

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	4	193,317	121,109
銷售成本		<u>(135,376)</u>	<u>(70,225)</u>
毛利		57,941	50,884
其他收益及其他收入	5	15,523	18,317
行政開支		(63,697)	(50,304)
市場推廣、銷售及發行開支		(49,464)	(12,360)
投資物業之公平價值變動所產生之 收益／(虧損)		2,173	(4,665)
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		(11,003)	(7,025)
其他經營開支		<u>(10,235)</u>	<u>—</u>
經營虧損		(58,762)	(5,153)
融資成本	6	<u>(75,071)</u>	<u>(76,310)</u>
除稅前虧損	7	(133,833)	(81,463)
所得稅開支	8	<u>(406)</u>	<u>(983)</u>
期間虧損		<u><u>(134,239)</u></u>	<u><u>(82,446)</u></u>
以下人士應佔期間虧損：			
本公司擁有人		(135,480)	(82,426)
非控股權益		<u>1,241</u>	<u>(20)</u>
		<u><u>(134,239)</u></u>	<u><u>(82,446)</u></u>
每股虧損	9		
基本及攤薄		<u><u>(5.57)港仙</u></u>	<u><u>(3.35)港仙</u></u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期間虧損	(134,239)	(82,446)
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>693</u>	<u>(395)</u>
期間全面虧損總額	<u>(133,546)</u>	<u>(82,841)</u>
應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	(134,787)	(82,821)
非控股權益	<u>1,241</u>	<u>(20)</u>
	<u>(133,546)</u>	<u>(82,841)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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	11	378,800	95,427
投資物業		147,267	153,950
無形資產		401	502
預付款項		—	21,293
		<u>526,468</u>	<u>271,172</u>
流動資產			
存貨		1,400	153
物業存貨		3,423,547	3,734,939
電影版權		8,015	8,015
製作中電影		9,625	9,625
電影投資		95,732	96,512
提供予一名董事之貸款		500,000	499,773
貿易應收賬款	12	538	1,849
按金、預付款項及其他應收款項		408,143	410,189
透過損益以公平價值列賬之金融資產		10,732	21,735
應收非控股權益款項		53	53
定期存款		292	286
現金及銀行結餘以及受限制現金		96,182	130,295
		<u>4,554,259</u>	<u>4,913,424</u>
總資產		<u><u>5,080,727</u></u>	<u><u>5,184,596</u></u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本		24,278	24,608
儲備		<u>2,475,036</u>	<u>2,636,534</u>
本公司擁有人應佔權益		2,499,314	2,661,142
非控股權益		<u>582</u>	<u>(659)</u>
總權益		<u>2,499,896</u>	<u>2,660,483</u>
非流動負債			
租賃負債		19,790	25,095
銀行及其他借貸		1,252,148	1,417,142
遞延稅項負債		<u>2,119</u>	<u>1,815</u>
		<u>1,274,057</u>	<u>1,444,052</u>
流動負債			
貿易應付賬款	13	90,899	124,728
已收取按金、應計項目及 其他應付款項		65,640	46,105
預收款項		89,503	45,092
租賃負債		10,144	10,708
銀行及其他借貸		491,680	350,312
應付董事款項		30,000	-
應付非控股權益款項		<u>528,908</u>	<u>503,116</u>
		<u>1,306,774</u>	<u>1,080,061</u>
負債總額		<u>2,580,831</u>	<u>2,524,113</u>
權益及負債總額		<u>5,080,727</u>	<u>5,184,596</u>
流動資產淨值		<u>3,247,485</u>	<u>3,833,363</u>
總資產減流動負債		<u>3,773,953</u>	<u>4,104,535</u>

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第34號（「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二零二三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，截至二零二四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，與本集團截至二零二三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及詮釋

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及詮釋，該等修訂本於二零二四年一月一日或之後開始之年度強制生效，以編製中期財務資料：

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂本	有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排
香港詮釋第5號（經修訂）	財務報表之呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款之分類

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本及詮釋對本期間及過往期間本集團的財務狀況及表現及／或中期財務資料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以及多媒體及娛樂經營業務。該等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 | – | 投資及開發物業以及大廈管理服務 |
| 多媒體及娛樂經營業務 | – | 多頻道網絡電子商務平台的開發、推廣及經營 |

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 二零二四年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)
電影相關業務經營業務	1,166	871	(3,243)	(5,216)
物業開發及投資經營業務	179,147	87,728	(65,113)	(70,219)
多媒體及娛樂經營業務	13,004	32,510	(25,165)	5,886
	<u>193,317</u>	<u>121,109</u>	<u>(93,521)</u>	<u>(69,549)</u>
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			14,613	17,823
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			(11,003)	(7,025)
未分配企業開支			<u>(43,922)</u>	<u>(22,712)</u>
除稅前虧損			<u>(133,833)</u>	<u>(81,463)</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。

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以及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。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。

3. 分類資料(續)

(b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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	366,681	396,491
— 物業開發及投資經營業務	3,909,794	3,946,935
— 多媒體及娛樂經營業務	170,672	123,232
	<u>4,447,147</u>	<u>4,466,658</u>
分類資產總額	4,447,147	4,466,658
未分配資產	633,580	717,938
	<u>5,080,727</u>	<u>5,184,596</u>
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	8,079	6,445
— 物業開發及投資經營業務	2,272,447	2,320,496
— 多媒體及娛樂經營業務	88,911	69,722
	<u>2,369,437</u>	<u>2,396,663</u>
分類負債總額	2,369,437	2,396,663
未分配負債	211,394	127,450
	<u>2,580,831</u>	<u>2,524,113</u>

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，惟部分存貨、提供予一名董事之貸款、應收非控股權益款項、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、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、部分租賃負債、部分其他借貸以及應付董事款項除外。

3. 分類資料(續)

(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		於二零二四年	於二零二三年
	二零二四年	二零二三年	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	451	368	49,153	52,914
澳門	179,147	87,728	294,556	23,377
台灣	-	-	147,304	154,013
中華人民共和國(「中國」)	13,719	32,964	35,455	40,868
其他	-	49	-	-
	<u>193,317</u>	<u>121,109</u>	<u>526,468</u>	<u>271,172</u>

4. 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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
分拆與客戶合約之收益		
發行費收入	190	51
藝人管理服務收入	976	820
物業銷售	178,681	87,728
大廈管理服務費收入	466	—
多媒體佣金收入	13,004	32,510
	<u>193,317</u>	<u>121,109</u>
來自與客戶合約之收益	<u>193,317</u>	<u>121,109</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自與客戶合約之收益		
收益確認之時間性		
某一個時間點	192,851	121,109
隨時間	466	—
	<u>193,317</u>	<u>121,109</u>
來自與客戶合約之收益	<u>193,317</u>	<u>121,109</u>

5. 其他收益及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
股息收入	—	4
銀行利息收入	212	544
貸款利息收入	12,693	17,472
餐飲業務	1,626	—
其他收入	110	—
雜項收入	882	297
	<u>15,523</u>	<u>18,317</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行借貸之利息	65,754	75,441
應付融資票據之利息	–	331
其他借貸之利息	10,100	–
應付董事款項之利息	367	–
應付非控股權益款項之利息	792	–
銀行擔保費用	–	367
租賃負債之利息	1,151	141
其他融資成本	–	30
	78,164	76,310
資本化為物業存貨之利息	(3,093)	–
	75,071	76,310

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
無形資產攤銷(計入市場推廣、銷售及發行開支)	90	–
已售物業成本(計入銷售成本)	132,076	49,133
物業、機器及設備折舊	12,688	3,733
僱員福利開支(包括董事酬金)	43,620	25,736
有關短期租賃之開支	1,504	988
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)	40	42
物業存貨撇減(計入其他經營開支)	9,167	–
貿易應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 撥備撥回(計入其他經營開支)	(42)	–
投資物業之公平價值變動所產生之(收益)／虧損 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	(2,173)	4,665
匯兌虧損淨額	11,003	7,025
	5,400	3,929

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
— 中國企業所得稅	—	1,436
遞延稅項	406	(453)
	406	983

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，超過兩百萬港元的溢利則按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。

中國企業所得稅按截至二零二四年六月三十日止六個月於中國產生之應課稅溢利估計。由於本集團概無於中國產生應課稅溢利，故並無就截至二零二三年六月三十日止六個月之中國企業所得稅作出撥備。

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

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔期間虧損		
(用於計算每股基本及攤薄虧損)	<u>(135,480)</u>	<u>(82,426)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	<u>2,431,723</u>	<u>2,461,911</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(二零二三年六月三十日：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換之1,060,317股(二零二三年六月三十日：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二零二四年六月三十日及二零二三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。

由於兩個期間均無潛在已發行普通股，故不呈列每股攤薄虧損。

10. 股息

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月概無支付或建議宣派中期股息。

11. 物業、機器及設備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團收購物業、機器及設備為30,496,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：7,275,000港元)。

由於本集團將其用途改為擁有人自用，賬面值為265,957,000港元部分位於澳門的物業存貨已轉撥至「物業、機器及設備」。

12. 貿易應收賬款

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	1,178	2,531
減：預期信貸虧損撥備	(640)	(682)
	<u>538</u>	<u>1,849</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預期信貸虧損撥備之賬齡分析：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	536	391
31至60日	1	-
61至90日	1	-
超過90日	-	1,458
	<u>538</u>	<u>1,849</u>

給予客戶之平均賒賬期介乎30日至90日不等。

期內根據簡易法處理的有關貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備之變動如下：

	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 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	42	42	640	640
期內預期信貸虧損撥備撥回	(42)	-	-	-
於報告期末	<u>-</u>	<u>42</u>	<u>640</u>	<u>640</u>

13. 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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	37,234	86,393
31至60日	567	1,431
61至90日	74	—
超過90日	53,024	36,904
	<u>90,899</u>	<u>124,728</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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收益193,317,000港元，較去年同期的121,109,000港元增加60%。該增加主要與物業開發及投資經營業務貢獻收益179,147,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：87,728,000港元）增幅為104%有關。

期間虧損為134,239,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：82,446,000港元）較去年同期增加63%。虧損增加主要由於物業銷售以及多媒體及娛樂經營業務產生大量市場推廣及銷售開支，導致市場推廣、銷售及發行開支大幅增加至49,464,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：12,360,000港元），以及行政開支63,697,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：50,304,000港元），主要包括僱員福利開支增加至43,620,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：25,736,000港元）。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為135,480,000港元，較去年同期之82,426,000港元增加64%。

股息

董事不建議派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二三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)多媒體及娛樂經營業務。

在本期間總收益中，1,166,000港元或0%來自電影相關業務經營業務，179,147,000港元或93%來自物業開發及投資經營業務，及13,004,000港元或7%來自多媒體及娛樂經營業務。

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。

於二零二四年上半年，電影相關業務經營業務之收益為1,166,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：871,000港元）而其分類虧損為3,243,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：5,216,000港元）。本集團目前並無正在製作中的電影或電視連續劇，由於電影製作所涉及的資金投入及人力相對較多，因此本集團保持謹慎態度。電影發行為本集團的持續業務，因本集團自身擁有片庫並代其他片主代發行電影，而本期間收益主要源自代發行費及藝人管理服務費。本集團有兩部已投資電影，預計分別於二零二四年下半年及二零二五年上映，而本集團一般不會干預此類投資的發行安排。最近，短劇及網絡電影在不同的平台深受客戶支持。本集團正運用其於電影行業的豐富經驗，籌備製作此類短劇及網絡電影。預期將有更多此類作品於未來幾個月開始投入製作。

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以及狄荳尼·豪舍之大廈管理服務。本集團於澳門主要有兩個項目，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)位於澳門高美士街及廈門街之狄荳尼·豪舍。

根據土地工務局（「土地工務局」）於二零二三年六月二十九日發佈之城市規劃圖，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46.7米及最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。C7物業將發展成一幢十三層高之樓宇連一個地庫，其建築樓面面積為(a)住宅—25,832平方米；(b)商業—215平方米；及(c)停車場—3,930平方米。於二零二三年，本集團與澳門知名物業開發商訂立經營委託協議及主要銷售協議，並委託其協助C7物業的設計、開發及建築、銷售及融資安排。本集團認為，此等對C7物業的專業安排可加快建築進程並協助後期銷售。C7物業的建築工程已於二零二三年十二月十四日動工。該樓盤將提供345個住宅單位（包括16座別墅）、一個商業單位及地下設147個車位及29個摩托車車位。C7物業已完成地基及擋土工程，並於二零二四年六月二十五日獲發上蓋樓宇工程施工許可證。預期將於二零二六年年初取得其佔用許可證。

本公司之間接全資附屬公司Modern Vision (Asia) Limited (「Modern Vision」) 現透過Over Profit International Limited (「Over Profit」) 間接擁有C7物業50%權益。於二零二四年二月二十日，由陳明英女士(「陳女士」) 全資擁有之Reform Base Holdings Limited (「Reform Base」)、陳女士及Modern Vision訂立一項協議(「該協議」)，據此，Reform Base同意轉讓與Reform Base所持Over Profit股權有關之權利，包括(1) Modern Vision有權就Over Profit之管理及經營向Reform Base提出建議；(2) Modern Vision有權推薦Modern Vision可能推選為Over Profit董事之人士；及(3) Modern Vision有權收取Over Profit應付或結欠Reform Base之股息及其他分派，代價為479,678,000港元(「收購事項」)。代價須透過於二零二四年六月三十日提供予董事之本金額為500,000,000港元之貸款中抵銷該金額之方式支付。而陳女士須於完成日期起計6至12個月內向Modern Vision支付差額20,322,000港元。有關交易構成本公司之須予披露交易及關聯交易，其已於二零二四年七月八日獲本公司股東批准，並已於二零二四年七月十二日完成。

狄荊尼·豪舍鄰近澳門理工學院，毗鄰金蓮花廣場，澳門漁人碼頭及金沙娛樂場亦近在咫尺。狄荊尼·豪舍的建築樓面面積為：(a)住宅—31,192平方米，包括3,819平方米作會所；(b)商業—3,716平方米；及(c)停車場—11,250平方米。樓盤分兩幢大樓提供230個住宅單位，由開放式單位到四房公寓以及特式單位，以及三層設272個車位及75個摩托車車位。當中顯赫的會所由香港著名電影美術指導及服裝設計師張叔平先生設計，提供多種設施，包括泳池、健身室、設備齊全的廚房、瑜珈及舞蹈室等。狄荊尼·豪舍於二零一九年十二月取得其佔用許可證。狄荊尼·豪舍的住宅單位於二零二二年十月開始推售，並於二零二三年一月完成首筆成交。狄荊尼·豪舍第一座首先推售，提供115個住宅單位，建築樓面面積約為161,000平方呎。第二座面向金蓮花廣場及松山，提供115個住宅單位，建築樓面面積約為175,000平方呎，預期呎價較高並將於稍後推售。於期內，第一座有26個住宅單位(建築樓面面積約為23,000平方呎)、7個車位及3個摩托車車位已完成交易。截至二零二四年六月三十日，第一座共67個住宅單位(建築樓面面積約為123,000平方呎)尚未成交，其中約45個住宅單位(建築樓面面積約為70,000平方呎)已簽署臨時買賣協議。本集團認為卓越的大廈管理服務可提升物業價值，因此本集團已為狄荊尼·豪舍的住戶提供大廈管理服務團隊。

於二零二四年上半年，物業開發及投資經營業務之收益為179,147,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：87,728,000港元），增幅為104%，而其分類虧損為65,113,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：70,219,000港元）。本期間所有收益均來自狄芃尼·豪舍的銷售。分類虧損主要包括狄芃尼·豪舍之銀行貸款（「定期貸款」）之融資成本64,465,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：74,939,000港元）。融資成本繼續對物業開發及投資經營業務的表現構成負擔。因此，本集團繼續加快物業銷售進程。期內，澳門政府宣佈對澳門房地產政策作出大幅更改。於二零二四年一月統一所有住宅的按揭成數上限為七成，以及於二零二四年四月免除徵收懲罰性稅項，有助於業主升級或更換更大的單位並改善其居住環境。該等措施因而有助於狄芃尼·豪舍的銷售，因其擁有相對較多的較大單位。

多媒體及娛樂經營業務

本集團於中國設立全資附屬公司杭州英明向太多媒體有限公司（「YMXT」），主要業務為多媒體及娛樂經營業務，包括在多頻道網絡電子商務平台直播電子商務的開發、推廣及經營。陳女士為互聯網名人，其抖音賬號已吸引逾千萬追隨者。

本集團擬將YMXT發展為一間多頻道網絡公司，業務將涉及在互聯網平台的直播電子商務及產品批發、貿易、進出口。第一階段，我們將作為互聯網平台的中介，並從透過我們的直播頻道完成的每筆銷售中抽取佣金。此外，供應商將支付YMXT年度或承諾的廣告費，在我們的直播頻道或賬號或我們管理的網店中推廣彼等的產品。此外，我們可以在直播中的短視頻銷售此等產品。第二階段，我們將與其他供應商或廠家合作，開發及銷售我們的自家產品。我們已建立由多名優秀帶貨主播組成的團隊並於抖音設立多個直播頻道（包括我們的主要抖音賬號向太陳嵐、向太奢品、向太心動珠寶、向太美麗人生及向太生活空間），以提升我們的客戶基礎。於二零二四年七月，我們推出首個品牌向樣及首款甜品（紅豆沙）。於二零二四年未來月份，我們將陸續推出更多自家品牌產品。我們亦於淘寶及微信小程序推出直播頻道，藉以增加銷售渠道。

於二零二四年上半年，多媒體及娛樂經營業務之收益為13,004,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：32,510,000港元），而其分類虧損為25,165,000港元，相比之下，於截至二零二三年六月三十日止六個月則為分類溢利5,886,000港元。虧損主要包括市場推廣及經營開支。隨著愈來愈多的新人員加入直播電子商務行業，競爭日趨激烈。本集團的業績難免受影響。我們的產品必須獨一無二並且優於其他競爭對手，因此我們必須開發有別於市場上普遍商業產品的自家品牌產品。本集團已建立更全面組織架構以配合此業務的迅速增長，並為其未來發展奠定穩固根基，故市場推廣及廣告開支乃用於增加銷售渠道曝光度及追隨者數量。我們已作好準備，於未來幾個月內推出更多自家品牌產品。

其他經營業務

就位於狄梵尼·豪舍的商場方面，本集團擬將其發展為購物商場，為狄梵尼·豪舍的住戶及附近居民提供餐廳、商店及娛樂。於二零二四年四月，本集團與當地知名私房菜合作，開設私房菜餐廳、咖啡店及紅酒商店。此外，本集團已於商場內開設便利店及向太生活空間直播頻道，並將提供香港及澳門馳名紀念品，預期將可提升我們的客戶基礎。由於所有該等經營業務仍處於起步階段，於期內，我們不會將其分類為新的及須予報告業務分類。

地區分類

就地區分類方面，於期內收益451,000港元或0%源自香港，收益179,147,000港元或93%源自澳門，收益13,719,000港元或7%源自中國。來自澳門的收益主要指澳門狄梵尼·豪舍的物業銷售，而來自中國的收益主要指來自多媒體及娛樂經營業務的佣金收入。

行政開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，行政開支為63,697,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：50,304,000港元），增幅為27%。該增加主要包括我們的多媒體及娛樂經營業務、餐飲經營業務及零售經營業務所產生的行政開支。

市場推廣、銷售及發行開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，市場推廣、銷售及發行開支為49,464,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：12,360,000港元)，增幅為300%。該增加主要為狄荳尼·豪舍之市場推廣及銷售開支，包括委聘顧問公司、代理佣金、於電視、報章及廣告牌之廣告費用，及宣傳物料之印刷費用，以及多媒體及娛樂經營業務所產生的市場推廣開支，因此等業務通常產生大量廣告開支，以維持抖音賬號等直播頻道的曝光度及追隨者數量。

融資成本

截至二零二四年六月三十日止六個月，融資成本75,071,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：76,310,000港元)已於簡明綜合收入表扣除，其中主要包括狄荳尼·豪舍建築成本之融資利息64,465,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：74,939,000港元)。而C7物業建築成本之融資利息3,093,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)已資本化為物業存貨。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零二四年六月三十日，本集團之總資產為5,080,727,000港元(二零二三年十二月三十一日：5,184,596,000港元)，而流動資產淨值則為3,247,485,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,833,363,000港元)，即流動比率為3.5(二零二三年十二月三十一日：4.5)。本集團之現金及銀行結餘、定期存款及受限制現金總額為96,474,000港元(二零二三年十二月三十一日：130,581,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團之借貸總額為1,828,762,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,803,257,000港元），其包括定期貸款1,466,300,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,580,312,000港元）、有抵押銀行定期貸款（「有抵押貸款」）82,148,000港元（二零二三年十二月三十一日：87,142,000港元）、無抵押貸款（「其他貸款」）100,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：100,000,000港元）、有抵押物業貸款（「物業貸款」）50,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：無）、有抵押建築貸款（「建築貸款」）45,380,000港元（二零二三年十二月三十一日：無）、無抵押董事貸款（「董事貸款」）30,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：無）、應付一間附屬公司之少數股東款項（「股東貸款」）25,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：無），及租賃負債29,934,000港元（二零二三年十二月三十一日：35,803,000港元）。定期貸款旨在為狄荳尼·豪舍的建築成本及任何其他項目成本融資，並以狄荳尼·豪舍的物業、物業存貨及受限制現金賬面總值2,185,686,000港元（二零二三年十二月三十一日：2,308,160,000港元）之首次法律按揭作抵押，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厘（自二零二四年六月十七日起減至2.85厘）的息差之年利率計息，其還款時間表如下：

分期數	還款日期（自二零二二年十二月十三日起計）	最低還款額 (港元)
1	12個月	50,000,000
2	18個月	160,000,000
3	24個月	160,000,000
4	30個月	160,000,000
5	36個月	160,000,000
6	42個月	160,000,000
7	48個月（最後到期）	850,000,000

定期貸款中有一項條款，除非經貸款人批准，否則必須提前償還狄荳尼·豪舍銷售所得款項淨額的90%（扣除貸款人接受的直接開支）或處置狄荳尼·豪舍的任何財產或資產。狄荳尼·豪舍還款後剩餘銷售所得款項須存入扣賬戶口，且只能用於支付定期貸款之利息。截至二零二四年六月三十日，本集團已償付233,700,000港元（包括於本期間內償還114,012,000港元），達到首十八個月的最低還款規定。此意味著本集團須於未來十二個月內償還296,300,000港元。

有抵押貸款原貨幣金額342,000,000新台幣，以賬面值為147,267,000港元的投資物業作抵押，按中華郵政股份有限公司新台幣存款兩年期浮動利率加1.43厘息差（即於二零二四年六月三十日為3.15厘）之年利率計息，並將於二零二八年三月十二日到期。

其他貸款由本公司主席兼控股股東向華強先生所提供的個人擔保作抵押，按年利率10厘計息並將於二零二四年十二月十八日到期。

物業貸款以本集團賬面值為43,696,000港元之物業作抵押，按年利率13.5厘計息，已於二零二四年一月十日提取，並將於二零二五年一月十日到期。

建築貸款及股東貸款旨在為C7物業的建築成本融資，建築貸款以C7物業留置權作抵押，按年利率9.5厘至15厘計息，已於二零二四年四月一日提取，並將於C7物業取得佔用許可證日期起計六個月到期。股東貸款為無抵押，按年利率12厘計息及須於要求時償還。

董事貸款為無抵押，按年利率4.025厘計息，於二零二四年三月十三日提取，並將於二零二五年三月十一日到期。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他信貸額分別為1,786,116,000港元及240,760,000港元，分別已全數動用及已動用150,380,000港元。於期內，本集團之資本負債比率在可接受水平，總債務為1,828,762,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,803,257,000港元），而擁有人之權益為2,499,314,000港元（二零二三年十二月三十一日：2,661,142,000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73%（二零二三年十二月三十一日：68%）。

於批准本中期業績日期及於二零二四年六月三十日，本集團於二零二四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10,633,000港元及10,732,000港元。截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團並無購入或出售任何香港上市股本證券。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虧損為11,003,000港元，此乃由於截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日止六個月之間香港上市股本證券之公平價值變動，其中包括於二零二三年十二月三十一日賬面值為4,665,000港元之暫停買賣上市證券所致。於二零二四年六月三十日，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。

於期內，授予本公司主要股東兼執行董事陳明英女士的28,000,000份獎勵已失效，且並無獎勵獲授出、歸屬、已屆滿或註銷。於二零二四年六月三十日，136,000,000份獎勵尚未歸屬，須待達成若干歸屬條件，方可作實。

於期內，概無本公司購股權尚未行使、獲授出、行使、失效、已屆滿或註銷。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，賬面總值2,185,686,000港元之物業、物業存貨及若干銀行賬戶以及本公司全資附屬公司中國星創新發展有限公司（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的銀行信貸1,700,000,000港元之抵押品；而定期存款249,000港元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；賬面值147,267,000港元之投資物業已質押作為有抵押貸款信貸342,000,000新台幣（相當於82,148,000港元）之抵押品；本集團賬面值43,696,000港元之物業已質押作為物業貸款信貸50,000,000港元之抵押品；及建築貸款信貸135,760,000港元以C7物業的留置權作抵押。

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其於中國新業務多媒體及娛樂經營業務及電影投資、製作及發行所產生收支。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

於二零二四年六月三十日，本集團有未履行承擔815,581,000港元，其中798,393,000港元為澳門物業存貨之開發經費，以及17,188,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團概無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

於期內概無重大投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團僱用291名員工（二零二三年六月三十日：126名員工），而僱員福利開支（包括董事的薪酬）為43,620,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：25,736,000港元），其中29,083,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：22,998,000港元）分類為行政開支及14,537,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：2,738,000港元）分類為市場推廣、銷售及發行開支，整體增加69%。增加主要因為負責於中國多媒體及娛樂經營業務以及於澳門餐飲及零售經營業務之員工人數增加。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及股份獎勵。

報告日期後事項

於報告日期末後，收購事項已於二零二四年七月八日獲本公司股東批准，並於二零二四年七月十二日完成。

於報告日期末後並無發生其他重大事件。

前景

展望未來，預期環球經濟仍然極不明朗。多項宏觀經濟因素可能影響我們的經營業務，主要包括地緣政治緊張局勢及高利率環境。由於澳門的參考指標最優惠利率自上次於二零二三年七月加息以來維持在6.125厘的高位，由於預期美國可能考慮於二零二四年最後一季減息，故將有助於澳門物業的單位價格，並為澳門物業提供有利條件。因此，儘管市場出現短期波動，但本集團對澳門物業市場的長遠前景仍充滿信心。由於狄芃尼·豪舍第一座即將售罄，本集團將於未來月份開售第二座。憑藉第一座的銷售經驗及第二座景觀較佳，本集團對第二座的銷售充滿信心。就C7物業方面，預期將於最近取得預售許可證，本集團就可於本年內開始預售。於回顧期內，本集團已成功令其經營業務更為多元化，如狄芃尼·豪舍商場內的餐廳及便利店。本集團相信，該等住宅設施將有利於狄芃尼·豪舍的銷售，並有助為本集團帶來溢利及現金流。

就多媒體及娛樂經營業務方面，我們的戰略定位清晰精簡。本集團電子商務平台上的產品均具有優質、值得信賴、貨真價實及高質的形象，因此我們將搜購該等優質產品，以滿足目標客戶的需求。本集團將繼續擴大其覆蓋範圍，以觸達更廣泛的消費群體，並加強供應鏈及提升自家品牌產品組合。展望未來，本集團將繼續搜購及發展自家品牌產品，以提高利潤率。本集團亦計劃運用本身於電影業的豐富經驗，開始投資製作短劇及網絡電影。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年六月三十日止六個月，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。本公司已於二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間應用並遵循上市規則附錄C1所載之企業管治守則之原則及所有適用守則條文。

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、洪祖星先生及戴國良先生組成。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二零二四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

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄C3所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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二零二四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

本公司二零二四年中期報告將於二零二四年九月三十日或之前寄發予本公司股東，並將刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk或www.irasia.com/listco/hk/chinastar)。

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零二四年八月二十九日

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、何偉志先生及戴國良先生。