

# 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



# 2023/2024 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

#### 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  
夏愨道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 HM11  
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二零二三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)。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	3	22,397	10,203
銷售成本		<u>(18,237)</u>	<u>(3,247)</u>
毛利		4,160	6,956
其他收益及虧損	5	79	110
行政開支		(4,751)	(30,226)
財務成本		<u>(1,251)</u>	<u>(2,602)</u>
除稅前虧損	6	(1,763)	(25,762)
所得稅開支	7	<u>(732)</u>	<u>(190)</u>
期間虧損		(2,495)	(25,952)
其他全面虧損：			
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>(17,925)</u>	<u>(37,274)</u>
期間全面虧損總額		<u>(20,420)</u>	<u>(63,226)</u>
每股虧損		港仙	港仙
— 基本及攤薄	9	<u>(1.17)</u>	<u>(12.19)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	33,667	35,831
物業、廠房及設備	10	27,739	31,762
使用權資產	10	91	272
		<u>61,497</u>	<u>67,865</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	11	33,423	23,887
發展中待售物業	12	14,042	112,169
持作出售之物業		162,128	99,112
銀行結餘及現金		4,500	4,196
		<u>214,093</u>	<u>239,364</u>
<b>流動負債</b>			
應付一名董事款項	13	—	86
應付直接控股公司款項	13	343	7,728
貿易應付款項及應計費用	14	23,378	26,296
租賃負債		110	301
合約負債		7,895	5,749
即期稅項負債		5,349	5,304
借貸	15	20,404	21,716
應付債券	16	6,764	8,282
		<u>64,243</u>	<u>75,462</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>149,850</u>	<u>163,902</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>211,347</u>	<u>231,767</u>
<b>資產淨值</b>		<u>211,347</u>	<u>231,767</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	17	2,128	2,128
儲備		209,219	229,639
<b>總權益</b>		<u>211,347</u>	<u>231,767</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三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>
於二零二二年四月一日(經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>15,338</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(742,803)</u>	<u>310,595</u>
期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25,952)</u>	<u>(25,952)</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>(37,274)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37,274)</u>
期間全面虧損總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37,274)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25,952)</u>	<u>(63,226)</u>
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(21,936)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(768,755)</u>	<u>247,369</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營活動所得之現金流量淨額	<u>12,273</u>	<u>5,231</u>
<b>投資活動</b>		
已收利息	3	11
購買物業、廠房及設備	<u>(453)</u>	<u>(29)</u>
投資活動所用之現金流量淨額	<u>(450)</u>	<u>(18)</u>
<b>融資活動</b>		
(償還直接控股公司款項)直接控股公司墊款	(7,385)	5,829
償還一名董事款項	(82)	(67)
償還借貸	-	(15,700)
已付借貸利息	-	(1,320)
已付租賃負債利息	(6)	(15)
償還應付債券	(1,518)	-
償還租賃負債	<u>(191)</u>	<u>(148)</u>
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(9,182)</u>	<u>(11,421)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	2,641	(6,208)
於報告期初之現金及現金等價物	4,196	12,673
匯率變動之影響	<u>(2,337)</u>	<u>(3,945)</u>
於報告期末之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	<u>4,500</u>	<u>2,520</u>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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，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由本期開始生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
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	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－第二支柱範本規則
香港財務報告準則第17號之修訂	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料

採納上述準則之修訂、會計指引及詮釋對本集團於本期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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	18,442	4,241
物業管理	301	276
水電站運營管理	2,941	5,076
	<u>21,684</u>	<u>9,593</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入：		
— 固定租賃付款	593	494
— 可變租賃付款	120	116
	<u>713</u>	<u>610</u>
	<u>22,397</u>	<u>10,203</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	<b>18,442</b>	<b>301</b>	<b>2,941</b>	<b>21,684</b>
收益確認時間：				
於某個時點	<b>18,442</b>	-	-	<b>18,442</b>
於某個時段	-	<b>301</b>	<b>2,941</b>	<b>3,242</b>
	<b>18,442</b>	<b>301</b>	<b>2,941</b>	<b>21,684</b>
	截至二零二二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	<b>4,241</b>	<b>276</b>	<b>5,076</b>	<b>9,593</b>
收益確認時間：				
於某個時點	<b>4,241</b>	-	-	<b>4,241</b>
於某個時段	-	<b>276</b>	<b>5,076</b>	<b>5,352</b>
	<b>4,241</b>	<b>276</b>	<b>5,076</b>	<b>9,593</b>

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	<b>18,442</b>	<b>713</b>	<b>301</b>	<b>2,941</b>	<b>22,397</b>
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					<b>(1,763)</b>

  

	截至二零二二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	<b>4,241</b>	<b>610</b>	<b>276</b>	<b>5,076</b>	<b>10,203</b>
分類業績	(20,602)	(2,194)	(10)	527	(22,279)
利息收入					11
未分配開支					(892)
財務成本					(2,602)
除稅前虧損					<b>(25,762)</b>

## 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
利息收入	3	11
其他	76	99
	<b>79</b>	<b>110</b>

## 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資及薪金	801	757
— 定額供款計劃之供款	145	148
銷售存貨成本	17,552	3,247
以下各項之折舊：		
— 物業、廠房及設備	1,483	1,597
— 使用權資產	181	181
營銷及推廣開支	561	8,660
維修及維護：		
— 抗疫設施	—	7,950
— 環境造林	—	2,979
以下各項之利息開支：		
— 借貸	1,245	2,288
— 應付債券	—	296
— 租賃負債	6	18
	<b>6</b>	<b>18</b>

## 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(截至二零二二年九月三十日止六個月：**16.5%**)。由於本集團於截至二零二三年及二零二二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二零二三年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按稅率**25%**(截至二零二二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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
當前期間		
企業所得稅	-	14
土地增值稅	<b>732</b>	<b>176</b>
	<b>732</b>	<b>190</b>

## 8. 股息

於截至二零二三年九月三十日止六個月概無支付、宣派或擬派任何股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。董事已決定不會就截至二零二三年九月三十日止六個月派發股息(截至二零二二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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期間虧損	<u>(2,495)</u>	<u>(25,952)</u>
	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	<u>212,839,878</u>	<u>212,839,878</u>
	港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	<u>(1.17)</u>	<u>(12.19)</u>

截至二零二三年及二零二二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。截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，本公司並無任何攤薄潛在普通股。

## 10. 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產

截至二零二三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(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

截至二零二三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453,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：29,000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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,629	542
31至60日	1,009	12
61至90日	2,172	267
超過90日	6,962	5,735
	<u>12,772</u>	<u>6,556</u>

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎0至365日(二零二三年三月三十一日：0至365日)。

## 12. 發展中待售物業

於二零二三年九月三十日，發展中待售物業14,042,000港元(二零二三年三月三十一日：14,945,000港元)已抵押以擔保授予第三方本金總額為25,505,000港元(二零二三年三月三十一日：27,145,000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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	-	-
31至60日	-	-
61至90日	-	-
超過90日	3,948	7,790
	<u>3,948</u>	<u>7,790</u>

平均信貸期為90天(二零二三年三月三十一日：90天)且若干供應商按個案基準授予更長信貸期。



## 15. 借貸

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他借貸，有抵押 流動負債	<u>20,404</u>	<u>21,716</u>

於二零二三年九月三十日，其他借貸按年利率12厘計息(二零二三年三月三十一日：12厘)，由投資物業18,847,000港元(二零二三年三月三十一日：20,059,000港元)作擔保，並須於二零二四年五月二日(二零二三年三月三十一日：二零二三年五月二日)償還。

## 16. 應付債券

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
公司債券 流動負債	<u>6,764</u>	<u>8,282</u>

於二零二三年九月三十日，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)發行本金額為6,764,000港元(二零二三年三月三十一日：8,282,000港元)之公司債券。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年至五年，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。

於二零二二年十一月十日，本公司收到部分債券持有人就若干未償還應付本金及利息發出的傳訊令狀連同申索陳述書。請參閱本公司日期為二零二二年十一月十一日的公告，以了解詳情。本公司已就於二零二三年十二月前以分期付款方式延期償還未償還款項與該等債券持有人達成和解協議。分別於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日的未償還結餘為免息及須根據上述和解協議按照還款時間表償還。

於二零二三年九月三十日，金額為5,841,000港元(二零二三年三月三十一日：6,460,000港元)的應付債券乃由本公司一名董事提供擔保。

## 17. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
<b>法定：</b>			
於二零二二年四月一日、 二零二三年三月三十一日及 二零二三年九月三十日	0.01	50,000,000,000	500,000
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零二二年四月一日、 二零二三年三月三十一日及 二零二三年九月三十日	0.01	212,839,878	2,128

## 18. 資本承擔

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	576	774

## 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
主要管理人員之薪酬	418	408

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。截至二零二三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，小部分收益來自物業投資及物業管理業務。

於二零二三年一月至九月期間，全國房地產開發投資、銷售面積及銷售額繼續同比下降。房地產開發景氣指數連續五個月下降。中國國家統計局發佈的資料顯示，自二零二三年一月至九月，中國商品房的銷售面積為約848百萬平方米，同比減少8%，其中住宅樓宇銷售面積減少6%。中國商品房的銷售額為約人民幣89,070億元，同比下跌5%，其中住宅樓宇銷售額下降3%。而中國房地產開發投資為約人民幣87,270億元，同比減少9%，其中住宅樓宇投資減少8%。

截至二零二三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。本集團的經營(尤其是物業銷售及施工進度)難免受到影響。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約22,397,000港元，較二零二二年同期的收益約10,203,000港元增加約120%。行政開支由截至二零二二年九月三十日止六個月的約30,226,000港元減至截至二零二三年九月三十日止六個月的約4,751,000港元，截至二零二二年九月三十日止六個月的高額行政開支乃主要由於為物業銷售進行廣泛的營銷及推廣活動與抗疫設施和環境造林工作。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得財務成本約1,251,000港元，較二零二二年同期的約2,602,000港元減少約52%，該減少乃由於償還用於本集團再融資及一般企業用途的若干借貸及應付債券所致。

因此，截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得期間虧損約**2,495,000**港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月的約**25,952,000**港元減少約**90%**。

## 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。截至二零二三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。截至二零二三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**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二零一九財政年度內竣工。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團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，而截至二零二二年九月三十日止六個月則出售總佔地面積的約**1%**，並取得總合約銷售額約**4,241,000**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截至二零二三年九月三十日止六個月內竣工。

八卦城項目一已於二零二三年年中開始銷售，但於截至二零二三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**9,188.2**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。

截至二零二三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。由於上一個期間對物業銷售進行廣泛的營銷及推廣活動與抗疫設施和環境造林工作，分類虧損由截至二零二二年九月三十日止六個月的約**20,602,000**港元減至截至二零二三年九月三十日止六個月的約**24,000**港元。

面對經濟下行壓力，地方政府一方面堅持防疫管控，另一方面確保經濟穩定。房地產、經濟及增長表現穩定，依然為國家倡議的宏觀政策主調。中國政府繼續堅持國家政策「房住不炒」、實行因城施策，達致「穩地價」、「穩房價」、「穩預期」的「三穩」目標，再加上中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會出台的財政扶持政策，促進房地產業積極健康發展。遵從國家政策下，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，本集團亦將增強其現有項目的組合，努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。

截至二零二三年九月三十日止六個月，收益約為**713,000**港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月的約**610,000**港元增加約**17%**。截至二零二三年九月三十日止六個月錄得分類溢利約**32,000**港元，而於截至二零二二年九月三十日止六個月則錄得分類虧損約**2,194,000**港元，乃主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月抗疫設施及若干投資物業的維護工作增加。

## 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。於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。

截至二零二三年九月三十日止六個月的收益及分類溢利分別為約**301,000**港元及約**28,000**港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月的收益及分類虧損則分別為約**276,000**港元及約**10,000**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，而截至二零二二年九月三十日止六個月之收益及分類溢利分別為約**5,076,000**港元及約**527,000**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

於二零二三年九月三十日，銀行結餘及現金（主要以港元及人民幣計值）約為**4,500,000**港元，而於二零二三年三月三十一日則約為**4,196,000**港元。

於二零二三年九月三十日，資產負債比率為**0.13**（二零二三年三月三十一日：**0.13**），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。

於二零二三年九月三十日，流動比率為**3.33**(二零二三年三月三十一日：**3.17**)，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。於二零二三年九月三十日，本集團之借貸約為**20,404,000**港元(二零二三年三月三十一日：**21,716,000**港元)以及應付債券約為**6,764,000**港元(二零二三年三月三十一日：**8,282,000**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

截至二零二三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。於截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二三年三月三十一日：無)。

### 員工

於二零二三年九月三十日，本集團共有僱員**17**名(二零二三年三月三十一日：**21**名)，其中**14**名(二零二三年三月三十一日：**18**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

本集團於截至二零二三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「業務回顧」段落所披露者外，本集團於二零二三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「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二零二三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

於截至二零二三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

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

於二零二三年九月三十日，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
<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，於本中期報告日期，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

於二零二三年九月三十日，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聯法團之股份、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 二零二三年 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%

附註：

1. 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。
2. 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。於二零二三年九月三十日，押記股份佔本公司已發行股本的約51.02%。

於二零二三年九月三十日，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，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。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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二零二三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、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及二零二三年十一月十日之公告。

## 企業管治

本公司已採納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，本公司於截至二零二三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事務未能出席本公司於二零二三年九月二十七日舉行之股東週年大會(「**二零二三年股東週年大會**」)。執行董事王星喬先生作為二零二三年股東週年大會主席，與其他管理層成員出席二零二三年股東週年大會。於二零二三年股東週年大會上，已具備足夠才幹於二零二三年股東週年大會上回答提問並於二零二三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以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其他業務安排而未能出席二零二三年股東週年大會。

## 採納本公司之經修訂及重列公司細則

藉於二零二三年股東週年大會上通過一項特別決議案，本公司採納本公司之經修訂及重列公司細則。本公司之公司細則的最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等均確認彼等於截至二零二三年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

## 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報告連同本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。

## 董事局

於二零二三年九月三十日，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。

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，二零二三年十一月三十日