

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的內容概不負責，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份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)

**截至二零二二年九月三十日止六個月之中期業績**

## **中期業績**

中國華星集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」，各自為「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二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)如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	3	10,203	21,480
銷售成本		<u>(3,247)</u>	<u>(14,672)</u>
毛利		6,956	6,808
其他收益及虧損	5	110	28
行政開支		(30,226)	(9,728)
財務成本		<u>(2,602)</u>	<u>(1,751)</u>
除稅前虧損	6	(25,762)	(4,643)
所得稅開支	7	<u>(190)</u>	<u>–</u>
期間虧損		(25,952)	(4,643)
其他全面(虧損)收益：			
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>(37,274)</u>	<u>6,172</u>
期間全面(虧損)收益總額		<u><u>(63,226)</u></u>	<u><u>1,529</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損			
—基本及攤薄	9	<u><u>(12.19)</u></u>	<u><u>(2.18)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>50,399</b>	56,164
物業、廠房及設備	10	<b>31,691</b>	39,067
使用權資產	10	<b>453</b>	634
		<b>82,543</b>	95,865
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	11	<b>28,623</b>	66,679
發展中待售物業	12	<b>107,031</b>	118,997
持作出售之物業		<b>103,271</b>	118,268
銀行結餘及現金		<b>2,520</b>	12,673
		<b>241,445</b>	316,617
<b>流動負債</b>			
應付一名董事款項	13	<b>109</b>	193
應付直接控股公司款項	13	<b>8,249</b>	2,420
貿易應付款項及應計費用	14	<b>23,008</b>	33,831
租賃負債		<b>408</b>	363
合約負債		<b>6,702</b>	6,840
即期稅項負債		<b>5,538</b>	6,291
借貸	15	<b>21,027</b>	40,181
應付債券	16	<b>11,500</b>	11,500
		<b>76,541</b>	101,619
<b>流動資產淨值</b>		<b>164,904</b>	214,998
<b>總資產減流動負債</b>		<b>247,447</b>	310,863
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>78</b>	268
		<b>78</b>	268
<b>資產淨值</b>		<b>247,369</b>	310,595
<b>股本及儲備</b>			
股本	17	<b>2,128</b>	2,128
儲備		<b>245,241</b>	308,467
<b>總權益</b>		<b>247,369</b>	310,595

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二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><u>2,128</u></u>	<u><u>394,379</u></u>	<u><u>(21,936)</u></u>	<u><u>577,204</u></u>	<u><u>64,349</u></u>	<u><u>(768,755)</u></u>	<u><u>247,369</u></u>
於二零二一年四月一日(經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>182</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(725,196)</u>	<u>313,046</u>
期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,643)</u>	<u>(4,643)</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>6,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,172</u>
期間全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,643)</u>	<u>1,529</u>
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	<u><u>2,128</u></u>	<u><u>394,379</u></u>	<u><u>6,354</u></u>	<u><u>577,204</u></u>	<u><u>64,349</u></u>	<u><u>(729,839)</u></u>	<u><u>314,575</u></u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零二二年

二零二一年

千港元

千港元

(未經審核)

(未經審核)

### 經營活動

經營活動所得(所用)之現金流量淨額 5,231 (141)

### 投資活動

已收利息 11 12  
直接控股公司墊款(償還直接控股公司款項) 5,829 (1,501)  
償還一名董事款項 (67) (11)  
購買物業、廠房及設備 (29) —  
投資活動產生(所用)之現金流量淨額 5,744 (1,500)

### 融資活動

償還借貸 (15,700) —  
已付借貸利息 (1,320) —  
已付租賃負債利息 (15) (21)  
已發行債券之已付利息 — (175)  
償還租賃負債 (148) (792)  
融資活動所用之現金流量淨額 (17,183) (988)

現金及現金等價物減少淨額 (6,208) (2,629)  
於報告期初之現金及現金等價物 12,673 12,087  
匯率變動之影響 (3,945) 3,189

於報告期末之現金及現金等價物，  
即銀行結餘及現金

2,520

12,647

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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二零二二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二零二二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二零二二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的新訂／經修訂的香港財務報告準則並由本期開始生效之修訂：

香港會計準則第16號	作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號	履行合約之成本
香港財務報告準則第3號	提述概念框架
香港財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二零年週期
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併下的合併會計

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	
	二零二二年	二零二一年
	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	4,241	16,246
物業管理	276	281
水電站運營管理	5,076	4,328
	<u>9,593</u>	<u>20,855</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入：		
—固定租賃付款	494	496
—可變租賃付款	116	129
	<u>610</u>	<u>625</u>
	<u>10,203</u>	<u>21,480</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 运营管理 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	<u>4,241</u>	<u>276</u>	<u>5,076</u>	<u>9,593</u>
收益確認時間：				
於某個時點	4,241	-	-	4,241
於某個時段	<u>-</u>	<u>276</u>	<u>5,076</u>	<u>5,352</u>
	<u>4,241</u>	<u>276</u>	<u>5,076</u>	<u>9,593</u>
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 运营管理 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	<u>16,246</u>	<u>281</u>	<u>4,328</u>	<u>20,855</u>
收益確認時間：				
於某個時點	16,246	-	-	16,246
於某個時段	<u>-</u>	<u>281</u>	<u>4,328</u>	<u>4,609</u>
	<u>16,246</u>	<u>281</u>	<u>4,328</u>	<u>20,855</u>

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	<u>4,241</u>	<u>610</u>	<u>276</u>	<u>5,076</u>	<u>10,203</u>
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					<u>(2,602)</u>
除稅前虧損					<u>(25,762)</u>

  

	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	(3,773)	217	(86)	2,238	(1,404)
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>

## 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
利息收入	11	12
其他	99	16
	<u>110</u>	<u>28</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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
—工資及薪金	757	691
—定額供款計劃之供款	148	96
銷售存貨成本	3,247	14,672
以下各項之折舊：		
—物業、廠房及設備	1,597	1,647
—使用權資產	181	628
抗疫設施及環境造林開支	10,929	—
投資物業及水電站維護開支	4,818	9
營銷及推廣開支	8,660	4,821
以下各項之利息開支：		
—借貸	2,288	1,375
—應付債券	296	353
—租賃負債	18	23
	<u>18</u>	<u>23</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(截至二零二一年九月三十日止六個月：16.5%)。由於本集團於截至二零二二年及二零二一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二零二二年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(截至二零二一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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
當前期間		
企業所得稅	14	—
土地增值稅	176	—
	<u>190</u>	<u>—</u>

## 8. 股息

於截至二零二二年九月三十日止六個月概無支付、宣派或擬派任何股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。董事已決定不會就截至二零二二年九月三十日止六個月派發股息(截至二零二一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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內虧損	<u>(25,952)</u>	<u>(4,643)</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>(12.19)</u>	<u>(2.18)</u>

截至二零二二年及二零二一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。截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二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(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

截至二零二二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29,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

## 11. 貿易應收款項、按金及其他應收款項

於二零二二年九月三十日，貿易應收款項、按金及其他應收款項包括貿易應收款項為6,216,000港元(二零二二年三月三十一日：5,867,000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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	83	1,214
31至60日	356	6
61至90日	10	8
超過90日	5,767	4,639
	<u>6,216</u>	<u>5,867</u>

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎0至365日(二零二二年三月三十一日：0至365日)。

## 12. 發展中待售物業

於二零二二年九月三十日，發展中待售物業14,171,000港元(二零二二年三月三十一日：16,126,000港元)已抵押以擔保授予第三方本金總額為26,284,000港元(二零二二年三月三十一日：29,291,000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

於二零二二年九月三十日，貿易應付款項及應計費用包括貿易應付款項8,057,000港元(二零二二年三月三十一日：8,825,000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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	-	-
31至60日	-	-
61至90日	177	493
超過90日	7,880	8,332
	<u>8,057</u>	<u>8,825</u>

平均信貸期為90天(二零二二年三月三十一日：90天)且若干供應商按個案基準授予更長信貸期。

#### 15. 借貸

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他借貸，有抵押	21,027	23,433
其他借貸，無抵押	-	16,748
	<u>21,027</u>	<u>40,181</u>
減：流動負債項下所列於一年內到期之款項	<u>(21,027)</u>	<u>(40,181)</u>
於一年後到期之款項	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二二年九月三十日，本集團的借貸包括21,027,000港元(二零二二年三月三十一日：23,433,000港元)按年利率12厘計息，由投資物業19,611,000港元(二零二二年三月三十一日：21,854,000港元)作擔保，並須於二零二三年五月三日償還(二零二二年三月三十一日：二零二二年五月二日)。

於二零二二年三月三十一日的其餘借貸按年利率12厘計息，無抵押且於二零二二年九月三十日止六個月內已償還。

## 16. 應付債券

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
公司債券	11,500	11,500
減：流動負債項下所列於一年內到期之款項	<u>(11,500)</u>	<u>(11,500)</u>
於一年後到期之款項	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二二年九月三十日，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11,500,000港元(二零二二年三月三十一日：11,500,000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。

根據債券的條款及條件，倘於3個連續日期間內，在利息變為到期及應付時拖欠任何債券的利息付款，則任何債券持有人可向本集團發出通知以示債券即時到期。於二零二二年九月三十日，應付所有債券持有人的利息761,000港元(二零二二年三月三十一日：355,000港元)已到期超過3個連續日。故此，於二零二二年九月三十日，應付債券3,000,000港元(二零二二年三月三十一日：3,000,000港元)(原定分別於二零二三年十一月及二零二四年七月到期)視為須按要求償還及分類為流動負債。

於二零二二年九月三十日，發行本金總額7,500,000港元(二零二二年三月三十一日：無)的債券已逾期而所有條款維持不變。本公司已與部分債券持有人取得聯繫，並探討修改債券條款及/或結付未償還債券的可行性。

於二零二二年十一月四日，本公司接獲於二零二二年十月二十八日於香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出針對本公司之清盤呈請(「該呈請」)。該呈請由持有本公司發行本金總額為3,000,000港元之債券(「債券」)之持有人(「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。該呈請涉及呈請人索償未償還債券本金總額3,000,000港元及累計利息，並將於二零二三年一月十一日(星期三)上午九時三十分於高等法院聆訊。請參閱本公司日期為二零二二年十一月四日及二零二二年十一月十日的公告，以了解更多詳情。於本公告日期，本公司秉持公平對待所有債權人的原則，正在就該事宜尋求法律意見，並正與呈請人進行磋商，以就呈請友好地解決爭議及由呈請人撤銷呈請。

於二零二二年十一月十日，本公司收到香港特別行政區區域法院向本公司發出的傳訊令狀連同申索陳述書(「令狀A」)，據此原告為本金額為2,500,000港元的債券(「債券A」)持有人。根據令狀A，向本公司提出的申索為(i)算定金額2,500,000港元，即債券A的本金額；(ii)相關原告根據債券A享有的利息及(iii)其他利息及成本。請參閱本公司日期為二零二二年十一月十一日的公告，以了解更多詳情。於本公告日期，有關令狀A的訴訟仍在進行，且本公司現正與有關原告人磋商，望能友好地解決爭議。

於二零二二年十一月十日，本公司收到高等法院向本公司發出的傳訊令狀連同申索陳述書（「令狀B」），據此原告為本金額為4,000,000港元的債券（「債券B」）持有人。根據令狀B，向本公司提出的申索為(i)算定金額4,000,000港元，即債券B的本金額；(ii)相關原告根據債券B享有的利息及(iii)其他利息及成本。請參閱本公司日期為二零二二年十一月十一日的公告，以了解更多詳情。於本公告日期，有關令狀B的訴訟仍在進行，且本公司現正與有關原告人磋商，望能友好地解決爭議。

本公司將於適當時候遵從上市規則及證券及期貨條例，知會本公司股東及有意投資者在該呈請和上述訴訟的重大發展。

## 17. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
<b>法定股本：</b>			
於二零二一年四月一日、 二零二二年三月三十一日及 二零二二年九月三十日	0.01	50,000,000,000	500,000
<b>已發行及繳足股本：</b>			
於二零二一年四月一日、 二零二二年三月三十一日及 二零二二年九月三十日	0.01	212,839,878	2,128

## 18. 資本承擔

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	1,403	1,539

## 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 二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
主要管理人員之薪酬	408	366

主要管理人員被視為本公司董事會之成員，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。截至二零二二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。

受到多項意料之外因素的不利影響，包括但不限於2019冠狀病毒病疫情的反複，國內房地產市場經歷前所未有的挑戰。與去年相比，商品房的銷售規模大舉下滑，而物業發展總投資更首次錄得負增長。誠如中國國家統計局發佈的資料所示，由二零二二年一月至六月，中國商品房的銷售面積為約689百萬平方米，較同期減少22%；中國商品房的銷售額約人民幣66,070億元，較同期下跌29%，中國房地產發展的投資額約68,310億元，較同期減少5%。

截至二零二二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，加上疫情及宏觀經濟下滑壓力的影響，本集團的經營(尤其是物業銷售及施工進度)難免受到影響。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約10,203,000港元，較二零二一年同期收益約21,480,000港元減少53%。行政開支由截至二零二一年九月三十日止六個月的約9,728,000港元增至截至二零二二年九月三十日止六個月的30,226,000港元，乃主要由於對物業銷售營銷及推廣活動與抗疫設施和環境造林工作的增加，以及一家水電廠及若干投資物業產生的維護費增加所致。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得財務成本約2,602,000港元，較二零二一年同期約1,751,000港元增加49%，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，截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得期間虧損約25,952,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約4,643,000港元增加459%。

## 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。截至二零二二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。截至二零二二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二零一九財政年度內竣工。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團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，而截至二零二一年九月三十日止六個月則錄得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。

### 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二零二零財政年度起已開始，但施工進度於去年因2019冠狀病毒病疫情爆發及擴散導致延誤。八卦城項目一的建築工程於二零二二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。預期八卦城項目一將會於二零二二年最後一季開始出售。

### 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，為中國全國唯一的太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、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。

截至二零二二年九月三十日止六個月，2019冠狀病毒病疫情持續擴散，物業發展業務處於下行週期，市場氣氛遠未恢復，市場交投仍然疲弱。物業銷售持續下滑，八卦城項目一及八卦城項目二的建築進度難免繼續受到延誤。

由於於截至二零二二年九月三十日止六個月的物業銷售大舉下滑，加上營銷及推廣活動與抗疫設施及環境造林工作增加，分部虧損由截至二零二一年九月三十日止六個月的3,773,000港元，增至截至二零二二年九月三十日止六個月的20,602,000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經濟主調。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，並就房地產開發商及房產貸款分別頒佈「三條紅線」及「兩條紅線」等長期調控政策，促進房地產業積極健康發展。遵從國家政策下，董事會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。

## 物業投資

物業投資產生之收益主要來自出租多幅位於中國遼寧省本溪市的土地及使用權資產作商業用途。

截至二零二二年九月三十日止六個月，收益約為610,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約625,000港元減少2%。因抗疫設施及若干投資物業的維護工作，物業投資業務的營運成本於報告期間增加，因此，於二零二二年九月三十日止六個月錄得分類虧損約2,194,000港元，而於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。

## 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。緊隨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。

截至二零二二年九月三十日止六個月的收益及分類虧損分別約276,000港元及約10,000港元，而截至二零二一年九月三十日止六個月的收益及分類虧損分別約281,000港元及約86,000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。

截至二零二二年九月三十日止六個月之收益為約5,076,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約4,328,000港元增加17%。然而，因於報告期間水力發電站產生的維護成本增加，分類溢利由截至二零二一年九月三十日止六個月的約2,238,000港元減少至截至二零二二年九月三十日止六個月的約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

於二零二二年九月三十日，銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為2,520,000港元，而於二零二二年三月三十一日則約為12,673,000港元。

於二零二二年九月三十日，資產負債比率為0.13(二零二二年三月三十一日：0.17)，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。

於二零二二年九月三十日，流動比率為3.15(二零二二年三月三十一日：3.12)。本集團之流動比率維持在正常水平。

### 財務及資本架構

本集團以權益及借貸作為經營資本。除於簡明綜合財務報表附註15及16披露者外，於二零二二年九月三十日，本集團之借貸約為21,027,000港元(二零二二年三月三十一日：40,181,000港元)以及應付債券約為11,500,000港元(二零二二年三月三十一日：11,500,000港元)，用於本集團再融資及一般企業用途。於二零二二年九月三十日，本集團之借貸及應付債券分別按12%(二零二二年三月三十一日：12%)以及6%至6.5%(二零二二年三月三十一日：6%至6.5%)計息。

### 匯率波動風險

截至二零二二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。於截至二零二二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

於二零二二年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 員工

於二零二二年九月三十日，本集團共有僱員21名(二零二二年三月三十一日：16名)，其中18名(二零二二年三月三十一日：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

本集團於截至二零二二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，本集團於二零二二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

除本公告「業務回顧」、「重大收購及出售」及「展望」段落所披露者外，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。

## 中期股息

董事會已決定不會就截至二零二二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

於截至二零二二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

除於簡明綜合財務報表附註16披露者外，董事會並不知悉於報告期末後至本公告日期發生任何影響本集團的事項。

## 展望

展望未來，預期後疫情時代將充滿不確定性及挑戰。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。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。

## 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，本公司於截至二零二二年九月三十日止六個月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B.2.2條，各董事(包括擁有特定委任年期之董事)須最少每三年輪值告退一次。本公司乃根據私人法一九八九年百慕達升岡國際有限公司法(「**一九八九年法**」)於百慕達註冊成立。根據一九八九年法第3(e)章，擔任執行主席或董事總經理之董事毋須根據本公司之公司細則(「**公司細則**」)規定於各股東週年大會上輪值告退。由於本公司受到一九八九年法之條文約束，公司細則不得作出修訂以全面反映守則條文第B.2.2條之規定。

為遵守守則條文第B.2.2條，全體董事將自願於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值告退一次，且退任董事符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

2. 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二零二二年九月七日舉行之股東週年大會(「**二零二二年股東週年大會**」)。執行董事王星喬先生作為二零二二年股東週年大會主席，與其他管理層成員出席二零二二年股東週年大會，均具備足夠才幹於二零二二年股東週年大會上回答提問並於二零二二年股東週年大會上稱職地回答了問題。

3. 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2019冠狀病毒病疫情導致的旅遊限制而未能出席二零二二年股東週年大會。

### **董事進行之證券交易**

本公司已採納上市規則附錄十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，確認彼等於截至二零二二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(包括審閱本公告)進行討論。

### **董事會**

於二零二二年九月三十日，董事會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。

### **刊發中期業績公告及中期報告**

本業績公告刊載於本公司網站([www.00485.hk](http://www.00485.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))。本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告載有上市規則規定之所有資料，將適時寄發予本公司股東並於上述網站刊載。

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，二零二二年十一月二十五日

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、唐生智先生及曾冠維先生。