

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)

### 截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零  
二四年之比較數字如下：

#### 綜合收入表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	5	<b>404,919</b>	728,216
銷售成本		<b>(290,608)</b>	(601,265)
<b>毛利</b>		<b>114,311</b>	126,951
其他收益及其他收入	6	<b>12,500</b>	21,913
行政開支		<b>(174,338)</b>	(147,094)
市場推廣、銷售及發行開支		<b>(65,099)</b>	(101,043)
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		<b>(815)</b>	(79,366)
投資物業之公平價值變動所產生之 (虧損)／溢利		<b>(5,479)</b>	7,405
其他經營開支		<b>(315,610)</b>	(43,261)

## 綜合收入表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營虧損		(434,530)	(214,495)
融資成本	7	<u>(100,154)</u>	<u>(134,827)</u>
除稅前虧損	8	(534,684)	(349,322)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>1,081</u>	<u>(1,307)</u>
年度虧損		<u><u>(533,603)</u></u>	<u><u>(350,629)</u></u>
以下人士應佔年度(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(443,759)	(351,930)
非控股權益		<u>(89,844)</u>	<u>1,301</u>
		<u><u>(533,603)</u></u>	<u><u>(350,629)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損	11		
基本及攤薄		<u><u>(18.27)</u></u>	<u><u>(14.48)</u></u>

## 綜合全面收入表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度虧損	(533,603)	(350,629)
其他全面收入		
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>(3,884)</u>	<u>1,291</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(537,487)</u></u>	<u><u>(349,338)</u></u>
以下人士應佔年度全面(虧損)/收入總額：		
本公司擁有人	(447,643)	(350,639)
非控股權益	<u>(89,844)</u>	<u>1,301</u>
	<u><u>(537,487)</u></u>	<u><u>(349,338)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		335,862	358,420
投資物業		152,465	150,297
無形資產		139	310
預付款項		37,442	37,442
		<u>525,908</u>	<u>546,469</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		843	3,534
物業存貨		3,207,328	3,081,340
電影版權		–	3,215
電影投資		25,590	26,112
貿易應收賬款	12	1,316	1,922
按金、預付款項及其他應收款項		469,417	404,639
透過損益以公平價值列賬之金融資產		9,199	11,802
應收非控股權益款項		5	53
定期存款		5,171	168
現金及銀行結餘以及受限制現金		181,018	126,257
		<u>3,899,887</u>	<u>3,659,042</u>
<b>總資產</b>		<u><u>4,425,795</u></u>	<u><u>4,205,511</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		24,288	24,278
儲備		1,581,887	2,029,540
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>1,606,175</u>	<u>2,053,818</u>
非控股權益		(89,310)	582
<b>總權益</b>		<u><u>1,516,865</u></u>	<u><u>2,054,400</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		7,789	11,277
銀行及其他借貸		17,167	1,340,986
遞延稅項負債		2,281	2,970
		<u>27,237</u>	<u>1,355,233</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	13	84,974	76,729
已收取按金、應計項目及其他應付款項		524,892	91,312
預收款項		37,281	69,306
租賃負債		6,374	6,909
銀行及其他借貸		1,945,732	270,144
應付非控股權益款項		282,440	281,478
		<u>2,881,693</u>	<u>795,878</u>
<b>負債總額</b>		<u>2,908,930</u>	<u>2,151,111</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>4,425,795</u>	<u>4,205,511</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,018,194</u>	<u>2,863,164</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,544,102</u>	<u>3,409,633</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、電視連續劇、短劇及網絡劇、提供藝人管理服務、物業開發及投資、大廈管理服務及多頻道網絡電子商務平台的開發、推廣及經營以及開發及銷售自家品牌產品。

### 2. 應用香港財務報告準則會計準則之新訂及修訂本

截至二零二五年十二月三十一日止年度之此等綜合財務報表中所採納之會計政策，與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中所沿用者一致，惟以下所描述除外。

#### (a) 本年度強制生效之一項香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列一項由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則之修訂本，包括該等修訂本於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製此等綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本                      缺乏可兌換性

本年度應用該項香港財務報告準則會計準則之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列的披露並無重大影響。

## 2. 應用香港財務報告準則會計準則之新訂及修訂本(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則之新訂及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則之新訂及修訂本。

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	金融工具分類及計量之修訂本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用香港財務報告準則會計準則所有其他新訂及經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會計準則而編製。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、電視連續劇、短劇及網絡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、推廣及經營以及開發及銷售自家品牌產品

#### 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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
電影相關業務經營業務	619	2,188	(2,483)	(85,465)
物業開發及投資經營業務	224,490	675,240	(418,543)	(121,106)
多媒體及娛樂經營業務	179,810	50,788	(18,247)	(55,780)
	<u>404,919</u>	<u>728,216</u>	<u>(439,273)</u>	<u>(262,351)</u>
分類業績與除稅前虧損之對賬				
未分配企業收入			7,311	19,291
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			(800)	(9,933)
未分配企業開支			<u>(101,922)</u>	<u>(96,329)</u>
除稅前虧損			<u>(534,684)</u>	<u>(349,322)</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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>資產</b>		
分類資產		
— 電影相關業務經營業務	274,216	278,591
— 物業開發及投資經營業務	3,970,046	3,663,314
— 多媒體及娛樂經營業務	52,651	147,429
	<u>4,296,913</u>	<u>4,089,334</u>
分類資產總額	4,296,913	4,089,334
未分配資產	128,882	116,177
	<u>4,425,795</u>	<u>4,205,511</u>
<b>負債</b>		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	9,303	7,304
— 物業開發及投資經營業務	2,579,121	1,831,575
— 多媒體及娛樂經營業務	53,255	80,064
	<u>2,641,679</u>	<u>1,918,943</u>
分類負債總額	2,641,679	1,918,943
未分配負債	267,251	232,168
	<u>2,908,930</u>	<u>2,151,111</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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計入計量分類業績或 分類資產之款項：										
無形資產攤銷	-	-	-	-	179	181	-	-	179	181
物業、機器及設備折舊	-	7	8,638	8,424	9,562	10,016	10,805	9,174	29,005	27,621
貿易應收賬款之預期信貸虧損 撥備撥回(計入其他經營開支)	-	(42)	-	-	-	-	-	-	-	(42)
按金及其他應收款項之預期信貸 虧損撥備/(撥備撥回)	201	(4,213)	1,452	(542)	(1,118)	2,011	-	-	535	(2,744)
淨額(計入其他經營開支)	201	(4,213)	1,452	(542)	(1,118)	2,011	-	-	535	(2,744)
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	-	69,433	15	-	-	-	800	9,933	815	79,366
投資物業之公平價值變動所產生 之虧損/(溢利)	-	-	5,479	(7,405)	-	-	-	-	5,479	(7,405)
有關製作中電影之 已確認減值虧損(計入其他 經營開支)	-	9,625	-	-	-	-	-	-	-	9,625
有關電影版權之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	3,215	4,800	-	-	-	-	-	-	3,215	4,800
添置物業、機器及設備 (計入轉自物業存貨)	-	10	80	274,371	-	233	11,189	23,871	11,269	298,485
物業存貨之撇減(計入其他經營 開支)	-	-	307,769	28,481	-	-	-	-	307,769	28,481
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	2	15	1,161	1,117	14	29	10	1	1,187	1,162
貸款利息收入	-	-	-	-	-	-	-	13,446	-	13,446
融資成本	-	-	68,624	116,241	612	1,592	30,918	16,994	100,154	134,827

##### (d) 有關主要客戶之資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度概無來自與外界客戶之交易的收益佔本集團總收益10%或以上。

#### 4. 分類資料(續)

##### (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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	39	192	48,017	45,410
澳門	224,490	675,240	315,420	327,706
台灣	-	-	152,475	150,322
中華人民共和國 (「中國」，不包括 香港、澳門及台灣)	180,390	52,784	9,996	23,031
	<u>404,919</u>	<u>728,216</u>	<u>525,908</u>	<u>546,469</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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分拆來自與客戶合約之收益		
發行費收入	39	192
藝人管理服務收入	580	1,996
物業銷售	223,179	674,308
大廈管理服務費收入	1,311	932
多媒體銷售及佣金收入	179,810	50,788
	<u>404,919</u>	<u>728,216</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	403,608	727,284
隨時間	1,311	932
	<u>404,919</u>	<u>728,216</u>

## 6. 其他收益及其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
股息收入	7	3
銀行利息收入	1,187	1,162
貸款利息收入	-	13,446
出售物業、機器及設備之溢利	455	-
終止租賃之溢利	1,023	-
餐飲經營業務	6,392	4,974
零售銷售	774	670
租金收入	964	-
雜項收入	1,698	1,658
	<u>12,500</u>	<u>21,913</u>

## 7. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息	66,043	116,063
其他借貸之利息	109,632	41,478
應付一名董事及一名聯繫人士款項之利息	-	1,305
應付非控股權益款項之利息	4,500	3,339
租賃負債之利息	1,791	1,928
	<u>181,966</u>	<u>164,113</u>
資本化為物業存貨之利息	<u>(81,812)</u>	<u>(29,286)</u>
	<u>100,154</u>	<u>134,827</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無形資產攤銷(計入市場推廣、銷售及發行開支)	179	181
核數師酬金及其他服務：		
本公司核數師		
— 審計服務	950	950
— 非審計服務	150	150
	<b>1,100</b>	1,100
銷售成本：		
— 已售物業成本	194,439	583,404
— 多媒體及娛樂業務成本	96,169	17,861
	<b>290,608</b>	601,265
物業、機器及設備折舊	29,005	27,621
僱員福利開支	83,841	90,799
有關短期租賃之開支	3,431	1,650
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)	13	164
投資物業之公平價值變動所產生之虧損／(溢利)	5,479	(7,405)
其他經營開支：		
— 貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備撥回	—	(42)
— 按金及其他應收款項之預期信貸虧損撥備／ (撥備撥回)，淨額	535	(2,744)
— 其他銷售成本	4,091	3,141
— 有關製作中電影之已確認減值虧損	—	9,625
— 有關電影版權之已確認減值虧損	3,215	4,800
— 物業存貨之撇減	307,769	28,481
	<b>315,610</b>	43,261
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：		
— 上市股本證券	800	9,933
— 債務票據	15	—
— 電影投資	—	69,433
	<b>815</b>	79,366
匯兌(溢利)／虧損淨額	<b>(395)</b>	6,791

## 9. 所得稅抵免／(開支)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項	<u>1,081</u>	<u>(1,307)</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，故並無就截至二零二五年及二零二四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。

## 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（二零二四年：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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>虧損</b>		
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）	<b>(443,759)</b>	<b>(351,930)</b>
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
<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	<b>2,428,911</b>	<b>2,430,305</b>

根據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1,000港元（二零二四年：265,000港元）之尚未行使紅利可換股債券轉換的5,000股（二零二四年：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

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	398	1,922
31至60日	157	—
61至90日	188	—
超過90日	573	—
	<u>1,316</u>	<u>1,922</u>

給予客戶之平均賒賬期介乎30日至90日不等。

## 13. 貿易應付賬款

以下為貿易應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	8,233	4,460
31至60日	5,273	2,705
61至90日	16,201	2,462
超過90日	55,267	67,102
	<u>84,974</u>	<u>76,729</u>

供應商給予之平均賒賬期為30日至90日不等。

## 管理層論述及分析

### 財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益404,919,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為728,216,000港元，減少44%。收益減少主因物業開發及投資經營業務貢獻收益為224,490,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為675,240,000港元所致。毛利為114,311,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之126,951,000港元相對溫和地減少10%。

本年度虧損為533,603,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之350,629,000港元增加52%。虧損增加主要包括物業存貨之撇減總額307,769,000港元(二零二四年：28,481,000港元)，其中狄荳尼·豪舍之撇減為27,561,000港元(二零二四年：28,481,000港元)及C7物業之撇減為280,208,000港元(二零二四年：無)，此乃受澳門物業價格下跌所致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損為443,759,000港元，較上年之351,930,000港元增加26%。

### 股息

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：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。

在本年度總收益中，619,000港元或0%來自電影相關業務經營業務，224,490,000港元或56%來自物業開發及投資經營業務，及179,810,000港元或44%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、電視連續劇、短劇及網絡劇，以及提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務。

於二零二五年，電影相關業務經營業務之收益為619,000港元(二零二四年：2,188,000港元)而其分類虧損為2,483,000港元(二零二四年：85,465,000港元)。本集團目前並無正在製作階段的電影或電視連續劇，而本年度收益主要為代發行費及藝人管理服務費。分類虧損主要包括有關電影版權之已確認減值虧損3,215,000港元(二零二四年：4,800,000港元)，而去年之分類虧損亦包括電影投資之公平價值變動所產生之虧損69,433,000港元，主要為於二零二四年上畫的一齣電影(其票房和收益均不理想)之投資。

近年，電影市場正經歷連番轉型升級。憑著我們在電影行業內的豐富經驗及網絡，本集團認為我們於此分類具備相對優勢。本集團正開始投資於現時在娛樂市場非常流行的短劇及網絡劇。短劇較傳統電影製作更省成本、更快、更安全、更有利可圖及具更高現金流。它們迎合當前市場趨勢，誠長期業務穩定及增長的更合理之選。

## 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·豪舍之物業管理服務。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。

C7物業為一幅地盤面積為4,669平方米的地皮及正在發展成一幢十三層高之樓宇連一個地庫，其建築樓面面積為(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。本集團與澳門一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物業的建築工程於二零二三年十二月十四日動工。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)、一個商業單位及地下層設有144個車位及30個摩托車車位。C7物業於二零二五年一月二十四日封頂並於二零二五年一月十三日取得其預售許可證。佔用許可證則預期於二零二六年年中取得。天璽·湖於二零二五年六月底開始預售，直至二零二五年十二月三十一日有超過220個住宅單位

已訂立預售合同，銷售代價逾1,300,000,000港元。本集團通常會於簽訂預售合同時收取訂金10%，簽訂預售合同起一個月內收取訂金20%，及於佔用許可證發出後一個月收取其餘70%。本集團所收取訂金可用於撥付C7物業的建築工程成本及與C7物業直接相關的銷售開支。

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及特式單位，以及地庫三層設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。狄荳尼·豪舍於二零一九年十二月取得其佔用許可證，並於二零二二年十月開始推售。狄荳尼·豪舍第一座有115個住宅單位，建築樓面面積約為161,000平方呎及第二座面向金蓮花廣場及松山，有115個住宅單位，建築樓面面積約為175,000平方呎。年內，第一座10個住宅單位（建築樓面面積約為16,000平方呎）、第二座16個住宅單位（建築樓面面積約為19,000平方呎）、7個車位及2個摩托車車位已完成銷售，總代價為223,179,000港元。於二零二五年十二月三十一日，尚有100個住宅單位（建築樓面面積約為183,000平方呎）、236個車位及68個摩托車車位未售，其中2個住宅單位（建築樓面面積約為3,000平方呎）及1個車位已簽署臨時買賣協議，總代價為17,518,000港元。

於二零二五年，物業開發及投資經營業務之收益為224,490,000港元（二零二四年：675,240,000港元），而其分類虧損為418,543,000港元（二零二四年：121,106,000港元）。兩個年度所有收益均來自狄荳尼·豪舍的銷售及大廈管理服務費收入。分類虧損主要包括狄荳尼·豪舍之銀行貸款（「定期貸款」）之融資成本63,353,000港元（二零二四年：113,474,000港元）以及澳門物業價格下滑所造成的物業存貨之撇減總額307,769,000港元（二零二四年：28,481,000港元），其中狄荳尼·豪舍之撇減為27,561,000港元（二零二四年：28,481,000港元）及C7物業之撇減為280,208,000港元（二零二四年：無）。

於二零二五年澳門住宅物業市場疲軟，總成交量較二零二四年下跌9%至2,775宗，而價格則大幅下跌。發展商割價傾銷使均價跌至多年低位。旨在穩定樓市的寬鬆政策（如印花稅寬免及放寬按揭等）短期效果有限。預售額上升45%，主因C7物業地理位置獨特優越且該地段沒有其他住宅供應。因應澳門樓市持續低迷，成交疲弱，市場流動性受壓及對短期價格回升的不確定性加劇，本集團採取審慎銷售策略應對，涉及適度下調物業售價等。因此，C7物業已確認於本年度對物業存貨之撇減。此措施屬戰略上必要，可加快庫存週轉及強化本集團的現金流入和整體流動性狀況。本集團犧牲短期利潤換取現金流量產生，冀能在市道艱困中減輕持貨太久所產生的風險，減低融資及持有成本並提升其財務韌性。此戰術性定價舉措亦配合本集團目標，即在當前市場逆風下維持健康的營運彈性及可持續業務發展。

### **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直播電子商務的開發、推廣及經營，並開發及銷售自家品牌產品。隨著直播電子商務行業的競爭日趨激烈，傳統直播的佣金利潤及收入難免受影響。

於二零二五年，我們的商品交易總額（計及銷貨退回後）為人民幣426,836,000（二零二四年：人民幣378,357,000）。多媒體及娛樂經營業務之收益為179,810,000港元（二零二四年：50,788,000港元），而其分類虧損為18,247,000港元（二零二四年：55,780,000港元）。虧損主要包括行政、市場推廣及經營開支。經歷二零二五年的增長後，自家品牌產品的銷售額放緩並於下半年逐步下跌。本集團加大力度擴大其廣告收入及市場推廣服務收入等收益基礎，並降低其經營成本以增加利潤率。收益取得增長及其分類虧損減少證明我們路線正確，本集團將繼續審視並定位此業務板塊及其發展方向。

自家品牌產品的成本架構完全不同。其需盤儲存貨及投入更多資金供研發、生產、倉儲、物流、品質控制、售後服務及退貨。毛利看似高但純利實際更低。經過開拓自家品牌產品兩年後，本集團已定位至開發高價值健康產品，可減省無必要員工成本及保住其利潤率。本集團已與全球知名營養研發公司合作，並於二零二五年七月推出首款益生菌與益生元保健產品「ivywell」。此外，其他健康產品的生產亦將繼續。在市場推廣、顧客認受和收益確認循環帶動下，「ivywell」對經營業績及財務表現的貢獻預期將於二零二六逐步顯現。

### 其他經營業務

就位於狄荳尼·豪舍的商場方面，本集團擬將其發展為購物商場，為狄荳尼·豪舍的住戶及附近居民提供餐廳、商店及日常所需。本集團於二零二四年開設了一間餐廳、一間咖啡廳及一間便利店。於二零二五年內，便利店因持續虧損而關閉。來自餐廳之收益為6,392,000港元（二零二四年：4,974,000港元）。該餐廳表現令人鼓舞，並獲顧客好評。此等業務將不斷擴大其客戶群及提高人均消費額，以達致收支平衡。

### 地區分類

就地區分類方面，收益39,000港元或0%（二零二四年：192,000港元或0%）源自香港，收益224,490,000港元或55%（二零二四年：675,240,000港元或93%）源自澳門，收益180,390,000港元或45%（二零二四年：52,784,000港元或7%）源自中國。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收入。

### 行政開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，行政開支為174,338,000港元（二零二四年：147,094,000港元），即增加19%。該增加主要包括我們的多媒體及娛樂經營業務所產生的行政開支，如產品開發及特許費及顧問費等，以及餐飲經營業務所產生的開支。於年內，儘管員工人數減少，分類為行政開支的僱員福利開支仍達67,123,000港元，較62,178,000港元增加了8%。

## 市場推廣、銷售及發行開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，市場推廣、銷售及發行開支為65,099,000港元（二零二四年：101,043,000港元），即減少36%。市場推廣及銷售開支主要指委聘顧問公司及為狄荳尼·豪舍之代理佣金，以及多媒體及娛樂經營業務所產生的市場推廣開支，包括廣告開支，以維持抖音賬號等直播頻道的曝光度及追隨者數量。上述減少與狄荳尼·豪舍之銷售收益下跌相符。

## 融資成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，融資成本為100,154,000港元（二零二四年：134,827,000港元）已於綜合收入表扣除，主要包括狄荳尼·豪舍建築成本融資之利息63,353,000港元（二零二四年：113,474,000港元）。減少乃由於定期貸款本金金額減少所致。C7物業建築成本融資之建築貸款（定義見下文）及額外貸款（定義見下文）之融資成本81,812,000港元（二零二四年：29,286,000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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之總資產為4,425,795,000港元（二零二四年：4,205,511,000港元），而流動資產淨值則為1,018,194,000港元（二零二四年：2,863,164,000港元），即流動比率為1.4（二零二四年：4.6）。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186,189,000港元（二零二四年：126,425,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之借貸總額為1,977,062,000港元（二零二四年：1,629,316,000港元），其包括定期貸款861,364,000港元（二零二四年：1,057,829,000港元）、有抵押銀行貸款（「有抵押貸款」）82,104,000港元（二零二四年：80,986,000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（二零二四年：165,000,000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（二零二四年：35,000,000港元）、有抵押物業貸款（「建築貸款」）及其應計利息合共647,594,000港元（二零二四年：272,315,000港元）及其額外貸款（「額外貸款」）及其應計利息合共151,837,000港元（二零二四年：無）、其他短期借貸總額15,000,000港元（二零二四年：無）以及租賃負債14,163,000港元（二零二四年：18,186,000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、物業存貨)及受限制現金賬面總值1,473,899,000港元(二零二四年：1,460,572,000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2.85厘(二零二四年：2.85厘)的息差之年利率計息，其最低還款時間表如下：

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荳尼·豪舍銷售所得款項淨額的90%(扣除貸款人接受的直接開支)或處置狄荳尼·豪舍的任何財產或資產。狄荳尼·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838,636,000港元後，未償還結餘為861,364,000港元，已符合首36個月的最低還款規定。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團已償付本金196,465,000港元而定期貸款將於未來12個月內到期。本集團擬就狄荳尼·豪舍的未售單位及商場申請重整定期貸款。根據定期貸款之貸款協議，定期貸款與狄荳尼·豪舍未售單位的市值之比(「貸款價值比率」)須保持在50%或之下。由於定期貸款之貸款價值比率較低，本集團有信心其將可於二零二六年與銀行達成重整定期貸款。

有抵押貸款原貨幣金額342,000,000新台幣(「新台幣」)，以賬面值為152,465,000港元的投資物業作抵押，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(即於二零二五年十二月三十一日為3.15厘)之年利率計息，並將於二零二八年三月十二日到期。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，已有一份承諾函應銀行要求簽署，要求本集團於二零二八年四月十三日前分期償還有抵押貸款。償還分期款為於二零二五年十二月十三日及二零二六年四月十三日各償還12,000,000新台幣(即2,986,000港元)，於二零二六年七月十三日償還237,000,000新台幣(即58,966,000港元)，另於二零二六年十月十三日至二零二八年四月十三日七個季度每季償還11,500,000新台幣(即2,861,000港元)。經於二零二五年十二月十三日償還12,000,000新台幣後，於二零二五年十二月三十一日之未償還結餘為330,000,000新台幣(即82,104,000港元)。

短期貸款以本集團賬面值為40,600,000港元(二零二四年：42,799,000港元)之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，須按月支付並原定於二零二五年十一月二十日到期。於二零二五年十一月十九日，已簽署一份補充貸款協議，以將修訂短期貸款之本金額增至170,000,000港元，其須按季付息並將其到期日延後至二零二六年十一月二十三日。

董事貸款為無抵押，按年利率13.5厘計息，並原定於二零二五年十一月二十日到期。於二零二五年十一月十九日，已簽署一份補充貸款協議以將按月付息修訂為按季付息，並將其到期日延後至二零二六年十一月二十三日。董事貸款之資金來源與及短期貸款相同。償還董事貸款於短期貸款後遞延。

建築貸款旨在為C7物業的建築成本、設計及銷售開支融資。建築貸款之信貸額為550,000,000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2,115,285,000港元(二零二四年：1,670,860,000港元)，並將於提取日後二十八個月(即二零二六年十一月二日)到期。C7物業銷售所得款項須存入一間銀行之扣賬戶口並僅可用作支付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18厘計息每年累計並須於到期時支付。於二零二五年十一月二十五日，已簽署一份貸款協議以將信貸額加大150,000,000港元，而該貸款已提取為額外貸款。額外貸款按年利率16厘計息，須於到期時支付，並將於二零二六年十一月二十五日到期。

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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有銀行及其他信貸融資2,482,104,000港元，已悉數動用。於二零二五年十二月三十一日，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123%(二零二四年：79%)。

於批准本全年業績日期及於二零二五年十二月三十一日，本集團於二零二五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7,758,000港元及8,457,000港元。於截至二零二五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800,000港元，乃由於截至二零二五年十二月三十一日與截至二零二四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。於二零二五年十二月三十一日，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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，概無本公司購股權／獎勵尚未行使、獲授出、行使、失效，已屆滿或註銷。

### 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，賬面總值1,473,899,000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2,115,285,000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；定期存款168,000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；本集團賬面值40,600,000港元之物業已質押作為短期貸款信貸之抵押品；及賬面值152,465,000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在中國之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

於二零二五年十二月三十一日，本集團有未履行承擔518,422,000港元，其中485,106,000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17,270,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

## 或然負債

於二零二五年六月十八日，一間裝修公司（下稱「原告人」）就位於狄荊尼·豪舍之餐廳裝修工程，向本公司全資附屬公司中國星創新發展有限公司（下稱「CSCDL」）提出民事申索，涉及有關位於狄荊尼·豪舍之餐廳裝修工程之未結清裝修費用10,797,000澳門幣、保留金777,000澳門幣及逾期付款利息1,354,000澳門幣。於二零二五年七月十日，原告人與CSCDL簽訂和解協議，據此CSCDL同意於和解協議日期支付4,000,000澳門幣，而餘額7,574,000澳門幣（「申索餘額」）於二零二五年十二月三十一日前清償（不含逾期利息）。清償申索餘額後，本案已告終結。

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用149名員工（二零二四年：237名員工），僱員福利開支（包括董事薪酬）為83,841,000港元（二零二四年：90,799,000港元），其中67,123,000港元（二零二四年：62,178,000港元）分類為行政開支及16,718,000港元（二零二四年：28,621,000港元）分類為市場推廣、銷售及發行開支，整體減少8%。減少主要包括負責在中國的多媒體及娛樂經營業務之自家品牌產品業務（而本集團已重新定位至要求較少人力的高端健康產品）的員工人數減少。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

報告日期末後並無發生重大事項。

## 前景

二零二六年初，澳門物業市場在支持性政策、經濟復甦以及區域融合的推動下，呈現穩健而健康的繁榮。優惠的住房政策減輕了購房負擔，有效激活市場需求，為一手及二手住宅市場注入活力。旅遊及博彩業的持續復甦提升了整體市場信心，而充裕的流動性則為房地產交易提供了堅實的資金支持。位於核心地段的優質住宅項目，如C7物業及狄荳尼·豪舍，預期以穩定的價格及活躍的交易表現突出。澳門與大灣區的深化合作進一步釋放長期發展潛力，持續吸引人才與資金。隨著C7物業於二零二六年年中取得佔用許可證，本集團將確認相應的現金流入，顯著改善集團的現金流狀況。在當前市場逆風下，本集團將持續採取戰術性定價舉措，以配合本集團維持健康營運彈性及可持續業務發展之目標。

在二零二六年，全球多媒體及娛樂經營業務行業將進入穩定、成熟且理性的發展階段。隨著行業監管逐步完善、數字內容普及以及智能技術的穩定應用，多媒體及娛樂經營業務預期將保持適度增長和良性運作，而非激進擴張。本集團預期直播電子商貿在標準化內容創作和專業化運營的支持下，將保持穩定增長，並透過人工智能工具提升運營效率。本集團將在其電子商貿業務中全面部署人工智能技術，以提升運營效率、優化用戶體驗並推動可持續的業務增長。隨著公眾對健康的關注日益增加及平均壽命持續上升，本集團相信高價值健康產品的發展具有長期發展價值及市場潛力，而此將成為集團未來自家品牌產品業務發展的重點方向之一。

鑑於短劇市場的良好前景以及我們在電影行業的豐富經驗與網絡，本集團計劃於下半年推出短劇。在內容開發方面，本集團將堅持港式電影元素，並採取精緻化與差異化策略，旨在培育新的利潤增長點，為集團的未來發展作出貢獻。

展望未來，本集團將繼續把握現有經營業務帶來的利好機遇，努力實現高質量發展，並成功實現其澳門物業價值的變現。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至二零二五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。

## **遵守企業管治**

本公司承諾維持高質素之企業管治。本公司已於截至二零二五年十二月三十一日止年度遵循上市規則附錄C1所載所有守則條文。

## **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二零二五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二零二五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，本公佈所載有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績之數字，與本公司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按照香港會計師公會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並不構成所進行之核證委聘，因此，國衛會計師事務所有限公司就本公佈並不發表意見或作出核證結論。

## 刊登年報

本公司二零二五年年報將於二零二六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](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  
主席  
中國星集團有限公司  
向華強

香港，二零二六年三月三十日

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。