

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零
二二年之比較數字如下：

綜合收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	5	206,168	3,879
銷售成本		<u>(136,837)</u>	<u>(466)</u>
毛利		69,331	3,413
其他收益及其他收入	6	37,122	48,933
行政開支		(95,408)	(88,174)
市場推廣、銷售及發行開支		(79,108)	(11,111)
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		(27,721)	(25,257)
投資物業之公平價值變動所產生之溢利		4,435	1,531
其他經營開支		<u>(53,811)</u>	<u>(20,576)</u>

綜合收入表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營虧損		(145,160)	(91,241)
融資成本	7	<u>(142,994)</u>	<u>(2,414)</u>
除稅前虧損	8	(288,154)	(93,655)
所得稅開支	9	<u>(1,354)</u>	<u>(465)</u>
年度虧損		<u><u>(289,508)</u></u>	<u><u>(94,120)</u></u>
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(289,477)	(94,101)
非控股權益		<u>(31)</u>	<u>(19)</u>
		<u><u>(289,508)</u></u>	<u><u>(94,120)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	11	<u><u>(11.76)</u></u>	<u><u>(3.79)</u></u>

綜合全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度虧損	(289,508)	(94,120)
其他全面收入／(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>186</u>	<u>(108)</u>
年度全面虧損總額	<u>(289,322)</u>	<u>(94,228)</u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：		
本公司擁有人	(289,291)	(94,209)
非控股權益	<u>(31)</u>	<u>(19)</u>
	<u>(289,322)</u>	<u>(94,228)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		95,427	55,921
投資物業		153,950	149,114
無形資產		502	–
於一間合資企業之權益		–	–
提供予一名董事之貸款		–	489,639
預付款項		21,293	–
		<u>271,172</u>	<u>694,674</u>
流動資產			
存貨		153	–
物業存貨		3,734,939	3,702,028
電影版權		8,015	8,115
製作中電影		9,625	76,321
電影投資		96,512	104,743
提供予一名董事之貸款		499,773	–
貿易應收賬款	12	1,849	3,368
按金、預付款項及其他應收款項		410,189	511,399
透過損益以公平價值列賬之金融資產		21,735	71,385
應收一間合資企業款項		–	60
應收非控股權益款項		53	–
定期存款		286	280
現金及銀行結餘及受限制現金		130,295	75,484
		<u>4,913,424</u>	<u>4,553,183</u>
總資產		<u>5,184,596</u>	<u>5,247,857</u>
資本及儲備			
股本		24,608	24,608
儲備		2,636,534	2,925,825
本公司擁有人應佔權益		<u>2,661,142</u>	<u>2,950,433</u>
非控股權益		(659)	(681)
總權益		<u>2,660,483</u>	<u>2,949,752</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
租賃負債		25,095	4,256
銀行及其他借貸		1,417,142	1,550,000
遞延稅項負債		1,815	450
		<u>1,444,052</u>	<u>1,554,706</u>
流動負債			
貿易應付賬款	13	124,728	10,253
已收取按金、應計項目及其他應付款項		46,105	87,564
預收款項		45,092	2,325
租賃負債		10,708	3,243
銀行及其他借貸		350,312	50,000
應付融資票據		–	86,898
應付非控股權益款項		503,116	503,116
		<u>1,080,061</u>	<u>743,399</u>
負債總額		<u>2,524,113</u>	<u>2,298,105</u>
權益及負債總額		<u>5,184,596</u>	<u>5,247,857</u>
流動資產淨值		<u>3,833,363</u>	<u>3,809,784</u>
總資產減流動負債		<u>4,104,535</u>	<u>4,504,458</u>

附註：

1. 一般事項

中國星集團有限公司(「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。

其直接及最終控股公司為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、大廈管理服務以及多頻道網絡電子商務平台的開發、推廣及經營。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂及修訂本

(a) 本年度強制生效之香港財務報告準則之新訂及修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之新訂及修訂本，該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號二零二零年十月及二零二二年二月之修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅項改革—支柱二規則範本

於本年度應用香港財務報告準則之新訂及修訂本對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及／或於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」)之新訂及修訂本(續)

(b) 因應用香港會計師公會有關取消香港強制性公積金與長期服務金對沖機制的會計影響之指引而導致的會計政策變動

於二零二二年六月，香港特別行政區政府(「政府」)刊憲香港《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，將自二零二五年五月一日(「過渡日期」)起生效。一旦修訂條例生效，僱主概不得使用其強制性供款至強積金(「強積金」)計劃所產生之任何累計權益，以減少有關僱員自過渡日期起服務年期之長期服務金(「長期服務金」)(取消「對沖機制」)。此外，於過渡日期前就服務年期之長期服務金將按僱員緊接過渡日期前之月薪及截至過渡日期之服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈上述有關取消該對沖機制之會計考量提供指引。指引尤其指出個體可將預期用於減少應付予僱員長期服務金之強積金供款所產生之累計權益視為該僱員對長期服務金之供款而入賬。

為了更能反映取消對沖機制的實質內容，本集團已採用上述香港會計師公會指引，並已更改其與長期服務金負債相關的會計政策。

本年度會計政策之變動對本綜合財務報表並無重大影響。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂及修訂本(續)

(c) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本及詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本及詮釋：

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 ³
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回交易中的租賃負債 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	有契約的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號之修訂本	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列 – 借款人對含有按要求償 還款條款的定期貸款之分類 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

董事預計應用所有香港財務報告準則之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(此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)而編製。就本綜合財務報表之呈列而言，倘可合理預期此資料會影響主要使用者所作出的決定，則有關資料被視為重大。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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團開展多媒體及娛樂經營業務且主要營運決策者認為其為一項新營運及須予報告分類。

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

本集團須予報告分類乃經營不同業務活動之策略業務單位。由於各項業務有不同市場及需要不同的市場推廣策略，故彼等被獨立管理。

本集團須予報告分類之詳情概括如下：

- | | |
|-------------|--|
| 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 |

4. 分類資料(續)

有關該等經營業務之分類資料呈列如下：

(a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
電影相關業務經營業務	4,435	3,879	(52,560)	(20,015)
物業開發及投資經營業務	148,230	–	(134,374)	(34,066)
多媒體及娛樂經營業務	53,503	–	(58,973)	–
	<u>206,168</u>	<u>3,879</u>	<u>(245,907)</u>	<u>(54,081)</u>
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			36,284	46,324
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			(20,456)	(21,530)
未分配企業開支			(58,075)	(64,368)
除稅前虧損			<u>(288,154)</u>	<u>(93,655)</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部分虧損前所承擔之虧損。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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產		
分類資產		
— 電影相關業務經營業務	396,491	517,537
— 物業開發及投資經營業務	3,946,935	3,926,568
— 多媒體及娛樂經營業務	123,232	—
	<u>4,466,658</u>	<u>4,444,105</u>
分類資產總額	4,466,658	4,444,105
未分配資產	717,938	803,752
	<u>5,184,596</u>	<u>5,247,857</u>
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	6,445	77,193
— 物業開發及投資經營業務	2,320,496	2,201,208
— 多媒體及娛樂經營業務	69,722	—
	<u>2,396,663</u>	<u>2,278,401</u>
分類負債總額	2,396,663	2,278,401
未分配負債	127,450	19,704
	<u>2,524,113</u>	<u>2,298,105</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、存貨、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部分金融資產、應收一間合資企業款項、應收非控股權益款項、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，惟其他借貸、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		多媒體及娛樂 經營業務		未分配		綜合	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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
計入計量分類業績或分類資產之款項：										
電影版權攤銷	15	466	-	-	-	-	-	-	15	466
無形資產攤銷	-	-	-	-	46	-	-	-	46	-
物業、機器及設備折舊	1	1	933	730	5,316	-	5,821	6,079	12,071	6,810
有關電影版權之已確認減值虧損	100	256	-	-	-	-	-	-	100	256
貿易應收賬款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)										
(撥備撥回)/撥備	(8)	4	-	-	-	-	-	-	(8)	4
按金及其他應收款項之預期信貸 虧損撥備	41,060	6,887	674	-	-	-	11,985	383	53,719	7,270
撤銷物業、機器及設備之虧損	-	-	-	-	-	-	-	16	-	16
終止確認提供予一名董事之貸款 之虧損	-	-	-	-	-	-	-	13,046	-	13,046
透過損益以公平價值列賬之金融 資產之公平價值變動所產生之 虧損	7,265	3,727	-	-	-	-	20,456	21,530	27,721	25,257
投資物業之公平價值變動所產生 之溢利	-	-	(4,435)	(1,531)	-	-	-	-	(4,435)	(1,531)
添置無形資產	-	-	-	-	548	-	-	-	548	-
添置物業、機器及設備	4	-	3,793	646	45,647	-	2,098	9,925	51,542	10,571
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	61	140	529	1,363	75	-	302	121	967	1,624
貸款利息收入	-	-	-	-	-	-	35,134	46,079	35,134	46,079
融資成本	-	-	141,644	2,133	698	-	652	281	142,994	2,414

4. 分類資料(續)

(d) 有關主要客戶之資料

相應年度來自貢獻本集團總銷售額10%以上的客戶之收益如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
電影相關業務經營業務		
客戶甲	不適用*	1,626
客戶乙	不適用*	1,189
客戶丙	不適用*	799

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。

* 相關收益貢獻本集團總收益不超過10%。

(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。

4. 分類資料(續)

(e) 地區資料(續)

	來自外界客戶之收益		非流動資產 (不包括金融工具)	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	805	4	52,914	54,918
澳門	148,230	–	23,377	828
台灣	–	–	154,013	149,289
中華人民共和國(「中國」)(不包 括香港、澳門及台灣)	56,673	3,704	40,868	–
其他	460	171	–	–
	<u>206,168</u>	<u>3,879</u>	<u>271,172</u>	<u>205,035</u>

5. 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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分拆來自與客戶合約之收益		
發行費收入	2,751	2,991
藝人管理服務收入	1,684	888
物業銷售	147,298	–
大廈管理服務費收入	932	–
多媒體業務佣金收入	53,503	–
	<u>206,168</u>	<u>3,879</u>
來自與客戶合約之收益		
來自與客戶合約之收益		
收益確認之時間性		
某一個時間點	205,236	3,879
隨時間	932	–
	<u>206,168</u>	<u>3,879</u>
來自與客戶合約之收益		

6. 其他收益及其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
股息收入	52	62
銀行利息收入	967	1,624
貸款利息收入	35,134	46,079
政府補助金(附註)	-	886
雜項收入	969	282
	<u>37,122</u>	<u>48,933</u>

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團就澳門特別行政區政府提供之2019冠狀病毒病相關補貼確認政府補助金886,000港元。

7. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸之利息	140,885	98,861
其他借貸之利息	384	-
應付融資票據之利息	325	661
銀行擔保費用	361	1,347
租賃負債之利息	1,008	281
其他融資成本	31	125
	<u>142,994</u>	<u>101,275</u>
資本化為物業存貨之利息	-	(98,861)
	<u>142,994</u>	<u>2,414</u>

8. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
電影版權攤銷(計入銷售成本)	15	466
無形資產攤銷(計入市場推廣、銷售及發行開支)	46	—
核數師酬金及其他服務：		
本公司核數師		
— 審計服務	1,100	800
— 非審計服務	180	137
	1,280	937
已售物業成本(計入銷售成本)	85,474	—
多媒體及娛樂業務成本(計入銷售成本)	51,348	—
物業、機器及設備折舊	12,071	6,810
僱員福利開支(包括董事薪酬)	58,404	44,380
有關短期租賃之開支	3,303	1,444
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)	658	95
貿易應收賬款之預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備 (計入其他經營開支)	(8)	4
按金及其他應收款項之預期信貸虧損撥備(計入其他經營開支)	53,719	7,270
投資物業之公平價值變動所產生之溢利	(4,435)	(1,531)
有關電影版權之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	100	256
終止確認提供予一名董事之貸款之虧損(計入其他經營開支)	—	13,046
撇銷物業、機器及設備之虧損	—	16
透過損益以公平價值列賬之金融資產之 公平值變動所產生之虧損	27,721	25,257
匯兌虧損淨額	1,886	13,527

9. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
遞延稅項	<u>1,354</u>	<u>465</u>

根據香港利得稅兩級制，合資格集團個體首兩百萬港元的溢利將按8.25%稅率徵稅，超過兩百萬港元則按16.5%稅率徵稅。

香港利得稅於兩個年度均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，故並無就截至二零二三年及二零二二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。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。

由於本集團並無於中國、澳門及台灣產生應課稅溢利，故並無就該兩個年度之中國企業所得稅、澳門所得補充稅及台灣企業稅作出撥備。

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（二零二二年：無）。

11. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔年度虧損(用於計算每股基本及攤薄虧損)	<u>(289,477)</u>	<u>(94,101)</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	<u>2,461,911</u>	<u>2,480,883</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(二零二二年：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換的1,060,317股(二零二二年：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，故不呈列每股攤薄虧損。

12. 貿易應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收賬款	2,531	4,058
減：預期信貸虧損撥備	<u>(682)</u>	<u>(690)</u>
	<u>1,849</u>	<u>3,368</u>

12. 貿易應收賬款(續)

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:

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	391	1,544
31至60日	-	-
61至90日	-	29
超過90日	1,458	1,795
	<u>1,849</u>	<u>3,368</u>

給予客戶之平均賒賬期介乎30日至90日不等。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	46	640	686
年度之預期信貸虧損撥備	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
於二零二二年十二月三十一日及 於二零二三年一月一日	50	640	690
年度之預期信貸虧損撥備撥回	<u>(8)</u>	<u>-</u>	<u>(8)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>42</u>	<u>640</u>	<u>682</u>

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:

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	86,393	2,552
31至60日	1,431	283
61至90日	-	1,784
超過90日	36,904	5,634
	<u>124,728</u>	<u>10,253</u>

供應商給予之平均賒賬期為30至90日不等。

14. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列。

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益206,168,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為3,879,000港元。年內，本集團錄得穩健收益增長，因物業開發及投資經營業務為本集團貢獻收益148,230,000港元（二零二二年：無），多媒體及娛樂經營業務貢獻收益53,503,000港元（二零二二年：無），及電影相關業務經營業務貢獻收益4,435,000港元（二零二二年：3,879,000港元）。

本年度虧損為289,508,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之94,120,000港元增加208%。虧損增加主要歸因於融資成本大幅增加至142,994,000港元（二零二二年：2,414,000港元，總額101,275,000港元中98,861,000港元已資本化為物業存貨），物業銷售及多媒體及娛樂經營業務產生大量市場推廣及銷售開支，導致市場推廣、銷售及發行開支增加至79,108,000港元（二零二二年：11,111,000港元），以及其他經營開支53,811,000港元（二零二二年：20,576,000港元），其主要包括已付按金之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。該影響部分主要由物業開發及投資經營業務及多媒體及娛樂經營業務產生的毛利69,331,000港元（二零二二年：3,413,000港元）所抵銷。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損為289,477,000港元，較上年之94,101,000港元增加208%。

股息

董事不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二二年：無）。

業務回顧

本集團有三個須予報告分類—(1)電影相關業務經營業務；(2)物業開發及投資經營業務；及(3)多媒體及娛樂經營業務，為本年度一項新業務。

在本年度總收益中，4,435,000港元或2%來自電影相關業務經營業務，148,230,000港元或72%來自物業開發及投資經營業務，及53,503,000港元或26%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。

於二零二三年，電影相關業務經營業務之收益為4,435,000港元（二零二二年：3,879,000港元）而其分類虧損為52,560,000港元（二零二二年：20,015,000港元）。本集團目前並無正在製作中的電影或電視連續劇。因電影製作所涉及的資金投入及人力相對較多，故本集團對此經營業務抱持謹慎態度。電影發行為本集團的持續業務，因本集團自身擁有片庫並代其他片主代發行電影，而本年度收益主要源自代發行費及藝人管理服務費。本集團有兩部已投資電影預期將於二零二四年或二零二五年上映，而本集團一般不會干預此類投資的發行安排。分類虧損主要包括電影投資之公平價值變動所產生之虧損7,265,000港元（二零二二年：3,727,000港元）及電影相關業務之按金及其他應收款項之預期信貸虧損撥備41,060,000港元（二零二二年：6,887,000港元），其中就向一間製作公司（已於年內清盤）支付製作電視連續劇之已付按金人民幣38,000,000，而本集團已就此已付按金全數計提預期信貸虧損撥備。於二零二三年十二月三十一日，本集團概無電影或電視連續劇在攝製階段。

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荳尼·豪舍之大廈管理服務。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荳尼·豪舍。

根據土地工務局（「土地工務局」）於二零一六年九月十五日發佈之城市規劃圖，C7物業（一幅地盤面積為4,669平方米的地皮）將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米及最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。土地工務局已於二零二三年六月二十九日發佈新的城市規劃圖，主要修訂為樓宇的最大許可高度從海拔34.5米增加至46.7米。土地工務局於二零二三年七月三日將C7物業的開發期延長至二零二六年八月二十一日。年內，本集團與澳門知名物業發展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進程並協助後期銷售。隨著C7物業的所有先決條件的更新，本集團已修訂其開發計劃並於二零二三年七月提交土地工務局批准。提交土地工務局批准的開發計劃顯示C7物業將發展成一幢十三層高樓宇連一個地庫，其建築樓面面積將分別為：(a)住宅一

25,832平方米；(b)商業—215平方米；及(c)停車場—3,930平方米。該樓盤將提供345個住宅單位，一個商業單位及地下設147個車位及29個摩托車車位。於二零二三年十月五日，該開發計劃獲土地工務局有條件批准，而C7物業遂於二零二三年十二月五日獲發地基及擋土工程的施工許可證，於二零二三年十二月十四日開始動工，並預期可於二零二六年取得其佔用許可證。

本公司之間接全資附屬公司Modern Vision (Asia) Limited (「Modern Vision」) 現間接擁有C7物業50%權益。於二零二四年二月二十日，由陳女士全資擁有之Reform Base Holdings Limited (「Reform Base」)、陳女士及Modern Vision訂立一項協議，據此Modern Vision將自Reform Base收購與其所持Over Profit International Limited (「Over Profit」) 25%股權有關之權利。Over Profit間接擁有C7物業之100%實益權益 (詳情請參閱「報告日期後事項」一節)。

狄芃尼·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。狄芃尼·豪舍的建築樓面面積為：(a)住宅—31,192平方米，包括1,900平方米作會所；(b)商業—3,716平方米；及(c)停車場—11,250平方米。樓盤分兩幢大樓提供230個住宅單位，由開放式單位到四房公寓以及特式單位，以及地下三層設272個車位及75個摩托車車位。當中顯赫的會所由香港著名電影美術指導及服裝設計師張叔平先生設計，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。狄芃尼·豪舍於二零一九年十二月取得其佔用許可證。狄芃尼·豪舍的住宅單位於二零二二年十月開始推售，並於二零二三年一月完成首筆成交。狄芃尼·豪舍第一座首先推售。第二座面向金蓮花廣場及松山，預期呎價較高並將於稍後推售。年內，22個住宅單位(建築樓面面積為1,425平方米)及2個車位已完成交易，住宅單位平均建築呎價為9,500港元。本集團認為卓越的大廈管理服務可提升物業價值，因此本集團已組建大廈管理服務團隊，並於年內開始為狄芃尼·豪舍的住戶提供卓越大廈管理服務。

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

於二零二三年，物業開發及投資經營業務之收益為148,230,000港元（二零二二年：無），而其分類虧損為134,374,000港元（二零二二年：34,066,000港元）。本年度所有收益均來自狄芃尼·豪舍之銷售。分類虧損主要由於狄芃尼·豪舍竣工後，狄芃尼·豪舍之銀行貸款（「定期貸款」）之融資成本大幅增至139,006,000港元須計入損益，而去年融資成本98,861,000港元則已資本化為物業存貨所致。隨著利率持續上升導致融資成本大幅增加，融資成本負擔已影響物業開發及投資經營業務的表現。因此，本集團將加快物業銷售進程。二零二三年十二月三十一日前已有16個住宅單位、2個車位及1個摩托車車位簽定臨時買賣協議，並將於二零二四年上半年完成交易。

多媒體及娛樂經營業務

本集團於中國設立全資附屬公司杭州英明向太多媒體有限公司（「YMXT」），主要業務為多媒體及娛樂經營業務，包括在多頻道網絡電子商務平台直播電子商務的開發、推廣及經營。陳女士為互聯網名人，其抖音賬號已吸引逾千萬追隨者。陳女士利用其社交影響力及社群關注者作為對產品及服務進行市場推廣、代言及產品植入的關鍵意見領袖角色，從而為本集團創造收益、溢利、品牌定位及知名度。於二零二三年五月七日，本集團使用陳女士的抖音賬號在抖音開展直播電子商務，其為該直播電子商務活動的網絡主播。當日的商品交易總額（「商品交易總額」）便超過人民幣81,000,000。

YMXT為一間多頻道網絡公司，業務為在互聯網平台的直播電子商務及產品批發、貿易和進出口。年內，我們充當互聯網平台的中介，並透過我們的直播頻道完成的每筆銷售中抽取佣金。此外，供應商將支付YMXT年度或承諾的廣告費，在我們的直播頻道或賬號或我們管理的網店中推廣其產品。另外，我們能在直播中植入短視頻模式銷售產品。我們已建立由多名優秀帶貨主播組成的團隊並於抖音設立多個直播頻道（包括我們的主要抖音賬號向太陳嵐、向太奢品、向太心動奢品及向太美麗人生），以提升我們的客戶基礎。在第二階段，我們將與其他供應商或廠家合作以銷售我們的自家產品。第二階段預期於二零二四年上半年開始。第二階段的進度落後於本集團預期計劃，因需投入更多時間和精力於採購合適產品，而本集團認為所選擇產品的種類及質量，對我們拓展此業務的長遠增長至關重要。

於二零二三年，多媒體及娛樂經營業務之收益為53,503,000港元，而其分類虧損為58,973,000港元。年內，新入行者眾加上平台之間的競爭激烈，已削弱此業務的收益增加。虧損主要包括市場推廣及經營開支。年內，本集團已建立更全面組織架構以配合此業務的迅速增長，及為多媒體及娛樂經營業務的未來發展奠定穩固根基，故市場推廣及廣告開支乃用於增加直播頻道在不同平台的曝光度及追隨者數量。

地區分類

就地區分類方面，收益805,000港元或1%（二零二二年：4,000港元或0%）源自香港，收益148,230,000港元或72%（二零二二年：無或0%）源自澳門，收益56,673,000港元或27%（二零二二年：3,704,000港元或96%）源自中國，及460,000港元或0%（二零二二年：171,000港元或4%）源自其他地區。來自澳門之收益主要為狄荳尼·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佣金收入。

行政開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，行政開支為95,408,000港元（二零二二年：88,174,000港元），即增加8%。該增加主要包括我們的新業務多媒體及娛樂經營業務所產生的行政開支。

市場推廣、銷售及發行開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，市場推廣、銷售及發行開支為79,108,000港元（二零二二年：11,111,000港元）。該增加主要為狄荳尼·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、報章及廣告牌之廣告費用，及宣傳物料之印刷費用，以及我們的新業務多媒體及娛樂經營業務的市場推廣開支，因此等業務通常會需要大量廣告開支，以維持抖音賬號等直播頻道的曝光度及追隨者數量。

融資成本

截至二零二三年十二月三十一日止年度，融資成本142,994,000港元(二零二二年：2,414,000港元)已於綜合收入表扣除。狄荳尼·豪舍建築成本融資之定期貸款之利息139,006,000港元已計入綜合收入表及去年98,861,000港元已資本化為物業存貨。融資成本增加主因為截至二零二三年十二月三十一日止年度利率上升所致。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團之總資產為5,184,596,000港元(二零二二年：5,247,857,000港元)，而流動資產淨值則為3,833,363,000港元(二零二二年：3,809,784,000港元)，即流動比率為4.5(二零二二年：6.1)。本集團之現金及銀行結餘、定期存款及受限制現金總結餘為130,581,000港元(二零二二年：75,764,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之借貸總額為1,803,257,000港元(二零二二年：1,694,397,000港元)，其包括定期貸款1,580,312,000港元(二零二二年：1,600,000,000港元)、有抵押定期貸款(「有抵押貸款」)87,142,000港元(二零二二年：無)、並無貸款票據(「應付票據」)(二零二二年：86,898,000港元)、無抵押貸款(「其他貸款」)100,000,000港元(二零二二年：無)及租賃負債35,803,000港元(二零二二年：7,499,000港元)。定期貸款旨在為狄荳尼·豪舍的建築成本及任何其他項目成本融資，並以狄荳尼·豪舍的物業(列作物業存貨)及受限制現金總賬面值2,308,160,000港元(二零二二年：2,306,108,000港元)之首次法律按揭作抵押，由借款人選擇的三個月或六個月期間於每個利息期按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加3厘(二零二二年：3厘)的息差之年利率計息，其還款時間表如下：

分期數	還款日期 (自二零二二年十二月十三日起計)	最低還款額 (港元)
1	12個月	50,000,000
2	18個月	160,000,000
3	24個月	160,000,000
4	30個月	160,000,000
5	36個月	160,000,000
6	42個月	160,000,000
7	48個月(最後到期)	850,000,000

定期貸款中有一項條款，除非經貸款人批准，否則必須提前償還狄芃尼·豪舍銷售所得款項淨額的90% (扣除貸款人接受的直接開支) 或處置狄芃尼·豪舍的任何財產或資產。狄芃尼·豪舍還款後剩餘銷售所得款項須存入扣賬戶口，且只能用於支付定期貸款之利息。年內，本集團已提取100,000,000港元以支付定期貸款之利息及銀行費用，並已償付119,688,000港元，達到首十二個月的最低還款規定。此意味著本集團須於未來十二個月內償還250,312,000港元。

自二零二三年一月一日至二零二三年四月十二日期間應付票據按利率介乎1.25厘至1.35厘計息。本集團可就不定期間申請重續應付票據，而銀行擔保可按年重續直至二零五一年一月二十四日或提前終止。年內，應付票據已償還，並已提取按中華郵政股份有限公司新台幣存款兩年期浮動利率加1.43厘息差 (即於二零二三年十二月三十一日為3.03厘) 之年利率計息，及將於二零二八年三月十二日到期之有抵押貸款。賬面值153,950,000港元之投資物業已質押予一間銀行，以取得有抵押貸款。

其他貸款由本公司主席兼控股股東向華強先生所提供的個人擔保作抵押，按年利率10厘計息並將於二零二四年十二月十八日到期。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行信貸額為1,700,000,000港元，已全數動用。年內，本集團之資本負債比率在可接受水平，總債務為1,803,257,000港元 (二零二二年：1,694,397,000港元)，而擁有人之權益為2,661,142,000港元 (二零二二年：2,950,433,000港元)。即資本負債比率 (以本集團之借貸總額除以擁有人之權益計算) 為68% (二零二二年：57%)。

於批准本全年業績日期及於二零二三年十二月三十一日，本集團於二零二三年十二月三十一日所持有之香港上市股本證券之公平價值分別約為15,098,000港元及21,735,000港元。截至二零二三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有出售香港上市股本證券之所得款項29,184,000港元。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18,449,000港元，乃由於截至二零二三年十二月三十一日與截至二零二二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所致。於二零二三年十二月三十一日，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。

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，概無本公司購股權尚未行使、獲授出、行使、失效，已屆滿或註銷。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，賬面總值2,308,160,000港元之物業存貨及受限制現金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，定期存款249,000港元因在澳門開發物業存貨需繳納按金而已作為保證金質押予澳門政府；及賬面值153,950,000港元之投資物業已質押作為有抵押貸款信貸87,142,000港元之抵押品，其於年內已全額提取。

匯兌風險及對沖

本集團大部份交易、資產及負債以港元、澳門幣、美元、新台幣及人民幣列值。人民幣匯率波動之風險主要來自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對沖活動。其他貨幣之波動風險甚低，故認為無需任何對沖活動。

承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團有未履行承擔913,999,000港元，其中888,773,000港元為澳門物業存貨之開發經費，8,038,000港元為澳門餐飲業務之開發經費及17,188,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用236名員工（二零二二年：81名員工），僱員福利開支（包括董事薪酬）為58,404,000港元（二零二二年：44,380,000港元），其中43,023,000港元（二零二二年：44,380,000港元）分類為行政開支及15,381,000港元（二零二二年：無）分類為市場推廣、銷售及發行開支，整體增加32%。人手增加主要為負責澳門狄荳尼·豪舍物業銷售及大廈管理服務以及在中國之新業務多媒體及娛樂經營業務的員工人數增加。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。

報告日期後事項

於二零二四年二月二十日，Reform Base、陳女士及Modern Vision訂立一項協議（「該協議」），據此Reform Base同意轉讓與Reform Base所持Over Profit股權有關之權利，包括Modern Vision有權就Over Profit之管理及經營向Reform Base提出建議；Modern Vision有權推薦其可能推選為Over Profit董事之人士；及Modern Vision有權收取Over Profit應付或結欠Reform Base之股息及其他分派，代價為500,000,000港元（可予調整）（「收購事項」）。該代價將其於二零二三年十二月三十一日之賬面值為499,773,000港元提供予一名董事之貸款之未償還金額中抵銷。該交易構成本公司之須予披露交易及關連交易。因此，本公司須遵守上市規則第十四章項下的申報及獨立股東批准的規定。

報告日期後並無發生其他重大事件。

前景

於回顧年度內，本集團於業務營運上取得突破並成功擴闊業務至多媒體及娛樂經營業務。新媒體平台已成為用戶獲取信息、尋求休閒娛樂的日益重要的門戶，而隨著此類新媒體平台的用戶數量快速增加，其商業價值巨大且驚人。該等媒體平台也是廣大商家進行品牌推廣、產品分銷，尤其是直播電子商務的重要手段。本集團在此新媒體電子商務營運中利用其在娛樂業務方面的經驗及能力，在為客戶提供具有成本效益及優質的產品的同時，為他們提供娛樂。本集團在此業務起步良好，知名度獲得快速增長，並自我定位於直播頻道向客戶提供優質而值得信賴的產品。我們已建立並將繼續推廣我們的會員制度，以確立及維持我們與客戶的關係。於二零二四年一月，我們推出淘寶直播頻道及微信小程序，藉以增加銷售渠道。未來數月，我們將於本身的直播頻道逐步向市場推出我們的自家產品。我們的戰略定位清晰精簡。未來，我們將繼續致力打造成為一個專注於向客戶銷售優質而值得信賴的產品的直播平台。然而，本集團預期直播業務將面臨更多未知挑戰。業內競爭限制了增長幅度並亦減低了利潤率。近期，短劇創作收益刷爆無數人的朋友圈並令全行震驚。短劇的製作成本遠低於電影或電視連續劇，故本集團計劃憑著本身於電影業的深厚知識和經驗，開始投資製作短劇。

物業開發及投資經營業務方面，全球經濟疲弱及中國內地經濟放緩，加上利率高企，影響了澳門房地產市場的復甦。隨著旅遊業及博彩業好轉，我們預期澳門房地產市場將於來年逐步復甦。狄荳尼·豪舍的成交呎價繼續保持在澳門全年成交中高位，足見其質量、設計及風範高絕澳門樓市並廣獲市場認受。鑑於近期澳門旅遊業及博彩業的出色表現，本集團擬加快狄荳尼·豪舍的銷售，更多推廣及營銷計劃將會出爐。狄荳尼·豪舍的商業單位方面，本集團已與一個知名本地私房菜合作以開展餐飲業務。狄荳尼·豪舍的商場將經營一間零售店並頻常進行直播電

子商貿活動以帶旺商場人流並提升線上及線下客戶數據的融合及多媒體及娛樂業務客戶資源的互流。所有該等有關狄荳尼·豪舍的商業單位的新業務預期將於二零二四年四月盛大開業。本集團認為該等居住設施有助狄荳尼·豪舍的銷售。C7物業的施工正按計劃進行並預期於二零二六年竣工。鑒於C7物業地點卓越，本集團對其未來銷售自有信心。

展望未來，本集團將抓緊新業務—多媒體及娛樂業務所帶來的利好機遇，並將提升狄荳尼·豪舍的商業單位的開發以至住宅單位的銷售，以及將致力達致C7物業的高質開發。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三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。本公司已於截至二零二三年十二月三十一日止年度應用並遵循上市規則附錄C1所載企業管治守則之所有適用守則條文。

審核委員會及審閱賬目

於本公佈日期，本公司審核委員會由均為獨立非執行董事之洪祖星先生、何偉志先生及戴國良先生組成。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二零二三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C3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二零二三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。

核數師之工作範圍

本集團核數師國衛會計師事務所有限公司已同意，本初步公佈所載有關截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收入表及相關附註之數字，與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載金額為一致。國衛會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成核證委聘，因此，國衛會計師事務所有限公司並無對本初步公佈表示意見或保證結論。

刊登年報

本公司二零二三年年報將於二零二四年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk或www.irasia.com/listco/hk/chinastar)。

承董事會命
主席
中國星集團有限公司
向華強

香港，二零二四年三月二十七日

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。