

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合年度業績，連同二零二四年之比較數字如下。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	4	19,855	31,917
銷售成本		<u>(14,798)</u>	<u>(26,062)</u>
毛利		5,057	5,855
持作出售之物業轉撥至投資物業時 之重估虧損		(3,856)	–
投資物業之重估虧損		(2,849)	(7,304)
貿易應收款項之虧損撥備		(5,278)	–
其他收益		11	374
行政開支		(14,259)	(13,384)
財務成本		<u>(2,929)</u>	<u>(3,201)</u>
除稅前虧損	6	(24,103)	(17,660)
所得稅開支	7	<u>(234)</u>	<u>(929)</u>
年度虧損		(24,337)	(18,589)
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>(1,473)</u>	<u>(16,589)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(25,810)</u></u>	<u><u>(35,178)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	9	<u><u>(11.43)</u></u>	<u><u>(8.73)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	106,372	26,577
物業、廠房及設備		23,341	26,450
使用權資產		228	571
		<u>129,941</u>	<u>53,598</u>
流動資產			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	11	29,521	34,629
發展中待售物業		14,021	14,103
持作出售之物業		53,870	155,224
銀行結餘及現金		6,597	4,571
		<u>104,009</u>	<u>208,527</u>
流動負債			
應付直接控股公司款項		–	963
貿易應付款項及應計費用	12	27,956	26,919
租賃負債		237	337
合約負債		2,717	4,289
即期稅項負債		5,127	5,338
借貸	13	20,374	20,493
應付債券	14	6,760	6,960
		<u>63,171</u>	<u>65,299</u>
流動資產淨值		<u>40,838</u>	<u>143,228</u>
總資產減流動負債		<u>170,779</u>	<u>196,826</u>
非流動負債			
租賃負債		–	237
資產淨值		<u>170,779</u>	<u>196,589</u>
資本及儲備			
股本		2,128	2,128
儲備		168,651	194,461
總權益		<u>170,779</u>	<u>196,589</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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會計準則（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

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生淨虧損24,337,000港元，及於二零二五年三月三十一日，本集團之借貸20,374,000港元及應付債券6,760,000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6,597,000港元。

該等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。

儘管存在上述情況，惟綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中已假設本集團有能力於可見將來持續經營。經考慮下文所詳述本集團作出的措施及安排後，董事認為，本集團能夠履行其於未來十二個月內到期的財務責任：

- (i) 本集團已就延長借貸還款日期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20,374,000港元的還款日期已延長至二零二六年五月二日，而所有其他條款維持不變；

- (ii) 本集團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。本金總額為5,987,000港元的若干應付債券的到期日進一步延長至二零二五年十二月三十一日，所有其他條款維持不變；
- (iii) 直接控股公司已同意在本集團出現財務困難時向本集團持續提供即時財務支持；
- (iv) 本集團一直在尋求備用銀行融資以防任何資金不足；
- (v) 本公司一直進行市場研究以識別潛在集資機會及考慮多種股本及／或債務集資活動，例如股份配售、供股、發行可換股債券或其他；
- (vi) 本集團一直在尋求法律意見，以加快向客戶的收款進度；
- (vii) 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；
- (viii) 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
- (ix) 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。

基於管理層所編製涵蓋直至二零二六年六月三十日止期間的現金流量預測及經計及上述所有假設及措施後，即使存在與上述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。

倘本集團未能實現上述措施的組合，則其可能無法繼續持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面值削減至其變現金額，為可能產生的額外負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債(倘適用)。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會計準則

該等綜合財務報表乃按與二零二三年／二零二四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會計準則除外：

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。

香港財務報告準則會計準則的未來變動

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新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則會計準則 之年度改進	第11卷 ²
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
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 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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會計準則可能出現的影響作出詳盡評估。迄今為止，本公司管理層認為採納新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則不會對綜合財務報表構成任何重大影響。

4. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	14,132	25,833
物業管理	111	655
水電站運營管理	4,060	4,103
	<u>18,303</u>	<u>30,591</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入		
— 固定租賃款項	1,346	1,096
— 可變租賃款項	206	230
	<u>1,552</u>	<u>1,326</u>
	<u>19,855</u>	<u>31,917</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：

- (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

	截至二零二五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>14,132</u>	<u>1,552</u>	<u>111</u>	<u>4,060</u>	<u>19,855</u>
分類業績	(9,952)	(4,719)	(73)	(891)	(15,635)
利息收入					7
未分配開支					(5,546)
財務成本					<u>(2,929)</u>
除稅前虧損					<u>(24,103)</u>
	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>

(b) 分類資產及負債

	於二零二五年三月三十一日				
	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	87,160	120,972	499	24,572	233,203
未分配公司資產					<u>747</u>
合計總資產					<u><u>233,950</u></u>
負債					
分類負債	10,526	16,533	714	1,926	29,699
未分配公司負債					<u>33,472</u>
合計總負債					<u><u>63,171</u></u>

	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>

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(二零二四年：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)。

(c) 其他分類資料

	截至二零二五年三月三十一日止年度					
	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
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	-	-	-	70	-	70
物業、廠房及設備折舊	-	343	-	2,593	-	2,936
使用權資產折舊	-	-	-	-	343	343
持作出售之物業轉撥至投資						
物業時之重估虧損	3,856	-	-	-	-	3,856
投資物業之重估虧損	-	2,849	-	-	-	2,849
貿易應收款項之虧損撥備	5,278	-	-	-	-	5,278

	截至二零二四年三月三十一日止年度					
	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
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

(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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國	<u>19,855</u>	<u>31,917</u>

非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	228	571
中國	<u>129,713</u>	<u>53,027</u>
	<u>129,941</u>	<u>53,598</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A(水電業務)	<u>4,060</u>	<u>4,103</u>

6. 除稅前虧損

於扣除以下各項後呈列：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
－工資及薪金	3,352	1,921
－定額供款計劃之供款	339	298
	<u>3,691</u>	<u>2,219</u>
核數師酬金		
－核數服務	820	820
－其他服務	20	20
銷售存貨成本	13,600	24,986
以下各項之折舊		
－物業、廠房及設備	2,936	2,982
－使用權資產	343	386
法律及專業費用	2,263	3,309
營銷及推廣開支	275	1,514
	<u>275</u>	<u>1,514</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%(二零二四年：16.5%)計算。由於本集團於截至二零二五年及二零二四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%(二零二四年：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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
企業所得稅		
－本年度	11	51
土地增值稅		
－本年度	223	878
	<u>234</u>	<u>929</u>

8. 股息

董事不建議就截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度虧損	<u>(24,337)</u>	<u>(18,589)</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>(11.43)</u>	<u>(8.73)</u>

截至二零二五年及二零二四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。於截至二零二五年及二零二四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及二零二四年四月一日	26,577
轉撥自持作出售之物業	82,067
投資物業之重估虧損	(2,849)
匯率調整	<u>577</u>
於二零二五年三月三十一日	<u><u>106,372</u></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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	-	46
31至60日	-	710
61至90日	-	14
超過90日	<u>7,827</u>	<u>12,718</u>
	<u>7,827</u>	<u>13,488</u>

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團於損益確認貿易應收款項虧損撥備5,278,000港元(二零二四年：零)。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
超過90日	<u>2,007</u>	<u>2,620</u>

13. 借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他借貸，有抵押 須於一年內償還	<u>20,374</u>	<u>20,493</u>

於二零二五年三月三十一日之借貸20,374,000港元(二零二四年：20,493,000港元)按年利率12厘計息，由投資物業14,851,000港元(二零二四年：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：二零二四年五月二日)償還。於報告期末之後，借貸的還款日期延長一年至二零二六年五月二日，所有其他條款維持不變。

14. 應付債券

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
公司債券		
流動負債	<u>6,760</u>	<u>6,960</u>

於二零二五年三月三十一日，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6,760,000港元(二零二四年：6,960,000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。

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」)。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。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司與債券持有人訂立若干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二零二五年六月三十日及將利率修訂為於經延長期間內每月0.7厘。

於二零二五年三月三十一日，所有應付債券為無抵押。本金總額為5,987,000港元的應付債券按利率每月0.7厘計息及須於二零二五年六月三十日償還。本金總額為773,000港元的剩餘應付債券已逾期及免息。

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。於二零二五年六月二十日，若干債券持有人同意將本金總額為5,987,000港元的若干應付債券的到期日進一步延長至二零二五年十二月三十一日，所有其他條款維持不變。

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。截至二零二五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。

截至二零二五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，中國整體物業市場持續萎縮。根據中國國家統計局的資料，於二零二四年，全國房地產開發投資為約人民幣100,280億元，同比減少11%，其中約人民幣76,040億元投資於住宅房屋，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96,750億元，同比下跌17%，其中住宅房屋銷售額下降18%；及中國商品房的銷售面積為約974百萬平方米，同比減少13%，其中住宅房屋銷售面積減少14%。

負面趨勢反映經濟衰退拖累中國房地產市場的嚴重程度、市場缺乏信心及缺乏購買力，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，年內房地產行業仍處境艱難。因此，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的經營及財務表現難免受到影響。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約19,855,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度的收益約31,917,000港元減少約38%。截至二零二五年三月三十一日止年度的行政開支為約14,259,000港元，維持於與截至二零二四年三月三十一日止年度的約13,384,000港元類似的水平。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，截至二零二五年三月三十一日止年度錄得持作出售之物業轉撥至投資物業時之重估虧損約3,856,000港元及投資物業之重估虧損約2,849,000港元，而於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。由於賬齡較長的貿易應收款項增加導致預期信貸虧損增加，於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得貿易應收款項之虧損撥備約5,278,000港元。此外，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得財務成本約2,929,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度的約3,201,000港元減少約8%，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，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得年內虧損約24,337,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度的約18,589,000港元增加約31%。

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。

截至二零二五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。有關詳情如下：

項目名稱	位置	概約 佔地面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	本集團權益	類型	物業狀況
西關項目	中國遼寧省本溪市桓仁縣 福民街1號13組	46,243	80,462	100%	住宅及商業	已竣工
八卦城項目一	中國遼寧省本溪市桓仁縣 中心大街八卦城乾街商業街	5,023	7,543	100%	商業	已竣工
八卦城項目二	中國遼寧省本溪市桓仁縣 桓仁鎮中心05組0幢0單元1號	9,188	14,700	100%	商業	準備的初步階段

西關項目

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。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團出售總佔地面積的約5%，並取得總合約銷售額約14,132,000港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度則錄得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。

八卦城項目一

八卦城項目一由3棟主樓宇組成，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，但尚未為本集團貢獻任何合約銷售額。為應對中國房地產市場復甦放緩，本集團管理層於二零二四年十月決定將八卦城項目一的用途由持作出售之物業更改為租賃以獲得租金收入。

八卦城項目二

八卦城項目二現處於施工前準備的初步階段。連同八卦城項目一，兩個項目位於中國遼寧省桓仁滿族自治縣政府廣場旁，預計將是集合工作、生活、教育及旅遊的綜合體。八卦城項目一及八卦城項目二規劃包括步行街、辦公樓、零售店、商場、旅遊及歷史文化配套設施，預計將提升本集團未來業務表現。

截至二零二五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。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。此外，由於持作出售之物業轉撥至投資物業時之重估虧損及賬齡較長的貿易應收款項增加導致預期信貸虧損增加，分類虧損由截至二零二四年三月三十一日止年度約1,091,000港元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約9,952,000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商業物業及停車場。有關詳情如下：

位置	用途	概約 建築面積 (平方米)	本集團權益	租約屆滿
中國遼寧省本溪市平山區勝利路5幢1層1號	商業	808	100%	二零五五年
中國遼寧省本溪市平山區站前	停車場	7,000	100%	二零三六年
中國遼寧省本溪市平山區興隆街	停車場	6,867	100%	二零四六年
中國遼寧省本溪市明山區峪明路	停車場	2,171	100%	二零四六年
中國遼寧省本溪市桓仁縣中心大街八卦城乾街商業街	商業	7,543	100%	二零五八年

截至二零二五年三月三十一日止年度，收益約為1,552,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度的約1,326,000港元增加17%。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，截至二零二五年三月三十一日止年度錄得投資物業之重估虧損約2,849,000港元，而於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。因此，分類虧損由截至二零二四年三月三十一日止年度的約7,298,000港元減少至截至二零二五年三月三十一日止年度的約4,719,000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，並為住宅及商業物業提供全面物業管理服務。

截至二零二五年三月三十一日止年度的收益及分類虧損分別為約111,000港元及約73,000港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度的收益及分類溢利則分別為約655,000港元及約174,000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。

截至二零二五年三月三十一日止年度之收益為約4,060,000港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度之收益則為約4,103,000港元。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及二零二五年三月三十一日止年度的發電量減少。因此，分類虧損由截至二零二四年三月三十一日止年度約197,000港元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約891,000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

於二零二五年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為6,597,000港元，較二零二四年三月三十一日的約4,571,000港元增加約44%，乃主要由於截至二零二五年三月三十一日止年度人民幣升值所致。

於二零二五年三月三十一日，資產負債比率為0.16(二零二四年：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。

於二零二五年三月三十一日，流動比率為1.65(二零二四年：3.19)，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算得出。該減少乃由於截至二零二五年三月三十一日止年度內將若干持作出售之物業由流動資產轉撥至非流動資產內的投資物業。

財務及資本架構

本集團以權益及借貸作為經營資本。於二零二五年三月三十一日，本集團之借貸約為20,374,000港元(二零二四年：20,493,000港元)以及應付債券約為6,760,000港元(二零二四年：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綜合財務報表附註13及14。

匯率波動風險

截至二零二五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。於截至二零二五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，於二零二五年三月三十一日，約14,021,000港元(二零二四年：14,103,000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25,467,000港元(二零二四年：25,617,000港元)之銀行融資。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二四年：無)。

僱員

於二零二五年三月三十一日，本集團共有僱員28名(二零二四年：17名)，其中24名(二零二四年：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

本集團於截至二零二五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

除另有披露者外，本集團於二零二五年三月三十一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

於截至二零二五年三月三十一日止年度，董事局不建議派付末期股息(二零二四年：無)。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五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，本公司於截至二零二五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承諾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，截至二零二五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

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，彼等於截至二零二五年三月三十一日止年度一直遵守標準守則。

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二零二五年三月三十一日止年度的年度業績。

董事局

於二零二五年三月三十一日，董事局包括執行董事王晶先生及王星喬先生；非執行董事趙洪霞女士；及獨立非執行董事蘇波先生、唐生智先生及曾冠維先生。

獨立核數師審閱初步業績公告

本公告所載本集團截至二零二五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)核對，與本集團截至二零二五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。富睿瑪澤會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成一項核證業務，因此富睿瑪澤會計師事務所有限公司並未對本公告作出任何核證。

截至二零二五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

以下為本集團截至二零二五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。該報告載有與持續經營有關且無保留意見的重大不確定性詳情：

「意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映貴集團於二零二五年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及其現金流量，並已遵照《公司條例》之披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註3內「持續經營」一節，當中顯示，於二零二五年三月三十一日，貴集團於報告期末之借貸20,374,000港元及應付債券6,760,000港元須於一年內償還。於相同日期，貴集團之銀行結餘及現金總額為6,597,000港元。貴集團繼續持續經營的能力取決於貴集團採取的措施能否取得成功及有利結果。該等情況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。

董事經考慮綜合財務報表附註3所述貴集團採取的措施後，認為貴集團將能夠繼續持續經營。因此，董事按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能因有關措施無法實現而產生的任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們並無就該事項修訂我們的意見。」

上述獨立核數師報告摘錄中「綜合財務報表附註3」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)。本公司截至二零二五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，二零二五年六月三十日

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