

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)

**截至二零二零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**」)局(「**董事局**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二零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**  
截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	14,034	41,716
銷售成本		<u>(9,892)</u>	<u>(28,608)</u>
毛利		4,142	13,108
其他收益及虧損	5	119	124
行政開支		(6,213)	(13,015)
財務成本		<u>(1,680)</u>	<u>(1,432)</u>
來自持續經營業務之除稅前虧損	6	(3,632)	(1,215)
所得稅開支	7	<u>—</u>	<u>(3,568)</u>
來自持續經營業務之期間虧損		(3,632)	(4,783)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之期間虧損	8	<u>—</u>	<u>(4,211)</u>
期間虧損		<u>(3,632)</u>	<u>(8,994)</u>
<b>其他全面收入(虧損):</b>			
隨後重新分類或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			
— 持續經營業務		14,561	(22,532)
— 已終止經營業務		<u>—</u>	<u>(212)</u>
		<u>14,561</u>	<u>(22,744)</u>
期間全面收入(虧損)總額		<u><u>10,929</u></u>	<u><u>(31,738)</u></u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
<b>本公司擁有人應佔虧損：</b>			
來自持續經營業務之虧損		(3,632)	(4,783)
來自已終止經營業務之虧損		—	(3,157)
		<u>(3,632)</u>	<u>(7,940)</u>
<b>非控股權益應佔虧損：</b>			
來自已終止經營業務之虧損		—	(1,054)
		<u>(3,632)</u>	<u>(8,994)</u>
<b>下列人士應佔全面收入(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		10,929	(30,472)
非控股權益		—	(1,266)
		<u>10,929</u>	<u>(31,738)</u>
		港仙	港仙
<b>本公司擁有人應佔每股虧損：</b>			
		10	
基本及攤薄			
來自持續及已終止經營業務		<u>(1.71)</u>	<u>(3.75)</u>
來自持續經營業務		<u>(1.71)</u>	<u>(2.26)</u>
來自已終止經營業務		<u>—</u>	<u>(1.49)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	20,583	19,760
物業、廠房及設備	11	42,300	41,482
使用權資產	11	40,188	40,054
		<u>103,071</u>	<u>101,296</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	12	39,017	74,011
發展中待售物業	13	90,215	36,312
持作出售之物業		139,279	142,958
銀行結餘及現金		10,347	13,808
		<u>278,858</u>	<u>267,089</u>
<b>流動負債</b>			
應付一名董事款項	14	162	205
應付直接控股公司款項	14	4,029	698
應付關聯公司款項	14	66	66
貿易應付款項及應計費用	15	25,682	26,408
借貸	16	21,607	—
租賃負債		1,329	1,286
合約負債		310	154
即期稅項負債		7,011	7,347
		<u>60,196</u>	<u>36,164</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>218,662</u>	<u>230,925</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>321,733</u>	<u>332,221</u>

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
借貸	16	-	20,742
應付債券	17	11,500	11,500
租賃負債		297	972
		<u>11,797</u>	<u>33,214</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>309,936</b></u>	<u>299,007</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	18	2,128	42,568
儲備		<u>307,808</u>	<u>256,439</u>
<b>總權益</b>		<u><b>309,936</b></u>	<u>299,007</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 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	小計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零二零年四月一日(經審核)	42,568	394,379	-	(29,285)	577,204	23,909	(709,768)	299,007	-	299,007
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(3,632)	(3,632)	-	(3,632)
其他全面收入：										
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	14,561	-	-	-	14,561	-	14,561
期間全面收入總額	-	-	-	14,561	-	-	(3,632)	10,929	-	10,929
與擁有人之交易：										
股本重組後股本削減(附註18)	(40,440)	-	-	-	-	40,440	-	-	-	-
與擁有人之交易總額	(40,440)	-	-	-	-	40,440	-	-	-	-
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	2,128	394,379	-	(14,724)	577,204	64,349	(713,400)	309,936	-	309,936

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 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	小計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零一九年四月一日(經審核)	39,768	385,419	906	9,175	577,204	23,909	(685,613)	350,768	33,872	384,640
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(7,940)	(7,940)	(1,054)	(8,994)
其他全面虧損：										
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(22,532)	-	-	-	(22,532)	(212)	(22,744)
期間全面虧損總額	-	-	-	(22,532)	-	-	(7,940)	(30,472)	(1,266)	(31,738)
與擁有人之交易：										
就收購附屬公司發行股份	2,800	8,960	-	-	-	-	-	11,760	-	11,760
視作部分出售一間附屬公司	-	-	50	-	-	-	-	50	(50)	-
來自附屬公司非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	272	272
與擁有人之交易總額	2,800	8,960	50	-	-	-	-	11,810	222	12,032
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	42,568	394,379	956	(13,357)	577,204	23,909	(693,553)	332,106	32,828	364,934

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月  
二零二零年 二零一九年  
千港元 千港元  
(未經審核) (未經審核)

### 經營活動

經營活動所用之現金流量淨額 (14,727) (43,259)

### 投資活動

自一間聯營公司收取之股息 - 654  
已收利息 12 24  
直接控股公司墊款(償還直接控股公司款項) 3,331 (34,931)  
關聯公司墊款 - 9,519  
償還一名董事款項 (43) (5)  
收購附屬公司 - (3,131)  
購買物業、廠房及設備 (14) -  
投資活動產生(所用)之現金流量淨額 3,286 (27,870)

### 融資活動

新籌集借貸 - 33,575  
一間附屬公司非控股股東注資 - 272  
已付借貸利息 (1,261) (2,175)  
已付租賃負債利息 (65) (316)  
債券發行所得款項 - 9,500  
已發行債券之已付利息 (354) (116)  
償還租賃負債 (632) (2,333)  
融資活動(所用)產生之現金流量淨額 (2,312) 38,407

現金及現金等價物減少淨額 (13,753) (32,722)  
於報告期初之現金及現金等價物 13,808 75,480  
分類為持作出售之出售集團現金及現金等價物 - (19,130)  
匯率變動之影響 10,292 (16,931)  
於報告期末之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金 10,347 6,697

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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二零二零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二零二零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二零二零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

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈的所有新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則與其營運相關，並自二零二零年四月一日開始的會計年度生效。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團會計政策、本集團簡明綜合財務報表的呈列方式及本期間及過往期間所呈報的金額產生重大變動。

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  
二零二零年 二零一九年  
千港元 千港元  
(未經審核) (未經審核)

#### 持續經營業務：

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	10,065	38,637
物業管理	192	30
水電站經營管理	3,357	2,405
	<u>13,614</u>	<u>41,072</u>

#### 其他來源收益：

經營租賃所得的租金收入：

— 固定租賃付款	297	457
— 可變租賃付款	123	187
	<u>420</u>	<u>644</u>
	<u>14,034</u>	<u>41,716</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：

截至二零二零年九月三十日止六個月

#### 持續經營業務

	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 經營管理 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	<u>10,065</u>	<u>192</u>	<u>3,357</u>	<u>13,614</u>
收益確認時間：				
於某個時點	10,065	—	—	10,065
於某個時段	<u>—</u>	<u>192</u>	<u>3,357</u>	<u>3,549</u>
	<u>10,065</u>	<u>192</u>	<u>3,357</u>	<u>13,614</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月

	持續經營業務			
	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 經營管理 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	38,637	30	2,405	41,072
收益確認時間：				
於某個時點	38,637	-	-	38,637
於某個時段	-	30	2,405	2,435
	38,637	30	2,405	41,072

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：

持續經營業務：

- (1) 物業開發及銷售(「物業開發」)
- (2) 物業投資
- (3) 物業管理
- (4) 水電站經營管理(「水電業務」)

已終止經營業務：

- (1) 電子產品(指消費電子影音設備、卡拉OK設備及配件)設計及銷售
- (2) 證券買賣

於二零一九年十月三十一日，本公司與靚蝦王控股有限公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件地同意出售，而靚蝦王控股有限公司有條件地同意購買本公司之直接全資附屬公司豐威控股有限公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)的全部股權，現金代價為7,500,000港元(「出售事項」)。出售集團的主要業務為電子產品設計及銷售以及證券買賣。

於二零二零年一月七日，本公司於股東大會通過一項有關出售出售集團的全部股權之決議案。根據上市規則第14章，出售事項構成主要出售事項。出售事項於二零二零年一月十三日完成。完成出售事項後，本集團不再從事電子產品設計及銷售以及證券買賣業務(附註8)。

## 分類收益及業績

截至二零二零年九月三十日止六個月

	持續經營業務				總計 千港元 (未經審核)
	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)	
收益	<u>10,065</u>	<u>420</u>	<u>192</u>	<u>3,357</u>	<u>14,034</u>
分類業績	<u>(1,336)</u>	<u>(757)</u>	<u>(124)</u>	<u>1,703</u>	(514)
利息收入					12
未分配開支					(1,450)
財務成本					<u>(1,680)</u>
除稅前虧損					<u>(3,632)</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月

	持續經營業務					已終止	總計
	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)	小計 千港元 (未經審核)	經營業務 千港元 (未經審核)	
收益	<u>38,637</u>	<u>644</u>	<u>30</u>	<u>2,405</u>	<u>41,716</u>	<u>203,108</u>	<u>244,824</u>
分類業績	<u>9,595</u>	<u>(652)</u>	<u>14</u>	<u>615</u>	9,572	(3,736)	5,836
利息收入					24	-	24
未分配開支					(9,379)	-	(9,379)
應佔聯營公司業績					-	274	274
財務成本					<u>(1,432)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>(2,607)</u>
除稅前虧損					<u>(1,215)</u>	<u>(4,637)</u>	<u>(5,852)</u>

## 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
持續經營業務：		
利息收入	12	24
其他	<u>107</u>	<u>100</u>
	<u>119</u>	<u>124</u>

## 6. 來自持續經營業務之除稅前虧損

於扣除以下各項後呈列：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
－工資及薪金	755	2,799
－定額供款計劃之供款	46	83
銷售存貨成本	9,892	28,608
以下各項之折舊：		
－物業、廠房及設備	1,635	2,220
－使用權資產	1,421	811
短期租賃開支	–	3,089
以下各項之利息開支：		
－借貸	1,261	1,316
－應付債券	354	116
－租賃負債	65	–

## 7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	–	1,561
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	–	2,007
	–	3,568

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止各六個月並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

有關中國內地業務經營之企業所得稅乃根據現行法例、詮釋及有關慣例就本期間估計應課稅溢利按稅率25%(截至二零一九年九月三十日止六個月：25%)計算。

土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%徵收。

## 8. 已終止經營業務

出售集團之電子產品設計及銷售以及證券買賣業務於截至二零一九年九月三十日止六個月構成已終止經營業務。截至二零一九年九月三十日止六個月已計入簡明綜合損益及其他全面收益表的已終止經營業務之業績如下：

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	203,108
銷售成本	<u>(149,964)</u>
毛利	53,144
其他收入	1,751
分銷成本	(25,498)
行政開支	(31,409)
其他收益及虧損	(1,724)
財務成本	(1,175)
應佔聯營公司業績	<u>274</u>
除稅前虧損	(4,637)
所得稅抵免	<u>426</u>
來自已終止經營業務之期間虧損	<u><u>(4,211)</u></u>
來自以下各項的現金流入(流出)淨額：	
— 經營活動	(41,561)
— 投資活動	10,079
— 融資活動	<u><u>31,629</u></u>

## 9. 股息

於截至二零二零年九月三十日止六個月概無支付、宣派或擬派任何股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。董事已決定不會就截至二零二零年九月三十日止六個月派發股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。



## 12. 貿易應收款項、按金及其他應收款項

於二零二零年九月三十日，貿易應收款項、按金及其他應收款項包括貿易應收賬項為19,877,000港元(二零二零年三月三十一日：24,899,000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：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,913	4,329
31至60日	364	-
61至90日	-	284
超過90日	16,600	20,286
	<u>19,877</u>	<u>24,899</u>

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎0至365日(二零二零年三月三十一日：0至365日)。

## 13. 發展中待售物業

於二零二零年九月三十日，發展中待售物業14,725,000港元(二零二零年三月三十一日：14,133,000港元)已抵押以擔保授予第三方本金總額為27,009,000港元(二零二零年三月三十一日：25,928,000港元)之銀行融資。所有發展中待售物業均位於中國。

## 14. 應付直接控股公司／一名董事／關聯公司之款項

應付款項為免息、無抵押並須按要求償還。

## 15. 貿易應付款項及應計費用

於二零二零年九月三十日，貿易應付款項及應計費用包括貿易應付款項7,295,000港元(二零二零年三月三十一日：8,685,000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：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	13	873
31至60日	-	-
61至90日	-	-
超過90日	7,282	7,812
	<u>7,295</u>	<u>8,685</u>

平均信貸期為90天(二零二零年三月三十一日：90天)且若干供應商按個案基準授予更長信貸期。

## 16. 借貸

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他借貸，有擔保	<u>21,607</u>	<u>20,742</u>
借貸償還如下：		
一年內	21,607	—
超過一年但不超過兩年	—	20,742
超過兩年但不超過五年	—	—
	<u>21,607</u>	<u>20,742</u>
減：流動負債項下所列於一年內到期之款項	<u>(21,607)</u>	<u>—</u>
於一年後到期之款項	<u>—</u>	<u>20,742</u>

於二零二零年九月三十日，本集團之借貸乃按固定利率計息，年利率為12厘(二零二零年三月三十一日：12厘)。該筆借貸乃以人民幣計值及本集團投資物業作抵押。借貸期為二零一八年五月三日至二零二一年五月三日。

## 17. 應付債券

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
公司債券	<u>11,500</u>	<u>11,500</u>
借貸償還如下：		
一年內	—	—
超過一年但不超過兩年	—	—
超過兩年但不超過五年	11,500	11,500
	<u>11,500</u>	<u>11,500</u>
減：流動負債項下所列於一年內到期之款項	<u>—</u>	<u>—</u>
於一年後到期之款項	<u>11,500</u>	<u>11,500</u>

於二零二零年九月三十日，根據日期為二零一八年十一月十三日之配售協議(內容有關配售本金總額最高為200,000,000港元之債券)發行本金額為11,500,000港元(二零二零年三月三十一日：11,500,000港元)之公司債券。

債券按固定年利率介乎6厘至6.5厘計息。債券屆滿期限為自發行日期起計三至五年。

## 18. 股本

	附註	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
<b>法定股本：</b>				
於二零一九年四月一日、 二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日		0.01	50,000,000,000	500,000
股份合併	(b(i))	—	(47,500,000,000)	—
		0.20	2,500,000,000	500,000
股份拆細	(b(iii))	—	47,500,000,000	—
於二零二零年九月三十日		<u>0.01</u>	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
<b>已發行及繳足股本：</b>				
於二零一九年四月一日		0.01	3,976,797,561	39,768
收購一間附屬公司時配發及 發行股份	(a)	0.01	280,000,000	2,800
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日		0.01	4,256,797,561	42,568
股份合併	(b(i))	—	(4,043,957,683)	—
		0.20	212,839,878	42,568
股本削減	(b(ii))及 (b(iv))	—	—	(40,440)
於二零二零年九月三十日		<u>0.01</u>	<u>212,839,878</u>	<u>2,128</u>

### 附註：

- (a) 於二零一九年四月十日，本公司已發行280,000,000股每股面值0.01港元之普通股，作為收購一間附屬公司之代價之一部分。該等股份於各個方面與現有股份擁有同等權益。
- (b) 如本公司日期為二零二零年八月二十一日之通函所詳述，本公司擬進行股本重組，包括(其中包括) (i)本公司法定股本中每二十股每股0.01港元的已發行及未發行股份合併為一股每股0.20港元的合併股份；(ii)將每股已發行合併股份的面值由0.20港元削減至0.01港元，方法為透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行合併股份0.19港元為限)；(iii)將每股0.20港元的未發行合併股份拆細為二十股每股0.01港元的普通股；及(iv)將股本削減產生的進賬額轉撥至本公司之實繳盈餘賬戶。股東已於本公司於二零二零年九月十四日召開的股東特別大會上通過一項特別決議案。股本重組已於二零二零年九月十七日生效。

## 19. 資本承擔

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	<u>1,381</u>	<u>680</u>

## 20. 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
主要管理人員之薪酬	<u>387</u>	<u>2,249</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。截至二零二零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。

縱觀二零二零年，冠狀病毒疫情突然爆發拖累全球經濟，供應鏈、國際貿易、旅遊行業以至金融市場皆深受打擊。中國經濟的下行壓力持續增加，並對中國的國內生產總值（「國內生產總值」）造成負面影響。二零二零年第一季度國內生產總值同比下降6.8%，為一九九二年以來首次收縮。根據中國國家統計局數據顯示，儘管中國經濟在二零二零年第二季度已逐步復甦且同比增長3.2%，但其於二零二零年上半年的國內生產總值仍同比下降1.6%。

此外，二零二零年上半年商品房銷售面積為694,040,000平方米，同比下降8.4%，其中住宅樓宇銷售面積減少7.6%，辦公樓銷售面積減少26.5%，商業及商務樓宇銷售面積減少20.7%。中國國內物業市場及相關經濟活動基本上已被凍結。鑒於情況異常，本集團的施工進度及物業銷售無可避免地有所延誤。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約14,034,000港元，較二零一九年同期收益約41,716,000港元減少66%。行政開支由截至二零一九年九月三十日止六個月的約13,015,000港元減少至截至二零二零年九月三十日止六個月的約6,213,000港元，乃主要由於本集團實施成本節約措施，減少員工成本及辦公室租金所致。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得財務成本約1,680,000港元，較二零一九年同期約1,432,000港元增加17%，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，截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得來自持續經營業務之期間虧損約3,632,000港元，較截至二零一九年九月三十日止六個月的約4,783,000港元減少24%。

## 物業開發

憑藉管理層的經驗及人脈，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。截至二零二零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。截至二零二零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

土地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截至二零一九年三月三十一日止年度內竣工。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團出售總佔地面積的約3%，並取得總合約銷售額約10,065,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月則錄得出售總佔地面積的約8%，並取得總合約銷售額約38,637,000港元。

### 八卦城項目一

土地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。儘管該土地的物業自二零二零年三月三十一日止年度起已開始施工，但施工進度於報告期間因冠狀病毒爆發及蔓延導致延誤。八卦城項目一預期將於二零二一年五月竣工，由3棟主樓宇及約38個商業單位組成，為社區創建一個市場。

### 八卦城項目二

土地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。

由於冠狀病毒爆發，儘管於報告期內，本集團開展更多營銷及推廣活動，以帶動物業銷售，但截至二零二零年九月三十日止六個月錄得分類虧損約1,336,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月錄得分類溢利約9,595,000港元。

鑒於已針對冠狀病毒推出有效的控制及措施，且中國中央政府實行相關政策推動經濟，預期中國各地的物業市場將逐步復甦，主要經濟指標亦將於未來數月轉趨正面。

在國家戰略及中國政府「房住不炒」總方針的指導下，加上當地機構為恢復及穩定社會金融、經濟及就業所作出的努力，董事局將積極跟進及響應該等政策的調整及要求，並抓住物業開發市場的潛在機遇，從而提升股東價值。

## **物業投資**

物業投資產生之收益主要來自出租位於中國遼寧省本溪市的多幅土地，用於商業用途。截至二零二零年九月三十日止六個月，收益約為420,000港元，較截至二零一九年九月三十日止六個月的約644,000港元減少35%。截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月分別錄得分類虧損約757,000港元及約652,000港元。

## 物業管理

為配合物業開發業務，截至二零二零年三月三十一日止年度，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。本集團致力向客戶提供最高服務水準及提供以用戶為本的服務。八卦城項目一及八卦城項目二建設工程竣工後，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，為前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，以滿足不斷增長的需求。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得收益及分類虧損分別約192,000港元及約124,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月則錄得收益及分類溢利分別約30,000港元及約14,000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經營管理，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報告期間持續為本集團創造並帶來穩定收入。截至二零二零年九月三十日止六個月之收益及分類溢利分別為約3,357,000港元及約1,703,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月之收益及分類溢利則分別為約2,405,000港元及約615,000港元。

然而，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遠受益，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

於二零二零年九月三十日，銀行結餘及主要以港元及人民幣計值之現金約為10,347,000港元，而於二零二零年三月三十一日則約為13,808,000港元。

於二零二零年九月三十日，資產負債比率為0.11(二零二零年三月三十一日：0.11)，乃按借貸總額及應付債券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。

於二零二零年九月三十日，流動比率為4.63(二零二零年三月三十一日：7.39)。流動比率下跌乃由於流動負債項下將於未來十二個月內到期之借貸分類。本集團之流動比率維持在正常水平。

### **財務架構**

本集團以權益及借貸作為經營資本。除簡明綜合財務報表附註16及17所披露者外，於二零二零年九月三十日，本集團之借貸約為21,607,000港元(二零二零年三月三十一日：20,742,000港元)以及應付債券約為11,500,000港元(二零二零年三月三十一日：11,500,000港元)，用於本集團再融資及一般企業用途。於二零二零年九月三十日，本集團之借貸及應付債券分別按12%(二零二零年三月三十一日：12%)以及6%至6.5%(二零二零年三月三十一日：6%至6.5%)計息。

### **資本架構**

如本公司日期為二零二零年八月二十一日之通函所詳述，本公司擬進行股本重組，包括(其中包括)(i)本公司法定股本中每二十股每股0.01港元的已發行及未發行股份合併為一股每股0.20港元的合併股份；(ii)將每股已發行合併股份的面值由0.20港元削減至0.01港元，方法為透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行合併股份0.19港元為限)；(iii)將每股0.20港元的未發行合併股份拆細為二十股每股0.01港元的普通股；及(iv)將股本削減產生的進賬額轉撥至本公司之實繳盈餘賬戶(「股本重組」)。於股本重組生效前，本公司合共有50,000,000,000每股0.01港元的已發行普通股。本公司股東已於本公司於二零二零年九月十四日召開的股東特別大會(「二零二零年股東特別大會」)上通過一項特別決議案。股本重組已於二零二零年九月十七日生效，自此本公司法定股本為500,000,000港元，分為50,000,000,000股每股0.01港元之普通股(「股份」)。

### **匯率波動風險**

截至二零二零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。於截至二零二零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13及附註16。

## **或然負債**

於二零二零年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

## **員工**

於二零二零年九月三十日，本集團共有僱員21名(二零二零年三月三十一日：25名)，其中18名(二零二零年三月三十一日：22名)為海外僱員。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**

本集團於報告期間並無任何重大收購或出售事項。

## **所持之重大投資**

除本節「業務回顧」段落所披露者外，本集團於二零二零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」及「展望」段落所披露者外，本公司將積極於不同行業及業務領域尋求潛在機遇。然而，於本中期公告日期，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**

董事局已決定不會就截至二零二零年九月三十日止六個月宣派中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

## **購買、出售或贖回上市證券**

於截至二零二零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。

## 展望

冠狀病毒爆發，疫情不斷演變，幾乎已經蔓延並持續了整個二零二零年。由於冠狀病毒於主要國家蔓延的情況仍未受控，同時尋找有效疫苗或治療冠狀病毒方面的進展尚未明朗，因此，全球經濟全面復甦以及全球貿易、供應鏈、旅遊行業及金融市場的恢復於來年將難以實現。儘管外部因素及挑戰令本集團來年處境更為艱難，但本集團仍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

本集團致力維持良好企業管治標準及程序。截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則中的所有守則條文(「**守則條文**」)，並已遵守其所載的守則條文，惟下文所載除外：

根據守則條文第E.1.2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另有安排未能出席本公司於二零二零年九月三十日舉行之股東週年大會(「**二零二零年股東週年大會**」)。主持二零二零年股東週年大會之執行董事王星喬先生以及出席二零二零年股東週年大會的其他管理層成員，均具備足夠才幹於二零二零年股東週年大會上回答提問並於二零二零年股東週年大會上稱職地回答問題。

根據守則條文第A.6.7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事務而未能出席二零二零年股東週年大會及二零二零年股東特別大會。

## 更改香港主要營業地點地址

茲提述本公司日期為二零二零年十一月二十五日之公告，本公司之香港主要營業地點地址將更改為香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場30樓3007室。本公司之電郵地址、網址、電話及傳真號碼維持不變。

## 董事進行之證券交易

本公司採納標準守則作為董事進行證券交易之守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等均確認於截至二零二零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。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(包括審閱本中期報告)進行討論。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回股份。

## 董事局

於二零二零年九月三十日，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。

## 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.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。本公司截至二零二零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，二零二零年十一月三十日

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。

本公告中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。