

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何
部分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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 全年業績公告

全年業績

中國星集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司
(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零
一九年之比較數字如下：

綜合收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	5	5,026	7,053
銷售成本		<u>(1,351)</u>	<u>(1,998)</u>
毛利		3,675	5,055
其他收益及其他收入	6	97,403	95,252
行政開支		(71,476)	(78,546)
市場推廣及發行開支		(2,458)	(29,167)
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		(97,204)	(183,582)
其他經營開支		<u>(40,167)</u>	<u>(144,030)</u>
經營虧損		(110,227)	(335,018)
融資成本	7	(250)	(408)
應佔一間合資企業之業績		<u>2</u>	<u>(270)</u>

綜合收入表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	8	(110,475)	(335,696)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>32</u>	<u>(35)</u>
年度虧損		<u>(110,443)</u>	<u>(335,731)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(110,430)	(335,226)
非控股權益		<u>(13)</u>	<u>(505)</u>
		<u>(110,443)</u>	<u>(335,731)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	11		
基本及攤薄		<u>(4.15)</u>	<u>(12.17)</u>

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度虧損	<u>(110,443)</u>	<u>(335,731)</u>
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	(852)	(205)
累計匯兌儲備於註銷一間海外 附屬公司時重新分類	<u>764</u>	<u>—</u>
年度其他全面虧損	<u>(88)</u>	<u>(205)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(110,531)</u></u>	<u><u>(335,936)</u></u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：		
本公司擁有人	(110,518)	(335,431)
非控股權益	<u>(13)</u>	<u>(505)</u>
	<u><u>(110,531)</u></u>	<u><u>(335,936)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		128,960	151,144
按金及預付款項		33,664	16,000
提供予一名董事之貸款		420,504	369,974
於一間合資企業之權益		2	-
		<u>583,130</u>	<u>537,118</u>
流動資產			
存貨		128	101
物業存貨		3,275,151	3,047,123
電影版權		11,828	12,792
製作中電影		77,634	115,156
電影投資		29,939	29,939
貿易應收賬款	12	290	1,377
按金、預付款項及其他應收款項		653,255	644,169
透過損益以公平價值列賬之金融資產		208,460	313,284
應收一間合資企業款項		30	-
應收貸款		-	199,127
定期存款		276	272
現金及銀行結餘		503,450	497,748
		<u>4,760,441</u>	<u>4,861,088</u>
總資產		<u><u>5,343,571</u></u>	<u><u>5,398,206</u></u>
資本及儲備			
股本		26,306	27,110
儲備		3,409,608	3,660,429
本公司擁有人應佔權益		<u>3,435,914</u>	<u>3,687,539</u>
非控股權益		(643)	(630)
總權益		<u>3,435,271</u>	<u>3,686,909</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
租賃負債		981	7,100
銀行借貸		1,293,880	–
		<u>1,294,861</u>	<u>7,100</u>
流動負債			
貿易應付賬款	13	22,710	78,251
已收取按金、應計項目及其他應付款項		82,908	87,254
租賃負債		4,704	5,394
銀行借貸		–	1,030,150
應付非控股權益款項		503,116	503,116
應付稅項		1	32
		<u>613,439</u>	<u>1,704,197</u>
負債總額		<u>1,908,300</u>	<u>1,711,297</u>
權益及負債總額		<u>5,343,571</u>	<u>5,398,206</u>
流動資產淨值		<u>4,147,002</u>	<u>3,156,891</u>
總資產減流動負債		<u>4,730,132</u>	<u>3,694,009</u>

附註：

1. 一般事項

本公司乃於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda及香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。

其最終母公司為Heung Wah Keung Family Endowment Limited，由向華強先生（「向先生」）及向先生之配偶陳明英女士（「陳女士」）等份擁有。

本綜合財務報表以港元（「港元」）列值，其亦為本公司之功能貨幣。除另有說明者外，所有價值均計算至最近之千位數（千港元）。

本集團之主要業務為投資、製作、發行以及授權電影及電視連續劇、提供藝人管理服務、物業開發及投資以及提供餐飲服務。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

(a) 本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則之概念框架指引之修訂本及以下香港財務報告準則之修訂本，該等修訂本於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂本	對「業務」的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	對「重大」的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革

於本年度應用香港財務報告準則之概念框架指引之修訂本及香港財務報告準則之修訂本對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架指引 ²
香港財務報告準則第16號之修訂本	Covid-19－相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革－第二階段 ³
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號之修訂本	投資者及其聯營公司或合資企業間之 資產出售或注入 ⁵
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及 香港詮釋第5號(2020)之相關修訂本 ¹
香港會計準則第16號之修訂本	物業、機器及設備－用作擬定用途前之 所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約－履行合約而產生的成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

董事預計應用所有新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見未來將不會對本綜合財務報表產生重大影響。

3. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之披露規定要求之適用披露內容。

4. 分類資料

本集團根據本公司董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))審閱之報告釐定其經營分類，以於分類間作資源分配及監察分類表現並用於策略決定。

本集團有三個須予報告分類－電影相關業務經營業務、物業開發及投資經營業務及餐廳經營業務。該等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。

4. 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概括如下：

電影相關業務經營業務	-	投資、製作、發行及授權電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務包括藝人管理服務
物業開發及投資經營業務	-	投資及開發物業
餐廳經營業務	-	透過一家餐廳提供餐飲服務

有關該等經營業務之分類資料呈列如下：

(a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
電影相關業務經營業務	3,647	6,466	(28,900)	(169,199)
物業開發及投資經營業務	-	-	(24,153)	(14,071)
餐廳經營業務	1,379	587	(3,116)	(4,083)
	<u>5,026</u>	<u>7,053</u>	<u>(56,169)</u>	<u>(187,353)</u>
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			88,578	87,517
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			(97,204)	(183,582)
應佔一間合資企業之業績			2	(270)
未分配企業開支			(45,682)	(52,008)
除稅前虧損			<u>(110,475)</u>	<u>(335,696)</u>

上文所呈報之分類收益指來自外界客戶之收益。兩個年度內均無分類間銷售。

分類業績指各分類在未分配至「未分配企業開支」項下之總部行政開支、部分融資成本及部分其他經營開支、「未分配企業收入」項下部分其他收益及其他收入、透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之虧損以及應佔一間合資企業之業績前所承擔之虧損。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。

4. 分類資料(續)

(b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產		
分類資產		
—電影相關業務經營業務	643,497	660,535
—物業開發及投資經營業務	3,467,790	3,234,065
—餐廳經營業務	7,603	7,071
	<u>4,118,890</u>	<u>3,901,671</u>
分類資產總額	4,118,890	3,901,671
未分配資產	1,224,681	1,496,535
	<u>5,343,571</u>	<u>5,398,206</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
負債		
分類負債		
—電影相關業務經營業務	71,946	88,118
—物業開發及投資經營業務	1,816,827	1,597,986
—餐廳經營業務	754	2,227
	<u>1,889,527</u>	<u>1,688,331</u>
分類負債總額	1,889,527	1,688,331
未分配負債	18,773	22,966
	<u>1,908,300</u>	<u>1,711,297</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，惟提供予一名董事之貸款、於一間合資企業權益、部分按金、預付款項及其他應收款項、透過損益以公平價值列賬之金融資產、應收一間合資企業款項、應收貸款、部分現金及銀行結餘以及作總部行政用途之部分物業、機器及設備除外；及
- 所有負債乃分配予須予報告分類，惟部分已收按金、應計項目及其他應付款項及部分租賃負債除外。

4. 分類資料(續)

(c) 其他分類資料

	電影相關業務經營業務		物業開發及投資經營業務		餐廳經營業務		未分配		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計入計量分類業績或										
分類資產之款項：										
電影版權攤銷	964	1,747	-	-	-	-	-	-	964	1,747
重評租期之溢利	-	-	(108)	-	-	-	-	-	(108)	-
物業、機器及設備折舊	1,082	1,085	3,244	4,161	1,688	612	7,011	8,161	13,025	14,019
有關電影版權之已確認 減值虧損	-	125,246	-	-	-	-	-	-	-	125,246
有關製作中電影之已確認 減值虧損	26,384	10,275	-	-	-	-	-	-	26,384	10,275
有關物業、機器及設備之 已確認減值虧損	-	-	8,356	6,814	-	-	-	-	8,356	6,814
有關應收貸款之已確認 減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	873	-	873
有關按金及其他應收款項之 已確認減值虧損	5,035	-	-	-	-	-	392	822	5,427	822
有關貿易應收賬款之已確認 減值虧損撥回	-	(230)	-	-	-	-	-	-	-	(230)
有關應收貸款之 已確認減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	(873)	-	(873)	-
撤銷物業、機器及設備	-	-	2,142	-	3	-	-	14	2,145	14
添置物業、機器及設備	-	7	579	3,799	2,182	7,336	13	115	2,774	11,257
定期向主要營運決策者提供 但不計入計量分類業績或 分類資產之款項：										
銀行利息收入	1,258	2,737	887	3,791	-	-	1,574	8,016	3,719	14,544
貸款利息收入	-	-	-	-	-	-	84,599	77,559	84,599	77,559
其他利息收入	-	-	-	-	-	-	-	70	-	70
融資成本	-	56	44	81	-	-	206	271	250	408
應佔一間合資企業之業績	-	-	-	-	-	-	(2)	270	(2)	270

4. 分類資料(續)

(d) 有關主要客戶之資料

於相應年度貢獻本集團總銷售額10%以上之客戶之收益如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
電影相關業務經營業務		
客戶甲	-	794
客戶乙	1,240	-

除上文所披露外，於兩個年度，概無其他客戶貢獻本集團收益10%或以上。

(e) 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(不包括預付款項及金融工具)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 預付款項及金融工具)	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	1,450	752	127,628	145,015
澳門	-	-	1,334	6,128
中華人民共和國 (「中國」)	3,537	5,861	-	1
其他	39	440	33,664	-
	5,026	7,053	162,626	151,144

5. 收益

分拆與客戶合約之收益

以下載列與客戶合約之收益與分類資料中所披露金額之對賬。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
發行費收入	3,576	4,174
藝人管理服務收入	71	2,292
餐廳經營業務	1,379	587
	<u>5,026</u>	<u>7,053</u>
與客戶合約之收益	<u>5,026</u>	<u>7,053</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益確認之時間性 某一個時間點	<u>5,026</u>	<u>7,053</u>

6. 其他收益及其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
顧問服務收入	–	972
股息收入	775	1,344
銀行利息收入	3,719	14,544
貸款利息收入	84,599	77,559
其他利息收入	–	70
管理費收入	30	390
政府補助金(附註)	444	–
註銷一間附屬公司之溢利	764	–
重評租期之溢利	108	–
匯兌溢利	4,750	–
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損撥回	–	230
有關應收貸款之已確認減值虧損撥回	873	–
雜項收入	1,341	143
	<u>97,403</u>	<u>95,252</u>

附註： 截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團就香港政府及澳門政府提供之 Covid-19 相關補貼確認政府補助金約 444,000 港元。

7. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸之利息	63,896	36,723
租賃負債之利息	250	408
	<u>64,146</u>	<u>37,131</u>
物業存貨之資本化利息	(63,896)	(36,723)
	<u>250</u>	<u>408</u>

8. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
電影版權攤銷(計入銷售成本)	964	1,747
核數師酬金及其他服務：		
本公司核數師		
— 審計服務	840	1,273
— 非審計服務	138	187
其他核數師	—	282
	978	1,742
已售存貨成本(計入銷售成本)	387	251
物業、機器及設備折舊	13,025	14,019
僱員福利開支	43,455	43,886
有關短期租賃之開支	676	7
有關低價值資產之租賃之開支 (不包括低價值資產之短期租賃)	98	95
有關電影版權之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	125,246
有關製作中電影之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	26,384	10,275
有關物業、機器及設備之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	8,356	6,814
有關應收貸款之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	873
有關按金及其他應收款項之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	5,427	822
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	97,204	183,582
匯兌(溢利)／虧損淨額	(4,750)	261
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損撥回	—	(230)
有關應收貸款之已確認減值虧損撥回	(873)	—
撤銷物業、機器及設備	2,145	14

9. 所得稅抵免／(開支)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項：		
－香港利得稅	－	(32)
－中國企業所得稅	－	(3)
	<u>－</u>	<u>(35)</u>
往年超額撥備	32	－
	<u>32</u>	<u>(35)</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「該條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署為正式法律文件並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團個體首兩百萬港元的溢利將按8.25%稅率徵稅，超過兩百萬港元則按16.5%稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團個體所得溢利將仍然按照16.5%的統一稅率徵稅。

董事認為實施利得稅兩級制所涉及金額對綜合財務報表影響不大。香港利得稅於兩個年度按估計應課稅溢利之16.5%計算。

由於本集團概無於香港產生應課稅溢利或該等應稅溢利已全數計入承前估計稅項虧損，故並無就截至二零二零年十二月三十一日止年度之香港利得稅作出撥備。

中國附屬公司於兩個年度均按25%繳納中國企業所得稅。澳門附屬公司於兩個年度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。荷蘭附屬公司按上限200,000歐元的應稅收入之20%繳納企業稅，高於此則按稅率25%繳稅。台灣附屬公司須繳納台灣企業稅，惟首120,000新台幣應稅收入獲豁免企業稅，而應稅收入120,000新台幣以上按20%徵稅。

由於本集團並無於澳門、荷蘭及台灣產生應課稅溢利，故並無就該兩個年度之澳門所得補充稅、荷蘭企業稅及台灣企業稅作出撥備。

由於本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無於中國產生應課稅溢利，因此並無就中國企業所得稅作出撥備。

10. 股息

年內並無派付或建議派付末期股息，於報告期末後，董事會亦無建議派付任何股息（二零一九年：無）。

於二零一九年八月三十日，董事會向於二零一九年十月八日名列本公司股東名冊之股東，及名列本公司紅利可換股債券（「紅利可換股債券」）持有人（持有人獲賦予與本公司股東所附帶之相同經濟利益）名冊之紅利可換股債券持有人宣派特別中期股息每股普通股12.5港仙。該特別中期股息339,008,000港元已於二零一九年十月十八日自本公司繳入盈餘派付。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
虧損		
用於計算每股基本虧損之虧損（本公司擁有人應佔年度虧損）	(110,430)	(335,226)
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
用於計算每股基本虧損之加權平均普通股數目	2,659,166	2,754,030

根據紅利可換股債券之平邊契據，紅利可換股債券賦予其持有人與本公司股東所附帶之相同經濟利益。因此，將可從總額約265,000港元（二零一九年：265,000港元）之尚未行使紅利可換股債券轉換的1,060,317股（二零一九年：1,060,317股）每股面值0.01港元之繳足普通股計入用於計算每股基本虧損之加權平均普通股數目。

由於兩個年度均無潛在已發行普通股股份，故不呈列每股攤薄虧損。

12. 貿易應收賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
信用卡應收賬款	5	16
其他貿易應收賬款	925	2,324
減：信貸虧損撥備	(640)	(963)
	<u>290</u>	<u>1,377</u>

以下為根據發票日期(與各有關收益確認日期相若)呈列之貿易應收賬款減信貸虧損撥備之賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至30日	5	1,097
31至60日	-	-
61至90日	-	-
超過90日	285	280
	<u>290</u>	<u>1,377</u>

本集團之餐廳經營業務與客戶之交易條款主要以現金及信用卡結算。信用卡公司之結算期通常為服務提供日期後7日。

給予其他企業客戶之平均賒賬期介乎30日至90日不等。

年內有關貿易應收賬款的信貸虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	963	1,201
撥回	-	(230)
撤銷	(323)	-
外幣滙兌溢利	-	(8)
	<u>640</u>	<u>963</u>
於十二月三十一日		

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至30日	17	45,170
31至60日	-	25,012
61至90日	-	2,431
超過90日	22,693	5,638
	22,710	78,251

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益5,026,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之7,053,000港元減少29%。

本年度虧損為110,443,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度之335,731,000港元減少67%。虧損減少主要由於以下各項顯著減少所致：(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度有關電影版權及製作中電影之已確認減值虧損為26,384,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為135,521,000港元；及(ii)截至二零二零年十二月三十一日止年度確認透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之虧損為97,204,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為183,582,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損為110,430,000港元，較上年之335,226,000港元減少67%。

股息

董事不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事會建議向本公司股東及紅利可換股債券持有人宣派特別中期股息每股12.5港仙，總金額339,008,000港元。該特別中期股息已經本公司股東於二零一九年九月二十七日之股東特別大會上批准並於二零一九年十月十八日自本公司之繳入盈餘派付。

業務回顧

本集團有三個須予報告分類—(1)電影相關業務經營業務；(2)物業開發及投資經營業務；及(3)餐廳經營業務。

在本年度總收益中，3,647,000港元或73%來自電影相關業務經營業務，無或0%來自物業開發及投資經營業務，以及1,379,000港元或27%來自餐廳經營業務。

電影相關業務經營業務

電影相關業務經營業務包括投資、製作、發行及授權電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務。

於二零二零年，電影相關業務經營業務之收益為3,647,000港元（二零一九年：6,466,000港元）而其分類虧損為28,900,000港元（二零一九年：169,199,000港元）。年內本集團並無發行任何新電影。兩個年度收益均主要來自本集團去年發行的電影「我的拳王男友」。二零二零年初爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」）後，所有電影製作已暫時擱置或放緩進行。經本集團與有關製作公司慎重考慮後，二零一九年年中開拍的一齣電影亦於二零二零年已暫停拍攝及進一步製作。分類虧損主要包括關乎該片之有關製作中電影之已確認減值虧損26,384,000港元（二零一九年：10,275,000港元）。去年分類虧損主要包括有關來自去年所上畫電影之電影版權已確認減值虧損125,246,000港元。本集團從事電影業務至今已逾廿載。電影製作一般涉及三個階段：前期製作、製作或拍攝，以及後期製作。華語片在香港由前期製作階段至在戲院上映，一般需時超過一年，亦有歷時數載方告完成。電影的大部份收益將於電影上映後兩年內入賬。因此，電影製作及發行的特點為收益並非按所涉時間平均入賬。本集團亦有投資於與其他製作公司合資製作電影，並將根據相關協議之投資百分比分享所投資電影的收益。本集團於此類聯合製作安排中屬被動角色，但投入人力資源較少。

電視連續劇方面，本集團已擬備好幾套電視連續劇的故事劇本，惟本集團將待對市道較有信心時，方會開展電視連續劇製作。

現時概無電影或電視連續劇在攝製階段。本集團將密切注視COVID-19爆發的發展，並評估其對電影相關業務經營業務的影響。

物業開發及投資經營業務

物業開發及投資經營業務主要包括投資及開發位於澳門之物業。目前，本集團有兩個位於澳門之發展中項目，即(i)位於何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地，其於澳門物業登記局之登記編號為第23070號（「C7物業」）；及(ii)位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段之合併地盤（名為「狄荳尼·豪舍」）（「狄荳尼·豪舍項目」）。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無錄得來自物業開發及投資經營業務之收益，而其分類虧損為24,153,000港元（二零一九年：14,071,000港元）。分類虧損主要指年內有關物業、機器及設備之已確認減值虧損8,356,000港元（二零一九年：6,814,000港元）及所產生之行政開支。

根據城市規劃圖，C7物業（一幅地盤面積為4,669平方米的地皮）將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米及最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。我們已委聘一名建築師，且仍在按照參數編製C7物業的發展藍圖，以供澳門土地工務運輸局（「土地工務局」）審批。初步發展藍圖為興建一幢屬分層所有權的建築物，其建築樓面面積（按平方米計）為：住宅26,047及停車場5,200。預期C7物業的發展工作將於狄荊尼·豪舍項目開發後開始。

狄荊尼·豪舍項目鄰近澳門理工學院，毗鄰金蓮花廣場，澳門漁人碼頭及金沙娛樂場亦近在咫尺。狄荊尼·豪舍項目的建築樓面面積為：(a)住宅—31,192平方米，包括約1,900平方米作會所；(b)商業—3,716平方米；及(c)停車場—11,250平方米，兩幢大樓將提供230個單位，由開放式單位到四房公寓以及特式單位。其著名會所將提供多種的設施，而位於平台的商場將成為鄰近地區的主要購物商場。建築工程已於二零一七年六月動工，並於二零一九年十二月取得其佔用許可證。狄荊尼·豪舍項目現正進行最後階段的內部修繕工程並可隨時推售。鑑於目前市況，加上本集團冀為推售項目作充足準備，預期狄荊尼·豪舍項目將於二零二一年下半年推售。

本集團向澳門旅遊娛樂股份有限公司購入位於澳門外港填海區之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段（「該等地盤」）的物業租賃權（而法定所有權內部轉讓予本公司附屬公司中國星創新發展有限公司（「CSCDL」））。第6B地段呈梯形，地盤面積為1,420平方米，毗鄰為萬龍酒店（該酒店其時由本集團擁有），而第6C地段、第6D地段及第6E地段均呈矩形，各地盤面積為1,292平方米，毗鄰為第6B地段，各地段分別由三條六米闊之道路分隔。為提升該等地盤的商業價值，本集團已決定於第6C地段、第6D地段及第6E地段（即狄荊尼·豪舍項目）興建兩幢擁有寬敞住宅單位的豪華商住綜合大樓，而第6B地段將會發展為狄荊尼·豪舍項目的休閒區，其售價預期高於現有第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段個別發展之計劃。該發展計劃亦符合當地規劃當局有關連接現有市區的要求，因此，該等地盤有相當部份須作公共用途。最終，土地工務局已於二零一六年七月批准狄荊尼·豪舍項目的合併發展。

緊隨獲得該等地盤的土地租賃權後，本集團曾與澳門政府多個部門舉行會議，徵求彼等對該等地盤擬發展為第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段合併發展的觀點。於二零一二年五月，本集團將狄荳尼·豪舍項目的建築設計及草圖呈交土地工務局批核。呈交後，又曾與澳門政府多個部門開會跟進擬議發展計劃。鑒於該等地盤之位置鄰近澳門理工學院及幾個旅遊景點如澳門綜藝館、大賽車博物館、葡萄酒博物館及金蓮花廣場，澳門漁人碼頭及澳門金沙酒店亦近在咫尺，故相信澳門政府於授出批准前需要較長時間研究狄荳尼·豪舍項目的發展建議對周邊地區在交通、環境及文化遺產方面的影響。由於澳門政府延誤批准第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段的合併發展建議，第6B地段的土地特許權已於二零一四年十二月二十五日屆滿。土地工務局已根據二零一四年三月生效之澳門新土地法，通過在二零一六年十一月二十三日的官方公報第47II期刊登第50/2016號批示開展收回土地之行政工作，理由是第6B地段於二零一四年十二月二十五日土地特許權屆滿時為未發展土地。本集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴。於二零一八年六月十一日，本公司收到澳門政府終審法院日期為二零一八年六月八日的函件，當中終審法院駁回最終上訴的申請（「該決定」）。因此，第6B地段將由澳門政府收回。

如上文所述，第6B地段已規劃發展為狄荳尼·豪舍項目旁的休閒區，而本集團自收購該等地盤之物業租賃權以來一直將該等地盤（即狄荳尼·豪舍項目連同第6B地段）的發展視為其財務狀況中一項發展項目。此外，為提高合併發展第6C地段、第6D地段及第6E地段的機會，土地工務局批准狄荳尼·豪舍項目合併發展的其中一項條件為保持第6B地段為不發展土地。雖然第6B地段將被澳門政府收回，根據於每個期末出具之物業估值報告，狄荳尼·豪舍項目之市值並無第6B地段休閒區的增值因素，其高於狄荳尼·豪舍項目及第6B地段的成本之賬面值。鑑於該等地盤的估值高於其賬面值，故並無就該決定而對物業存貨確認減值虧損。

根據本公司取得的法律意見，本集團具法律理據就本集團蒙受的損害向澳門政府尋求民事索賠。在此情況，由於第6B地段擬發展為休閒區而澳門政府已批准狄荳尼·豪舍項目的發展計劃，本集團認為難以支撐蒙受損害之說。因此，本集團將密切監察狄荳尼·豪舍項目的發展，並確保從該項目中取得最大投資回報。

本集團一直在物色合適投資機遇，以增強其現有之物業開發及投資業務分類。於二零二零年十二月二十四日，本公司一間全資附屬公司訂立買賣協議以購入一項位於台灣台北市尊尚豪宅地段，包括一個豪宅公寓及兩個車位之物業（「該物業」），代價約為161,401,000港元。該物業將持作投資物業，以達致長遠資本增值及預期產生穩定租金收入。於二零二一年一月二十九日，本集團完成收購該物業。

餐廳經營業務

於去年第三季度，本集團在旗下位於香港之自置物業開設一間新咖啡廳，以「哥哥的家」品牌提供各式高端國際美食。

於二零二零年，來自餐廳經營業務之收益為1,379,000港元（二零一九年：587,000港元），而其分類虧損為3,116,000港元（二零一九年：4,083,000港元）。

哥哥的家旨在以實惠的價格提供優質食品、豪華氛圍及周到服務。我們所提供的服務和食品，均令顧客留下美好印象。

香港政府為控制COVID-19疫情而實施的餐飲安排措施，使我們的銷售額顯著下降。儘管如此，我們仍盡可能迅速而有效地應對該等社交距離措施，並實施控制安排以保障顧客健康。此外，我們亦因應情況較往常更注重外賣訂單，並提供外賣訂單優惠，方便顧客安坐家中細嚐美食。

地區分類

就地區分類方面，收益1,450,000港元或29%（二零一九年：752,000港元或11%）源自香港，3,537,000港元或70%（二零一九年：5,861,000港元或83%）源自中國，及39,000港元或1%（二零一九年：440,000港元或6%）源自其他地區。

行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，行政開支為71,476,000港元（二零一九年：78,546,000港元），即減少9%。減幅主要因本年度所產生法律及專業費用減少及年內其他行政開支微跌所致。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總資產為5,343,571,000港元(二零一九年：5,398,206,000港元)，而流動資產淨值則為4,147,002,000港元(二零一九年：3,156,891,000港元)，即流動比率為7.8(二零一九年：2.9)。本集團之現金及銀行結餘及定期存款為503,726,000港元(二零一九年：498,020,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之借貸總額為1,299,565,000港元(二零一九年：1,042,644,000港元)，其包括有抵押銀行定期貸款(「定期貸款」)1,293,880,000港元(二零一九年：1,030,150,000港元)及租賃負債5,685,000港元(二零一九年：12,494,000港元)。定期貸款旨在為狄荳尼·豪舍項目的建築成本及任何其他項目成本融資。定期貸款可多次提取，並以租賃土地及將於狄荳尼·豪舍項目的土地上興建的物業(列作物業存貨，賬面值1,879,503,000港元)作抵押，由借款人選擇的三個月或六個月期間於每個利息期按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加3.35厘的息差之年利率計息，並須於(i)定期貸款協議日期起之36個月或(ii)發出狄荳尼·豪舍項目之佔用許可證日期(即二零二零年九月十三日)後9個月(以較早者為準)償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度內，定期貸款之到期日已獲延後至二零二二年九月十五日。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行信貸額為1,600,000,000港元，已動用1,293,880,000港元。年內，本集團之資本負債比率在可接受水平，總債務為1,299,565,000港元，而擁有人之權益為3,435,914,000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38%(二零一九年：28%)。

於二零二零年十二月三十一日，按認購價每股0.25港元於二零一八年八月六日配發及發行1,807,406,986股供股股份之所得款項淨額約為448,850,000港元，其中98,850,000港元已於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度內按擬定用途用作電影及電視連續劇相關業務營運之資金；另350,000,000港元原擬用作物業開發及投資業務營運融資。於二零二零年十二月二十一日，本公司宣佈，董事會議決自未動用之所得款項350,000,000港元中分撥約162,400,000港元作為潛在收購該物業的代價。於二零二零年十二月二十四日，已動用及支付約33,430,000港元作為訂金。於二零二零年十二月三十一日，尚有所得款項約316,570,000港元未動用，其中約127,971,000港元將用以結付該物業的剩餘代價。

於批准本全年業績日期及於二零二零年十二月三十一日，本集團於二零二零年十二月三十一日所持有之香港上市股本證券(於二零二零年十二月三十一日之暫停買賣證券(「暫停買賣證券」)除外)之公平價值分別約為141,824,000港元及142,908,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團並無購入任何香港上市股本證券及出售所得款項7,620,000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72,320,000港元源於截至二零一九年十二月三十一日與截至二零二零年十二月三十一日止年度之間香港上市股本證券之公平價值變動。於二零二零年十二月三十一日，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。本集團持有之暫停買賣證券(經獨立合資格專業估值師估值於二零二零年十二月三十一日之價值為2,642,000港元)於年結日後恢復買賣。暫停買賣證券於批准本全年業績日期之公平價值約為15,400,000港元。

年內，本公司於聯交所購回共80,390,000股本公司普通股，總價約140,559,000港元。77,930,000股普通股及2,460,000股普通股已分別於二零二零年六月十一日及二零二零年七月二十三日註銷。於二零二零年十二月三十一日，本公司註銷後的已發行股份總數減少至2,630,610,479股(二零一九年：2,711,000,479股)，而其已發行股本為26,306,104港元(二零一九年：27,110,004港元)。

上年度賬面值199,127,000港元之應收貸款已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內全數清償。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，概無本公司購股權獲授出、行使、失效，已屆滿或註銷。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，物業存貨1,879,503,000港元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額1,600,000,000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。

匯兌風險及對沖

本集團大部份交易、資產及負債以港元、澳門幣、美元、新台幣及人民幣列值。人民幣匯率波動之風險主要來自電影投資、製作及發行所產生收支。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團有未履行承擔699,738,000港元，其中346,069,000港元為澳門物業存貨之開發經費，225,691,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金，127,971,000港元為收購投資物業以及7,000港元為設備經費。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

年內概無重大投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用69名員工(二零一九年：64名員工)，僱員福利開支為43,455,000港元(經扣除關於香港政府所提供的保就業計劃之2,670,000港元)(二零一九年：43,886,000港元)。董事相信，其優秀員工乃本集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要因素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、住房補貼、膳食津貼、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

報告日期後事項

於二零二一年一月二十九日，本集團完成收購該物業，代價約為161,401,000港元。該物業將持作投資物業，以達致長遠資本增值並預期可產生穩定租金收入。

報告日期末後並無發生其他重大事項。

前景

隨著疫苗廣泛發送接種及逐步放寬封城措施，二零二一年展望初見起色。本集團對全球(尤其是大中華區)的經濟復甦仍感樂觀。

物業開發及投資經營業務方面，本集團已將狄梵尼·豪舍項目延後至二零二一年下半年前後推出發售。儘管短期內不明朗因素持續，但物業市場繼續全面復甦。本集團對今年的市場前景抱持樂觀，因為隨著旅遊限制逐步解除及COVID-19疫苗接種廣泛，經濟復甦跡象已見湧現。COVID-19大流行病一旦於二零二一年全球受控，加上澳門及中國內地疫情被視為穩定，則經濟將可重拾動力。

電影相關業務經營業務方面，只要COVID-19大流行病疫情受控，本集團將繼續促進及發展其本身已具規模的電影及電視連續劇製作及發行業務。二零二一年初，本集團已與多間知名電影／電視連續劇製作公司進行初步磋商，如有具吸引力劇情便會籌備新製作。當然，本集團此刻將會格外審慎行事，待電影業前景明朗才會開展有關新製作工作。憑著我們在電影及電視連續劇製作的經驗及在該行業的發行網絡，本集團對製作電影及電視連續劇的經營業務充滿信心，相信定能最大程度提升我們的價值和回報。

餐廳經營業務自開業以來便遭遇二零一九年的社會動亂及二零二零年的COVID-19疫情所引發危機。然而，本集團將專心致志，務求以相宜的價格提供優質食品和周到服務，並期望香港經濟自低谷復甦後，餐廳經營業務的表現可以反彈。

展望未來，本集團將繼續致力於實現健康及穩定增長，提高盈利能力，實現其投資最大回報並尋求適當商機。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司曾在聯交所購回其本身股份如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二零年四月	37,910,000	1.75	1.72	66,342,000
二零二零年五月	37,880,000	1.75	1.75	66,290,000
二零二零年六月	2,230,000	1.75	1.70	3,898,000
二零二零年七月	<u>2,370,000</u>	1.70	1.70	<u>4,029,000</u>
	<u>80,390,000</u>			<u>140,559,000</u>

77,930,000股普通股及2,460,000股普通股已分別於二零二零年六月十一日及二零二零年七月二十三日註銷。

董事認為本公司股份之成交價較每股股份之資產淨值有折讓，購回將增加本公司之每股股份資產淨值。

除上文所披露外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，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

本公司承諾維持高質素之企業管治常規。本公司已於截至二零二零年十二月三十一日止年度應用並遵循上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之所有適用守則條文，惟以下偏離事項除外：

根據守則之A.4.1守則條文，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。然而，全體獨立非執行董事均並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則條文於本公司之股東週年大會上輪流退任及接受重新選舉。本公司認為已採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規不比守則所訂者寬鬆。

審核委員會及審閱賬目

本公司審核委員會由均為獨立非執行董事之洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成。何偉志先生為審核委員會主席。

本公司審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控、風險管理及財務報告事項（包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表）。

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《上市公司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二零二零年十二月三十一日止年度內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人員。

刊登年報

本公司二零二零年年報將於二零二一年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將刊登於香港交易及結算所有限公司網站(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，二零二一年三月三十日

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、何偉志先生及鄧澤林先生。