

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)

### 截至二零二六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(「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<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核)  |
| 收益                                | 4  | 95,314                 | 256,521                 |
| 銷售成本                              |    | <u>(27,188)</u>        | <u>(180,130)</u>        |
| 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<br>價值變動所產生之虧損 |    | (2,476)                | (771)                   |
| 其他經營開支                            |    | <u>(18,441)</u>        | <u>(45,734)</u>         |
| 經營虧損                              |    | (16,323)               | (81,772)                |
| 融資成本                              | 6  | <u>(51,588)</u>        | <u>(51,868)</u>         |
| 除稅前虧損                             | 7  | (67,911)               | (133,640)               |
| 所得稅(開支)／抵免                        | 8  | <u>(1,800)</u>         | <u>38</u>               |
| 期間虧損                              |    | <u><u>(69,711)</u></u> | <u><u>(133,602)</u></u> |
| 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                             |    | <u>(13,617)</u>        | <u>(22,727)</u>         |
|                                   |    | <u><u>(69,711)</u></u> | <u><u>(133,602)</u></u> |
| 每股虧損                              | 9  |                        |                         |
| 基本及攤薄                             |    | <u><u>(2.31)港仙</u></u> | <u><u>(4.56)港仙</u></u>  |

## 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   | <u>(2,030)</u>  | <u>(3,464)</u>   |
| 期間全面虧損總額        | <u>(71,741)</u> | <u>(137,066)</u> |
| 以下人士應佔期間全面虧損總額： |                 |                  |
| 本公司擁有人          | (58,124)        | (114,339)        |
| 非控股權益           | <u>(13,617)</u> | <u>(22,727)</u>  |
|                 | <u>(71,741)</u> | <u>(137,066)</u> |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                  | 附註 | 於二零二六年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                      |                                       |
| 物業、機器及設備         |    | 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                                |
|                  |    | <u>512,687</u>                       | <u>525,908</u>                        |
| <b>流動資產</b>      |    |                                      |                                       |
| 存貨               |    | 1,147                                | 843                                   |
| 物業存貨             |    | 3,299,169                            | 3,207,328                             |
| 電影投資             |    | 26,519                               | 25,590                                |
| 貿易應收賬款           | 11 | 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 |    | 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   |    | 113,711                              | 181,018                               |
|                  |    | <u>3,937,846</u>                     | <u>3,899,887</u>                      |
| <b>總資產</b>       |    | <u><u>4,450,533</u></u>              | <u><u>4,425,795</u></u>               |

# 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<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>股本及儲備</b>      |    |                                      |                                       |
| 股本                |    | 24,288                               | 24,288                                |
| 儲備                |    | 1,523,759                            | 1,581,887                             |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    | <b>1,548,047</b>                     | <b>1,606,175</b>                      |
| 非控股權益             |    | (102,927)                            | (89,310)                              |
| <b>總權益</b>        |    | <b>1,445,120</b>                     | <b>1,516,865</b>                      |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                      |                                       |
| 租賃負債              |    | 4,323                                | 7,789                                 |
| 銀行及其他借貸           |    | 62,084                               | 17,167                                |
| 遞延稅項負債            |    | 2,341                                | 2,281                                 |
|                   |    | 68,748                               | 27,237                                |
| <b>流動負債</b>       |    |                                      |                                       |
| 貿易應付賬款            | 12 | 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           |    | 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                             |
| <b>負債總額</b>       |    | <b>3,005,413</b>                     | <b>2,908,930</b>                      |
| <b>權益及負債總額</b>    |    | <b>4,450,533</b>                     | <b>4,425,795</b>                      |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>1,001,181</b>                     | <b>1,018,194</b>                      |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>1,513,868</b>                     | <b>1,544,102</b>                      |

## 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。

## 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<br>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<br>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<br>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。

### 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   |                | 截至六月三十日止六個月     |                  |
|                                              | 二零二六年         | 二零二五年          | 二零二六年           | 二零二五年            |
|                                              | 千港元           | 千港元            | 千港元             | 千港元              |
|                                              | (未經審核)        | (未經審核)         | (未經審核)          | (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> |

### 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<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>資產</b>     |                                  |                                   |
| 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                            |
|               | <u>4,343,798</u>                 | <u>4,296,913</u>                  |
| 分類資產總額        | 4,343,798                        | 4,296,913                         |
| 未分配資產         | 106,735                          | 128,882                           |
|               | <u>4,450,533</u>                 | <u>4,425,795</u>                  |
| <b>負債</b>     |                                  |                                   |
| 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                            |
|               | <u>2,493,971</u>                 | <u>2,641,679</u>                  |
| 分類負債總額        | 2,493,971                        | 2,641,679                         |
| 未分配負債         | 511,442                          | 267,251                           |
|               | <u>3,005,413</u>                 | <u>2,908,930</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<br>截至六月三十日止六個月 |                        | 非流動資產                   |                           |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                     |                          |                        | 於<br>二零二六年<br>六月<br>三十日 | 於<br>二零二五年<br>十二月<br>三十一日 |
|                                     | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核)   | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核)  | 二零二五年<br>千港元<br>(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<br>香港、澳門及台灣<br>([「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>            |

#### 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       | 二零二五年   |
|            | 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      | 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 | 95,314      | 256,521 |

|            | 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)  |
| 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        | 654         | 654     |
| 來自與客戶合約之收益 | 95,314      | 256,521 |

## 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        | 二零二五年        |
|        | 千港元          | 千港元          |
|        | (未經審核)       | (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        |
|        | <u>6,456</u> | <u>5,275</u> |

## 6. 融資成本

|                    | 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)        |
| 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           |
|                    | <u>102,913</u> | <u>84,981</u> |
| 資本化為物業存貨之利息        | (51,325)       | (33,113)      |
|                    | <u>51,588</u>  | <u>51,868</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。

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。

## 8. 所得稅開支／(抵免)(續)

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            | 二零二五年            |
|                             | 千港元              | 千港元              |
|                             | (未經審核)           | (未經審核)           |
| <b>虧損</b>                   |                  |                  |
| 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>(56,094)</u>  | <u>(110,875)</u> |
|                             |                  |                  |
|                             | 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)           |
| <b>股份數目</b>                 |                  |                  |
| 用以計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目     | <u>2,428,911</u> | <u>2,428,911</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. 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<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(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                               |
|        | <u>2,068</u>                     | <u>1,316</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：

|        | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(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                            |
|        | <u>86,332</u>                    | <u>84,974</u>                     |

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。

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。

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。

## 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。

## 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荊尼·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，其中主要包括狄荊尼·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。

## 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）。

定期貸款旨在為狄荊尼·豪舍的建築成本及任何其他軟成本融資，並以狄荊尼·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<br>(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：342,000,000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。

其他短期借貸為無抵押，按年利率0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。

## 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。

## 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。

### **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。

### **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之原則及所有適用守則條文。

## 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。

## 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。

## 刊登中期報告

本公司二零二六年中期報告將於二零二六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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinastar.com.hk](http://www.chinastar.com.hk)或[www.irasia.com/listco/hk/chinastar](http://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，二零二六年八月二十八日

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。