

SINOSTAR

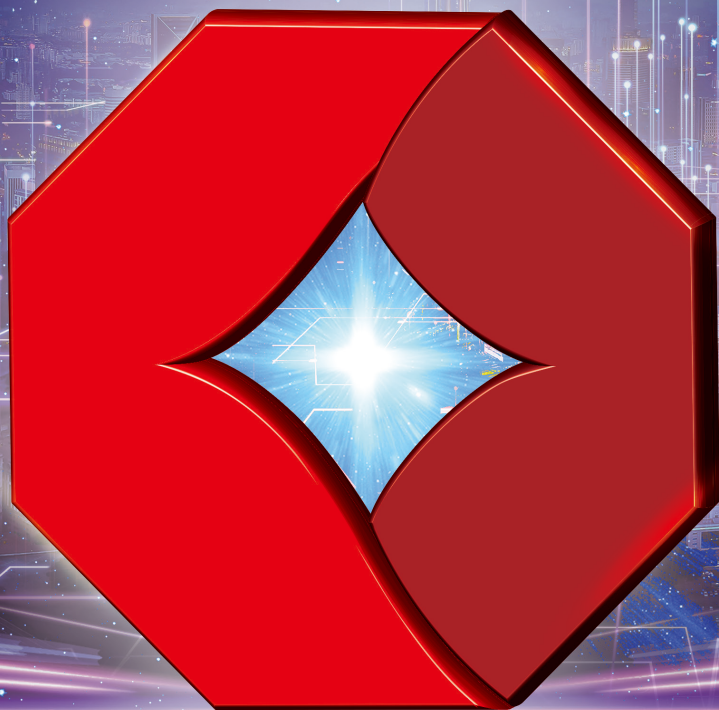
中國華星

中國華星集團有限公司

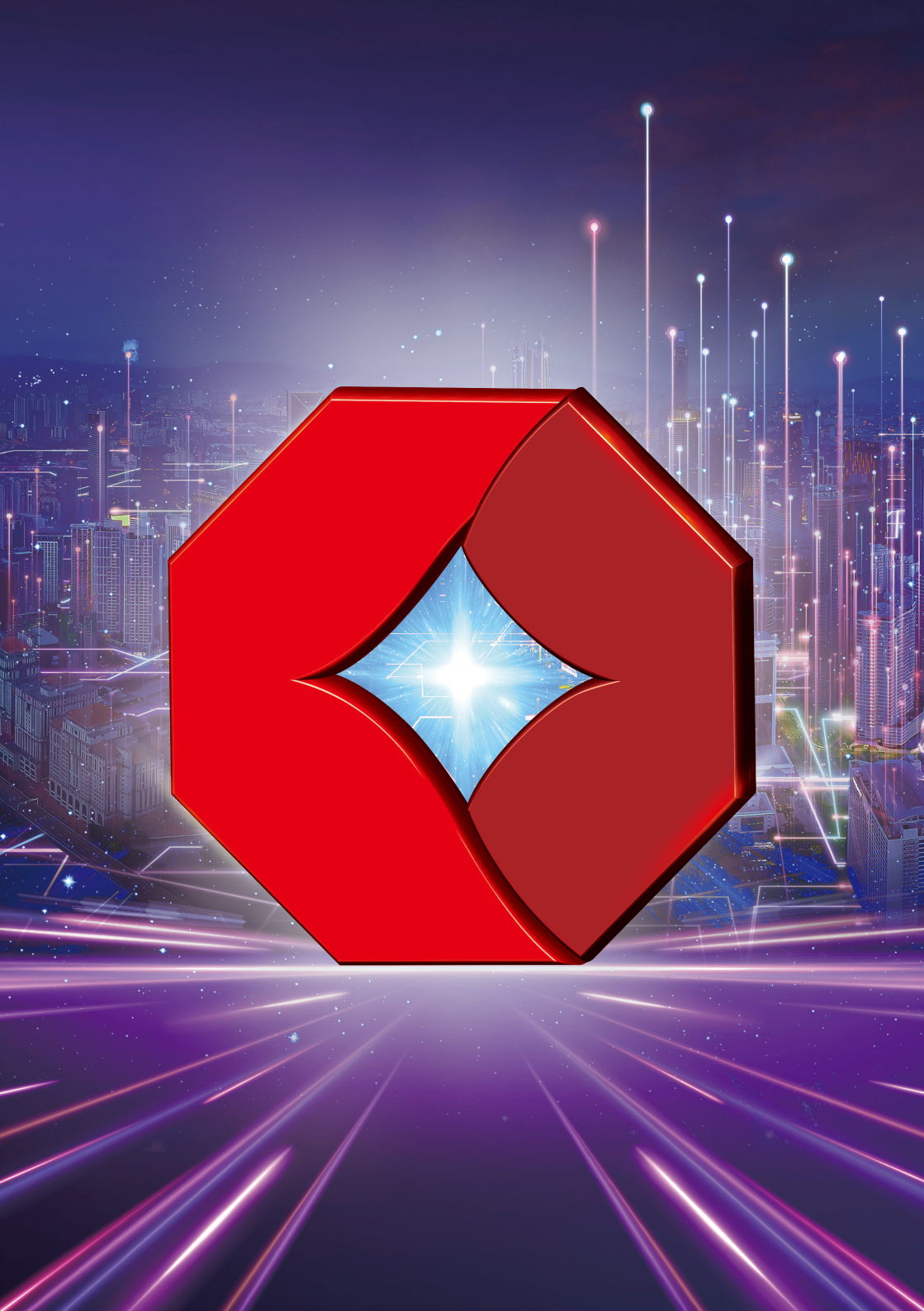
China Sinostar Group Company Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 485



2024/2025
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
- 5 簡明綜合權益變動表
- 6 簡明綜合現金流量表
- 7 簡明綜合財務報表附註
- 17 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(自二零二四年十一月十五日起辭任)

非執行董事

趙洪震(自二零二四年十一月十五日起獲委任)

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

富睿瑪澤會計師事務所有限公司(前稱
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
夏慤道16號
遠東金融中心17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

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點及聯繫資料

香港九龍尖沙咀
科學館道9號
新東海商業大廈3樓303室
電話：(852) 2286 0728
傳真：(852) 2286 0727
網址：www.00485.hk
電子郵件：office@00485.hk

中國華星集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事(「董事」，各自為「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績(已由董事局審核委員會(「審核委員會」)審閱)。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	3	14,740	22,397
銷售成本		<u>(11,965)</u>	<u>(18,237)</u>
毛利		2,775	4,160
其他收益	5	250	79
行政開支		(5,002)	(4,751)
財務成本		<u>(1,445)</u>	<u>(1,251)</u>
除稅前虧損	6	(3,442)	(1,763)
所得稅開支	7	<u>(166)</u>	<u>(732)</u>
期間虧損		(3,588)	(2,495)
其他全面收益(虧損)：			
隨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>7,820</u>	<u>(17,925)</u>
期間全面收益(虧損)總額		<u>4,232</u>	<u>(20,420)</u>
每股虧損		港仙	港仙
— 基本及攤薄	9	<u>(1.69)</u>	<u>(1.17)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

		二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業	10	27,358	26,577
物業、廠房及設備	10	26,323	26,450
使用權資產	10	400	571
		54,081	53,598
流動資產			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	11	40,782	34,629
發展中待售物業	12	14,518	14,103
持作出售之物業		148,309	155,224
銀行結餘及現金		8,495	4,571
		212,104	208,527
流動負債			
應付直接控股公司款項	13	1,705	963
貿易應付款項及應計費用	14	27,683	26,919
租賃負債		408	337
合約負債		2,364	4,289
即期稅項負債		5,348	5,338
借貸	15	21,096	20,493
應付債券	16	6,760	6,960
		65,364	65,299
流動資產淨值		146,740	143,228
總資產減流動負債		200,821	196,826
非流動負債			
租賃負債		-	237
資產淨值		200,821	196,589
股本及儲備			
股本	17	2,128	2,128
儲備		198,693	194,461
總權益		200,821	196,589

簡明綜合權益變動表

截至二零二四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	撥入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日(經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(28,869)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(812,602)</u>	<u>196,589</u>
期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,588)</u>	<u>(3,588)</u>
其他全面收益：							
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,820</u>
期間全面收益(虧損)總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,588)</u>	<u>4,232</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(21,049)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(816,190)</u>	<u>200,821</u>
於二零二三年四月一日(經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(12,280)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(794,013)</u>	<u>231,767</u>
期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,495)</u>	<u>(2,495)</u>
其他全面虧損：							
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,925)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,925)</u>
期間全面虧損總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,925)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,495)</u>	<u>(20,420)</u>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(30,205)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(796,508)</u>	<u>211,347</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營活動		
經營活動產生之現金淨額	<u>2,251</u>	<u>12,273</u>
投資活動		
已收利息	3	3
購買物業、廠房及設備	<u>(71)</u>	<u>(453)</u>
投資活動所用之現金淨額	<u>(68)</u>	<u>(450)</u>
融資活動		
直接控股公司墊款(償還直接控股公司款項)	742	(7,385)
償還一名董事款項	-	(82)
已付應付債券利息	(148)	-
已付租賃負債利息	(17)	(6)
償還應付債券	(200)	(1,518)
償還租賃負債	<u>(166)</u>	<u>(191)</u>
融資活動所得(所用)之現金淨額	<u>211</u>	<u>(9,182)</u>
現金及現金等價物增加淨額	2,394	2,641
於報告期初之現金及現金等價物	4,571	4,196
匯率變動之影響	<u>1,530</u>	<u>(2,337)</u>
於報告期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	<u>8,495</u>	<u>4,500</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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。

本簡明綜合財務資料並未經審核。

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並於本期間生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債
香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債

採納上述準則之修訂、會計指引及詮釋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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	11,041	18,442
物業管理	118	301
水電站運營管理	2,969	2,941
	<u>14,128</u>	<u>21,684</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入：		
— 固定租賃付款	501	593
— 可變租賃付款	111	120
	<u>612</u>	<u>713</u>
	<u>14,740</u>	<u>22,397</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：

	截至二零二四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	11,041	118	2,969	14,128
收益確認時間：				
於某個時點	11,041	-	-	11,041
於某個時段	-	118	2,969	3,087
	11,041	118	2,969	14,128
	截至二零二三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	18,442	301	2,941	21,684
收益確認時間：				
於某個時點	18,442	-	-	18,442
於某個時段	-	301	2,941	3,242
	18,442	301	2,941	21,684

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

	截至二零二四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	11,041	612	118	2,969	14,740
分類業績	(441)	(48)	(50)	419	(120)
利息收入					3
未分配開支					(1,860)
財務成本					(1,445)
除稅前虧損					(3,422)
	截至二零二三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	18,442	713	301	2,941	22,397
分類業績	(24)	32	28	688	724
利息收入					3
未分配開支					(1,239)
財務成本					(1,251)
除稅前虧損					(1,763)

5. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
利息收入	3	3
其他	247	76
	<u>250</u>	<u>79</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資及薪金	1,683	801
— 定額供款計劃之供款	194	145
銷售存貨成本	10,954	17,552
以下各項之折舊：		
— 物業、廠房及設備	1,478	1,483
— 使用權資產	171	181
以下各項之利息開支：		
— 借貸	1,238	1,245
— 應付債券	190	—
— 租賃負債	17	6
	<u>17</u>	<u>6</u>

7. 所得稅開支

香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利**16.5%**計算(截至二零二三年九月三十日止六個月：**16.5%**)。由於本集團於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止各六個月並無任何應課稅溢利，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二零二四年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按稅率**25%**(截至二零二三年九月三十日止六個月：**25%**)計算。

中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)根據土地價值之增長按累進稅率**30%**至**60%**徵收。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
當前期間		
土地增值稅	166	732

8. 股息

於截至二零二四年九月三十日止六個月概無支付、宣派或擬派任何股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。董事已決定不會就截至二零二四年九月三十日止六個月派發股息(截至二零二三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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期間虧損	(3,588)	(2,495)
	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	212,839,878	212,839,878
	港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	(1.69)	(1.17)

截至二零二四年及二零二三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。截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

10. 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

截至二零二四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（截至二零二三年九月三十日止六個月：無）。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團購入物業、廠房及設備項目，成本為71,000港元（截至二零二三年九月三十日止六個月：453,000港元）。

11. 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)按發票日期(與各確認日期相近)之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	217	46
31至60日	-	710
61至90日	-	14
超過90日	13,894	12,718
	<u>14,111</u>	<u>13,488</u>

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎0至365日(二零二四年三月三十一日：0至365日)。

12. 發展中待售物業

於二零二四年九月三十日，發展中待售物業14,518,000港元(二零二四年三月三十一日：14,103,000港元)已抵押以擔保授予第三方本金總額為26,370,000港元(二零二四年三月三十一日：25,617,000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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	-	-
31至60日	3	-
61至90日	-	-
超過90日	2,076	2,620
	<u>2,079</u>	<u>2,620</u>

平均信貸期為90天(二零二四年三月三十一日：90天)且若干供應商按個案基準授予更長信貸期。

15. 借貸

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他借貸，有抵押 流動負債	21,096	20,493

於二零二四年九月三十日，其他借貸按年利率12厘計息(二零二四年三月三十一日：12厘)，由投資物業18,120,000港元(二零二四年三月三十一日：17,603,000港元)作擔保，並須於二零二五年五月二日(二零二四年三月三十一日：二零二四年五月二日)償還。

16. 應付債券

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
公司債券 流動負債	6,760	6,960

於二零二四年九月三十日，本公司根據日期為二零一八年十一月十三日之配售協議(內容有關發行本金總額最高為200,000,000港元之債券)(「配售協議」)發行本金額為6,760,000港元(二零二四年三月三十一日：6,960,000港元)之公司債券。根據配售協議，債券的固定年利率介乎6厘至6.5厘。債券屆滿期限為自發行日期起計三至五年，且利息須每半年支付一次(即每年六月三十日及十二月三十一日)及於到期日支付。

於二零二四年三月一日，本公司收到部分債券持有人就若干未償還應付本金額及利息發出的法定要求債權書。請參閱本公司日期為二零二四年三月二十一日的公告，以了解詳情。

於二零二四年三月三十一日，所有應付債券均已逾期且為無抵押。金額為6,187,000港元的若干應付債券按香港首席法官藉命令所決定介乎8.53厘至8.58厘的裁決利率計息，而金額為773,000港元的剩餘應付債券則為免息。

於二零二四年五月十七日，本公司接獲於同日於香港特別行政區高等法院(「香港高等法院」)提出針對本公司之清盤呈請(「該呈請」)。該呈請由一名債券持有人(「呈請人」)作出，旨在根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》的條文，將本公司清盤。該呈請涉及若干應付債券的未償還款項合計3,902,000港元(「未償還款項」)。於二零二四年六月二十八日，呈請人已與一名第三方訂立一項協議及完成轉讓未償還款項予該第三方，該第三方獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連，亦非本公司關連人士。因此，呈請人已經不再是本公司債券持有人，並已同意撤銷該呈請。本公司收到自香港高等法院發出之日期為二零二四年七月二十二日之法令，頒令(其中包括)撤銷該呈請。請參閱本公司日期為二零二四年五月二十日、二零二四年五月二十四日、二零二四年六月二十八日及二零二四年七月三十一日的公告，以了解詳情。

於二零二四年七月一日，本公司與一名債券持有人訂立補充平邊契據以將本金總額為**5,987,000**港元的若干應付債券的到期日延長至二零二四年九月三十日及將利率由每年6厘修訂為於經延長期間內每月0.7厘。

於二零二四年九月三十日，所有應付債券為無抵押。本金總額為**5,987,000**港元的債券已到期，及還款日期被進一步延長至二零二四年十二月三十一日，按利率每月0.7厘計息。本金總額為**773,000**港元的剩餘債券已逾期及免息。

本公司一直在與債券持有人進行積極溝通和保持建設性對話，及現正與債券持有人就還款計劃進行友好磋商。

17. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定：			
於二零二三年四月一日、 二零二四年三月三十一日及 二零二四年九月三十日	<u>0.01</u>	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：			
於二零二三年四月一日、 二零二四年三月三十一日及 二零二四年九月三十日	<u>0.01</u>	<u>212,839,878</u>	<u>2,128</u>

18. 資本承擔

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
發展中待售物業：		
已訂約但未於簡明綜合財務報表內撥備	<u>596</u>	<u>579</u>

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
主要管理人員之薪酬	<u>989</u>	<u>418</u>

主要管理人員被視為董事局之成員，負責規劃、指導及控制本集團之活動。

管理層討論與分析

業務回顧

為配合本集團的業務策略及方向，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。截至二零二四年九月三十日止年度，本集團大部分收益來自物業開發及水電業務，小部分收益來自物業投資及物業管理業務。

截至二零二四年九月三十日止六個月，市場氣氛遠未恢復，市場交投仍然疲弱，全國房地產開發投資、銷售面積及銷售額繼續下降。根據中國國家統計局的資料，於二零二四年一月至九月，全國房地產開發投資為約人民幣**78,680**億元，同比減少**10%**，其中約人民幣**59,700**億元投資於住宅房屋，同比減少**11%**；及所有主要指標下跌。中國商品房的銷售額為約人民幣**68,880**億元，同比下跌**23%**，其中住宅房屋銷售額下降**24%**；及中國商品房的銷售面積為約**703**百萬平方米，同比減少**17%**，其中住宅房屋銷售面積減少**19%**。該負面趨勢反映經濟衰退拖累中國房地產市場的嚴重程度，加上市場供過於求、行業負債累累及銷售前景不溫不火的影響，期內房地產行業仍處境艱難。因此，截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的經營及財務表現難免受到影響。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約**14,740,000**港元，較二零二三年同期的收益約**22,397,000**港元減少約**34%**。本集團於截至二零二四年九月三十日止六個月錄得行政開支約**5,002,000**港元，其維持於與截至二零二三年九月三十日止六個月的約**4,751,000**港元相似的水平。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得財務成本約**1,445,000**港元，較二零二三年同期的約**1,251,000**港元增加約**16%**，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，截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得期間虧損約**3,588,000**港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月的約**2,495,000**港元增加約**44%**。

物業開發

憑藉管理層的經驗及人脈及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。截至二零二四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。截至二零二四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

項目位於中國遼寧省本溪市桓仁縣西關村，佔地面積為約**46,243**平方米及建築面積為約**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二零一九財政年度內竣工。

截至二零二四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**11,041,000**港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則出售總佔地面積的約**6%**，並取得總合約銷售額約**18,442,000**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**7,543**平方米，用於其他商業用途。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。八卦城項目一的建築工程已於二零二四財政年度內竣工。

八卦城項目一已於二零二三年年中開始銷售，但於截至二零二四年九月三十日止六個月尚未為本集團貢獻任何收益。

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**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，為中國唯一的太極八卦城恢復改造項目的重要組成部分，極具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持續增長及提升本集團未來業務表現。

截至二零二四年九月三十日止六個月，中國物業市場仍面臨下行壓力，且需求疲軟持續拖累住房供給及價格。購房者對於中國置業持保守及觀望態度。分類虧損由截至二零二三年九月三十日止六個月的約**24,000**港元增至截至二零二四年九月三十日止六個月的約**441,000**港元。

銷售表現尚未見顯著改善，然而，供需兩端的政策放鬆及支持措施預計將發揮效力。中國政府繼續促進房地產業積極健康發展，並堅持「房住不炒」的國家戰略，實行因城施策，以實現「穩地價」、「穩房價」及「穩預期」的「三穩」目標。穩定房地產、經濟及增長依然是國家倡議的宏觀政策主調。董事局對中國物業發展行業持樂觀態度，並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。此外，本集團亦會增強其現有項目的投資組合，致力為本集團創造更佳業績。

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的多幅土地及使用權資產作商業用途。

截至二零二四年九月三十日止六個月，收益約為**612,000**港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月的約**713,000**港元減少**14%**。截至二零二四年九月三十日止六個月錄得分類虧損約**48,000**港元，而於截至二零二三年九月三十日止六個月則錄得分類溢利約**32,000**港元，乃主要由於經營租賃所得的租金收入減少。

物業管理

為補充物業開發業務，自二零二零財政年度起，本集團開始從事物業管理業務，並為住宅及商業物業提供全面物業管理服務。

截至二零二四年九月三十日止六個月的收益及分類虧損分別為約**118,000**港元及約**50,000**港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月的收益及分類溢利則分別為約**301,000**港元及約**28,000**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年內為本集團帶來穩定收入。

截至二零二四年九月三十日止六個月之收益及分類溢利分別為約**2,969,000**港元及約**419,000**港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月之收益及分類溢利分別為約**2,941,000**港元及約**688,000**港元。

眾所周知，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。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為**8,495,000**港元，較二零二四年三月三十一日的約**4,571,000**港元增加約**86%**，乃主要由於截至二零二四年九月三十日止六個月人民幣升值所致。

於二零二四年九月三十日，資產負債比率為**0.14**(二零二四年三月三十一日：**0.14**)，乃按借貸及應付債券總額除以權益總額計算得出。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。

於二零二四年九月三十日，流動比率為**3.24**(二零二四年三月三十一日：**3.19**)，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算得出。

財務及資本架構

本集團以權益及借貸作為經營資本。於二零二四年九月三十日，本集團之借貸約為**21,096,000**港元(二零二四年三月三十一日：**20,493,000**港元)以及應付債券約為**6,760,000**港元(二零二四年三月三十一日：**6,960,000**港元)，用於本集團再融資及一般企業用途。有關本集團借貸及應付債券之詳情載於簡明綜合財務報表附註15及16。

匯率波動風險

截至二零二四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。於截至二零二四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將於有必要時考慮對沖重大外幣風險。

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15。

或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二四年三月三十一日：無)。

員工

於二零二四年九月三十日，本集團共有僱員**19**名(二零二四年三月三十一日：**17**名)，其中**15**名(二零二四年三月三十一日：**13**名)僱員受僱於中國。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

本集團於截至二零二四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

除另有披露者外，本集團於二零二四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

除本節「業務回顧」、「展望」及「重大收購及出售」數段所披露者外，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

董事局已議決不就截至二零二四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

於截至二零二四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

董事變動

於二零二四年十一月十五日，趙爽先生辭任執行董事及趙洪霞女士獲委任為非執行董事。詳情請參閱本公司日期為二零二四年十一月十五日的公告。

除所披露者外，董事局並不知悉於報告期末後及直至本報告日期發生任何影響本集團的重要事項。

展望

展望未來，本集團將堅守其業務面向，增強其產品品牌及行業定位，並繼續於中國北方升級其產品及服務質素及能力。另外，本集團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

於二零二四年九月三十日，各董事或本公司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彼等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條須記錄於該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3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) 於本公司股份(「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
執行董事				
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%
獨立非執行董事				
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%

除上文所披露者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，概無董事、本公司主要行政人員或彼等之聯繫人於任何股份、相關股份及本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之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

於二零二四年九月三十日，除「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關法團之股份、相關股份及債權證之權益及／或淡倉」一節所披露之權益外，以下人士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 二零二四年 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1)	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%
香港皇子山有限公司(附註3)	實益擁有人	145,895,711	68.55%
遼寧皇子山溫泉度假城開發有限公司(附註3)	於受控制法團之權益	145,895,711	68.55%
鄒新宇(附註3)	於受控制法團之權益	146,795,711	68.97%
張丹丹(附註3)	配偶權益	146,795,711	68.97%

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。於二零二四年九月三十日，押記股份佔本公司已發行股本的約51.02%。

3. 於二零二四年七月十九日，Lushan Investment Holding Limited與香港皇子山有限公司(「皇子山」)訂立出讓契據，據此，Lushan Investment Holding Limited將按現況基準出讓所有押記股份及皇子山將於出讓完成後自Lushan Investment Holding Limited收購37,304,347股股份。皇子山為於香港註冊成立的公司及由遼寧皇子山溫泉度假城開發有限公司(「遼寧皇子山」)，一間於中國註冊成立的公司全資擁有。遼寧皇子山由鄒新宇先生及張丹丹女士(彼為鄒新宇先生的配偶)分別實益擁有67%及33%權益。根據證券及期貨條例，鄒新宇先生被視為於145,895,711股股份中擁有權益。

鄒新宇先生擁有900,000股股份。根據證券及期貨條例，張丹丹女士(作為鄒新宇先生的配偶)被視為於146,795,711股股份中擁有權益。

於二零二四年九月三十日，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股本公司當時現有股份(即16,304,348股股份)予Lushan Investment Holding Limited，該等股份為本公司轉換股份(「轉換股份」)，可於可換股債券獲行使後發行。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，而合共326,086,956股本公司當時現有股份(即16,304,348股股份)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股本公司當時現有股份(即108,591,364股股份)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股本公司當時現有股份(即21,000,000股股份)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，於二零二四年九月三十日，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。

於二零二四年十二月五日，Lushan Investment Holding Limited完成出讓押記股份的質押及向皇子山銷售37,304,347股股份（詳情請參閱本公司日期為二零二四年十二月五日的公告）。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，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2,171,827,290股本公司當時現有股份（即108,591,364股股份）之共同及個別接管人。押記股份佔本公司於二零二四年三月三十一日已發行股本約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、二零二一年十一月十三日、二零二一年十二月十三日、二零二二年一月十三日、二零二二年二月十三日、二零二二年三月十三日、二零二二年四月十三日、二零二二年五月十三日、二零二二年六月十三日、二零二二年七月十三日、二零二二年八月十二日、二零二二年九月十三日、二零二二年十月十三日、二零二二年十一月十一日、二零二二年十二月十二日、二零二三年一月十二日、二零二三年二月十日、二零二三年三月十日、二零二三年四月十一日、二零二三年五月十一日、二零二三年六月十二日、二零二三年七月十二日、二零二三年八月十一日、二零二三年九月十一日、二零二三年十月十一日、二零二三年十一月十日、二零二三年十二月十一日、二零二四年一月十一日、二零二四年二月九日及二零二四年三月十一日之公告。

企業管治

本公司已採納聯交所上市規則附錄C1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，本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月及直至本報告日期一直遵守守則條文之規定：

1. 根據守則條文第F.2.2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業務承諾未能出席本公司於二零二四年九月二十日舉行之股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）。執行董事王星喬先生作為二零二四年股東週年大會主席，與其他管理層成員出席二零二四年股東週年大會。於二零二四年股東週年大會上，已具備足夠才幹於二零二四年股東週年大會上回答提問並於二零二四年股東週年大會上稱職地回答了問題。
2. 根據守則條文第C.1.6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及曾冠維先生由於其他業務安排而未能出席二零二四年股東週年大會。

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。

除上文所披露者外，董事認為，截至二零二四年九月三十日止六個月，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

本公司採納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，彼等於截至二零二四年九月三十日止六個月一直遵守標準守則。

審核委員會

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及內部監控系統以及本公司財務報表。審核委員會已審閱本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期業績。

董事局

於二零二四年九月三十日，董事局包括執行董事王晶先生、王星喬先生、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。