



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
2026

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 HM 10
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」)截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益	4	95,314	256,521
銷售成本		(27,188)	(180,130)
毛利		68,126	76,391
其他收益及其他收入	5	6,456	5,275
行政開支		(58,505)	(81,719)
市場推廣、銷售及發行開支		(11,483)	(35,214)
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		(2,476)	(771)
其他經營開支		(18,441)	(45,734)
經營虧損		(16,323)	(81,772)
融資成本	6	(51,588)	(51,868)
除稅前虧損	7	(67,911)	(133,640)
所得稅(開支)／抵免	8	(1,800)	38
期間虧損		(69,711)	(133,602)
以下人士應佔期間虧損：			
本公司擁有人		(56,094)	(110,875)
非控股權益		(13,617)	(22,727)
		(69,711)	(133,602)
每股虧損	9		
基本及攤薄		(2.31)港仙	(4.56)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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間虧損	(69,711)	(133,602)
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	(2,034)	(3,464)
期間全面虧損總額	(71,745)	(137,066)
以下人士應佔期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	(58,128)	(114,339)
非控股權益	(13,617)	(22,727)
	(71,745)	(137,066)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	324,571	335,862
投資物業		150,626	152,465
無形資產		48	139
預付款項		37,442	37,442
		512,687	525,908
流動資產			
存貨		1,147	843
物業存貨	12	3,299,169	3,207,328
電影投資	13	26,519	25,590
貿易應收賬款	14	2,068	1,316
按金、預付款項及其他應收款項		488,339	469,417
透過損益以公平價值列賬之金融資產	15	6,714	9,199
應收非控股權益款項		5	5
定期存款		174	5,171
現金及銀行結餘以及受限制現金	16	113,711	181,018
		3,937,846	3,899,887
總資產		4,450,533	4,425,795

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本	17	24,288	24,288
儲備		1,523,759	1,581,887
本公司擁有人應佔權益		1,548,047	1,606,175
非控股權益		(102,927)	(89,310)
總權益		1,445,120	1,516,865
非流動負債			
租賃負債		4,323	7,789
銀行及其他借貸	19	62,084	17,167
遞延稅項負債		2,341	2,281
		68,748	27,237
流動負債			
貿易應付賬款	18	86,332	84,974
已收取按金、應計項目及其他應付款項		597,589	524,892
預收款項		38,790	37,281
租賃負債		6,731	6,374
銀行及其他借貸	19	1,922,551	1,945,732
應付非控股權益款項		284,672	282,440
		2,936,665	2,881,693
負債總額		3,005,413	2,908,930
權益及負債總額		4,450,533	4,425,795
流動資產淨值		1,001,181	1,018,194
總資產減流動負債		1,513,868	1,544,102

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

截至二零二六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	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
於二零二六年一月一日 (經審核)	24,288	1,518,037	519,961	(1,758)	1	(454,354)	1,606,175	(89,310)	1,516,865
期間虧損	-	-	-	-	-	(56,094)	(56,094)	(13,617)	(69,711)
期間其他全面虧損	-	-	-	(2,034)	-	-	(2,034)	-	(2,034)
期間全面虧損總額	-	-	-	(2,034)	-	(56,094)	(58,128)	(13,617)	(71,745)
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	24,288	1,518,037	519,961	(3,792)	1	(510,448)	1,548,047	(102,927)	1,445,120

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	<u>133,483</u>	<u>33,504</u>
投資業務之現金流量		
已收利息	711	451
已收股息	5	4
就購入物業、機器及設備之所付款項	(71)	(164)
出售物業、機器及設備之所得款項	56	—
原到期日超過三個月之提取／(新造)定期存款	<u>4,997</u>	<u>(3)</u>
投資業務所產生之現金淨額	<u>5,698</u>	<u>288</u>
融資活動之現金流量		
已付利息	(46,890)	(31,103)
銀行及其他借貸所得款項	—	114,000
償還銀行借貸	(39,258)	(115,436)
償還租賃負債	<u>(3,768)</u>	<u>(5,520)</u>
融資活動所用之現金淨額	<u>(89,916)</u>	<u>(38,059)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)	49,265	(4,267)
於報告期初之現金及現金等值項目	54,482	22,844
外幣匯率變動之影響	<u>9,964</u>	<u>(7,452)</u>
於報告期末之現金及現金等值項目		
現金及銀行結餘	<u><u>113,711</u></u>	<u><u>11,125</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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二零二五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)

截至二零二六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，截至二零二六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，與本集團截至二零二五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

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則之修訂本，而該等修訂本對本集團於二零二六年一月一日開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂本
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本，對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現，以及／或本簡明綜合財務報表所載之披露資料，均無重大影響。

3. 分類資料

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

本集團有三個須予報告分類—電影相關業務經營業務、物業開發及投資經營業務以及多媒體及娛樂經營業務。該等分類乃根據有關本集團經營業務之資料（管理層用以作出決策）劃分。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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、線上知識付費及物業諮詢服務的佣金分成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 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
電影相關業務經營業務	5	314	939	(1,185)
物業開發及投資經營業務	19,594	133,013	(72,119)	(92,251)
多媒體及娛樂經營業務	75,715	123,194	50,859	(3,837)
	<u>95,314</u>	<u>256,521</u>	<u>(20,321)</u>	<u>(97,273)</u>
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			4,129	1,051
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			(2,476)	(771)
未分配企業開支			<u>(49,243)</u>	<u>(36,647)</u>
除稅前虧損			<u>(67,911)</u>	<u>(133,640)</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	272,686	274,216
— 物業開發及投資經營業務	4,007,793	3,970,046
— 多媒體及娛樂經營業務	63,319	52,651
分類資產總額	4,343,798	4,296,913
未分配資產	106,735	128,882
	4,450,533	4,425,795
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	7,174	9,303
— 物業開發及投資經營業務	2,425,536	2,579,121
— 多媒體及娛樂經營業務	61,261	53,255
分類負債總額	2,493,971	2,641,679
未分配負債	511,442	267,251
	3,005,413	2,908,930

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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		於二零二六年	於二零二五年
	二零二六年	二零二五年	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	5	4	59,612	48,017
澳門	19,594	133,013	295,542	315,420
台灣	-	10	150,640	152,475
中華人民共和國， 不包括香港、澳門及 台灣(「中國」)	75,715	123,494	6,893	9,996
	<u>95,314</u>	<u>256,521</u>	<u>512,687</u>	<u>525,908</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
分拆與客戶合約之收益		
發行費收入	5	14
藝人管理服務收入	-	300
物業銷售	18,940	132,359
大廈管理服務費收入	654	654
多媒體銷售及佣金收入	75,715	123,194
來自與客戶合約之收益	<u>95,314</u>	<u>256,521</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	94,660	255,867
隨時間	<u>654</u>	<u>654</u>
來自與客戶合約之收益	<u>95,314</u>	<u>256,521</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
股息收入	5	4
銀行利息收入	711	451
餐飲經營業務	4,062	2,241
零售銷售	-	513
終止租賃收益	-	1,013
租金收入	419	-
雜項收入	1,259	1,053
	6,456	5,275

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
銀行借貸之利息	25,330	35,477
其他借貸之利息	72,574	43,799
應付一名董事及一名聯繫人士款項之利息	2,343	2,636
應付非控股權益款項之利息	2,232	2,506
租賃負債之利息	434	563
	102,913	84,981
資本化為物業存貨之利息	(51,325)	(33,113)
	51,588	51,868

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
無形資產攤銷(計入市場推廣、銷售及發行開支)	95	90
銷售成本：		
— 已售物業成本	16,186	112,949
— 多媒體及娛樂業務成本	11,002	67,181
	27,188	180,130
物業、機器及設備折舊	10,605	8,022
僱員福利開支(包括董事酬金)	30,995	42,902
有關短期租賃之開支	1,719	2,355
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)	26	33
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	2,476	771
匯兌溢利淨額	(1,036)	(10,649)
其他經營開支：		
— 其他銷售成本	2,092	1,790
— 物業存貨撇減	16,349	43,944
	18,441	45,734

8. 所得稅開支／(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
遞延稅項	1,800	(38)

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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支／(抵免)(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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 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)	(56,094)	(110,875)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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

二零二六年

二零二五年

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

2,428,911

2,428,911

根據紅利可換股債券(「紅利可換股債券」)之平邊契據，紅利可換股債券已賦予持有人與本公司股東所附相同之經濟利益。因此，將可從總額約1,000港元(二零二五年六月三十日：1,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換之4,645股(二零二五年六月三十日：4,645股)每股面值0.01港元之繳足普通股計入用於計算截至二零二六年六月三十日及二零二五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

於截至二零二六年及二零二五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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團收購物業、機器及設備為71,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：164,000港元)。

於二零二六年六月三十日，本集團賬面值合共為292,161,000 港元(二零二五年十二月三十一日：295,919,000港元)之物業已質押作為本集團所獲授有抵押銀行信貸及有抵押其他借貸之抵押品。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

12. 物業存貨

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	3,207,328	3,081,340
添置	73,051	546,384
已資本化之利息	51,325	81,812
物業存貨之撇減	(16,349)	(307,769)
	3,315,355	3,401,767
確認為銷售成本	(16,186)	(194,439)
於報告期末	3,299,169	3,207,328

物業存貨位於澳門並根據中期租約持有。

於二零二六年六月三十日，本集團物業存貨項下持作出售之已落成物業賬面值1,156,833,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,189,368,000港元)已質押作為本集團獲授予之銀行信貸之抵押品。

於二零二六年六月三十日，賬面值2,142,336,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,017,960,000港元)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。

於二零二六年六月三十日，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，對本集團物業存貨之可變現淨值進行評估，並得出結論認為有必要撇減物業存貨之賬面值16,349,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：43,944,000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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

13. 電影投資

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
電影製作之投資	26,519	25,590

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

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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	607	398
31至60日	-	157
61至90日	-	188
超過90日	1,461	573
	2,068	1,316

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)

截至二零二六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

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
上市證券	5,982	8,457
債務票據	732	742
	6,714	9,199

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。

於批准此等簡明綜合財務報表日期，本集團於香港的上市股本證券之公平價值約為5,310,000港元。

16. 現金及銀行結餘以及受限制現金

於二零二六年六月三十日，受限制現金89,476,000港元(二零二五年十二月三十一日：126,536,000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838,581,000港元(二零二五年十二月三十一日：861,364,000港元)，以及用於撥付相關項目之建築成本、設計及銷售開支以及償還其他借貸及應計利息，未償還金額為860,425,000港元(二零二五年十二月三十一日：799,431,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 股本

	股份數目		金額	
	於二零二六年 六月三十日 千股 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千股 (經審核)	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	2,428,906	2,427,851	24,288	24,278
轉換紅利可換股債券(附註)	-	1,055	-	10
於報告期末	2,428,906	2,428,906	24,288	24,288

附註：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)

截至二零二六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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	6,240	8,233
31至60日	4,361	5,273
61至90日	1,885	16,201
超過90日	73,846	55,267
	86,332	84,974

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

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸(附註a)	904,210	943,468
無抵押其他借貸(附註b)	50,000	50,000
有抵押其他借貸(附註c)	1,030,425	969,431
	1,984,635	1,962,899
應償還之賬面值：		
一年內	1,922,551	1,945,732
超過一年但少於兩年	3,650	11,445
超過兩年但少於五年	58,434	5,722
	1,984,635	1,962,899
減：一年內到期之款項	(1,922,551)	(1,945,732)
一年後到期之款項	62,084	17,167

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

19. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零二六年六月三十日，838,581,000港元(二零二五年十二月三十一日：861,364,000港元)之定期貸款以本集團賬面總值為1,434,609,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,473,899,000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(二零二五年十二月三十一日：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。於二零二六年六月三十日，定期貸款之實際年利率為5.7厘(二零二五年十二月三十一日：6.6厘)。

於二零二六年六月三十日，本金額267,000,000新台幣(相當於65,629,000港元)(二零二五年十二月三十一日：330,000,000新台幣(相當於82,104,000港元))之定期貸款以本集團賬面值150,626,000港元(二零二五年十二月三十一日：152,465,000港元)之投資物業，由陳女士提供之個人擔保作為抵押，按國泰世華銀行每月調整之定期存款浮動利率加1.16厘息差之年利率(二零二五年：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，並於二零四一年六月三十日到期償還。於二零二六年六月三十日，定期貸款之實際年利率為2.9厘(二零二五年十二月三十一日：3.2厘)。

- (b) 於二零二六年六月三十日，來自陳女士之其他借貸35,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：35,000,000港元)乃無抵押及按年利率13.5厘計息，並將於二零二六年十一月二十三日到期。

於二零二六年六月三十日，其他借款15,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：15,000,000港元)為無抵押、按年利率零厘至8厘計息，並將於提取日期起六個月內到期。

- (c) 於二零二六年六月三十日，其他借貸170,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：170,000,000港元)以本集團賬面總值39,501,000港元(二零二五年十二月三十一日：40,600,000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，並將於二零二六年十一月二十三日到期。

於二零二六年六月三十日，其他借貸860,425,000港元(二零二五年十二月三十一日：799,431,000港元)以賬面總值2,206,695,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,115,285,000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16至18厘計息，並將於二零二六年十一月二日及二零二六年十一月二十五日到期。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 資產抵押

- (a) 於二零二六年六月三十日，本集團賬面總值1,434,609,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,473,899,000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。

於二零二六年六月三十日，本集團賬面總值2,206,695,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,115,285,000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) 於二零二六年六月三十日，本集團賬面值168,000港元(二零二五年十二月三十一日：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) 於二零二六年六月三十日，本集團賬面值150,626,000港元(二零二五年十二月三十一日：152,465,000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) 於二零二六年六月三十日，本集團賬面值39,501,000港元(二零二五年十二月三十一日：40,600,000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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	409,400	485,106
— 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	17,367	17,270
	442,813	518,422

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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
--------	-------------	-------------	-------------	-----------

於二零二六年六月三十日

(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

上市股本證券	5,982	-	-	5,982
債務票據	-	732	-	732
電影投資，按公平價值				
— 在後期製作／發行階段之電影	-	-	26,519	26,519
	<u>5,982</u>	<u>732</u>	<u>26,519</u>	<u>33,233</u>

於二零二五年十二月三十一日

(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

上市股本證券	8,457	-	-	8,457
債務票據	-	742	-	742
電影投資，按公平價值				
— 在後期製作／發行階段之電影	-	-	25,590	25,590
	<u>8,457</u>	<u>742</u>	<u>25,590</u>	<u>34,789</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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。

於截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五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。

下表呈列截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五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	
於二零二五年一月一日(經審核)	26,112
匯兌調整	(522)
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及於二零二六年一月一日	25,590
匯兌調整	929
於二零二六年六月三十日(未經審核)	26,519

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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% (二零二五年 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)

截至二零二六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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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
應付一名董事款項(計入其他應付款項)(附註)	32,874	18,730

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 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
與本公司主要股東及董事之交易		
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)	(2,343)	(2,636)

- (b) 截至二零二六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170,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：170,000,000港元)向一間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) 截至二零二六年六月三十日止六個月，陳女士已就本集團之定期貸款65,629,000港元(二零二五年十二月三十一日：82,104,000港元)向一間銀行提供個人擔保。陳女士所提供個人擔保仍具十足效力及效用。
- (d) 截至二零二六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(二零二五年十二月三十一日：1,700,000,000港元)向一間銀行提供個人擔保。向先生與陳女士所提供個人擔保仍具十足效力及效用。
- (e) 截至二零二六年六月三十日止六個月，向先生及陳女士就本集團取得700,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：700,000,000港元)之可動用借貸向一名貸款人提供個人擔保。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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

24. 主要非現金交易

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。

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

中期財務資料於二零二六年八月二十八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，其中包括於二零二六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，二零二六年八月二十八日

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得收益95,314,000港元，較去年同期之256,521,000港元減少63%。毛利率由去年同期之30%上升至71%。

期間虧損為69,711,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：133,602,000港元），較去年同期減少48%。期間虧損主要包括市場推廣、銷售及發行開支11,483,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：35,214,000港元）、其他經營開支18,441,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：45,734,000港元）、融資成本51,588,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：51,868,000港元）及行政開支58,505,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：81,719,000港元）。虧損因毛利率上升及各項開支普遍下降而有所改善。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為56,094,000港元，較去年同期之110,875,000港元減少49%。

股息

董事不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二五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或多頻道網絡業務。

在本期間總收益中，5,000港元或0%來自電影相關業務經營業務，19,594,000港元或21%來自物業開發及投資經營業務，以及75,715,000港元或79%來自多媒體及娛樂經營業務。

電影相關業務經營業務

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

於二零二六年上半年，電影相關業務經營業務之收益為5,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：314,000港元），而其分類溢利為939,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損1,185,000港元）。本集團目前並無正在製作中的電影或電視連續劇，本期間收益主要為代發行費及藝人管理費，而分類溢利主要源自此分類中人民幣資產升值所產生的匯兌溢利。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

電影相關業務經營業務(續)

本集團擬將內容製作重點由長片製作轉向短劇開發和製作。與長片項目相比，短劇通常製作週期較短、成本較低及變現週期較快。此項策略性重新定位旨在優化資金調配、使內容產品組合多元化和提高內容分部之整體資本效率。我們於二零二六年六月開始籌備劇本，製作將於未來數月開始。

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。

C7物業鄰近澳門旅遊塔及主教山，位於澳門黃金地段中央商務湖畔區域，現正發展成一幢十三層高之樓宇連一個地庫。C7物業之建築樓面面積為：(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座別墅及20個複式單位）、一個商業單位、地下層設有138個車位及41個摩托車車位，並設有全層大型豪華會所。C7物業已於二零二五年一月十三日取得預售許可證。預售於二零二五年六月底展開，市場反應踴躍，已錄得顯著銷售業績。截至二零二六年六月三十日，超過250個住宅單位已簽訂預售合約，銷售代價超過1,400,000,000港元（扣除市場推廣開支前）。本集團一般於簽署預售合約後收取10%至30%訂金，餘下銷售代價於發出佔用許可證一個月後收取。所收訂金可用於支付C7物業之建築成本及相關開支。隨著C7物業於二零二六年七月十五日取得佔用許可證，並於二零二六年八月十九日完成確定性分層物業登記，C7物業的預售單位會於二零二六年八月中開始陸續完成交易，其收益將於二零二六年下半年入賬。

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一應俱全，以及地下三層設272個車位及75個摩托車車位。其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佔用許可證，並於二零二二年十月開售。第一座有115個住宅單位，建築樓面面積約161,000平方呎；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175,000平方呎。期內，有4個住宅單位(建築樓面面積約3,000平方呎)、1個車位及1個摩托車車位完成交易，總代價為18,940,000港元。於二零二六年六月三十日，共有97個住宅單位(建築樓面面積約180,000平方呎)、235個車位及67個摩托車位尚未成交，其中4個住宅單位(建築樓面面積約5,000平方呎)已簽署臨時買賣協議，總代價為26,998,000港元。

二零二六年上半年，物業開發及投資經營業務之收益為19,594,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：133,013,000港元)，減幅為85%，而其分類虧損為72,119,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：92,251,000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。減少主要由於狄梵尼·豪舍銷售下降所致。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24,082,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：34,168,000港元)及物業存貨撇減16,349,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：43,944,000港元)。

二零二六年上半年，受年初印花稅減免及放寬按揭貸款成數上限等政策刺激，澳門住宅物業市場成交量整體上升。大眾市場之小型單位主導了成交量，因而帶動C7物業之銷售表現。顯然，以大型住宅單位為主之狄梵尼·豪舍在二零二六年上半年成交相對疲軟，主要原因是高額整筆付款門檻限制了成交量。儘管如此，追求寬敞居住格局之終端客戶仍一直有穩定基本需求。住宅平均價格持續面臨輕微壓力。在澳門住宅市場中，隨著市場調整，追求更高檔次之需求正逐漸浮現。狄梵尼·豪舍適合傾向追求更大、更高品質住宅單位以提升生活品質之買家。本集團將針對剩餘住宅單位採取積極且符合市場行情之定價策略，以加快清售貨尾單位。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

多媒體及娛樂經營業務

多媒體及娛樂經營業務包括在多頻道網絡電子商務平台開發、推廣及經營直播電子商務、線上知識付費及物業諮詢服務業務的佣金分成，以及開發及銷售自家品牌產品。

二零二六年上半年，本集團之商品交易總額(「商品交易總額」)為人民幣1,552,951,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣295,154,000元)。商品交易總額增加主要來自線上知識付費及物業諮詢服務業務。多媒體及娛樂經營業務之收益為75,715,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：123,194,000港元)，而其分類溢利為50,859,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損3,837,000港元)。

二零二六年上半年，本集團致力拓展廣告收入、佣金收入及市場推廣服務收入等收益來源，並降低營運成本，使多頻道網絡業務之利潤率逐步改善。隨著向華強先生與陳明英女士之子向佐先生強勢加盟，多頻道網絡業務之營運表現已有改善。廣告相關合作機遇及整體業務營收均有增長。隨著向佐先生加入，本集團之品牌客戶覆蓋面得以擴大，多頻道網絡分類之商業變現渠道更加豐富。

自二零二五年年底起，本集團自線上知識付費及物業諮詢服務業務產生佣金分成收入。透過輸出專業房地產資訊內容，提供線上置業諮詢服務，本集團與業務夥伴協助客戶完成物業交易轉化，並於交易完成後確認由合作物業發展商按比例結算之佣金收入。該等收入構成新興服務型收入來源，反映本集團線上內容流量及用戶服務能力有效變現。由於本集團從該業務分享佣金收入，致營運開支控制得當，利潤率亦有所改善。

其他經營業務

在狄梵尼·豪舍的商場開設咖啡店，對鄰近住戶日常所需十分重要。咖啡店之收益為4,062,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：2,241,000港元)。咖啡店獲客戶正面評價，其業績逐步改善。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

地區分類

就地區分類方面，期內有5,000港元或0%收益源自香港，19,594,000港元或21%收益源自澳門，以及75,715,000港元或79%收益源自中國。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，該等業務在本集團營運中日益重要。

行政開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，行政開支為58,505,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：81,719,000港元)，即減少28%。該減少主要由於多媒體及娛樂經營業務之成本降低。於期內，員工人數亦減少，因此分類為行政開支之僱員福利開支為28,524,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：31,952,000港元)，減少11%。

市場推廣、銷售及發行開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，市場推廣、銷售及發行開支為11,483,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：35,214,000港元)，減幅為67%。該等開支主要包括狄梵尼·豪舍之市場推廣及銷售開支，包括委聘顧問公司、代理佣金、於電視、報紙和廣告牌之廣告及宣傳材料印刷成本，以及多媒體及娛樂經營業務所產生的市場推廣開支，包括維持抖音賬號等直播頻道的曝光度及追隨者數量的廣告開支。該減少與物業開發及投資經營業務收益減少一致。

融資成本

截至二零二六年六月三十日止六個月，融資成本為51,588,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：51,868,000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24,082,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：34,168,000港元)及本集團一般開支之貸款。為C7物業建築成本融資之建築貸款(定義見下文)之融資成本51,325,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：33,113,000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

於二零二六年六月三十日，本集團之總資產為4,450,533,000港元(二零二五年十二月三十一日：4,425,795,000港元)，而流動資產淨值則為1,001,181,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,018,194,000港元)，即流動比率為1.3(二零二五年十二月三十一日：1.4)。本集團之現金及銀行結餘、定期存款及受限制現金總額為113,885,000港元(二零二五年十二月三十一日：186,189,000港元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之借貸總額為1,995,689,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,977,062,000港元)，其主要包括定期貸款838,581,000港元(二零二五年十二月三十一日：861,364,000港元)、有抵押銀行貸款(「有抵押貸款」)65,629,000港元(二零二五年十二月三十一日：82,104,000港元)、來自一間財務公司之有抵押定期貸款(「短期貸款」)170,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：170,000,000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(二零二五年十二月三十一日：35,000,000港元)、有抵押物業貸款(「建築貸款」)及其應計利息合共860,425,000港元(二零二五年十二月三十一日：799,431,000港元)、其他短期借貸總額15,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：15,000,000港元)以及租賃負債11,054,000港元(二零二五年十二月三十一日：14,163,000港元)。

定期貸款旨在為狄梵尼·豪舍的建築成本及任何其他軟成本融資，並以狄梵尼·豪舍的物業之首次法律按揭作抵押，該等物業、物業存貨及受限制現金之賬面值合共為1,434,609,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,473,899,000港元)，按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(截至二零二五年六月三十日止六個月：2.85厘)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

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861,419,000港元後，未償還結餘為838,581,000港元，已符合首42個月的最低還款規定。於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團已償付本金22,783,000港元。定期貸款將於二零二六年十二月十三日到期，本集團已開始與銀行磋商延長到期日及重組定期貸款。於批准此中期業績之日期，與銀行的磋商進展順利，本集團預計延長到期日將不會遇到任何反對。

有抵押貸款原貨幣金額為267,000,000新台幣(「新台幣」)(二零二五年十二月三十一日：330,000,000新台幣)，以賬面值150,626,000港元(二零二五年十二月三十一日：152,465,000港元)的投資物業作抵押。於期內，有抵押貸款已重組為另一銀行的按揭貸款。新有抵押貸款按台北金融業拆款定盤利率加1.16厘之年利率計息，即於二零二六年六月三十日為2.9厘(截至二零二五年六月三十日止六個月：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，即2.80厘計息)，並將於提取日期起計180個月，即二零四一年六月三十日(截至二零二五年六月三十日止六個月：二零二八年三月十二日)到期。

短期貸款以本集團賬面值為39,501,000港元(二零二五年十二月三十一日：40,600,000港元)的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，每季支付利息，並將於二零二六年十一月二十三日到期。

董事貸款為無抵押，按年利率13.5厘計息，並將於二零二六年十一月二十三日到期。董事貸款之資金來源與短期貸款相同。董事貸款之償還已延至短期貸款還款後。

建築貸款旨在為C7物業之建築成本、設計及銷售開支融資。建築貸款之信貸額為700,000,000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總值為2,206,695,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,115,285,000港元)，並將於二零二六年十一月二日及二零二六年十一月二十五日到期。C7物業銷售所得款項須存入銀行的扣賬戶口，且只能用於支付C7物業之建築成本、市場推廣開支及直接開支。利息按年利率16厘至18厘每年累計，並於到期時支付。

管理層論述及分析(續)

流動資金及財務資源及資本架構(續)

其他短期借貸為無抵押，按年利率零厘至8厘計息，並將於提取日期起計六個月內到期。

於二零二六年六月三十日，本集團有銀行及其他信貸融資2,465,628,000港元，已悉數動用。於二零二六年六月三十日，本集團之資本負債比率(按借貸總額除以本公司擁有人應佔權益計算)為129%(二零二五年十二月三十一日：123%)。預期本集團之資本負債狀況將於二零二六年下半年C7物業的預售單位成交後改善。

於批准此中期業績之日期及於二零二六年六月三十日，本集團於二零二六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5,310,000港元及5,982,000港元。於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團並無購入或出售任何香港上市股本證券。透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之虧損為2,476,000港元。於二零二六年六月三十日，概無本集團所持有之單一股本證券之公平價值佔本集團總資產5%或以上。

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，概無本公司購股權／獎勵尚未行使、獲授出、失效、行使、已屆滿或註銷。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，賬面總值1,434,609,000港元之物業、物業存貨及若干銀行賬戶以及本公司全資附屬公司中國星創新發展有限公司(從事物業開發及投資業務)之定額資本已質押作為本集團獲授予的銀行信貸1,700,000,000港元之抵押品；賬面總值2,206,695,000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其他信貸融資700,000,000港元之抵押品；168,000港元之定期存款已因在澳門開發物業存貨需繳納按金而作為保證金質押予澳門政府；本集團賬面值39,501,000港元之物業已質押作為短期貸款信貸之抵押品；以及賬面值150,626,000港元之投資物業已質押作為有抵押貸款信貸之抵押品。

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本集團在中國之新業務、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適當之對沖活動。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

於二零二六年六月三十日，本集團有未履行承擔442,813,000港元，其中409,400,000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17,367,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團概無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

年內概無重大投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團僱用142名員工(二零二五年六月三十日：247名員工)，僱員福利開支(包括董事薪酬)為30,995,000港元(二零二五年六月三十日：42,902,000港元)，其中28,524,000港元(二零二五年六月三十日：31,952,000港元)分類為行政開支及2,471,000港元(二零二五年六月三十日：10,950,000港元)分類為市場推廣、銷售及發行開支，整體減少28%。減少主要由於員工人數減少，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。員工之薪酬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。

自二零二六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，董事會並不知悉自二零二六年六月三十日起發生任何影響本集團之重要事件。

管理層論述及分析(續)

前景

預料二零二六年下半年澳門住宅市場的交易活動將較低迷至溫和。現有的房屋政策配套應會繼續支持大眾市場小型單位的需求，而大型物業由於整筆總價金額較高，料仍會受購買力所限。預計整體住宅價格大致保持穩定，上升空間有限，買家仍會審慎選擇已落成的優質物業。宏觀經濟狀況及消費者信心仍是影響市場表現的關鍵因素。本集團將對餘下住宅存貨採取主動出擊、市場導向的定價策略，旨在加快清售貨尾單位及提高資產周轉率。隨著C7物業於二零二六年七月十五日取得佔用許可證及於二零二六年八月十九日完成確定性分層物業登記，C7物業的預售單位已於二零二六年八月中開始陸續交付，其收益將於二零二六年下半年入賬。本集團整體現金流量將大幅改善。

展望二零二六年下半年，本集團將在多頻道網絡及短劇業務中部署AI工具及人工智能生成內容(「AIGC」)應用，標誌著技術升級進入初步階段。透過利用生成式AI工具，本集團將優化劇本撰寫、原始素材生成、內容編輯及精準受眾定位過程，有效精簡製作流程、擴大內容產出能力及縮短內容迭代週期。AIGC將作為提升效率的輔助工具，而非取代專業創意團隊，所有AI生成內容均須經嚴格人手審核及合規驗證，以控制內容質量及知識產權風險。對於短劇內容開發，本集團從香港風格電影元素入手，採取細化和差異化策略。本集團將穩步推進智能製作升級，以支持內容業務的可持續發展。

線上知識付費及物業諮詢服務業務所得的佣金分成收入方面，預期於二零二六年未來數月會維持穩定增長。透過持續優化專業物業內容輸出及提升用戶諮詢服務質量，本公司將進一步提高流量轉化效率。隨著合作開發商資源擴大及交易閉環能力增強，此服務型收入來源有望成為穩定的新增收入動力，支持本集團收益多元化和可持續增長。

展望未來，本集團將繼續把握現有業務經營，尤其是多頻道網絡所帶來的良機，並將致力實現高質量發展，以成功從澳門物業的價值中獲利。

其他資料

董事資料變動

自本公司二零二五年年報日期起，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料並無變動。

董事之股份及相關股份權益

於二零二六年六月三十日，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	1,559,375,595*	64.20%
陳明英女士	受控法團之權益	1,559,375,595*	64.20%

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，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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	1,559,375,595	64.20%

上述權益皆為好倉。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，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，於二零二六年六月三十日，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。

於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據本公司股東在二零二三年六月二十九日舉行之股東週年大會上批准之計劃授權限額(「計劃授權限額」)，就股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司任何其他股份計劃而言，本公司獲授權配發及發行最多242,890,047股股份。於二零二六年六月三十日，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項下之計劃授權限額，可供授出之購股權及獎勵數目為242,890,047。

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無股份可根據股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司任何其他股份計劃予以發行，即佔本公司已發行股份加權平均數之0%。

根據股份獎勵計劃、經修訂購股權計劃及本公司任何其他股份計劃可供發行之股份總數為242,890,047股股份，相當於截至此等綜合財務報表／本中期報告批准日期之本公司已發行股份總數約10%。

企業管治常規

本公司致力維持高質素之企業管治。本公司已於二零二六年一月一日至二零二六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二零二六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

於截至二零二六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二零二六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，二零二六年八月二十八日