



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
2022

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	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	10
獨立審閱報告	36
管理層論述及分析	37
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
鄧澤林先生

審核委員會

何偉志先生(主席)
洪祖星先生
鄧澤林先生

薪酬委員會

洪祖星先生(主席)
陳明英女士
鄧澤林先生

提名委員會

鄧澤林先生(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

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行(澳門)股份有限公司
東亞銀行有限公司

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」)截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
			(經重列)
持續經營業務			
收益	4	252	35
銷售成本		-	-
毛利		252	35
其他收益及其他收入	5	31,518	42,404
行政開支		(44,360)	(38,530)
市場推廣、銷售及發行開支		(1,277)	(110)
投資物業之公平價值變動所產生之收益		3,023	947
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		(23,380)	(38,344)
經營虧損		(34,224)	(33,598)
融資成本	6	(1,069)	(969)
應佔一間合資企業業績		-	(2)
來自持續經營業務之除稅前虧損	7	(35,293)	(34,569)
所得稅開支	8	(650)	(1)
來自持續經營業務之期間虧損		(35,943)	(34,570)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期間虧損	9	-	(1,427)
期間虧損		(35,943)	(35,997)

簡明綜合收入表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
附註		
以下人士應佔期間虧損：		
本公司擁有人		
—來自持續經營業務	(35,933)	(34,560)
—來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(1,427)</u>
	(35,933)	(35,987)
非控股權益		
—來自持續經營業務	(10)	(10)
—來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>-</u>
	(10)	(10)
	(35,943)	(35,997)
	港仙	港仙
每股虧損		
來自持續及已終止經營業務		
—基本及攤薄	(1.44)	(1.42)
來自持續經營業務		
—基本及攤薄	(1.44)	(1.37)

11

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
期間虧損	(35,943)	(35,997)
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>(81)</u>	<u>79</u>
期間全面虧損總額	<u>(36,024)</u>	<u>(35,918)</u>
應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	(36,014)	(35,908)
非控股權益	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>
	<u>(36,024)</u>	<u>(35,918)</u>
應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人		
— 來自持續經營業務	(36,014)	(34,481)
— 來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(1,427)</u>
	<u>(36,014)</u>	<u>(35,908)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 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	12	60,540	52,206
投資物業	12	154,804	162,176
於一間合資企業的權益		-	-
		215,344	214,382
流動資產			
物業存貨	13	3,626,842	3,555,091
電影版權		8,837	8,837
製作中電影		76,321	76,321
電影投資	14	109,724	83,083
提供予一名董事之貸款	15	500,000	481,606
貿易應收賬款	16	1,966	1,998
按金、預付款項及其他應收款項		518,478	669,331
透過損益以公平價值列賬之金融資產	17	69,535	92,915
應收一間合資企業款項		60	45
定期存款		280	279
現金及銀行結餘		209,597	102,021
		5,121,640	5,071,527
總資產		5,336,984	5,285,909

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年六月三十日

	附註	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本	18	24,858	24,858
儲備		3,003,766	3,039,780
本公司擁有人應佔權益		3,028,624	3,064,638
非控股權益		(672)	(662)
總權益		3,027,952	3,063,976
非流動負債			
租賃負債		5,895	—
遞延稅項負債		629	—
		6,524	—
流動負債			
貿易應付賬款	19	23,516	58,392
已收取按金、應計項目及其他應付款項		82,574	84,234
租賃負債		3,173	981
銀行借貸	20	1,600,000	1,478,850
應付融資票據	21	90,129	96,360
應付非控股權益款項		503,116	503,116
		2,302,508	2,221,933
負債總額		2,309,032	2,221,933
權益及負債總額		5,336,984	5,285,909
流動資產淨值		2,819,132	2,849,594
總資產減流動負債		3,034,476	3,063,976

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	總權益
	股本	股份溢價	撥入盈餘	匯兌儲備	紅利可換股 債券儲備	物業重估 儲備	保留溢利	總計		
	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	千港元
於二零二一年一月一日(經審核)	26,306	1,776,920	519,961	542	1,132	48,171	1,062,882	3,435,914	(643)	3,435,271
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(35,987)	(35,987)	(10)	(35,997)
期間其他全面收入	-	-	-	79	-	-	-	79	-	79
期間全面收入/(虧損)總額	-	-	-	79	-	-	(35,987)	(35,908)	(10)	(35,918)
已購回並註銷股份	(1,448)	(212,702)	-	-	-	-	-	(214,150)	-	(214,150)
購回及註銷股份應佔成本	-	(845)	-	-	-	-	-	(845)	-	(845)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	24,858	1,563,373	519,961	621	1,132	48,171	1,026,895	3,185,011	(653)	3,184,358
於二零二二年一月一日(經審核)	24,858	1,563,373	519,961	757	1,132	-	954,557	3,064,638	(662)	3,063,976
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(35,933)	(35,933)	(10)	(35,943)
期間其他全面虧損	-	-	-	(81)	-	-	-	(81)	-	(81)
期間全面虧損總額	-	-	-	(81)	-	-	(35,933)	(36,014)	(10)	(36,024)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	24,858	1,563,373	519,961	676	1,132	-	918,624	3,028,624	(672)	3,027,952

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務之現金流量		
經營業務所用之現金淨額	(21,758)	(110,692)
投資業務之現金流量		
已收利息	13,061	12,968
已收股息	3	-
就購入物業、機器及設備之所付款項	(1,568)	(619)
就購入投資物業之所付結餘款項	-	(126,935)
原到期日超過三個月之新造定期存款	(1)	(2)
投資業務所產生／(所用)之現金淨額	11,495	(114,588)
融資活動之現金流量		
已付利息	(1,161)	(28,474)
銀行借貸所得款項	121,150	78,070
應付融資票據之所得款項淨額	-	95,096
償還租賃負債	(2,305)	(2,376)
就購回股份所付款項	-	(214,995)
融資活動所產生／(所用)之現金淨額	117,684	(72,679)
現金及現金等值項目增加／(減少)	107,421	(297,959)
於報告期初之現金及現金等值項目	102,021	503,450
外幣匯率變動之影響	155	(171)
於報告期末之現金及現金等值項目	209,597	205,320

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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二零二一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)

截至二零二二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，截至二零二二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，與本集團截至二零二一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，該等修訂本於二零二二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3號之修訂本	對概念框架之指引
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後與2019冠狀病毒病 相關租金減免
香港會計準則第16號之修訂本	物業、機器及設備—用作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約—履行合約產生之成本
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

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。

本集團有兩個須予報告分類—電影相關業務經營業務及物業開發及投資經營業務。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，有一項有關餐廳經營業務之經營分類已終止。以下所報分類資料並不包括該已終止經營業務之任何款項，詳見未經審核簡明綜合財務報表附註9所述。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務				
電影相關業務經營業務	252	35	(6,153)	(5,635)
物業開發及投資經營業務	-	-	(10,383)	(9,271)
	252	35	(16,536)	(14,906)
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			30,854	41,832
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			(23,380)	(38,344)
應佔一間合資企業業績			-	(2)
未分配企業開支			(26,231)	(23,149)
除稅前虧損			(35,293)	(34,569)

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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)

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、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業績。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

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 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	541,616	643,660
— 物業開發及投資經營業務	3,998,414	3,807,808
	<u>4,540,030</u>	<u>4,451,468</u>
分類資產總額	4,540,030	4,451,468
未分配資產	796,954	834,441
	<u>5,336,984</u>	<u>5,285,909</u>
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	72,171	73,279
— 物業開發及投資經營業務	2,215,697	2,134,484
	<u>2,287,868</u>	<u>2,207,763</u>
分類負債總額	2,287,868	2,207,763
未分配負債	21,164	14,170
	<u>2,309,032</u>	<u>2,221,933</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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、應收一間合資企業款項、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		於二零二二年	於二零二一年
	二零二二年	二零二一年	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)
		(經重列)		
香港	-	12	57,825	51,089
澳門	-	-	1,102	754
台灣	-	-	156,417	162,539
中華人民共和國 (「中國」)	189	-	-	-
其他	63	23	-	-
	252	35	215,344	214,382

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
持續經營業務		
分拆與客戶合約之收益		
發行費收入	252	23
藝人管理服務收入	-	12
	<hr/>	<hr/>
來自與客戶合約之收益	252	35
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
來自與客戶合約之收益		
收益確認之時間性		
某一個時間點	252	35
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
股息收入	3	-
銀行利息收入	663	571
貸款利息收入	30,792	41,152
匯兌收益淨額	-	673
雜項收入	60	8
	<u>31,518</u>	<u>42,404</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行借貸之利息	26,565	27,604
應付融資票據之利息	199	99
銀行擔保費用	689	749
租賃負債之利息	103	56
其他融資成本	78	65
	<u>27,634</u>	<u>28,573</u>
物業存貨之資本化利息	(26,565)	(27,604)
	<u>1,069</u>	<u>969</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
持續經營業務		
物業、機器及設備折舊	3,705	4,973
僱員福利開支(包括董事酬金)	21,652	21,983
有關短期租賃之開支	1,506	461
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)	59	51
投資物業之公平價值變動所產生之收益	(3,023)	(947)
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	23,380	38,344
匯兌虧損／(收益)淨額	8,233	(673)
	8,233	(673)

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
即期稅項：		
— 中國企業所得稅	—	—
遞延稅項	650	—
	650	—

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支(續)

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。

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. 已終止經營業務

於二零二一年九月三十日，構成本集團一項主要業務位於香港之餐廳已永久停業。未經審核簡明綜合收入表內之比較數字已將餐廳經營業務重新呈列為一項已終止經營業務。

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	1,132
銷售成本	(295)
毛利	837
其他收益及其他收入	101
行政開支	(2,365)
除稅前虧損	(1,427)
所得稅開支	-
期間虧損	(1,427)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

9. 已終止經營業務(續)

來自已終止經營業務之期間虧損乃經扣除以下各項後得出：

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
已售存貨成本	295
物業、機器及設備折舊	952
僱員福利開支	1,098
撇銷物業、機器及設備之虧損	2
	<u>2</u>

10. 中期股息

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月概無支付或建議宣派中期股息。

11. 每股虧損

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (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>(35,933)</u>	<u>(35,987)</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 每股虧損(續)

截至六月三十日止六個月

二零二二年	二零二一年
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

2,486,911

2,527,170

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(二零二一年六月三十日：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換之1,060,317股(二零二一年六月三十日：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二零二二年六月三十日及二零二一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。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之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

二零二二年	二零二一年
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)

(35,933)

(34,560)

所用分母與上文就來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所詳列之分母相同。

來自已終止經營業務

截至二零二一年六月三十日止六個月，來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.05港仙，乃按已終止經營業務之期間虧損1,427,000港元計算，而所用分母與上文就來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所詳列之分母相同。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

12. 物業、機器及設備以及投資物業

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團以成本11,960,000港元購入物業、機器及設備(截至二零二一年六月三十日止六個月：619,000港元)。

本集團於本中期末時的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3,023,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：947,000港元)已於截至二零二二年六月三十日止六個月的損益中直接確認。

13. 物業存貨

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
持作出售之發展中物業		
於報告期初	3,555,091	3,275,151
添置	45,186	225,364
資本化利息	26,565	54,576
	<hr/>	<hr/>
於報告期末	<u>3,626,842</u>	<u>3,555,091</u>

物業存貨位於澳門並根據中期租約持有。

於二零二二年六月三十日，本集團之物業存貨賬面值約2,230,990,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,159,307,000港元)已質押作為本集團獲授予之銀行信貸之抵押品。該等持作出售之發展中物業預期於一年內收回。其他則預期超過一年後收回。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

14. 電影投資

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
電影製作投資	109,724	83,083

於電影製作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。

15. 提供予一名董事之貸款

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	481,606	420,504
推算利息收入	30,792	86,102
已收及應收利息	(12,398)	(25,000)
於報告期末	500,000	481,606

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

15. 提供予一名董事之貸款(續)

陳女士可在提取日期後全數償還貸款(連同應計利息)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授出貸款內所含之認購期權(「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。於二零二二年六月三十日,延長貸款最後還款日一事須待本公司之獨立股東批准後,方可作實。

截至二零二二年六月三十日及二零二一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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 貿易應收賬款

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	2,652	2,684
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(686)	(686)
	1,966	1,998

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 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	300	38
31至60日	-	1,463
61至90日	125	175
超過90日	1,541	322
	1,966	1,998

給予客戶之平均除賬期介乎30日至90日不等。

期內有關按簡易法處理的貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備變動如下：

	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)	
	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	46	-	640	640
期間預期信貸虧損撥備	-	46	-	-
於報告期末	46	46	640	640

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 透過損益以公平價值列賬之金融資產

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 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	66,047	87,531
衍生金融工具：		
— 認購期權	3,488	5,384
	69,535	92,915

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之公平價值乃參考所報之市場收市價而釐定。

於報告期末，認購期權之公平價值3,488,000港元(二零二一年十二月三十一日：5,384,000港元)乃經參考博浩進行之估值而得出。認購期權之公平價值乃採用二項式期權定價模式以貼現率6.7%(二零二一年十二月三十一日：9.7%)進行估值。貼現率為投資者投資於目標投資，而不投資於風險及其他投資特點相若之另類投資所須放棄之預期回報(或收益)率。

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75,590,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

18. 股本

	股份數目		金額	
	於二零二二年 六月三十日 千股 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千股 (經審核)	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 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	2,485,851	2,630,611	24,858	26,306
已購回並註銷股份	-	(144,760)	-	(1,448)
於報告期末	2,485,851	2,485,851	24,858	24,858

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 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	10,516	48,144
31至60日	110	3,232
61至90日	-	-
超過90日	12,890	7,016
	23,516	58,392

供應商給予之平均賒賬期為30至90日不等。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 銀行借貸

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸	<u>1,600,000</u>	<u>1,478,850</u>
應償還的賬面值： 一年內	<u>1,600,000</u>	<u>1,478,850</u>

於報告期末，本集團之銀行借貸以本集團賬面值約為2,230,990,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,159,307,000港元)之物業存貨、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3.35厘息差之年利率計息，並須於二零二二年九月十五日償還。

21. 應付融資票據

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貸款票據	<u>90,129</u>	<u>96,360</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團已將貸款票據再續期六個月，到期日為二零二二年八月二十九日。於二零二二年六月三十日，本集團賬面值為154,804,000港元(二零二一年十二月三十一日：162,176,000港元)之投資物業已質押予該銀行，以就本集團發行貸款票據取得擔保。銀行擔保將於二零二一年一月二十四日到期。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 抵押資產

- (a) 於二零二二年六月三十日，本集團賬面值約2,230,990,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,159,307,000港元)之物業存貨、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及本公司提供之企業擔保，已一併質押作為授予本集團之銀行信貸之抵押品。
- (b) 於二零二二年六月三十日，本集團約249,000港元(二零二一年十二月三十一日：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。
- (c) 於二零二二年六月三十日，本集團賬面值為154,804,000港元(二零二一年十二月三十一日：162,176,000港元)之投資物業已質押予一間銀行，以就本集團發行貸款票據取得擔保。

23. 承擔

本集團於報告期末之未履行承擔如下：

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 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	153,120	171,981
— 電影版權、製作中電影及電影按金	17,408	22,531
	170,528	194,512

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 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
於二零二二年六月三十日(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	66,047	-	-	66,047
認購期權	-	-	3,488	3,488
電影投資：按公平價值				
- 在製作階段之電影	-	-	81,634	81,634
- 在後期製作/發行階段之電影	-	-	28,090	28,090
	-	-	109,724	109,724
	66,047	-	113,212	179,259
於二零二一年十二月三十一日 (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	87,531	-	-	87,531
認購期權	-	-	5,384	5,384
電影投資：按公平價值				
- 在製作階段之電影	-	-	54,993	54,993
- 在後期製作/發行階段之電影	-	-	28,090	28,090
	-	-	83,083	83,083
	87,531	-	88,467	175,998

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 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。

截至二零二二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、或轉入或轉出第三等級。

截至二零二一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、或轉入第三等級。於二零二一年三月一日，本集團將公平價值總額2,642,000港元之上市股本證券由第三等級轉為第一等級，因為有關上市股本證券於該日獲准在聯交所恢復買賣。因此，上市股本證券於二零二一年十二月三十一日之公平價值乃按聯交所可取得的公開報價釐定。

下表呈列截至二零二二年六月三十日止六個月被分類為第三等級工具透過損益以公平價值列賬之金融資產之變動：

	千港元
停牌之香港上市股本證券	
於二零二一年一月一日(經審核)	2,642
轉出第三等級	<u>(2,642)</u>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)、於二零二二年一月一日 及於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u><u>-</u></u>
	千港元
認購期權	
於二零二一年一月一日(經審核)	62,910
公平價值變動所產生之虧損	<u>(57,526)</u>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及 於二零二二年一月一日	5,384
公平價值變動所產生之虧損	<u>(1,896)</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u><u>3,488</u></u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 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	
於二零二一年一月一日(經審核)	—
電影投資增加	115,299
公平價值變動所產生之虧損	(32,216)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及	
於二零二二年一月一日	83,083
電影投資增加	26,641
	<hr/>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u><u>109,724</u></u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 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
認購期權	二項式期權 定價模式	相關資產價值 預期波幅	相關資產價值與 認購期權的 公平價值計量 存在正值關係 預期波幅與 認購期權的 公平價值計量 存在正值關係
投資於在製作階段 之電影，按公平價值	成本法	預算投資成本	預算投資成本與 按公平價值計算之 電影投資之 公平價值計量 存在正值關係
投資於在 後期製作／發行階段 之電影，按公平價值	貼現現金流量法	貼現率14% (二零二一年 十二月三十一日： 14%)	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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日該模式之輸入數據如下：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
相關資產價值(千港元)	447,420	454,976
行使價(千港元)	500,000	500,000
預期波幅(%)	19.69	45.77
股息收益	不適用	不適用
期權有效期(年)	1.52	0.27
無風險利率(%)	2.37	0.14

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 金融工具之公平價值計量(續)

(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二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之公平價值相若：

	於二零二二年 六月三十日		於二零二一年 十二月三十一日	
	賬面值 千港元 (未經審核)	公平價值 千港元 (未經審核)	賬面值 千港元 (經審核)	公平價值 千港元 (經審核)
提供予一名董事之貸款	500,000	494,650	481,606	500,005

於公平價值層級提供予一名董事之貸款的公平價值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。

25. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
交易性質		
已收及應收本公司一名主要股東及董事之收入：		
貸款利息收入	30,792	41,152

(b) 截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月，向先生與陳女士就本集團獲授之銀行信貸向銀行提供個人擔保。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

26. 報告期後事項

於報告期末後並無重大事件發生。

27. 比較數字

若干比較數字已予重新分類以符合本期間有關中期財務資料附註9所載已終止經營業務之呈列及披露要求。

28. 批准及授權刊發中期財務資料

中期財務資料於二零二二年八月三十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35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，其中包括於二零二二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主要會計政策概要以及其他說明附註。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」)。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期財務報表負責。

吾等之責任是根據吾等之審閱對中期財務報表作出結論，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，令吾等相信於二零二二年六月三十日之中期財務資料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

吳家華
執業證書編號：P06417

香港，二零二二年八月三十日

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得收益252,000港元，較去年同期之35,000港元增加620%。

期間虧損為35,943,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：35,997,000港元)較去年同期相比並無重大波動。期間虧損主要包括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23,380,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：38,344,000港元)及行政開支44,360,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：38,530,000港元)，及部分被其他收益及其他收入31,518,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：42,404,000港元)抵消。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔來自持續經營業務之虧損為35,933,000港元，較去年同期之34,560,000港元增加4%。

截至二零二一年六月三十日止期間，本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之虧損為1,427,000港元。

股息

董事不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧

持續經營業務

本集團有兩個須予報告分類—(1)電影相關業務經營業務；及(2)物業開發及投資經營業務。

在本期間總收益中，252,000港元或100%來自電影相關業務經營業務，及並無收益來自物業開發及投資經營業務。

管理層論述及分析 (續)

業務回顧 (續)

持續經營業務 (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。

二零二零年年初爆發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。在這艱難時期，我們專注於電影製作之前期製作階段，如擬備故事情節。本集團將密切注視COVID-19疫情的發展，並調整其對電影相關業務經營業務的策略。

於二零二二年上半年，電影相關業務經營業務之收益為252,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：35,000港元)而其分類虧損為6,153,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：5,635,000港元)。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無開始製作任何新電影或電視連續劇。該收益來自片庫中發行之影片。

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兩個位於澳門之發展中項目，即(i)位於何鴻樂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「狄梵尼·豪舍」)(「狄梵尼·豪舍」)。

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)。本集團已向澳門土地工務運輸局(「土地工務局」)提交該物業的開發計劃，據此，C7物業將被開發為兩幢住宅大樓，包括一幢8層樓及一幢9層樓，兩幢大廈底部均設有兩層地庫停車場。C7物業的進一步開發及其開發計劃正在等待土地工務局的回覆或進一步指示。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

持續經營業務(續)

物業開發及投資經營業務(續)

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由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，須於由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。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及陳女士分別已簽立第二份更改契據及附函(「第二份更改契據」)，據此(其中包括)，Best Combo及陳女士有條件地同意將行使期及最後還款日延長至自二零一七年四月六日起計69個月屆滿之日(即二零二三年一月五日)。於二零二二年六月二十四日，Best Combo及陳女士已簽立第三份更改契據，該契據取代及代替第二份更改契據，據此，Best Combo(作為貸款人)及陳女士(作為借款人)已同意(i)待本公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自二零一七年四月六日起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日)；及(ii)延長行使期至自二零一七年四月六日起計81個月屆滿之日(即二零二四年一月五日)前任何時間。由於認購期權之延長行使期為無條件，故行使期亦相應延長。於報告日，延長最後還款日尚待本公司獨立股東將於二零二二年九月十四日召開及舉行股東特別大會上批准。詳情已載於本公司日期為二零二二年八月二十六日之通函中披露。

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，兩幢大樓提供230個單位，由開放式單位到四房公寓以及特式單位，以及272個車位及75個摩托車車位。其著名的會所提供多種的設施，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開始，並於二零一九年十二月取得其佔用許可證。狄梵尼·豪舍已獲得所有銷售許可證，因此可以隨時啟動銷售。為了提高狄梵尼·豪舍的市場競爭力，本集團決定在香港設立一個銷售中心，以吸納澳門以外的潛在買家。目前，香港及澳門的銷售中心均已投入服務。由於澳門最近爆發COVID-19疫情並實施社交距離及預防措施，本集團已將狄梵尼·豪舍的推售推遲到二零二二年下半年進行。在此期間，本集團將集中在中國內地及香港宣傳及市場推廣狄梵尼·豪舍的策略規劃上。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

持續經營業務(續)

物業開發及投資經營業務(續)

本集團位於台灣擁有一個豪宅公寓及兩個停車位(「台灣物業」)，作為長期資本增值的投資物業。該台灣物業正在進行裝修。該台灣物業持作出租用途，預計將為本集團帶來租金收入。

於二零二二年及二零二一年上半年，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10,383,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：9,271,000港元)。分類虧損主要為期內產生的行政開支及市場推廣及銷售開支，而分類虧損增加主要由於狄梵尼·豪舍推售準備產生之開支所致。

已終止經營業務

餐廳經營業務

本集團在上環之自置物業開設餐廳「哥哥的家」，提供各式高端國際美食。

於二零二一年上半年，來自餐廳經營業務之收益為1,132,000港元而其分類虧損為1,427,000港元。本集團曾盡力改善「哥哥的家」的營運表現而其收益亦有些微好轉。然而，本集團經審慎考慮後認為，餐廳位置乃其表現不濟之致命因素。因此，「哥哥的家」於二零二一年九月底停止營運，而位於香港上環之自置物業已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內由本集團出售。

地區分類

地區分類方面，於本期間之收益189,000港元或75%來自中國，以及63,000港元或25%來自其他地區。

行政開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，行政開支為44,360,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：38,530,000港元)，增幅為15%。該增加主要包括8,233,000港元的匯兌虧損，此乃由於人民幣及新台幣貶值而產生。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月內錄得673,000港元的匯兌收益。

市場推廣、銷售及發行開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，市場推廣、銷售及發行開支為1,277,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：110,000港元)，增幅為1,061%。該增加主要包括香港銷售中心的營運開支，該中心將協助狄梵尼·豪舍的市場推廣。市場推廣及銷售開支預計在狄梵尼·豪舍開始推售後將繼續增加。

管理層論述及分析 (續)

業務回顧 (續)

融資成本

截至二零二二年六月三十日止六個月，融資成本1,069,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：969,000港元)已於簡明綜合收入表扣除，而狄梵尼·豪舍建築成本之融資利息26,565,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：27,604,000港元)已撥充物業存貨資本。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零二二年六月三十日，本集團之總資產為5,336,984,000港元(二零二一年十二月三十一日：5,285,909,000港元)，而流動資產淨值則為2,819,132,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,849,594,000港元)，即流動比率為2.2(二零二一年十二月三十一日：2.3)。本集團之現金及銀行結餘及定期存款為209,877,000港元(二零二一年十二月三十一日：102,300,000港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團之借貸總額為1,699,197,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,576,191,000港元)，其包括有抵押銀行定期貸款(「定期貸款」)1,600,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,478,850,000港元)、短期融資貸款票據(「應付票據」)90,129,000港元(二零二一年十二月三十一日：96,360,000港元)及租賃負債9,068,000港元(二零二一年十二月三十一日：981,000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。定期貸款可多次提取，並以租賃土地及將於狄梵尼·豪舍的土地上興建的物業(列作物業存貨，賬面值2,230,990,000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)發出狄梵尼·豪舍之佔用許可證日期後9個月償還。定期貸款的到期日已延長至二零二二年九月十五日。於批准本中期業績日期，本集團仍在與銀行協商進一步延長定期貸款的到期日或重組新銀行貸款以取代定期貸款。鑒於狄梵尼·豪舍的建築工程已完成及已作好準備推售，本集團預計該等延期或再融資並無任何問題。應付票據按固定利率0.25厘每半年計息，於二零二二年八月二十九日到期，並預期每六個月重續。賬面值為154,804,000港元之投資物業已質押，以就本集團發行用於台灣業務融資之應付票據取得擔保。本集團可每六個月申請重續應付票據，而銀行擔保將於二零二一年一月二十四日到期或提前終止。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行信貸額為1,600,000,000港元，已全額動用。期間內，本集團之資本負債比率在可接受水平，總債務為1,699,197,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,576,191,000港元)，而擁有人之權益為3,028,624,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,064,638,000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56%(二零二一年十二月三十一日：51%)。

管理層論述及分析(續)

流動資金及財務資源及資本架構(續)

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按擬定用途用作電影及電視連續劇相關業務營運之資金；而350,000,000港元原本擬用於撥付物業開發及投資業務營運融資。於二零二一年一月二十七日，本集團動用所得款項約160,365,000港元以完成購入台灣物業。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已分別動用60,000,000港元及68,580,000港元作狄梵尼·豪舍的市場推廣及宣傳及狄梵尼·豪舍的建築成本墊付款項，餘下所得款項61,055,000港元尚未使用。截至二零二二年六月三十日止六個月，26,098,000港元已用於狄梵尼·豪舍的市場推廣及宣傳及建築成本，而68,580,000港元已於提取定期貸款時退還，餘下所得款項淨額為103,537,000港元尚未使用，並將按擬定用途動用。

於批准本中期業績日期及於二零二二年六月三十日，本集團於二零二二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75,590,000港元及66,047,000港元。截至二零二二年六月三十日止六個月，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21,484,000港元，此乃由於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二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。於二零二二年六月三十日，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。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，物業存貨賬面值為2,230,990,000港元及中國星創新發展有限公司(本公司全資附屬公司及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之銀行信貸1,600,000,000港元之抵押品；249,000港元定期存款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；及賬面值為154,804,000港元之投資物業已質押予一間銀行，以就本集團發行之應付票據取得擔保。

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。新台幣及人民幣匯率波動之風險主要分別來自於與台灣物業有關的資產及負債及電影投資、製作及發行所產生的收支。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。

管理層論述及分析(續)

承擔

於二零二二年六月三十日，本集團有尚未履行承擔170,528,000港元，其中153,120,000港元為澳門物業存貨之開發經費，及17,408,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團概無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

期間內概無重大投資、收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團僱用81名員工(截至二零二一年六月三十日止六個月：61名員工)，而來自持續經營業務之僱員福利開支(包括董事的薪酬)為21,652,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：21,983,000港元)，減少2%。僱員福利開支並無重大波動。於二零二二年六月三十日增加的員工人數主要是負責籌備澳門狄荊尼·豪舍之推售及管理服務。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

報告日期後並無發生重大事件。

前景

商業環境繼續受到COVID-19疫情爆發的影響，尤其是在中國內地、香港及澳門。電影相關業務經營業務方面，本集團繼續採取放緩製作的政策，等待經濟復甦的明確及積極跡象，然後再作進一步投資。

物業開發及投資經營業務方面，由於澳門最近爆發COVID-19疫情並實施社交距離及預防措施，本集團仍在等待合適的時機推售狄荊尼·豪舍。於此期間，本集團集中在中國內地及香港宣傳及市場推廣狄荊尼·豪舍。狄荊尼·豪舍以其高質量的建築及設計標準得到廣泛的認可。本集團對澳門物業市場的中期前景仍持樂觀態度，因為預計隨著COVID-19疫情的穩定，經濟將逐漸出現復甦的跡象。隨著抗疫措施的逐步解除，本集團預計中國內地、香港及澳門的入境管制措施的解除將有利於澳門的物業市場。本集團將把握此機會，在適當的時候推售狄荊尼·豪舍。

其他資料

董事之股份及相關股份權益

於二零二二年六月三十日，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*	65.98
陳明英女士	受控法團之權益	1,640,375,595*	65.98

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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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	65.98

上述權益皆為好倉。

除上文披露者外，於二零二二年六月三十日，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。

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」)，以取代於二零二二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日期為二零二二年五月三十日之通函中披露。

除購股權計劃外，於二零二二年六月三十日，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。

企業管治常規

本公司致力維持高質素之企業管治。本公司已於二零二二年一月一日至二零二二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二零二二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。

其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二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均由為獨立非執行董事之何偉志先生、洪祖星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二零二二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。

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、何偉志先生及鄧澤林先生。

承董事會命
主席
向華強

香港，二零二二年八月三十日