

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**SIN STAR**

**中國華星**

**China Sinostar Group Company Limited**

**中國華星集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：485)

**截至二零二一年三月三十一日止年度  
未經審核年度業績**

## 年度業績

中國華星集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核綜合年度業績，連同二零二零年之比較數字如下。

誠如本公告「審核委員會審閱未經審核年度業績」一段所述之原因，本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年度業績審核程序於本公告日期尚未完成。

未經審核綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	29,542	71,177
銷售成本		(20,498)	(48,827)
毛利		9,044	22,350
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後 之重估虧損		(1,447)	-
使用權資產轉撥至投資物業後之重估 虧損		(1,499)	-
其他收益及虧損		97	149
行政開支		(18,152)	(41,499)
財務成本		(3,427)	(3,077)
來自持續經營業務之除稅前虧損	5	(15,384)	(22,077)
所得稅開支	6	(44)	(2,617)
年度來自持續經營業務之虧損		(15,428)	(24,694)
<b>已終止經營業務</b>			
年度來自已終止經營業務之虧損		-	(4,533)
年度虧損		(15,428)	(29,227)
<b>其他全面收益(虧損)：</b>			
<b>持續經營業務</b>			
隨後重新分類或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 —換算		29,467	(25,454)

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>已終止經營業務</b>		
隨後重新分類或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		
— 換算	—	916
— 出售附屬公司時重新分類調整	—	(13,922)
年度來自己終止經營業務之其他全面虧損	—	(13,006)
年度來自持續經營業務及已終止經營業務之其他全面收益(虧損)	<b>29,467</b>	(38,460)
<b>年度全面收益(虧損)總額</b>	<b>14,039</b>	(67,687)
<b>本公司擁有人應佔虧損：</b>		
來自持續經營業務之虧損	(15,428)	(24,694)
來自己終止經營業務之虧損	—	(420)
	(15,428)	(25,114)
<b>非控股權益應佔虧損：</b>		
來自己終止經營業務之虧損	—	(4,113)
	(15,428)	(29,227)
<b>下列人士應佔全面收益(虧損)總額：</b>		
本公司擁有人	14,039	(63,574)
非控股權益	—	(4,113)
	14,039	(67,687)
	<b>港仙</b>	<b>港仙</b> (經重列)
<b>本公司擁有人應佔每股虧損：</b>	8	
基本及攤薄		
— 持續經營業務	(7.25)	(11.62)
— 已終止經營業務	—	(0.20)
	(7.25)	(11.82)

未經審核綜合財務狀況表  
於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	60,804	19,760
物業、廠房及設備		40,014	41,482
使用權資產		942	40,054
		<u>101,760</u>	<u>101,296</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	10	40,325	74,011
發展中待售物業		103,121	36,312
持作出售之物業		135,432	142,958
銀行結餘及現金		12,087	13,808
		<u>290,965</u>	<u>267,089</u>
<b>流動負債</b>			
應付一名董事款項		177	205
應付直接控股公司款項		2,244	698
應付關聯公司款項		66	66
貿易應付款項及應計費用	11	27,642	26,408
租賃負債		1,205	1,286
合約負債		7,433	154
即期稅項負債		6,910	7,347
借貸		22,502	–
		<u>68,179</u>	<u>36,164</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>222,786</u>	<u>230,925</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>324,546</u>	<u>332,221</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		–	20,742
應付債券		11,500	11,500
租賃負債		–	972
		<u>11,500</u>	<u>33,214</u>
<b>資產淨值</b>		<u>313,046</u>	<u>299,007</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	2,128	42,568
儲備		310,918	256,439
<b>總權益</b>		<u>313,046</u>	<u>299,007</u>

# 未經審核綜合財務報表附註

## 截至二零二一年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之直接控股公司為達榮資本有限公司，該公司於薩摩亞註冊成立。本公司之最終控股公司為遼寧實華(集團)房地產開發有限公司，該公司於中華人民共和國（「中國」）成立。

### 2. 採納新訂／經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

綜合財務報表乃按與二零一九年／二零二零年綜合財務報表所採納一致的會計政策編製，惟採納以下與本集團相關及自本年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則除外：

香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義

#### 香港會計準則第1號及第8號之修訂：重大之定義

該等修訂澄清重要的定義，並統一香港財務報告準則採用的定義。

#### 香港財務報告準則第3號之修訂：業務之定義

該等修訂（其中包括）修訂業務之定義，並就評估所收購流程是否屬實質性提供新指引。

採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則並不會對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。

#### 香港財務報告準則的未來變動

於綜合財務報表獲批准之日，香港會計師公會已頒佈以下於本年度尚未生效（本集團未有提前採納）之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病相關租金寬減 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第37號之修訂	履行合約之成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二零年週期 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號之修訂	會計政策披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</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	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>5</sup>

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 生效日期待定

本集團正在對未來採納新訂／經修訂香港財務報告準則可能出現的影響作出詳盡評估。迄今為止，管理層認為採納新訂／經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表構成任何重大影響。

### 3. 收益

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>持續經營業務：</b>		
<i>香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益：</i>		
物業開發及銷售	<b>23,018</b>	65,873
物業管理	<b>461</b>	316
水電站運營管理	<b>5,144</b>	3,916
	<b>28,623</b>	70,105
 <i>其他來源收益：</i>		
經營租賃所得的租金收入		
— 固定租賃款項	<b>681</b>	765
— 可變租賃款項	<b>238</b>	307
	<b>919</b>	1,072
	<b>29,542</b>	71,177

### 4. 分類資料

分類資料針對各經營分類所交付貨品及服務之種類，乃向本公司執行董事(即主要經營決策者)報告，以供其分配資源及評估分類業績之用。

本集團之經營分類如下：

#### 持續經營業務：

- (1) 物業開發及銷售(「物業開發」)
- (2) 物業投資
- (3) 物業管理
- (4) 水電站運營管理(「水電業務」)

已終止經營業務：

(1) 電子產品(指消費電子影音設備、卡拉OK設備及配件)設計及銷售

(2) 證券買賣

截至二零二零年三月三十一日止年度，於出售豐威控股有限公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)後，本集團不再從事電子產品設計及銷售以及證券買賣業務。出售集團的電子產品設計及銷售以及證券買賣業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」於綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。

(a) 分類收益及業績

	截至二零二一年三月三十一日止年度				
	持續經營業務				
	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	總計
	千港元	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)	(未經審核)
收益	<u>23,018</u>	<u>919</u>	<u>461</u>	<u>5,144</u>	<u>29,542</u>
分類業績	(3,170)	(4,639)	(143)	1,232	(6,720)
利息收入					22
未分配開支					(5,259)
財務成本					<u>(3,427)</u>
除稅前虧損					<u>(15,384)</u>

	截至二零二零年三月三十一日止年度						
	持續經營業務					已終止	總計
	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	小計	經營業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	<u>65,873</u>	<u>1,072</u>	<u>316</u>	<u>3,916</u>	<u>71,177</u>	<u>329,170</u>	<u>400,347</u>
分類業績	2,284	(1,656)	(140)	399	887	(11,491)	(10,604)
利息收入					34	-	34
未分配開支					(20,008)	-	(20,008)
出售附屬公司收益					87	7,349	7,436
應佔聯營公司業績					-	(294)	(294)
財務成本					<u>(3,077)</u>	<u>(2,395)</u>	<u>(5,472)</u>
除稅前虧損					<u>(22,077)</u>	<u>(6,831)</u>	<u>(28,908)</u>

(b) 分類資產及負債

於二零二一年三月三十一日  
持續經營業務

	物業開發 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	水電業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>					
分類資產	286,664	67,514	377	36,597	391,152
未分配公司資產					1,573
<b>合計總資產</b>					<b>392,725</b>
<b>負債</b>					
分類負債	29,453	4,680	1,354	1,918	37,405
未分配公司負債					42,274
<b>合計總負債</b>					<b>79,679</b>

於二零二零年三月三十一日  
持續經營業務

	物業開發 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經審核)	物業管理 千港元 (經審核)	水電業務 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
<b>資產</b>					
分類資產	260,427	67,631	76	34,854	362,988
未分配公司資產					5,397
<b>合計總資產</b>					<b>368,385</b>
<b>負債</b>					
分類負債	23,087	2,005	990	1,802	27,884
未分配公司負債					41,494
<b>合計總負債</b>					<b>69,378</b>

未分配公司資產主要指總辦事處及不活躍附屬公司持有的資產。

未分配公司負債主要指應付直接控股公司／一名董事／關聯公司款項、借貸、應付債券及總辦事處及不活躍附屬公司產生的負債。

(c) 其他分類資料

二零二一年三月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	其他分類	總計
	千港元	千港元	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)	(未經審核)	(未經審核)
納入分類業績或分類資產						
計量之款項：						
增購物業、廠房及設備	14	-	-	-	-	14
物業、廠房及設備折舊	3	582	-	2,785	13	3,383
使用權資產折舊	-	1,642	-	-	1,257	2,899
物業、廠房及設備轉撥至						
投資物業後之重估虧損	-	1,447	-	-	-	1,447
使用權資產轉撥至投資						
物業後之重估虧損	-	1,499	-	-	-	1,499

二零二零年三月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	其他分類	小計	已終止	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
納入分類業績或分類資產計								
量之款項：								
增購物業、廠房及設備	-	659	-	-	-	659	4,037	4,696
增購使用權資產	-	-	-	-	2,513	2,513	-	2,513
已授出特許權	12,469	-	-	-	-	12,469	-	12,469
貿易應收款項虧損撥備	-	-	-	-	-	-	1,037	1,037
其他應收款項虧損撥備	-	-	-	-	-	-	2,964	2,964
物業、廠房及設備折舊	-	556	-	2,726	898	4,180	1,494	5,674
使用權資產折舊	-	1,608	-	-	314	1,922	3,197	5,119
陳舊及滯銷存貨撥備	-	-	-	-	-	-	2,491	2,491

(d) 地區分類

本集團來自外部客戶之收益(按客戶所在地區)及有關其非流動資產資料(按資產所在地區)之詳情如下：

來自外部客戶之收益

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
中國	<u>29,542</u>	<u>71,177</u>

非流動資產

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
香港	942	2,212
中國	<u>100,818</u>	<u>99,084</u>
	<u>101,760</u>	<u>101,296</u>

(e) 主要客戶資料

佔本集團總收益10%或以上之客戶收益載列如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
客戶A(物業開發)	(附註)	33,647
客戶B(水電業務)	<u>5,144</u>	<u>(附註)</u>

附註：於相關年度的收益並未貢獻本集團總收益10%或以上。

## 5. 來自持續經營業務之除稅前虧損

於扣除以下各項後呈列：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>持續經營業務：</b>		
員工成本(包括董事酬金)：		
—工資及薪金	1,480	5,580
—定額供款計劃之供款	132	181
	<u>1,612</u>	<u>5,761</u>
核數師酬金	770	800
已授出特許權(計入行政開支)(附註)	—	12,469
銷售存貨成本	20,498	48,827
以下各項之折舊：		
—物業、廠房及設備	3,383	4,180
—使用權資產	2,899	1,922
法律及專業費用	1,865	6,615
短期租賃開支	—	4,334
	<u>—</u>	<u>4,334</u>

附註： 截至二零二一年三月三十一日止年度，概無就出售物業授出特許權(二零二零年：12,469,000港元)。

## 6. 所得稅開支

香港利得稅以本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算。由於本集團於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無於兩個年度就香港利得稅計提撥備。

有關中國內地業務運營之中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃根據現行法例、詮釋及有關慣例就本年度估計應課稅溢利按稅率25%(二零二零年：25%)計算。

土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率30%至60%徵收。

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
本年度		
企業所得稅	44	26
土地增值稅	—	2,591
	<u>44</u>	<u>2,617</u>



## 9. 投資物業

千港元

按公平值	
於二零一九年四月一日(經審核)	21,126
匯率調整	(1,366)
	<hr/>
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日(經審核)	19,760
轉撥自使用權資產	37,819
轉撥自物業、廠房及設備	1,549
匯率調整	1,676
	<hr/>
於二零二一年三月三十一日(未經審核)	<u>60,804</u>

管理層決定於二零二一年二月將位於中國租賃土地上的若干物業(「轉讓物業」)的用途由自用改為出租以賺取租金收入。本集團已製定租賃轉讓物業的經營計劃，該計劃已於二零二一年二月獲管理層批准，而本集團一直計劃開發轉讓物業作出租用途。

賬面值為37,819,000港元的使用權資產及賬面值為1,549,000港元的相關租賃物業裝修改進已於二零二一年二月轉入投資物業，並使用公平值模式計量。轉讓物業於轉讓日期之公平值合共為39,368,000港元，導致於損益確認之重估虧損2,946,000港元。

管理層已於報告期末重新評估轉讓物業的公平值，並認為其公平值並無重大變動。

## 10. 貿易應收款項、按金及其他應收款項

於報告期末，貿易應收款項(扣除虧損撥備)基於發票日期(與各確認日期相近)之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
0至30日	368	4,329
31至60日	5	-
61至90日	10	284
超過90日	<u>3,066</u>	<u>20,286</u>
	<u>3,449</u>	<u>24,899</u>

## 11. 貿易應付款項及應計費用

於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
0至30日	415	873
超過90日	8,052	7,812
	<u>8,467</u>	<u>8,685</u>

## 12. 股本

附註	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
<b>法定股本：</b>			
於二零一九年四月一日、 二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日(經審核)			
股份合併	0.01 0.19	50,000,000,000 (47,500,000,000)	500,000 -
	<u>0.20</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>500,000</u>
股份拆細	(0.19)	47,500,000,000	-
	<u>0.01</u>	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
於二零二一年三月三十一日 (未經審核)			
<b>已發行及繳足股本：</b>			
於二零一九年四月一日(經審核) 收購一間附屬公司時配發及 發行股份			
(a)	0.01 0.01	3,976,797,561 280,000,000	39,768 2,800
	<u>0.01</u>	<u>4,256,797,561</u>	<u>42,568</u>
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日(經審核)			
股份合併	0.01 0.19	4,256,797,561 (4,043,957,683)	42,568 -
	<u>0.20</u>	<u>212,839,878</u>	<u>42,568</u>
股本削減	(0.19)	-	(40,440)
	<u>0.01</u>	<u>212,839,878</u>	<u>2,128</u>
於二零二一年三月三十一日 (未經審核)			

附註：

- (a) 於二零一九年四月十日，本公司發行280,000,000股每股面值0.01港元的普通股，作為收購附屬公司的部分代價。該等股份在各方面與現有股份享有同等權益。
- (b) 如本公司日期為二零二零年八月二十一日之通函所詳述，本公司擬進行股本重組，包括(其中包括)(i)本公司法定股本中每二十股每股0.01港元的已發行及未發行股份合併為一股每股0.20港元的合併股份；(ii)將每股已發行合併股份的面值由0.20港元削減至0.01港元，方法為透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行合併股份0.19港元為限)；(iii)將每股0.20港元的未發行合併股份拆細為二十股每股0.01港元的普通股；及(iv)將股本削減產生的進賬額轉撥至本公司之實繳盈餘賬戶。本公司股東已於本公司於二零二零年九月十四日召開的股東特別大會上通過一項特別決議案。資本重組於二零二零年九月十七日生效。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

為配合本集團的業務策略及發展方向，本集團已於以前年度重新分配其資源及重組其資產組合，以擴大其於物業開發及相關服務分部的業務範圍。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團大部分收益來自物業開發及水電業務，少部分收益來自物業投資及物業管理業務。

二零二零年，2019冠狀病毒病疫情及其後的浪潮於世界各區蔓延，持續打擊全球經濟。儘管疫情防控措施已實施超過一年，但全球經濟復甦的進程、時間及速度相對緩慢，且仍充滿不確定性。生計面臨巨大挑戰，全球經濟前景及當地商業環境仍然低迷。來年主要經濟體的恢復將取決於2019冠狀病毒病疫情及疫苗的發展，以及全球公共衛生情況。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的建設進度及物業銷售在一定程度上不可避免地受2019冠狀病毒病疫情影響。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約29,542,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的收益約71,177,000港元減少約58%。行政開支由截至二零二零年三月三十一日止年度的約41,499,000港元減至截至二零二一年三月三十一日止年度的約18,152,000港元，乃主要由於本集團實施的節省成本措施導致員工成本及辦公室租金減少。截至二零二一年三月三十一日止年度，轉撥至投資物業後之物業、廠房及設備重估虧損及使用權資產重估虧損分別約1,447,000港元及約1,499,000港元。此外，截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得財務成本約3,427,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的約3,077,000港元增加約11%，此乃由於用於本集團再融資及一般企業用途的借貸及應付債券所致。因此，截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得年內來自經營業務之虧損約15,428,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的約24,694,000港元減少約38%。

截至二零二零年三月三十一日止年度，扣除出售本集團一間附屬公司(即豐威控股有限公司)所得收益約7,349,000港元，本集團錄得來自已終止經營業務之虧損約4,533,000港元。有關進一步詳情，請參閱本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報。因此，本集團的年內虧損由截至二零二零年三月三十一日止年度的約29,227,000港元減至截至二零二一年三月三十一日止年度的約15,428,000港元。

## 物業開發

憑藉管理層的經驗及人脈，緊跟本公司的業務方向，本集團自二零一八財政年度開始從事物業開發業務。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團於中國擁有三項物業開發項目，即西關項目、八卦城項目一及八卦城項目二。截至二零二一年三月三十一日止年度，來自物業開發的收益源自銷售西關項目餘下已竣工物業。

### 西關項目

項目位於中國遼寧省本溪市桓仁縣西關村，佔地面積為46,242.6平方米及建築面積為80,462平方米。西關項目包括19棟樓宇，建造775個住宅單位以及30個商業單位及121個車庫。西關項目建設工程於截至二零一九年三月三十一日止年度內竣工。

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度出售總佔地面積的約6%，並取得總合約銷售額約23,018,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度錄得出售總佔地面積的約15%，並取得總合約銷售額約65,873,000港元。

### 八卦城項目一

項目位於中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城，佔地面積為約5,023平方米及建築面積為約7,500平方米，用於其他商業用途。儘管該土地的物業自二零二零年三月三十一日止年度起已開始準備施工，但施工進度於年內因2019冠狀病毒病疫情爆發及蔓延導致延誤。八卦城項目一預期將分別於二零二一年第三季度及最後一個季度竣工及出售，由3棟主樓宇及約38個商業單位組成，為社區創建一個市場。

### 八卦城項目二

項目位於中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城，佔地面積約為9,188.2平方米及建築面積約為14,700平方米，用於其他商業用途。八卦城項目二現處於施工前準備的初步階段。

八卦城項目一和八卦城項目二位於中國遼寧省桓仁滿族自治縣中心社區，為中國全國唯一的太極八卦城恢復改造項目的重要組成部份，具有極強的民族特色和歷史意義。兩個項目位於中國遼寧省桓仁滿族自治縣政府廣場旁，是集

合工作、生活、教育及旅遊的綜合體。兩個項目規劃包括步行街、辦公樓、零售店、商場、旅遊及歷史文化配套設施。八卦城項目一及八卦城項目二預計將為本集團帶來增長及提升本集團未來業務表現。

在中國政府對2019冠狀病毒病疫情採取非常規方法及有效及定期的控制和措施下，截至二零二一年三月三十一日止年度，2019冠狀病毒病疫情於中國的蔓延相對受控。然而，為響應中國政府實施的相關長期隔離、檢疫及封鎖措施，我們在中國的建築工地暫時關閉，後來改為彈性工作時間。施工進度不可避免受到延誤，導致本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的銷售表現下降。

儘管截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團開展更多營銷及推廣活動，以帶動物業銷售，但截至二零二一年三月三十一日止年度錄得分類虧損約3,170,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度錄得分類溢利約2,284,000港元。

儘管如此，在中國政府發佈的國家戰略「房住不炒」總方針的指導及當地機構作出恢復及穩定社區金融、經濟及就業的努力下，董事局對中國物業開發行業持正面態度，並將積極跟進及響應該等政策的調整及要求，並抓住物業開發市場的潛在機遇，從而提升股東價值。

## 物業投資

物業投資產生之收益主要來自出租多幅位於中國遼寧省本溪市的中國土地作商業用途。截至二零二一年三月三十一日止年度，收益約為919,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的約1,072,000港元減少約14%。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度分別錄得分類虧損約4,639,000港元及約1,656,000港元。

## 物業管理

為補充物業開發業務，截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團開始從事物業管理業務，並為西關項目的住宅及商業物業提供全面物業管理服務。本集團致力於向客戶提供最高服務水準及提供用戶為本服務。緊隨八卦城項目一

和八卦城項目二建造完成後，預期本集團將投放更多資源於建立一個專業的物業管理團隊，為一線及後勤員工提供綜合物業管理培訓，獲取及改善物業管理系統及服務，以迎合不斷增加的需求。

截至二零二一年三月三十一日止年度的收益及分類虧損分別約461,000港元及約143,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度的收益及分類虧損分別約316,000港元及約140,000港元。

## 水電業務

自二零一六財政年度起，本集團開始從事清潔及可再生能源業務。收益產生自中國北部兩家水電站的營運管理，該等水電站連接國家電網且主要作工業用途。清潔及可再生能源業務於年內為本集團的穩定收入帶來貢獻。

截至二零二一年三月三十一日止年度之收益及分類溢利分別為約5,144,000港元及約1,232,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度之收益及分類溢利分別為約3,916,000港元及約399,000港元。

然而，清潔及可再生能源的可持續發展乃全球趨勢。本集團相信對可再生能源業務的持續投資將令本集團長期受益並可為本集團帶來可持續收益。

## 展望

二零二一財政年度是不平凡的一年，不斷變化的2019冠狀病毒病疫情仍然為全球經濟及當地商業活動帶來壓力。在外部環境依然嚴峻的情況下，預期來年全球經濟仍將收縮，商業氣氛將趨於低迷。儘管外部因素及挑戰令本集團來年處境更為艱難，但本集團仍將繼續維持審慎投資及業務策略，並堅守其業務模式多樣化策略，打造不同業務分部，增強及擴展其收益流，從而為本集團帶來更好的業績及前景。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為12,087,000港元，而於二零二零年三月三十一日約為13,808,000港元。

於二零二一年三月三十一日，資產負債比率為0.11(二零二零年三月三十一日：0.11)，乃按借貸及應付債券總額除以權益總額計算得出。本集團之資產負債比率維持穩定及正常水平。本集團將繼續監控及管理其財務結構及發展進程中的潛在風險。

於二零二一年三月三十一日，流動比率為4.27(二零二零年三月三十一日：7.39)。流動比率下跌乃由於流動負債項下將於未來十二個月內到期之借貸分類。本集團之流動比率維持在正常水平。

## 財務架構

本集團以權益及借貸作為營運資本。於二零二一年三月三十一日，本集團之借貸約為22,502,000港元(二零二零年三月三十一日：20,742,000港元)以及應付債券約為11,500,000港元(二零二零年三月三十一日：11,500,000港元)，用於本集團再融資及一般企業用途。於二零二一年三月三十一日，本集團之借貸及應付債券分別按12%(二零二零年三月三十一日：12%)及6%至6.5%(二零二零年三月三十一日：6%至6.5%)計息。

## 資本架構

如本公司日期為二零二零年八月二十一日之通函所詳述，本公司擬進行股本重組，包括(其中包括)(i)本公司法定股本中每二十股每股0.01港元的已發行及未發行股份合併為一股每股0.20港元的合併股份；(ii)將每股已發行合併股份的面值由0.20港元削減至0.01港元，方法為透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行合併股份0.19港元為限)；(iii)將每股0.20港元的未發行合併股份拆細為二十股每股0.01港元的普通股；及(iv)將股本削減產生的進賬額轉撥至本公司之實繳盈餘賬戶(「股本重組」)。於股本重組生效前，本公司合共有50,000,000,000每股0.01港元的已發行普通股。本公司股東已於本公司於二零二零年九月十四日召開的股東特別大會(「二零二零年股東特別大會」)上通過一項特別決議案。資本重組於二零二零年九月十七日生效，自此本公司的法定股本為500,000,000港元，分為50,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

## 匯率波動風險

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的交易主要以港元及人民幣計值。於截至二零二一年三月三十一日止年度內並無外幣對沖。本集團並無面臨重大外匯波動風險，乃由於管理層密切監控相關外幣並考慮將於有必要時對沖重大外幣風險。

## 資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團獲授之借貸約為22,502,000港元(二零二零年三月三十一日：20,742,000港元)，由本集團投資物業約21,436,000港元(二零二零年三月三十一日：19,760,000港元)作擔保，並於二零二一年五月三日償還。於二零二一年五月二日，借貸條款延後一年至二零二二年五月二日，所有其他條款維持不變。

於二零二一年三月三十一日，約15,391,000港元(二零二零年三月三十一日：14,133,000港元)的本集團之發展中待售物業已抵押進行擔保授予第三方共本金額約28,127,000港元(二零二零年三月三十一日：25,928,000港元)之銀行融資。

## 或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

## 僱員

於二零二一年三月三十一日，本集團共有僱員21名(二零二零年三月三十一日：25名)，其中18名(二零二零年三月三十一日：22名)為海外僱員。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的員工成本總額約為1,612,000港元(二零二零年：5,761,000港元)。

僱員之薪酬、升職、加薪及酌情花紅乃根據個人及本集團的表現、專業程度及工作經驗，並參考現行市場慣例及標準評估。此外，本集團亦提供員工保險、退休計劃及培訓計劃等員工福利。

## 重大收購及出售事項

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度並無任何重大收購或出售事項。

## 所持之重大投資

除「業務回顧」一段所披露外，本集團截至二零二一年三月三十一日止年度並無持有任何重大投資。

## 有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本節「業務回顧」、「展望」及「重大收購及出售事項」段落所披露外，本集團將積極於不同行業及業務領域尋求潛在機遇。然而，於本公告日期，本集團並未就重大投資或收購資本資產簽立任何具法律約束力之協議，亦無任何有關重大投資或資本資產之計劃。

## 末期股息

於截至二零二一年三月三十一日止年度，董事不建議派付末期股息(二零二零年：無)。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司或其附屬公司概無購買或贖回本公司任何上市證券。

## 更換核數師

茲提述本公司日期為二零二零年五月十八日之公告，中匯安達會計師事務所有限公司辭任本集團之核數師，自二零二零年五月十五日起生效，而中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)獲委任為本公司核數師以填補中匯安達會計師事務所有限公司辭任後產生的臨時空缺，自二零二零年五月十八日起生效。

## 企業管治

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文(「守則條文」)作為其本身企業管治常規守則及指引。除下列各項外，本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度及直至本公告日期一直遵守守則條文之規定：

1. 根據守則條文第A.4.2條，各董事(包括擁有特定委任年期之董事)須最少每三年輪值告退一次。本公司乃根據私人法一九八九年百慕達升岡國際有限公司法(「一九八九年法」)於百慕達註冊成立。根據一九八九年法第3(e)章，擔任執行主席或董事總經理之董事毋須根據本公司之公司細則(「公司細則」)規定於各股東週年大會上輪值告退。由於本公司受到一九八九年法之條文約束，公司細則不得作出修訂以全面反映守則條文第A.4.2條之規定。

為遵守守則條文第A.4.2條，全體董事將自願於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值告退一次，且退任董事符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

2. 根據守則條文第E.1.2條，董事局主席應出席股東週年大會。董事局主席王晶先生因其他事務未能出席本公司於二零二零年九月三十日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。執行董事王星喬先生作為二零二零年股東週年大會主席，與其他管理層成員出席二零二零年股東週年大會，均具備足夠才幹於二零二零年股東週年大會上回答提問並於二零二零年股東週年大會上稱職地回答了問題。
3. 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事與其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的了解。獨立非執行董事蘇波先生、唐生智先生及曾冠維先生由於2019冠狀病毒病疫情導致的旅遊限制而未能出席二零二零年股東週年大會及二零二零年股東特別大會。二零二零年股東週年大會及二零二零年股東特別大會在外聘核數師出席及本公司執行董事兼行政總裁王星喬先生主持下順利進行。

為遵守守則條文，本公司將繼續為全體董事提供所有股東大會的適當資料及採取一切合理措施，審慎安排時間，盡可能令全體董事出席股東大會。

除上文所披露外，董事認為，截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司已遵守全部守則條文及(如適用)守則條文之適用建議最佳常規。

### **董事進行證券交易之標準守則**

公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，確認彼等於截至二零二一年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

## 審核委員會審閱未經審核年度業績

本公司尚未完成截至二零二一年三月三十一日止年度之年度業績審核，乃由於本集團主要附屬公司及營運所在地中國北部爆發冠狀病毒所致。

核數師尚未根據上市規則第13.49(1)條及第13.49(2)條的要求對本公告所載未經審核年度業績進行核對。

核數師完成審核流程後，本公司將就核數師核證後之年度業績以及與本公告所載未經審核年度業績之間的重大差異(如有)另行刊發公告。本公司預期將於二零二一年七月三十一日或之前獲得核數師核證，且將於適當時另行刊發公告。

本公告所載截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核年度業績已經由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱，審核委員會由三名獨立非執行董事構成，且直接向董事局報告。審核委員會定期與本集團高級管理層及外聘核數師會晤以審閱本集團財務申報、內部控制系統及本公司財務報表。

## 延遲刊發截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核年度業績以及延遲寄發截至二零二一年三月三十一日止年度之年報

由於爆發冠狀病毒導致審核流程中斷，本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(「**年報**」)(載有上市規則所規定之所有資料)以及截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核年度業績將延遲刊發。

於審核流程完成後，本公司將就核數師核證後之截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合年度業績以及與本公告所載未經審核綜合年度業績之間的重大差異(如有)另行刊發公告。

此外，倘在完成審核流程方面有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。本公司預期審核流程將於二零二一年七月三十一日或之前完成。

## 刊發未經審核年度業績及年報

未經審核年度業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.00485.hk](http://www.00485.hk))。有關本公司年度業績的任何進一步公告亦將適時刊載於上述網站。年報(載有上市規則所規定之所有資料)將適時寄發予本公司股東並於上述網站上刊發。

本公告所載有關本集團年度業績之財務資料未經審核，亦未獲得核數師核證。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

代表  
中國華星集團有限公司  
執行董事及行政總裁  
王星喬

香港，二零二一年六月二十九日

於本公告日期，董事局包括執行董事王晶先生、王星喬先生及趙爽先生；及獨立非執行董事蘇波先生、曾冠維先生及唐生智先生。