

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)

**截至二零二二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」)截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核綜合年度業績，連同二零二一年之比較數字如下。

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，本集團截至二零二二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
截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
收益	3	38,939	29,542
銷售成本		<u>(27,923)</u>	<u>(20,498)</u>
毛利		11,016	9,044
投資物業之重估虧損		(7,056)	–
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後之 重估虧損		–	(1,447)
使用權資產轉撥至投資物業後之重估 虧損		–	(1,499)
其他收益及虧損		98	97
行政開支		(17,729)	(18,152)
財務成本		<u>(3,880)</u>	<u>(3,427)</u>
除稅前虧損	5	(17,551)	(15,384)
所得稅開支	6	<u>(56)</u>	<u>(44)</u>
年度虧損		<u>(17,607)</u>	<u>(15,428)</u>
其他全面收益：			
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>15,156</u>	<u>29,467</u>
年度全面(虧損)收益總額		<u><u>(2,451)</u></u>	<u><u>14,039</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	8	<u><u>(8.27)</u></u>	<u><u>(7.25)</u></u>

未經審核綜合財務狀況表
於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	56,164	60,804
物業、廠房及設備		39,067	40,014
使用權資產		634	942
		<u>95,865</u>	<u>101,760</u>
流動資產			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	10	66,679	40,325
發展中待售物業		118,997	103,121
持作出售之物業		118,268	135,432
銀行結餘及現金		12,673	12,087
		<u>316,617</u>	<u>290,965</u>
流動負債			
應付一名董事款項		193	177
應付直接控股公司款項		2,420	2,244
應付關聯公司款項		–	66
貿易應付款項及應計費用	11	33,831	27,642
租賃負債		363	1,205
合約負債		6,840	7,433
即期稅項負債		6,291	6,910
借貸		40,181	22,502
應付債券		11,500	–
		<u>101,619</u>	<u>68,179</u>
流動資產淨值		<u>214,998</u>	<u>222,786</u>
總資產減流動負債		<u>310,863</u>	<u>324,546</u>

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
附註		
非流動負債		
租賃負債	268	–
應付債券	–	11,500
	<u>268</u>	<u>11,500</u>
資產淨值	<u>310,595</u>	<u>313,046</u>
股本及儲備		
股本	2,128	2,128
儲備	<u>308,467</u>	<u>310,918</u>
總權益	<u>310,595</u>	<u>313,046</u>

未經審核綜合財務報表附註

截至二零二二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. 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二零二零年／二零二一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：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號之修訂
利率基準改革—第二階段

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號之修訂：利率基準改革—第二階段

該等修訂解決因利率基準改革（「改革」）而導致公司以替代基準利率取代舊利率基準時可能影響財務報告的問題。該等修訂與二零一九年十一月發佈的修訂相輔相成，涉及：

- 合約現金流量變動，公司毋需因改革所要求的變動而終止確認或調整金融工具的賬面值，而是更新實際利率以反映替代基準利率的變動；
- 對沖會計法，倘對沖符合其他對沖會計標準，公司毋須純粹因改革所要求的變動而終止其對沖會計法；及
- 披露資料，公司須披露關於改革所帶來的新風險的資料，以及如何管理過渡至替代基準利率。

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16號之修訂	作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號之修訂	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
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 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號之修訂	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 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 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三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

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
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	29,373	23,018
物業管理	564	461
水電站運營管理	7,704	5,144
	<u>37,641</u>	<u>28,623</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入		
— 固定租賃款項	1,052	681
— 可變租賃款項	246	238
	<u>1,298</u>	<u>919</u>
	<u><u>38,939</u></u>	<u><u>29,542</u></u>

4. 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

	截至二零二二年三月三十一日止年度				
	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>29,373</u>	<u>1,298</u>	<u>564</u>	<u>7,704</u>	<u>38,939</u>
分類業績	(6,189)	(6,602)	(139)	3,486	(9,444)
利息收入					25
未分配開支					(4,252)
財務成本					<u>(3,880)</u>
除稅前虧損					<u>(17,551)</u>

	截至二零二一年三月三十一日止年度				
	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)	總計 千港元 (經審核)
收益	<u>23,018</u>	<u>919</u>	<u>461</u>	<u>5,144</u>	<u>29,542</u>
分類業績	(3,170)	(4,639)	(143)	1,232	(6,720)
利息收入					22
未分配開支					(5,259)
財務成本					<u>(3,427)</u>
除稅前虧損					<u>(15,384)</u>

(b) 分類資產及負債

	於二零二二年三月三十一日				
	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	總計
	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)
資產					
分類資產	303,594	67,885	1,626	38,273	411,378
未分配公司資產					1,104
合計總資產					<u>412,482</u>
負債					
分類負債	31,543	7,902	1,131	1,942	42,518
未分配公司負債					59,369
合計總負債					<u>101,887</u>

	於二零二一年三月三十一日				
	物業開發	物業投資	物業管理	水電業務	總計
	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)
資產					
分類資產	286,664	67,514	377	36,597	391,152
未分配公司資產					1,573
合計總資產					<u>392,725</u>
負債					
分類負債	29,453	4,680	1,354	1,918	37,405
未分配公司負債					42,274
合計總負債					<u>79,679</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／一名董事／關聯公司款項、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

二零二二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
	(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	-	24	-	-	-	24
新增使用權資產	-	-	-	-	724	724
物業、廠房及設備折舊	5	452	-	2,875	-	3,332
使用權資產折舊	-	-	-	-	1,032	1,032
投資物業之重估虧損	-	7,056	-	-	-	7,056

二零二一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
	(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	14	-	-	-	-	14
物業、廠房及設備折舊	3	582	-	2,785	13	3,383
使用權資產折舊	-	1,642	-	-	1,257	2,899
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後之重估虧損	-	1,447	-	-	-	1,447
使用權資產轉撥至投資物業後之重估虧損	-	1,499	-	-	-	1,499

(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

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
中國	<u>38,939</u>	<u>29,542</u>

非流動資產

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
香港	634	942
中國	<u>95,231</u>	<u>100,818</u>
	<u>95,865</u>	<u>101,760</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：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
客戶A(水電業務)	<u>7,704</u>	<u>5,144</u>

5. 除稅前虧損

於扣除以下各項後呈列：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
—工資及薪金	1,348	1,480
—定額供款計劃之供款	<u>199</u>	<u>132</u>
	<u>1,547</u>	<u>1,612</u>
核數師酬金	800	770
銷售存貨成本	27,923	20,498
以下各項之折舊：		
—物業、廠房及設備	3,332	3,383
—使用權資產	1,032	2,899
法律及專業費用	971	1,865
營銷及推廣開支	<u>5,451</u>	<u>4,448</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%(二零二一年：16.5%)計算。由於本集團於截至二零二二年及二零二一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%(二零二一年：25%)計算。

土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%徵收。

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
本年度 企業所得稅	<u>56</u>	<u>44</u>

7. 股息

本公司董事不建議就截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度派付任何股息。

8. 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：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
年內虧損	<u>(17,607)</u>	<u>(15,428)</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>(8.27)</u>	<u>(7.25)</u>

計算每股基本及攤薄虧損所採用之普通股加權平均數已就於二零二零年九月十七日完成之股份合併的影響作出追溯調整。

截至二零二二年及二零二一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。於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本公司並無任何攤薄潛在普通股。

9. 投資物業

千港元

按公平值

於二零二零年四月一日(經審核)	19,760
轉撥自使用權資產	37,819
轉撥自物業、廠房及設備	1,549
匯率調整	<u>1,676</u>
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日(經審核)	60,804
投資物業之重估虧損	(7,056)
匯率調整	<u>2,416</u>
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	<u><u>56,164</u></u>

10. 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：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
0至30日	1,214	368
31至60日	6	5
61至90日	8	10
超過90日	<u>4,639</u>	<u>3,066</u>
	<u><u>5,867</u></u>	<u><u>3,449</u></u>

11. 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：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
0至30日	-	415
31至60日	-	-
61至90日	493	-
超過90日	<u>8,332</u>	<u>8,052</u>
	<u><u>8,825</u></u>	<u><u>8,467</u></u>

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，本集團已於以前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，少部分收益來自物業投資及物業管理業務。

在截至二零二二年三月三十一日止年度，持續的2019冠狀病毒病不斷變化並導致從Alpha到Omicron的各種新病毒變種。儘管多個國家，包括中國實施疫苗接種計劃定為對抗史無前例的疫情的核心策略之一，並達到了最高的疫苗接種水平，但各國政府仍然面對重新啟動地方經濟，吸收並消除新一波病毒的影響。

除疫苗接種計劃外，中國中央政府持續採取積極的流行病控制措施、城市及地區的專項政策及檢疫安排、財政政策以及謹慎貨幣政策，以穩定公共衛生情況並恢復中國的經濟活動。儘管已經取得了一定的成就，但地方經濟復甦的過程、時間及速度相對緩慢，並受到隨後新一波的2019冠狀病毒病的波動。

面對疫情及宏觀經濟下滑壓力的影響，本集團的施工進度及物業銷售於截至二零二二年三月三十一日止年度不可避免地受2019冠狀病毒病疫情影響。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約38,939,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度的收益約29,542,000港元增加約32%。行政開支由截至二零二一年三月三十一日止年度的約18,152,000港元減至截至二零二二年三月三十一日止年度的約17,729,000港元，乃主要由於本集團實施的節省成本措施所致。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，截至二零二二年三月三十一日止年度錄得投資物業之重估虧損約7,056,000港元，而於截至二零二一年三月三十一日止年度則錄得轉撥至投資物業時之物業、廠房及設備之重估虧損及使用權資產之重估虧損總額約2,946,000港元。此外，截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得財務成本約3,880,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度的約3,427,000港元增加約13%，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，截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得年內虧損約17,607,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度的約15,428,000港元增加約14%。

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。截至二零二二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。截至二零二二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

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財政年度內竣工。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團出售總佔地面積的約7%，並取得總合約銷售額約29,373,000港元，而截至二零二一年三月三十一日止年度則錄得出售總佔地面積的約6%，並取得總合約銷售額約23,018,000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。儘管該土地的物業自二零二零財政年度起已開始準備施工，但施工進度於過往年度因2019冠狀病毒病疫情爆發及蔓延導致延誤。八卦城項目一已於二零二二年三月三十一日基本完成。八卦城項目一由3棟主樓宇及約38個商業單位組成，為社區創建一個市場。預期八卦城項目一將於二零二二年第三季度開展銷售。

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。

眾所周知，2019冠狀病毒病疫情已持續兩年並導致八卦城項目一及八卦城項目二的建築進度無可避免地延遲。無論2019冠狀病毒病疫情的結果如何，本集團勉強跟上經濟復甦的腳步並於截至二零二二年三月三十一日止年度藉由重新分配資源在西關項目的營銷及推廣上達成物業銷售的小幅增長。

儘管截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團開展更多營銷及推廣活動，以帶動物業銷售，但截至二零二二年三月三十一日止年度錄得分類虧損約6,189,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度錄得的分類虧損約3,170,000港元增加95%。

中國政府繼續堅守「房住不炒」的國家策略，並頒佈了長期控制政策，例如房地產發展商的「三條紅線」及物業貸款的「兩條紅線」，以促進來年房地產行業的穩健發展。遵從國家策略，董事局對中國物業開發行業持正面態度，並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。截至二零二二年三月三十一日止年度，收益約為1,298,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度的約919,000港元增加約41%。然而，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，截至二零二二年三月三十一日止年度錄得投資物業之重估虧損約7,056,000港元，而於截至二零二一年三月三十一日止年度則錄得轉撥至投資物業時之物業、廠房及設備之重估虧損及使用權資產之重估虧損總額約2,946,000港元。因此，截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度分別錄得分類虧損約6,602,000港元及約4,639,000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。

截至二零二二年三月三十一日止年度的收益及分類虧損分別約564,000港元及約139,000港元，而截至二零二一年三月三十一日止年度的收益及分類虧損分別約461,000港元及約143,000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。

截至二零二二年三月三十一日止年度之收益及分類溢利分別為約7,704,000港元及約3,486,000港元，而截至二零二一年三月三十一日止年度之收益及分類溢利則分別為約5,144,000港元及約1,232,000港元。

清潔及可再生能源的可持續發展毋容置疑乃全球趨勢。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。

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。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為12,673,000港元，而於二零二一年三月三十一日約為12,087,000港元。

於二零二二年三月三十一日，資產負債比率為0.17(二零二一年三月三十一日：0.11)，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。

於二零二二年三月三十一日，流動比率為3.12(二零二一年三月三十一日：4.27)。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應付債券分類。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營運資本。於二零二二年三月三十一日，本集團之借貸約為40,181,000港元(二零二一年三月三十一日：22,502,000港元)以及應付債券約為11,500,000港元(二零二一年三月三十一日：11,500,000港元)，用於本集團再融資及一般企業用途。於二零二二年三月三十一日，本集團之借貸及應付債券分別按12%(二零二一年三月三十一日：12%)及6%至6.5%(二零二一年三月三十一日：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。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。資本重組於二零二零年九月十七日生效，自此本公司的法定股本為500,000,000港元，分為50,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

匯率波動風險

截至二零二二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。於截至二零二二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

於二零二二年三月三十一日，本集團獲授之借貸約為23,433,000港元(二零二一年三月三十一日：22,502,000港元)，由本集團投資物業約21,854,000港元(二零二一年三月三十一日：21,436,000港元)作擔保，並於二零二二年五月二日償還(二零二一年三月三十一日：二零二一年五月三日)。於二零二二年五月二日，借貸條款延後一年至二零二三年五月二日，所有其他條款維持不變。

於二零二二年三月三十一日，約16,126,000港元(二零二一年三月三十一日：15,391,000港元)的發展中待售物業已抵押進行擔保授予第三方共本金額約29,291,000港元(二零二一年三月三十一日：28,127,000港元)之銀行融資。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

僱員

於二零二二年三月三十一日，本集團共有僱員16名(二零二一年三月三十一日：21名)，其中13名(二零二一年三月三十一日：18名)為中國僱員。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的員工成本總額約為1,547,000港元(二零二一年：1,612,000港元)。

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。

重大收購及出售事項

本集團截至二零二二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」一段所披露外，本集團截至二零二二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

於截至二零二二年三月三十一日止年度，董事不建議派付末期股息(二零二一年：無)。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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二零二一年九月二十四日舉行之股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）。執行董事王星喬先生作為二零二一年股東週年大會主席，與其他管理層成員出席二零二一年股東週年大會，均具備足夠才幹於二零二一年股東週年大會上回答提問並於二零二一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、唐生智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二零二一年股東週年大會。

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。

除上文所披露外，董事認為，截至二零二二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，確認彼等於截至二零二二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

由於中國遼寧省持續爆發2019冠狀病毒病疫情，審核過程受到本集團主要附屬公司及營運所在的遼寧省部分城市實施更嚴格的預防、控制及檢疫措施及限制的不利影響，包括但不限於延遲獲取必要的文件、發送及接收審核確認書，進行實地考察。於本公告日期，本公司尚未完成截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績審核，且董事並不知悉本公司核數師所示的任何關鍵審核事項。

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。本公司預期將於二零二二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。

本公告所載截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核年度業績已經由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱，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、內部控制系統及本公司財務報表。

延遲刊發截至二零二二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二零二二年三月三十一日止年度之年報

由於2019冠狀病毒病疫情持續爆發導致審核流程中斷，本集團截至二零二二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)以及截至二零二二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二零二二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二零二二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)。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)將適時寄發予本公司股東並於上述網站上刊發。

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，二零二二年六月三十日

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。