962	53,047
－流動		<u>1,011</u>	<u>1,952</u>
		<u>77,973</u>	<u>54,999</u>

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%。本集團已就損益的公平值變動確認公平值收益377,000港元（二零二四年：虧損383,000港元）。

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元（二零二四年：1,519,000港元）。概無公平值變動於損益內確認（二零二四年：無）。
- (c) 該結餘指有關可換股債券的贖回衍生部分（附註12）。本集團已就計入損益的公平值變動確認公平值虧損941,000港元（二零二四年：630,000港元）。
- (d) 於二零二四年七月三十一日，本集團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韓元的利潤參與式債券。本集團已認購本金額為9,926,585,000韓元（相當於56,110,000港元）的利潤參與債券。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）有權根據債券持有人認購債券本金額與聯營公司股東所作投資的比例參與聯營公司宣派的股息。本集團已就計入損益的公平值變動確認公平值收益4,865,000港元（二零二四年：2,064,000港元）。
- (e) 主要管理人員人壽保險保單被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，因為其合約現金流量不只是本金及利息付款。根據該人壽保險保單（「該保單」），受益人及保單持有人為本集團董事陳文輝，承保總金額為2,940,000美元（相當於22,933,000港元）。本集團已為該保單預付保費2,800,000美元（相當於21,841,000港元）及可透過提交書面請求隨時退保，並根據該保單於撤回日期的退保金額（由保險公司計算）收取現金。董事認為，保險公司規定的該保單退保金額與其公平值相若，分類為公平值層級的第3級。

11. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項（附註(a)）	489	514
應付保留金（附註(b)）	12,813	32,362
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	17,938	13,817
— 已收其他按金	1,394	—
— 應計建築成本	32,506	57,424
— 應計分紅	317	1,270
— 應計代理佣金	29,618	48,307
— 應計樓宇管理費	878	807
— 應計法律及專業費用	3,356	2,583
— 應付利息	5,029	2,910
— 預收租金收入	18,756	19,239
— 其他	10,007	5,293
	<u>133,101</u>	<u>184,526</u>
減：非流動部分	<u>(4,254)</u>	<u>—</u>
	<u><u>128,847</u></u>	<u><u>184,526</u></u>

附註：

- (a) 所有貿易應付款項沒有獲授信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	28	5
31至90日	1	21
91至180日	-	43
181至365日	-	-
365日以上	460	445
	<u>489</u>	<u>514</u>

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，零港元（二零二四年：6,046,000港元）及12,813,000港元（二零二四年：26,316,000港元）的應付保留金的賬齡分別為一年內及一年以上。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計少於十二個月內繳付或結清。

12. 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港元作為於過往年度收購Metropolitan Group (BVI) Limited及其附屬公司的股份及股東貸款之部分代價。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週年當日止期間可隨時按初步轉換價每股換股股份0.5港元（根據可換股債券的條款可予調整）轉換為本公司的普通股。

票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息到期日起計延遲票息付款最多10年。董事認為，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為各自的項目。各組成部分之公平值乃根據仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於發行日期（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
於二零二四年一月一日	2,582	(95,151)	(313,698)	(406,267)
確認實際推算利息開支	–	(5,570)	–	(5,570)
公平值變動	(630)	–	–	(630)
利息償還	–	40,059	–	40,059
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<u>1,952</u>	<u>(60,662)</u>	<u>(313,698)</u>	<u>(372,408)</u>
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	<u>1,011</u>	<u>(62,538)</u>	<u>(313,698)</u>	<u>(375,225)</u>

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄：

「意見

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《香港財務報告準則會計準則》真確及公平地反映 貴集團於二零二五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。

有關持續經營之重大不確定性

我們提請 閣下注意綜合財務報表附註3，該附註顯示截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損269,085,000港元。於二零二五年十二月三十一日，儘管 貴集團的流動資產超過流動負債84,886,000港元，但流動資產主要包括持作待售物業1,357,014,000港元，於二零二五年十二月三十一日應於報告日期後十二個月內償還的借貸為1,117,566,000港元，而其現金及現金等價物僅為9,545,000港元。誠如附註3所述，該等情況連同附註3所載的其他事宜顯示存在重大不確定性，或會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們對此事宜之意見並無作出修訂。」

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之收益及本公司擁有人應佔虧損分別約為192.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約1,133.1百萬港元）及約為268.2百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約605.0百萬港元）。

末期股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息（截至二零二四年十二月三十一日止年度：無）。於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無宣派中期股息（截至二零二四年十二月三十一日止年度：無）。

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；清潔及裝修工程；提供融資；基金投資及基金管理；以及葡萄酒業務，包括經營酒窖及葡萄酒貿易。多項生活方式相關業務以「城市 (Metropolitan)」品牌經營。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為192.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約1,133.1百萬港元），較去年減少約940.7百萬港元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為268.2百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約605.0百萬港元）。虧損收窄約336.8百萬港元乃主要由於(i)銷售物業單位（不包括撇減持作待售物業）由截至二零二四年十二月三十一日止年度之毛損約155.7百萬港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度之毛利約10.1百萬港元；及(ii)因貸款餘額輕微減少及香港銀行同業拆息自二零二五年第二季度起下降，融資成本（於扣除合資格資產成本的已資本化金額後）由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約143.4百萬港元減少約69.8百萬港元至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約73.6百萬港元。然而，虧損主要由於(i)撇減持作待售物業約36.3百萬港元（二零二四年十二月三十一日：185.7百萬港元）；(ii)投資物業公平值變動虧損約136.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：52.8百萬港元）。

期內每股基本虧損約為41.80港仙，而去年同期每股虧損約為94.32港仙。本集團個別業務分部的概覽載列如下。

物業發展

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，該業務分部確認收益約為111.6百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：1,053.8百萬港元）。於二零二五年十二月三十一日，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）。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

香港項目：

- (a) 虹方：於截至二零二五年十二月三十一日止年度，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2.1百萬港元及10.5百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別為約21.1百萬港元及9.6百萬港元）。
- (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，本集團重新發展新樓宇。雲之端已於二零二二年竣工，且已自二零二二年第二季度起確認收益。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益約13.6百萬港元已於完成及交付該項目的6個物業單位時確認（截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別為8.2百萬港元及4個物業單位）。
- (c) 雨後項目：本集團已開發一個豪華時尚共享公寓住宅綜合體，面向追求高品質及設計感的生活方式的年輕住戶。該項目提供335個住宅單位、5間地舖及65個停車位。預售許可已於二零二三年二月發出。入伙紙及合約完成證明書已分別於二零二三年四月及二零二三年十月獲授。於二零二三年下半年已完成竣工及收益確認。截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益約95.9百萬港元已於完成及交付該項目的5個住宅單位、45個停車場單位及1個商舖單位時確認（截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別為1,024.5百萬港元及168個住宅及停車場單位）。
- (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）重建，以充分利用該地盤的優越地理位置及維多利亞港的全景；於去年第四季度已獲城市規劃委員會同意更改土地使用權為商業酒店，並已就合共988間客房取得規劃批文，而教育局已就建議的「城中學舍」計劃提供正式批准。獲批土地用途變更及監管支持預計將減低項目風險、提升資產的適銷性及價值，並為本集團帶來穩定的經常性收益來源。

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辦公及零售綜合體。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自二零二二年第三季度開始，並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，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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，此業務分部確認的收益約為43.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約43.1百萬港元），較去年同期輕微增加約0.3百萬港元。以下為物業投資業務（包括服務式公寓、倉儲及工作間）所得收益的明細：

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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此分部確認的收益約為3.5百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約3.5百萬港元）。儘管兩個年度的收益變動不大，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

城市倉儲於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益分別為24.7百萬港元及24.6百萬港元，兩者相似，說明該部分業務表現穩定。儘管整體市場疲軟，但按年變動幅度溫和，反映住宅及商業客戶的佔用率維持穩定，且需求展現韌性。管理層透過實施精準的定價策略、提升客戶服務品質、加強保安措施與設施維護，以及開展針對性的營銷活動，以吸引中小型企業客戶及搬遷住戶，持續維持競爭力。該等措施有助維持利潤率及現金流，為持續的業務營運及於市場條件改善時可能進行的選擇性擴張提供支持。

城市工作間

城市工作間提供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、虛擬辦公室及多個地點會員服務。我們的收費計劃彈性，且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。該分部的收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的13.4百萬港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的11.2百萬港元，主要由於競爭加劇導致定價受壓及佔用率下降。該減少亦受到年內戰略性關閉一處工作間的影響，此舉旨在提高成本效益、優化營運及維持該分部的整體盈利能力。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為484.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約738.4百萬港元），其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地435.2百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約693.2百萬港元），及符合投資物業定義的使用權資產（「使用權資產」）49.3百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：45.2百萬港元）。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為448.6百萬港元（二零二四年十二月三十一日：697.9百萬港元），其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地404.7百萬港元（二零二四年十二月三十一日：659.2百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產43.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：38.7百萬港元）。餘下投資物業分類至葡萄酒業務分部。

本集團亦會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

本集團為五項竣工項目天際中心、星星中心、虹方、雲之端及雨後以及上環兩幢商業大樓及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理及安保服務。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此分部確認的收益約為13.9百萬港元，而於二零二四年同期則約為13.9百萬港元。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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此分部產生的收益約為1.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：2.8百萬港元），較去年同期減少約1.4百萬港元，乃

由於全資附屬公司星星信貸有限公司的全部已發行股本及結欠集團實體的所有債項於二零二五年八月以代價14.6百萬港元出售予一名獨立第三方買家。

清潔及裝修工程

本集團為本集團所管理物業的業主提供清潔及裝修工程。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為6.2百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：6.0百萬港元），與二零二四年同期持平。本集團預期此分部通過提高工程質量及以較低成本高效運營而對其他業務領域產生協同效應。

葡萄酒業務

本集團從事向香港當地居民銷售葡萄酒，透過城市酒業提供交付服務及透過城市酒窖提供專業葡萄酒儲存租賃。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為15.9百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約13.4百萬港元），其中葡萄酒儲存服務收益減少約2.1百萬港元，葡萄酒銷售收益增加約4.6百萬元，同比增加約2.5百萬港元。優質葡萄酒銷售收益增長乃主要由於本期間成功推出多項季節性促銷活動。

本集團葡萄酒業務分部分類下的投資物業組合總賬面值約為36.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約40.5百萬港元），其中包括位於香港的工業大廈的一個單位約30.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約34.0百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產約5.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約6.5百萬港元）。

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（二零二四年十二月三十一日：約4.8百萬港元）。為拓寬融資來源以及擴大物業發展業務的市場份額，本集團計劃日後設立及管理房地產基金以籌集更多資金。

流動資金及財務資源

本集團於二零二五年十二月三十一日的權益總額約為536.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約801.5百萬港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約9.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約28.9百萬港元）。本集團於二零二五年十二月三十一日之流動資產淨值約為84.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約95.7百萬港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產約為1,410.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,619.0百萬港元）。流動資產減少主要由於年內銷售物業單位（分類為持作待售物業）。於二零

二五年十二月三十一日，本集團的流動負債約為1,325.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,523.2百萬港元）。流動負債減少主要由於年內使用銷售物業單位產生的所得款項償還貸款、出售信貸融資業務及支付應付保留金所致。

本集團一般以內部所產生的現金流量、可換股債券及銀行、金融機構及聯營公司之股東之控股公司借貸為其營運提供資金。於二零二五年十二月三十一日，本集團的本公司已發行可換股債券負債部分為62.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：60.7百萬港元）；及尚未償還借貸約為1,123.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,238.7百萬港元）。於二零二五年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%）由二零二四年十二月三十一日的約154.6%增至二零二五年十二月三十一日的約209.5%。與此類似，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）由二零二四年十二月三十一日的約151.0%上升至二零二五年十二月三十一日的約207.7%。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，資本負債比率及淨債務對權益比率上升主要反映所得款項用於償還借貸的分部出售及已確認物業出售虧損導致權益暫時性減少。本集團仍謹守財務紀律，並將採取針對性行動，包括加快資產貨幣化及有選擇的再融資，以恢復資產負債表指標及支持未來增長

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）由二零二四年十二月三十一日的約48.8%增加至二零二五年十二月三十一日的約56.0%。本集團的增加主要反映若干物業出售導致會計虧損及資產撇減減少及該等出售的現金所得款項淨額有限（基本用於結算應付款項）。於報告日期，該等因素暫時性降低資產基礎及增加借貸淨額。本集團正尋求透過針對性的資產變現及有選擇性的再融資改善槓桿指標。

本集團於二零二五年十二月三十一日之資本承擔為約14.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約13.0百萬港元）。

本集團於二零二五年十二月三十一日並無重大或然負債。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。

資本結構

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動（截至二零二四年十二月三十一日止年度：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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無贖回或轉換可換股債券（截至二零二四年十二月三十一日止年度：無）。

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業務經營。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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得匯兌虧損約0.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：0.2百萬港元）。

於二零二五年十二月三十一日，境外銀行及其他借貸為約27億韓元（約14.7百萬港元）（二零二四年十二月三十一日：約28億韓元（約14.6百萬港元）），作為韓國業務經營之營運資金貸款。境外借貸預期於二零二七年償還。於二零二五年十二月三十一日，該等借貸的年利率介乎4.6%至6.4%（二零二四年十二月三十一日：4.6%至6.0%）。

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外國業務所產生的風險，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本地運營經歷任何重大困難或流動性問題。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業及持作待售物業以及已抵押銀行存款之賬面值分別約為435.2百萬港元、1,357.0百萬港元及零百萬港元（二零二四年十二月三十一日：分別約693.2百萬港元、1,436.0百萬港元及10.0百萬港元），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

除本公告其他地方所披露者外，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或出售事項，而本集團截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有117名僱員（二零二四年十二月三十一日：116名僱員）及委任7名董事（二零二四年十二月三十一日：7名董事）。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供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）亦於香港經濟前景仍不明朗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) 銀行借貸及利率風險，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

隨著二零二五年漸進尾聲，本集團對二零二六年抱持審慎樂觀態度。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。二零二五年全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。

報告期後事項

自二零二五年十二月三十一日起直至本公告日期，董事會並不知悉發生任何須於本公告披露之任何重大事件。

其他資料

股東週年大會

本公司二零二六年股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二六年五月十八日（星期一）舉行。二零二六年股東週年大會的通告將於適當時候按照聯交所上市規則規定的方式刊發及寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二六年五月十三日（星期三）至二零二六年五月十八日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，期間本公司概不辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年五月十二日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（「股份過戶登記處」），地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

進行證券交易的標準守則

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於整個報告期間，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。

企業管治常規守則

董事認為，於整個報告期間，本公司一直遵守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，不應由同一名人士擔任。陳文輝先生現時出任該兩個職位。回望我們的業務歷史，陳文輝先生一直為本集團的主要領導人，主要負責參與制訂業務策略及釐定本集團的整體方向。由於彼直接指導高級管理層，故彼亦對本集團的營運承擔主要責任。

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

審核委員會

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、財務制度及內部監控程序；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。

審核委員會已審閱本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及以上事宜。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認為載於本公告內截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之相關數據與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內所載之金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成核證委聘，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就本公告表達任何核證意見。

刊登全年業績及寄發年報

本全年業績公告可於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.stargroupasia.com) 閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零二五年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

為及代表董事會
星星集團亞洲有限公司
主席
陳文輝

香港，二零二六年三月三十日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事陳文輝先生（主席兼行政總裁）及張慧璇女士；兩位非執行董事徐穎德先生及嚴國文先生；三位獨立非執行董事黃偉桃博士、李仲明先生及陳華敏女士。