



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

2025

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	31
管理層論述及分析	32
其他資料	42

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)
洪祖星先生
李玉嫦女士

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

Appleby Global Corporate Services (Bermuda)
Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
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」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	4	256,521	193,317
銷售成本		(180,130)	(135,376)
毛利		76,391	57,941
其他收益及其他收入	5	5,275	15,523
行政開支		(81,719)	(63,697)
市場推廣、銷售及發行開支		(35,214)	(49,464)
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		(771)	(11,003)
投資物業之公平價值變動所產生之收益		-	2,173
其他經營開支		(45,734)	(10,235)
經營虧損		(81,772)	(58,762)
融資成本	6	(51,868)	(75,071)
除稅前虧損	7	(133,640)	(133,833)
所得稅抵免／(開支)	8	38	(406)
期間虧損		(133,602)	(134,239)
以下人士應佔期間(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(110,875)	(135,480)
非控股權益		(22,727)	1,241
		(133,602)	(134,239)
每股虧損	9		
基本及攤薄		(4.56)港仙	(5.57)港仙

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
期間虧損	(133,602)	(134,239)
其他全面(虧損)/收入		
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>(3,464)</u>	<u>693</u>
期間全面虧損總額	<u>(137,066)</u>	<u>(133,546)</u>
應佔期間全面(虧損)/收入總額：		
本公司擁有人	(114,339)	(134,787)
非控股權益	<u>(22,727)</u>	<u>1,241</u>
	<u>(137,066)</u>	<u>(133,546)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 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	350,065	358,420
投資物業		171,306	150,297
無形資產		228	310
預付款項		37,754	37,442
		559,353	546,469
流動資產			
存貨		7,419	3,534
物業存貨	12	3,094,366	3,081,340
電影版權		3,215	3,215
製作中電影		50	–
電影投資	13	25,171	26,112
貿易應收賬款	14	4,095	1,922
按金、預付款項及其他應收款項		378,281	404,639
透過損益以公平價值列賬之金融資產	15	11,939	11,802
應收非控股權益款項		5	53
定期存款		171	168
現金及銀行結餘以及受限制現金	16	98,827	126,257
		3,623,539	3,659,042
總資產		4,182,892	4,205,511

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本	17	24,288	24,278
儲備		1,915,191	2,029,540
本公司擁有人應佔權益		1,939,479	2,053,818
非控股權益		(22,193)	582
總權益		1,917,286	2,054,400
非流動負債			
租賃負債		9,943	11,277
銀行及其他借貸	19	1,192,306	1,340,986
遞延稅項負債		3,603	2,970
		1,205,852	1,355,233
流動負債			
貿易應付賬款	18	100,175	76,729
已收取按金、應計項目及其他應付款項		143,894	91,312
預收款項		66,513	69,306
租賃負債		6,372	6,909
銀行及其他借貸	19	458,816	270,144
應付非控股權益款項		283,984	281,478
		1,059,754	795,878
負債總額		2,265,606	2,151,111
權益及負債總額		4,182,892	4,205,511
流動資產淨值		2,563,785	2,863,164
總資產減流動負債		3,123,138	3,409,633

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	紅利可換股 債券儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
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)/溢利	-	-	-	-	-	(135,480)	(135,480)	1,241	(134,239)
期間其他全面收入	-	-	-	693	-	-	693	-	693
期間全面收入/(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
於二零二五年一月一日 (經審核)	24,278	1,516,916	519,961	2,126	1,132	(10,595)	2,053,818	582	2,054,400
期間虧損	-	-	-	-	-	(110,875)	(110,875)	(22,727)	(133,602)
期間其他全面虧損	-	-	-	(3,464)	-	-	(3,464)	-	(3,464)
期間全面虧損總額	-	-	-	(3,464)	-	(110,875)	(114,339)	(22,727)	(137,066)
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	(48)	(48)
轉換紅利可換股債券 (「紅利可換股債券」)	10	1,121	-	-	(1,131)	-	-	-	-
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	24,288	1,518,037	519,961	(1,338)	1	(121,470)	1,939,479	(22,193)	1,917,286

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務之現金流量		
經營業務產生之現金淨額	33,504	71,254
投資業務之現金流量		
已收利息	451	12,746
已收股息	4	-
就購入物業、機器及設備之所付款項	(164)	(9,203)
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	(3)	(6)
投資業務所產生之現金淨額	288	2,985
融資活動之現金流量		
來自一名董事的墊付	-	30,000
已付利息	(31,103)	(67,509)
銀行及其他借貸所得款項	114,000	50,000
償還銀行借貸	(115,436)	(114,013)
償還租賃負債	(5,520)	(6,382)
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	(38,059)	(134,945)
現金及現金等值項目減少	(4,267)	(60,706)
於報告期初之現金及現金等值項目	22,844	110,457
外幣匯率變動之影響	(7,452)	5,162
於報告期末之現金及現金等值項目	11,125	54,913
現金及銀行結餘	11,125	54,913

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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二零二四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會計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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

2. 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。

除於本中期期間因應用香港財務報告準則會計準則之修訂本而產生之額外會計政策或會計政策變動及應用與本集團有關之若干會計政策外，截至二零二五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，與本集團截至二零二四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會計準則之修訂本

所採納之會計政策與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所載者一致，惟於本中期期間生效之香港會計準則第21號之修訂本缺乏可兌換性除外。香港會計準則第21號之修訂本對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早採納任何於本中期期間尚未生效的新訂或經修訂準則。

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)

截至二零二五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、推廣及經營以及開發及銷售自家品牌產品

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 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
電影相關業務經營業務	314	1,166	(1,185)	(3,243)
物業開發及投資經營業務	133,013	179,147	(92,251)	(65,113)
多媒體及娛樂經營業務	123,194	13,004	(3,837)	(25,165)
	256,521	193,317	(97,273)	(93,521)
分類業績與除稅前虧損之 對賬				
未分配企業收入			1,051	14,613
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			(771)	(11,003)
未分配企業開支			(36,647)	(43,922)
除稅前虧損			(133,640)	(133,833)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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	276,539	278,591
— 物業開發及投資經營業務	3,630,301	3,663,314
— 多媒體及娛樂經營業務	121,500	147,429
	<hr/>	<hr/>
分類資產總額	4,028,340	4,089,334
未分配資產	154,552	116,177
	<hr/>	<hr/>
	4,182,892	4,205,511
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	8,444	7,304
— 物業開發及投資經營業務	1,652,711	1,831,575
— 多媒體及娛樂經營業務	65,475	80,064
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	1,726,630	1,918,943
未分配負債	538,976	232,168
	<hr/>	<hr/>
	2,265,606	2,151,111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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、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、部分租賃負債及部分其他借貸除外。

(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	
	截至六月三十日止六個月		於二零二五年	於二零二四年
	二零二五年	二零二四年	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	4	451	49,713	45,410
澳門	133,013	179,147	323,734	327,706
台灣	10	-	171,436	150,322
中華人民共和國(「中國」)	123,494	13,719	14,470	23,031
	256,521	193,317	559,353	546,469

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
分拆與客戶合約之收益		
發行費收入	14	190
藝人管理服務收入	300	976
物業銷售	132,359	178,681
大廈管理服務費收入	654	466
多媒體銷售及佣金收入	123,194	13,004
	<u>256,521</u>	<u>193,317</u>
來自與客戶合約之收益		
	<u>256,521</u>	<u>193,317</u>
截至六月三十日止六個月		
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	255,867	192,851
隨時間	654	466
	<u>256,521</u>	<u>193,317</u>
來自與客戶合約之收益		
	<u>256,521</u>	<u>193,317</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
股息收入	4	—
銀行利息收入	451	212
貸款利息收入	—	12,693
餐飲經營業務	2,241	1,626
零售銷售	513	110
終止租賃收益	1,013	—
雜項收入	1,053	882
	5,275	15,523

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銀行借貸之利息	35,477	65,754
其他借貸之利息	43,799	10,100
應付一名董事及一名聯繫人士款項之利息	2,636	367
應付非控股權益款項之利息	2,506	792
租賃負債之利息	563	1,151
	84,981	78,164
資本化為物業存貨之利息	(33,113)	(3,093)
	51,868	75,071

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	90
銷售成本：		
– 已售物業成本	112,949	132,076
– 多媒體及娛樂業務成本	67,181	3,300
	180,130	135,376
物業、機器及設備折舊	8,022	12,688
僱員福利開支(包括董事酬金)	42,902	43,620
有關短期租賃之開支	2,355	1,504
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)	33	40
投資物業之公平價值變動所產生之收益	–	(2,173)
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	771	11,003
匯兌(收益)／虧損淨額	(10,649)	5,400
其他經營開支：		
– 其他銷售成本	1,790	1,110
– 貿易應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備撥回	–	(42)
– 物業存貨撇減	43,944	9,167
	45,734	10,235

8. 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	(38)	406

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

8. 所得稅(抵免)／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。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。

由於本集團並無於中國、澳門及台灣產生應課稅溢利，故並無就該兩個期間之中國企業所得稅、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	
	二零二五年	二零二四年
	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)	(110,875)	(135,480)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千股 (未經審核)	二零二四年 千股 (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	2,428,911	2,431,723

根據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1,000港元(二零二四年六月三十日：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換之4,645股(二零二四年六月三十日：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二零二五年六月三十日及二零二四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

於截至二零二五年六月三十日及二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團收購物業、機器及設備為164,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：30,496,000港元)。

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，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」。

於二零二五年六月三十日，本集團賬面值合共為299,677,000港元(二零二四年十二月三十一日：307,195,000港元)之物業已質押作為本集團所獲授有抵押銀行貸款及有抵押其他借貸之抵押品。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

12. 物業存貨

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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	3,081,340	3,734,939
添置	136,806	194,957
已資本化之利息	33,113	29,286
轉至物業、機器及設備	-	(265,957)
物業存貨之撇減	(43,944)	(28,481)
	3,207,315	3,664,744
確認為銷售成本	(112,949)	(583,404)
	3,094,366	3,081,340

物業存貨位於澳門並根據中期約持有。

於二零二五年六月三十日，本集團物業存貨項下之持作出售之已落成物業賬面值1,292,330,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,410,480,000港元)已質押作為本集團獲授予之銀行信貸之抵押品。賬面值1,802,036,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,670,860,000港元)之持作出售之發展中物業已質押作為本集團獲授予之其他借貸之抵押品。

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。

於二零二五年六月三十日，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及持作出售之發展中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及持作出售之發展中物業之賬面值43,944,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 電影投資

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
電影製作之投資	25,171	26,112

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. 貿易應收賬款

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	4,735	2,562
減：預期信貸虧損撥備	(640)	(640)
	4,095	1,922

以下為根據發票日期呈列之貿易應收賬款減預期信貸虧損撥備之賬齡分析：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	3,962	1,922
31至60日	133	-
	4,095	1,922

給予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)

截至二零二五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

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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	11,939	11,802

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14,872,000港元。

16. 現金及銀行結餘以及受限制現金

於二零二五年六月三十日，受限制現金87,702,000港元(二零二四年十二月三十一日：103,413,000港元)主要為按相關協議要求於可信賴銀行的賬戶持有之銷售按金及所得款項及剩餘資金，並用於撥付償還適用的有抵押銀行借貸942,394,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,057,829,000港元)及撥付償還其他借貸402,422,000港元(二零二四年十二月三十一日：272,315,000港元)以及有關項目之建築成本、設計及銷售開支之融資。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 股本

	股份數目		金額	
	於二零二五年 六月三十日 千股 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千股 (經審核)	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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	2,427,851	2,460,851	24,278	24,608
購回並註銷之股份 (附註i)	-	(33,000)	-	(330)
轉換紅利可換股債券 (附註ii)	1,055	-	10	-
於報告期末	2,428,906	2,427,851	24,288	24,278

附註：

- (i) 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。

- (ii) 於二零二五年五月十四日，一名紅利可換股債券持有人行使附帶於其紅利可換股債券之轉換權，將其本金總額約264,000港元按轉換價每股0.25港元轉換為約1,055,000股本公司普通股。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

18. 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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	47,167	4,460
31至60日	1,445	2,705
61至90日	1,026	2,462
超過90日	50,537	67,102
	100,175	76,729

供應商給予之平均除賬期為30至90日不等。

19. 銀行及其他借貸

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸(附註a)	1,034,700	1,138,815
無抵押其他借貸(附註b)	49,000	35,000
有抵押其他借貸(附註c)	567,422	437,315
	1,651,122	1,611,130
應償還之賬面值：		
一年內	458,816	270,144
超過一年但少於兩年	1,100,000	1,260,000
超過兩年但少於五年	92,306	80,986
	1,651,122	1,611,130
減：一年內到期之款項	(458,816)	(270,144)
一年後到期之款項	1,192,306	1,340,986

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

19. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零二五年六月三十日，942,394,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,057,829,000港元)之定期貸款以本集團賬面總值為1,620,448,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,460,572,000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2.85厘(二零二四年十二月三十一日：2.85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。於二零二五年六月三十日，定期貸款之實際年利率為7.3厘(二零二四年十二月三十一日：7.2厘)。

於二零二五年六月三十日，本金額342,000,000新台幣(二零二四年十二月三十一日：342,000,000新台幣)之定期貸款以本集團賬面值171,306,000港元(二零二四年十二月三十一日：150,297,000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。於二零二五年六月三十日，定期貸款之實際年利率為2.8厘(二零二四年十二月三十一日：3.15厘)。

- (b) 於二零二五年六月三十日，來自陳女士之其他借貸35,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：35,000,000港元)乃無抵押及按年利率13.5厘計息，並將於二零二五年十一月二十日到期。

於二零二五年六月三十日，其他借貸10,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：無)乃無抵押，按年利率8厘計息，並將於二零二五年九月三日期到期。

於二零二五年六月三十日，其他借貸4,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：無)乃無抵押，按月利率1.5厘計息，並將於二零二五年十一月二十二日期到期。

- (c) 於二零二五年六月三十日，其他借貸165,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：165,000,000港元)以本集團賬面總值41,699,000港元(二零二四年十二月三十一日：42,799,000港元)之租賃土地及樓宇、陳女士之物業、由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，按年利率13.5厘計息，並將於二零二五年十一月二十日期到期。

於二零二五年六月三十日，其他借貸402,422,000港元(二零二四年十二月三十一日：272,315,000港元)以賬面總值1,819,598,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,670,860,000港元)的物業存貨項下將建在C7物業上的租賃土地及物業之首次法律按揭及受限制現金、由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，已一併質押作為抵押品，按年利率18厘計息，並將於二零二六年十一月二日期到期。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 資產抵押

- (a) 於二零二五年六月三十日，本集團賬面總值1,620,448,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,460,572,000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。

於二零二五年六月三十日，本集團賬面總值1,819,598,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,670,860,000港元)之物業存貨項下持作出售之發展中物業及受限制現金、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借貸信貸額之抵押品。

- (b) 於二零二五年六月三十日，本集團賬面值171,000港元(二零二四年十二月三十一日：168,000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) 於二零二五年六月三十日，本集團賬面值171,306,000港元(二零二四年十二月三十一日：150,297,000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。
- (d) 於二零二五年六月三十日，本集團賬面值41,699,000港元(二零二四年十二月三十一日：42,799,000港元)之物業已質押作為本集團所獲授其他借貸之抵押品。

21. 承擔

本集團於報告期末之未履行承擔如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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	889,701	1,025,212
— 位於澳門之餐飲業務之開發經費	16,046	16,046
— 電影版權、製作中電影及電影按金	17,227	17,147
	922,974	1,058,405

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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
於二零二五年六月三十日(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	11,939	-	-	11,939
電影投資，按公平價值				
— 在後期製作／發行階段之電影	-	-	25,171	25,171
	<u>11,939</u>	<u>-</u>	<u>25,171</u>	<u>37,110</u>
於二零二四年十二月三十一日 (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	11,802	-	-	11,802
電影投資，按公平價值				
— 在後期製作／發行階段之電影	-	-	26,112	26,112
	<u>11,802</u>	<u>-</u>	<u>26,112</u>	<u>37,914</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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間轉撥。

於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。

下表呈列截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四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
電影投資，按公平價值	
於二零二四年一月一日(經審核)	96,512
公平價值變動所產生之虧損	(69,433)
匯兌調整	(967)
	<hr/>
於二零二四年十二月三十一日(經審核)及於二零二五年一月一日	26,112
匯兌調整	(941)
	<hr/>
於二零二五年六月三十日(未經審核)	25,171
	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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
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11% (二零二四年 十二月三十一日： 11%)	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

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

23. 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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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		
應付一名董事款項(計入其他借貸)	35,000	35,000
應付董事及其聯繫人士款項(計入其他應付款項) (附註)	29,300	21,500
	<u>64,300</u>	<u>56,500</u>

附註：應付董事款項乃包括應付陳女士及向先生之款項，該款項為無抵押、不計息，並須按要求償還。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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(計入其他收益及其他收入)	-	12,693
應付一名董事及一名聯繫人士款項之利息開支 (計入融資成本)	(2,636)	(367)
	<u>(2,636)</u>	<u>(367)</u>

- (b) 截至二零二五年六月三十日止六個月，向先生及陳女士已就本集團之其他借貸165,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：165,000,000港元)向融資公司提供個人擔保。向先生及陳女士所提供個人擔保仍具十足效力及效用。
- (c) 截至二零二五年六月三十日止六個月，陳女士已就本集團之定期貸款92,306,000港元(二零二四年十二月三十一日：80,986,000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) 截至二零二五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1,700,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,700,000,000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。
- (e) 截至二零二五年六月三十日止六個月，向先生及陳女士就本集團取得550,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：550,000,000港元)之可動用借貸向一名放款人提供個人擔保。向先生及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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

24. 主要非現金交易

- (a) 於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團就辦公室訂立新租賃安排。租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債8,411,000港元。
- (b) 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」。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。

25. 報告期後事項

報告期末後並無發生重大事件。

26. 批准及授權刊發中期財務資料

中期財務資料於二零二五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)
之簡明綜合財務報表審閱報告

緒言

吾等已審閱載於第3至30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，其中包括於二零二五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。審閱該等簡明綜合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

李柏堅
執業證書編號：P08262

香港，二零二五年八月二十九日

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得收益256,521,000港元，較去年同期的193,317,000港元增加33%。該增加主要與多媒體及娛樂經營業務貢獻收益123,194,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：13,004,000港元），而部分被物業開發及投資經營業務收益下降至133,013,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：179,147,000港元）所抵銷。

期間虧損為133,602,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：134,239,000港元）。虧損主要包括市場推廣、銷售及發行開支35,214,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：49,464,000港元）、其他經營開支45,734,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：10,235,000港元）、融資成本51,868,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：75,071,000港元）及行政開支81,719,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：63,697,000港元）。虧損因毛利76,391,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：57,941,000港元）而有所改善。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為110,875,000港元，較去年同期之135,480,000港元減少18%。

股息

董事不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二四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，314,000港元或0%來自電影相關業務經營業務，133,013,000港元或52%來自物業開發及投資經營業務，及123,194,000港元或48%來自多媒體及娛樂經營業務。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

電影相關業務經營業務

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。

於二零二五年上半年，電影相關業務經營業務之收益為314,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,166,000港元)而其分類虧損為1,185,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：3,243,000港元)。本集團目前並無正在製作中的電影或電視連續劇，而本期間收益主要為代發行費及藝人管理費。本集團有一部新作品已完成編寫劇本，惟由於電影行業市況不利，此電影之製作時間表將延遲至較後階段。本集團有一部已投資電影，預計於二零二六年農曆新年上映，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，投資於該等平台。

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·豪舍之物業管理。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物業正在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。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。C7物業現正式命名為「天璽·湖」，並將提供312個住宅單位(包括15座別墅)、一個商業單位及地下設144個單位及30個摩托車單位。C7物業已於二零二五年一月二十四日完成封頂，並於二零二五年一月十三日取得其預售許可證。佔用許可證則預期於二零二六年中取得。天璽·湖於二零二五年六月底開始預售，以及於二零二五年六月三十日已有超過50個住宅單位獲認購，銷售金額超過300,000,000港元。

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，以及地下三層設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。狄梵尼·豪舍於二零一九年十二月取得其佔用許可證，並於二零二二年十月開始推售。狄梵尼·豪舍第一座有115個住宅單位，建築樓面面積約為161,000平方呎及第二座面向金蓮花廣場及松山，有115個住宅單位，建築樓面面積約為175,000平方呎。於期內，有17個住宅單位(建築面積約為21,000平方呎)、4個車位及2個摩托車車位已完成交易，總代價為132,359,000港元。於二零二五年六月三十日，共109個住宅單位(建築面積約為197,000平方呎)、239個車位及68個摩托車位尚未成交，其中11個住宅單位(建築面積約為18,000平方呎)及3個車位已簽署臨時買賣協議，總代價為110,658,000港元。

於二零二五年上半年，物業開發及投資經營業務之收益為133,013,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：179,147,000港元)，減幅為26%，而其分類虧損為92,251,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：65,113,000港元)。本期間所有收益均來自狄梵尼·豪舍的銷售及大廈管理服務費收入。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34,168,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：64,465,000港元)及物業存貨的撇減43,944,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：9,167,000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。物業存貨的撇減，反映未售個別單位賬面值與其估計售價之間的差額。二零二五年上半年，物業市場持續低迷，市場瀰漫濃厚的觀望氣氛，尤其是澳門物業市場。本集團將繼續加快物業銷售進程，以減少定期貸款之本金及其融資成本。

管理層論述及分析 (續)

業務回顧 (續)

多媒體及娛樂經營業務

杭州英明向太多媒體有限公司(「YMXT」)為本公司於中國的全資附屬公司，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，並開發及銷售自家品牌產品。YMXT已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、向太奢品及向樣官方旗艦店)，以提升我們的客戶基礎。向太奢品現為抖音頭號名牌手袋賣家。

於本期間，我們推出多個自家品牌產品，以增加產品種類。我們的自家品牌產品在市場上變得越受認可，迅速成為「品質、優品及時尚」的代名詞，故而我們的品牌正贏得數以百萬計的消費者回頭光顧。

於二零二五年上半年，我們的商品交易總額(「商品交易總額」)(計及銷貨退回後)為人民幣295,154,000。多媒體及娛樂經營業務之收益為123,194,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：13,004,000港元)，而其分類虧損為3,837,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：25,165,000港元)。收益包括來自自家品牌產品的銷售額72,588,000港元。期內，YMXT成功增加收益並改善虧損狀況。隨著我們的自家品牌產品「向樣」於市場上更受歡迎，以及本公司的供應鏈管理能力不斷改善及產品組合不斷拓展，我們能與更多電子商貿平台合作，定制我們的產品組合以迎合不同平台目標消費者的多元化需要。此將確保消費者透過不同平台獲得一致之高質產品、品牌體驗及服務。隨著直播電子商務行業的競爭日趨激烈，傳統直播的佣金利潤及收入難免受影響。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

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、商店及日常所需。本集團已於近期開設一間餐廳、一間咖啡廳及一間便利店以及所有該等經營業務仍處於早期階段，故我們不會將其分類為新的及須予報告業務分類。於二零二五年上半年，儘管其表現有所改善，該等業務仍在虧損狀態。該等業務需要時間增加客量及達致收支平衡。

地區分類

就地區分類方面，於期內，收益133,013,000港元或52%源自澳門，收益123,494,000港元或48%源自中國，而收益14,000港元或0%源自其他地區。來自澳門之收益主要為澳門狄梵尼·豪舍之物業銷售，而來自中國之收益主要為多媒體及娛樂經營業務之收入。

行政開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，行政開支為81,719,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：63,697,000港元)，即增加28%。該增加主要包括於多媒體及娛樂經營業務、餐飲經營業務及零售銷售業務所產生的行政開支。於期內，儘管員工人數減少，分類為行政開支之僱員福利開支為31,952,000港元，較29,083,000港元增加10%。

市場推廣、銷售及發行開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，市場推廣、銷售及發行開支為35,214,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：49,464,000港元)，減幅為29%。該等開支主要包括狄梵尼·豪舍之市場推廣及銷售開支，主要包括委聘顧問公司及代理佣金，以及多媒體及娛樂經營業務所產生的市場推廣開支，其中包括廣告開支，以維持抖音賬號等直播頻道的曝光度及追隨者數量。該減幅乃主要由於物業開發及投資經營業務收益及其代理佣金減少所致。

融資成本

截至二零二五年六月三十日止六個月，融資成本51,868,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：75,071,000港元)已於簡明綜合收入表扣除，其中主要包括狄梵尼·豪舍建築成本融資之利息。減少乃由於定期貸款(定義見下文)本金金額減少所致。C7物業建築成本融資之建築貸款(定義見下文)之融資成本33,113,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：3,093,000港元)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

於二零二五年六月三十日，本集團之總資產為4,182,892,000港元(二零二四年十二月三十一日：4,205,511,000港元)，而流動資產淨值則為2,563,785,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,863,164,000港元)，即流動比率為3.4(二零二四年十二月三十一日：4.6)。本集團之現金及銀行結餘、定期存款及受限制現金總額為98,998,000港元(二零二四年十二月三十一日：126,425,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之借貸總額為1,667,437,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,629,316,000港元)，其主要包括定期貸款942,394,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,057,829,000港元)、有抵押銀行貸款(「有抵押貸款」)92,306,000港元(二零二四年十二月三十一日：80,986,000港元)、來自一間財務公司之有抵押定期貸款(「短期貸款」)165,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：165,000,000港元)、來自一間關連公司之無抵押貸款(「董事貸款」)35,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：35,000,000港元)、有抵押物業貸款(「建築貸款」)及其應計利息402,422,000港元(二零二四年十二月三十一日：272,315,000港元)及其他短期借貸總金額14,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：無)以及租賃負債16,315,000港元(二零二四年十二月三十一日：18,186,000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(列作物業、物業存貨)及受限制現金賬面總值1,620,448,000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2.85厘(自二零二四年六月十七日起由HIBOR加3厘減至HIBOR加2.85厘)的息差之年利率計息，其最低還款時間表如下：

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

管理層論述及分析(續)

流動資金及財務資源及資本架構(續)

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。原定期貸款信貸為1,700,000,000港元，經合共償還757,606,000港元後，未償還結餘為942,394,000港元，已符合首30個月的最低還款規定。於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已償付本金115,435,000港元，並須於未來12個月內再償付本金92,394,000港元以符合最低還款規定。

有抵押貸款原貨幣金額342,000,000新台幣，以賬面值為171,306,000港元(二零二四年十二月三十一日：150,297,000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(即於二零二五年六月三十日為2.80厘)之年利率計息，並將於二零二八年三月十二日到期。

短期貸款以本集團賬面值為41,699,000港元(二零二四年十二月三十一日：42,799,000港元)之物業及由本公司董事兼控股股東向華強先生及陳明英女士所提供的個人擔保作抵押，按年利率13.5厘計息，並將於二零二五年十一月二十日到期。

董事貸款為無抵押，按年利率13.5厘計息，並將於二零二五年十一月二十日到期。董事貸款之資金來源與及短期貸款相同。償還董事貸款於短期貸款後遞延。

建築貸款旨在為C7物業的建築成本、設計及銷售開支融資。建築貸款之信貸額為550,000,000港元，以將建在C7物業上的租賃土地及物業之首次法律按揭作抵押，其物業存貨及受限制現金之賬面值總額為1,819,598,000港元，並將於提取日後二十八個月(即二零二六年十一月二日)到期。利息按年利率18厘計息每年支付。

其他短期借貸為無抵押，按年利率8厘至18厘計息，並將於提取日期起計六個月內到期。

管理層論述及分析(續)

流動資金及財務資源及資本架構(續)

於二零二五年六月三十日，本集團有銀行及其他信貸融資2,466,746,000港元，已動用2,130,986,000港元。期內，本集團之資本負債比率在可接受水平，總債務為1,667,437,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,629,316,000港元)，而擁有人之權益為1,939,479,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,053,818,000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86%(二零二四年十二月三十一日：79%)。本集團的資本負債比率預計將於C7物業取得佔用許可證時改善，該許可證預計於二零二六年中獲批，銷售物業即可完成交易。

於批准本中期業績日期及於二零二五年六月三十日，本集團於二零二五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14,872,000港元及11,939,000港元(不計於該兩個日期一項停止買賣證券之價值)。於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團購入香港上市股本證券3,300,000港元並出售所得款項2,392,000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虧損為771,000港元。於二零二五年六月三十日，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，紅利可換股債券264,000港元已按轉換價每股股份0.25港元轉換為約1,055,000股繳足普通股。

於期內，並無獎勵尚未行使、獲授出、歸屬、失效、已屆滿或註銷。

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

於二零二五年六月三十日，賬面總值1,620,448,000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；賬面總值1,819,598,000港元之物業存貨及若干銀行賬戶已質押作為本集團獲授予的建築貸款信貸550,000,000港元之抵押品；定期存款171,000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；本集團賬面值41,699,000港元之物業已質押作為短期貸款信貸之抵押品；及賬面值171,306,000港元之投資物業已質押作為有抵押貸款信貸之抵押品。

管理層論述及分析(續)

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在中國之多媒體及娛樂經營業務，以及電影投資、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

於二零二五年六月三十日，本集團有未履行承擔922,974,000港元，其中889,701,000港元為澳門物業存貨之開發經費、16,046,000港元為澳門餐飲經營業務之開發經費及17,227,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零二五年六月十八日，一間裝修公司(下稱「原告人」)就位於狄梵尼·豪舍之餐廳裝修工程，向本公司全資附屬公司中國星創新發展有限公司(下稱「CSCDL」)提出民事申索，涉及有關狄梵尼·豪舍之餐廳裝修工程之未結清裝修費用10,797,000澳門幣、保留金777,000澳門幣及逾期付款利息1,354,000澳門幣。於二零二五年七月十日，原告人與CSCDL簽訂和解協議，據此CSCDL同意於和解協議日期支付4,000,000澳門幣，而餘額7,574,000澳門幣(「申索餘額」)將於二零二五年十二月三十一日前清償(不含逾期利息)。待清償申索餘額後，本案即告終結。

於二零二五年六月三十日，本集團概無其他重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

期內概無其他重大投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團僱用247名員工(二零二四年六月三十日：291名員工)，僱員福利開支(包括董事薪酬)為42,902,000港元(二零二四年六月三十日：43,620,000港元)，其中31,952,000港元(二零二四年六月三十日：29,083,000港元)分類為行政開支及10,950,000港元(二零二四年六月三十日：14,537,000港元)分類為市場推廣、銷售及發行開支，整體減少2%。減少主要包括員工人數減少，因負責在中國之多媒體及娛樂經營業務之若干分部已外判予第三方。董事相信，其員工質素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、住房津貼、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。

管理層論述及分析 (續)

自二零二五年六月三十日起影響本集團之重要事件

於批准此中期業績之日期，董事會並不知悉自二零二五年六月三十日起發生任何影響本集團之重要事件。

前景

澳門物業市場持續保持審慎態度，其發展與博彩業、旅遊業及與中國的整體經濟緊密相連。因此，澳門物業市場需求主要由本地終端用戶驅動。於二零二五年上半年，中國透過一系列刺激措施與政策穩定物業市場。若推出更強勁的刺激政策，將有助恢復消費者信心並提振內需，從而促進物業市場復甦。C7物業於二零二五年六月底開始預售，市場反應積極，截至本報告日期已錄得顯著銷售業績。憑藉其優越且獨特的地理位置，本集團對該項目銷售前景充滿信心。隨著C7物業預計於二零二六年中左右取得佔用許可證，未來數月本集團預期將開拓新的收入與現金流來源。狄梵尼·豪舍將於未來數月啟動新一輪銷售活動，本集團將持續及時銷售未售出之住宅單位。

本集團的直播電子商貿業務面臨日趨激烈的競爭。我們的董事陳明英女士和向華強先生均為關鍵意見領袖，彼等為網紅及名人，每能透過直播帶動銷售，利用其眾多追隨者有效推廣產品。於市場上推出的自家品牌產品類型增多將擴大我們的客戶群，但其中部分產品表現未達預期。憑藉逾兩年的市場經驗，本集團將持續審視並定位此業務板塊及其發展方向。面對挑戰，本集團已啟動變革以鞏固優勢，並開拓新增長領域以推動業務轉型。中國的直播電子商貿前景仍然秀麗，因有持續增長、技術創新及不斷演變的消費者偏好帶動。

近年來，隨著大眾健康意識提升及人口老化加劇，保健產品與營養補充品的需求持續增長。本集團已與全球知名營養研發公司合作，並於二零二五年七月推出首款益生菌與益生元保健產品「ivywell」，標誌著本集團業務正式進軍醫療保健範疇。本集團認為，透過投資此項新業務，我們得以開拓高端醫療保健市場的投資機會。

展望未來，本集團將繼續抓緊多媒體及娛樂業務所帶來的利好機遇，並將加強發展保健產品業務，以及將致力達致物業發展項目的高質開發，成功從其價值中獲利。

其他資料

董事資料變動

自本公司二零二四年年報日期起，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：

- (i) 向華強先生自二零二五年六月二十四日起辭任本公司提名委員會成員；及
- (ii) 李玉嫦女士自二零二五年六月二十四日起已獲委任為本公司提名委員會成員。

董事之股份及相關股份權益

於二零二五年六月三十日，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*	67.5%
陳明英女士	受控法團之權益	1,640,375,595*	67.5%

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，於二零二五年六月三十日，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。

其他資料(續)

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

於二零二五年六月三十日，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	67.5%

上述權益皆為好倉。

除上文披露者外，於二零二五年六月三十日，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詳情已於本公司日期為二零二三年六月六日之通函中披露。

除經修訂購股權計劃外，於二零二五年六月三十日，本公司並無設立其他購股權計劃。

其他資料(續)

股份計劃(續)

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以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。股份獎勵計劃之詳情已於本公司日期為二零二三年六月六日之通函中披露。

截至二零二五年六月三十日止六個月，概無購股權及獎勵獲授出、行使／歸屬、已屆滿、失效或註銷。於二零二五年一月一日及於二零二五年六月三十日，經修訂購股權計劃項下並無尚未行使之購股權及股份獎勵計劃項下並無尚未歸屬之獎勵。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，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，可供授出之購股權及獎勵數目為242,890,615。

截至二零二五年六月三十日止六個月，概無就根據股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司之任何其他股份計劃授出之購股權及獎勵而可予發行之股份，佔本公司已發行股份加權平均數之0%。

企業管治常規

本公司致力維持高質素之企業管治。本公司已於二零二五年一月一日至二零二五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。

其他資料(續)

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二零二五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

於截至二零二五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二零二五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，二零二五年八月二十九日