

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佈之內容概不負責，
 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佈全部或任何
 部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

截至二零二一年六月三十日止六個月 中期業績公佈

中期業績

中國星集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統
 稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同
 比較數字如下：

簡明綜合收入表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	4	1,167	3,088
銷售成本		(295)	(1,178)
毛利		872	1,910
其他收益及其他收入	5	42,505	46,152
行政開支		(40,895)	(37,081)
市場推廣及發行開支		(110)	(2,445)
投資物業之公平價值變動所產生之收益		947	—
透過損益以公平價值列賬之金融資產之 公平價值變動所產生之虧損		(38,344)	(71,755)

簡明綜合收入表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營虧損		(35,025)	(63,219)
融資成本	6	(969)	(146)
應佔一間合資企業業績		(2)	3
除稅前虧損	7	(35,996)	(63,362)
所得稅(開支)／抵免	8	(1)	34
期間虧損		<u>(35,997)</u>	<u>(63,328)</u>
以下人士應佔期間虧損：			
本公司擁有人		(35,987)	(63,319)
非控股權益		(10)	(9)
		<u>(35,997)</u>	<u>(63,328)</u>
每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>(1.42) 港仙</u>	<u>(2.36) 港仙</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期間虧損	(35,997)	(63,328)
其他全面收入／(虧損)		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>79</u>	<u>(184)</u>
期間全面虧損總額	<u>(35,918)</u>	<u>(63,512)</u>
應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	(35,908)	(63,503)
非控股權益	<u>(10)</u>	<u>(9)</u>
	<u>(35,918)</u>	<u>(63,512)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		123,652	128,960
投資物業		161,862	–
按金及預付款項		–	33,664
提供予一名董事之貸款		–	420,504
於一間合資企業的權益		–	2
		<u>285,514</u>	<u>583,130</u>
流動資產			
存貨		126	128
物業存貨		3,356,611	3,275,151
電影版權		11,828	11,828
製作中電影		77,634	77,634
電影投資		33,295	29,939
提供予一名董事之貸款		449,259	–
貿易應收賬款	11	645	290
按金、預付款項及其他應收款項		680,881	653,255
透過損益以公平價值列賬之金融資產		168,107	208,460
應收一間合資企業款項		45	30
定期存款		278	276
現金及銀行結餘		205,320	503,450
		<u>4,984,029</u>	<u>4,760,441</u>
總資產		<u><u>5,269,543</u></u>	<u><u>5,343,571</u></u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日

	附註	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本		24,858	26,306
儲備		3,160,153	3,409,608
<hr/>			
本公司擁有人應佔權益		3,185,011	3,435,914
非控股權益		(653)	(643)
<hr/>			
總權益		3,184,358	3,435,271
<hr/>			
非流動負債			
租賃負債		-	981
銀行借貸		1,371,950	1,293,880
<hr/>			
		1,371,950	1,294,861
<hr/>			
流動負債			
應付融資票據		95,195	-
貿易應付賬款	12	29,246	22,710
已收取按金、應計項目及 其他應付款項		82,369	82,908
租賃負債		3,309	4,704
應付非控股權益款項		503,116	503,116
應付稅項		-	1
<hr/>			
		713,235	613,439
<hr/>			
負債總額		2,085,185	1,908,300
<hr/>			
權益及負債總額		5,269,543	5,343,571
<hr/> <hr/>			
流動資產淨值		4,270,794	4,147,002
<hr/> <hr/>			
總資產減流動負債		4,556,308	4,730,132
<hr/> <hr/>			

附註：

1. 編製基準

本集團之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務資料」）已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「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（「上市規則」）之適用披露規定編製。

根據香港會計準則第34號，編製中期財務資料時管理層需作出判斷、估計及假設，其影響會計政策的應用以及按年初至今為基準計算的資產及負債、收入及開支呈報金額。實際業績可能與該等假設有所出入。

中期財務資料載有未經審核簡明綜合財務報表及選定的說明附註。附註包括對了解本集團自二零二零年年度財務報表以來財務狀況及財務表現的變動而言屬重要的事件及交易的說明。未經審核簡明綜合財務報表及附註不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製完整財務報表要求的所有資料。

2. 主要會計政策

中期財務資料已按歷史成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具於報告期末乃按公平價值計量除外。

歷史成本一般以資產交換之代價之公平價值為基準。

除因應用香港財務報告準則之修訂本而產生之額外會計政策及應用與本集團有關之若干會計政策外，截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務資料所採用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所呈列者相同。

除另有指明外，中期財務資料乃以港元呈列，且所有數值均計算至最近之千位數（「千港元」）。

應用香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會所頒佈之以下香港財務報告準則之修訂本，該等修訂本於二零二一年一月一日或之後開始之年度強制生效，以編製本集團未經審核簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂本	Covid-19—相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號之修訂本	

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本期間及過往期間本集團的財務狀況及表現及／或本未經審核簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 分類資料

本集團根據本公司董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））審閱之報告釐定其經營分類，以於分類間作資源分配及監察分類表現並用於策略決定。

本集團有三個須予報告分類－電影相關業務經營業務、物業開發及投資經營業務及餐廳經營業務。該等須予報告分類乃根據有關本集團經營業務之資料（管理層用以作出決策）劃分。

本集團須予報告分類乃經營不同業務活動之策略業務單位。由於各項業務有不同市場及需要不同的市場推廣策略，故彼等被獨立管理。

本集團須予報告分類之詳情如下：

- | | |
|-------------|-------------------------------------------|
| 電影相關業務經營業務 | - 投資、製作、發行及授權電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務包括藝人管理服務 |
| 物業開發及投資經營業務 | - 投資及開發物業 |
| 餐廳經營業務 | - 透過一間餐廳提供餐飲服務 |

3. 分類資料(續)

有關該等經營業務之分類資料呈列如下：

(a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)
電影相關業務經營業務	35	2,367	(5,635)	(4,034)
物業開發及投資經營業務	-	-	(9,271)	(6,941)
餐廳經營業務	1,132	721	(1,427)	(2,336)
	<u>1,167</u>	<u>3,088</u>	<u>(16,333)</u>	<u>(13,311)</u>

分類業績與除稅前虧損之對賬

未分配企業收入	41,832	44,538
透過損益以公平價值列賬 (「透過損益以公平價值列賬」)之 金融資產之公平價值變動 所產生之虧損	(38,344)	(71,755)
應佔一間合資企業業績	(2)	3
未分配企業開支	<u>(23,149)</u>	<u>(22,837)</u>
除稅前虧損	<u>(35,996)</u>	<u>(63,362)</u>

上文所呈報之分類收益指來自外界客戶之收益。兩個期間均無分類間銷售。

3. 分類資料(續)

(a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析(續)

分類業績指各分類產生之虧損，惟並無分配「未分配企業開支」項下之總部行政開支及部分融資成本、「未分配企業收入」項下之部份其他收益及其他收入、透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之虧損以及應佔一間合資企業業績。此乃為向主要營運決策者呈報作資源分配及評估績效之計量方法。

(b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產		
分類資產		
— 電影相關業務經營業務	704,352	643,497
— 物業開發及投資經營業務	3,662,618	3,467,790
— 餐廳經營業務	6,547	7,603
	<u>4,373,517</u>	<u>4,118,890</u>
分類資產總額	4,373,517	4,118,890
未分配資產	896,026	1,224,681
	<u>5,269,543</u>	<u>5,343,571</u>
	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	71,737	71,946
— 物業開發及投資經營業務	1,997,643	1,816,827
— 餐廳經營業務	760	754
	<u>2,070,140</u>	<u>1,889,527</u>
分類負債總額	2,070,140	1,889,527
未分配負債	15,045	18,773
	<u>2,085,185</u>	<u>1,908,300</u>

3. 分類資料(續)

(b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析(續)

就於分類間作資源分配及評估績效而言：

- 所有資產乃分配予須予報告分類，惟提供予一名董事之貸款、於一間合資企業權益、部份按金、預付款項及其他應收款項、透過損益以公平價值列賬之金融資產、應收一間合資企業款項、部份現金及銀行結餘以及作總部行政用途之部份物業、機器及設備除外；及
- 所有負債乃分配予須予報告分類，惟部份已收按金、應計項目及其他應付款項以及部分租賃負債除外。

(c) 地區資料

下表載列有關(i)來自外界客戶之收益及(ii)非流動資產(不包括金融工具)之所在地區之資料。客戶所在地區乃基於提供服務或交付貨品之所在地區。非流動資產之所在地區乃基於該等資產之具體位置。

	來自外界客戶之收益		非流動資產(不包括金融工具)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港	1,144	792	122,157	127,628
澳門	-	-	1,052	1,334
中華人民共和國， 不包括香港、澳門及 台灣(「中國」)	-	2,296	-	-
台灣	-	-	162,305	33,664
其他	23	-	-	-
	<u>1,167</u>	<u>3,088</u>	<u>285,514</u>	<u>162,626</u>

4. 收益

分拆與客戶合約之收益

以下載列與客戶合約之收益與分類資料中所披露金額之對賬。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
發行費收入	23	2,296
藝人管理服務收入	12	71
餐廳經營業務	1,132	721
來自與客戶合約之收益	<u>1,167</u>	<u>3,088</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益確認之時間性 某一個時間點	<u>1,167</u>	<u>3,088</u>

5. 其他收益及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	571	2,956
貸款利息收入	41,152	41,182
股息收入	–	132
有關應收貸款之已確認減值虧損撥回	–	441
管理費收入	–	30
匯兌溢利淨額	673	–
政府補助金(附註)	100	394
雜項收入	9	1,017
	<u>42,505</u>	<u>46,152</u>

附註：截至本中期期間，本集團就香港政府及澳門政府提供之Covid-19相關補貼確認政府補助金100,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：394,000港元)。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行借貸之利息	27,604	31,450
融資票據之利息	99	—
銀行擔保費用	749	—
租賃負債之利息	56	146
其他融資成本	65	—
	<u>28,573</u>	<u>31,596</u>
物業存貨之資本化利息	(27,604)	(31,450)
	<u>969</u>	<u>146</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
電影版權攤銷(計入銷售成本)	—	964
已售存貨成本(計入銷售成本)	295	214
物業、機器及設備折舊	5,925	6,714
僱員福利開支(包括董事酬金)	23,081	22,642
有關短期租賃之開支	461	284
有關低價值資產之租賃開支 (不包括低價值資產之短期租賃)	51	48
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損	—	160
投資物業之公平價值變動所產生之收益	(947)	—
透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值 變動所產生之虧損	38,344	71,755
匯兌(收益)／虧損淨額	(673)	1,209
撇銷物業、機器及設備	2	219
	<u>2</u>	<u>219</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
－中國企業所得稅	1	2
往年過度撥備：		
－中國企業所得稅	－	(4)
－香港利得稅	－	(32)
	<u>1</u>	<u>(34)</u>

根據香港利得稅兩級制，合資格集團個體首兩百萬港元的溢利將按8.25%稅率徵稅，超過兩百萬港元則按16.5%稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團個體所得溢利將仍然按照16.5%的統一稅率徵稅。董事認為實施利得稅兩級制所涉及金額對未經審核簡明綜合財務報表影響不大。香港利得稅於兩個期間按估計應課稅溢利之16.5%計算。

由於本集團概無任何源自香港之應課稅溢利或該等應課稅溢利已全數計入承前估計稅項虧損，故並無就兩個期間之香港利得稅作出撥備。

中國附屬公司於兩個期間均按25%繳納中國企業所得稅。澳門附屬公司於兩個期間均按估計應課稅溢利之最高累進稅率12%繳納澳門所得補充稅。台灣附屬公司須繳納台灣企業稅，惟首120,000新台幣應課稅收入獲豁免企業稅，而應課稅收入120,000新台幣以上按20%徵稅。

由於本集團並無於澳門及台灣產生應課稅溢利，故並無就該兩個期間之澳門所得補充稅及台灣企業稅作出撥備。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本虧損乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
用以計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔期間虧損)	<u>35,987</u>	<u>63,319</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本虧損之加權平均普通股數目	<u>2,527,170</u>	<u>2,686,407</u>

根據紅利可換股債券(「紅利可換股債券」)之平邊契據，紅利可換股債券已賦予持有人與本公司股東所附相同之經濟利益。因此，將可從總額約265,000港元(二零二零年六月三十日：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換之1,060,317股(二零二零年六月三十日：1,060,317股)每股面值0.01港元之繳足普通股計入用於計算截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月之每股基本虧損之加權平均普通股數目。

由於兩個年度均無潛在已發行普通股，故不呈列每股攤薄虧損。

10. 中期股息

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間概無支付或建議宣派中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

11. 貿易應收賬款

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
信用卡應收賬款	5	5
其他貿易應收賬款	1,280	925
減：信貸虧損撥備	(640)	(640)
	<u>645</u>	<u>290</u>

以下為根據發票日期(與各有關收益確認日期相若)呈列之貿易應收賬款減信貸虧損撥備之賬齡分析：

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	44	5
31至60日	-	-
61至90日	4	-
超過90日	597	285
	<u>645</u>	<u>290</u>

本集團之餐廳經營業務與客戶之交易條款主要以現金及信用卡結算。信用卡公司之結算期通常為服務提供日期後7日。

給予其他企業客戶之平均賒賬期介乎30日至90日不等。

11. 貿易應收賬款(續)

期內有關按簡易法處理的貿易應收賬款的信貸虧損撥備變動如下：

	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)		全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	
	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	-	-	640	963
撤銷	-	-	-	(323)
於報告期末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>640</u>	<u>640</u>

12. 貿易應付賬款

以下為貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析：

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	144	17
31至60日	-	-
61至90日	-	-
超過90日	<u>29,102</u>	<u>22,693</u>
	<u>29,246</u>	<u>22,710</u>

供應商給予之平均賒賬期為30至90日不等。

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得收益1,167,000港元，較去年同期之3,088,000港元減少62%。

期間虧損為35,997,000港元，較去年同期之63,328,000港元減少43%。有關虧損減少主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月確認透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之虧損為38,344,000港元，較去年同期之71,755,000港元顯著減少。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為35,987,000港元，較去年同期之63,319,000港元減少43%。

股息

董事不建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

業務回顧

本集團有三個須予報告分類—(1)電影相關業務經營業務；(2)物業開發及投資經營業務；及(3)餐廳經營業務。

在本期間總收益中，35,000港元或3%來自電影相關業務經營業務，無或0%來自物業開發及投資經營業務，以及1,132,000港元或97%來自餐廳經營業務。

電影相關業務經營業務

電影相關業務經營業務包括投資、製作、發行及授權電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務。

於二零二一年上半年，電影相關業務經營業務之收益為35,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：2,367,000港元)而其分類虧損為5,635,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：4,034,000港元)。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團並無發行任何新電影。該收益來自片庫發行之影片。本集團從事電影業務至今已逾廿載。電影製作一般涉及三個階段：前期製作、製作或拍攝，以及後期製作。華語片在香港由前期製作階段至在戲院上映，一般需時超過一年，亦有歷時數載方告完成。電影的大部份收益將於電影上映後兩年內入賬。因此，電影製作及發行的特點為收益並非按所涉時間平均入賬。本集團亦有投資於與其他製作公司合資製作電影，並將根據相關協議之投資百分比分享所投資電影的收益。本集團於此類聯合製作安排中屬被動角色，但投入人力資源較少。

電視連續劇方面，本集團已擬備好幾套電視連續劇的故事情節，並正評估其可行性。本期間內並無開拍電視連續劇。

二零二零年初爆發2019冠狀病毒病(「COVID-19」)後，所有電影製作已暫時擱置或放緩進行。在這艱難時期，我們專注於電影製作之前期製作階段，如擬備故事情節。本集團將密切注視COVID-19疫情的發展，並調整其對電影相關業務經營的策略。

物業開發及投資經營業務

物業開發及投資經營業務包括投資及開發物業。目前，本集團有兩個位於澳門之發展中項目，即(i)位於何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地，其於澳門物業登記局之登記編號為第23070號(「C7物業」)；及(ii)位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段之合併地盤(名為「狄荳尼·豪舍」)(「狄荳尼·豪舍項目」)。

於二零二一年及二零二零年上半年，概無錄得來自物業開發及投資經營業務之收益，而其分類虧損為9,271,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：6,941,000港元)。分類虧損主要為期內產生的行政開支，而分類虧損增加主要由於狄荳尼·豪舍推售準備產生之開支所致。

根據城市規劃圖，C7物業（一幅地盤面積為4,669平方米的地皮）將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米及最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。我們已委聘一名建築師，且仍在按照參數編製C7物業的發展藍圖，以供澳門土地工務運輸局審批。初步發展藍圖為興建一幢屬分層所有權的建築物，其建築樓面面積（按平方米計）為：住宅26,047及停車場5,200。預期C7物業的開發工作將於狄荳尼·豪舍項目開發後開始。

狄荳尼·豪舍項目鄰近澳門理工學院，毗鄰金蓮花廣場，澳門漁人碼頭及金沙娛樂場亦近在咫尺。狄荳尼·豪舍項目的建築樓面面積為：(a)住宅—31,192平方米，包括約1,900平方米作會所；(b)商業—3,716平方米；及(c)停車場—11,250平方米，兩幢大樓將提供230個單位，由開放式單位到四房公寓以及特式單位，以及272個車位及75個摩托車車位。其著名的會所將提供多種的設施，而位於平台的商場將成為鄰近地區的主要購物商場。建築工程已於二零一七年六月開始，並於二零一九年十二月取得其佔用許可證。狄荳尼·豪舍項目現正進行最後階段的內部修繕工程並可隨時推售。狄荳尼·豪舍項目準備於二零二一年第四季度推售。

本集團一直在物色合適投資機遇，以增強其現有之物業開發及投資分類。於二零二零年十二月二十四日，本公司一間全資附屬公司訂立買賣協議以購入一項位於台灣台北市黃金地段的豪華住宅區，包括一個豪華住宅公寓及兩個車位之物業（「該台灣物業」），代價約為160,915,000港元。於二零二一年一月二十七日，本集團完成購入該台灣物業。於二零二一年六月三十日，該台灣物業乃持作投資物業，賬面值為161,862,000港元，以達致長遠資本增值及預期產生穩定租金收入。該台灣物業現正進行修繕工程。

餐廳經營業務

本集團在香港上環之自置物業開設餐廳「哥哥的家」，提供各式高端國際美食。

於二零二一年上半年，來自餐廳經營業務之收益為1,132,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：721,000港元）而其分類虧損為1,427,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：2,336,000港元）。本集團致力改善「哥哥的家」的營運表現，其收益及分類業績於本中期期間有所改善。誠如「報告日期後事項」一節所披露，出售香港上環之自置物業後，本集團正在考慮為餐廳物色更有利位置經營業務。

地區分類

地區分類方面，於本期間之收益1,144,000港元或98%來自香港，以及23,000港元或2%來自其他國家。大部分源自香港的收入均來自餐廳經營業務。

行政開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，行政開支為40,895,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：37,081,000港元），即增加10%。本集團與其他九間主要電影公司共同製作電影《總是有愛在隔離》，以資助電影業面對困境之公司及在COVID-19疫情期間沒有收入之電影工作者。截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團為此錄得約3,900,000港元之捐款，該影片由香港演藝人協會及香港電影工作者總會於二零二一年四月二十二日發行。除捐款外，行政開支概無確認其他重大波動。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零二一年六月三十日，本集團之總資產約為5,269,543,000港元（二零二零年十二月三十一日：5,343,571,000港元），而流動資產淨值則為4,270,794,000港元（二零二零年十二月三十一日：4,147,002,000港元），即流動比率為7.0（二零二零年十二月三十一日：7.8）。本集團之現金及銀行結餘及定期存款為205,598,000港元（二零二零年十二月三十一日：503,726,000港元）。

於二零二一年六月三十日，本集團之借貸總額為1,470,454,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,299,565,000港元），其包括有抵押銀行定期貸款（「定期貸款」）1,371,950,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,293,880,000港元）、貸款票據（「應付票據」）95,195,000港元（二零二零年十二月三十一日：無）及租賃負債3,309,000港元（二零二零年十二月三十一日：5,685,000港元）。定期貸款旨在為狄荳尼·豪舍項目的建築成本及任何其他項目成本提供資金。定期貸款可多次提取，並以租賃土地及將於狄荳尼·豪舍項目的土地上興建的物業（列作物業存貨，賬面值1,960,895,000港元）作抵押，由借款人選擇的三個月或六個月期間於每個利息期按香港銀行同業拆息（「HIBOR」）加3.35厘的息差之年利率計息，並須於(i)定期貸款協議日期起之36個月或(ii)發出狄荳尼·豪舍項目之佔用許可證日期後9個月償還。定期貸款的到期日延長至二零二二年九月十五日。應付票據自二零二一年一月二十九日起六個月內按0.25%固定利率每半年計息一次，並已於二零二一年七月二十八日重續六個月。賬面值為161,862,000港元之投資物業已質押予一間銀行，以就本集團發行用於台灣業務融資之應付票據取得擔保。本集團可每六個月申請重續應付票據，而銀行擔保將於二零二一年一月二十四日到期或提前終止。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行信貸額為1,600,000,000港元，已動用1,371,950,000港元。期間內，本集團之資本負債比率在可接受水平，總債務為1,470,454,000港元，而擁有人之權益為3,185,011,000港元。即資本負債比率（以本集團之借貸總額除以擁有人之權益計算）為46%（二零二零年十二月三十一日：38%）。

按認購價每股0.25港元於二零一八年八月六日配發及發行1,807,406,986股供股股份之所得款項淨額約為448,850,000港元，其中98,850,000港元已於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度按擬定用途用作電影及電視連續劇相關業務營運之資金；而350,000,000港元原本擬用於撥付物業開發及投資業務營運融資。於二零二零年十二月二十一日，本公司宣佈，董事會議決自未動用之所得款項350,000,000港元中分撥約580,000,000新台幣（相等於約162,400,000港元）以支付潛在購入該台灣物業的代價。於二零二零年十二月二十四日，本公司全資附屬公司訂立買賣協議以購入該台灣物業，而收購事項已於二零二一年一月二十七日完成，代價約為160,915,000港元。截至二零二一年六月三十日止六個月內，30,000,000港元已用於狄荳尼·豪舍項目的市場推廣。於二零二一年六月三十日，尚有所得款項159,085,000港元未動用並將按擬定用途動用。

於批准本中期業績日期及於二零二一年六月三十日，本集團於二零二一年六月三十日所持有之香港上市股本證券之公平價值分別約為139,363,000港元及146,795,000港元。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團購入於香港上市之股本證券25,703,000港元，及出售所得款項27,712,000港元之香港上市股本證券。透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之收益為3,254,000港元，此乃由於自截至二零二零年十二月三十一日至二零二一年六月三十日止六個月期間香港上市股本證券之公平價值變動所致。於二零二一年六月三十日，概無本集團所持單一股本證券之公平價值佔本集團總資產5%或以上。

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司於聯交所合共購回本公司144,760,000股普通股股份，總代價約為214,995,000港元。91,920,000股普通股股份及52,840,000股普通股股份分別於二零二一年二月四日及二零二一年五月三日註銷。於本公司註銷後及於二零二一年六月三十日的已發行股份總數為2,485,850,479股（二零二零年十二月三十一日：2,630,610,479股），以及其已發行股本為24,858,504港元（二零二零年十二月三十一日：26,306,104港元）。

於本期間，概無本公司購股權尚未行使、獲授出、行使、已屆滿、失效或註銷。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，物業存貨賬面值為1,960,895,000港元及中國星創新發展有限公司（本公司全資附屬公司及從事物業開發及投資業務）之定額資本已質押作為本集團獲授予之銀行信貸1,600,000,000港元之抵押品；249,000港元定期存款因在澳門開發物業存貨需繳納按金而已作為保證金質押予澳門政府；及賬面值為161,862,000港元之投資物業已質押予一間銀行，以就本集團發行之應付票據取得擔保。

匯兌風險及對沖

本集團大部份交易、資產及負債以港元、澳門幣、美元、新台幣及人民幣列值。人民幣匯率波動之風險主要來自電影投資、製作及發行所產生的收支。本集團會密切監察此波動並於必要時考慮對沖活動。其他貨幣之波動風險甚低，故認為無需任何對沖活動。

承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有尚未履行承擔526,023,000港元，其中303,646,000港元為澳門物業存貨之開發經費及222,377,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團概無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

期間內概無重大投資、收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團僱用67名員工（二零二零年六月三十日：66名員工），而截至二零二一年六月三十日止六個月，僱員福利開支（包括董事的薪酬）為23,081,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：22,642,000港元），增加2%。此增加的主要原因乃為負責澳門狄荳尼·豪舍項目推售準備及管理的員工人數增加。董事相信，其優秀員工乃本集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要因素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、住房補貼、膳食津貼、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

報告日期後事項

於二零二一年八月十九日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售位於香港之一項物業（「該出售物業」）。根據臨時買賣協議之條款，訂約方將於二零二一年九月六日或之前訂立正式買賣協議，並將於二零二一年九月三十日或之前完成。

報告日期後並無發生其他重大事件。

前景

疫苗推動的經濟復甦預計將於二零二一年下半年持續。於後疫情時代，預計香港經濟將透過防疫控制措施常態化而恢復，以及澳門經濟亦在穩步上揚，將有助於為香港及澳門帶來強勁的本地住房需求。同時，粵港澳大灣區的廣泛發展將為港澳住房需求帶來重大機遇。

物業開發及投資經營業務方面，本集團已將狄荳尼·豪舍項目的推售延遲至二零二一年第四季度前後。儘管短期內仍存在不確定因素，惟物業市場整體繼續呈復甦趨勢。本集團將全力推進首個開發項目狄荳尼·豪舍的強勢登場。憑藉香港、澳門及中國經濟逐步復甦的機遇，本集團對狄荳尼·豪舍的推售充滿信心。

展望未來，本集團將透過提高盈利能力，實現其投資最大回報並捕捉合適商機而繼續致力實現穩健增長。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司於聯交所購回其普通股股份，如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年一月	91,920,000	1.50	1.45	137,865,000
二零二一年四月	52,840,000	1.45	1.40	76,285,000
	<u>144,760,000</u>			<u>214,150,000</u>

91,920,000股及52,840,000股普通股股份分別已於二零二一年二月四日及二零二一年五月三日註銷。

董事認為本公司股份之成交價較每股股份之資產淨值有折讓，購回將會增加本公司每股股份之資產淨值。

除上文所披露者外，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治常規

本公司致力維持高質素之企業管治。本公司已於二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日期間應用並遵循上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之原則及所有適用守則條文，惟以下偏離事項除外：

根據守則之A.4.1守則條文，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。然而，全體獨立非執行董事均並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則條文於本公司之股東週年大會上輪流退任及接受重新選舉。本公司認為已採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規不比守則所訂者寬鬆。

審核委員會及審閱賬目

本公司之審核委員會由均為獨立非執行董事之何偉志先生、洪祖星先生及鄧澤林先生組成。何偉志先生為審核委員會主席。

本公司之審核委員會經已與本公司獨立核數師會面及討論，並且已審閱本集團所採納之會計準則及慣例以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，以及認為該等報表已遵照適用的會計準則、上市規則及其他適用法例規定妥為編製，並已作出適當的披露。

採納董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載標準守則。經本公司作出特定查詢後，本公司所有董事確認彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所規定準則。標準守則亦適用於本集團其他指定高級管理層。

刊登中期報告

本公司之二零二一年中期報告將於二零二一年九月三十日或之前寄發予本公司股東，並將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk或www.irasia.com/listco/hk/chinastar)內刊登。

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零二一年八月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士，而本公司之獨立非執行董事為洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生。