



# 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



中 期 報 告  
2021

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	<b>1,167</b>	3,088
銷售成本		<b>(295)</b>	(1,178)
毛利		<b>872</b>	1,910
其他收益及其他收入	5	<b>42,505</b>	46,152
行政開支		<b>(40,895)</b>	(37,081)
市場推廣及發行開支		<b>(110)</b>	(2,445)
投資物業之公平價值變動所產生之收益		<b>947</b>	-
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		<b>(38,344)</b>	(71,755)
經營虧損		<b>(35,025)</b>	(63,219)
融資成本	6	<b>(969)</b>	(146)
應佔一間合資企業業績		<b>(2)</b>	3
除稅前虧損	7	<b>(35,996)</b>	(63,362)
所得稅(開支)／抵免	8	<b>(1)</b>	34
期間虧損		<b>(35,997)</b>	(63,328)
以下人士應佔期間虧損：			
本公司擁有人		<b>(35,987)</b>	(63,319)
非控股權益		<b>(10)</b>	(9)
		<b>(35,997)</b>	(63,328)
		港仙	港仙
每股虧損	9		
基本及攤薄		<b>(1.42)</b>	(2.36)

隨附之附註構成此等簡明綜合財務報表之一部份。

## 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><b>(35,918)</b></u>	<u><b>(63,512)</b></u>
應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	<u><b>(35,908)</b></u>	<u>(63,503)</u>
非控股權益	<u><b>(10)</b></u>	<u>(9)</u>
	<u><b>(35,918)</b></u>	<u><b>(63,512)</b></u>

隨附之附註構成此等簡明綜合財務報表之一部份。

## 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)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	11	<b>123,652</b>	128,960
投資物業	11	<b>161,862</b>	–
按金及預付款項		–	33,664
提供予一名董事之貸款 於一間合資企業的權益	12	–	420,504
		–	2
		<b>285,514</b>	583,130
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>126</b>	128
物業存貨	13	<b>3,356,611</b>	3,275,151
電影版權		<b>11,828</b>	11,828
製作中電影		<b>77,634</b>	77,634
電影投資		<b>33,295</b>	29,939
提供予一名董事之貸款	12	<b>449,259</b>	–
貿易應收賬款	14	<b>645</b>	290
按金、預付款項及其他應收款項		<b>680,881</b>	653,255
透過損益以公平價值列賬之金融資產	15	<b>168,107</b>	208,460
應收一間合資企業款項		<b>45</b>	30
定期存款		<b>278</b>	276
現金及銀行結餘		<b>205,320</b>	503,450
		<b>4,984,029</b>	4,760,441
<b>總資產</b>		<b>5,269,543</b>	5,343,571

## 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	16	24,858	26,306
儲備		3,160,153	3,409,608
本公司擁有人應佔權益		3,185,011	3,435,914
非控股權益		(653)	(643)
總權益		3,184,358	3,435,271
非流動負債			
租賃負債		-	981
銀行借貸	17	1,371,950	1,293,880
		1,371,950	1,294,861
流動負債			
應付融資票據	18	95,195	-
貿易應付賬款	19	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
		713,235	613,439
負債總額		2,085,185	1,908,300
權益及負債總額		5,269,543	5,343,571
流動資產淨值		4,270,794	4,147,002
總資產減流動負債		4,556,308	4,730,132

隨附之附註構成此等簡明綜合財務報表之一部份。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控股	
	股本	股份溢價	庫存股份	撥入盈餘	匯兌儲備	紅利可換股 債券儲備	物業重估 儲備	保留溢利	總計	權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年一月一日(經審核)	27,110	1,917,223	-	519,961	630	1,132	48,171	1,173,312	3,687,539	(630)	3,686,909
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(63,319)	(63,319)	(9)	(63,328)
期間其他全面虧損	-	-	-	-	(184)	-	-	-	(184)	-	(184)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	(184)	-	-	(63,319)	(63,503)	(9)	(63,512)
購回股份(包括費用)	-	-	(137,062)	-	-	-	-	-	(137,062)	-	(137,062)
註銷股份	(779)	(136,129)	136,908	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日(未經審核)	26,331	1,781,094	(154)	519,961	446	1,132	48,171	1,109,993	3,486,974	(639)	3,486,335
於二零二一年一月一日(經審核)	<b>26,306</b>	<b>1,776,920</b>	-	<b>519,961</b>	<b>542</b>	<b>1,132</b>	<b>48,171</b>	<b>1,062,882</b>	<b>3,435,914</b>	<b>(643)</b>	<b>3,435,271</b>
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(35,987)	(35,987)	(10)	(35,997)
期間其他全面收入	-	-	-	-	79	-	-	-	79	-	79
期間全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	79	-	-	(35,987)	(35,908)	(10)	(35,918)
已購回並註銷股份	(1,448)	(212,702)	-	-	-	-	-	-	(214,150)	-	(214,150)
購回及註銷股份應佔成本	-	(845)	-	-	-	-	-	-	(845)	-	(845)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<b>24,858</b>	<b>1,563,373</b>	-	<b>519,961</b>	<b>621</b>	<b>1,132</b>	<b>48,171</b>	<b>1,026,895</b>	<b>3,185,011</b>	<b>(653)</b>	<b>3,184,358</b>

## 簡明綜合現金流量表

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	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務之現金流量		
經營業務所用之現金淨額	<u>(110,692)</u>	<u>(46,593)</u>
投資業務之現金流量		
已收利息	12,968	20,400
已收股息	-	132
購入物業、機器及設備之所付款項	(619)	(24)
購入投資物業之所付結餘款項	(126,935)	-
新做定期存款	(2)	(3)
投資業務(所用)／產生之現金淨額	<u>(114,588)</u>	<u>20,505</u>
融資活動之現金流量		
已付利息	(28,474)	(31,596)
銀行借貸所得款項	78,070	115,160
應付融資票據之所得款項淨額	95,096	-
償還租賃負債	(2,376)	(3,278)
購回股份	(214,995)	(137,062)
融資活動所用之現金淨額	<u>(72,679)</u>	<u>(56,776)</u>
現金及現金等值項目減少	(297,959)	(82,864)
報告期初之現金及現金等值項目	503,450	497,748
外幣匯率變動之影響	(171)	(184)
報告期末之現金及現金等值項目	<u>205,320</u>	<u>414,700</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### I. 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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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、 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	利率基準改革—第二階段

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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 3. 分類資料(續)

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

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		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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)
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	(23,149)	(22,837)
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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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)
<b>資產</b>		
分類資產		
— 電影相關業務經營業務	<b>704,352</b>	643,497
— 物業開發及投資經營業務	<b>3,662,618</b>	3,467,790
— 餐廳經營業務	<b>6,547</b>	7,603
	<hr/>	<hr/>
分類資產總額	<b>4,373,517</b>	4,118,890
未分配資產	<b>896,026</b>	1,224,681
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,269,543</b>	5,343,571
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	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)
<b>負債</b>		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	<b>71,737</b>	71,946
— 物業開發及投資經營業務	<b>1,997,643</b>	1,816,827
— 餐廳經營業務	<b>760</b>	754
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	<b>2,070,140</b>	1,889,527
未分配負債	<b>15,045</b>	18,773
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,085,185</b>	1,908,300
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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、於一間合資企業的權益、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		於二零二一年	於二零二零年
	二零二一年	二零二零年	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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
	<u>1,167</u>	<u>721</u>
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	1,167	3,088
	<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)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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	-
	<b>28,573</b>	31,596
物業存貨之資本化利息	<b>(27,604)</b>	(31,450)
	<b>969</b>	146

### 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

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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>(32)</u>
	<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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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)

<b>35,987</b>	<b>63,319</b>
---------------	---------------

#### 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

<b>2,527,170</b>	<b>2,686,407</b>
------------------	------------------

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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 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. 物業、機器及設備以及投資物業

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團以成本619,000港元購入物業、機器及設備(截至二零二零年六月三十日止六個月：24,000港元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，已撇銷賬面值2,000港元的物業、機器及設備(截至二零二零年六月三十日止六個月：219,000港元)，導致相同金額的撇銷虧損。

於本中期期間，本集團購入之投資物業以現金代價160,365,000港元結算，其中33,430,000港元已於截至二零二零年十二月三十一止年度內支付。

本集團於本中期末時期的投資物業由外聘估值師採用直接比較法進行估值，根據可供比較物業的實際售價及/或要價所變現的價格進行比較。對具類似大小、規模、性質、特點及位置的可供比較物業進行分析，並仔細衡量各項物業之相關優劣，以對市值作出公平比較。因此，投資物業公平價值增加之947,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)已於截至二零二一年六月三十日止六個月的損益中直接確認。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 12. 提供予一名董事之貸款

	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)
於報告期初	<b>420,504</b>	369,974
推算利息收入	<b>41,152</b>	75,599
已收及應收利息	<b>(12,397)</b>	(25,069)
	<b>449,259</b>	420,504
於報告期末	<b>449,259</b>	420,504
	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)
應收款項的賬面值：		
一年內	<b>449,259</b>	-
超過一年但少於兩年	-	420,504
	<b>449,259</b>	420,504

於二零一六年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司Best Combo Limited(「Best Combo」，作為貸款人)與本公司董事陳明英女士(「陳女士」，作為借款人)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元(視乎貸款金額作出調整)之定期貸款(「貸款」)。貸款按年利率5厘計息，須於貸款之提取日期起計60個月屆滿之日償還，及以陳女士全資擁有之於英屬處女群島註冊成立之公司Reform Base Holdings Limited(「Reform Base」)全部已發行股本的股份押記作為抵押。

陳女士可在提取日期後全數償還貸款(連同應計利息)而免罰款，惟須向Best Combo發出不少於十個營業日的事先書面通知。

根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權(「認購期權」)，允許Best Combo由貸款提取日起計60個月屆滿之行使期內要求陳女士以500,000,000港元(視乎貸款金額作出調整)出售Reform Base全部已發行股本。

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內，尚未償還予本集團之最高金額為500,000,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 13. 物業存貨

	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)
持作出售之發展中物業		
於報告期初	3,275,151	3,047,123
添置	53,856	164,132
資本化利息	27,604	63,896
	<u>3,356,611</u>	<u>3,275,151</u>
於報告期末	<u>3,356,611</u>	<u>3,275,151</u>

物業存貨位於澳門並根據中期租約持有。

持作出售之發展中物業預期將於一年內收回。

於二零二一年六月三十日，本集團之物業存貨賬面值約1,960,895,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,879,503,000港元)已質押作為本集團獲授予之銀行信貸之抵押品。

於二零一三年九月，澳門特別行政區政府(「澳門政府」)頒佈澳門新土地法(「澳門新土地法」)，並於二零一四年三月生效。澳門新土地法規定，澳門政府將有權收回於規定到期日任何未完成之物業發展及／或未能符合土地特許權所列條件的土地而無須向物業擁有人作任何賠償。

由於澳門政府延誤批出位於外港填海區第6B地段(「第6B地段」)之物業的發展所需批文及許可，導致第6B地段未能開始發展而澳門政府已開始收回土地之行政工作。第6B地段為一個持作發展項目中的四個地段之一，而第6B地段擬發展為一個休閒區。本集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴。於二零一八年六月十一日，本集團收到澳門政府終審法院日期為二零一八年六月八日的函件，當中終審法院駁回最終上訴的申請。因此，第6B地段將由澳門政府收回。根據本公司取得的法律意見，本集團具法律依據向澳門政府尋求民事索賠，要求賠償本集團蒙受之損失。由於第6B地段擬發展為一個休閒區而澳門政府已批准其他三個地段的發展規劃，故本集團認為難以支撐蒙受損害之說。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 14. 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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 14. 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
撇銷	-	-	-	(323)
於報告期末	-	-	640	640

### 15. 透過損益以公平價值列賬之金融資產

	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)
分類為持作買賣投資之上市證券：		
— 於香港上市之股本證券	146,795	145,550
衍生金融工具：		
— 提供予一名董事之貸款內所含之 認購期權	21,312	62,910
	<b>168,107</b>	208,460

於二零二一年六月三十日，所有透過損益以公平價值列賬之金融資產均以公平價值列賬。分類為持作買賣投資之上市證券之公平價值乃參考所報之市場收市價而釐定。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 15. 透過損益以公平價值列賬之金融資產(續)

於二零二零年十二月三十一日，暫停買賣之香港上市證券之公平價值2,642,000港元乃經參考獨立合資格專業估值師行博浩企業顧問有限公司進行之估值而得出。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該暫停買賣之香港上市證券之公平價值乃採用市場法按貼現率72.36%進行估值。使用該貼現率旨在反映持有被暫停買賣而復牌機會渺茫的股份之市場參與者所察覺有關企業管治、股份不流通性及財政壓力等風險承擔。於二零二一年三月一日，於香港上市之暫停買賣證券恢復買賣，並自公平價值層級之第三等級轉入第一等級。

於報告期末，認購期權之公平價值21,312,000港元(二零二零年十二月三十一日：62,910,000港元)乃經參考獨立合資格專業估值師行博浩企業顧問有限公司進行之估值而得出。認購期權之公平價值乃採用二項式期權定價模式以貼現率8.31%(二零二零年十二月三十一日：12.85%)進行估值。貼現率為投資者投資於目標投資，而不投資於風險及其他投資特點相若之另類投資所須放棄之預期回報(或收益)率。

### 16. 股本

	股份數目		金額	
	於二零二一年 六月三十日 千股 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千股 (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)
<b>每股面值0.01港元之普通股</b>				
法定股本：				
於報告期初／末	<b>50,000,000</b>	50,000,000	<b>500,000</b>	500,000
已發行及繳足股本：				
於報告期初	<b>2,630,611</b>	2,711,001	<b>26,306</b>	27,110
已購回並註銷股份(附註)	<b>(144,760)</b>	(80,390)	<b>(1,448)</b>	(804)
於報告期末	<b>2,485,851</b>	2,630,611	<b>24,858</b>	26,306

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 16. 股本(續)

附註：截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司已於聯交所購回並註銷其股份，如下：

購回月份	普通股數目 千股	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年一月	91,920	1.50	1.45	137,865
二零二一年四月	52,840	1.45	1.40	76,285
	<b>144,760</b>			<b>214,150</b>

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司以總代價214,150,000港元及交易成本845,000港元購回144,760,000股普通股股份。

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

董事認為本公司普通股之成交價較每股股份之資產淨值有折讓，購回將增加本公司每股股份資產淨值。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 17. 銀行借貸

	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)
有抵押銀行借貸	<b>1,371,950</b>	1,293,880
應償還的賬面值： 超過一年但少於兩年	<b>1,371,950</b>	1,293,880

於報告期末，本集團之銀行借貸以本集團賬面值約為1,960,895,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,879,503,000港元)之物業存貨、中國星創新發展有限公司之定額資本、由向華強先生(「向先生」)及陳女士提供之個人擔保及由本公司提供之企業擔保一併質押作為抵押品，由本集團所選擇的三個月或六個月期間以香港銀行同業拆息加3.35厘息差之年利率計息，並須於(i)自貸款協議日期起計36個月或(ii)發出本集團已質押物業之佔用許可證日期後9個月(以較早者為準)償還。銀行借貸之到期日已延後至二零二二年九月十五日。

### 18 應付融資票據

	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)
貸款票據	<b>95,195</b>	-

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司發行本金額為342,000,000新台幣(相等於約95,213,000港元)之貸款票據，自二零二一年一月二十九日起按0.25厘固定利率每半年計息一次。該貸款票據由一間銀行擔保。本集團賬面值為161,862,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)之投資物業已質押予該銀行，以就本集團發行貸款票據取得擔保。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 19. 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	29,102	22,693
	<b>29,246</b>	<b>22,710</b>

供應商給予之平均賒賬期為30至90日不等。

### 20. 抵押資產

- (a) 於二零二一年六月三十日，本集團賬面值約1,960,895,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,879,503,000港元)之物業存貨、中國星創新發展有限公司之定額資本、向先生與陳女士提供之個人擔保及本公司提供之企業擔保，已一併質押作為授予本集團之銀行信貸之抵押品。
- (b) 於二零二一年六月三十日，本集團約249,000港元(二零二零年十二月三十一日：249,000港元)之定期存款已質押作為就發展位於澳門之物業存貨給予澳門政府之擔保。
- (c) 於二零二一年六月三十日，本集團賬面值為161,862,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)之投資物業已質押予一間銀行，以就本集團發行貸款票據取得擔保。

### 21. 承擔

本集團於報告期末之未履行承擔如下：

	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)
已授權及已訂約，但尚未撥備：		
—位於澳門之物業存貨之開發經費	303,646	346,069
—設備經費	-	7
—投資物業之經費	-	127,971
—電影版權、製作中電影及電影按金	222,377	225,691
	<b>526,023</b>	<b>699,738</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 22. 金融工具之公平價值計量

#### (a) 本集團之金融工具按經常性基準計量之公平價值

##### 公平價值層級

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於二零二一年六月三十日 (未經審核) 按經常性基準之公平價值				
透過損益以公平價值列賬之 金融資產：				
– 於香港上市之股本證券	146,795	–	–	146,795
– 認購期權	–	–	21,312	21,312
	<u>146,795</u>	<u>–</u>	<u>21,312</u>	<u>168,107</u>

##### 公平價值層級

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日 (經審核) 按經常性基準之公平價值				
透過損益以公平價值列賬之 金融資產：				
– 於香港上市之股本證券	142,908	–	2,642	145,550
– 認購期權	–	–	62,910	62,910
	<u>142,908</u>	<u>–</u>	<u>65,552</u>	<u>208,460</u>

**簡明綜合財務報表附註(續)**

截至二零二一年六月三十日止六個月

**22. 金融工具之公平價值計量(續)****(a) 本集團之金融工具按經常性基準計量之公平價值(續)**

本集團之政策為確認於導致轉撥之事件或情況變動出現之日結束時的公平價值層級等級間轉撥。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，並無在第一等級與第二等級之間轉撥或轉入第三等級。於二零二一年三月一日，本集團持有之暫停買賣香港上市證券恢復買賣，而該投資於二零二一年六月三十日之公平價值乃根據聯交所之公開報價釐定，故公平價值層級由第三等級轉入第一等級。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，並無在第一等級與第二等級之間轉撥，或轉入或轉出第三等級。

下表呈列截至二零二一年六月三十日止六個月被分類為第三等級類別透過損益以公平價值列賬之金融資產之變動：

	千港元
於二零二零年一月一日(經審核)	91,852
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	(26,300)
於二零二零年十二月三十一日及於二零二一年一月一日(經審核)	65,552
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	(41,598)
轉出第三等級	(2,642)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<b>21,312</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 22. 金融工具之公平價值計量(續)

#### (a) 本集團之金融工具按經常性基準計量之公平價值(續)

有關第三等級公平價值計量之資料

	估值技術	顯著不可觀察 輸入數據	顯著不可觀察 輸入數據與 公平價值之關係
認購期權	二項式期權 定價模式	相關資產價值  預期波幅	相關資產價值與 認購期權的 公平價值計量 存在正值關係  預期波幅與 認購期權的 公平價值計量 存在正值關係
暫停買賣之香港上市 證券	市場法	於二零二零年 十二月三十一日之持 股回報基準為 負56.29%  於二零二零年 十二月三十一日之市 盈率基準為13.09  於二零二零年 十二月三十一日之貼 現率為72.36%	持股回報基準與 暫停買賣之 香港上市證券的 公平價值計量 存在正值關係  市盈率基準與 暫停買賣之 香港上市證券的 公平價值計量 存在正值關係  貼現率與 暫停買賣之 香港上市證券的 公平價值計量 存在負值關係

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 22. 金融工具之公平價值計量(續)

#### (a) 本集團之金融工具按經常性基準計量之公平價值(續)

##### 有關第三等級公平價值計量之資料(續)

於估計資產之公平價值時，本公司管理層與博浩企業顧問有限公司密切合作，以確立適當估值技術及該模式之輸入數據。本公司管理層於各報告期末向董事報告調研結果，以解釋資產公平價值波動之原因。

有關釐定認購期權及暫停買賣之香港上市證券之公平價值所採用之估值技術及輸入數據之資料乃於上文披露。

認購期權之估值採用二項式期權定價模式。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日該模式之輸入數據如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核)
相關資產價值(千港元)	<b>465,451</b>	465,615
行使價(千港元)	<b>500,000</b>	500,000
預期波幅(%)	<b>35.39</b>	41.45
股息收益	不適用	不適用
期權有效期(年)	<b>0.77</b>	1.27
無風險利率(%)	<b>0.02</b>	0.08

就公平價值層級之第三等級中有關認購期權之公平價值計量，如相關資產價值及預期波幅增加／減少5%而所有其他變數保持不變，則認購期權之賬面值將增加／減少約1,066,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,146,000港元)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，就公平價值層級之第三等級中有關暫停買賣香港上市證券之公平價值計量，如持股回報基準及市盈率基準增加／減少5%，以及貼現率減少／增加5%而所有其他變數保持不變，則暫停買賣香港上市證券之賬面值將增加／減少約132,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 22. 金融工具之公平價值計量(續)

#### (b) 本集團之金融工具並非按經常性基準計量之公平價值

除下表之詳情外，管理層認為未經審核簡明綜合財務報表中按攤銷成本計賬之金融資產及金融負債之賬面值與其於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之公平價值相若。

	於二零二一年 六月三十日		於二零二零年 十二月三十一日	
	賬面值 千港元 (未經審核)	公平價值 千港元	賬面值 千港元 (經審核)	公平價值 千港元
提供予一名董事之貸款	<b>449,259</b>	<b>494,310</b>	420,504	463,252

於公平價值層級提供予一名董事之貸款的公平價值分類為第三等級類別，乃基於經貼現現金流量分析按普遍接納之定價模式釐定，其最顯著輸入數據為貼現率可反映持有人就投資於類似金融工具所要求的回報。

### 23. 重大關連人士交易

#### (a) 於回顧期間內，本集團與其關連人士有下列交易：

交易性質	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)
已收及應收本公司一名主要股東及董事之收入： 貸款利息收入	<b>41,152</b>	<b>36,204</b>

#### (b) 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，向先生與陳女士就本集團獲授之銀行信貸向銀行提供個人擔保。

### 24. 報告期後事項

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。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。

報告期後並無發生其他重大事件。

### 25. 批准及授權刊發中期財務資料

中期財務資料於二零二一年八月三十日獲董事會批准及授權刊發。

## 獨立審閱報告



國衛會計師事務所有限公司  
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈  
31樓

致中國星集團有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
之獨立審閱報告

### 緒言

吾等已審閱載於第1至29頁之中國星集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之簡明綜合財務報表,其中包括於二零二一年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收入表、簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及主要會計政策概要以及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「*中期財務報告*」(「香港會計準則第34號」)。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務報表負責。

吾等之責任是根據吾等之審閱對中期財務報表作出結論,並按照委聘之協定條款僅向作為整體之閣下報告結論,且並無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「*個體之獨立核數師審閱中期財務資料*」進行審閱。審閱中期財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢,並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍,故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此,吾等不會發表審核意見。

## 獨立審閱報告(續)

### 結論

按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師

吳家華  
執業證書編號：P06417

香港，二零二一年八月三十日

## 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。

## 管理層論述及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 電影相關業務經營業務(續)

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「狄梵尼·豪舍」)(「狄梵尼·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梵尼·豪舍推售準備產生之開支所致。

## 管理層論述及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 物業開發及投資經營業務(續)

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梵尼·豪舍項目開發後開始。

狄梵尼·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。狄梵尼·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。狄梵尼·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。狄梵尼·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。

## 管理層論述及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 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。

## 管理層論述及分析(續)

### 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)。定期貸款旨在為狄梵尼·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梵尼·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)發出狄梵尼·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厘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港元已用於狄梵尼·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。

## 管理層論述及分析(續)

### 流動資金及財務資源及資本架構(續)

於批准該等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。

## 管理層論述及分析(續)

### 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梵尼·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，本集團已將狄梵尼·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梵尼·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，本集團對狄梵尼·豪舍的推售充滿信心。

## 管理層論述及分析(續)

### 前景(續)

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。

### 其他資料

#### 董事之股份及相關股份權益

根據本公司按《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊(「權益登記冊」)所載，或本公司及聯交所根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)接獲之通知，於二零二一年六月三十日，各董事及彼等之聯繫人士所擁有本公司及其相關法團之股份及相關股份權益如下：

#### 於本公司普通股之權益

董事姓名	身份	所持股份數目	所持權益 百分比約數
向華強先生	受控法團之權益	1,640,375,595*	65.98
陳明英女士	受控法團之權益	1,640,375,595*	65.98

上述權益皆為好倉。

\* 此等股份由向華強先生及陳明英女士分別實益擁有50%及50%權益之公司Heung Wah Keung Family Endowment Limited(「HWKFE」)持有。

## 其他資料(續)

### 董事之股份及相關股份權益(續)

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，根據權益登記冊所記錄或根據標準守則須通知本公司及聯交所之規定，本公司董事及最高行政人員或彼等之聯繫人並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於期內任何時間並無參與任何安排，致使本公司之董事、彼等之配偶或未滿18歲之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體任何股份或債券而獲益。

### 主要股東

於二零二一年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之主要股東登記名冊所記錄，除上文所披露若干董事之權益外，以下股東擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

股東名稱	身份	所持股份或 相關股份數目	所持權益 百分比約數
HWKFE	實益擁有人	1,640,375,595	65.98

上述權益皆為好倉。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，本公司並無獲知會擁有本公司已發行股本5%或以上之其他權益或淡倉。

### 購股權計劃

根據於二零二一年六月二十八日舉行之本公司股東特別大會上通過之一項決議案，本公司採納了一項新購股權計劃(「購股權計劃」)。

於二零二一年六月三十日，除購股權計劃外，本公司並無設立其他購股權計劃。

於二零二一年六月三十日概無購股權尚未行使，以及於截至二零二一年六月三十日止六個月期間概無購股權獲授出、行使、失效、已屆滿或註銷。

## 其他資料(續)

### 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。

### 採納董事進行證券交易的標準守則

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。

### 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股普通股股份已分別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。

## 其他資料(續)

### 審核委員會

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。

### 董事會

於本報告日期，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。

承董事會命  
主席  
向華強

香港，二零二一年八月三十日