

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)

**截至二零二四年三月三十一日止年度
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」)截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合年度業績，連同二零二三年之比較數字如下。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	4	31,917	23,764
銷售成本		<u>(26,062)</u>	<u>(20,351)</u>
毛利		5,855	3,413
投資物業之重估虧損		(7,304)	(16,157)
其他收益及虧損		374	121
行政開支		(13,384)	(34,588)
財務成本		<u>(3,201)</u>	<u>(3,954)</u>
除稅前虧損	6	(17,660)	(51,165)
所得稅開支	7	<u>(929)</u>	<u>(45)</u>
年度虧損		(18,589)	(51,210)
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>(16,589)</u>	<u>(27,618)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(35,178)</u></u>	<u><u>(78,828)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	9	<u><u>(8.73)</u></u>	<u><u>(24.06)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	26,577	35,831
物業、廠房及設備		26,450	31,762
使用權資產		571	272
		<u>53,598</u>	<u>67,865</u>
流動資產			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	11	34,629	23,887
發展中待售物業		14,103	112,169
持作出售之物業		155,224	99,112
銀行結餘及現金		4,571	4,196
		<u>208,527</u>	<u>239,364</u>
流動負債			
應付一名董事款項		-	86
應付直接控股公司款項		963	7,728
貿易應付款項及應計費用	12	26,919	26,296
租賃負債		337	301
合約負債		4,289	5,749
即期稅項負債		5,338	5,304
借貸	13	20,493	21,716
應付債券	14	6,960	8,282
		<u>65,299</u>	<u>75,462</u>
流動資產淨值		<u>143,228</u>	<u>163,902</u>
總資產減流動負債		<u>196,826</u>	<u>231,767</u>
非流動負債			
租賃負債		237	-
資產淨值		<u>196,589</u>	<u>231,767</u>
資本及儲備			
股本		2,128	2,128
儲備		194,461	229,639
總權益		<u>196,589</u>	<u>231,767</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四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. 編製基準

2.1 計量基準

該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）以及香港公認會計原則編製。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）及《公司條例》之適用披露規定。

綜合財務報表乃按歷史基準編製，惟按公平值計量的投資物業除外。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

2.2 持續經營

本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度產生淨虧損約18,589,000港元，及於二零二四年三月三十一日，本集團之借貸約20,493,000港元及應付債券約6,960,000港元須於一年內償還，同時本集團於報告期末之銀行結餘及現金總額為約4,571,000港元。

上述情況表明存在重大不確定性，可能會令本集團持續經營的能力嚴重成疑，故其可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

鑑於上述情況，董事編製了涵蓋自報告期末起計未來十二個月的現金流量預測（「現金流量預測」），且已充分考慮導致對其持續經營能力產生重大疑慮的事項，並據此積極提出債務解決方案以緩解流動資金壓力。

- (i) 呈請人（定義見附註14）於二零二四年六月二十八日將若干應付債券的未償還款項合計3,902,000港元轉讓予一名第三方，並同意撤銷該呈請（定義見附註14）；
- (ii) 本集團已就延長借貸與貸款人達成補充協議，及直至綜合財務報表批准日期，計息借貸20,493,000港元已延長至二零二五年五月二日償還，而所有其他條款維持不變；

- (iii) 本集團一直在尋求法律意見，以加快向客戶的收款進度；
- (iv) 本集團一直積極與主承建商及當地政府機構進行溝通，並滿足所有必要條件以啟動發展中待售物業的預售；
- (v) 本集團將加快其發展中待售物業及持作出售之物業各自的預售及銷售；及
- (vi) 本集團已實施積極措施收緊對各項經營開支的成本控制，以提高其日後盈利能力及改善其經營現金流量。

根據現金流量預測，經計及(i)上述與貸款人成功重續補充協議，及(ii)假設上述其他計劃及措施能夠如期順利實施，即使存在與上述計劃及措施日後結果相關聯之固有不確定因素，惟董事認為本集團將擁有充足營運資金維持其營運所需及償付其自報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。有關不確定因素包括但不限於：

- (i) 能否籌集足夠資金以償還借貸及應付債券，或倘無法籌集足夠資金，其能否成功與貸款人及債券持有人就延長或延遲償還本集團借貸及應付債券進行磋商；
- (ii) 本集團能否及時收回未償還貿易應收款項以改善未來現金流；及
- (iii) 能否執行銷售策略以確保其物業開發分類的健康發展及增加經營現金流量。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則其可能無法繼續持續經營，而須作出調整以將本集團資產的賬面值削減至可收回金額，為可能產生的任何未來負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類至流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

3. 採納經修訂之香港財務報告準則

該等綜合財務報表乃按與二零二二年／二零二三年綜合財務報表所採納會計政策一致的基準編製，惟採納以下與本集團相關及自本年度生效之經修訂香港財務報告準則除外：

香港會計準則第1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

採納該等修訂並不會對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

於該等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且本集團未有提前採納之經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ¹
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ¹
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 ²
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 ³

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 生效日期待定

本集團正在對未來採納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。

4. 收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
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	25,833	13,392
物業管理	655	569
水電站運營管理	4,103	8,577
	<u>30,591</u>	<u>22,538</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入		
—固定租賃款項	1,096	1,016
—可變租賃款項	230	210
	<u>1,326</u>	<u>1,226</u>
	<u><u>31,917</u></u>	<u><u>23,764</u></u>

5. 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：

- (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」)
- (a) 分類收益及業績

	截至二零二四年三月三十一日止年度				
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	水電業務 千港元	總計 千港元
收益	<u>25,833</u>	<u>1,326</u>	<u>655</u>	<u>4,103</u>	<u>31,917</u>
分類業績	(1,091)	(7,298)	174	(197)	(8,412)
利息收入					5
未分配開支					(6,052)
財務成本					<u>(3,201)</u>
除稅前虧損					<u>(17,660)</u>

	截至二零二三年三月三十一日止年度				
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	水電業務 千港元	總計 千港元
收益	<u>13,392</u>	<u>1,226</u>	<u>569</u>	<u>8,577</u>	<u>23,764</u>
分類業績	(25,053)	(18,369)	34	(288)	(43,676)
利息收入					15
未分配開支					(3,550)
財務成本					<u>(3,954)</u>
除稅前虧損					<u>(51,165)</u>

(b) 分類資產及負債

	於二零二四年三月三十一日				
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	水電業務 千港元	總計 千港元
資產					
分類資產	203,135	33,004	971	24,279	261,389
未分配公司資產					<u>736</u>
合計總資產					<u><u>262,125</u></u>
負債					
分類負債	15,173	12,172	1,016	1,810	30,171
未分配公司負債					<u>35,365</u>
合計總負債					<u><u>65,536</u></u>
	於二零二三年三月三十一日				
	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	水電業務 千港元	總計 千港元
資產					
分類資產	234,789	41,963	641	29,386	306,779
未分配公司資產					<u>450</u>
合計總資產					<u><u>307,229</u></u>
負債					
分類負債	20,697	10,138	991	1,917	33,743
未分配公司負債					<u>41,719</u>
合計總負債					<u><u>75,462</u></u>

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(二零二三年：應付直接控股公司／一名董事款項、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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	水電業務 千港元	其他分類 千港元	總計 千港元
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	-	459	-	-	-	459
新增使用權資產	-	-	-	-	685	685
物業、廠房及設備折舊	2	378	-	2,602	-	2,982
使用權資產折舊	-	-	-	-	386	386
投資物業之重估虧損	-	7,304	-	-	-	7,304
	<u>-</u>	<u>7,304</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,304</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業開發 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	水電業務 千港元	其他分類 千港元	總計 千港元
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	6	30	-	10	-	46
物業、廠房及設備折舊	4	423	-	2,719	-	3,146
使用權資產折舊	-	-	-	-	362	362
投資物業之重估虧損	-	16,157	-	-	-	16,157
	<u>6</u>	<u>16,157</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>362</u>	<u>16,157</u>

(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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中國	<u>31,917</u>	<u>23,764</u>

非流動資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	571	272
中國	<u>53,027</u>	<u>67,593</u>
	<u>53,598</u>	<u>67,865</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A(水電業務)	<u>4,103</u>	<u>8,577</u>

6. 除稅前虧損

於扣除以下各項後呈列：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
－工資及薪金	1,921	1,601
－定額供款計劃之供款	298	350
	<u>2,219</u>	<u>1,951</u>
其他項目：		
核數師酬金		
－核數服務	820	820
－其他服務	20	20
銷售存貨成本	24,986	12,204
以下各項之折舊		
－物業、廠房及設備	2,982	3,146
－使用權資產	386	362
法律及專業費用	3,309	1,351
營銷及推廣開支	1,514	10,150
維修及維護		
－抗疫設施	–	7,830
－環境造林	–	2,934
	<u>–</u>	<u>10,764</u>

7. 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%(二零二三年：16.5%)計算。由於本集團於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度並無任何應課稅溢利，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%(二零二三年：25%)計算。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率30%至60%徵收。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
企業所得稅		
－本年度	51	31
－過往年度撥備不足	–	14
土地增值稅		
－本年度	878	–
	<u>929</u>	<u>45</u>

8. 股息

董事不建議就截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度派付任何股息。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	<u>(18,589)</u>	<u>(51,210)</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>(8.73)</u>	<u>(24.06)</u>

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

10. 投資物業

	千港元
按公平值	
於二零二二年四月一日	56,164
投資物業之重估虧損	(16,157)
匯率調整	<u>(4,176)</u>
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	35,831
投資物業之重估虧損	(7,304)
匯率調整	<u>(1,950)</u>
於二零二四年三月三十一日	<u>26,577</u>

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)基於發票日期(與各確認日期相近)之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	46	542
31至60日	710	12
61至90日	14	267
超過90日	12,718	5,735
	<u>13,488</u>	<u>6,556</u>

12. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
超過90日	<u>2,620</u>	<u>7,790</u>

13. 借貸

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他借貸，有抵押 須於一年內償還	<u>20,493</u>	<u>21,716</u>

於二零二四年三月三十一日之借貸20,493,000港元(二零二三年：21,716,000港元)乃按年利率12厘計息，由投資物業17,603,000港元(二零二三年：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：二零二三年五月二日)償還。於報告期末後，借貸之還款日期延後一年至二零二五年五月二日，所有其他條款維持不變。

14. 應付債券

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
公司債券		
流動負債	<u>6,960</u>	<u>8,282</u>

於二零二四年三月三十一日，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6,960,000港元（二零二三年：8,282,000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。

於二零二三年三月三十一日，應付債券為免息及須根據相關和解協議按照還款時間表償還。此外，於二零二三年三月三十一日，金額為6,460,000港元的應付債券乃由本公司一名董事提供擔保。

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償債書。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。

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。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大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」），並將於二零二四年七月三十一日（星期三）上午十時正於高等法院聆訊。請參閱本公司日期為二零二四年五月二十日及二零二四年五月二十四日的公告，以了解詳情。

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。於本公告日期，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。請參閱本公司日期為二零二四年六月二十八日的公告，以了解詳情。

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，小部分收益來自物業投資及物業管理業務。

截至二零二四年三月三十一日止年度，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，於二零二三年，全國房地產開發投資為約人民幣110,910億元，較上一年度減少10%；其中約人民幣83,820億元投資於住宅房屋，較上一年度減少9%；及所有主要指標下跌。中國商品房的銷售額為約人民幣116,620億元，較上一年度下跌7%，其中住宅房屋銷售額下降6%；及中國商品房的銷售面積為約1,117百萬平方米，同比減少9%，其中住宅房屋銷售面積減少8%。因此，本集團的經營及財務表現難免受到影響。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約31,917,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的收益約23,764,000港元增加約34%。行政開支由截至二零二三年三月三十一日止年度的約34,588,000港元減至截至二零二四年三月三十一日止年度的約13,384,000港元，截至二零二三年三月三十一日止年度的行政開支較高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。此外，投資物業的公平值受到中國整體經濟及物業租賃市場影響，截至二零二四年三月三十一日止年度錄得投資物業之重估虧損約7,304,000港元，而於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得投資物業之重估虧損約16,157,000港元。此外，截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得財務成本約3,201,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的約3,954,000港元減少約19%，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，截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得年內虧損約18,589,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的約51,210,000港元減少約64%。

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，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二零一九財政年度內竣工。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團出售總佔地面積的約8%，並取得總合約銷售額約25,833,000港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度則錄得出售總佔地面積的約3%，並取得總合約銷售額約13,392,000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二零二四年三月三十一日止年度竣工。

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三月三十一日止年度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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，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。

由於上一年度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，分類虧損由截至二零二三年三月三十一日止年度的約25,053,000港元減至截至二零二四年三月三十一日止年度的約1,091,000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。穩定房地產、經濟及增長依然是國家倡議的宏觀政策主調。中國政府繼續堅持「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，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會亦出台財政支持政策，促進房地產業積極健康發展。遵循國家戰略，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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，收益約為1,326,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的約1,226,000港元增加8%。投資物業的公平值受到中國整體經濟及物業租賃市場影響，截至二零二四年三月三十一日止年度錄得投資物業之重估虧損約7,304,000港元，而於截至二零二三年三月三十一日止年度則錄得投資物業之重估虧損約16,157,000港元。此外，因抗疫設施及若干投資物業的維護工作減少，物業投資業務的營運成本於截至二零二四年三月三十一日止年度有所減少。因此，分類虧損由截至二零二三年三月三十一日止年度的約18,369,000港元減至截至二零二四年三月三十一日止年度的約7,298,000港元。

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，打造及改善物業管理系統及服務，以迎合不斷增加的需求。

截至二零二四年三月三十一日止年度的收益及分類溢利分別為約655,000港元及約174,000港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度的收益及分類溢利則分別為約569,000港元及約34,000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。

截至二零二四年三月三十一日止年度之收益為約4,103,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的約8,577,000港元減少52%。為了全市沿河地區各項基礎設施順利建設而開展的河道疏浚工程導致於截至二零二四年三月三十一日止年度的發電量減少。因此，截至二零二四年三月三十一日止年度錄得分類虧損約197,000港元，而因於截至二零二三年三月三十一日止年度水電站產生的維護成本增加，截至二零二三年三月三十一日止年度錄得分類虧損約288,000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。

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。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二四年三月三十一日，銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為4,571,000港元，而於二零二三年三月三十一日則約為4,196,000港元。

於二零二四年三月三十一日，資產負債比率為0.14(二零二三年：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。

於二零二四年三月三十一日，流動比率為3.19(二零二三年：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。於二零二四年三月三十一日，本集團之借貸約為20,493,000港元(二零二三年：21,716,000港元)以及應付債券約為6,960,000港元(二零二三年：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綜合財務報表附註13及14。

匯率波動風險

截至二零二四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。於截至二零二四年三月三十一日止年度並無外幣對沖。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

除綜合財務報表附註13所披露者外，於二零二四年三月三十一日，約14,103,000港元(二零二三年：14,945,000港元)的發展中待售物業已抵押以擔保授予第三方本金總額約25,617,000港元(二零二三年：27,145,000港元)之銀行融資。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年：無)。

僱員

於二零二四年三月三十一日，本集團共有僱員17名(二零二三年：21名)，其中13名(二零二三年：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」段落所披露者外，本集團於截至二零二四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」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

於截至二零二四年三月三十一日止年度，董事局不建議派付末期股息(二零二三年：無)。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四年三月三十一日止年度，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公告日期發生任何影響本集團的重要事項。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄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其他業務安排而未能出席二零二三年股東週年大會。

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。

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

本公司採納上市規則附錄C3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，彼等於截至二零二四年三月三十一日止年度一直遵守標準守則。

審核委員會

本公司審核委員會(「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控制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三月三十一日止年度的年度業績。

獨立核數師審閱初步業績公告

本公告所載本集團截至二零二四年三月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字，已由本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司核對，與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載之金額一致。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則而進行的一項核證業務，因此中審眾環(香港)會計師事務所有限公司並未對本公告作出任何核證。

截至二零二四年三月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至二零二四年三月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄。

「不發表意見

我們對 貴集團之綜合財務報表不發表意見。由於我們報告中不發表意見之基準一節內所述事項之重要性，我們並未能夠取得充足適當審計憑證以就該等綜合財務報表發表審計意見提供基準。我們認為，在所有其他方面，綜合財務報表已根據《公司條例》之披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註3「持續經營」一節所述， 貴集團於截至二零二四年三月三十一日止年度產生淨虧損約18,589,000港元，及於二零二四年三月三十一日， 貴集團之借貸約20,493,000港元及應付債券約6,960,000港元須於一年內償還，同時 貴集團於報告期末之銀行結餘及現金總額為約4,571,000港元。該等情況，連同綜合財務報表附註3所載的其他事項，表明存在重大不確定性，可能會令 貴集團持續經營的能力嚴重成疑，故其可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

持續經營假設的有效性視乎綜合財務報表附註3所述 貴公司管理層採取的措施能否取得成功及有利結果以及事態發展。 貴公司董事認為 貴集團將有能力繼續持續經營。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

我們未能就於編製綜合財務報表時使用持續經營假設獲得充足而適當的審計憑證。倘持續經營假設不適用，可能須作出調整以反映資產可能需要按彼等現時於二零二四年三月三十一日的綜合財務狀況表所入賬者以外的金額變現的情況。此外，貴集團可能需要確認可能產生的額外負債，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。」

上述獨立核數師報告摘錄中「綜合財務報表附註3「持續經營」一節」乃於本業績公告作為綜合財務報表附註2.2披露。

刊發年度業績及年報

業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.00485.hk)。本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(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。

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，二零二四年六月二十八日

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。