

# SINOSTAR

中國華星

中國華星集團有限公司

China Sinostar Group Company Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 485



## 2025/2026

## 中期業績報告



# 目錄

2	公司資料
3	簡明綜合損益及其他全面收益表
4	簡明綜合財務狀況表
5	簡明綜合權益變動表
6	簡明綜合現金流量表
7	簡明綜合財務報表附註
17	管理層討論與分析
24	其他資料



## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

王晶(主席)  
王星喬(行政總裁)

#### 非執行董事

趙洪霞

#### 獨立非執行董事

蘇波  
唐生智  
曾冠維(自二零二五年十二月一日起辭任)  
劉曉鳳(自二零二五年十二月一日起獲委任)

### 公司秘書

林偉基

### 核數師

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

### 審核委員會

蘇波(主席)  
唐生智  
曾冠維(自二零二五年十二月一日起辭任)  
劉曉鳳(自二零二五年十二月一日起獲委任)

### 薪酬委員會

唐生智(主席)  
蘇波  
曾冠維(自二零二五年十二月一日起辭任)  
劉曉鳳(自二零二五年十二月一日起獲委任)

### 提名委員會

王晶(主席)  
唐生智  
曾冠維(自二零二五年十二月一日起辭任)  
劉曉鳳(自二零二五年十二月一日起獲委任)

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 律師

樂博律師事務所有限法律責任合夥

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services  
(Bermuda) Limited  
Canon's Court, 22 Victoria Street  
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX  
Bermuda

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港主要營業地點及聯繫資料

香港九龍尖沙咀  
科學館道9號  
新東海商業大廈3樓303室  
電話：(852) 2286 0728  
傳真：(852) 2286 0727  
網址：www.00485.hk  
電子郵件：office@00485.hk



中國華星集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事(「董事」，各自為「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績(已由董事局審核委員會(「審核委員會」)審閱)。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	3	14,858	14,740
銷售成本		(7,387)	(11,965)
毛利		7,471	2,775
其他收益	5	6	250
行政開支		(6,652)	(5,002)
財務成本		(1,490)	(1,445)
除稅前虧損	6	(665)	(3,442)
所得稅開支	7	(131)	(166)
期間虧損		(796)	(3,588)
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		4,574	7,820
期間全面收益總額		3,778	4,232
		港仙	港仙
每股虧損			
— 基本及攤薄	9	(0.37)	(1.69)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

		二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	108,267	106,372
物業、廠房及設備	10	22,596	23,341
使用權資產	10	57	228
		<b>130,920</b>	<b>129,941</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項、按金及其他應收款項	11、13	36,124	29,521
發展中待售物業	12	14,271	14,021
持作出售之物業		47,231	53,870
銀行結餘及現金		10,267	6,597
		<b>107,893</b>	<b>104,009</b>
<b>流動負債</b>			
應付直接控股公司款項	13	955	—
貿易應付款項及應計費用	14	29,614	27,956
租賃負債		60	237
合約負債		1,495	2,717
即期稅項負債		5,213	5,127
借貸	15	20,737	20,374
應付債券	16	6,182	6,760
		<b>64,256</b>	<b>63,171</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>43,637</b>	<b>40,838</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>174,557</b>	<b>170,779</b>
<b>資產淨值</b>		<b>174,557</b>	<b>170,779</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	17	2,128	2,128
儲備		172,429	168,651
<b>總權益</b>		<b>174,557</b>	<b>170,779</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二五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	撥入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二五年四月一日(經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(30,342)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(836,939)</u>	<u>170,779</u>
期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(796)</u>	<u>(796)</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>4,574</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,574</u>
期間全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,574</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(796)</u>	<u>3,778</u>
於二零二五年九月三十日(未經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(25,768)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(837,735)</u>	<u>174,557</u>
於二零二四年四月一日(經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(28,869)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(812,602)</u>	<u>196,589</u>
期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,588)</u>	<u>(3,588)</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>7,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,820</u>
期間全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,588)</u>	<u>4,232</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>2,128</u>	<u>394,379</u>	<u>(21,049)</u>	<u>577,204</u>	<u>64,349</u>	<u>(816,190)</u>	<u>200,821</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營活動產生之現金淨額	<u>2,172</u>	<u>2,251</u>
<b>投資活動</b>		
已收利息	2	3
購買物業、廠房及設備	<u>-</u>	<u>(71)</u>
投資活動所得(所用)之現金淨額	<u>2</u>	<u>(68)</u>
<b>融資活動</b>		
直接控股公司墊款	1,262	742
一名董事還款	21	-
已付應付債券利息	(244)	(148)
已付租賃負債利息	(5)	(17)
償還應付債券	(578)	(200)
償還租賃負債	<u>(177)</u>	<u>(166)</u>
融資活動所得之現金淨額	<u>279</u>	<u>211</u>
現金及現金等價物增加淨額	2,453	2,394
於報告期初之現金及現金等價物	6,597	4,571
匯率變動之影響	<u>1,217</u>	<u>1,530</u>
於報告期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	<u>10,267</u>	<u>8,495</u>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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D2所載之適用披露規定所編製。

該等簡明綜合財務報表須與二零二五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二零二五年四月一日生效的經修訂香港財務報告準則會計準則外，簡明綜合財務報表乃根據與截至二零二五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。

本簡明綜合財務資料未經審核。

### 2. 採納經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已採納由香港會計師公會頒佈之與本集團相關並於本期生效的香港會計準則第21號之修訂「匯率變動之影響—缺乏可兌換性」。該等修訂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，原因是本集團並無進行任何外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易。

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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (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	8,537	11,041
物業管理	18	118
水電站運營管理	4,314	2,969
	<u>12,869</u>	<u>14,128</u>
其他來源收益：		
經營租賃所得的租金收入：		
— 固定租賃付款	1,446	501
— 可變租賃付款	543	111
	<u>1,989</u>	<u>612</u>
	<u>14,858</u>	<u>14,740</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：

截至二零二五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 運營管理 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	8,537	18	4,314	12,869
收益確認時間：				
於某個時點	8,537	–	–	8,537
於某個時段	–	18	4,314	4,332
	8,537	18	4,314	12,869
截至二零二四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 運營管理 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	11,041	118	2,969	14,128
收益確認時間：				
於某個時點	11,041	–	–	11,041
於某個時段	–	118	2,969	3,087
	11,041	118	2,969	14,128

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

截至二零二五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>8,537</u>	<u>1,989</u>	<u>18</u>	<u>4,314</u>	<u>14,858</u>
分類業績	897	1,224	3	841	2,965
利息收入					2
未分配開支					(2,142)
財務成本					<u>(1,490)</u>
除稅前虧損					(665)

截至二零二四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	11,041	612	118	2,969	14,740
分類業績	(441)	(48)	(50)	419	(120)
利息收入					3
未分配開支					(1,860)
財務成本					(1,445)
除稅前虧損					(3,422)

## 5. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
利息收入	2	3
其他	4	247
	<b>6</b>	<b>250</b>

## 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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資及薪金	1,715	1,683
— 定額供款計劃之供款	101	194
銷售存貨成本	7,352	10,954
以下各項之折舊：		
— 物業、廠房及設備	1,481	1,478
— 使用權資產	171	171
以下各項之利息開支：		
— 借貸	1,241	1,238
— 應付債券	244	190
— 租賃負債	5	17

## 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(截至二零二四年九月三十日止六個月：**16.5%**)。由於本集團於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止各六個月並無任何應課稅溢利，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二零二五年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按稅率**25%**(截至二零二四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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
當前期間		
土地增值稅	<u>131</u>	<u>166</u>

## 8. 股息

於截至二零二五年九月三十日止六個月概無支付、宣派或擬派任何股息(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。董事已決定不會就截至二零二五年九月三十日止六個月派發股息(截至二零二四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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
期間虧損	<u>(796)</u>	<u>(3,588)</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>(0.37)</u>	<u>(1.69)</u>

截至二零二五年及二零二四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。截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五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（截至二零二四年九月三十日止六個月：無）。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團並未購入或出售任何物業、廠房及設備項目（截至二零二四年九月三十日止六個月：購入71,000港元）。

## 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)按發票日期(與各確認日期相近)之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	—	—
31至60日	2,360	—
61至90日	474	—
超過90日	7,394	7,827
	<u>10,228</u>	<u>7,827</u>

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎0至365日(二零二五年三月三十一日：0至365日)。

## 12. 發展中待售物業

於二零二五年九月三十日，發展中待售物業14,271,000港元(二零二五年三月三十一日：14,021,000港元)已抵押以擔保授予第三方本金總額為25,921,000港元(二零二五年三月三十一日：25,467,000港元)之銀行融資。所有發展中待售物業均位於中國。

## 13. 應收／應付一名董事／直接控股公司款項

於二零二五年九月三十日，應付直接控股公司款項為免息、無抵押並須按要求償還(二零二五年三月三十一日：計入其他應收款項的應收一名董事及直接控股公司款項分別21,000港元及307,000港元為免息、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：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	—	—
31至60日	—	—
61至90日	—	—
超過90日	1,934	2,007
	<u>1,934</u>	<u>2,007</u>

平均信貸期為90天(二零二五年三月三十一日：90天)且若干供應商按個案基準授予更長信貸期。

## 15. 借貸

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他借貸，有抵押 流動負債	<u>20,737</u>	<u>20,374</u>

於二零二五年九月三十日，其他借貸以人民幣計值、按年利率**12厘**計息(二零二五年三月三十一日：**12厘**)，由投資物業**15,116,000**港元(二零二五年三月三十一日：**14,851,000**港元)作擔保，並須於二零二六年五月二日(二零二五年三月三十一日：二零二五年五月二日)償還。

## 16. 應付債券

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
公司債券 流動負債	<u>6,182</u>	<u>6,760</u>

於二零二五年九月三十日，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)(「**配售協議**」)發行本金額為**6,182,000**港元(二零二五年三月三十一日：**6,760,000**港元)之公司債券。根據配售協議，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。

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。

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。

於二零二五年九月三十日，所有應付債券為無抵押。本金總額為**5,410,000**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十二月三十一日償還。本金總額為**772,000**港元的剩餘應付債券已逾期及免息。

## 17. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
<b>法定：</b>			
於二零二四年四月一日、 二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日	0.01	50,000,000,000	500,000
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零二四年四月一日、 二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日	0.01	212,839,878	2,128

## 18. 資本承擔

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
發展中待售物業：		
已訂約但未於簡明綜合財務報表內撥備	586	576

## 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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
主要管理人員之薪酬	1,006	989
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，小部分收益來自物業投資及物業管理業務。

截至二零二五年九月三十日止六個月，中國物業市場仍然起伏不定及無法預測，面臨未售庫存水平高、需求疲軟及負擔能力問題的結構性挑戰。全國房地產開發投資、銷售面積及銷售額繼續下降。根據中國國家統計局的資料，於二零二五年一月至九月，全國房地產開發投資為約人民幣**67,710億元**，同比減少**14%**，其中約人民幣**52,050億元**投資於住宅房屋，同比減少**13%**；及所有主要指標下跌。中國商品房的銷售額為約人民幣**63,040億元**，同比下跌**8%**，其中住宅房屋銷售額下降**8%**；及中國商品房的銷售面積為約**658**百萬平方米，同比減少**6%**，其中住宅房屋銷售面積減少**6%**。

儘管中國中央政府實施了多項旨在穩定物業市場的政策措施，包括降低按揭利率、放寬若干城市的購房限制及推出將未售住房轉為經濟適用房的舉措，惟效果有限。該等措施有助減緩下降速度，但並未扭轉下行趨勢。

該負面趨勢反映中國物業市場經歷結構性調整及持續下滑，而非短期週期性波動。因此，截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團的經營及財務表現難免受到影響。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約**14,858,000**港元，較二零二四年同期的收益約**14,740,000**港元增加約**1%**。行政開支由截至二零二四年九月三十日止六個月約**5,002,000**港元增加至截至二零二五年九月三十日止六個月的約**6,652,000**港元，乃主要由於水電站產生的維修及保養增加所致。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得財務成本約**1,490,000**港元，較二零二四年同期的約**1,445,000**港元增加約**3%**，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，截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得期間虧損約**796,000**港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月的約**3,588,000**港元減少約**78%**。

## 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。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團於中國擁有兩項物業開發項目，分別是西關項目及八卦城項目二。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。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團出售總佔地面積的約**4%**，並取得總合約銷售額約**8,537,000**港元，而截至二零二四年九月三十日止六個月則出售總佔地面積的約**4%**，並取得總合約銷售額約**11,041,000**港元。



## 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。八卦城項目二規劃包括步行街、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。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。

本集團已於二零二零財政年度收購八卦城項目二的土地使用權。然而，由於與餘下兩戶要求高額補償的釘子戶發生搬遷糾紛，負責交付土地空置佔有權的桓仁滿族自治縣自然資源局（「該局」）一再押後此事。於發出強制拆遷令後，該局與相關釘子戶於二零二五年十月協定搬遷補償條款。目前預計土地的空置佔有權將於二零二五年十二月前交付本集團，八卦城項目二的建設預計將於二零二五年十二月開始及計劃於二零二六年十二月底前完工，而已竣工單位的市場營銷及銷售預計將於二零二七年上半年開始。此外，本集團已向該局申請擴大八卦城項目二開發的總建築面積。該局已原則上同意將總建築面積由14,700平方米擴大至19,700平方米，惟尚未獲得正式批准。

截至二零二五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。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。截至二零二五年九月三十日止六個月，分類收益為約8,537,000港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月約11,041,000港元減少23%。截至二零二五年九月三十日止六個月錄得分類溢利約897,000港元，而截至二零二四年九月三十日止六個月則為分類虧損約441,000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。中央政府已採取積極措施支持物業市場，包括貨幣寬鬆及針對性住房舉措。該等措施有助減緩下滑速度，但行業仍面臨結構性阻力。我們保持審慎樂觀，並致力於以堅韌及靈活的態度應對不斷變化的格局。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

截至二零二五年九月三十日止六個月，分類收益約為**1,989,000**港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月的約**612,000**港元增加**225%**。可租賃面積增加乃由於在二零二四年十月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，因此分類收益相應增加。因此，截至二零二五年九月三十日止六個月錄得分類溢利約**1,224,000**港元，而於截至二零二四年九月三十日止六個月則錄得分類虧損約**48,000**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。

截至二零二五年九月三十日止六個月的分類收益及分類溢利分別為約**18,000**港元及約**3,000**港元，而截至二零二四年九月三十日止六個月的分類收益及分類虧損則分別為約**118,000**港元及約**50,000**港元。本集團正在逐步退出物業管理業務，因此分類收益及分類溢利均有所減少。

## 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。

截至二零二五年九月三十日止六個月之分類收益及分類溢利分別為約**4,314,000**港元及約**841,000**港元，而截至二零二四年九月三十日止六個月之分類收益及分類溢利分別為約**2,969,000**港元及約**419,000**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

於二零二五年九月三十日，銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)約為**10,267,000**港元，較二零二五年三月三十一日的約**6,597,000**港元增加約**56%**，乃主要由於截至二零二五年九月三十日止六個月的經營現金流入及直接控股公司墊款所致。

於二零二五年九月三十日，資產負債比率為**0.15**(二零二五年三月三十一日：**0.16**)，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。

於二零二五年九月三十日，流動比率為**1.68**(二零二五年三月三十一日：**1.65**)，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算得出。

## 財務及資本架構

本集團採取審慎之資金及庫務政策，我們將透過綜合運用內部產生現金、外部借貸及不時自資本市場籌集的其他資金滿足流動資金需求。我們定期監察我們的流動資金需求，以確保我們維持足夠的財務資源供營運資金及資本開支所需。

本集團以權益及借貸作為經營資本。於二零二五年九月三十日，本集團之借貸約為**20,737,000**港元(二零二五年三月三十一日：**20,374,000**港元)以及應付債券約為**6,182,000**港元(二零二五年三月三十一日：**6,760,000**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簡明綜合財務報表附註15及16。

## 匯率波動風險

截至二零二五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。於截至二零二五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將於有必要時考慮對沖重大外幣風險。

## 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15。

## 或然負債

於二零二五年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二五年三月三十一日：無)。

## 員工

於二零二五年九月三十日，本集團共有僱員**16**名(二零二五年三月三十一日：**28**名)，其中**10**名(二零二五年三月三十一日：**24**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

本集團於截至二零二五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，本集團於二零二五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」、「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，於本報告日期，本集團並未就重大投資或收購資本資產訂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

董事局已議決不就截至二零二五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

於截至二零二五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

### 獨立非執行董事及董事委員會組成之變動

於二零二五年十二月一日，獨立非執行董事曾冠維先生因其有意將更多時間投入個人事務及其他業務事宜，辭任獨立非執行董事、審核委員會、董事局薪酬委員會及提名委員會成員，及劉曉鳳女士獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、董事局薪酬委員會及提名委員會成員。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月一日的公告。

除所披露者外，董事局並不知悉於報告期末後及直至本報告日期發生任何影響本集團的重要事項。

## 展望

展望未來，本集團將繼續堅持其戰略業務方向，進一步增強其產品品牌及行業定位。其仍然致力於提高其產品及服務的質素及能力(尤其是於中國北方市場)。此外，本集團將維持審慎投資及經營策略，同時積極尋求不同板塊的業務多元化。這些努力旨在擴大收益來源及推動可持續增長，從而改善本集團的業績及長期前景。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及／或淡倉

於二零二五年九月三十日，各董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及購股權中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份（「股份」）之長倉

董事姓名	長倉／淡倉	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
<b>執行董事</b>				
王晶	長倉	於受控制法團之權益	145,895,711 (附註)	68.55%
王星喬	長倉	實益擁有人	163,750	0.08%
<b>獨立非執行董事</b>				
曾冠維(自二零二五年 十二月一日起辭任)	長倉	實益擁有人	275,500	0.13%

附註：該等145,895,711股股份由達榮資本有限公司（一間由香港實華控股有限公司全資及實益擁有的公司）持有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華（集團）房地產開發有限公司（「遼寧實華」）全資及實益擁有。王晶先生為遼寧實華82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等145,895,711股股份中擁有權益。



(ii) 董事於相聯法團之股份之權益

相聯法團名稱	董事姓名	身份	長倉／淡倉	於達榮資本	佔達榮資本
				有限公司之 普通股數目	有限公司已 發行股本之 概約百分比
達榮資本有限公司	王晶	於受控制法團之權益	長倉	1,000,000	100%

除上文所披露者及董事為本公司或其附屬公司以信託方式持有附屬公司之若干代理人股份外，於本報告日期，概無董事、本公司主要行政人員或彼等之聯繫人於任何股份、相關股份及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之任何權益或淡倉或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東

於二零二五年九月三十日，除「董事及主要行政人員於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及／或淡倉」一段所披露之權益外，以下人士擁有股份及相關股份5%或以上之權益，並已知會本公司及記錄於按證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之主要股東股份權益及淡倉登記冊內：

股東名稱／姓名	權益性質	股份及相關 股份數目	合共佔
			二零二五年 九月三十日 已發行股本之 百分比
達榮資本有限公司	實益擁有人	145,895,711	68.55%
香港實華控股有限公司	於受控制法團之權益	145,895,711	68.55%
遼寧實華	於受控制法團之權益	145,895,711	68.55%
胡寶琴	配偶權益	145,895,711	68.55%
香港皇子山有限公司 (附註1及附註2)	擁有股份抵押權益之人 士	108,591,364	51.02%
遼寧皇子山溫泉度假城開發有 限公司(附註2)	於受控制法團之權益	108,591,364	51.02%
Asian-American Trade & Investment Corporation (附註2)	於受控制法團之權益	108,591,364	51.02%
Zou De Ben Benjamin(附註2)	於受控制法團之權益	108,591,364	51.02%

附註：

1. 該等108,591,364股股份由香港皇子山有限公司(一間由遼寧皇子山溫泉度假城開發有限公司(「遼寧皇子山」)全資及實益擁有的公司)持有。
2. 達榮資本有限公司將108,591,364股股份(「押記股份」)質押予Lushan Investment Holding Limited (詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十六日之公告)。

於二零二四年十二月五日，Lushan Investment Holding Limited已完成向香港皇子山有限公司(「皇子山」)出讓押記股份(詳情請參閱本公司日期為二零二四年十二月九日的公告)。

皇子山為於香港註冊成立的公司及由遼寧皇子山，一間於中國註冊成立的公司全資擁有。遼寧皇子山由Asian-American Trade & Investment Corporation，一間於加拿大註冊成立的公司全資擁有，而Asian-American Trade & Investment Corporation則由Zou De Ben Benjamin先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Zou De Ben Benjamin先生被視為於108,591,364股股份中擁有權益。

於二零二五年九月三十日，達榮資本有限公司由香港實華控股有限公司全資及實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華全資及實益擁有。王晶先生為遼寧實華之82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，香港實華控股有限公司、遼寧實華、王晶先生及胡寶琴女士(為王晶先生之配偶)被視為於上述達榮資本有限公司持有的145,895,711股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊中，並無記錄其他人士在股份中擁有任何權益、淡倉或長倉。

## 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。於截至二零二五年九月三十日止六個月，董事認為，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九月三十日止六個月一直遵守標準守則。

於二零二五年十二月一日，曾冠維先生辭任獨立非執行董事及劉曉鳳女士獲委任為獨立非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月一日的公告。

## 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監控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九月三十日止六個月之中期業績。

## 董事局

於二零二五年九月三十日，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。