

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)

截至二零二三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」)截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	121,109	252
銷售成本		<u>(70,225)</u>	<u>–</u>
毛利		50,884	252
其他收益及其他收入	5	18,317	31,518
行政開支		(50,304)	(44,360)
市場推廣、銷售及發行開支		(12,360)	(1,277)
投資物業之公平價值變動所產生之 (虧損)／收益		(4,665)	3,023
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		<u>(7,025)</u>	<u>(23,380)</u>
經營虧損		(5,153)	(34,224)
融資成本	6	<u>(76,310)</u>	<u>(1,069)</u>
來自經營業務之除稅前虧損	7	(81,463)	(35,293)
所得稅開支	8	<u>(983)</u>	<u>(650)</u>
期間虧損		<u><u>(82,446)</u></u>	<u><u>(35,943)</u></u>
以下人士應佔期間虧損：			
本公司擁有人		(82,426)	(35,933)
非控股權益		<u>(20)</u>	<u>(10)</u>
		<u><u>(82,446)</u></u>	<u><u>(35,943)</u></u>
每股虧損	10		
基本及攤薄		<u><u>(3.35)港仙</u></u>	<u><u>(1.44)港仙</u></u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期間虧損	(82,446)	(35,943)
其他全面虧損		
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>(395)</u>	<u>(81)</u>
期間全面虧損總額	<u>(82,841)</u>	<u>(36,024)</u>
應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	(82,821)	(36,014)
非控股權益	<u>(20)</u>	<u>(10)</u>
	<u>(82,841)</u>	<u>(36,024)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 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		59,483	55,921
投資物業		143,123	149,114
提供予一名董事之貸款		-	489,639
		<u>202,606</u>	<u>694,674</u>
流動資產			
物業存貨		3,677,188	3,702,028
電影版權		8,115	8,115
製作中電影		76,321	76,321
電影投資		103,252	104,743
提供予一名董事之貸款		494,714	-
貿易應收賬款	11	1,677	3,368
按金、預付款項及其他應收款項		505,328	511,399
透過損益以公平價值列賬之金融資產		45,044	71,385
應收一間合資企業款項		-	60
定期存款		284	280
現金及銀行結餘		114,558	75,484
		<u>5,026,481</u>	<u>4,553,183</u>
總資產		<u><u>5,229,087</u></u>	<u><u>5,247,857</u></u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本		24,608	24,608
儲備		<u>2,843,004</u>	<u>2,925,825</u>
本公司擁有人應佔權益		2,867,612	2,950,433
非控股權益		<u>(701)</u>	<u>(681)</u>
總權益		<u>2,866,911</u>	<u>2,949,752</u>
非流動負債			
租賃負債		2,581	4,256
銀行借貸		1,561,276	1,550,000
遞延稅項負債		<u>-</u>	<u>450</u>
		<u>1,563,857</u>	<u>1,554,706</u>
流動負債			
貿易應付賬款	12	32,233	10,253
已收取按金、應計項目及 其他應付款項		124,740	89,889
租賃負債		3,313	3,243
銀行借貸		134,917	50,000
應付融資票據		-	86,898
應付非控股權益款項		<u>503,116</u>	<u>503,116</u>
		<u>798,319</u>	<u>743,399</u>
負債總額		<u>2,362,176</u>	<u>2,298,105</u>
權益及負債總額		<u><u>5,229,087</u></u>	<u><u>5,247,857</u></u>
流動資產淨值		<u><u>4,228,162</u></u>	<u><u>3,809,784</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>4,430,768</u></u>	<u><u>4,504,458</u></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二零二二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，截至二零二三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，與本集團截至二零二二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，該等修訂本於二零二三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17號（包括香港財務報告準則第17號二零二零年十月及二零二二年二月之修訂本）	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅項改革—支柱二規則範本

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本期間及過往期間本集團的財務狀況及表現及／或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。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團開展多媒體及娛樂經營業務且主要營運決策者認為其為一項新營運及須予報告分類。

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物業管理 |
| 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 二零二三年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二二年 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 二零二二年 千港元 (未經審核)
電影相關業務經營業務	871	252	(5,216)	(6,153)
物業開發及投資經營業務	87,728	–	(70,219)	(10,383)
多媒體及娛樂經營業務	32,510	–	5,886	–
	<u>121,109</u>	<u>252</u>	<u>(69,549)</u>	<u>(16,536)</u>
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			17,823	30,854
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			(7,025)	(23,380)
未分配企業開支			<u>(22,712)</u>	<u>(26,231)</u>
除稅前虧損			<u>(81,463)</u>	<u>(35,293)</u>

上文所呈報之分類收益指來自外界客戶之收益。兩個期間均無分類間銷售。

3. 分類資料(續)

(a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析(續)

分類業績指各分類產生之虧損，惟並無分配「未分配企業開支」項下之總部行政開支及部分融資成本、「未分配企業收入」項下之部份其他收益及其他收入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

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 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	545,199	517,537
— 物業開發及投資經營業務	3,894,025	3,926,568
— 多媒體及娛樂經營業務	28,267	—
	<u>4,467,491</u>	<u>4,444,105</u>
分類資產總額	4,467,491	4,444,105
未分配資產	761,596	803,752
	<u>5,229,087</u>	<u>5,247,857</u>
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	77,533	77,193
— 物業開發及投資經營業務	1,741,506	2,201,208
— 多媒體及娛樂經營業務	23,998	—
	<u>1,843,037</u>	<u>2,278,401</u>
分類負債總額	1,843,037	2,278,401
未分配負債	519,139	19,704
	<u>2,362,176</u>	<u>2,298,105</u>

3. 分類資料(續)

(b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析(續)

就於分類間作資源分配及評估績效而言：

- 所有資產乃分配予須予報告分類，惟提供予一名董事之貸款、於一間合資企業的權益、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、部份現金及銀行結餘、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		於二零二三年	於二零二二年
	二零二三年	二零二二年	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	368	-	52,076	54,918
澳門	87,728	-	564	828
台灣	-	-	143,220	149,289
中華人民共和國(「中國」)	32,964	189	6,746	-
其他	49	63	-	-
	<u>121,109</u>	<u>252</u>	<u>202,606</u>	<u>205,035</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	
	二零二三年	二零二二年
	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	51	252
藝人管理服務收入	820	—
物業銷售	87,728	—
多媒體佣金收入	32,510	—
	<u>121,109</u>	<u>252</u>
來自與客戶合約之收益	<u>121,109</u>	<u>252</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	<u>121,109</u>	<u>252</u>

5. 其他收益及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
股息收入	4	3
銀行利息收入	544	663
貸款利息收入	17,472	30,792
雜項收入	297	60
	<u>18,317</u>	<u>31,518</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行借貸之利息	75,441	26,565
應付融資票據之利息	331	199
銀行擔保費用	367	689
租賃負債之利息	141	103
其他融資成本	30	78
	<u>76,310</u>	<u>27,634</u>
資本化為物業存貨之利息	-	(26,565)
	<u>76,310</u>	<u>1,069</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銷售物業成本(計入銷售成本)	49,133	-
物業、機器及設備折舊	3,733	3,705
僱員福利開支(包括董事酬金)	25,736	21,652
有關短期租賃之開支	988	1,506
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)	42	59
投資物業之公平價值變動所產生之虧損／(收益)	4,665	(3,023)
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	7,025	23,380
匯兌虧損淨額	<u>3,929</u>	<u>8,233</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	(453)	650
	<u>983</u>	<u>650</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二零二三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，故並無就截至二零二二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. 中期股息

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月概無支付或建議宣派中期股息。

10. 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	
	二零二三年	二零二二年
	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>(82,426)</u>	<u>(35,933)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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>2,461,911</u>	<u>2,486,911</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(二零二二年六月三十日：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換之1,060,317股(二零二二年六月三十日：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二零二三年六月三十日及二零二二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。

11. 貿易應收賬款

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	2,367	4,058
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(690)	(690)
	<u>1,677</u>	<u>3,368</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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	3	1,544
31至60日	-	-
61至90日	2	29
超過90日	1,672	1,795
	<u>1,677</u>	<u>3,368</u>

給予客戶之平均賒賬期介乎30日至90日不等。

12. 貿易應付賬款

以下為貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	3,670	2,552
31至60日	2,000	283
61至90日	132	1,784
超過90日	26,431	5,634
	<u>32,233</u>	<u>10,253</u>

供應商給予之平均賒賬期為30至90日不等。

13. 報告期後事項

於二零二三年七月十二日，根據獨立股東於二零二三年六月二十九日舉行之本公司股東週年大會通過的一項普通決議案，本公司向本公司執行董事陳明英女士授出164,000,000股獎勵股份（「獎勵股份」）。在若干歸屬條件達成後獎勵股份將發行給陳女士。截至批准本中期業績日期，概無發行獎勵股份。

除上述披露者外，報告日期末後並無發生其他重大事件。

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得收益121,109,000港元，而去年同期為252,000港元。於本期內，本集團經營業務取得實質性突破。本集團投資多年的物業開發及投資經營業務已開始為本集團貢獻收益87,728,000港元，且於本期內開展的多媒體及娛樂經營業務已為本集團貢獻收益32,510,000港元。

期間虧損為82,446,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：35,943,000港元)較去年同期增加129%。虧損增加主要由於融資成本大幅增加至76,310,000港元(二零二二年六月三十日止六個月：1,069,000港元，其中26,565,000港元已資本化為物業存貨)，以及多媒體及娛樂經營業務產生較多市場推廣開支，導致市場推廣、銷售及發行開支增加至12,360,000港元(二零二二年六月三十日止六個月：1,277,000港元)。該影響部分由截至二零二三年六月三十日止六個月物業開發及投資經營業務及多媒體及娛樂經營業務產生的毛利50,884,000港元以及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由去年同期的23,380,000港元減少至7,025,000港元所抵銷。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為82,426,000港元，較去年同期之35,933,000港元增加129%。

股息

董事不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二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，為本期新增之業務。

在本期間總收益中，871,000港元或1%來自電影相關業務經營業務，87,728,000港元或72%來自物業開發及投資經營業務，及32,510,000港元或27%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。

本集團目前並無正在製作中的電影或電視劇，由於電影製作所涉及的資金投入及人力較多，因此本集團在此等不明朗的經濟環境下保持謹慎態度。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，但此等影片的收益並不可觀。本集團有一部已投資電影，預計本年度內上映（據製作公司告知），而本集團一般不會干預此類投資的發行安排。

於二零二三年上半年，電影相關業務經營業務之收益為871,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：252,000港元）而其分類虧損為5,216,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：6,153,000港元）。收益主要源自代發行費及藝人管理服務費。

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荊尼·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荊尼·豪舍。

根據土地工務局（前稱澳門土地工務運輸局）（「土地工務局」）於二零一六年九月十五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34.5米及最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。土地工務局已於二零二三年六月二十九日發佈新的城市規劃圖，主要修訂為建築物的最大許可高度從海拔34.5米增加至46.7米。土地工務局於二零二三年七月三日將C7物業開發期延長至二零二六年八月二十一日。於期內，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。隨著C7物業的所有先決條件的更新，本集團已修訂其開發計劃並於二零二三年七月三十一日提交土地工務局批准。

本集團目前間接擁有C7物業的50%權益。陳明英女士（「陳女士」）已向本公司之全資附屬公司Best Combo Limited（「Best Combo」）授出一項認購期權（「認購期權」），允許Best Combo自二零一七年四月六日起計60個月屆滿之行使期（「行使期」）內要求陳女士以代價500,000,000港元（可予調整）出售其間接持有C7物業25%權益之Reform Base Holdings Limited全部已發行股本，而Best Combo則授出一筆本金額為500,000,000港元（可予調整）之定期貸款，其按5厘計息，須於自二零一七年四月六日起計60個月屆滿之日（「最後還款日」）償還。行使期及最終還款日獲進一步延後至二零二四年一月四日。

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。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，將提供多種設施，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。第二座面向金蓮花廣場及松山，預期呎價較高並將於稍後推售。於期內，十二個住宅單位及一個車位已完成交易，住宅單位平均建築呎價為10,065港元。本集團認為卓越的大廈管理服務可提升物業價值，因此本集團已組建大廈管理服務團隊，致力為狄荊尼·豪舍的住戶提供卓越的服務。

本集團於台灣擁有一個豪宅公寓及兩個停車位（「台灣物業」），持有作為長期資本增值的投資物業。該物業已於二零二二年完成裝修並可出租。由於台灣豪宅租賃市場低迷，本集團正在為台灣物業物色租戶。

於二零二三年上半年，物業開發及投資經營業務之收益為87,728,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：無），而其分類虧損為70,219,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：10,383,000港元）。分類虧損主要由於狄荊尼·豪舍竣工後，狄荊尼·豪舍之銀行貸款（「定期貸款」）之融資成本74,939,000港元須計入損益，而於去年同期融資成本26,565,000港元已資本化為物業存貨。隨著利率持續上升導致融資成本大幅增加，融資成本負擔已影響物業開發及投資經營業務的表現。因此，本集團將加快物業銷售進程。

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，其抖音賬號已吸引數百萬的追隨者。陳女士利用其社會影響力及社交媒體追隨者作為對產品及服務進行營銷、代言及產品植入的關鍵意見角色，從而為本集團創造收益、溢利、品牌定位及知名度。於二零二三年五月七日，本集團使用陳女士的抖音賬號在抖音開展直播電子商務，其為該直播電子商務活動的網絡主播。當日的商品交易總額(「商品交易總額」)超過81,000,000人民幣。

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，並從通過我們的賬號完成的每筆銷售中抽取佣金。此外，供應商將支付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，我們可以在直播中銷售此等產品的短視頻。第二階段，我們將與其他供應商或工廠合作，銷售我們的自家產品。我們於本期間剛剛開展第一階段，第二階段還處於初步規劃階段。

於二零二三年上半年，多媒體及娛樂經營業務之收益為32,510,000港元，而其分類溢利為5,886,000港元。

地區分類

就地區分類方面，於期內收益368,000港元或0%源自香港，收益87,728,000港元或73%源自澳門，收益32,964,000港元或27%源自中國，及49,000港元或0%源自其他地區。來自澳門的收益主要指澳門狄芃尼·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多媒體佣金收入。

行政開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，行政開支為50,304,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：44,360,000港元)，增幅為13%。該增加主要包括我們的新業務，多媒體及娛樂經營業務產生的行政開支以及分類為行政開支的僱員福利開支由去年同期的21,652,000港元增加至22,998,000港元。

市場推廣、銷售及發行開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，市場推廣、銷售及發行開支為12,360,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：1,277,000港元），其中包括2,738,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）僱員福利開支。該增加主要由於我們的中國新業務多媒體及娛樂經營業務產生的市場推廣開支，此等業務通常會產生大量廣告開支，以維持抖音等直播賬號的曝光度及追隨者數量。

融資成本

截至二零二三年六月三十日止六個月，融資成本為76,310,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：1,069,000港元）已計入簡明綜合收入表。此增加主要由於期內利率上升所致。定期貸款利率由去年同期介乎3.57厘至5.01厘上升至7.84厘至8.58厘。截至二零二三年六月三十日止六個月之狄芃尼·豪舍定期貸款之融資利息74,939,000港元已計入簡明綜合收入表，而截至二零二二年六月三十日止六個月的26,565,000港元則已資本化為物業存貨。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零二三年六月三十日，本集團之總資產約為5,229,087,000港元（二零二二年十二月三十一日：5,247,857,000港元），而流動資產淨值則為4,228,162,000港元（二零二二年十二月三十一日：3,809,784,000港元），即流動比率為6.3（二零二二年十二月三十一日：6.1）。本集團之現金及銀行結餘及定期存款為114,842,000港元（二零二二年十二月三十一日：75,764,000港元）。

於二零二三年六月三十日，本集團之借貸總額為1,702,087,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,694,397,000港元），其包括定期貸款1,610,077,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,600,000,000港元）、有抵押定期貸款（「抵押貸款」）86,116,000港元（二零二二年十二月三十一日：無）、並無貸款票據（「應付票據」）（二零二二年十二月三十一日：86,898,000港元）及租賃負債5,894,000港元（二零二二年十二月三十一日：7,499,000港元）。定期貸款於二零二二年經重組後信貸額由1,600,000,000港元增至1,700,000,000港元，額外100,000,000港元（「額外信貸」）旨在撥付定期貸款之融資成本。於二零二三年六月三十日，定期貸款以狄芃尼·豪舍的物業存貨及若干銀行賬戶合共賬面總值2,292,128,000港元（二零二二年十二月三十一日：2,306,108,000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芃尼·豪舍銷售所得款項淨額的90%（扣除貸款人接受的直接開支）或處置狄芃尼·豪舍的任何財產或資產。狄芃尼·豪舍還款後剩餘銷售所得款項將存入扣賬戶口，且只能用於支付定期貸款利息。於期內，本集團已預付75,083,000港元，已達到首十二個月的最低還款規定。此意味著本集團無須償還二零二二年十二月十三日至二零二三年十二月十二日期間的定期貸款，並須於二零二四年六月十二日之前償還134,917,000港元。於期內，已於額外信貸提取85,160,000港元以支付期內到期之定期貸款利息及銀行費用。

應付票據就二零二三年一月一日至二零二三年四月十二日期間按浮動利率介乎1.25厘至1.35厘計息。本集團可就不定期間申請重續應付票據，而銀行擔保可按年重續直至二零五一年一月二十四日或提前終止。於期內，應付票據已償還，並已提取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（即於二零二三年六月三十日為2.9厘）之年利率計息，並於二零二八年三月十二日到期之抵押貸款。賬面值143,123,000港元之投資物業已質押予一間銀行，以取得抵押貸款。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行信貸額為1,786,116,000港元，已動用1,771,276,000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1,702,087,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,694,397,000港元），而擁有人之權益為2,867,612,000港元（二零二二年十二月三十一日：2,950,433,000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59%（二零二二年十二月三十一日：57%）。

於批准本中期業績日期及於二零二三年六月三十日，本集團於二零二三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41,086,000港元及45,040,000港元。截至二零二三年六月三十日止六個月內，於二零二二年十二月三十一日公平價值為18,405,000港元的股本證券被私有化，所得款項淨額為19,316,000港元及本集團並無購入或出售任何其他香港上市股本證券。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5,022,000港元，此乃由於截至二零二二年十二月三十一日及二零二三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。於二零二三年六月三十日，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。

茲提述本公司日期為二零二三年五月二十九日之公佈及本公司日期為二零二三年六月六日之通函（「通函」），內容有關（其中包括）採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）、修訂購股權計劃以及向陳女士授出及發行164,000,000股獎勵股份（「授出」）的詳情。於二零二三年六月二十九日，有關採納股份獎勵計劃、修訂購股權計劃及授出的相關決議案已獲得本公司股東批准。於期內，並無獎勵股份已授出、發行、歸屬、註銷或失效。

於期內，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

於二零二三年六月三十日，賬面總值2,292,128,000港元之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；及賬面值143,123,000港元之投資物業已質押為86,116,000港元抵押貸款信貸額之抵押品，並於期內已全額提取。

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

於二零二三年六月三十日，本集團有未履行承擔113,445,000港元，其中96,257,000港元為澳門物業存貨之開發經費，17,188,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零二三年六月三十日，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、收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團僱用126名員工（截至二零二二年六月三十日止六個月：81名員工），而僱員福利開支（包括董事的薪酬）為25,736,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：21,652,000港元），其中22,998,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：21,652,000港元）分類為行政開支及2,738,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）分類為市場推廣、銷售及發行開支，整體增加19%。增加主要因為負責狄荳尼·豪舍大廈管理服務及於中國新業務，多媒體及娛樂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獎勵股份。

報告日期後事項

於二零二三年七月十二日，根據本公司獨立股東於二零二三年六月二十九日舉行之股東週年大會通過的一項普通決議案，本公司向陳女士授出164,000,000股獎勵股份（「獎勵股份」）。在若干歸屬條件達成後獎勵股份將發行給陳女士。除上述披露者外，截至批准本中期業績日期，概無發行獎勵股份。報告日期末後並無發生其他重大事件。

前景

二零二三年預計將是本集團實質性突破的一年。

對於電影相關業務經營業務，本集團仍不能過於樂觀，因此本集團將集中資源發展其他兩項業務經營業務。

物業開發及投資經營業務方面，今年年初恢復通關，顯著提振澳門零售租賃市場。然而，全球經濟疲軟及中國內地經濟放緩，加上加息，影響了澳門物業市場的復甦。隨著旅遊業及博彩業逐步復甦，我們預計澳門房產市場將在二零二三年餘下時間反彈。狄荳尼·豪舍的成交呎價繼續保持在上半年澳門成交中高位，足見其廣泛的接受度。鑑於近幾個月澳門旅遊業及博彩業的出色表現，我們預計狄荳尼·豪舍的銷售將在二零二三年未來幾個月加速。於二零二三年七月三十一日將C7物業的經修訂開發計劃提交土地工務局審批並簽訂營運委託協議及主要銷售協議，本集團將加快C7物業的開發進度，預計年內開始動工。

近年來，新媒體平台的商業價值不斷提升。其不僅為用戶獲取信息、尋求休閒娛樂的重要門戶，也是廣泛行業客戶尤其是直播電子商務進行品牌推廣、產品分銷的重要手段。本集團可在新媒體電子商務營運中利用其在娛樂業務方面的經驗及能力，在為客戶提供具有成本效益及優質的產品的同時，為他們提供娛樂。本集團在此業務起步良好，在直播電子商務行業的知名度和信任度之發展獲得快速增長。未來數月，我們將招聘及培訓更多有風格的主播以及與其他供應商或工廠合作，生產及銷售我們的自家產品以實現我們成為多頻道網絡業務集團的目標。

其他資料

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。購股權計劃之主要條款已於本公司二零二二年年報中披露。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」）。詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月五日之通函。

除經修訂購股權計劃外，於二零二三年六月三十日，本公司並無設立其他購股權計劃。

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。

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。

於二零二三年六月二十九日，本公司獨立股東已批准在若干歸屬條件達成後向陳女士授出及發行164,000,000股獎勵股份（「獎勵股份」）（「授出」）。於二零二三年七月十二日，本公司向陳女士授出獎勵股份，及截至報告日期並無發行獎勵股份。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月五日之通函。

於回顧期內，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出、發行、歸屬、註銷或失效。

採納新公司細則

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特別決議案採納本公司之新公司細則。本公司之組織章程大綱及新公司細則可於本公司及聯交所網站查閱。

企業管治常規

本公司致力維持高質素之企業管治。本公司已於二零二三年一月一日至二零二三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十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二零二三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

於截至二零二三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二零二三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。

刊登中期報告

本公司二零二三年中期報告將於二零二三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
主席
向華強

香港，二零二三年八月三十日

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