



中期報告
2024



1亿+
+ 直播问累计成交金额 +

8000万+
+ 直播问累计观看人次 +

向太潮奢赛道

618全周期

抖音直播战报



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

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合收入表	3
簡明綜合全面收入表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
獨立審閱報告	34
管理層論述及分析	35
其他資料	44

公司資料

董事會

執行董事

向華強先生(主席)
陳明英女士(副主席)
李玉嫦女士

獨立非執行董事

洪祖星先生
何偉志先生
戴國良先生

審核委員會

何偉志先生(主席)
洪祖星先生
戴國良先生

薪酬委員會

洪祖星先生(主席)
陳明英女士
戴國良先生

提名委員會

戴國良先生(主席)
向華強先生
洪祖星先生

法定代表

李玉嫦女士
黃淑嫻女士

公司秘書

黃淑嫻女士

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM10
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

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

主要往來銀行

中國工商銀行(澳門)股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

羅拔臣律師事務所
Appleby
高偉紳律師行
歐安利大律師暨私人公證員

股份代號

326

網站

www.chinastar.com.hk
www.irasia.com/listco/hk/chinastar

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		(135,376)	(70,225)
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		(10,235)	-
經營虧損		(58,762)	(5,153)
融資成本	6	(75,071)	(76,310)
除稅前虧損	7	(133,833)	(81,463)
所得稅開支	8	(406)	(983)
期間虧損		(134,239)	(82,446)
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		1,241	(20)
		(134,239)	(82,446)
每股虧損	9	(5.57)港仙	(3.35)港仙
基本及攤薄			

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

	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)
非流動資產			
物業、機器及設備	11	378,800	95,427
投資物業	11	147,267	153,950
無形資產		401	502
預付款項		-	21,293
		526,468	271,172
流動資產			
存貨		1,400	153
物業存貨	12	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	13	95,732	96,512
提供予一名董事之貸款	14	500,000	499,773
貿易應收賬款	15	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	16	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	17	96,182	130,295
		4,554,259	4,913,424
總資產		5,080,727	5,184,596

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	18	24,278	24,608
儲備		2,475,036	2,636,534
本公司擁有人應佔權益		2,499,314	2,661,142
非控股權益		582	(659)
總權益		2,499,896	2,660,483
非流動負債			
租賃負債		19,790	25,095
銀行及其他借貸	20	1,252,148	1,417,142
遞延稅項負債		2,119	1,815
		1,274,057	1,444,052
流動負債			
貿易應付賬款	19	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	20	491,680	350,312
應付董事款項		30,000	-
應付非控股權益款項		528,908	503,116
		1,306,774	1,080,061
負債總額		2,580,831	2,524,113
權益及負債總額		5,080,727	5,184,596
流動資產淨值		3,247,485	3,833,363
總資產減流動負債		3,773,953	4,104,535

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

截至二零二四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	撥入盈餘	匯兌儲備	債券儲備	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
於二零二三年一月一日 (經審核)	24,608	1,543,627	519,961	649	1,132	860,456	2,950,433	(681)	2,949,752
期間虧損	-	-	-	-	-	(82,426)	(82,426)	(20)	(82,446)
期間其他全面虧損	-	-	-	(395)	-	-	(395)	-	(395)
期間全面虧損總額	-	-	-	(395)	-	(82,426)	(82,821)	(20)	(82,841)
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	24,608	1,543,627	519,961	254	1,132	778,030	2,867,612	(701)	2,866,911
於二零二四年一月一日 (經審核)	24,608	1,543,627	519,961	835	1,132	570,979	2,661,142	(659)	2,660,483
期間虧損	-	-	-	-	-	(135,480)	(135,480)	1,241	(134,239)
期間其他全面收入	-	-	-	693	-	-	693	-	693
期間全面虧損總額	-	-	-	693	-	(135,480)	(134,787)	1,241	(133,546)
已購回並註銷股份	(330)	(26,597)	-	-	-	-	(26,927)	-	(26,927)
購回及註銷股份應佔成本	-	(114)	-	-	-	-	(114)	-	(114)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	24,278	1,516,916	519,961	1,528	1,132	435,499	2,499,314	582	2,499,896

簡明綜合現金流量表

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)
經營業務之現金流量		
經營業務產生之現金淨額	71,254	101,695
投資業務之現金流量		
已收利息	12,746	12,941
已收股息	-	4
就購入物業、機器及設備之所付款項	(9,203)	(7,275)
就訂立新租賃所付款項	(552)	-
原到期日超過三個月之新造定期存款	(6)	(4)
投資業務所產生之現金淨額	2,985	5,666
融資活動之現金流量		
來自一名董事的墊付	30,000	-
已付利息	(67,509)	(76,310)
銀行及其他借貸所得款項	50,000	171,276
償還銀行借貸	(114,013)	(75,083)
償還租賃負債	(6,382)	(1,605)
償還應付融資票據	-	(86,116)
就購回股份所付款項	(26,927)	-
購回股份應佔交易成本	(114)	-
融資活動所用之現金淨額	(134,945)	(67,838)
現金及現金等值項目(減少)/增加	(60,706)	39,523
於報告期初之現金及現金等值項目	110,457	75,484
外幣匯率變動之影響	5,162	(449)
於報告期末之現金及現金等值項目	54,913	114,558
現金及現金等值項目之結餘分析		
受限制現金	41,269	-
現金及銀行結餘	54,913	114,558
於簡明綜合財務狀況表之結餘	96,182	114,558
減：受限制現金	(41,269)	-
於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目	54,913	114,558

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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

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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	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			(43,922)	(22,712)
除稅前虧損			<u>(133,833)</u>	<u>(81,463)</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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)

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。

(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
	4,447,147	4,466,658
分類資產總額	4,447,147	4,466,658
未分配資產	633,580	717,938
	5,080,727	5,184,596
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
	2,369,437	2,396,663
分類負債總額	2,369,437	2,396,663
未分配負債	211,394	127,450
	2,580,831	2,524,113

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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。

(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>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

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 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (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	193,317	121,109
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)
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	193,317	121,109

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

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 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (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
	15,523	18,317

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

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	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	(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
匯兌虧損淨額	5,400	3,929
	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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支(續)

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)	(135,480)	(82,426)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 每股虧損(續)

	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	2,431,723	2,461,911

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、機器及設備以及投資物業

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港元位於澳門的部分物業存貨已轉撥至「物業、機器及設備」。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面值合共為307,195,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)之物業已質押作為本集團所獲授有抵押銀行信貸及有抵押其他借貸之抵押品。

本集團於本中期末時之投資物業由外聘估值師採用直接比較法進行估值。直接比較法假設物業可以現況交吉出售及參照相關市場上可供比較之物業銷售證據。因此，投資物業公平價值增加2,173,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：減少4,665,000港元)已於截至二零二四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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

12. 物業存貨

	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)
持作出售之已落成物業及 持作出售之發展中物業		
於報告期初	3,734,939	3,702,028
添置	92,715	118,385
已資本化之利息	3,093	-
轉至物業、機器及設備	(265,957)	-
確認為銷售成本	(132,076)	(85,474)
撇減	(9,167)	-
	<hr/> 3,423,547 <hr/>	<hr/> 3,734,939 <hr/>
於報告期末	3,423,547	3,734,939

物業存貨位於澳門並根據中期租約持有。

於二零二四年六月三十日，本集團持作出售之已落成物業賬面值約1,881,120,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,288,322,000港元)已質押作為本集團獲授予之銀行信貸之抵押品。本集團就賬面值1,542,427,000港元之持作出售之發展中物業提供留置權，以作為本集團其他借貸之抵押品。

該等持作出售之已落成物業預期於一年內收回。其他持作出售之物業則預期超過一年後收回。

於二零二四年六月三十日，董事經參考報告期末後收取之銷售所得款項減所產生之成本，或根據管理層按當時市況作出之估計，對本集團持作出售之已落成物業之可變現淨值進行評估，並得出結論認為有必要撇減持作出售之已落成物業之賬面值9,167,000港元，因為賬面值高於可變現淨值。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

13. 電影投資

	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)
電影製作之投資	95,732	96,512

於電影製作之投資乃指墊付予特許製作公司之款項，以合資方式製作電影。投資受本集團與製作公司訂立的相關投資協議規管，據此本集團得享相關電影發行所得利益。墊付金額將按本集團分佔各有關合資攝製電影的發行收益淨額之預定份額收回，該金額將由相關製作公司提供及確認。

所有投資賦予本集團權利收取非純為本金與利息付款之現金流量則按公平價值計賬。

14. 提供予一名董事之貸款

	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)
於報告期初	499,773	489,639
推算利息收入	12,693	35,134
已收及應收利息	(12,466)	(25,000)
於報告期末	500,000	499,773
	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)
應收賬面值： 一年內	500,000	499,773

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

14. 提供予一名董事之貸款(續)

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(連相應計利息)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。

於二零一七年四月六日，即貸款提取日，經參考獨立合資格專業估值師行博浩企業顧問有限公司(「博浩」)進行之估值而得出的公平價值，董事確認貸款部份及認購期權部份之金額分別約為271,908,000港元及228,092,000港元。

於二零二二年一月二十八日及二零二二年二月十一日，Best Combo與陳女士分別訂立第二份更改契據及附函，據此，Best Combo及陳女士已同意(i)待本公司獲得本公司之獨立股東批准後，延長貸款之最後還款日至自貸款之提取日起計69個月屆滿之日(即二零二三年一月五日)；及(ii)延長認購期權之行使期至自貸款之提取日起計69個月屆滿之日(即二零二三年一月五日)前任何時間。

於二零二二年六月二十四日，Best Combo與陳女士訂立第三份更改契據，據此，Best Combo及陳女士已同意(i)待本公司獲得本公司之獨立股東批准後，進一步延長貸款之最後還款日至自貸款之提取日起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日)；及(ii)延長認購期權之行使期至自貸款之提取日起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日)前任何時間。第三份更改契據取代及代替第二份更改契據及附函。由於延長認購期權之行使期已成為無條件，認購期權之行使期已因此而延長。於二零二二年九月十四日舉行之股東特別大會上，批准延長貸款最後還款日之決議案已獲獨立股東以投票表決方式正式通過為普通決議案。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

14. 提供予一名董事之貸款(續)

於二零二四年二月二十日，Reform Base、陳女士及本公司全資附屬公司Modern Vision (Asia) Limited (「Modern Vision」) 訂立協議，據此，Reform Base已同意將權利(定義見附註26)轉讓予Modern Vision，代價為479,678,000港元(「轉讓協議」)。代價須透過自貸款之未償還金額中抵銷之方式支付，而陳女士須於權利轉讓完成日起計六至十二個月內償還剩餘20,322,000港元。於二零二四年七月八日舉行之股東特別大會上，獨立股東已以投票表決方式妥為通過批准轉讓協議之決議案。於報告期後，轉讓協議之所有先決條件已獲達成。

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內，尚未償還予本集團之最高金額為500,000,000港元。

15. 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)
	538	1,849

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
	538	1,849

給予客戶之平均除賬期介乎30日至90日不等。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

15. 貿易應收賬款(續)

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	-	42	640	640

16. 透過損益以公平價值列賬之金融資產

	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)
分類為持作買賣投資之上市證券： - 於香港上市之股本證券	10,732	21,735

於報告期末，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(於香港上市之停牌股本證券除外)之公平價值乃參考所報之市場收市價而釐定。

於批准此等簡明綜合財務報表日期，本集團之香港上市股本證券之公平價值約為10,633,000港元。

17. 現金及銀行結餘以及受限制現金

於二零二四年六月三十日，受限制現金41,269,000港元(二零二三年十二月三十一日：19,838,000港元)主要為按與可信賴銀行之相關協議要求於該銀行的賬戶持有之銷售所得款項，並用於撥付償還適用的有抵押銀行借貸1,466,300,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,580,312,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 股本

	股份數目		金額	
	於二零二四年 六月三十日 千股 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千股 (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)
每股面值0.01港元之普通股				
法定股本：				
於報告期初/末	50,000,000	50,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足股本：				
於報告期初	2,460,851	2,460,851	24,608	24,608
已購回並註銷股份(附註)	(33,000)	-	(330)	-
於報告期末	2,427,851	2,460,851	24,278	24,608

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司在聯交所購回並註銷其本身股份如下：

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	
二零二四年一月	33,000	0.82	0.79	26,927

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司購回33,000,000股普通股，有關總代價為26,927,000港元，而有關交易成本為114,000港元。33,000,000股普通股已於二零二四年一月二十九日註銷。董事認為，本公司普通股之成交價較每股資產淨值出現折讓，購回將會提高本公司的每股資產淨值。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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
	90,899	124,728

供應商給予之平均除賬期為30至90日不等。

20. 銀行及其他借貸

	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)
有抵押銀行借貸(附註a)	1,548,448	1,667,454
有抵押其他借貸(附註b)	95,380	-
無抵押其他借貸(附註c)	100,000	100,000
	1,743,828	1,767,454
應償還之賬面值：		
一年內	491,680	350,312
超過一年但少於兩年	320,000	320,000
超過兩年但少於五年	932,148	1,097,142
	1,743,828	1,767,454
減：一年內到期之款項	(491,680)	(350,312)
一年後到期之款項	1,252,148	1,417,142

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

20. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零二四年六月三十日，1,466,300,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,580,312,000港元)之定期貸款以本集團賬面總值為2,185,686,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,308,160,000港元)之物業、物業存貨項下持作出售之已落成物業及受限制現金、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厘(二零二三年十二月三十一日：3厘)息差之年利率計息，並於二零二六年十二月十二日到期償還。於二零二四年六月三十日，定期貸款之實際年利率為8.29厘(二零二三年十二月三十一日：7.84厘)。

本金額342,000,000新台幣(相當於約82,148,000港元)(二零二三年十二月三十一日：342,000,000新台幣(相當於約87,142,000港元))之定期貸款以本集團賬面值147,267,000港元(二零二三年十二月三十一日：153,950,000港元)之投資物業，由陳女士提供之個人擔保作為抵押，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厘息差之年利率計息，並於二零二八年三月十二日到期償還。於二零二四年六月三十日，定期貸款之實際年利率為3.15厘(二零二三年十二月三十一日：3.03厘)。

- (b) 物業貸款50,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)以本集團賬面值43,898,000港元之物業作抵押，按年利率13.5厘計息並將於二零二五年一月十日期到期。該物業貸款含有按要求償還條款。

建築貸款45,380,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)以本集團賬面值1,542,427,000港元之物業存貨項下持作出售之發展中物業之留置權(二零二三年十二月三十一日：無)作抵押，按年利率9.5厘至15厘計息，並於該等物業存貨取得佔用許可證日期起計六個月到期。

- (c) 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)由向先生擔保，按年利率10厘計息，並於二零二四年十二月十八日到期償還。其他貸款含有按要求償還條款。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 抵押資產

- (a) 於二零二四年六月三十日，本集團就賬面值1,542,427,000港元之物業存貨項下持作出售之發展中物業提供留置權，以作為本集團所獲授其他借貸之抵押品。
- (b) 於二零二四年六月三十日，本集團賬面值43,898,000港元之物業已質押作為本集團所獲授其他借貸之抵押品。
- (c) 於二零二四年六月三十日，本集團賬面總值2,185,686,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,308,160,000港元)之物業、物業存貨項下持作出售之已落成物業及受限制現金、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以及本公司提供之企業擔保，已一併質押作為本集團所獲授銀行信貸額之抵押品。
- (d) 於二零二四年六月三十日，本集團賬面值249,000港元(二零二三年十二月三十一日：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。
- (e) 於二零二四年六月三十日，本集團賬面值147,267,000港元(二零二三年十二月三十一日：153,950,000港元)之投資物業已質押作為授予本集團之銀行信貸額之抵押品。

22. 承擔

本集團於報告期末之未履行承擔如下：

	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)
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	798,393	888,773
— 位於澳門之餐飲業務之開發經費	-	8,038
— 電影版權、製作中電影及電影按金	17,188	17,188
	815,581	913,999

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 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
於二零二四年六月三十日(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	10,732	-	-	10,732
電影投資，按公平價值 — 在後期製作／發行階段之電影	-	-	95,732	95,732
	10,732	-	95,732	106,464
於二零二三年十二月三十一日 (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	21,735	-	-	21,735
認購期權	-	-	-	-
電影投資，按公平價值 — 在後期製作／發行階段之電影	-	-	96,512	96,512
	21,735	-	96,512	118,247

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 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間轉撥。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，並無在第一等級與第二等級之間轉撥。

於二零二四年二月十四日，本集團其中一項分類為透過損益以公平價值列賬之金融資產之香港上市股本證券被暫停買賣。因此，並無可獲得的未經調整活躍市場報價，本集團將暫停買賣證券自第一等級轉撥至第三等級。

截至二零二三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。

下表呈列截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二三年十二月三十一日止年度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
於香港上市之停牌股本證券	
於二零二三年一月一日、於二零二三年十二月三十一日及	
於二零二四年一月一日(經審核)	-
自第一等級轉撥	4,665
公平價值變動所產生之虧損	(4,665)
	<u> </u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	-
	<u> </u>
	千港元
認購期權	
於二零二三年一月一日(經審核)	2,007
公平價值變動所產生之虧損	(2,007)
	<u> </u>
於二零二三年十二月三十一日(經審核)	-
	<u> </u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 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)

	千港元
電影投資，按公平價值	
於二零二三年一月一日(經審核)	104,743
公平價值變動所產生之虧損	(7,265)
匯兌調整	(966)
	<hr/>
於二零二三年十二月三十一日及	
於二零二四年一月一日(經審核)	96,512
匯兌調整	(780)
	<hr/>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	95,732
	<hr/> <hr/>

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	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	預期波幅與 認購期權的 公平價值計量 存在正值關係
後期製作／發行階段 之電影投資， 按公平價值	貼現現金流量法	貼現率12% (二零二三年 十二月三十一日： 12%)	貼現率與 按公平價值計算之 電影投資之 公平價值計量 存在負值關係

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 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。

有關釐定上述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。於二零二三年十二月三十一日該模式之輸入數據如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
相關資產價值(千港元)	382,350
行使價(千港元)	500,000
預期波幅(%)	25.65
股息收益	不適用
期權有效期(年)	0.01
無風險利率(%)	4.98

(b) 本集團之金融工具並非按經常性基準計量之公平價值

除下文披露外，管理層認為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二零二三年十二月三十一日之公平價值相若：

	於二零二三年 十二月三十一日	
	賬面值	公平價值
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
提供予一名董事之貸款	499,773	499,689

提供予一名董事之貸款的公平價值於公平價值層級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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

24. 重大關連人士交易

- (a) 於回顧期內，本集團與其關連人士訂立了下列交易：

	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)
與本公司主要股東及董事之結餘		
提供予一名董事之貸款(附註14)	500,000	499,773
應付董事款項(附註)	30,000	—

附註：應付董事款項為無抵押，按年利率4.025厘計息，並於二零二五年三月十一日到期。

	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)
與本公司主要股東及董事之交易		
貸款利息收入	12,693	17,472
應付董事款項之利息開支	(367)	—

- (b) 截至二零二四年六月三十日止六個月，向先生已就本集團之其他借貸100,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：100,000,000港元)向融資公司提供個人擔保。向先生所提供個人擔保仍具十足效力及效用。
- (c) 截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，陳女士已就本集團之定期貸款342,000,000新台幣(相當於約82,148,000港元)(二零二三年十二月三十一日：342,000,000新台幣(相當於約87,142,000港元))向銀行提供個人擔保。陳女士所提供個人擔保仍具十足效力及效用。
- (d) 截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，向先生與陳女士已就本集團之定期貸款1,466,300,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,580,312,000港元)向銀行提供個人擔保。向先生與陳女士所提供個人擔保仍具十足效力及效用。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

25. 主要非現金交易

- (a) 截至二零二四年六月三十日止六個月，由於本集團將其用途改為擁有人自用，本集團將位於澳門之部分物業存貨以成本265,957,000港元轉撥至「物業、機器及設備」。
- (b) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團已收購21,293,000港元之物業、機器及設備，代價已於截至二零二三年十二月三十一日止年度支付。
- (c) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團與融資提供者訂立融資安排，由融資提供者代表本集團支付若干貿易應付賬款45,380,000港元。
- (d) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團與一間附屬公司之非控股股東訂立融資安排，由非控股股東代本集團支付若干貿易應付賬款25,000,000港元。

26. 報告期後事項

於二零二四年七月八日，獨立股東已於股東特別大會上以投票表決方式妥為通過批准轉讓協議之決議案。根據轉讓協議，Modern Vision收購與Reform Base所持Over Profit International Limited (「Over Profit」) 股權有關之權利(「權利」)，Over Profit為一間分別由Modern Vision、Reform Base及獨立第三方擁有50%、25%及25%股權之公司，並被視為本公司之附屬公司。

權利由以下項目組成：

- (a) Modern Vision有權就Over Profit之管理及經營向Reform Base提出建議，而Reform Base須遵守有關建議；
- (b) Modern Vision有權推薦其可能推選為Over Profit董事之人士，據此，Reform Base須同意該委任；及
- (c) Modern Vision有權收取Over Profit應付或結欠Reform Base之股息及其他分派。

轉讓協議之所有先決條件已獲達成，而代價已於報告期後自貸款之未償還金額中抵銷。

除上述披露者外，報告日期末後並無發生其他重大事件。

27. 批准及授權刊發中期財務資料

中期財務資料於二零二四年八月二十九日獲董事會批准及授權刊發。



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3至33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，其中包括於二零二四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簡明綜合財務報表附註。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」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表負責。

吾等之責任是根據吾等之審閱對此等簡明綜合財務報表作出結論，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上或承擔任何責任。

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。

結論

按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表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

梁景傑
執業證書編號：P08264

香港，二零二四年八月二十九日

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。

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

物業開發及投資經營業務包括投資及開發物業以及狄梵尼·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梵尼·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。

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)

狄梵尼·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。狄梵尼·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、瑜伽及舞蹈室等。狄梵尼·豪舍於二零一九年十二月取得其佔用許可證。狄梵尼·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。狄梵尼·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，因此本集團已為狄梵尼·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梵尼·豪舍的銷售。分類虧損主要包括狄梵尼·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梵尼·豪舍的銷售，因其擁有相對較多的較大單位。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

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。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

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%。該增加主要為狄梵尼·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，其中主要包括狄梵尼·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。

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）。定期貸款旨在為狄梵尼·豪舍的建築成本及任何其他項目成本融資，並以狄梵尼·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梵尼·豪舍銷售所得款項淨額的90%（扣除貸款人接受的直接開支）或處置狄梵尼·豪舍的任何財產或資產。狄梵尼·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。

管理層論述及分析(續)

流動資金及財務資源及資本架構(續)

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43,898,000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。

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43,898,000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。

管理層論述及分析(續)

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。由於狄梵尼·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，如狄梵尼·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梵尼·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。

其他資料

董事資料變動

自本公司二零二三年年報日期起，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料變動如下：

本公司獨立非執行董事戴國良先生獲委任為精英匯集團控股有限公司(股份代號：1775)之獨立非執行董事，自二零二四年七月一日起生效。

董事之股份及相關股份權益

於二零二四年六月三十日，各董事及彼等之聯繫人士所擁有本公司及其相聯法團之股份及相關股份權益，已記錄於根據本公司按《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，詳情如下：

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*	67.56%
陳明英女士	受控法團之權益	1,640,375,595*	67.56%

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。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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士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。

其他資料(續)

主要股東

於二零二四年六月三十日，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	67.56%

上述權益皆為好倉。

除上文披露者外，於二零二四年六月三十日，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。

股份計劃

購股權計劃

根據於二零二二年六月二十九日舉行之本公司股東週年大會上通過之一項普通決議案，本公司採納了一項新購股權計劃(「購股權計劃」)，以取代於二零一二年六月二十八日採納之購股權計劃。本公司已於二零二三年六月二十九日舉行之股東週年大會上經本公司股東通過一項普通決議案修訂購股權計劃(「經修訂購股權計劃」)。經修訂購股權計劃之主要條款已於本公司二零二三年年報中披露。

除經修訂購股權計劃外，於二零二四年六月三十日，本公司並無設立其他購股權計劃。

截至二零二四年六月三十日止六個月，概無購股權獲授出、行使、已屆滿、失效或註銷，而於二零二四年一月一日及於二零二四年六月三十日，經修訂購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

股份獎勵計劃

本公司已於二零二三年六月二十九日舉行之股東週年大會上經本公司股東通過一項普通決議案採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃之目的及目標為表揚若干合資格參與者所作貢獻並提供激勵使彼等留任，為本集團持續經營及發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適人才。股份獎勵計劃之主要條款已於本公司二零二三年年報中披露。

其他資料(續)

股份計劃(續)

股份獎勵計劃(續)

以下為截至二零二四年六月三十日止六個月根據股份獎勵計劃授出獎勵之變動：

承授人姓名	於二零二四年 一月一日之 獎勵授出日期	獎勵數目	期內授出之 獎勵數目	期內歸屬之 獎勵數目	期內被沒收/ 註銷/失效 之獎勵數目	於二零二四年 六月三十日之 獎勵數目	歸屬條件
執行董事 陳明英女士	二零二三年 七月十二日	164,000,000	-	-	28,000,000	136,000,000	歸屬條件於本公司二零二三年 年報附註42(第239頁至 第242頁)披露
合計		164,000,000	-	-	28,000,000	136,000,000	

附註：

- 於二零二三年七月十二日之授出(「授出」)並無歸屬期及行使期。
- 無須就授出支付任何款項作為行使價。
- 本公司股份於緊接授出獎勵日期前之收市價為每股0.81港元。

根據本公司股東於二零二三年六月二十九日舉行之股東週年大會上批准之計劃授權限額(「計劃授權限額」)，已更新計劃授權限額，就股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司任何其他股份計劃而言，本公司獲授權配發及發行最多246,085,047股股份。自更新計劃授權限額以來，已經根據股份獎勵計劃獎勵合共164,000,000份獎勵，相當於本公司於更新日期之已發行股份數目約6.67%。

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司任何其他股份計劃之計劃授權限額，可供授出之購股權及獎勵數目為82,085,047股。

截至二零二四年六月三十日止六個月，根據股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司之任何其他股份計劃授出可予發行之股份數目為136,000,000股股份，約佔本公司已發行股份加權平均數之5.59%。

根據股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司任何其他股份計劃可供發行之股份總數為218,085,047股股份，相當於本中期報告日期之本公司已發行股份總數約8.98%。

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。

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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本公司已於聯交所購回其本身普通股，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	
二零二四年一月	33,000,000	0.82	0.79	26,927,000

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司以總代價26,927,000港元購回33,000,000股普通股。33,000,000股普通股已於二零二四年一月二十九日註銷。

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。

除上述所披露者外，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。

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。

其他資料(續)

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、何偉志先生及戴國良先生。

承董事會命
主席
向華強

香港，二零二四年八月二十九日