

**SIN STAR**  
**中國華星**

**中國華星集團有限公司**  
**China Sinostar Group Company Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號: 485



**2021/2022**  
**中期業績報告**



## 目錄

- 2 公司資料
- 3 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 4 簡明綜合財務狀況表
- 6 簡明綜合權益變動表
- 7 簡明綜合現金流量表
- 8 簡明綜合財務報表附註
- 16 管理層討論與分析
- 23 其他資料

## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

王晶(主席)  
王星喬(行政總裁)  
趙爽

#### 獨立非執行董事

蘇波  
唐生智  
曾冠維

### 公司秘書

林偉基

### 核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

### 審核委員會

蘇波(主席)  
唐生智  
曾冠維

### 薪酬委員會

唐生智(主席)  
蘇波  
曾冠維

### 提名委員會

王晶(主席)  
唐生智  
曾冠維

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 律師

樂博律師事務所有限法律責任合夥

### 香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

### 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

### 香港主要營業地點及聯繫資料

香港  
九龍長沙灣道788號  
羅氏商業廣場30樓3007室  
電話：(852) 2286 0728  
傳真：(852) 2286 0727  
網址：www.00485.hk  
電子郵件：office@00485.hk

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	3	21,480	14,034
銷售成本		<u>(14,672)</u>	<u>(9,892)</u>
毛利		6,808	4,142
其他收益及虧損	5	28	119
行政開支		(9,728)	(6,213)
財務成本		<u>(1,751)</u>	<u>(1,680)</u>
除稅前虧損	6	(4,643)	(3,632)
所得稅開支	7	<u>-</u>	<u>-</u>
期間虧損		(4,643)	(3,632)
其他全面收益：			
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		<u>6,172</u>	<u>14,561</u>
期間全面收益總額		<u>1,529</u>	<u>10,929</u>
本公司擁有人應佔期間全面收益總額		<u>1,529</u>	<u>10,929</u>
		港仙	港仙
每股虧損			
— 基本及攤薄	9	<u>(2.18)</u>	<u>(1.71)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	61,815	60,804
物業、廠房及設備	10	39,338	40,014
使用權資產	10	314	942
		<b>101,467</b>	<b>101,760</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	11	42,672	40,325
發展中待售物業	12	112,549	103,121
持作出售之物業		125,425	135,432
銀行結餘及現金		12,647	12,087
		<b>293,293</b>	<b>290,965</b>
<b>流動負債</b>			
應付一名董事款項	13	166	177
應付直接控股公司款項	13	743	2,244
應付關聯公司款項	13	66	66
貿易應付款項及應計費用	14	29,412	27,642
租賃負債		413	1,205
合約負債		8,513	7,433
即期稅項負債		6,496	6,910
借貸	15	22,876	22,502
應付債券	16	7,500	—
		<b>76,185</b>	<b>68,179</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>217,108</b>	<b>222,786</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>318,575</b>	<b>324,546</b>

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付債券	16	<u>4,000</u>	<u>11,500</u>
		<u>4,000</u>	<u>11,500</u>
資產淨值		<u>314,575</u>	<u>313,046</u>
股本及儲備			
股本	17	<u>2,128</u>	<u>2,128</u>
儲備		<u>312,447</u>	<u>310,918</u>
總權益		<u>314,575</u>	<u>313,046</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日 (經審核)	2,128	394,379	182	577,204	64,349	(725,196)	313,046
期間虧損	-	-	-	-	-	(4,643)	(4,643)
其他全面收益： 換算海外業務產生之匯兌 差額	-	-	6,172	-	-	-	6,172
期間全面收益總額	-	-	6,172	-	-	(4,643)	1,529
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	2,128	394,379	6,354	577,204	64,349	(729,839)	314,575
於二零二零年四月一日 (經審核)	42,568	394,379	(29,285)	577,204	23,909	(709,768)	299,007
期間虧損	-	-	-	-	-	(3,632)	(3,632)
其他全面收益： 換算海外業務產生之匯兌 差額	-	-	14,561	-	-	-	14,561
期間全面收益總額	-	-	14,561	-	-	(3,632)	10,929
與擁有人之交易： 注資與分配：							
股本削減	(40,440)	-	-	-	40,440	-	-
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	2,128	394,379	(14,724)	577,204	64,349	(713,400)	309,936

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營活動所用之現金流量淨額	<u>(141)</u>	<u>(14,727)</u>
<b>投資活動</b>		
已收利息	12	12
(償還直接控股公司款項)直接控股公司墊款	(1,501)	3,331
償還一名董事款項	(11)	(43)
購買物業、廠房及設備	-	(14)
投資活動(所用)產生之現金流量淨額	<u>(1,500)</u>	<u>3,286</u>
<b>融資活動</b>		
已付借貸利息	-	(1,261)
已付租賃負債利息	(21)	(65)
已發行債券之已付利息	(175)	(354)
償還租賃負債	(792)	(632)
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(988)</u>	<u>(2,312)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<b>(2,629)</b>	<b>(13,753)</b>
於報告期初之現金及現金等價物	<b>12,087</b>	<b>13,808</b>
匯率變動之影響	<b>3,189</b>	<b>10,292</b>
於報告期末之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	<b>12,647</b>	<b>10,347</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第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」)附錄十六所載之適用披露規定所編製。

該等簡明綜合財務報表須與二零二一年年度財務報表一併閱讀。除採納由香港會計師公會頒佈並於二零二一年四月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外，簡明綜合財務報表乃根據與截至二零二一年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納的相同會計政策而編製。

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈之與本集團相關的香港財務報告準則並由本期間開始生效之修訂：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、利率基準改革—第二階段  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號  
及香港財務報告準則第16號之修訂

上述準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之簡明綜合財務報表並無任何重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 3. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收益：		
物業開發及銷售	16,246	10,065
物業管理	281	192
水電站運營管理	4,328	3,357
	<u>20,855</u>	<u>13,614</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入：		
— 固定租賃付款	496	297
— 可變租賃付款	129	123
	<u>625</u>	<u>420</u>
	<u>21,480</u>	<u>14,034</u>

除簡明綜合財務報表附註4之分部披露所顯示的資料外，香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收益按以下方式分列：

	截至二零二一年九月三十日止六個月			
	物業開發 及銷售 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	水電站 運營管理 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
交易價格類型：				
按固定價格	16,246	281	4,328	20,855
收益確認時間：				
於某個時點	16,246	-	-	16,246
於某個時段	-	281	4,328	4,609
	16,246	281	4,328	20,855
	截至二零二零年九月三十日止六個月			
	物業開發 及銷售 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	水電站 運營管理 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
交易價格類型：				
按固定價格	10,065	192	3,357	13,614
收益確認時間：				
於某個時點	10,065	-	-	10,065
於某個時段	-	192	3,357	3,549
	10,065	192	3,357	13,614

由於本集團之所有收益來自中華人民共和國(「中國」)市場，故並未呈列地區資料。

#### 4. 分類資料

本集團之經營分類如下：

- (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」)

##### 分類收益及業績

截至二零二一年九月三十日止六個月

	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)
收益	<u>16,246</u>	<u>625</u>	<u>281</u>	<u>4,328</u>	<u>21,480</u>
分類業績	<u>(3,773)</u>	<u>217</u>	<u>(86)</u>	<u>2,238</u>	<u>(1,404)</u>
利息收入					12
未分配開支					(1,500)
財務成本					<u>(1,751)</u>
除稅前虧損					<u>(4,643)</u>

截至二零二零年九月三十日止六個月

	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)
收益	<u>10,065</u>	<u>420</u>	<u>192</u>	<u>3,357</u>	<u>14,034</u>
分類業績	<u>(1,336)</u>	<u>(757)</u>	<u>(124)</u>	<u>1,703</u>	<u>(514)</u>
利息收入					12
未分配開支					(1,450)
財務成本					<u>(1,680)</u>
除稅前虧損					<u>(3,632)</u>

## 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
利息收入	12	12
其他	16	107
	<u>28</u>	<u>119</u>

## 6. 除稅前虧損

於扣除以下各項後呈列：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資及薪金	691	755
— 定額供款計劃之供款	96	46
銷售存貨成本	14,672	9,892
以下各項之折舊：		
— 物業、廠房及設備	1,647	1,635
— 使用權資產	628	1,421
以下各項之利息開支：		
— 借貸	1,375	1,261
— 應付債券	353	354
— 租賃負債	23	65

## 7. 所得稅開支

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止各六個月在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

有關中國業務運營之中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃根據現行法例、詮釋及有關慣例就截至二零二一年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(截至二零二零年九月三十日止六個月：25%)計算。

## 8. 股息

於截至二零二一年九月三十日止六個月概無支付、宣派或擬派任何股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。董事已決定不會就截至二零二一年九月三十日止六個月派發股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股虧損

本公司每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損	<b>(4,643)</b>	<b>(3,632)</b>
	股份數目	股份數目
用於計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	<b>212,839,878</b>	<b>212,839,878</b>
	港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	<b>(2.18)</b>	<b>(1.71)</b>

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 10. 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團並未購入或出售任何投資物業及使用權資產項目(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團並未購入物業、廠房及設備項目(截至二零二零年九月三十日止六個月：14,000港元)。

## 11. 貿易應收款項、按金及其他應收款項

於二零二一年九月三十日，貿易應收款項、按金及其他應收款項包括貿易應收款項為3,731,000港元(二零二一年三月三十一日：3,449,000港元)。於報告期末，貿易應收款項(扣除虧損撥備)按發票日期(與各確認日期相近)之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	1,048	368
31至60日	88	5
61至90日	4	10
超過90日	<b>2,591</b>	<b>3,066</b>
	<b>3,731</b>	<b>3,449</b>

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎0至365日(二零二一年三月三十一日：0至365日)。

## 12. 發展中待售物業

於二零二一年九月三十日，發展中待售物業15,743,000港元(二零二一年三月三十一日：15,391,000港元)已抵押以擔保授予第三方本金總額為28,595,000港元(二零二一年三月三十一日：28,127,000港元)之銀行融資。所有發展中待售物業均位於中國。

## 13. 應付直接控股公司／一名董事／關聯公司之款項

應付款項為免息、無抵押並須按要求償還。

## 14. 貿易應付款項及應計費用

於二零二一年九月三十日，貿易應付款項及應計費用包括貿易應付款項8,200,000港元(二零二一年三月三十一日：8,467,000港元)。於報告期末按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	66	415
31至60日	-	-
61至90日	-	-
超過90日	8,134	8,052
	<u>8,200</u>	<u>8,467</u>

平均信貸期為90天(二零二一年三月三十一日：90天)且若干供應商按個案基準授予更長信貸期。

## 15. 借貸

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他借貸，有擔保	<u>22,876</u>	<u>22,502</u>

借貸於一年內償還。

於二零二一年九月三十日，本集團之借貸乃按固定利率計息，年利率為12厘(二零二一年三月三十一日：12厘)。該筆借貸乃以本集團21,792,000港元(二零二一年三月三十一日：21,436,000港元)之投資物業作抵押，並於二零二二年五月二日(二零二一年三月三十一日：二零二一年五月三日)前償還。

## 16. 應付債券

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
公司債券	<b>11,500</b>	<b>11,500</b>
應付債券償還如下：		
一年內	<b>7,500</b>	–
超過一年但不超過兩年	<b>1,000</b>	8,500
超過兩年但不超過五年	<b>3,000</b>	3,000
	<b>11,500</b>	<b>11,500</b>
減：流動負債項下所列於一年內到期的款項	<b>(7,500)</b>	–
於一年後到期的款項	<b>4,000</b>	<b>11,500</b>

債券按固定年利率介乎6厘至6.5厘計息。債券屆滿期限為自發行日期起計三至五年。

## 17. 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>			
於二零二零年四月一日	0.01	50,000,000,000	500,000
股份合併 (i)	0.19	(47,500,000,000)	–
	0.20	2,500,000,000	500,000
股份拆細 (iii)	(0.19)	47,500,000,000	–
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年九月三十日	0.01	50,000,000,000	500,000
<b>已發行及繳足股本：</b>			
於二零二零年四月一日	0.01	4,256,797,561	42,568
股份合併 (i)	0.19	(4,043,957,683)	–
	0.20	212,839,878	42,568
股本削減 (ii)及(iv)	(0.19)	–	(40,440)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年九月三十日	0.01	212,839,878	2,128

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。股本重組已於二零二零年九月十七日生效。

## 18. 資本承擔

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
發展中待售物業： 於簡明綜合財務報表訂約但未撥備	<b>1,518</b>	<b>1,240</b>

## 19. 關聯方交易

本集團已訂立以下關聯方交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
主要管理人員之薪酬	<b>366</b>	<b>387</b>

主要管理人員被視為本公司董事局之成員，負責規劃、指導及控制本集團之活動。

## 管理層討論與分析

中國華星集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」，各自為「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績(已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱)。

### 業務回顧

為配合本集團的業務策略及發展方向，本集團已於過往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。截至二零二一年九月三十日止六個月，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。

於報告期內，全球公共衛生情況及整體經濟在不穩定環境中緩慢復甦。儘管2019冠狀病毒病持續變化並導致多種新型變種病毒，主要國家的討論焦點由感染控制轉移至疫苗接種進度。多個國家，包括中國實施疫苗接種計劃定為對抗史無前例的疫情的核心策略之一，致力復甦經濟並已實現若干成就。2019冠狀病毒病疫情的負面影響逐步受控。此外，中國中央政府持續採取積極疫情防控措施、城市專項政策、財政政策以及謹慎貨幣政策，公共衛生情況趨於穩定，而在中國的生產及經濟活動已逐步復甦。於二零二一年上半年，根據中國國家統計局的研究數據，中國商業樓宇的銷售達致約人民幣92,900億元，而商業樓宇的銷售面積約為886百萬平方米，同比增長分別為39%及28%。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約21,480,000港元，較二零二零年同期收益約14,034,000港元增加53%。行政開支由截至二零二零年九月三十日止六個月的約6,213,000港元增加至截至二零二一年九月三十日止六個月的約9,728,000港元，乃主要由於對物業銷售增加營銷及推廣活動。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得財務成本約1,751,000港元，較二零二零年同期約1,680,000港元增加4%，乃由於本集團用於再融資及一般企業用途之借貸及應付債券所致。因此，截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得期間虧損約4,643,000港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月的約3,632,000港元增加28%。

## 物業開發

憑藉管理層的經驗及人脈，遵循本公司的業務方向，本集團自二零一八財政年度起開始從事物業開發業務。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團於中國擁有三項物業開發項目，分別是西關項目、八卦城項目一及八卦城項目二。截至二零二一年九月三十日止六個月，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

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。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團出售總佔地面積的約**4%**，並取得總合約銷售額約**16,246,000**港元，而截至二零二零年九月三十日止六個月則錄得出售總佔地面積的約**3%**，並取得總合約銷售額約**10,065,000**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。儘管該土地的物業的施工前準備自截至二零二零年三月三十一日止年度起已開始，但施工進度於報告期間因**2019**冠狀病毒病疫情爆發及蔓延導致延誤。八卦城項目一於二零二一年九月三十日基本竣工。八卦城項目一由**3**棟主樓宇及**38**個商業單位組成，為社區創建一個市場。八卦城項目一預期於二零二一年最後一季開始銷售。

### 八卦城項目二

項目位於中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城，佔地面積為約**9,188.2**平方米及建築面積為約**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，為中國全國唯一的大極八卦城恢復改造項目的重要組成部分，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、商場及旅遊、歷史及文化配套設施。八卦城項目一及八卦城項目二預計將為本集團帶來持續增長及提升本集團未來業務表現。

眾所周知，2019冠狀病毒病疫情已持續兩年並導致八卦城項目一及八卦城項目二的建築進度延遲。無論2019冠狀病毒病疫情的結果如何，本集團勉強跟上經濟復甦的腳步並於截至二零二一年九月三十日止六個月藉由重新分配資源在西關項目的營銷及推廣上達成物業銷售的小幅增長。儘管本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月開展更多營銷及推廣活動以帶動物業銷售，但截至二零二一年九月三十日止六個月，錄得分類虧損約**3,773,000**港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月的分類虧損**1,336,000**港元增加**182%**。

遵從國家策略，由中國政府頒佈的「房住不炒」總方針及地方當局為復甦、加強及穩定金融、經濟及社區就業作出的努力，董事局對中國物業發展行業抱持樂觀態度，並預期疫後中國房地產市場將持續復甦。本集團將積極配合及響應該等政策的調整及號召，把握物業發展市場的潛在機遇，以提升股東價值。

### 物業投資

物業投資產生之收益主要來自出租位於中國遼寧省本溪市桓仁縣的多幅土地，用於商業用途。截至二零二一年九月三十日止六個月，物業投資產生之收益約為**625,000**港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月的約**420,000**港元增加**49%**。截至二零二一年九月三十日止六個月錄得分類溢利約**217,000**港元，而截至二零二零年九月三十日止六個月則錄得分類虧損約**757,000**港元。

## 物業管理

為配合物業開發業務，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。本集團致力向客戶提供最高服務水準及提供以用戶為本的服務。八卦城項目一及八卦城項目二建設工程竣工後，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，為前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，以滿足不斷增長的需求。

截至二零二一年九月三十日止六個月收益及分類虧損分別約為**281,000**港元及**86,000**港元，而截至二零二零年九月三十日止六個月收益及分類虧損則分別約為**192,000**港元及**124,000**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運營管理，該等水電站連接國家電網且主要作工業用途。清潔及可再生能源的業務於期內為本集團帶來穩定收入。

截至二零二一年九月三十日止六個月之收益及分類溢利分別為約**4,328,000**港元及約**2,238,000**港元，而截至二零二零年九月三十日止六個月之收益及分類溢利則分別為約**3,357,000**港元及約**1,703,000**港元。

清潔及可再生能源的可持續發展毋庸置疑乃全球趨勢。本集團相信對可再生能源業務的持續投資將令本集團長遠受益，並可為本集團帶來可持續收益。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為**12,647,000**港元，而於二零二一年三月三十一日則約為**12,087,000**港元。

於二零二一年九月三十日，資產負債比率為**0.11**(二零二一年三月三十一日：**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。

於二零二一年九月三十日，流動比率為**3.85**(二零二一年三月三十一日：**4.27**)。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應付債券分類。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經營資本。於二零二一年九月三十日，本集團之借貸約為**22,876,000**港元(二零二一年三月三十一日：**22,502,000**港元)以及應付債券約為**11,500,000**港元(二零二一年三月三十一日：**11,500,000**港元)，用於本集團再融資及一般企業用途。於二零二一年九月三十日，本集團之借貸及應付債券分別按**12%**(二零二一年三月三十一日：**12%**)以及**6%至6.5%**(二零二一年三月三十一日：**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盈盈餘賬戶(「股本重組」)。於股本重組生效前，本公司合共有**50,000,000,000**股每股**0.01**港元的已發行普通股(「現有股份」)。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。股本重組已於二零二零年九月十七日生效，自此本公司法定股本為**500,000,000**港元，分為**50,000,000,000**股每股**0.01**港元之普通股(「股份」)。

## 匯率波動風險

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團的交易主要以港元及人民幣計值。於截至二零二一年九月三十日止六個月並無外幣對沖。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

有關資產抵押之詳情載於簡明綜合財務報表附註12及附註15。

## 或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 員工

於二零二一年九月三十日，本集團共有僱員16名(二零二一年三月三十一日：21名)，其中13名(二零二一年三月三十一日：18名)為中國僱員。有關本集團員工成本總額之詳情載於簡明綜合財務報表附註6。

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，並參考現行市場價例及標準評估。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

本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月並無任何重大收購或出售事項。

## 所持之重大投資

除本報告「業務回顧」段落所披露者外，本集團於二零二一年九月三十日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

除本報告「業務回顧」及「展望」段落所披露者外，本公司將積極於不同行業及業務領域尋求潛在機遇。然而，於本報告日期，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。

## 中期股息

董事局已決定不會就截至二零二一年九月三十日止六個月宣派中期股息。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 報告期後事項

董事局並不知悉於報告期末後至本報告日期期間發生任何影響本集團之重大事項。

## 展望

截至二零二一年九月三十日止六個月整個期間，本集團致力平衡發展、財務開支及動用資源以改善本集團表現。話雖如此，因全球經濟及不同領域需要時間復甦及回到疫前水平，故二零二一年餘下時間仍充滿不確定性。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。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及／或淡倉

於二零二一年九月三十日，本公司各董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及購股權中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例而設之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之長倉

董事姓名	長倉／淡倉	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
<b>執行董事</b> 王晶	長倉	於受控制法團之權益	108,591,364 (附註)	51.02%
王星喬	長倉	實益擁有人	163,750	0.08%
<b>獨立非執行董事</b> 曾冠維	長倉	實益擁有人	275,500	0.13%

附註：該等108,591,364股股份由達榮資本有限公司(一間由香港實華控股有限公司全資及實益擁有的公司)持有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華(集團)房地產開發有限公司(「遼寧實華」)全資及實益擁有。王晶先生為遼寧實華82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等108,591,364股股份中擁有權益。

(ii) 董事於相聯法團之股份之權益

相聯法團名稱	董事姓名	身份	長倉／淡倉	於達榮資本 有限公司之 普通股數目	佔達榮資本 有限公司已 發行股本之 概約百分比
達榮資本有限公司	王晶	於受控制法團之權益	長倉	1,000,000	100%

除上文所披露及董事為本公司或其附屬公司以信託方式持有附屬公司之若干代理人股份外，於本報告日期，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之任何權益或淡倉或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東

於二零二一年九月三十日，以下人士（「董事及主要行政人員於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及／或淡倉」章節所披露者除外）擁有股份及相關股份5%或以上之權益，並已知會本公司及記錄於本公司按證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之主要股東股份權益及淡倉登記冊內：

股東名稱／姓名	權益性質	股份及相關 股份數目	合共佔 二零二一年 九月三十日 已發行股本之 百分比
達榮資本有限公司	實益擁有人	108,591,364	51.02%
香港實華控股有限公司	於受控制法團之權益	108,591,364	51.02%
遼寧實華	於受控制法團之權益	108,591,364	51.02%
胡寶琴	配偶權益	108,591,364	51.02%
Lushan Investment Holding Limited(附註)	擁有股份抵押權益之人士	145,895,712	68.55%
中國華融資產管理股份有限公司(附註1)	於受控制法團之權益	145,895,712	68.55%
中國華融國際控股有限公司(附註1)	於受控制法團之權益	145,895,712	68.55%
黎嘉恩(附註2)	接管人	108,591,364	51.02%
陳文海(附註2)	接管人	108,591,364	51.02%

附註：

- 該等145,895,712股股份由Lushan Investment Holding Limited(一間由中國華融國際控股有限公司全資及實益擁有的公司)持有。
- 達榮資本有限公司將108,591,364股股份(「押記股份」)質押予Lushan Investment Holding Limited。於二零二零年十一月六日，黎嘉恩及陳文海獲委任為押記股份之共同及個別接管人。於二零二一年九月三十日，押記股份佔本公司已發行股本的約51.02%。

於二零二一年九月三十日，達榮資本有限公司由香港實華控股有限公司全資及實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華全資及實益擁有。王晶先生為遼寧實華之**82.8%**股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，香港實華控股有限公司、遼寧實華、王晶先生及胡寶琴女士(為王晶先生之配偶)被視為於上述達榮資本有限公司持有的**108,591,364**股股份中擁有權益。

於二零一五年十二月三十日，達榮資本有限公司已轉讓**326,086,956**股相關現有股份(指可換股債券獲行使後可予發行之本公司轉換股份)(「**轉換股份**」)予Lushan Investment Holding Limited。截至二零一八年三月三十一日止年度，可換股債券已獲悉數轉換及本公司合共**326,086,956**股轉換股份以入賬列為繳足之方式配發及發行予Lushan Investment Holding Limited。

於二零一六年三月十四日，達榮資本有限公司已與Lushan Investment Holding Limited訂立股份押記，據此，達榮資本有限公司將**2,171,827,290**股現有股份質押予Lushan Investment Holding Limited。此外，根據達榮資本有限公司與Lushan Investment Holding Limited訂立的買賣協議，達榮資本有限公司持有的額外**420,000,000**股現有股份已轉讓予Lushan Investment Holding Limited(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十六日之公告)。

中國華融國際控股有限公司全資擁有Lushan Investment Holding Limited，而Lushan Investment Holding Limited由Huarong Real Estate Co., Ltd擁有**88.1%**權益，Huarong Real Estate Co., Ltd由中國華融資產管理股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國華融國際控股有限公司及中國華融資產管理股份有限公司均被視為於Lushan Investment Holding Limited所持**145,895,712**股股份中擁有權益。

除上文所披露外，於二零二一年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第**336**條須予備存之登記冊中，並無記錄其他人士在本公司之股份中擁有任何權益、淡倉或長倉。

## 達榮資本有限公司持有的押記股份

茲提述本公司日期為二零二零年十一月十三日之公告，本公司於二零二零年十一月十二日獲控股股東達榮資本有限公司告知，其收到德勤•關黃陳方會計師行日期為二零二零年十一月六日的函件，內容有關委任黎嘉恩及陳文海為達榮資本有限公司所持有本公司**2,171,827,290**股現有股份(股本重組後本公司的**108,591,364**股股份)之共同及個別接管人。押記股份佔本公司於二零二一年九月三十日已發行股本約**51.02%**。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十一月十三日、二零二零年十二月十三日、二零二一年一月十三日、二零二一年二月十三日、二零二一年三月十三日、二零二一年四月十三日、二零二一年五月十三日、二零二一年六月十三日、二零二一年七月十三日、二零二一年八月十三日、二零二一年九月十三日、二零二一年十月十三日及二零二一年十一月十三日之公告。

## 企業管治

本集團致力維持良好企業管治常規標準以守護本集團股東的權益及提升本集團的表現。截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則中的所有守則條文(「**守則條文**」)，並已遵守其所載的守則條文，惟下文所載除外：

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另有安排未能出席本公司於二零二一年九月二十四日舉行之股東週年大會(「**二零二一年股東週年大會**」)。執行董事王星喬先生為二零二一年股東週年大會主席，並與其他管理層成員出席二零二一年股東週年大會。於二零二一年股東週年大會，均具備足夠才幹於二零二一年股東週年大會上回答提問並於二零二一年股東週年大會上稱職地回答問題。

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**冠狀病毒病疫情引起的旅遊限制而未能出席二零二一年股東週年大會。

## 董事進行之證券交易

本公司採納標準守則作為董事進行證券交易之守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等均確認於截至二零二一年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，現時成員包括蘇波先生、唐生智先生及曾冠維先生。審核委員會之職權範圍已予以更新以符合標準守則。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務申報等事項(包括審閱本報告)進行討論。

## 董事局

於二零二一年九月三十日，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、唐生智先生及曾冠維先生。

為及代表  
中國華星集團有限公司  
執行董事及行政總裁  
王星喬

香港，二零二一年十一月二十九日