

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。

**SINOSTAR**

**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)

**截至二零二零年三月三十一日止年度  
未經審核年度業績**

## 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」)截至二零二零年三月三十一日止年度之未經審核綜合年度業績，連同二零一九年之比較數字如下。

誠如本公告「審核委員會審閱未經審核年度業績」一段所述之原因，本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度業績審核程序於本公告日期尚未完成。

**未經審核綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二零年三月三十一日止年度

		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經審核 及重列)
	附註	(未經審核)	
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	71,177	168,783
銷售成本		<u>(48,827)</u>	<u>(132,896)</u>
毛利		22,350	35,887
其他收益及虧損		149	48
行政開支		(41,499)	(24,278)
財務成本		<u>(3,077)</u>	<u>(2,466)</u>
來自持續經營業務之除稅前(虧損)溢利	5	(22,077)	9,191
所得稅開支	6	<u>(2,617)</u>	<u>(7,607)</u>
年度來自持續經營業務之(虧損)溢利		(24,694)	1,584
<b>已終止經營業務</b>			
年度來自已終止經營業務之虧損		<u>(4,533)</u>	<u>(13,308)</u>
年度虧損		<u>(29,227)</u>	<u>(11,724)</u>
<b>其他全面虧損：</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：			
— 換算		(24,538)	(19,571)
— 出售附屬公司時重新分類調整		<u>(13,922)</u>	<u>—</u>
		<u>(38,460)</u>	<u>(19,571)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(67,687)</u></u>	<u><u>(31,295)</u></u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經審核 及重列)
	附註	
	(未經審核)	
<b>本公司擁有人應佔虧損：</b>		
來自持續經營業務之(虧損)溢利	(24,694)	1,584
來自已終止經營業務之虧損	(420)	(15,533)
	<u>(25,114)</u>	<u>(13,949)</u>
<b>非控股權益應佔(虧損)溢利：</b>		
來自已終止經營業務之(虧損)溢利	(4,113)	2,225
	<u>(29,227)</u>	<u>(11,724)</u>
<b>下列人士應佔全面虧損總額：</b>		
本公司擁有人	(63,574)	(33,638)
非控股權益	(4,113)	2,343
	<u>(67,687)</u>	<u>(31,295)</u>
	港仙	港仙
<b>本公司擁有人應佔每股(虧損)盈利：</b>	8	
來自持續及已終止經營業務	<u>(0.59)</u>	<u>(0.35)</u>
來自持續經營業務	<u>(0.58)</u>	<u>0.04</u>
來自已終止經營業務	<u>(0.01)</u>	<u>(0.39)</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		19,760	21,126
物業、廠房及設備		41,482	53,295
使用權資產		40,054	–
預付土地租賃款項		–	42,146
商譽		–	8,512
於聯營公司之權益		–	3,524
遞延稅項資產		–	5,980
		<u>101,296</u>	<u>134,583</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		–	50,309
貿易應收款項、按金及其他應收款項	9	74,011	123,580
發展中待售物業		36,312	–
持作出售之物業		142,958	201,524
按公平值計入損益之金融資產		–	187
應收一間關聯公司款項		–	6
銀行結餘及現金		13,808	75,480
		<u>267,089</u>	<u>451,086</u>
<b>流動負債</b>			
應付一名董事款項		205	58
應付直接控股公司款項		698	33,050
應付關聯公司款項		66	29,738
貿易應付款項及應計費用	10	26,408	100,521
租賃負債		1,286	–
合約負債		154	6,376
即期稅項負債		7,347	6,812
借貸		–	1,049
應付融資租賃		–	112
		<u>36,164</u>	<u>177,716</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>230,925</u>	<u>273,370</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>332,221</u>	<u>407,953</u>

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
借貸	20,742	22,177
應付債券	11,500	1,000
應付融資租賃	-	136
租賃負債	972	-
	<u>33,214</u>	<u>23,313</u>
<b>資產淨值</b>	<u>299,007</u>	<u>384,640</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	42,568	39,768
儲備	256,439	311,000
	<u>299,007</u>	<u>350,768</u>
本公司擁有人應佔權益		
	299,007	350,768
非控股權益	-	33,872
	<u>299,007</u>	<u>384,640</u>
<b>總權益</b>	<u>299,007</u>	<u>384,640</u>

## 未經審核綜合財務業績附註

截至二零二零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。

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於豐威控股有限公司（主要從事電子產品設計及銷售以及證券買賣）及其附屬公司（「出售集團」）的全部股權之決議案。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14章，出售事項構成本公司的主要出售事項（「出售事項」）。出售事項於二零二零年一月十三日完成。

由於出售事項，本集團不再從事電子產品設計及銷售以及證券買賣業務。本集團主要業務為物業開發、物業投資、物業管理及水電站運營管理。

### 2. 採納新訂／經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

綜合財務報表乃按與二零一九年綜合財務報表所採納一致的會計政策編製，惟採納以下與本集團相關及自本年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期年度改進
香港（國際財務報告解釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第19號之修訂	僱員福利
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償特性之提早還款
香港財務報告準則第16號	租賃

除下文所述之香港財務報告準則第16號外，採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則並不會對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。

## 香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號自二零一九年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。其對(其中包括)承租人之會計方法造成重大變動，以單一模式取代香港會計準則第17號下的雙重模式。該單一模式規定除非相關資產為低價值資產，否則承租人須就因年期超過12個月的所有租賃而產生之權利及責任確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人提供更詳盡披露。

根據過渡性條文，本集團於二零一九年四月一日(即首次應用日期(「首次應用日期」))使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，當中並無重列比較資料。取而代之，本集團於首次應用日期確認首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響為累計虧損或其他部分權益(如適用)的結餘作調整。

本集團亦選用過渡權宜安排而不就合約於首次應用日期是否屬或包含租賃進行重新評估，且本集團僅對先前應用香港會計準則第17號獲識別為租賃的合約及對於首次應用日期或其後訂立或更改且應用香港財務報告準則第16號獲識別為租賃合約應用香港財務報告準則第16號。

### 作為承租人

採納香港財務報告準則第16號前，租賃合約根據本集團於首次應用日期前適用的會計政策分類為經營租賃或融資租賃。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文及本集團自首次應用日期起適用的會計政策將租賃入賬。

### 作為承租人－過往分類為經營租賃的租賃

本集團於首次應用日期就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，除非租賃相關資產為低價值資產，本集團按個別租賃基準應用以下權宜安排。

- (a) 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率。
- (b) 通過應用香港會計準則第37號對緊接首次應用日期前確認之繁重租賃作出撥備，並於首次應用日期調整使用權資產，作為於首次應用日期進行減值審閱之替代方式。
- (c) 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃不會確認為使用權資產及租賃負債。
- (d) 撇除於首次應用日期計量使用權資產產生的初步直接成本。
- (e) 倘合約包含延長或終止租賃之選擇權，則事後釐定租期。

於首次應用日期，使用權資產按個別租賃基準使用以下方式計量，

- (a) 其賬面值(猶如香港財務報告準則第16號已自開始日期起應用)，惟採用承租人於首次應用日期之增量借貸利率進行貼現；或
- (b) 相等於租賃負債金額，緊接於首次應用日期前確認根據租賃有關任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

下表概述於首次應用日期採納香港財務報告準則第16號對本公司綜合財務報表的影響：

	香港會計準則 第17號的 分類及賬面值 千港元 (未經審核)	採納 香港財務報告 準則第16號 的重新分類 千港元 (未經審核)	採納 香港財務報告 準則第16號 的初步計量 千港元 (未經審核)	香港財務 報告準則 第16號的 分類及賬面值 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>				
物業、廠房及設備	295	(295)	–	–
預付土地租賃款項	42,146	(42,146)	–	–
使用權資產	–	42,441	9,524	51,965
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>負債</b>				
貿易應付款項及應計費用	(983)	983	–	–
應付融資租賃	(248)	248	–	–
租賃負債	–	(1,231)	(9,524)	(10,755)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

租賃負債按餘下租賃款項現值計量，於首次應用日期使用承租人的增量借貸利率貼現。於首次應用日期租賃負債適用之加權平均增量借貸利率為6.42%。



於二零一九年三月三十一日應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於首次應用日期確認的租賃負債對賬如下。

	千港元 (未經審核)
於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔	16,267
於首次應用日期使用承租人增量借貸利率貼現經營租賃承擔	14,703
減：短期租賃及餘下租期於二零二零年三月三十一日或之前結束的其他租賃	(4,196)
加：過往分類為應付融資租賃的融資租賃	248
<b>於二零一九年四月一日的總租賃負債</b>	<b>10,755</b>

#### **作為承租人－過往分類為融資租賃的租賃**

本集團於首次應用日期按租賃資產及租賃負債於緊接應用香港會計準則第17號前計量的賬面值計量使用權資產及租賃負債的賬面值。本集團自首次應用日期起就應用香港財務報告準則第16號的租賃入賬。

#### **作為承租人**

於首次應用日期，所有使用權資產乃呈列於綜合財務狀況表中的「使用權資產」項目內。此外，租賃負債於綜合財務狀況表獨立呈列。

#### **作為出租人**

本集團毋須就其為出租人的租賃作出任何過渡調整，該等租賃透過自首次應用日期起採用香港財務報告準則第16號入賬。

## 香港財務報告準則的未來變動

於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(本集團未有提前採納)之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關租金寬免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 對二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的收購生效

<sup>3</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 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可能出現的影響作出詳盡評估。迄今為止，管理層認為採納新訂／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。

### 3. 收益

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核 及重列)
<b>持續經營業務：</b>		
香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益：		
物業開發及銷售	65,873	157,429
物業管理	316	—
水電站運營管理	3,916	6,216
電子產品設計及銷售	—	3,862
	<b>70,105</b>	167,507
<b>其他來源收益：</b>		
經營租賃所得的租金收入	1,072	1,276
	<b>71,177</b>	168,783

#### 4. 分類資料

分類資料針對各經營分類所交付貨品之種類，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。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團開始物業管理業務，該業務作為一個獨立運營分類進行資源分配及業績評估。

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) 水電站運營管理(「**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(「**電子產品業務**」)
- (2) 證券買賣

於出售出售集團後，本集團不再從事電子產品設計及銷售以及證券買賣業務。出售集團的電子產品設計及銷售以及證券買賣業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」於綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。

**(a) 分類收益及業績**

	持續經營業務					已終止 經營業務 千港元 (未經審核)	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)	小計 千港元 (未經審核)		
截至二零二零年三月三十一日止年度 收益	<u>65,873</u>	<u>1,072</u>	<u>316</u>	<u>3,916</u>	<u>71,177</u>	<u>329,170</u>	<u>400,347</u>
分類業績	2,284	(1,656)	(140)	399	887	(11,491)	(10,604)
利息收入					34	-	34
未分配開支					(20,008)	-	(20,008)
出售附屬公司收益					87	7,349	7,436
應佔聯營公司業績					-	(294)	(294)
財務成本					<u>(3,077)</u>	<u>(2,395)</u>	<u>(5,472)</u>
除稅前虧損					<u>(22,077)</u>	<u>(6,831)</u>	<u>(28,908)</u>
	持續經營業務(經重列)					已終止 經營業務 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
	物業開發 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經審核)	水電業務 千港元 (經審核)	電子產品業務 千港元 (經審核)	小計 千港元 (經審核)		
截至二零一九年三月三十一日止年度 收益	<u>157,429</u>	<u>1,276</u>	<u>6,216</u>	<u>3,862</u>	<u>168,783</u>	<u>390,503</u>	<u>559,286</u>
分類業績	28,066	(1,185)	1,855	196	28,932	(10,370)	18,562
利息收入					18	-	18
未分配開支					(17,293)	-	(17,293)
應佔聯營公司溢利					-	762	762
財務成本					<u>(2,466)</u>	<u>(2,270)</u>	<u>(4,736)</u>
除稅前溢利(虧損)					<u>9,191</u>	<u>(11,878)</u>	<u>(2,687)</u>

## (b) 分類資產及負債

按本集團可申報經營分類劃分之資產及負債分析如下：

	於二零二零年三月三十一日 持續經營業務				
	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)
資產					
分類資產	260,427	67,631	76	34,854	362,988
未分配公司資產					5,397
合計總資產					<u>368,385</u>
負債					
分類負債	23,087	2,005	990	1,802	27,884
未分配公司負債					41,494
合計總負債					<u>69,378</u>

	於二零一九年三月三十一日(經重列) 持續經營業務						已終止 經營業務 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
	物業開發 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經審核)	物業管理 千港元 (經審核)	水電業務 千港元 (經審核)	電子產品業務 千港元 (經審核)			
資產								
分類資產	334,300	82,295	-	41,353	4,023	112,376	574,347	
未分配公司資產							11,322	
合計總資產							<u>585,669</u>	
負債								
分類負債	78,597	8,627	-	5,957	5,544	51,519	150,244	
未分配公司負債							50,785	
合計總負債							<u>201,029</u>	

未分配公司資產主要指出售集團之遞延稅項資產及於聯營公司之權益以及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、應付最終控股公司款項、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

二零二零年三月三十一日止年度  
持續經營業務

	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	其他分類	小計	已終止 經營業務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
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	-	659	-	-	-	659	2,374	3,033
貿易應收款項虧損撥備	-	-	-	-	-	-	1,037	1,037
已授出特許權	12,469	-	-	-	-	12,469	-	12,469
其他應收款項虧損撥備	-	-	-	-	-	-	2,964	2,964
物業、廠房及設備折舊	-	556	-	2,726	898	4,180	1,494	5,674
使用權資產折舊	-	1,608	-	-	314	1,922	3,197	5,119
陳舊及滯銷存貨撥備	-	-	-	-	-	-	2,491	2,491

二零一九年三月三十一日止年度(經重列)  
持續經營業務

	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	其他分類	小計	已終止 經營業務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
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	-	103	-	-	-	103	2,592	2,695
壞賬撇銷	-	-	-	-	-	-	123	123
貿易應收款項虧損撥備撥回	-	-	-	-	-	-	2,852	2,852
其他應收款項虧損撥備	-	-	-	-	-	-	6,896	6,896
物業、廠房及設備折舊	-	406	-	2,842	1,339	4,587	2,025	6,612
陳舊及滯銷存貨撥備	-	-	-	-	-	-	1,717	1,717

(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

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核 及重列)
持續經營業務：		
中國	<u>71,177</u>	<u>168,783</u>

非流動資產(附註)

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
美國	-	9,067
香港	2,212	4,435
中國	<u>99,084</u>	<u>111,577</u>
	<u>101,296</u>	<u>125,079</u>

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產及於聯營公司之權益。

(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：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核 及重列)
客戶A(物業開發)	<u>33,647</u>	<u>不適用</u>

## 5. 來自持續經營業務之除稅前(虧損)溢利

於扣除以下各項後呈列：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核 及重列)
<b>持續經營業務：</b>		
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資及薪金	5,580	5,980
— 定額供款計劃之供款	181	213
	<u>5,761</u>	<u>6,193</u>
核數師酬金	800	1,500
已授出特許權	12,469	—
銷售存貨成本	48,827	132,896
以下各項之折舊：		
— 物業、廠房及設備	4,180	4,587
— 使用權資產	1,922	—
法律及專業費用	6,615	2,054
短期租賃成本	4,334	—
經營租賃付款	—	6,065
	<u>—</u>	<u>6,065</u>

## 6. 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%(二零一九年：16.5%)計算。由於本集團於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無於兩個年度就香港利得稅計提撥備。

有關中國內地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%(二零一九年：25%)計算。

土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%徵收。

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核 及重列)
本年度		
企業所得稅	26	6,823
土地增值稅	2,591	784
	<u>2,617</u>	<u>7,607</u>





## 9. 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：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
0至30日	4,329	85,822
31至60日	-	3,068
61至90日	284	827
超過90日	20,286	10,467
	<u>24,899</u>	<u>100,184</u>

## 10. 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：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
0至30日	873	30,615
31至60日	-	2,118
61至90日	-	304
超過90日	7,812	1,848
	<u>8,685</u>	<u>34,885</u>

## 管理層討論與分析

### 出售豐威控股有限公司

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的全部股權，現金代價為7,500,000港元，有關詳情披露於本公司日期為二零一九年十月三十一日、二零一九年十一月四日、二零一九年十二月九日、二零一九年十二月十七日、二零二零年一月七日及二零二零年一月十三日之公告及本公司日期為二零一九年十二月十七日之通函內。出售事項已於二零二零年一月十三日完成。

出售集團從事電子產品設計及銷售以及證券買賣業務。出售協議乃經考慮不斷變化的技術環境後訂立，而過往年度音頻及視頻內容消費的後續變化為音頻及視頻設備製造行業帶來挑戰。由於技術革新及各類數碼產品的引進，該行業的許多產品可能變得過時。此外，出售集團的產品主要透過大型購物中心及倉儲式商店出售。電子商務購物增長逐步侵佔實體店的份額，從而對出售集團的業務表現造成負面影響。電子產品設計及銷售業務並未為本集團帶來重大利潤，且預期將於不久的將來為本集團的整體盈利能力造成壓力。

此外，截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團主要客戶之一Toys“R”Us, Inc.的清盤對本集團截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的財務表現造成負面影響。此外，美國發起的保護主義措施以及中美貿易戰對出售集團向美國的出口造成負面影響。

鑒於消費電子影音設備、卡拉OK設備及配件的設計、製造及銷售市場的波動，出售事項為本集團變現其於出售集團之投資及重組其資產組合的良機。

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。出售集團的電子產品設計及銷售以及證券買賣業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」於未經審核綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。截至二零二零年三月三十一日止年度，扣除出售出售集團所得收益約7,349,000港元，本集團錄得來自已終止經營業務之虧損約4,533,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度虧損約13,308,000港元。

管理層討論與分析連同年度業績將集中於本集團於出售事項後的餘下業務分部，該餘下業務分類為持續經營業務。持續經營業務包括物業開發、物業投資、物業管理及水電業務。

## 業務回顧

為配合本集團的業務策略及發展方向，本集團已於去年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。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團大部分收益來自物業開發及物業管理業務，少部分收益來自物業投資及水電業務。

由於二零一九年年末突然爆發冠狀病毒疫情，全球整體經濟、社交氛圍及主要行業陷入經濟下行的恐慌，在一定程度上不可避免地造成本集團建設工程及日常業務運營延期。此外，消費意欲亦受抑制，導致截至二零二零年三月三十一日止年度本集團整體業務表現惡化。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約71,177,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度的收益約168,783,000港元減少58%。行政開支由截至二零一九年三月三十一日止年度的約24,278,000港元增至截至二零二零年三月三十一日止年度的約41,499,000港元，乃主要由於已授出特許權以及法律及專業成本不斷增加。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得財務成本約3,077,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度的約2,466,000港元增加25%。截至二零二零年三月三十一日止年度，扣除出售出售集團所得收益約7,349,000港元，本集團錄得來自已終止經營業務之虧損約4,533,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度來自已終止經營業務之虧損約為13,308,000港元。

因此，截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損金額約29,227,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度的虧損約11,724,000港元增加149%。

## 物業開發

憑藉管理層的經驗及人脈，緊跟本公司的業務方向，本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度進一步拓展其物業開發分部的業務範圍。截至二零二零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，即西關項目、八卦城項目一及八卦城項目二。截至二零二零年三月三十一日止年度，來自物業開發業務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。

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度出售總佔地面積的約15%，並取得總合約銷售額約65,873,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度錄得出售總佔地面積的約39%，並取得總合約銷售額約157,429,000港元。

### 八卦城項目一

於二零一九年四月十日，本集團完成收購本溪中富實業有限公司(一家於中國註冊成立的公司)全部股權。本集團透過收購此項目，間接收購中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城一幅土地的土地使用權，佔地面積約為5,023平方米及建築面積約為7,500平方米，用於其他商業用途。

### 八卦城項目二

此外，於二零一九年九月二十九日，本集團完成另一項收購本溪中富房地產開發有限公司的全部股權。本集團透過收購此項目，間接收購中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城一幅土地的土地使用權，佔地面積約為9,188.2平方米及建築面積約為14,700平方米，用於其他商業用途。

### 八卦城項目一及八卦城項目二

八卦城項目一及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份，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增長及提升本集團未來業務表現。

因此，截至二零二零年三月三十一日止年度錄得分類溢利約2,284,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度錄得分類溢利約28,066,000港元。

在國家戰略及中國政府「房住不炒」總方針的指導下，董事局對中國物業開發市場持樂觀態度，相信政府將會實施更為優惠政策、長期管理及管控機制以穩定市場。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多幅中國土地。截至二零二零年三月三十一日止年度，收益約為1,072,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度的約1,276,000港元減少16%。截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度分別錄得分類虧損約1,656,000港元及約1,185,000港元。

## 物業管理

為補充物業開發業務，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。本集團致力於向客戶提供最高服務水準及提供用戶為本服務。於初步階段，本集團致力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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團分別錄得收益及分類虧損約316,000港元及約140,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度則並未錄得收益及分類業績。

## 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營運管理，該等水電站連接國家電網且主要作工業用途。自二零一九年年末起，為控制冠狀病毒的傳播，國內實施多項封鎖措施，導致用電量及用電需求大幅減少。於截至二零二零年三月三十一日止年度內，水電業務產生之收益及溢利顯著減少。

截至二零二零年三月三十一日止年度之收益及分類溢利分別為約3,916,000港元及約399,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度之收益及分類溢利分別為約6,216,000港元及約1,855,000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期受益並可為本集團帶來可持續收益。

## 展望

冠狀病毒的爆發及傳播嚴重衝擊了全球經濟。除健康問題外，整體供應鏈、旅遊行業、零售以及金融市場亦深受冠狀病毒傳播的影響。儘管外部因素及挑戰令本集團來年處境更為艱難，本集團將繼續維持審慎的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，增強及擴展本集團的收益流，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

於二零二零年三月三十一日，銀行結餘及現金約為13,808,000港元，而於二零一九年三月三十一日約為75,480,000港元。

於二零二零年三月三十一日，資產負債比率為1.08(二零一九年三月三十一日：0.06)。本集團資產負債比率的增加乃由於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的借貸水平增加所致。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。

於二零二零年三月三十一日，流動比率為7.39(二零一九年三月三十一日：2.54)。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營運資本。於二零二零年三月三十一日，本集團之借貸約為20,742,000港元(二零一九年三月三十一日：23,226,000港元)以及應付債券約為11,500,000港元(二零一九年三月三十一日：1,000,000港元)，用於本集團再融資及一般企業用途。於二零二零年三月三十一日，本集團之借貸及應付債券分別按12%(二零一九年三月三十一日：5.45%至12%)及6%至6.5%(二零一九年三月三十一日：6.5%)計息。

### 完成收購事項及發行代價股份

茲提述本公司日期為二零一九年三月二十六日及二零一九年四月十日之公告，內容有關收購本溪中富實業有限公司全部股權，收購事項已於二零一九年四月十日完成，合共280,000,000股代價股份已根據收購協議配發予賣方。

## 匯率波動風險

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團的交易主要以美元、港元、人民幣及加元計值。於截至二零二零年三月三十一日止年度內並無外幣對沖。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

於二零二零年三月三十一日，本集團獲授之借貸約為20,742,000港元，由本集團投資物業作擔保(二零一九年三月三十一日：22,177,000港元)。

於二零二零年三月三十一日，授予第三方共本金額約25,928,000港元之銀行融資由本集團之若干發展中待售物業項目進行擔保(二零一九年三月三十一日：無)。

## 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一九年三月三十一日：無)。

## 僱員

於二零二零年三月三十一日，本集團共有僱員25名(二零一九年三月三十一日：60名)，其中22名(二零一九年三月三十一日：46名)為海外僱員。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的員工成本總額約為5,761,000港元(二零一九年：6,193,000港元)。

僱員之薪酬、升職以及加薪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。

## 重大收購及出售事項

除本節「出售豐威控股有限公司」及「物業開發」段落所披露外，本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度內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」及「重大收購及出售事項」段落所披露外，本集團截至二零二零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「重大收購及出售事項」段落所披露外，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

於截至二零二零年三月三十一日止年度，董事不建議派付末期股息(二零一九年：無)。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司或其附屬公司概無購買或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期後事項

### 董事以及董事委員會成員及主席之變動

誠如本公司日期為二零二零年五月七日之公告所披露，(i)獨立非執行董事王平先生辭任獨立非執行董事、本公司審核委員會(「**審核委員會**」)主席及本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員，自二零二零年五月七日起生效；及(ii)蘇波先生已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，自二零二零年五月七日起生效。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年五月七日之公告。

### 更換核數師

茲提述本公司日期為二零二零年五月十八日之公告，中匯安達會計師事務所有限公司辭任本集團之核數師(「**核數師**」)，自二零二零年五月十五日起生效，而中審眾環(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師以填補中匯安達會計師事務所有限公司辭任後產生的臨時空缺，自二零二零年五月十八日起生效。

## 企業管治

本公司已採納聯交所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，本公司於截至二零二零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. 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A.4.2條有關各董事(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之規定。

為遵守守則條文第A.4.2條，全體董事將自願於本公司隨後召開之股東週年大會上至少每三年輪值告退一次，惟退任董事符合資格可於股東週年大會上膺選連任。

2. 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他事務未能出席本公司於二零一九年九月五日舉行之股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)。主持二零一九年股東週年大會之執行董事王星喬先生以及出席二零一九年股東週年大會的其他董事局成員，均具備足夠才幹於二零一九年股東週年大會上回答提問並於二零一九年股東週年大會上稱職地回答了問題。

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。獨立非執行董事宋文科先生及曾冠維先生由於須處理其他事務而未能出席二零一九年股東週年大會及本公司於二零二零年一月七日舉行之股東特別大會。

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。

除上文所披露外，董事認為，截至二零二零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，確認彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

## 審核委員會審閱未經審核年度業績

本公司尚未完成截至二零二零年三月三十一日止年度之年度業績審核，乃由於本集團主要附屬公司所在地(包括但不限於)中國及美國爆發冠狀病毒及實施相關隔離安排所致。

核數師尚未根據上市規則第13.49(1)條及第13.49(2)條的要求對本公告所載未經審核年度業績進行核對。

核數師完成審核流程後，本公司將就核數師核證後之年度業績以及與本公告所載未經審核年度業績之間的重大差異(如有)另行刊發公告。本公司預期將於二零二零年七月三十一日或之前獲得核數師核證，且將於適當時另行刊發公告。

本公告所載截至二零二零年三月三十一日止年度之未經審核年度業績已經由審核委員會審閱，審核委員會由全體三名獨立非執行董事(即蘇波先生(審核委員會主席)、曾冠維先生及唐生智先生)組成。

## 延遲刊發截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核年度業績以及延遲寄發截至二零二零年三月三十一日止年度之年報

由於爆發冠狀病毒導致審核流程中斷，本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(「年報」)(載有上市規則所規定之所有資料)以及截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核年度業績將延遲刊發。

於審核流程完成後，本公司將就核數師核證後之截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合年度業績以及與本公告所載未經審核綜合年度業績之間的重大差異(如有)另行刊發公告。

此外，倘在完成審核流程方面有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。本公司預期審核流程將於二零二零年七月三十一日或之前完成。

## 刊發未經審核年度業績及年報

未經審核年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.00485.hk](http://www.00485.hk))。有關本公司年度業績的任何進一步公告亦將適時刊載於上述網站。年報(載有上市規則所規定之所有資料)將適時寄發予本集團股東並可於上述網站上查閱。

本公告所載有關本集團年度業績之財務資料未經審核，亦未獲得核數師核證。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，二零二零年六月三十日

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、曾冠維先生及唐生智先生。