

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零
二一年之比較數字如下：

綜合收入表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務			
收益	5	3,879	3,717
銷售成本		(466)	(129)
毛利		3,413	3,588
其他收益及其他收入	6	48,933	102,903
行政開支		(88,174)	(75,063)
市場推廣及發行開支		(11,111)	(158)
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		(25,257)	(152,413)
投資物業之公平價值變動所產生之 溢利／(虧損)		1,531	(694)
其他經營開支		(20,576)	(24,977)

綜合收入表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營虧損		(91,241)	(146,814)
融資成本	7	(2,414)	(1,833)
應佔一間合資企業之業績		—	(2)
來自持續經營業務之除稅前虧損	8	(93,655)	(148,649)
所得稅開支	9	(465)	—
來自持續經營業務之年度虧損		(94,120)	(148,649)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度虧損		—	(7,866)
年度虧損		(94,120)	(156,515)
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		(94,101)	(148,630)
—來自已終止經營業務		—	(7,866)
		(94,101)	(156,496)
非控股權益			
—來自持續經營業務		(19)	(19)
—來自已終止經營業務		—	—
		(19)	(19)
		(94,120)	(156,515)
		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	11	(3.79)	(6.24)
來自持續經營業務			
—基本及攤薄	11	(3.79)	(5.93)

綜合全面收入表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度虧損	<u>(94,120)</u>	<u>(156,515)</u>
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>(108)</u>	<u>215</u>
年度其他全面(虧損)／收入	<u>(108)</u>	<u>215</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(94,228)</u></u>	<u><u>(156,300)</u></u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：		
本公司擁有人	(94,209)	(156,281)
非控股權益	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>
	<u><u>(94,228)</u></u>	<u><u>(156,300)</u></u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：		
本公司擁有人		
—來自持續經營業務	(94,209)	(148,415)
—來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(7,866)</u>
	<u><u>(94,209)</u></u>	<u><u>(156,281)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		55,921	52,206
投資物業		149,114	162,176
於一間合資企業之權益		–	–
提供予一名董事之貸款		489,639	–
		<u>694,674</u>	<u>214,382</u>
流動資產			
物業存貨		3,702,028	3,555,091
電影版權		8,115	8,837
製作中電影		76,321	76,321
電影投資		104,743	83,083
提供予一名董事之貸款		–	481,606
貿易應收賬款	12	3,368	1,998
按金、預付款項及其他應收款項		511,399	669,331
透過損益以公平價值列賬之金融資產		71,385	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		75,484	102,021
		<u>4,553,183</u>	<u>5,071,527</u>
總資產		<u>5,247,857</u>	<u>5,285,909</u>
資本及儲備			
股本		24,608	24,858
儲備		2,925,825	3,039,780
本公司擁有人應佔權益		<u>2,950,433</u>	<u>3,064,638</u>
非控股權益		(681)	(662)
總權益		<u>2,949,752</u>	<u>3,063,976</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
租賃負債		4,256	—
銀行借貸		1,550,000	—
遞延稅項負債		450	—
		<u>1,554,706</u>	<u>—</u>
流動負債			
貿易應付賬款	13	10,253	58,392
已收取按金、應計項目及其他應付款項		89,889	84,234
租賃負債		3,243	981
銀行借貸		50,000	1,478,850
應付融資票據		86,898	96,360
應付非控股權益款項		503,116	503,116
		<u>743,399</u>	<u>2,221,933</u>
負債總額		<u>2,298,105</u>	<u>2,221,933</u>
權益及負債總額		<u>5,247,857</u>	<u>5,285,909</u>
流動資產淨值		<u>3,809,784</u>	<u>2,849,594</u>
總資產減流動負債		<u>4,504,458</u>	<u>3,063,976</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等份擁有。

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

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

本集團亦從事提供餐飲服務，其已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內終止經營。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

(a) 本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用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

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續)

(a) 本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本(續)

此外，本集團已應用國際會計準則理事會(「理事會」)的議程決定。

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本及理事會的議程決定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。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號 (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 ¹
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 ²
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (2020)之相關修訂本 ²
香港會計準則第1號之修訂本	有契約的非流動負債 ²
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 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四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。

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

3. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。就本綜合財務報表之呈列而言，倘有資料可合理預期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。

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。

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 |

4. 分類資料(續)

持續經營業務

有關該等經營業務之分類資料呈列如下：

(a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務				
電影相關業務經營業務	3,879	3,717	(20,015)	(43,526)
物業開發及投資經營業務	—	—	(34,066)	(38,441)
	<u>3,879</u>	<u>3,717</u>	<u>(54,081)</u>	<u>(81,967)</u>
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			46,324	117,580
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			(21,530)	(120,197)
應佔一間合資企業之業績			—	(2)
未分配企業開支			(64,368)	(64,063)
除稅前虧損			<u>(93,655)</u>	<u>(148,649)</u>

上文所呈報之分類收益指來自外界客戶之收益。兩個年度內均無分類間銷售。

分類業績指各分類在未分配至「未分配企業開支」項下之總部行政開支、部分融資成本及部分其他經營開支、「未分配企業收入」項下部分其他收益及其他收入、透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之部分虧損以及應佔一間合資企業之業績前所承擔之虧損。此乃為向主要營運決策者呈報作資源分配及評估績效之計量方法。

4. 分類資料(續)

持續經營業務(續)

(b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產		
分類資產		
持續經營業務		
— 電影相關業務經營業務	517,537	643,660
— 物業開發及投資經營業務	3,926,568	3,807,808
分類資產總額	4,444,105	4,451,468
未分配資產	803,752	834,441
	<u>5,247,857</u>	<u>5,285,909</u>
負債		
分類負債		
持續經營業務		
— 電影相關業務經營業務	77,193	73,279
— 物業開發及投資經營業務	2,201,208	2,134,484
分類負債總額	2,278,401	2,207,763
未分配負債	19,704	14,170
	<u>2,298,105</u>	<u>2,221,933</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、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、部分現金及銀行結餘以及作總部行政用途之部分物業、機器及設備除外；及
- 所有負債乃分配予須予報告分類，惟部分已收按金、應計項目及其他應付款項及部分租賃負債除外。

4. 分類資料(續)

持續經營業務(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		未分配		綜合	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務								
計入計量分類業績或分類資產之款項：								
電影版權攤銷	466	129	-	-	-	-	466	129
物業、機器及設備折舊	1	991	730	1,707	6,079	6,805	6,810	9,503
有關電影版權之已確認減值虧損	256	2,862	-	-	-	-	256	2,862
有關製作中電影之已確認減值虧損	-	1,313	-	-	-	-	-	1,313
貿易應收賬款之預期信貸虧損 〔預期信貸虧損〕撥備	4	46	-	-	-	-	4	46
按金及其他應收款項之預期信貸 虧損撥備	6,887	3,339	-	-	383	17,417	7,270	20,756
出售物業、機器及設備之虧損/(溢利)	-	-	-	16,550	-	(29,916)	-	(13,366)
撤銷物業、機器及設備之虧損	-	62	-	-	16	79	16	141
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	3,727	32,216	-	-	21,530	120,197	25,257	152,413
投資物業之公平價值變動所產生之 (溢利)/虧損	-	-	(1,531)	694	-	-	(1,531)	694
添置物業、機器及設備	-	-	646	538	9,925	260	10,571	798
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	140	643	1,363	170	121	14	1,624	827
貸款利息收入	-	-	-	-	46,079	86,102	46,079	86,102
融資成本	-	-	2,133	1,751	281	82	2,414	1,833
應佔一間合資企業之業績	-	-	-	-	-	2	-	2

4. 分類資料(續)

持續經營業務(續)

(d) 有關主要客戶之資料

持續經營業務

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
電影相關業務經營業務		
客戶甲	-	3,000
客戶乙	1,626	-
客戶丙	1,189	-
客戶丁	799	不適用*
	<u>3,614</u>	<u>3,000</u>

除上文所披露外，兩個年度均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。

	來自外界客戶之收益		非流動資產 (不包括金融工具)	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	4	15	54,918	51,089
澳門	-	-	828	754
台灣	-	-	149,289	162,539
中華人民共和國(不包括香港、 澳門及台灣)(「中國」)	3,704	3,437	-	-
其他	171	265	-	-
	<u>3,879</u>	<u>3,717</u>	<u>205,035</u>	<u>214,382</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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
分拆與客戶合約之收益		
發行費收入	2,991	3,093
藝人管理服務收入	888	449
與客戶合約之收益	3,879	3,542
其他來源之收益		
電影投資之收入	-	175
	3,879	3,717
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
與客戶合約之收益		
收益確認之時間性		
某一個時間點	3,879	3,542

6. 其他收益及其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
股息收入	62	–
銀行利息收入	1,624	827
貸款利息收入	46,079	86,102
政府補助金(附註)	886	346
出售物業、機器及設備之溢利	–	13,366
匯兌溢利	–	2,243
雜項收入	282	19
	<u>48,933</u>	<u>102,903</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來自持續經營業務之政府補助金886,000港元(二零二一年：346,000港元)。

7. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
銀行借貸之利息	98,861	54,576
應付融資票據之利息	661	220
銀行擔保費用	1,347	1,368
租賃負債之利息	281	82
其他融資成本	125	163
	<u>101,275</u>	<u>56,409</u>
物業存貨之資本化利息	(98,861)	(54,576)
	<u>2,414</u>	<u>1,833</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
電影版權攤銷(計入銷售成本)	466	129
核數師酬金及其他服務：		
本公司核數師		
— 審計服務	800	800
— 非審計服務	137	137
	937	937
物業、機器及設備折舊	6,810	9,503
僱員福利開支	44,380	43,984
有關短期租賃之開支	1,444	1,084
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)	95	105
貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備 (計入其他經營開支)	4	46
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)	7,270	20,756
投資物業之公平價值變動所產生之(溢利)／虧損	(1,531)	694
有關電影版權之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	256	2,862
有關製作中電影之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	1,313
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	—
撤銷物業、機器及設備之虧損	16	141
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	25,257	152,413
匯兌虧損／(溢利)淨額	13,527	(2,243)

9. 所得稅開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務		
遞延稅項	<u>465</u>	<u>-</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，故並無就截至二零二二年及二零二一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（「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（二零二一年：無）。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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)	(94,101)	(156,496)
	二零二二年 千股	二零二一年 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	2,480,883	2,506,875

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（二零二一年：265,000港元）之尚未行使紅利可換股債券轉換的1,060,317股（二零二一年：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。

11. 每股虧損(續)

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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)	(94,101)	(148,630)

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.31港仙，乃按已終止經營業務之期間虧損7,866,000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。

12. 貿易應收賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬款	4,058	2,684
減：預期信貸虧損撥備	(690)	(686)
	3,368	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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	1,544	38
31至60日	-	1,463
61至90日	29	175
超過90日	1,795	322
	3,368	1,998

給予客戶之平均賒賬期介乎30日至90日不等。

12. 貿易應收賬款(續)

年內有關按簡易法處理的貿易應收賬款之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) 千港元	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	-	640	640
年度之預期信貸虧損撥備	46	-	46
於二零二一年十二月三十一日及 於二零二二年一月一日	46	640	686
年度之預期信貸虧損撥備	4	-	4
於二零二二年十二月三十一日	50	640	690

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	2,552	48,144
31至60日	283	3,232
61至90日	1,784	-
超過90日	5,634	7,016
	10,253	58,392

供應商所給予的平均賒賬期介乎30日至90日不等。

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得來自持續經營業務之收益3,879,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度之3,717,000港元增加4%。

本年度虧損為94,120,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度之156,515,000港元減少40%。本年度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25,257,000港元(二零二一年：152,413,000港元)、其他經營開支20,576,000港元(二零二一年：24,977,000港元)、行政開支88,174,000港元(二零二一年：75,063,000港元)及市場推廣及發行開支11,111,000港元(二零二一年：158,000港元)，而部分由其他收益及其他收入48,933,000港元(二零二一年：102,903,000港元)所抵銷。虧損減少主要歸因於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大幅減少所致，其主要為本集團所持有按公平價值列賬之金融資產，包括香港上市股本證券、提供予一名董事之貸款內所含之認購期權及電影投資。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔來自持續經營業務之虧損為94,101,000港元，較上年之148,630,000港元減少37%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之虧損為7,866,000港元。

股息

董事不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

業務回顧

持續經營業務

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

在本年度總收益中，3,879,000港元或100%來自電影相關業務經營業務，惟並無收益來自物業開發及投資經營業務。

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。

本集團從事電影業務至今已逾廿載。電影製作一般涉及三個階段：前期製作、製作或拍攝，以及後期製作。華語片在香港由前期製作階段至在戲院上映，一般需時超過一年，亦有歷時數載方告完成。電影的大部份收益將於電影上映後兩年內入賬。因此，電影製作及發行的特點為收益並非按所涉時間平均入賬。本集團亦有投資於與其他製作公司合資製作電影，並將根據相關協議之投資百分比分享所投資電影的收益。本集團於此類聯合製作安排中屬被動角色，但投入人力資源較少。除自身製作外，本集團亦代其他片主發行電影以賺取發行費。

於二零二二年，電影相關業務經營業務之收益為3,879,000港元（二零二一年：3,717,000港元）而其分類虧損為20,015,000港元（二零二一年：43,526,000港元）。年內本集團並無開拍新製作。收益主要源自發行片庫內電影，代發行費及藝人管理服務費。近年，中國為電影發行最主要收益貢獻來源。二零二二年2019冠狀病毒病（「2019冠狀病毒病」）頻發使影院經營比率跌至疫情爆發以來的谷底。二零二二年中國總票房約297億元，遠低於二零二一年的中國總票房470億元。面對影院低經營比率，部分電影擔心中國票房市場反饋不佳而暫不上畫，造成「觀眾不願看電影而有電影不願上映」的惡性循環。因此，在本年度內我們專注於電影製作之前期製作階段，如擬備故事情節等。分類虧損主要包括有關製作中電影及電影版權之已確認減值虧損分別零港元（二零二一年：1,313,000港元）及256,000港元（二零二一年：2,862,000港元）及電影投資之公平價值變動所產生之虧損3,727,000港元（二零二一年：32,216,000港元），以及電影相關業務之按金及其他應收款項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備6,887,000港元（二零二一年：3,339,000港元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團概無電影或電視連續劇在攝製階段及有一齣分類為電影投資之電影處於後期製作階段。

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。

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）的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C7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層樓的大廈，兩幢大廈底部均設有兩層地庫停車場。C7物業的進一步發展及其開發計劃正在等待土地工務局的回覆或進一步指示。

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（「該貸款」），其按年利率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)待本公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自提取日期起計69個月屆滿之日（即二零二三年一月五日）；及(ii)延長行使期至自提取日期起計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)待本公司獲得獨立股東批准後，延長最後還款日至自提取日期起計81個月屆滿之日（即二零二四年一月五日）；及(ii)延長行使期至自提取日期起計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。由於延長行使期為無條件，故行

使期亦相應延長。第三份更改契據詳情載於本公司日期為二零二二年八月二十六日之通函。第三份更改契據中擬進行的交易構成香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14章項下本公司之主要交易。由於陳女士為本公司執行董事暨控股股東，故該交易亦構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，並已獲獨立股東於二零二二年九月十四日舉行之股東特別大會上批准。因此，最後還款日獲延後至二零二四年一月五日。

狄荳尼·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。狄荳尼·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。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，將提供多種設施，包括泳池、健身室、設備齊全的廚房、瑜珈及舞蹈室等。狄荳尼·豪舍於二零一九年十二月取得其佔用許可證。狄荳尼·豪舍將由本集團自行組建的卓越管理服務團隊管理。憑著管理澳門蘭桂坊酒店的成功經驗，本集團深信狄荳尼·豪舍的管理服務將成為於澳門的里程碑，並將有利於狄荳尼·豪舍的銷售。為了提高狄荳尼·豪舍的市場競爭力，本集團決定在香港設立一個展銷廳，以吸納澳門以外的潛在買家。香港及澳門的展銷廳於二零二二年年年初均已投入服務。因著中國、香港及澳門2019冠狀病毒病影響並實施社交距離及預防措施，狄荳尼·豪舍遂推遲到二零二二年十月發售。然而，狄荳尼·豪舍的銷售於二零二二年十一月及十二月因中國和澳門廣泛爆發2019冠狀病毒病而再度放緩。狄荳尼·豪舍首宗住宅單位銷售於二零二三年一月完成。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度並無錄得收益及收入。隨著防疫措施逐步撤銷及中港澳入境控制措施撤除，狄荳尼·豪舍的銷售於二零二三農曆新年後已恢復。狄荳尼·豪舍第一座首先推售。第二座面向金蓮花廣場和松山，預期單價較高並將於稍後推售。本集團暫無意推售商業單位並考慮將之改為出租用途。

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。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，概無錄得來自物業開發及投資經營業務之收益，而其分類虧損為34,066,000港元（二零二一年：38,441,000港元）。分類虧損主要包括狄荳尼·豪舍所產生的市場推廣、營運及行政開支。

於二零二一年之已終止經營業務

餐廳經營業務

本集團在香港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，來自餐廳經營業務之收益為1,595,000港元而其分類虧損為7,866,000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由本集團出售。

地區分類

就地區分類方面，收益4,000港元或0%（二零二一年：15,000港元或0%）源自香港，3,704,000港元或96%（二零二一年：3,437,000港元或93%）源自中國，及171,000港元或4%（二零二一年：265,000港元或7%）源自其他地區。

行政開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務之行政開支為88,174,000港元（二零二一年：75,063,000港元），即增加17%。該增加主要為僱員福利開支上升1%至44,380,000港元（二零二一年：43,984,000港元），匯兌虧損淨額13,527,000港元（二零二一年：溢利2,243,000港元）及在狄荳尼·豪舍普遍增加的維修及營運開支所致。

市場推廣及發行開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務之市場推廣及發行開支為11,111,000港元（二零二一年：158,000港元）。該增加主要為狄荳尼·豪舍之市場推廣開支，包括電視、報章及廣告牌之廣告費用，以及宣傳物料之印刷費用。

融資成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，融資成本2,414,000港元(二零二一年：1,833,000港元)已於綜合收入表扣除，而狄荳尼·豪舍建築成本之融資利息98,861,000港元(二零二一年：54,576,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總資產為5,247,857,000港元(二零二一年：5,285,909,000港元)，而流動資產淨值則為3,809,784,000港元(二零二一年：2,849,594,000港元)，即流動比率為6.1(二零二一年：2.3)。本集團之現金及銀行結餘及定期存款為75,764,000港元(二零二一年：102,300,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之借貸總額為1,694,397,000港元(二零二一年：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：1,478,850,000港元)、貸款票據(「應付票據」)86,898,000港元(二零二一年：96,360,000港元)及租賃負債7,499,000港元(二零二一年：981,000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，賬面值2,306,108,000港元(二零二一年：2,159,307,000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(二零二一年：3.35厘)的息差之年利率計息，並須於二零二零年九月十三日償還。定期貸款之到期日獲延後至二零二二年九月十五日及進一步延後至二零二二年十二月十五日。藉二零二二年十二月十三日之第二份補充協議(「第二份契據」)，定期貸款經重組後信貸額由1,600,000,000港元增至1,700,000,000港元，額外100,000,000港元旨在撥付定期貸款之融資成本。定期貸款之利率按由借款人選擇的三個月或六個月期間於每個利息期按HIBOR加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 (自第二份契據日期起計)	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

應付票據就不定期間按年利率介乎1.25厘至1.5厘計息，並已重續至二零二三年一月十三日。賬面值為149,114,000港元之投資物業已質押予一間銀行，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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行信貸額為1,700,000,000港元，已動用1,600,000,000港元。年內，本集團之資本負債比率在可接受水平，總債務為1,694,397,000港元（二零二一年：1,576,191,000港元），而擁有人之權益為2,950,433,000港元（二零二一年：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57%（二零二一年：51%）。

按認購價每股0.25港元於二零一八年八月六日配發及發行1,807,406,986股供股股份之所得款項淨額約為448,850,000港元，其中98,850,000港元已於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度內按擬定用途用作電影及電視連續劇相關業務營運之資金；另350,000,000港元原擬用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港元作狄荳尼·豪舍的市場推廣和宣傳及狄荳尼·豪舍的建築成本墊付款項，尚餘所得款項61,055,000港元未動用。截至二零二二年十二月三十一日止年度，剩餘所得款項已全數用作狄荳尼·豪舍的市場推廣和宣傳及建築成本。因此，供股所得款項已按擬定用途悉數動用。

於批准本全年業績日期及於二零二二年十二月三十一日，本集團於二零二二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48,054,000港元（不包括截至二零二二年十二月三十一日之股本證券之公平價值為18,405,000港元，其已於二零二三年三月私有化，所得款項淨額為19,316,000港元）及69,378,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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18,153,000港元，乃由於截至二零二二年十二月三十一日與截至二零二一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。於二零二二年十二月三十一日，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。

年內，本公司在聯交所購回共25,000,000股本公司普通股股份，總代價19,905,000港元。25,000,000股普通股股份於二零二二年十月二十日註銷。於二零二二年十二月三十一日，本公司註銷後的已發行股份總數減少至2,460,850,479股（二零二一年十二月三十一日：2,485,850,479股），而其已發行股本為24,608,000港元（二零二一年十二月三十一日：24,858,000港元）。

截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，物業存貨2,306,108,000港元及本公司全資附屬公司中國星創新發展有限公司（從事物業開發及投資業務）之定額資本已質押作為本集團獲授予的銀行信貸1,700,000,000港元之抵押品，而定期存款249,000港元因在澳門開發物業存貨需繳納按金而已作為保證金質押予澳門政府；及賬面值149,114,000港元之投資物業已質押予一間銀行，以就本集團所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。人民幣匯率波動之風險主要來自電影投資、製作及發行所產生收支。本集團會密切監察此波動並於必要時考慮對沖活動。其他貨幣之波動風險甚低，故認為無需任何對沖活動。

承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團有未履行承擔134,923,000港元（二零二一年：194,512,000港元），其中117,616,000港元（二零二一年：171,981,000港元）為澳門物業存貨之開發經費，17,307,000港元（二零二一年：22,531,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之持續經營業務僱用81名員工（二零二一年：66名員工），僱員福利開支（包括董事薪酬）為44,380,000港元（二零二一年：43,984,000港元）（經扣除香港政府所提供有關保就業計劃之政府補助金864,000港元（二零二一年：零港元）），增加1%。人手增加的主要因為負責澳門狄荳尼·豪舍推售準備及物業管理服務的員工。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。

報告日期後事項

報告日期後並無發生重大事件。

前景

物業開發及投資經營業務的前景方面，澳門物業市場因連續加息、俄烏戰爭持續、股市暴跌、凍結衛星賭場營運、失業率上升及2019冠狀病毒病頻發等諸多因素而萎縮。然而，隨著防疫政策漸進式放鬆及經濟活動逐步復常，我們預期旅遊業及博彩業的復甦在即，將帶動房產市場於二零二三年第二季度反彈。儘管有這些外圍環境因素，預期二零二三年因狄荳尼·豪舍開始錄得收益及收入將成為本集團豐收的一年。來年現金流量及收益預期均可改善。

二零二三年電影市場的前景方面，本集團仍不敢太過樂觀，惟可肯定將有更多大片願意上映，而觀眾入場觀看電影的意欲亦將逐漸增加。本集團預期電影市場應能於今夏迎來相對不俗的復甦。原因其一是病毒的毒性入夏相對較弱，其二是學生放暑假，而暑假看電影從來都是熱門選項。本集團將注視電影業發展，並於有合適故事情節時逐步開展電影製作。

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所購回其普通股，如下：

購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二二年九月	10,000,000	0.80	0.75	7,983,500
二零二二年十月	<u>15,000,000</u>	0.80	0.78	<u>11,921,600</u>
	<u>25,000,000</u>			<u>19,905,100</u>

25,000,000股普通股已於二零二二年十月二十日註銷。

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

除上文所披露外，於截至二零二二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。本公司已於截至二零二二年十二月三十一日止年度應用並遵循上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之所有適用守則條文。

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二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表）。

採納董事進行證券交易的標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。經本公司作出特定查詢後，本公司所有董事確認彼等於截至二零二二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

本公司核數師國衛會計師事務所有限公司已同意，本公佈所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績，與本公司截至二零二二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按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證委聘，因此，國衛會計師事務所有限公司並無對本公佈作出任何保證。

刊登年報

本公司二零二二年年報將於二零二三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，二零二三年三月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士；而本公司之獨立非執行董事為洪祖星先生、何偉志先生及戴國良先生。