
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主、承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

(1)非常重大出售事項— 出售附屬公司 及 (2)股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二二年一月七日(星期五)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於同日上午十一時三十分召開的股東特別大會結束或延期後(以較晚者為準))假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將代表委任表格按其上所印列之指示填妥，並於二零二二年一月五日(星期三)上午十一時四十五分前或不遲於任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票，在此情況下，先前交回之代表委任表格將被視為已撤回論。

有關於股東特別大會上為預防及控制2019新型冠狀病毒大流行的傳播所採取的措施，請參閱本通函「股東特別大會的預防措施」一節。

二零二一年十二月十七日

股東特別大會的預防措施

董事會已就股東特別大會的安排參考《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》(香港法例第599F章)。

於股東特別大會前預先委任代表投票

本公司無論如何均無意降低股東行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能暴露於2019新型冠狀病毒大流行之風險。為股東之健康及安全著想，本公司謹此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替親身出席股東特別大會，以於股東特別大會上行使其投票權利。行使股東權利毋須股東親身出席。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何其他續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施，以保障出席股東、員工及其他持份者的健康及安全：

- (i) 各出席者將須於股東特別大會會場入口接受強制體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.5度的人士將被要求留在隔離場地完成投票程序。
- (ii) 將在股東特別大會場地提供洗手液。
- (iii) 將會於股東特別大會會場入口處張貼包含「安心出行」場地二維碼的海報。所有出席者須使用其手機上的「安心出行」手機應用程式掃描會場的「安心出行」二維碼。屬香港政府不時公佈的豁免範圍的出席者可在股東特別大會會場入口處以書面形式登記其姓名、聯繫電話及訪問時間。
- (iv) 各出席者均須於股東特別大會上全程佩戴外科口罩。請注意，股東特別大會場地將不會提供口罩，出席者應自行帶備及佩戴口罩。
- (v) 本公司將安排股東特別大會上的座位，從而減少出席者之間的互動。
- (vi) 大會將不會供應茶點及派發公司禮品。

股東特別大會的預防措施

本公司將密切監察2019新型冠狀病毒大流行的發展以及香港政府就2019新型冠狀病毒大流行所引入或將予引入的任何規例或措施。本公司將確保股東特別大會將遵照香港政府的規例或措施進行，並確保股東於股東特別大會上對將予提呈的決議案的投票權將不會被剝奪。倘上述預防措施有任何更新，本公司將盡快另行刊發公告。

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 1. 緒言 | 6 |
| 2. 臨時協議 | 7 |
| 3. 有關目標公司及該物業的資料 | 20 |
| 4. 出售事項的財務影響 | 23 |
| 5. 出售事項之理由及裨益 | 23 |
| 6. 股東承諾 | 24 |
| 7. 上市規則之涵義 | 25 |
| 8. 股東特別大會 | 25 |
| 9. 暫停辦理股份過戶登記 | 26 |
| 10. 推薦建議 | 26 |
| 11. 其他資料 | 26 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 目標公司之財務資料 | II-1 |
| 附錄三 — 餘下集團管理層討論及分析 | III-1 |
| 附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 | IV-1 |
| 附錄五 — 估值報告 | V-1 |
| 附錄六 — 一般資料 | VI-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行於正常營業時間內開放辦理一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上颱風信號或「黑色暴雨警告信號」之日) |
| 「中大印刷」 | 指 | 中大印刷集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「CNA」 | 指 | CNA Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司主要股東 |
| 「本公司」 | 指 | Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 根據臨時協議或正式協議(倘已訂立)的條款及條件完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 二零二二年一月二十八日(或中大印刷與買方可能以書面方式協定的其他日期) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「2019新型冠狀病毒」 | 指 | 一種由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2型引起的傳染病 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 中大印刷根據臨時協議或正式協議(倘已訂立)出售銷售股份予買方 |

* 僅供識別

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「正式協議」 | 指 | 中大印刷、買方與擔保人將就出售事項訂立的正式協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「擔保人」 | 指 | Supreme Cycle Inc.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「滙豐銀行」 | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士之第三方 |
| 「初步購買價」 | 指 | 231,000,000港元 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二一年十二月十四日，即本通函付印前確定本通函中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「薛嘉麟先生」 | 指 | 薛嘉麟先生，為執行董事兼董事會主席 |
| 「有形資產淨值」 | 指 | 目標公司於完成日期的所有有形流動資產總額（僅包括現金、地租或差餉預付款項及公用事業按金以及太陽能系統安裝所產生的能源按金（不包括該物業、任何無形資產、來自該物業保險公司的任何賠償或保險所得款項以及其他固定資產及遞延稅項資產），再減所有負債總額（但不包括贖回款項及重估該物業所產生的遞延稅項負債（如有）） |

釋 義

| | | |
|--------------|---|--|
| 「滙鋒」 | 指 | 滙鋒評估有限公司，為獨立物業估值師 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「備考賬目」 | 指 | 備考完成賬目，包括目標公司自目前財年年初起（即二零二一年一月一日）至完成日期止期間的備考損益賬以及目標公司於完成日期的備考資產負債表 |
| 「該物業」或「粉嶺大廈」 | 指 | 中大印刷集團大廈，本集團的自置工業大廈，位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號 |
| 「臨時協議」 | 指 | 中大印刷、買方及擔保人就出售事項訂立日期為二零二一年十月二十一日之臨時買賣協議 |
| 「買方」 | 指 | SP (BVI) 1 Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司 |
| 「清城土地」 | 指 | 一幅由中大清遠擁有的土地，位於中國廣東省清遠市清城區源潭鎮（蓮湖產業園以北）東坑村委會A區清遠高新技術產業開發區 |
| 「贖回款項」 | 指 | 就解除目標公司以滙豐銀行為受益人簽立的該物業現有按揭及擔保而須向滙豐銀行支付的款項 |
| 「餘下集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司的統稱，但不包括目標公司，且「餘下集團成員公司」應按此詮釋 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司發行的合共100股普通股及2股遞延無投票權股份 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章) |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零二二年一月七日(星期五)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於同日上午十一時三十分召開的股東特別大會結束或延期後(以較晚者為準))假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓召開及舉行以(其中包括)考慮及酌情批准臨時協議及其項下擬進行的交易之股東特別大會,其通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 中大投資管理有限公司,於香港註冊成立的有限公司,於本通函日期及緊接完成前為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「稅項」 | 指 | 香港稅務局所徵收的所有形式的稅項、關稅(例如印花稅)、扣減、預扣及徵費,以及與其中任何一項有關的所有罰款、收費、成本及利息,惟不包括完成賬目已規定的任何稅務責任 |
| 「稅務責任」 | 指 | 直至及包括完成所產生的任何實際支付稅項的責任或任何有關稅項的責任 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |

釋 義

| | | |
|--------|---|--------------------------------|
| 「估值報告」 | 指 | 滙鋒就該物業之市值發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五 |
| 「中大清遠」 | 指 | 中大印刷(清遠)有限公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

執行董事：

薛嘉麟先生(主席)

薛濟匡先生(行政總裁)

非執行董事：

吳惠群博士

陳炯材先生

黃新發先生

獨立非執行董事：

李國雲先生

賴世和先生

朱瑾沛先生

替任董事：

劉錦昌先生(吳惠群博士之替任董事)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界粉嶺

安樂工業村

業暢街11號

中大印刷集團大廈

敬啟者：

**非常重大出售事項－
出售附屬公司**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十一日之公告，內容有關臨時協議及其項下擬進行之交易。

* 僅供識別

董事會函件

於二零二一年十月二十一日，中大印刷、買方及擔保人訂立臨時協議，據此，中大印刷有條件同意出售，而買方有條件同意按初步購買價(可予調整)購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。目標公司之主要資產為該物業。

本通函旨在向閣下提供(i)臨時協議及出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務及其他資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)估值報告；(v)根據上市規則須予披露的其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

2. 臨時協議

臨時協議的主要條款概要如下：-

日期：

二零二一年十月二十一日

訂約方：

- (1) 中大印刷；
- (2) 買方；及
- (3) 擔保人(作為擔保人以擔保中大印刷根據臨時協議之條款準時履行及遵守其義務及責任)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務；(ii)買方由一家私募投資基金全資擁有，該基金由超逾50名投資者廣泛持有，且其投資決策由J.P. Morgan Global Alternatives作出。該基金投資於多元化的亞太房地產資產投資組合。J.P. Morgan Global Alternatives是摩根資產管理的另類投資部門。摩根資產管理是JPMorgan Chase & Co資產管理業務的品牌名稱，該公司在紐約證券交易所上市。截至二零二一年六月三十日，JP Morgan Global Alternatives擁有逾50年的另類投資經理經驗、管理資產達1,910億美元及超過600名專業人士，為房地產、私募股權、私募信貸、對沖基金、基礎設施、交通和流動性替代品的另類投資領域提供策略。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

中大印刷及擔保人均為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

將出售的資產：

根據臨時協議，中大印刷有條件同意出售，而買方有條件同意購買不附帶任何產權負擔的銷售股份。

銷售股份指目標公司的全部已發行股本。目標公司的主要資產為該物業，乃本集團位於香港粉嶺的自置工業大廈。有關該物業的更多詳情，請參閱下文「有關目標公司及該物業的資料」一節。

臨時協議不包括適用於後續出售銷售股份的任何限制。

代價：

銷售股份之購買價須根據以下方式計算：

- (a) 相等於231,000,000港元的金額，即初步購買價；
- (b) 加備考賬目所載有形資產淨值的絕對值（倘為正數）或減備考賬目所載有形資產淨值的絕對值（倘為負數）（「**完成前調整**」）；及
- (c) 可根據下文「**完成後調整**」分節所載機制作出任何進一步調整（「**完成後調整**」）。

董事會函件

經完成前調整所調整的初步購買價（「**經調整購買價**」）須由買方按以下方式付予中大印刷：

- (a) 買方已於臨時協議日期向中大印刷之律師（作為保管人）支付總額為11,550,000港元之初步按金（「**初步按金**」）；
- (b) 買方須於簽署正式協議時或股東特別大會批准條件（定義見下文「先決條件」分節）獲達成時（以較早者為準）向中大印刷之律師（作為保管人）支付總額為11,550,000港元之進一步按金（「**進一步按金**」，連同初步按金統稱「**按金**」）；及
- (c) 初步購買價餘額207,900,000港元（可作出完成前調整）（「**經調整完成付款**」）須由買方於完成日期完成時支付，並須以下列方式支付：
 - (i) 贖回金額須根據中大印刷之律師於不遲於完成前一(1)個營業日向買方律師發出的書面指示付予滙豐銀行；及
 - (ii) 買方須向中大印刷支付一筆相等於經調整完成款項淨餘額（即扣除贖回金額後之餘額）之款項。

按金僅可由中大印刷的律師於完成後向中大印刷發放。

董事會函件

完成前調整

中大印刷承諾於完成日期前至少七(7)個營業日將備考賬目交付予買方或買方律師以供審閱。當買方／買方律師收到備考賬目後，訂約雙方應真誠討論並盡合理商業努力就買方建議之任何調整達成一致。倘訂約雙方未能就中大印刷提供的備考賬目調整達成一致，則訂約雙方仍須根據備考賬目所示的有形資產淨值進行完成，並根據完成後調整作出任何最終調整。倘備考賬目內的有形資產淨值高於或低於零，初步購買價須按以下方式調整：

- (a) 於初步購買價加上備考賬目所示目標公司之所有流動有形資產，當中僅包括現金、與該物業有關的地租或差餉預付款項及公用事業按金(直至及包括完成日期)以及太陽能系統安裝所產生的能源按金(不包括該物業、任何無形資產、來自該物業保險公司的任何賠償或保險所得款項以及其他固定資產及遞延所得稅資產(倘有))；及
- (b) 自初步購買價扣除備考賬目所示目標公司之所有負債(贖回金額及因該物業重估而產生之遞延稅項負債(如有)除外)。

完成後調整

中大印刷須促使在不遲於完成日期(不包括該日)後二十(20)個營業日內，根據備考賬目的格式編製目標公司於完成日期營業時間結束時的財務狀況表(「**完成賬目草擬本**」)並交付予買方。買方須就編製完成賬目草擬本盡合理商業努力向中大印刷提供其可能要求的有關資料及所有協助。

董事會函件

- (a) 倘於買方審閱後，買方不同意完成賬目草擬本，則可在實際可行情況下盡快但於任何情況下在完成賬目草擬本交付予買方當日起計十(10)個營業日(或中大印刷與買方以書面協定之其他限期內)內向中大印刷發出書面通知(「**爭議通知**」)，說明由此產生之事項／事宜。
- (b) 倘於上文所述十(10)個營業日期間(或中大印刷與買方以書面協定之其他限期內)內，買方並無發出爭議通知或買方以書面形式通知中大印刷其接納完成賬目草擬本，則完成賬目草擬本在各情況下均構成最終完成賬目(「**完成賬目**」)。
- (c) 倘買方於上述十(10)個營業日期間(或中大印刷與買方以書面協定之其他限期內)內送達爭議通知，則買方及中大印刷須盡一切合理努力就爭議項目達成協議，及：
- (i) 倘中大印刷與買方於爭議通知送達日期起計十(10)個營業日內就爭議項目達成協議，則完成賬目草擬本須予修訂以反映有關協議，並須構成完成賬目；或
- (ii) 倘中大印刷與買方未能根據上文所述達成協議，任何一方均可將爭議項目提交予中大印刷與買方協定的國際知名獨立執業會計師事務所的香港辦事處，或倘未能於上文(c)(i)段所述期間屆滿後十(10)個營業日內達成協議，則可將爭議項目提交香港會計師公會會長可能應任何一方的申請而提名的香港其他國際知名獨立執業會計師事務所(「**專家**」)，而提名專家的基準為專家將按指示就爭議作出決定，並於獲得轉介後二十(20)個營業日或專家可能釐定的較長合理期間內，將其決定通知中大印刷及買方。
- (d) 完成賬目須為根據需要而進行修改以反映專家之決定及由專家修訂及簽署的完成賬目草擬本。

董事會函件

- (e) 於根據上文(a)至(d)段協定或釐定完成賬目後，須參考完成賬目釐定有形資產淨值金額。

經調整購買價可於協定或釐定完成賬目後作出以下調整：

- (a) 經調整購買價須加上有形資產淨值（經參考完成賬目釐定）當高於有形資產淨值（如備考賬目所載）的金額（如有）；及
- (b) 有形資產淨值（經參考完成賬目釐定）當低於有形資產淨值（如備考賬目所載）的金額（如有）須從經調整購買價扣除。

根據上文所述協定或釐定完成賬目後五(5)個營業日內：

- (a) 倘經調整購買價增加，買方須透過中大印刷之律師向中大印刷支付增加之金額；及
- (b) 倘經調整購買價減少，中大印刷須透過買方律師向買方償還有關扣減之金額。

代價基準

初步購買價由中大印刷與買方經公平磋商後釐定。本集團從獨立物業代理中取得近期可資比較交易的參考資料。於二零二一年一月至二零二一年七月期間內六項已成交的粉嶺整棟／土地交易已獲識別，以供本集團參考。在六項交易中，五項交易之單位價格介乎於每平方呎3,284港元至5,329港元，餘下一項交易涉及新樓，於二零二一年三月左右交易，單位價格為每平方呎6,159港元。然而，由於該物業於一九八八年落成，上述近期交易被視為不具比較性，因此本集團於釐定初步購買價時不予考慮。此外，本集團收到四名潛在買方（包括買方）之報價，而要約價介乎200,000,000港元至231,000,000港元。買方就該物業總建築面積約52,308平方呎提出之初步購買價為所有潛在買方所提出的價格之中最高，初步購買價相當於單位價格每平方呎約4,416港元，位於上文所披露五項可資比較交易之每平方呎單位價格之範圍內。

董事會函件

正式協議：

根據臨時協議，中大印刷及買方須作出一切合理的商業努力於二零二一年十一月一日或之前訂立正式協議。正式協議須包含根據臨時協議所載主要條款訂明的條款、保證及陳述。

於二零二一年十一月一日，中大印刷與買方同意不訂立正式協議。因此，臨時協議繼續有效及具法律約束力，並具十足效力及作用，且訂約雙方須繼續履行彼等各自的義務。

先決條件：

完成須待以下條件於完成前根據臨時協議達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 股東須根據上市規則之規定而予召開之股東特別大會上通過決議案，以批准臨時協議及／或正式協議（倘已訂立）及據此擬進行之交易（「**股東特別大會批准條件**」）；
- (b) 提供證據以確認目標公司與中大印刷或中大印刷的任何集團公司或關聯人士之間的公司間結餘已全部完成結算；
- (c) 於完成日期，中大印刷的以下保證（「**基本保證**」）在所有方面仍屬真實、準確及並無誤導成分：
 - (i) 於臨時協議日期及完成時，中大印刷有全部權力訂立臨時協議及據此擬訂立的任何交易文件（「**交易文件**」），並行使其根據臨時協議擁有的權利及履行其根據臨時協議應負的責任，且各交易文件一經簽立，對其而言將為合法、有效及具約束力的協議，並可根據其條款強制執行；

董事會函件

- (ii) 目標公司為該物業之唯一合法及實益擁有人，且並無產權負擔及須待買方在臨時協議所載範圍內接受目標公司對該物業的業權後，目標公司方對該物業擁有完整的業權（「業權保證」）；及
- (iii) 中大印刷為銷售股份的唯一合法及實益擁有人，銷售股份須在不附帶任何產權負擔的情況下出售予買方；及
- (d) 由目標公司的現任核數師擬編製、簽署及發佈的目標公司自二零二一年一月一日至二零二一年九月三十日止期間的經審核財務報表將不會包括對目標公司以滙豐銀行為受益人簽立的無限期擔保的提述。

倘上文(a)所載條件未能於完成日期或之前達成，則中大印刷須立即以書面通知買方，在此情況下：

- (a) 中大印刷及買方均毋須進行完成；及
- (b) 當買方收到有關書面通知後，臨時協議將即時終止，而中大印刷須促使其律師向買方退還按金（倘於終止通知起計五(5)個營業日內作出退還，則不計任何利息），在此規限下，訂約方概不得向任何其他訂約方提出任何申索，惟因違約方先前違反臨時協議之任何條文而產生之申索除外。

董事會函件

倘上文(b)、(c)及／或(d)所載任何條件未能於完成日期或之前達成(或獲買方書面豁免)，除非中大印刷與買方另有書面協定，否則買方可於完成日期向中大印刷發出書面通知：

- (a) 將完成日期延遲至不超過原完成日期後十(10)個營業日之日期(須為營業日)，而倘買方選擇延遲完成日期，則(i)臨時協議之條文須適用，猶如就達成或豁免上述條件所設定之日期為延遲完成日期之日期及；(ii)於延遲完成日期完成後，買方須豁免就任何違反業權保證的行為向中大印刷提出的任何索償，惟對目標公司於該物業的業權產生不利影響的任何產權負擔、事項、問題或其他文件除外，當中(aa)其尚未由中大印刷向買方披露(定義見臨時協議)；或(bb)其在各種情況下於完成時或之前(經延遲)並不在買方的實際所知範圍內；或
- (b) 終止臨時協議，在此情況下，中大印刷須促使其律師向買方退還按金(倘於終止通知後五(5)個營業日內作出退還，不計任何利息)，在此規限下，訂約方概不得向任何其他訂約方提出任何申索，惟因違約方先前違反臨時協議之任何條文而產生之申索除外。

於最後實際可行日期，概無任何先決條件已獲達成。

盡職審查及要求

- (1) 受限於下文第(3)段，買方承認及確認，透過訂立臨時協議，買方被視為已：
 - (a) 於所有重大方面已完成其對銷售股份、該物業及目標公司的盡職審查，並信納有關結果；
 - (b) 接納目標公司對該物業的業權；及
 - (c) 接納中大印刷對銷售股份的所有權，

而買方並無權對目標公司對該物業的業權及中大印刷對銷售股份的所有權提出任何反對。

董事會函件

- (2) 臨時協議不以買方於簽訂有關協議前提出的任何要求為條件，而所有有關要求(如有)無論是否獲中大印刷回應，均應被視為已接納、豁免及／或撤回。
- (3) 買方完成其於上文第(1)段所指的盡職審查以及接納目標公司對該物業的業權及中大印刷對銷售股份的所有權受買方就任何產權負擔、事宜、問題或與目標公司、該物業、中大印刷對銷售股份的所有權及／或目標公司對該物業的業權有關的其他文件提出任何要求或反對的權利約束並受其限制，並僅以對該物業及／或銷售股份的業權及／或所有權產生不利影響的上述任何產權負擔、事宜、問題或其他文件以及下列所述者為限：
- (a) 於簽署臨時協議後但於完成前發生；或
- (b) 於簽署臨時協議後已於或待於土地註冊處註冊，

前提為倘上文第(3)段所述的任何有關產權負擔、事宜、問題或其他文件於完成日期仍未完全解除或糾正，買方可於完成日期選擇向中大印刷發出書面通知，以：

- (a) 終止臨時協議，於有關情況下，中大印刷應促使其律師向買方退回按金(倘該退回於終止通知起計五(5)個營業日內作出，則不計息)，而受限於此，除因違約方先前違反臨時協議的任何規定而引起的索償外，任何一方均不得向任何其他方提出索償；或

董事會函件

- (b) 將完成日期延遲至原完成日期後不超過十(10)個營業日的日期(須為營業日)，且倘若買方選擇延遲完成日期，則(i)臨時協議的條款應適用，猶如上文「先決條件」分節(b)、(c)及(d)條項下為達成或豁免上述條件而設定的日期為完成日期所延遲之日期；及(ii)於經延遲的完成日期完成後，買方須豁免就任何違反業權保證的行為向中大印刷提出的任何索償，惟對目標公司於該物業的業權產生不利影響的任何產權負擔、事項、問題或其他文件除外，當中(aa)其尚未由中大印刷向買方披露(定義見臨時協議)；或(bb)其在各種情況下於完成時或之前(經延遲)並不在買方的實際所知範圍內。

完成

待上文所載先決條件達成(或豁免)後，完成將於完成日期落實。

中大印刷應於完成時或之前終止有關該物業的所有現有租賃，並根據臨時協議的條件及狀態將該物業以交吉形式交付予買方。

倘中大印刷及買方於完成日期時未能遵守各自之完成責任，則買方可向中大印刷發出通知(倘中大印刷未能遵守其根據臨時協議應負之責任)或中大印刷可向買方發出通知(倘買方未能遵守其根據臨時協議應負之責任)：

- (a) 延遲完成至原定完成日期後不超過十(10)個營業日之日期(須為營業日)，在此情況下，臨時協議之條文將適用，猶如就完成所設定之日期為延遲完成之日期；或
- (b) 完成(但不限於根據臨時協議擁有之權利)；或

董事會函件

- (c) 終止臨時協議(在此情況下，訂約方的所有權利及責任將即時終止，惟(其中包括)臨時協議的終止不會損害訂約一方因另一方於終止前違反臨時協議項下或與之有關的責任而享有的所有權利和補償，及倘中大印刷選擇終止臨時協議，則按金將被中大印刷沒收作為損害賠償，而倘買方選擇終止臨時協議，則中大印刷須立即促使其律師將按金退還買方(倘按金於終止通知起計五(5)個營業日內退還，不計利息))。

擔保

作為買方同意訂立臨時協議之代價，擔保人無條件及不可撤回地向買方擔保，中大印刷將準時履行及遵守任何交易文件訂明或根據任何交易文件應負之所有責任(不論是付款責任或其他)、承擔、承諾、聲明、保證、彌償及契諾。

擔保人之責任為向買方提供持續之擔保，其將保持完全有效，直至上述所有擔保責任獲履行、遵照、遵守及解除為止。

擔保人進一步向買方保證及承諾，自完成日期起兩(2)年期限內，其將於所有時間將最低資產淨值維持於46,200,000港元。

責任限制

中大印刷及擔保人對違反任何交易文件的責任應受制於臨時協議的條款及條件，包括但不限於以下各項：

- (a) 買方或目標公司不得向中大印刷及／或擔保人提出申索，除非買方及／或目標公司已於不遲於完成日期起兩(2)年的期限屆滿前就任何交易文件項下的申索向中大印刷及／或擔保人發出書面通知；

董事會函件

- (b) 倘任何申索送達及發出通知後六(6)個月內有關法律程序並無開始，則在任何情況下，中大印刷及擔保人就該申索的責任均須終止；及
- (c) 中大印刷及擔保人的總責任不得超過：
 - (i) 就任何違反基本保證的行為而言，初步購買價；
 - (ii) 就任何違反交易文件的行為(任何違反基本保證的行為除外)而言，46,200,000港元。

倘買方的申索乃由中大印刷或擔保人的欺詐行為或有意違約造成或引致，則中大印刷及擔保人的責任限制並不適用。

稅項彌償保證

- (1) 在臨時協議所訂明的有關限制下，中大印刷須就以下方面可能引致或產生的一切損失、負債(包括額外稅項)、成本及開支向買方及目標公司作出彌償：
 - (a) 因目標公司先前擁有之附屬公司及其分行架構之營運而產生的任何申索／責任及稅項風險／責任；
 - (b) 在所有歷史時期因該物業的商業建築免稅額、工業建築免稅額及／或任何其他稅項折舊免稅額的歷史超額申索而產生的任何稅項風險及責任；及
 - (c) 因目標公司重組而產生的任何申索／責任及稅項風險／責任，例如：已於臨時協議日期前或將於臨時協議日期至完成日期期間發生的關聯方交易的關聯方餘額和轉讓定價的更新及結算。

董事會函件

- (2) 在臨時協議規定的相關限制之規限下，中大印刷亦須就以下事項向買方（為其本身及作為目標公司的代理及受託人）作出彌償：
- (a) 目標公司有責任或將有責任支付的任何稅務責任，前提是該等稅務責任源自或參考截至完成日期所賺取、累積、收到、訂立或發生的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事項或事物，包括（為免生疑問）目標公司在所有完成前稅項期間所承擔及應付的所有稅項；及
 - (b) 買方及／或目標公司就買方根據上文第(2)(a)段提出申索的任何法律訴訟（在買方勝訴的情況下）或有關申索的任何和解以及有關和解或判決的執行而引致的任何及所有合理成本（包括所有法律成本）及開支。

3. 有關目標公司及該物業的資料

目標公司

目標公司是一間在香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為物業投資。該物業是目標公司的主要資產。

於二零二一年六月三十日，除該物業外，如本通函附錄二所載，目標公司的其他資產包括(i)貿易應收款項、預付款項及訂金約440,000港元；(ii)現金及現金等值約223,000港元；及(iii)集團內公司間應收款項約70,202,000港元。

作為完成的其中一項先決條件，目標公司的集團內公司間應收款項將用以抵銷集團內公司間應付款項，而目標公司任何餘下集團內公司間應付款項將於完成前撥充資本及清償。

該物業

該物業為一幢位於香港粉嶺的六層高工業大廈，由工場單位、入口大堂及七個泊車位組成。該物業的總建築面積約為52,308平方呎（不包括七個泊車位、平台及天台面積）。本公司的香港總辦事處位於該物業。目標公司亦將該物業在集團內出租予本公司其他附屬公司以賺取租金，而該物業的租賃部分由本公司其他附屬公司租用，主要用作印刷業務於香港的辦公室及經營迷你倉業務（「倉儲業務」）。

董事會函件

根據估值報告，該物業於二零二一年十月三十一日的估值為215.7百萬港元。

該物業於二零二一年六月三十日的未經審核賬面值與於二零二一年十月三十一日根據估值報告評估的該物業市值之對賬載列如下：

| | 本集團 (未經審核) 千港元 |
|---|-----------------------------|
| 於二零二一年六月三十日之賬面淨值： | |
| 投資物業 | 248,127 |
| 物業、廠房及設備 | <u>233,827</u> |
| | 481,954 |
| 減：本公司其他附屬公司其他投資物業及物業、廠房及設備於二零二一年六月三十日的賬面淨值 | <u>(341,300)</u> |
| 本集團於二零二一年六月三十日應佔該物業的賬面淨值 | 140,654 (附註) |
| 二零二一年七月一日至二零二一年十月三十一日的變動： | |
| 折舊 | <u>(423)</u> |
| 本集團於二零二一年十月三十一日應佔該物業的賬面淨值 | 140,231 |
| 經參考香港會計準則第16號及40號從集團層面至公司層面將物業、廠房及設備重新分類至投資物業(包括物業、廠房及設備之公平值變動) | <u>75,469</u> |
| 該物業於二零二一年十月三十一日的估值 (摘錄自本通函附錄五) | <u><u>215,700</u></u> |

董事會函件

附註：根據本集團的會計政策，該物業各組成部分於二零二一年六月三十日的賬面淨值，部分作為投資物業入賬及部分作為成本模式下「物業、廠房及設備」入賬，並按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。與此同時，該物業於二零二一年十月三十一日的估值乃按本通函附錄五的估值報告所載的市值基準得出。

財務資料

目標公司及其當時附屬公司（即綠一環球有限公司（「綠一環球」））截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料（根據香港財務報告準則編製）載於本通函附錄二，摘錄如下：

| | 截至 二零二一年 | | 截至 |
|-----------------|--------------|---------|--------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | 六月三十日止 |
| | 二零一九年 | 二零二零年 | 六個月 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| | 概約千港元 | 概約千港元 | 概約千港元 |
| 來自持續經營業務除稅前 | | | |
| 溢利／(虧損) | 5,096 | (3,371) | 54,631 |
| 來自持續經營業務除稅後 | | | |
| 溢利／(虧損) | 5,180 | (3,941) | 54,372 |
| 來自已終止經營業務除稅前及 | | | |
| 除稅後溢利／(虧損) (附註) | (3) | (1,457) | (644) |

附註：於二零二一年四月十四日，目標公司將其於其當時附屬公司綠一環球的全部股權轉讓予餘下集團。出售事項於同日完成。

目標公司於二零二一年六月三十日的未經審核總資產及資產淨值分別約為286,600,000港元及約206,700,000港元。

4. 出售事項的財務影響

於完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益，且目標公司將不再為本公司的附屬公司。

由於出售事項，本集團預期會錄得未經審核除稅前淨收益約88,500,000港元，即：(i)初步購買價與(ii)目標公司於二零二一年六月三十日的資產淨值約206,700,000港元（摘錄自本通函附錄二所載其未經審核綜合財務狀況表，因該物業的某一部分由目標公司投資物業調整為本集團物業、廠房及設備而扣除約75,100,000港元予以調整，並加上抵銷目標公司與餘下集團間若干集團內公司間結餘後應付餘下集團款項之淨額；當中計及出售事項將產生的估計交易成本3,300,000港元）的差額。

上述數字僅供說明之用。出售事項的實際收益將根據所收取之所得款項淨額、目標公司於完成時之財務狀況釐定，並須待本公司核數師進行審閱及最終審核後方可作實。

出售事項的所得款項淨額估計約為227,700,000港元，本集團擬將其用於：(i)約18%作為本集團一般營運資金；(ii)約27%因應本公司附屬公司的現有銀行融資（最高信貸額度為130,000,000港元，現以將於完成後解除的該物業的按揭作抵押）而作為抵押存款；(iii)約20%作為收購機器或翻新本集團位於中國作生產及銷售印刷產品之廠房；(iv)約20%作為收購新物業作投資用途；及(v)約15%作為發展位於中國清遠市的土地之用。

5. 出售事項之理由及裨益

本集團主要從事：(i)放貸；(ii)印刷及其他產品製造及銷售；(iii)藝人管理、製作及發行音樂唱片；(iv)物業發展及投資；(v)證券買賣；及(vi)印刷產品貿易。

董事會函件

董事認為，香港的整體營商環境正面臨重重挑戰，在短期內為本集團的物業發展和投資業務帶來不明朗因素及壓力。誠如本公司於二零二一年一月八日的公告所闡述，出售事項將使本集團能更有效地重新分配資源，長遠而言可鞏固本集團的營運及財務前景。

於完成後，本集團將不再從事倉儲業務，該業務目前在該物業內經營。倉儲業務持續錄得低出租率。於二零二一年六月三十日，倉儲單位的出租率約64%。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，倉儲業務僅為本集團的總收入分別貢獻約1,800,000港元和約870,000港元。

儘管本集團將於完成時終止倉儲業務，但將繼續從事其他主要業務。董事會認為，出售事項為本集團變現該物業價值的寶貴機會，並可使本集團將資源集中在其他核心業務。

於二零二一年十一月二日，本公司全資附屬公司中大印刷有限公司（作為租戶）與新鴻基地產（銷售及租賃）代理有限公司（作為業主（即Kimrose Investments Limited）（「業主」）代理）訂立要約函件，其詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二日的公告。上述物業將由本集團用作其香港總辦事處及作為本集團香港印刷業務的辦事處。

董事認為，臨時協議的條款為正常商業條款及公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

6. 股東承諾

薛嘉麟先生、薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生（分別為董事及為1,580,000股股份、700,000股股份、8,000股股份及100,000股股份（分別佔本公司已發行股本約0.62%、0.28%、0.003%及0.04%）之實益擁有人）已各自簽署一份以買方為受益人之不可撤回承諾（其中包括），就股東特別大會而言，其將行使於記錄日期實益擁有之股份所附帶之所有投票權，親身或透過委派代表就該等股份所代表之所有票數投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准出售事項、臨時協議及／或正式協議（倘已訂立）及據此擬進行之交易。

董事會函件

薛嘉麟先生已進一步承諾，彼將促使CNA（由Preserve Capital Trust（一項由薛嘉麟先生成立之全權信託）實益擁有的公司，擁有39,872,000股股份（佔本公司已發行股本約15.72%））及Longoing Limited（由薛嘉麟先生全資擁有的公司，實益擁有16,730,000股股份（佔本公司已發行股本約6.60%））各自就股東特別大會行使於記錄日期實益擁有之股份所附帶之所有投票權，親身或透過委派代表就該等股份所代表之所有票數投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准出售事項、臨時協議及／或正式協議（倘已訂立）及據此擬進行之交易。

7. 上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項及須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

8. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二二年一月七日（星期五）上午十一時四十五分（或緊隨本公司於同日上午十一時三十分召開的股東特別大會結束或延期後（以較晚者為準））假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓舉行，以（其中包括）考慮及酌情批准臨時協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將代表委任表格按其上所印列之指示填妥，並於二零二二年一月五日（星期三）上午十一時四十五分前或不遲於任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票，在此情況下，先前交回之代表委任表格將被視為已撤回論。

根據上市規則，決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於臨時協議中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就將予提呈的有關臨時協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

董事會函件

9. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東之身份，本公司將於二零二二年一月四日(星期二)至二零二二年一月七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。為享有出席股東特別大會及於會上投票之權利，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二二年一月三日(星期一)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

10. 推薦建議

董事認為，臨時協議的條款公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

11. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED
中星集團控股有限公司*
主席
薛嘉麟
謹啟

二零二一年十二月十七日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之經審核綜合財務報表之詳情於以下已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.newaygroup.com.hk>)的文件內披露：

- (i) 本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料於二零二一年九月二十八日刊發之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中報第3至33頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0928/2021092800349_c.pdf);
- (ii) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零二一年四月二十九日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報第124至304頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902492_c.pdf);
- (iii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零二零年四月二十八日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第118至300頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801479_c.pdf); 及
- (iv) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第117至307頁披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291760_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二一年十月三十一日(即本通函付印前為確定本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借款合共約84,200,000港元,包括(i)有抵押及有擔保銀行借款約65,800,000港元,以本集團位於香港的物業作抵押,並由本公司及本公司若干附屬公司作擔保; (ii)應付一間關連公司的無抵押及無擔保金額約230,000港元; 及(iii)應付本公司一間附屬公司一名非控股股東的無抵押及無擔保金額約18,200,000港元。

於二零二一年十月三十一日,本集團就租賃土地及樓宇的未償還租賃付款約為46,100,000港元,包括(i)有抵押但無擔保租賃付款約2,300,000港元,乃以本集團的租金按金作抵押; 及(ii)無抵押及無擔保租賃付款約43,800,000港元。

除上文所披露者及集團內公司間的負債外，於二零二一年十月三十一日，本集團並無任何已發行但未償還或法定或以其他方式增設但尚未發行的債權證或債務證券，亦並無任何其他借款或其他類似債務、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、按揭、押記、重大或然負債或擔保。

3. 營運資金充足性

董事認為，經計及現有可動用之財務資源（包括（但不限於）主要業務所產生的收益、手頭現金及現金等值、可動用的信貸及將自出售事項收取的所得款項）後，在無不可預測之情況下，本集團可用的營運資金足以滿足本集團自本通函刊發日期起至少12個月之需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事知悉本集團之財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來概無出現任何重大不利變動。

5. 出售事項對本集團盈利、資產及負債的影響

於二零二一年六月三十日，本集團未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為1,149,900,000港元及304,500,000港元。誠如本通函附錄四所載，假設完成於二零二一年六月三十日落實，則(i)餘下集團未經審核備考綜合資產總值將增加至約1,236,300,000港元；及(ii)餘下集團未經審核備考綜合負債總額將減少至約302,400,000港元。

預期出售事項不會對餘下集團的盈利造成任何重大影響，惟(i)因出售事項所產生的估計未經審核除稅前淨收益約為88,500,000港元；及(ii)將於完成後終止的倉儲業務之盈利淨額減少除外。鑒於如「董事會函件」所披露，倉儲業務僅向本集團總收益貢獻不重大的數額，其認為完成後倉儲業務盈利淨額減少將不會對餘下集團的財務表現造成任何重大不利影響。

6. 本集團之財務及經營前景

展望截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於全球市場持續籠罩在經濟及政治不確定性的陰影下，包括美國與中國之間的長期貿易爭端、失業率上升、香港政治動盪以及2019新型冠狀病毒疫情，將繼續對全世界所有行業造成負面影響。因此，全球經濟的復甦進程不可預測。為應對該等複雜及困難的局面，本集團將認真修訂其所有業務分類的策略，以及以審慎方式使業務多元化及擴大業務。

放貸業務

鑒於2019新型冠狀病毒疫情及激烈的市場競爭引起經濟環境惡化，本集團將於擴大貸款組合時承擔適當風險。本集團將續使用在線放貸平台物色更多新客戶，並透過以審慎方式擴大貸款組合，分配更多資源以擴大業務規模。

製造及銷售業務

未來數月，印刷品製造及銷售業務將繼續面臨極端困難及充滿挑戰的環境。2019新型冠狀病毒在全世界不同國家的持續爆發使全球經濟復甦變緩，且政府無法放鬆對國際旅行及經濟活動的限制。2019新型冠狀病毒在中國若干集裝箱碼頭的爆發使國際貨運暫時中斷，使產品運往海外推遲及使運輸成本大幅增加。2019新型冠狀病毒在中國或世界其他地方的集裝箱碼頭進一步爆發將增加裝運延遲風險，因集裝箱短缺而進一步推高運輸成本，並將使本集團經營成本增加及使收回應收海外客戶款項延遲。中國、美國及歐洲國家之間的持續政治及經濟緊張局勢進一步加劇經濟不確定性，並使於中國從事產品製造的實體的業務風險增加。最後但並非最不重要的一點是，中國政府推出的更嚴格的環境要求使工廠經營成本增加。

所有該等因素均可能會妨礙本集團的整體業務環境。因此，本集團將謹慎地修訂其銷售策略，以擴大此分類，並預留充裕的現金流量，以應付任何超出其預期的突發或長期的不利情況。本集團將繼續購置新印刷機及配套設備，以提高工廠的整體效率，亦將考慮於中國深圳以外地區設立全新的手工工廠，以擴大生產線，從而提高生產效率及應付未來期間不斷增加的銷售訂單。此外，為確保對應收款項作出適當的信貸控制，本集團將密切監察應收款項的收款情況，並對來自於客戶的壞賬風險保持謹慎。

音樂及娛樂業務

2019新型冠狀病毒將持續對二零二一年度的音樂及娛樂業務造成負面影響。本集團將增撥財務資源，透過向其他歌曲母帶擁有人收購或授出現有曲目的數碼發行權以擴展音樂作品特許業務。於二零一九年，本集團與獨立方訂立合約，合作製作海外知名選秀節目，並在中國大灣區拍攝有關節目。該節目將進一步推遲至二零二二年。於二零二一年度整個期間，2019新型冠狀病毒將持續對該分類造成負面影響。因此，本集團將繼續探索投資機會，並採納成本緊縮政策，以提高該分類的財務業績。

物業業務

物業發展業務

本集團計劃透過中大清遠在清城地塊上建立一個產業園，當中包括多幢工業大廈、商業大廈、公寓及宿舍。有關樓宇擬用於租賃或出售。該計劃已於二零二零年三月獲廣東清遠高新技術產業開發區管理委員會辦公室批准，並獲得清遠政府的鼎力支持。

首棟工業大廈的建築工程於二零二零年七月開始，其建築面積約為22,000平方米，佔地塊規劃建築面積約5.0%。首棟工業大廈的完工日期修訂為二零二一年底。

於二零二一年十月二十七日，中大清遠與廣東偉恒建築集團有限公司（「廣東偉恒」）訂立建築協議，據此，中大清遠同意聘請廣東偉恒就清城地塊第二階段開發提供建築服務，總合約價約為人民幣191,900,000元（相當於約232,200,000港元）。

同時，本集團正積極物色與第三方共同發展或投資工業園的機會。

物業投資業務

倉儲業務現於該物業經營。於出售事項完成後，本集團將不再從事倉儲業務。

證券買賣及股權投資業務

本集團預期於香港上市的股本證券公平值於可預見將來會持續波動。本集團將於購買任何證券前審慎研究市場及與潛在被投資方有關的資料，並將於每次購買後密切監控投資表現，以及於必要時以審慎方式修訂投資策略，以降低市場波動的影響。

貿易業務

本集團將繼續增加其財務資源，以招募更多人才，從而擴大香港現有及新貿易業務。同時，將分配更多資源以發展在線貿易平台，其在線貿易平台的目標為與全世界更多商業夥伴合作，為目標客戶提供全方位增值服務。

以下載列目標公司及其附屬公司(「出售集團」)之財務資料，當中包括出售集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之未經審核綜合財務狀況報表及出售集團截至該等日期止各期間之未經審核綜合損益及其他全面收入報表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量報表以及若干說明附註(「該財務資料」)。

該財務資料已根據該財務資料附註2所載之基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列。

目標公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘以根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」並參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱載於本通函第II-2至II-11頁之該財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故未能保證申報會計師獲悉申報會計師可於審核中可能發現的所有重大事宜。因此，申報會計師不發表審核意見。

根據審閱，申報會計師並無注意到有任何事項，致使彼等相信該財務資料於所有重大方面並未按照該財務資料附註2所載之編製基準編製。

未經審核綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------|----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 持續經營業務 | | | | | | |
| 收益 | 3 | 4,205 | 4,205 | 4,969 | 2,638 | 2,561 |
| 銷售成本 | | (468) | (648) | (576) | (288) | (240) |
| 毛利 | | 3,737 | 3,557 | 4,393 | 2,350 | 2,321 |
| 其他收入 | | - | - | - | - | 207 |
| 行政開支 | | (1,206) | (1,001) | (179) | (101) | (97) |
| 投資物業公平值變動 | 4 | 11,150 | 2,540 | (7,585) | - | 52,200 |
| 除稅前溢利(虧損) | | 13,681 | 5,096 | (3,371) | 2,249 | 54,631 |
| 所得稅(開支)抵免 | | (441) | 84 | (570) | (294) | (259) |
| 持續經營業務年/ 期內溢利(虧損) | | 13,240 | 5,180 | (3,941) | 1,955 | 54,372 |
| 已終止經營業務 | | | | | | |
| 已終止經營業務年/ 期內(虧損)溢利 | 5 | (12) | (3) | (1,457) | 565 | (644) |
| 年/期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額 | | 13,228 | 5,177 | (5,398) | 2,520 | 53,728 |

未經審核綜合財務狀況報表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|--------------------|----|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| | | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核) |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業及設備 | | 471 | - | 74 | - |
| 投資物業 | 4 | 164,860 | 167,400 | 163,500 | 215,700 |
| | | <u>165,331</u> | <u>167,400</u> | <u>163,574</u> | <u>215,700</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨 | | - | - | 299 | - |
| 貿易應收款項、預付款項 及訂金 | | 417 | 426 | 702 | 440 |
| 應收最終控股公司款項 | 6 | 8,251 | 8,161 | 12,044 | 11,944 |
| 應收同系附屬公司款項 | 6 | 48,802 | 52,081 | 52,175 | 58,258 |
| 可收回稅項 | | 39 | - | - | - |
| 現金及現金等值 | | 107 | 410 | 1,409 | 223 |
| | | <u>57,616</u> | <u>61,078</u> | <u>66,629</u> | <u>70,865</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應計款項 | | 106 | 180 | 429 | 250 |
| 合約負債 | | - | - | 94 | - |
| 稅項負債 | | - | 431 | 110 | 369 |
| 應付同系附屬公司款項 | 6 | 23,473 | 23,876 | 30,993 | 31,526 |
| 應付直接控股公司款項 | 6 | 46,280 | 46,280 | 46,280 | 46,280 |
| | | <u>69,859</u> | <u>70,767</u> | <u>77,906</u> | <u>78,425</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(12,243)</u> | <u>(9,689)</u> | <u>(11,277)</u> | <u>(7,560)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>153,088</u> | <u>157,711</u> | <u>152,297</u> | <u>208,140</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | | 2,042 | 1,488 | 1,472 | 1,472 |
| 資產淨值 | | <u>151,046</u> | <u>156,223</u> | <u>150,825</u> | <u>206,668</u> |
| 資本及儲備 | | | | | |
| 股本 | | -* | -* | -* | -* |
| 儲備 | | 151,046 | 156,223 | 150,825 | 206,668 |
| 權益總額 | | <u>151,046</u> | <u>156,223</u> | <u>150,825</u> | <u>206,668</u> |

* 金額少於1,000港元。

未經審核綜合權益變動表

| | 股本 千港元 (未經審核) | 其他儲備 千港元 (未經審核) (附註) | 累計溢利 千港元 (未經審核) | 總計 千港元 (未經審核) |
|---------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 於二零一八年一月一日 | -* | - | 137,818 | 137,818 |
| 年內溢利及全面收入總額 | - | - | 13,228 | 13,228 |
| 於二零一八年十二月三十一日 | -* | - | 151,046 | 151,046 |
| 年內溢利及全面收入總額 | - | - | 5,177 | 5,177 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | -* | - | 156,223 | 156,223 |
| 年內虧損及全面開支總額 | - | - | (5,398) | (5,398) |
| 於二零二零年十二月三十一日 | -* | - | 150,825 | 150,825 |
| 期內溢利及全面收入總額 | - | 2,115 | 53,728 | 55,843 |
| 於二零二一年六月三十日 | -* | 2,115 | 204,553 | 206,668 |
| 於二零二零年一月一日 | -* | - | 156,223 | 156,223 |
| 期內溢利及全面收入總額 | - | - | 2,520 | 2,520 |
| 於二零二零年六月三十日 | -* | - | 158,743 | 158,743 |

* 金額少於1,000港元。

附註：其他儲備指目標公司擁有人因出售一間附屬公司而產生的視同出資(如附註5所披露)。

未經審核綜合現金流量報表

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月

| 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 經營業務 | | | | | |
| 年／期內溢利(虧損) | 13,228 | 5,177 | (5,398) | 2,520 | 53,728 |
| 已作出下列調整： | | | | | |
| 所得稅開支(抵免) | 441 | (84) | 570 | 294 | 259 |
| 就貿易應收款項確認 的減值虧損 | - | - | 7 | - | - |
| 物業及設備折舊 | 738 | 471 | 7 | - | 5 |
| 投資物業公平值變動 | (11,150) | (2,540) | 7,585 | - | (52,200) |
| 未計營運資金變動前 之經營現金流量 | 3,257 | 3,024 | 2,771 | 2,814 | 1,792 |
| 存貨增加 | - | - | (299) | (118) | (3,996) |
| 貿易應收款項(增加)減少 | (36) | (9) | (283) | (915) | 250 |
| 應計款項增加(減少) | (18) | 74 | 249 | 541 | (49) |
| 合約負債增加(減少) | - | - | 94 | - | (94) |
| 經營所得(所用)之現金 已付香港利得稅 | 3,203 (558) | 3,089 - | 2,532 (907) | 2,322 (494) | (2,097) - |
| 經營業務所得(所用) 現金淨額 | 2,645 | 3,089 | 1,625 | 1,828 | (2,097) |
| 投資業務 | | | | | |
| 物業及設備添置 | - | - | (81) | (1) | - |
| 投資物業添置 | - | - | (3,685) | - | - |
| 墊款予最終控股公司 | (940) | - | (5,000) | (3,893) | - |
| 最終控股公司還款 | - | 90 | 1,117 | - | 100 |
| 墊款予同系附屬公司 | (1,837) | (3,979) | (2,432) | - | (6,520) |
| 同系附屬公司還款 | - | 700 | 2,338 | 1,539 | - |
| 出售一間附屬公司之 現金流出淨額 | 5 | - | - | - | (1,423) |
| 投資活動所用現金淨額 | (2,777) | (3,189) | (7,743) | (2,355) | (7,843) |

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 融資活動 | | | | | |
| 同系附屬公司墊款 | 6 | 403 | 10,126 | 1,544 | 8,754 |
| 向同系附屬公司之還款 | - | - | (3,009) | - | - |
| 融資活動所得現金淨額 | <u>6</u> | <u>403</u> | <u>7,117</u> | <u>1,544</u> | <u>8,754</u> |
| 現金及現金等值(減少) 增加淨額 | (126) | 303 | 999 | 1,017 | (1,186) |
| 年/期初之現金及現金等值 | <u>233</u> | <u>107</u> | <u>410</u> | <u>410</u> | <u>1,409</u> |
| 年/期終之現金及現金等值 | <u><u>107</u></u> | <u><u>410</u></u> | <u><u>1,409</u></u> | <u><u>1,427</u></u> | <u><u>223</u></u> |
| 現金及現金等值結餘之分析 | | | | | |
| 銀行結餘及現金 | <u><u>107</u></u> | <u><u>410</u></u> | <u><u>1,409</u></u> | <u><u>1,427</u></u> | <u><u>223</u></u> |

未經審核財務資料附註

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 一般事項

中大投資管理有限公司(「**目標公司**」)為一間根據香港法例第622章公司條例(「**公司條例**」)於香港註冊成立之有限公司。

目標公司及其附屬公司(「**出售集團**」)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司* (「**本公司**」)就有關目標公司之全部已發行股本之非常重大出售事項將予刊發之通函內。作為本公司之全資附屬公司，目標公司已應用公司條例第379(3)條編製公司層面財務報表，作為目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之法定財務報表。因此，該等未經審核綜合財務資料並不構成目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之法定財務報表。根據公司條例第436條須予披露有關目標公司法定財務報表之資料如下：

由於目標公司為一間私人公司，故其毋須向公司註冊處處長呈交其財務報表，其亦無如此行事。

目標公司之核數師(德勤•關黃陳方會計師行)已就截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之公司層面財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不出具保留意見之情況下以強調方式提請使用者注意之任何事項；亦不載有根據公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出之陳述。

出售集團主要從事物業投資，並將其物業出租予同系附屬公司。

* 僅供識別

2. 未經審核財務資料之編製基準

出售集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務資料（「該財務資料」）已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司將於二零二一年十二月十七日就有關目標公司之全部已發行股本之非常重大出售事項刊發之通函內。

該財務資料已採用本公司於編製本公司及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表以及本公司及其附屬公司截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納之相同會計政策編製，其符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則。該財務資料並無包含足夠資料，以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定之完整財務報表，或構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表。其應與本公司之有關已刊發年度財務報表一併閱覽。

該財務資料已按持續經營基準編製，原因為目標公司之最終控股公司已同意提供足夠資金以供目標公司於可預見將來其財務義務到期時悉數履行有關義務。

3. 來自持續經營業務之收益

來自持續經營業務之收益指年／期內就租賃投資物業已收及應收同系附屬公司之租金收入。

4. 投資物業

投資物業出租予出售集團同系附屬公司。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二零年及二零二一年六月三十日，投資物業之公平值按滌鋒評估有限公司進行的估值計算。彼等為與出售集團不相關的獨立合資格專業估值師。

投資物業乃按直接比較法（假設各項物業均以現有狀態出售及參考相關市場的可比銷售交易，並對其性質及位置差異進行調整）釐定。投資物業公平值的增加／減少主要由於可比物業的市場可觀察交易增加／減少。

5. 出售一間附屬公司／已終止經營業務

於二零二一年四月十四日，目標公司以現金代價1港元將綠一環球有限公司（「綠一環球」，目標公司當時的全資附屬公司）的全部股權轉讓予目標公司同系附屬公司及本公司附屬公司亮燃有限公司。出售事項於同日完成。綠一環球於出售事項日期的負債淨額如下：

| | 千港元 |
|-------------------------|-----------------------|
| 已出售負債淨額： | |
| 物業及設備 | 69 |
| 存貨 | 4,295 |
| 貿易應收款項、預付款項及訂金 | 12 |
| 應收同系附屬公司款項 | 437 |
| 現金及現金等值 | 1,423 |
| 應計款項 | (130) |
| 應付同系附屬公司款項 | <u>(8,221)</u> |
| | <u>(2,115)</u> |
| 計入其他儲備的出售一間附屬公司之收益(附註)： | |
| 現金代價 | _* |
| 已出售負債淨額 | <u>(2,115)</u> |
| | <u>(2,115)</u> |
| 出售產生之現金流入淨額： | |
| 現金代價 | _* |
| 減：已出售現金及現金等值 | <u>(1,423)</u> |
| | <u><u>(1,423)</u></u> |

* 金額少於1,000港元。

附註：出售一間附屬公司之收益被視為目標公司擁有人的出資，此乃由於該出售是與亮燃有限公司（其最終控股公司與目標公司擁有人相同）進行的交易。

來自已終止經營業務之年／期內(虧損)溢利載列如下。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 二零二零年 六月三十日 | 二零二一年 一月一日至 二零二一年 四月十四日 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 止六個月 千港元 (未經審核) | 期間 千港元 (未經審核) |
| 來自已終止經營業務之年／ 期內(虧損)溢利 | (12) | (3) | (1,457) | 565 | (644) |

已終止經營業務於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之業績(已計入綜合損益及其他全面收入報表)如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 二零二零年 六月三十日 | 二零二一年 一月一日至 二零二一年 四月十四日 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零二零年 千港元 (未經審核) | 止六個月 千港元 (未經審核) | 期間 千港元 (未經審核) |
| 收益 | - | - | 6,291 | 2,658 | 374 |
| 銷售成本 | - | - | (6,191) | (2,017) | (863) |
| 毛利 | - | - | 100 | 641 | (489) |
| 銷售及經銷開支 | - | - | (396) | (63) | - |
| 行政開支 | (12) | (3) | (1,154) | (13) | (155) |
| 貿易應收款項於預期信貸虧 損模式下之減值虧損 | - | - | (7) | - | - |
| 來自已終止經營業務之 除稅前(虧損)溢利 | (12) | (3) | (1,457) | 565 | (644) |
| 所得稅開支 | - | - | - | - | - |
| 來自已終止經營業務之年／ 期內(虧損)溢利 | (12) | (3) | (1,457) | 565 | (644) |

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，綠一環球並無向出售集團貢獻任何經營現金流量。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月，綠一環球分別向出售集團貢獻經營現金流出淨額約1,860,000港元、經營現金流入淨額約673,000港元及經營現金流出淨額約4,414,000港元。

6. 應收／付最終控股公司／直接控股公司／同系附屬公司款項

該等款項為無抵押、免息、按要求償還及屬非貿易性質。

餘下集團管理層討論及分析

以下所載為餘下集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的管理層討論及分析，乃分別摘錄自本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的年報及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中報。

(I) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

與餘下集團業務有關的截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績及營運的管理層討論及分析載列如下：

概覽

於截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八財年」），餘下集團加強其銷售及營銷工作，以增加其各分類收益，大多數分類的收益較截至二零一七年十二月三十一日止年度（「二零一七財年」）增加。二零一八財年的收益較二零一七財年增加15.0%。然而，餘下集團亦經歷全球經濟的各種市場挑戰及不確定性，包括但不限於人民幣兌港元升值、材料及經營成本飆升（使已收訂單的利潤率降低）及中美之間的貿易戰。該等因素對餘下集團的業務（尤其是製造及銷售業務）造成不利影響，且餘下集團的分類業績較二零一七財年減少約40,600,000港元。

整體收益及毛利率

於二零一八財年，餘下集團的總收益約為592,600,000港元，毛利率約為23.0%。各分類對餘下集團的收益貢獻如下：

| | 二零一八年 港元 | 佔總收益 概約百分比 | 二零一七年 港元 | 佔總收益 概約百分比 |
|---------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 遊戲分銷業務 | 462,499 | 0.1% | 1,513,933 | 0.3% |
| 放貸業務 | 7,197,071 | 1.2% | 4,611,231 | 0.9% |
| 製造及銷售業務 | 525,690,488 | 88.7% | 458,620,260 | 89.0% |
| 音樂及娛樂業務 | 18,133,494 | 3.1% | 10,513,580 | 2.0% |
| 物業業務 | 7,304,238 | 1.2% | 6,500,175 | 1.3% |
| 貿易業務 | 33,838,152 | 5.7% | 33,774,464 | 6.5% |
| 總收益 | <u>592,625,942</u> | <u>100%</u> | <u>515,533,643</u> | <u>100%</u> |

遊戲分銷業務

於二零一八財年，於中國成立之本公司全資附屬公司中星皓天科技(深圳)有限公司與Takara Gaming Solutions Limited及其中國全資附屬公司(統稱「**Takara Gaming集團**」)訂立兩份服務合約，據此，餘下集團受聘為Takara Gaming集團開發與多媒體應用軟件相關的若干軟件產品及提供相關技術培訓、支援及技術顧問服務。有關收入已於綜合財務報表之其他收入中列賬。同時，由於採用了節省成本的策略，本分類於二零一八財年產生之開支與二零一七財年比較大幅下降約47.5%。整體而言，遊戲分銷業務於二零一八財年錄得之分類虧損與二零一七財年度比較下降約74.3%。

放貸業務

在香港之放貸業務方面，餘下集團更努力積極擴展其客戶群和貸款組合，並於二零一八財年與香港其他持牌放債人合作安排更多聯合借貸。餘下集團於二零一八年十二月三十一日的貸款組合增加至約80,800,000港元（二零一七年十二月三十一日：31,100,000港元）。大部分利息收入均準時收訖。於二零一八財年，貸款利息收入增加約56.1%至約7,200,000港元（二零一七財年：4,600,000港元）。貸款利息收入增加主要是由於二零一八財年貸款組合擴大所致。放貸業務的分類業績增加約90.3%至4,200,000港元（二零一七財年：2,200,000港元）。由於大部分應收貸款均由內部資源撥付，而放貸業務的日常營運需要較少人手，餘下集團得以維持較低的營運成本，並因此達致高利潤率。

製造及銷售業務

二零一八財年的分類收益增加約14.6%至525,700,000港元（二零一七財年：約458,600,000港元）。收益增加主要由海外國家及中國部分現有及新客戶的銷售訂單增加所致，尤其是紙類產品和購物紙袋的銷售額分別增加約17.1%及148.0%。二零一八財年的分類溢利大幅減少約93.6%至約2,800,000港元（二零一七財年：約43,400,000港元）。二零一八財年的分類利潤率約為0.5%（二零一七財年：約9.5%）。

音樂及娛樂業務

二零一八財年的分類收益增加約72.5%至18,100,000港元（二零一七財年：約10,500,000港元），而二零一八財年的分類虧損約為2,800,000港元（二零一七財年：約2,900,000港元）。分類利潤率由二零一七財年的-27.4%改善至二零一八財年的-15.5%，主要歸因於本集團擁有或授權的歌曲母帶帶來的歌曲特許收入增加。

物業業務

物業發展業務

於二零一八財年，本集團管理層已評估以下因素，包括但不限於：(i)解決凍結土地事宜的相關費用及土地拍賣程序；(ii)中國清遠市現行發展規劃；(iii)中國清遠市房地產市場的供求情況；及(iv)餘下集團各業務分類的業務目標及資源分配。餘下集團管理層認為，目前不應採取進一步行動，而餘下集團將密切監察與業務夥伴的談判進度，並將適時採取進一步法律行動以保障本集團的利益。餘下集團亦將尋求出售該土地的任何機會。

迷你倉業務

於二零一八年十二月三十一日，倉庫單位出租率跌至約83%（二零一七年十二月三十一日：約92%）。

於二零一八財年，為符合有關政府當局所訂的安全規定，餘下集團委聘了一名承建商翻新粉嶺大廈地下及一樓。於二零一八年十二月三十一日，地下的翻新工程已大致完成，有待有關政府部門進行最後檢查。一樓的翻新工程已於二零一八財年展開，於二零一八財年報告日期仍在進行中，預期將於二零一九年完成。於翻新期間，由於部份倉庫單位未能租予客戶，以致倉庫單位出租率受到影響。餘下集團將密切監察翻新工程之進度並盡量減低對客戶的影響。另一方面，餘下集團會視乎市況及本集團的現金流量需求，考慮出售全部或部分粉嶺大廈，此舉可能引致終止或出售餘下集團迷你倉業務。

辦公室租賃業務

辦公室租賃業務乃在香港觀塘經營的商務服務中心業務，該中心由餘下集團與有豐富管理和營運經驗的一名獨立第三方所成立一家名為Estate Summit Limited (「Estate Summit」)的合營公司經營，並創立了「Prime Business Centres」品牌。於二零一八年十二月三十一日，由於觀塘市場競爭激烈，僅約73%單位租出(二零一七年十二月三十一日：約94%)。於二零一八財年，由於Estate Summit長期產生財務虧損，餘下集團已就一項授予合營公司之貸款確認虧損約1,400,000港元。

經評估對商務服務中心的財務表現、觀塘商務服務中心的供求情況及競爭情況，餘下集團及合營公司同意終止業務。

物業租賃及投資

物業租賃業務涉及餘下集團兩項物業。第一項物業為位於香港元朗的商用物業(「元朗物業」)。於二零一八年十二月三十一日，元朗物業已租賃予餘下集團一間關連公司，作經營卡拉OK之用。來自該租賃之收益與二零一七財年比較維持穩定。物業業務約60.8%收益乃產生自元朗物業。餘下集團於二零一六年與租戶簽訂九年租約協議，附設兩個續租選擇權年期，而租約協議首個年期已於二零一九年三月十五日屆滿。根據首次續租年期，首次續租年期的月租將按月租0%至10%的比率調升。餘下集團正對元朗地區租賃市場進行市場調查，並正與租戶商討首次續租年期之月租。預期將於二零一九年四月中旬得出結論。

第二項物業為位於中國北京的商用物業(「北京物業」)。北京物業於二零一七財年改變物業用途，並重新分類為投資物業。於二零一八財年，北京物業已租賃予一名獨立第三方，租金收入約為331,000港元。

根據餘下集團的會計準則，粉嶺物業、元朗物業及北京物業分類為餘下集團的投資物業，並以市值列賬。於二零一八財年，公平值收益約10,900,000港元(二零一七財年：約20,300,000港元)入賬列作餘下集團「其他收益及虧損」。

貿易業務

來自貿易業務收益維持穩定，約為33,800,000港元（二零一七財年：約33,800,000港元）。二零一八財年的分類利潤率略下降至約6.5%（二零一七財年：約6.9%）。分類利潤率下降乃由於中國印刷品貿易的利潤率下降，原因為銷售工作主要集中於製造及銷售業務，而本業務的大部分人手均用於支援製造及銷售業務的營運。就在中國經營社區店舖而言，於二零一八財年並無經營業務。餘下集團將於二零一九年停止經營是項業務。

證券買賣及股本投資業務

於二零一八財年，本集團就香港上市證券買賣投資錄得公平值虧損約35,500,000港元（二零一七財年：約19,200,000港元）、已變現虧損約8,600,000港元（二零一七財年：約2,800,000港元）及股息收入約2,800,000港元（二零一七財年：約1,500,000港元）。

二零一八財年有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

於二零一八年三月十六日，餘下集團與華成企業有限公司（作為買方）及元濟忠先生（作為擔保人）訂立買賣協議，以出售Zen Vantage Limited（「**Zen Vantage**」）全部已發行股本及Zen Vantage於完成時結欠餘下集團之全部款項（「**銷售債務**」），總代價為153,000,000港元，其將調整為Zen Vantage備考完成賬目所示之Zen Vantage資產淨值及銷售債務面值（「**出售Zen Vantage集團**」）。完成須待（其中包括）取得本公司股東批准及完成餘下集團內部重組及業務轉讓後，方可作實。緊接該項交易完成前，(i) Zen Vantage將持有中大印刷（中國）有限公司，而後者則持有中星中大紙品發展（深圳）有限公司（統稱「**Zen Vantage集團**」）；及(ii) Zen Vantage集團之主要資產將為餘下集團於中國深圳龍崗區擁有之土地及物業，以及餘下集團於中國深圳龍崗區租賃之土地及物業之建築成本、租賃物業裝修及裝置。餘下集團之主要業務將不會因該出售事項而出現任何變動。於二零一八財年，已獲得股東批准出售Zen Vantage集團。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月十六日、二零一八年四月十一日及二零一八年十二月三十一日之公告以及本公司日期為二零一八年六月二十五日之通函。

流動資金、資本資源及資本架構

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的流動比率、速動比率及資本負債比率分別為3.4、3.1及11.3。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款以及現金及現金等值約為209,500,000港元及借貸總額約為104,300,000港元。

借貸總額包括應付一間關連公司款項、銀行借款、融資租賃責任及應付一家附屬公司一名非控股股東款項。應付一間關連公司款項為無抵押、須於超過五年期間內支付，並按介乎18%至20%的固定年利率計息。有抵押銀行借款須於五年內支付，並按香港銀行同業拆息加1.85%至2.5%之年利率計息。應付一間關連公司一名非控股股東之款項為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一七財年，融資租賃責任指餘下年期一年並按固定年利率2.8%計息的若干汽車租賃。

所有借貸均以港元及人民幣計值，而大多數現金及現金等值以人民幣、港元及美元計值。

於二零一八年十二月三十一日，流動比率及速動比率顯示充足的現金流量及穩定的流動資金狀況。然而，該等比率下降，乃由於：(i)餘下集團於二零一八財年分配更多財務資源予製造及銷售業務以翻新廠房及購置機器及設備，導致現金及現金等值減少；及(ii)為製造及銷售業務日常營運的出資導致銀行借款增加。

本公司資本負債比率維持低位，顯示餘下集團於二零一八年十二月三十一日的流動資金穩健。截至二零一八年十二月三十一日，資本負債比率由7.9%增加至11.3%，主要是由於就撥付製造及銷售業務的日常營運的銀行借款增加所致。

餘下集團一般以內部產生之現金流量，以及從香港及中國獲得的銀行融資為營運撥資。計及預期內部可產生之資金及可供動用之銀行融資後，餘下集團將具備充裕資源應付未來資本開支及營運資金需求。餘下集團將繼續秉承其審慎理財政策以管理現金結餘，從而維持雄厚穩健的流動資金，以確保本集團能夠及時掌握商機。

外匯風險

餘下集團之買賣主要以人民幣、港元及美元列值。除人民幣外，港元兌美元之匯率於二零一八財年並無重大波動。管理層將密切監察人民幣之外匯風險，並識別其對餘下集團中國業務可能造成之重大不利影響(如有)。餘下集團將考慮按需要採用合適對沖方案。於二零一八財年，餘下集團並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零一八年十二月三十一日亦無任何尚未平倉之對沖工具。

資本開支

於二零一八財年，餘下集團物業、廠房及設備之資本開支約為48,000,000港元。二零一八財年的資本開支主要來自購置中國生產業務所用之機器、中國深圳兩間工廠的翻新工程及中國清遠工業用地的建設工程。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團就購置物業、廠房及設備之已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為5,700,000港元。餘下集團於兩個報告期間均無就已獲授權但未訂約之物業、廠房及設備購置作出任何資本承擔。餘下集團預期以內部資源為資本承擔提供資金。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團已將賬面總值約233,500,000港元之租賃樓宇及投資物業質押，以作為若干投資物業之按揭貸款及餘下集團獲授之一般銀行融資之擔保。除上述者外，餘下集團於二零一八年十二月三十一日概無質押其他資產。

股本及資本架構

於二零一八財年，本公司之股本及資本架構並無任何變動。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團共有約1,600名全職僱員。於二零一八財年，員工總成本(包括董事薪酬)約175,300,000港元。

餘下集團薪酬待遇的構成一般參考市況及僱員資歷而釐定，而員工之待遇(包括酌情花紅)通常每年按照員工表現及餘下集團業績進行檢討。除薪金及退休福利計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參與購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

(II) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

與餘下集團業務有關的截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績及營運的管理層討論及分析載列如下：

概覽

於二零一九財年，餘下集團面對各種市場挑戰及不明朗因素，包括但不限於美國與中國之間的貿易爭端及香港的政治動盪，對餘下集團大部分業務分類的營業額造成不利影響。有鑑於此，餘下集團分配更多財務資源開拓國內市場，並採取各種成本緊縮政策以降低營運成本，因此，與二零一八財年相比，若干業務分類的業績有所改善。

來自持續經營業務之總收益和毛利率

於二零一九財年，餘下集團來自持續經營業務之總收益約為560,600,000港元，而毛利率約為27.1%。各業務分類對餘下集團來自持續經營業務之收益的貢獻如下：

| | 二零一九年 港元 | 佔總收益 概約百分比 | 二零一八年 港元 (經重列) | 佔總收益 概約百分比 |
|---------|--------------------|---------------|----------------------|---------------|
| 放貸業務 | 8,491,405 | 1.5% | 7,197,071 | 1.2% |
| 製造及銷售業務 | 490,000,611 | 87.4% | 525,690,488 | 88.8% |
| 音樂及娛樂業務 | 11,881,910 | 2.1% | 18,133,494 | 3.1% |
| 物業業務 | 7,310,989 | 1.3% | 7,304,238 | 1.2% |
| 貿易業務 | 42,900,332 | 7.7% | 33,838,152 | 5.7% |
| 總收益 | <u>560,585,247</u> | <u>100.0%</u> | <u>592,163,443</u> | <u>100.0%</u> |

放貸業務

放貸業務包括於中國上海之融資租賃業務及於香港之放貸業務。在上海之融資租賃業務方面，二零一九財年內並無進行任何交易，而餘下集團仍在物色具潛力之交易項目。

在香港之放貸業務方面，由於餘下集團年中以來的政治動盪以及中美貿易爭端帶來的全球經濟下滑，餘下集團收緊了對授出新貸款的信貸控制政策，對餘下集團所授出新貸款的數量及金額產生了不利影響。儘管餘下集團如期收訖大部分利息收入，但其貸款組合於二零一九年十二月三十一日減少至約67,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：80,800,000港元)。於二零一九財年，貸款利息收入增加約18.0%至約8,500,000港元(二零一八財年：7,200,000港元)，主要由於二零一九財年的平均貸款金額較二零一八財年增加約14.6%。放貸業務的分類業績減少約12.6%至3,700,000港元(二零一八財年：4,200,000港元)，主要由於二零一九財年的減值虧損約1,300,000港元(二零一八財年：無)。由於大部分應收貸款均由內部資源撥付，而放貸業務的日常營運需要較少人手，餘下集團得以維持較低的營運成本，並因此達致高利潤率。

製造及銷售業務

於二零一九財年，製造及銷售業務繼續採取與二零一八財年相同的策略，包括：(i)繼續削減成本，以及提高中國廠房的效率和產品質素；及(ii)將銷售網絡擴展至利潤率較高的客戶。於二零一九財年，餘下集團進一步將其銷售活動擴展至中國的新市場。為滿足客戶嚴格的質量要求，本集團投入更多財務資源於：(i)購置新機器以取代勞動密集型工作流程及老化機器，並提高產能及效率；及(ii)翻新及重組中國深圳工廠不同生產線的生產區，以提高效率及效益，並縮短各工序間的交付時間。

二零一九財年的分類收益減少約6.8%至490,000,000港元(二零一八財年：約525,700,000港元)，主要由於若干現有海外及國內客戶的訂單減少所致。特別是，包裝及購物紙袋的訂單分別減少約22.0%及24.3%。然而，該減少部分被標籤印刷銷售額增加約6.5%所抵銷。

二零一九財年的分類溢利大幅增加約420.8%至約14,500,000港元(二零一八財年：約2,800,000港元)。二零一九財年的分類利潤率升至約3.0%(二零一八財年：約0.5%)。

音樂及娛樂業務

二零一九財年的分類收益減少約34.5%至11,900,000港元(二零一八財年：約18,100,000港元)，而二零一九財年的分類虧損約為7,200,000港元(二零一八財年：約2,800,000港元)。

分類虧損由二零一八財年的15.6%進一步惡化至二零一九財年的60.3%，主要由於演唱會和表演投資虧損及二零一九財年實體唱片製作成本增加。

物業業務

物業發展業務

於二零一九財年，餘下集團未採取進一步行動。餘下集團將密切關注清遠的房地產市場及發展計劃，並在必要時採取進一步行動。餘下集團仍在尋求機會出售地塊。

迷你倉業務

於二零一九年十二月三十一日，倉庫單位出租率大幅跌至約61% (二零一八年十二月三十一日：約83%)。

於二零一九財年，為符合有關政府當局所訂的安全規定，粉嶺大廈的地下及一樓正進行翻新。於二零一九年十二月三十一日，地下及一樓的翻新已完成，有待有關政府部門進行最後檢查，由於爆發2019新型冠狀病毒大流行，預計檢查時間將被推遲。由於一樓的倉庫單位較地下多，於翻新期間，更多倉庫單位未能出租，因此出租率受到影響。

辦公室租賃業務

於評估商務服務中心之財務表現、觀塘其他商務服務中心之供求情況及激烈市場競爭後，已終止與客戶之所有合約，並於二零一九年二月終止該項業務。

物業租賃及投資

與二零一八財年相比，來自元朗物業租賃之收益維持穩定。物業業務約60.7%收益乃產生自元朗物業。

於二零一九財年，北京物業已租賃予一名獨立第三方，二零一九財年租金收入約為725,000港元。於二零一九財年，公平值虧損約18,000,000港元（二零一八財年：公平值收益約10,900,000港元）入賬列作餘下集團「其他收益及虧損」。公平值虧損主要由於元朗物業市值下跌所致，原因是二零一九財年下半年香港政局動盪。

貿易業務

來自貿易業務之收益大幅增至約42,900,000港元（二零一八財年：約33,800,000港元）。二零一九財年分類利潤率亦改善至約15.4%（二零一八財年：6.5%）。

證券買賣及股本投資業務

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團透過其他全面收入按公平值列賬（「透過其他全面收入按公平值列賬」）之股本工具及透過損益按公平值列賬（「透過損益按公平值列賬」）之金融資產約為82,700,000港元（二零一八年十二月三十一日：約114,100,000港元）。於二零一九財年，餘下集團就香港上市證券買賣投資錄得公平值虧損約15,200,000港元（二零一八財年：約35,500,000港元）、已變現虧損約537,000港元（二零一八財年：約8,600,000港元）及股息收入約1,100,000港元（二零一八財年：約2,800,000港元）。

流動資金、資本資源及資本架構

餘下集團於二零一九年十二月三十一日的流動比率、速動比率及資本負債比率分別為2.6、2.3及18.5。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的短期銀行存款以及現金及現金等值約為232,200,000港元及借貸總額約為164,000,000港元。

總借貸包括：(i)應付一家關連公司款項；(ii)銀行借款；(iii)應付一家附屬公司一名非控股股東款項；及(iv)租賃負債。應付一家關連公司款項為無抵押、須於五年後支付，並按介乎18%至20%的固定年利率計息。有抵押銀行借款須於五年內支付，並按香港銀行同業拆息加1.25%至2.5%之年利率計息。應付一家關連公司一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。租賃負債按介乎4.4%至5.4%的增量借貸利率計息。

所有借貸均以港元及人民幣計值，而大多數現金及現金等值以人民幣、港元及美元計值。

於二零一九年十二月三十一日，流動比率及速動比率顯示充足的現金流量及穩定的流動資金狀況。然而，該等比率下調，乃由於：(i)銀行借款增加，以為製造及銷售業務的日常營運提供資金；(ii)餘下集團於二零一九財年保持較低存貨水平；(iii)放貸業務應收貸款減少；及(iv)主要由於二零一九年十二月三十一日公平值虧損導致透過損益按公平值列賬之金融資產減少。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團資本負債比率由11.3%增至18.5%，主要由於二零一九財年採納新會計準則香港財務報告準則第16號「租賃」產生租賃負債約54,600,000港元。倘不計入租賃負債，與二零一八年十二月三十一日相比，餘下集團資本負債比率維持穩定。

餘下集團一般以內部產生之現金流量，以及從香港及中國獲得的銀行融資為業務營運撥資。經計及預期內部可產生之資金及可供動用之銀行融資後，餘下集團將具備充裕資源應付未來資本開支及營運資金需求。餘下集團將繼續秉承其審慎理財政策以管理現金結餘，從而維持雄厚穩健的流動資金，以把握任何潛在商機。

外匯風險

餘下集團之買賣主要以人民幣、港元及美元列值。除人民幣外，港元兌美元之匯率於二零一九財年並無重大波動。管理層將密切監察人民幣之外匯風險，並識別其對餘下集團中國業務可能造成之重大不利影響(如有)。餘下集團將考慮按需要採用合適對沖方案。於二零一九財年，餘下集團並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零一九年十二月三十一日亦無任何尚未平倉之對沖工具。

資本開支

於二零一九財年，餘下集團物業、廠房及設備之資本開支約為66,700,000港元。二零一九財年的資本開支主要來自購置中國生產業務所用之機器、中國深圳兩間工廠的翻新工程及建於中國清遠工業用地之上的建設工程。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團就購置物業、廠房及設備之已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為20,300,000港元。餘下集團於兩個報告期間均無就已獲授權但未訂約之物業、廠房及設備購置作出任何資本承擔。餘下集團預期以內部資源為資本承擔提供資金。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團已將賬面總值約217,000,000港元之租賃樓宇及投資物業質押，以作為若干投資物業之按揭貸款及餘下集團獲授之一般銀行融資之擔保。除上述者外，餘下集團於二零一九年十二月三十一日概無質押其他資產。

股本及股本架構

本公司之股本及股本架構於二零一九財年並無任何變動。

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團共有約1,520名（二零一八年十二月三十一日：約1,600名）全職僱員。於二零一九財年，員工總成本（包括董事薪酬）約為173,000,000港元（二零一八財年：約175,300,000港元）。

餘下集團薪酬待遇的構成一般參考市況及僱員資歷而釐定，而員工之待遇（包括酌情花紅）通常每年按照員工表現及餘下集團業績進行檢討。除薪金及退休福利計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參與購股權計劃及為彼等投購醫療保險。本集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

(III) 截至二零二零年十二月三十一日止年度

與餘下集團業務有關的截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績及營運的管理層討論及分析載列如下：

概覽

於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財年」），2019新型冠狀病毒疫情爆發，全球經濟受到不同程度的嚴重影響，對餘下集團造成重大不利影響。跨境旅遊限制、國家及城市封鎖及實施居家政策，迅速改變全球人民的消費模式。經濟疲弱加上失業率上升，進一步削弱所有人的消費意欲，故難免波及餘下集團所有業務分類之營業額及分類業績。同時，餘下集團已加緊努力發展位於中國清遠市之工業園項目。

整體收益和毛利率

於二零二零財年，餘下集團來自持續經營業務之總收益約為532,700,000港元，而毛利率約為25.0%。各業務分類對餘下集團來自持續經營業務之收益的貢獻如下：

| | 二零二零年 港元 | 佔總收益 概約百分比 | 二零一九年 港元 | 佔總收益 概約百分比 |
|---------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 放貸業務 | 6,756,759 | 1.3% | 8,491,405 | 1.5% |
| 製造及銷售業務 | 486,079,273 | 91.2% | 490,000,611 | 87.4% |
| 音樂及娛樂業務 | 4,071,062 | 0.8% | 11,881,910 | 2.1% |
| 物業業務 | 4,880,323 | 0.9% | 7,310,989 | 1.3% |
| 貿易業務 | 30,887,078 | 5.8% | 42,900,332 | 7.7% |
| 總收益 | <u>532,674,495</u> | <u>100.0%</u> | <u>560,585,247</u> | <u>100.0%</u> |

放貸業務

在中國上海之融資租賃業務於二零二零財年並無進行任何交易，而餘下集團仍在物色具潛力的交易項目。

在香港之放貸業務方面，2019新型冠狀病毒爆發令香港經濟環境惡化，繼而對餘下集團授出的新貸款宗數及金額造成負面影響。儘管餘下集團能夠如期收訖大部分利息收入，截至二零二零年十二月三十一日，其貸款組合減少至約29,600,000港元（二零一九年十二月三十一日：67,600,000港元）。於二零二零財年，貸款利息收入減少約20.4%至約6,800,000港元（二零一九財年：8,500,000港元），主要原因是二零二零財年的貸款組合減少。

放貸業務之分類虧損為26,900,000港元(二零一九財年：分類溢利為3,700,000港元)，主要原因是二零二零財年錄得減值虧損約30,600,000港元(二零一九財年：1,300,000港元)。目前已就兩筆未償還貸款作出減值虧損約30,600,000港元，本金及由此產生的利息均遭拖欠。兩項貸款均以個人擔保及／或一家於香港註冊成立並主要於中國從事物業發展業務之公司之股份押記作抵押。於二零二零財年，由於2019新型冠狀病毒爆發，上述貸款的借款人的財務狀況轉壞，導致彼等無法如期償還本金及由此產生的利息。餘下集團向該等借款人發出繳款通知書，並積極與彼等磋商以達致可行的解決方案。撇除上述減值虧損，二零二零財年分類利潤率為55%(二零一九財年：59%)。由於大部分應收貸款均以內部資源撥付，而放貸業務的日常營運僅需要有限的人手，故餘下集團可維持較低的營運成本，並相應達致較高的利潤率。

製造及銷售業務

本分類乃指：i)服務全球各地客戶的印刷產品(如包裝盒、標籤、紙製品及購物紙袋)製造及銷售業務；及ii)服務香港客戶的外科口罩製造及銷售業務。分類收益減少約0.8%至486,100,000港元(二零一九年：約490,000,000港元)，而分類溢利減少29.6%至約10,200,000港元(二零一九年：約14,500,000港元)。

印刷產品製造及銷售

是項業務於二零二零財年的分類收益減少約2.1%至479,800,000港元(二零一九財年：約490,000,000港元)，主要原因是塑膠印刷產品及購物紙袋的訂單減少，惟部分被向現有海外客戶銷售的紙製品增加所抵銷。該業務於二零二零財年的分類溢利減少約9.1%至約13,200,000港元(二零一九財年：約14,500,000港元)。

外科口罩製造及銷售

餘下集團於二零二零財年展新業務，即製造及銷售外科口罩。餘下集團已建立兩條生產線，而粉嶺大廈其中半層樓面已翻新成供是項業務使用的清潔車間。此業務的收益約為6,300,000港元，而虧損則約為3,000,000港元。

音樂及娛樂業務

二零二零財年的分類收益大幅減少約65.7%至4,100,000港元(二零一九財年：約11,900,000港元)，而二零二零財年的分類虧損則約為8,500,000港元(二零一九財年：約7,200,000港元)。

物業業務

物業發展業務

餘下集團透過中大清遠於中國清遠市擁有一幅總面積約208,000平方米的地塊，並計劃在其上興建一個生物醫藥產業園，當中包括多幢工業大廈、商業大廈、公寓及宿舍。建於其上的樓宇擬租賃或出售予生物醫學行業的研究機構及相關企業。該計劃於二零二零年三月獲廣東清遠高新技術產業開發區管理辦公室批准，並得到清遠市政府大力支持。

第一幢工業大廈於二零二零年七月動工，建築面積約為22,000平方米，佔地塊規劃建築面積約5%。於二零二零年十二月三十一日，根據中大清遠委聘的獨立建設監理公司編製的監理報告，已完成約10.5%的建築工程。首幢工業大廈的建築工程預期將於二零二一年四月底前完成。相應的銷售及營銷活動則已於二零二一年農曆新年前展開，而餘下集團積極與若干潛在買家及租戶磋商條款。

迷你倉業務

於二零二零年十二月三十一日，由於香港經濟環境惡化，倉庫單位出租率進一步下降至約57% (二零一九財年：約61%)。物業業務收益約36.9%來自迷你倉業務。

自二零一八財年以來，為符合有關政府當局所訂的安全規定，粉嶺大廈的地下及一樓已進行翻新。於二零二零年十二月三十一日，翻新工程已完成，有待相關政府機關進行最終檢查，惟預期將因2019新型冠狀病毒而進一步延遲。

物業租賃及投資

於二零二零財年，由於2019新型冠狀病毒爆發對經濟帶來不利影響，餘下集團向租戶提供租金優惠合共1,295,000港元。物業業務約53.1%收益乃產生自元朗物業。

於二零二零財年，北京物業已出租予一名獨立第三方，年度租金收入約為490,000港元。

於二零二零財年，公平值虧損約9,900,000港元(二零一九財年：公平值虧損18,000,000港元)入賬列作餘下集團「其他收益及虧損」。

貿易業務

來自貿易業務的收益大幅減少至約30,900,000港元(二零一九財年：約42,900,000港元)，而分類利潤率下降至約5.4%(二零一九財年：15.4%)。

證券買賣及股本投資業務

於二零二零年十二月三十一日，透過其他全面收入按公平值列賬及透過損益按公平值列賬之餘下集團股本工具約為40,900,000港元(二零一九年十二月三十一日：約82,700,000港元)。於二零二零財年，餘下集團就香港上市證券投資錄得公平值虧損約32,500,000港元(二零一九財年：約15,200,000港元)、已變現虧損約5,700,000港元(二零一九財年：約537,000港元)及股息收入約529,000港元(二零一九財年：約1,100,000港元)。

流動資金、資本資源及資本架構

餘下集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率、速動比率及資本負債比率分別為2.6、1.9及18.1。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的短期銀行存款以及現金及現金等值約為228,900,000港元及借款總額約為150,200,000港元。

借款總額包括：(i)應付一家關連公司款項；(ii)銀行借款；(iii)應付一家附屬公司一名非控股股東款項；及(iv)租賃負債。應付一家關連公司款項為無抵押、須於五年後支付，並按介乎18%至20%的固定年利率計息。有抵押銀行借款須於兩年內支付，並按香港銀行同業拆息加1.25%至2.5%之年利率計息。應付一家附屬公司一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。租賃負債按介乎4.4%至5.4%的增量借款年利率計息。

所有借款均以港元及人民幣計值，而大多數現金及現金等值則以人民幣、港元及美元計值。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率及速動比率顯示充足的現金流量及穩定的流動資金狀況。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的資本負債比率由18.5%下降至18.1%，主要由於餘下集團借款總額減少所致。餘下集團借款總額減少的主要歸因於償還銀行定期貸款。

餘下集團一般以內部產生之現金流量，以及從香港及中國獲得的銀行融資為業務營運撥資。經計及預期內部產生的資金及可供動用的銀行融資，餘下集團將具備充裕資源應付未來資本開支及營運資金需求。餘下集團將秉承其審慎理財政策以管理現金結餘，從而維持雄厚穩健的流動資金，以把握任何潛在商機。

外匯風險

餘下集團之買賣主要以人民幣、港元及美元列值。於二零二零財年，除人民幣外，港元兌美元之匯率於本年度並無重大波動。管理層將密切監察人民幣之匯率風險，並識別其對本集團中國業務可能造成之重大不利影響(如有)。於二零二零財年，餘下集團並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零二零年十二月三十一日亦無任何尚未平倉之對沖工具。餘下集團將考慮按需要採用合適對沖方案。

資本開支

於二零二零財年，餘下集團物業、廠房及設備以及待售發展中物業之資本開支分別約為48,300,000港元及約4,600,000港元。二零二零財年的資本開支主要來自購置中國生產業務所用之機器、中國深圳一間工廠的翻新工程及中國清遠工業園區的建築工程。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團就購置物業、廠房及設備之已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為2,500,000港元。餘下集團於兩個報告期間均無就已獲授權但未訂約之物業、廠房及設備購置作出任何資本承擔。餘下集團預期將以內部資源撥付資本承擔。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，餘下集並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團已將賬面總值約205,400,000港元之租賃樓宇及投資物業質押，以作為餘下集團獲授之若干投資物業之按揭貸款及一般銀行融資之擔保。除上述者外，餘下集團於二零二零年十二月三十一日概無質押其他資產。

股本及股本架構

本公司之股本及股本架構於二零二零財年內並無任何變動。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團共有約1,460名全職僱員。於二零二零財年，員工總成本（包括董事薪酬）約為155,200,000港元。

餘下集團薪酬待遇一般是參照市況及僱員資歷而釐定，而員工之待遇（包括酌情花紅）通常每年按照員工表現及本集團業績進行檢討。除薪金及退休福利計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參與購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

(IV) 截至二零二一年六月三十日止六個月

與餘下集團業務有關的截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年上半年」）未經審核綜合財務業績及營運的管理層討論及分析載列如下：

整體財務業績

於二零二一年上半年，餘下集團之收益約為293,100,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約221,400,000港元），較截至二零二零年六月三十日止六個月增加約32.4%。二零二一年上半年毛利約為53,500,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約56,100,000港元），減少約7.0個百分點至二零二一年上半年約18.3%（截至二零二零年六月三十日止六個月：約25.3%）。二零二一年上半年溢利約為8,100,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損約50,600,000港元）。二零二一年上半年錄得溢利主要來自於物業業務之投資物業，其公平值收益約35,900,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：公平值收益約500,000港元），惟部分被餘下集團其他業務分類產生之虧損所抵銷。

放貸業務

於二零二一年上半年授出之新貸款總額約為3,400,000港元，而整體組合之平均貸款利息收入約為12.0%。該分類的客戶包括個人及公司實體，而大部分貸款均以位於香港的物業、股份押記或個人擔保作抵押。二零二一年上半年大部分利息收入均可按時收訖。

於二零二一年上半年，貸款利息收入減少約70.6%至約1,000,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約3,500,000港元）。貸款利息收入減少主要由於二零二一年上半年的貸款組合減少而導致。分類虧損約為52,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：分類溢利約1,000,000港元），主要由於：(i)貸款利息收入大幅減少，令其無法支付放貸業務產生的開支；及(ii)為進一步優化網上放貸平台而增加之營運開支。

製造及銷售業務

分類收益增加約36.6%至271,300,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約198,600,000港元），而分類虧損率約為2.4%（截至二零二零年六月三十日止六個月：分類利潤率約1.9%）。

印刷產品製造及銷售

收益增加約38.1%至270,700,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約196,000,000港元），主要由於來自海外客戶的各類印刷產品之銷售訂單增加所致。二零二一年上半年錄得虧損約2,600,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損約2,900,000港元）。

外科口罩製造及銷售

收益約為654,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約2,700,000港元）。二零二一年上半年虧損約為3,800,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約926,000港元）。二零二一年上半年虧損增加主要由於：(i)外科口罩市價下跌，導致製成品減值約1,100,000港元；及(ii)生產口罩所用之辦公室設備的減值虧損約1,900,000港元。經全面審閱本子分類的財務表現後，管理層於二零二一年上半年終止外科口罩製造業務。

音樂及娛樂業務

二零二一年上半年分類收益增加50.9%至約2,300,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月:約1,600,000港元),而二零二一年上半年虧損約為472,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月:虧損約5,200,000港元)。於二零二一年上半年,收益增加主要由於實體唱片銷售增加及超過60%之分類收益來自線上音樂平台之特許收入。分類虧損減少主要歸因於:(i)於二零一九年就海外選秀節目訂立的租賃協議屆滿,令租金開支減少;及(ii)製作歌曲的資本化成本已於二零二零年全數攤銷。

物業業務

物業發展業務

本集團透過中大清遠於中國清遠市擁有一幅總面積約208,000平方米的地塊,並計劃在其上興建一個生物醫學產業園,當中包括多幢工業大廈、商業大廈、公寓及宿舍。該地塊之上的樓宇擬用於租賃或出售予生物醫學行業的相關企業。該計劃於二零二零年三月獲廣東清遠高新技術產業開發區管理委員會辦公室批准並得到清遠市政府鼎力支持。

第一幢工業大廈的建築工程於二零二零年七月開始,建築面積約為22,000平方米,佔地塊規劃建築面積約5.0%。於二零二零年十二月三十一日,根據中大清遠委聘的獨立建築監理公司編製的監理報告,建築工程已完成約10.5%。預期第一幢工業大廈將於二零二一年四月底竣工。相應銷售及營銷活動於二零二一年農曆新年前開始,而餘下集團正積極與若干買家及租戶磋商條款。

迷你倉業務

於二零二一年六月三十日,倉庫單位之出租率上升至約64%(二零二零年十二月三十一日:約57%)。物業業務約31.9%的收益來自迷你倉業務。

物業租賃及投資

於二零二一年上半年，元朗物業已出租予一名獨立第三方。物業業務約64.9%收益乃來自於元朗物業。

於二零二一年上半年，北京物業已出租予一名獨立第三方，租金收入約為88,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約407,000港元）。

於二零二一年上半年，公平值收益約35,900,000港元於「其他收益及虧損」入賬（截至二零二零年六月三十日止六個月：約541,000港元）。

貿易業務

貿易業務的收益輕微增加至約15,700,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約15,300,000港元），而二零二一年上半年錄得分類虧損約1,600,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：分類溢利約2,000,000港元）。

證券買賣及股本投資業務

於二零二一年六月三十日，餘下集團透過其他全面收入按公平值列賬及透過損益按公平值列賬之股本工具合共約為43,300,000港元（二零二零年十二月三十一日：約40,900,000港元）。於二零二一年上半年，餘下集團就香港上市證券買賣投資錄得公平值虧損約770,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：公平值虧損約33,800,000港元），已變現虧損約164,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：已變現虧損約5,500,000港元）。

流動資金、資本資源及資本架構

餘下集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率、速動比率及資本負債比率分別為2.5、1.7及17.9。

於二零二一年六月三十日，餘下集團之現金及現金等值以及短期銀行存款約為188,000,000港元，借款總額約為151,700,000港元。

借款總額包括：(i)應付一家關連公司款項約202,000港元；(ii)應付一家附屬公司一名非控股股東款項約18,000,000港元；(iii)有抵押銀行借款約84,400,000港元；及(iv)租賃負債約49,100,000港元。有抵押銀行借款須於三年內償還及按香港銀行同業拆息加1.85%至2.25%之年利率計息。應付一家關連公司款項為無抵押、須於一年內支付及按介乎18%至20%之年利率計息。應付一家附屬公司一名非控股股東之款項為無抵押、免息及須按要求償還。租賃負債所應用的加權平均承租人增量借款利率為4.59%。

所有借款均以港元及人民幣計值，而大多數現金及現金等值則分別以人民幣、港元及美元計值。

於二零二一年六月三十日的流動比率及速動比率較二零二零年十二月三十一日的相關數字為低，主要由於以下因素所致：(i)借款增加約4,600,000港元，主要由於借取更多進口貸款以撥付增加的貿易應付款項所致；及(ii)貿易及其他應付款項及應計費用增加約4,600,000港元，主要由於購買更多材料以應付於二零二一年上半年增加的銷量所致。

餘下集團一般以內部產生之現金流量，以及從香港獲得的銀行融資為業務營運撥資。經計及預期內部產生的資金及可供動用的銀行融資，餘下集團將具備充裕資源應付未來資本開支及營運資金需求。餘下集團將繼續秉承審慎理財政策以管理現金結餘，從而維持雄厚穩健的流動資金，以確保本集團能夠及時掌握任何商機。

外匯風險

餘下集團之買賣主要分別以人民幣、港元及美元計值。除人民幣外，港元兌美元的匯率於二零二一年上半年內並無重大波動。管理層將密切監察人民幣的匯率風險，並識別其對餘下集團中國業務可能造成的重大不利影響(如有)。如需要，餘下集團將按需要考慮採用合適對沖方案。餘下集團於二零二一年上半年並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零二一年六月三十日並無任何尚未平倉之對沖工具。

資本開支

於二零二一年上半年，餘下集團有關物業、廠房及設備以及待售發展中物業的資本開支約為34,700,000港元。資本開支主要來自購置機器以在中國進行生產用途、中國深圳兩間工廠的翻新工程及中國清遠產業園的建築工程所致。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，餘下集團有關購置物業、廠房及設備之已訂約但未於財務報表撥備的資本承擔為約1,800,000港元。餘下集團於兩段期間均無就已獲授權但未訂約之物業、廠房及設備收購事項作出任何資本承擔。餘下集團預期以內部資源為其資本承擔提供資金。

或然負債

於二零二一年六月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零二一年六月三十日，餘下集團已將賬面總值約240,000,000港元之租賃樓宇及投資物業質押，作為若干投資物業之按揭貸款及餘下集團獲授之一般銀行融資之擔保。於二零二一年六月三十日，餘下集團租賃負債項下的最低租賃付款為約71,200,000港元，當中約13,800,000港元以約2,600,000港元的租賃按金作抵押。除上述者外，餘下集團於二零二一年六月三十日並無質押其他資產。

股本及股本架構

本公司之股本或股本架構於二零二一年上半年並無變動。

人力資源

於二零二一年六月三十日，餘下集團共有約1,350名全職僱員。於二零二一年上半年，員工成本總額（包括董事薪酬）約為89,100,000港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市場情況及僱員資歷釐定，而員工之待遇（包括酌情花紅）一般每年按照員工表現及本集團業績檢討。除薪金及退休福利計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參與購股權計劃及醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

(A) 餘下集團之未經審核備考財務資料

關於中大印刷建議出售目標公司之全部已發行股本，餘下集團之未經審核備考財務資料經已編製，以說明建議出售事項對本集團於二零二一年六月三十日之財務狀況以及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於二零二一年六月三十日及二零二一年一月一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況報表乃根據本集團於二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表編製，其乃摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之已刊發中報。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量報表乃根據本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入報表及經審核綜合現金流量報表編製，其乃摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年報。

餘下集團之未經審核備考財務資料已由董事根據上市規則第4.29條編製，僅供說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零二一年六月三十日完成；及(b)餘下集團之財務業績及現金流量，猶如出售事項已於二零二零年一月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據經作出隨附之附註所述之備考調整後編製。隨附之附註已概述(i)與交易直接有關；及(ii)有充分依據之建議出售事項備考調整之敘述性說明。

餘下集團之未經審核備考財務資料已由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，而因其假設性質使然，餘下集團之未經審核備考財務資料未必可用作預測倘出售事項已於二零二一年六月三十日或任何未來日期完成之情況下餘下集團之財務狀況或倘出售事項已於二零二零年一月一日完成之情況下餘下集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之過往財務資料、本通函附錄二所載之目標公司之財務資料以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱覽。

餘下集團於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況報表

| | 本集團 千港元 附註1 | 備考調整 | | 餘下集團 千港元 附註4 |
|---|-------------------|--------------------|------------|--------------------|
| | | 目標公司 千港元 附註2 | 千港元 附註3 | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 233,827 | - | (12,458) | 221,369 |
| 投資物業 | 248,127 | (215,700) | 87,504 | 119,931 |
| 透過其他全面收入按公平值列賬 (「透過其他全面收入按公平值 列賬」)之股本工具 | 17,855 | - | | 17,855 |
| 會所會籍 | 3,404 | - | | 3,404 |
| 預付款項及訂金 | 3,896 | - | | 3,896 |
| 於合營公司之權益 | 400 | - | | 400 |
| 已購置物業、廠房及設備之訂金 | 10,576 | - | | 10,576 |
| 遞延稅項資產 | 159 | - | | 159 |
| | <u>518,244</u> | <u>(215,700)</u> | | <u>377,590</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 38,610 | - | | 38,610 |
| 待售發展中物業 | 157,334 | - | | 157,334 |
| 透過損益按公平值列賬 (「透過損益按公平值列賬」) 之金融資產 | 25,470 | - | | 25,470 |
| 貿易及其他應收款項、 預付款項以及訂金 | 154,960 | (440) | | 154,520 |
| 合約資產 | 51,150 | - | | 51,150 |
| 應收貸款 | 14,679 | - | | 14,679 |
| 可收回稅項 | 1,482 | - | | 1,482 |
| 應收餘下集團款項 | - | (70,202) | 70,202 | - |
| 短期銀行存款 | 25,827 | - | | 25,827 |
| 現金及現金等值 | 162,175 | (223) | 227,700 | 389,652 |
| | <u>631,687</u> | <u>(70,865)</u> | | <u>858,724</u> |

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

| | 本集團 千港元 附註1 | 備考調整 | | 餘下集團 千港元 附註4 |
|-----------------|-------------------|--------------------|------------|--------------------|
| | | 目標公司 千港元 附註2 | 千港元 附註3 | |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項以及應計款項 | 128,133 | (250) | | 127,883 |
| 租賃負債 | 9,403 | - | | 9,403 |
| 合約負債 | 9,899 | - | | 9,899 |
| 稅項負債 | 4,262 | (369) | | 3,893 |
| 應付一家附屬公司 | | | | |
| 一名非控股股東款項 | 18,009 | - | | 18,009 |
| 應付一家關連公司款項 | 41 | - | | 41 |
| 應付餘下集團款項 | - | (77,806) | 77,806 | - |
| 銀行借貸 | 84,368 | - | | 84,368 |
| | <u>254,115</u> | <u>(78,425)</u> | | <u>253,496</u> |
| 流動資產淨值 | <u>377,572</u> | <u>7,560</u> | | <u>605,228</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>895,816</u> | <u>(208,140)</u> | | <u>982,818</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 租賃負債 | 39,677 | - | | 39,677 |
| 應付一家關連公司款項 | 202 | - | | 202 |
| 遞延稅項 | 10,495 | (1,472) | | 9,023 |
| | <u>50,374</u> | <u>(1,472)</u> | | <u>48,902</u> |
| 資產淨值 | <u>845,442</u> | <u>(206,668)</u> | | <u>933,916</u> |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | 2,536 | | | 2,536 |
| 儲備 | 846,027 | | 75,046 | 934,501 |
| 本公司擁有人應佔總額 | 848,563 | | | 937,037 |
| 非控股權益 | (3,121) | | | (3,121) |
| 權益總額 | <u>845,442</u> | | | <u>933,916</u> |

餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表

| | 本集團 千港元 附註1 | 出售集團 千港元 附註5 | 備考調整 | | | 餘下集團 千港元 |
|----------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|-------------|
| | | | 千港元 附註7 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | |
| 收益 | | | | | | |
| 來自貨品及服務之收益 | 521,037 | - | | | | 521,037 |
| 租金收入 | 4,880 | (4,969) | 4,969 | | | 4,880 |
| 來自放貸業務之利息收入 | 6,757 | - | | | | 6,757 |
| 總收益 | 532,674 | (4,969) | | | | 532,674 |
| 銷售成本 | (399,625) | 576 | | | | (399,049) |
| 毛利 | 133,049 | (4,393) | | | | 133,625 |
| 利息收入 | 1,237 | - | | | | 1,237 |
| 其他收入 | 12,619 | - | | | | 12,619 |
| 銷售及經銷開支 | (27,078) | - | | | | (27,078) |
| 行政開支 | (119,751) | 179 | | 484 | | (119,088) |
| 其他收益及虧損 | (50,276) | 7,585 | (7,635) | | 120,973 | 70,647 |
| 金融資產及合約資產之 減值虧損淨額 | (33,357) | - | | | | (33,357) |
| 融資成本 | (4,878) | - | | | | (4,878) |
| 應佔合營公司之業績 | (4) | - | | | | (4) |
| 除稅前(虧損)溢利 | (88,439) | 3,371 | | | | 33,723 |
| 稅項支出 | 1,122 | 570 | | | | 1,692 |
| 年內(虧損)溢利 | (87,317) | 3,941 | | | | 35,415 |

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

| | 本集團 千港元 附註1 | 出售集團 千港元 附註5 | 備考調整 | | | 餘下集團 千港元 |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|---------------|
| | | | 千港元 附註7 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | |
| 其他全面收入： | | | | | | |
| <i>其後可重新分類至損益之項目：</i> | | | | | | |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額 | 28,510 | - | | | | 28,510 |
| <i>將不會重新分類至損益之項目：</i> | | | | | | |
| 透過其他全面收入按公平值列賬之 股本工具之公平值收益 | 2,516 | - | - | | | 2,516 |
| | <u>31,026</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | | | <u>31,026</u> |
| 年內全面(開支)收入總額 | <u>(56,291)</u> | <u>3,941</u> | | | | <u>66,441</u> |
| 以下人士應佔年內(虧損)溢利： | | | | | | |
| 本公司擁有人 | (87,187) | 3,941 | (2,666) | 484 | 120,973 | 35,545 |
| 非控股權益 | <u>(130)</u> | <u>-</u> | | | | <u>(130)</u> |
| | <u>(87,317)</u> | <u>3,941</u> | | | | <u>35,415</u> |
| 以下人士應佔年內全面(開支)收入總額： | | | | | | |
| 本公司擁有人 | (56,240) | 3,941 | (2,666) | 484 | 120,973 | 66,492 |
| 非控股權益 | <u>(51)</u> | <u>-</u> | | | | <u>(51)</u> |
| | <u>(56,291)</u> | <u>3,941</u> | | | | <u>66,441</u> |

餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量報表

| | 本集團 千港元 附註1 | 備考調整 | | | | | 餘下集團 千港元 |
|--------------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| | | 出售集團 千港元 附註5 | 千港元 附註6 | 千港元 附註7 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | |
| 經營業務 | | | | | | | |
| 除稅前(虧損)溢利 | (88,439) | 4,828 | (1,457) | (2,666) | 484 | 120,973 | 33,723 |
| 調整： | | | | | | | |
| 撇減存貨撥備 | 1,570 | - | | | | | 1,570 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 37,147 | (7) | 7 | | (484) | | 36,663 |
| 出售物業、廠房及設備的收益淨額 | (323) | - | | | | | (323) |
| 出售一家附屬公司之收益 | - | - | | | | (120,973) | (120,973) |
| 投資物業的公平值變動 | 9,917 | (7,585) | | 7,635 | | | 9,967 |
| 貿易應收款項之減值虧損淨額 | 710 | (7) | 7 | | | | 710 |
| 合約資產之減值虧損淨額 | 856 | - | | | | | 856 |
| 應收貸款之減值虧損 | 30,554 | - | | | | | 30,554 |
| 應收關連公司款項之減值虧損 | 1,237 | - | | | | | 1,237 |
| 應佔合營公司之業績 | 4 | - | | | | | 4 |
| 股息收入 | (528) | - | | | | | (528) |
| 融資成本 | 4,878 | - | | | | | 4,878 |
| 利息收入 | (1,237) | - | | | | | (1,237) |
| 未計營運資金變動前之 | | | | | | | |
| 經營現金流量 | (3,654) | (2,771) | | | | | (2,899) |
| 存貨增加 | (11,407) | 299 | (299) | | | | (11,407) |
| 待售發展中物業增加 | (4,629) | - | | | | | (4,629) |
| 貿易及其他應收款項、預付款項 以及訂金減少 | 8,173 | 283 | (288) | | | | 8,168 |
| 合約資產增加 | (14,971) | - | | | | | (14,971) |
| 應收關連公司款項減少 | 67 | - | | | | | 67 |
| 透過損益按公平值列賬之 金融資產減少 | 41,774 | - | | | | | 41,774 |
| 應收貸款減少 | 7,432 | - | | | | | 7,432 |
| 貿易及其他應付款項以及 應計款項增加 | 18,761 | (249) | 75 | | | | 18,587 |
| 合約負債增加 | 5,829 | (94) | 94 | | | | 5,829 |
| 經營所得之現金 | 47,375 | (2,532) | | | | | 47,951 |
| 股息收入 | 528 | - | | | | | 528 |
| 已付香港利得稅 | (3,652) | 907 | | | | | (2,745) |
| 已付海外稅項 | (1,989) | - | | | | | (1,989) |
| 經營業務所得現金淨額 | 42,262 | (1,625) | | | | | 43,745 |

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

| | 本集團 千港元 附註1 | 出售集團 千港元 附註5 | 備考調整 | | | | 餘下集團 千港元 |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| | | | 千港元 附註6 | 千港元 附註7 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | |
| 投資活動 | | | | | | | |
| 已付購置物業、廠房及設備之訂金 | (5,420) | - | | | | | (5,420) |
| 存放短期銀行存款 | (321) | - | | | | | (321) |
| 購入物業、廠房及設備 | (32,250) | 81 | (81) | | | | (32,250) |
| 購入投資物業 | - | 3,685 | | | | | 3,685 |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | 2,615 | - | | | | | 2,615 |
| 出售透過其他全面收入按公平值 列賬之股本工具之所得款項 | 2,516 | - | | | | | 2,516 |
| 已收利息 | 1,154 | - | | | | | 1,154 |
| 出售一間附屬公司 | - | - | | | | 227,290 | 227,290 |
| 墊款予餘下集團 | - | 7,432 | (1,212) | (6,220) | | | - |
| 來自餘下集團之還款 | - | (3,455) | 776 | 2,679 | | | - |
| 投資活動(所耗)所得現金淨額 | (31,706) | 7,743 | | | | | 199,269 |
| 融資活動 | | | | | | | |
| 償還銀行借貸 | (122,112) | - | | | | | (122,112) |
| 新增銀行借貸 | 109,730 | - | | | | | 109,730 |
| 租賃負債付款 | (9,482) | - | | | | | (9,482) |
| 向一家關連公司之還款 | (163) | - | | | | | (163) |
| 已付利息 | (4,878) | - | | | | | (4,878) |
| 來自餘下集團之墊款 | - | (10,126) | 6,126 | 4,000 | | | - |
| 向餘下集團還款 | - | 3,009 | (2,445) | (564) | | | - |
| 融資活動所耗現金淨額 | (26,905) | (7,117) | | | | | (26,905) |
| 現金及現金等值(減少)增加淨額 | (16,349) | (999) | | | | | 216,109 |
| 年初之現金及現金等值 | 208,721 | (410) | | | | 410 | 208,721 |
| 匯率變動影響 | 11,094 | - | | | | | 11,094 |
| 年終之現金及現金等值 | 203,466 | (1,409) | | | | | 435,924 |
| 現金及現金等值結餘之分析 | | | | | | | |
| 銀行結餘及現金 | 203,466 | (1,409) | | | | | 435,924 |

附註：

- (1) 本集團於二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中報，而其截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入報表及經審核綜合現金流量報表乃摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報，並約整至最接近的千港元。
- (2) 有關調整指撇除目標公司於二零二一年六月三十日之資產及負債（假設出售事項已於二零二一年六月三十日進行）。目標公司之資產及負債乃分別摘錄自本通函附錄二所載之目標公司未經審核綜合財務狀況報表。
- (3) 該物業某一部分（其中約87,504,000港元由目標公司按公平值計量）已被本集團用作辦公室及倉庫，並分類為本集團物業、廠房及設備，賬面值約為12,458,000港元。調整指剔除(i)由目標公司以投資物業計量的該物業有關部分的公平值約87,504,000港元；(ii)由本集團分類為物業、廠房及設備的該物業有關部分的賬面值約12,458,000港元，當中假設出售事項於二零二一年六月三十日進行；及於計算下文附註(4)所詳述出售事項之收益約88,474,000港元時列賬的淨額約75,046,000港元。
- (4) 有關調整反映於出售事項完成後已收取之現金代價約231,000,000港元及出售事項之備考收益約88,474,000港元（其中約75,046,000港元於上文附註(3)調整）。出售事項之備考收益之計算載述如下（假設出售事項已於二零二一年六月三十日進行）：

| | 千港元 |
|--|-----------|
| 出售事項備考收益之計算： | |
| 目標公司於二零二一年六月三十日之資產淨值 (附註a) | 206,668 |
| 減：抵銷將該物業的某一部分由目標公司投資物業調整為本集團物業、 廠房及設備 (附註b) | (75,046) |
| 減：抵銷應收餘下集團款項 (附註c) | (70,202) |
| 加：抵銷應付餘下集團款項 (附註c) | 77,806 |
| | 139,226 |
| 減：現金代價 | (231,000) |
| 加：出售事項直接產生之估計專業費用及其他開支 (附註d) | 3,300 |
| | (88,474) |
| 於出售事項後收取之現金 | 231,000 |
| 減：出售事項直接產生之估計專業費用及其他開支 (附註d) | (3,300) |
| | 227,700 |
| 於二零二一年六月三十日完成時出售事項產生的所得款項淨額 | 227,700 |

附註：

- (a) 有關金額指目標公司於二零二一年六月三十日之資產淨值，摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之未經審核綜合財務狀況報表。
 - (b) 如上文附註(3)所述，該物業某一部分已被本集團用作辦公室及倉庫，並分類為本集團物業、廠房及設備。調整指以下各項之淨額：(i)剔除目標公司投資物業之公平值約87,504,000港元；及(ii)確認本集團物業、廠房及設備之賬面值約12,458,000港元。
 - (c) 根據臨時協議，目標公司與餘下集團間的公司間結餘應於完成後結清。該款項指免除餘下集團與目標公司之間的公司間結餘。
 - (d) 有關調整指確認估計交易成本約3,300,000港元，包括但不限於董事估計之出售事項直接產生之法律及專業費用。
- (5) 有關調整指撇除截至二零二零年十二月三十一日止年度出售集團持續經營業務之業績及現金流量(假設出售事項已於二零二零年一月一日進行)。目標公司持續經營業務之業績及現金流量乃分別摘錄自本通函附錄二所載之出售集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核綜合損益及其他全面收入報表及未經審核綜合現金流量報表。如本通函附錄二所載，目標公司於截至二零二一年六月三十日止六個月出售綠一環球，因此綠一環球的業績被分類為已終止經營業務。由於綠一環球被轉讓予餘下集團的另一間全資附屬公司，就本未經審核備考損益及其他全面收入報表而言，其業績並未作出調整。
- (6) 調整指按上文附註(5)所示基準包括綠一環球截至二零二零年十二月三十一日止年度之現金流量。
- (7) 假設出售事項於二零二零年一月一日進行，調整指剔除目標公司與餘下集團之間的交易所產生的業績及現金流量以及投資物業公平值變動虧損撥回約7,635,000港元，原因為物業某一部分已被本集團用作辦公室及倉庫，且物業有關部分被分類為本集團物業、廠房及設備，並按成本減累計折舊及減值虧損列賬。
- (8) 調整指就被本集團用作辦公室及倉庫的該物業部分剔除本集團物業、廠房及設備折舊約484,000港元，當中假設出售事項於二零二零年一月一日進行。

(9) 有關調整反映本集團出售出售集團(假設出售事項已於二零二零年一月一日進行)的收益：

| | 千港元 |
|---|------------------|
| 出售事項備考收益之計算： | |
| 出售集團於二零二一年一月一日之資產淨值(附註a) | 156,223 |
| 減：抵銷將該物業的某一部分由目標公司投資物業調整為本集團物業、 廠房及設備(附註b) | (59,410) |
| 減：抵銷應收餘下集團款項(附註c) | (60,242) |
| 加：抵銷應付餘下集團款項(附註c) | 70,156 |
| | <u>106,727</u> |
| 減：現金代價 | (231,000) |
| 加：出售事項直接產生之估計專業費用及其他開支(附註d) | 3,300 |
| | <u>(120,973)</u> |
| 出售事項之收益 | <u>(120,973)</u> |
| 於出售事項後收取之現金 | 231,000 |
| 減：出售集團於二零二零年一月一日之現金及現金等值(附註e) | (410) |
| 減：出售事項直接產生之估計專業費用及其他開支(附註d) | (3,300) |
| | <u>227,290</u> |

附註：

- (a) 有關金額指於二零二零年一月一日出售集團之資產淨值，摘錄自本通函附錄二所載之出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況報表。
- (b) 如上文附註(3)所述，該物業某一部分已被本集團用作辦公室及倉庫，並分類為本集團物業、廠房及設備。調整指以下各項之淨額：(i)剔除目標公司投資物業之公平值約69,750,000港元；及(ii)確認本集團物業、廠房及設備之賬面值約10,340,000港元。
- (c) 根據臨時協議，目標公司與餘下集團間的公司間結餘應於完成後結清。該款項指免除餘下集團與目標公司之間的公司間結餘。

- (d) 有關調整指確認估計交易成本約3,300,000港元，包括但不限於董事估計之出售事項直接產生之法律及專業費用。
 - (e) 有關金額指於二零二零年一月一日出售集團之現金及現金等值，摘錄自本通函附錄二所載之出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況報表。
- (10) 除上文載列者外，概無就編製餘下集團於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況報表或餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量報表作出其他調整以反映本集團分別於二零二一年六月三十日或二零二零年一月一日後進行之任何交易結果、現金流量或其他交易。該等備考調整將不會對餘下集團綜合損益及其他全面收入報表及綜合現金流量報表產生任何持續影響。

(B) 未經審核備考財務資料之核證報告

以下為自本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)接獲有關餘下集團之未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*列位董事**

吾等已對Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司* (「貴公司」) 董事(「董事」) 編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」) 之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況報表、截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表及截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量報表以及載於 貴公司所刊發日期為二零二一年十二月十七日之通函(「通函」) 第IV-1至IV-12頁之相關附註。董事於編製未經審核備考財務資料時所依據之適用準則載於通函第IV-1至IV-12頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明有關出售一間附屬公司之非常重大出售事項對 貴集團於二零二一年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於二零二一年六月三十日及二零二零年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(有關該等財務報表之審閱報告經已刊發)及 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(有關該等財務報表之核數師報告經已刊發)。

* 僅供識別

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「對進行審核及審閱財務報表及其他核證及相關委聘服務的公司的質量控制」，並因此設有全面質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於此工作過程中，並不會審核或審閱就編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料。

未經審核備考財務資料載入投資通函之目的僅為說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證，於二零二一年六月三十日或二零二零年一月一日發生事件或交易之實際結果將為所呈列之結果。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，且涉及有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料所採用之適當準則是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並經考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及之事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述之基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年十二月十七日

以下為獨立物業估值師滂鋒評估有限公司就其對本集團擁有的該物業於二零二一年十月三十一日市值的意見發出之函件及物業估值報告全文，以供載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：香港新界粉嶺業暢街11號中大印刷集團大廈

茲遵照Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）向吾等作出之指示，對位於香港特別行政區（「香港」）的上述物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該物業於二零二一年十月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件（構成估值報告之一部份）識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

* 僅供識別

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法（假設該物業可於現況下交吉出售並參考相關市場之可資比較銷售資料）或（倘適用）考慮該物業目前收取之租金及其復歸收入潛力之投資法對該物業進行估值。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮有關及或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就該物業向香港土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無查證有關文件正本以核證擁有權或確定是否存在任何修訂。

在對位於香港之物業進行估值時，其政府租契已於一九九七年六月三十日到期，吾等已考慮香港特別行政區《基本法》及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年收取相當於物業之應課差餉租值三個百分比之地租。

該物業由龔仲禮先生於二零二一年十月期間視察，龔仲禮先生為本公司董事，於香港及海外物業視察方面擁有逾20年經驗。吾等已視察該物業之外部及（在可行情況下）視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附之物業估值報告所載之尺吋、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料得出，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團供之資料，並已信納有關下列事項之意見：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準二零二零版以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則（於二零二零年一月三十一日生效）所載之所有規定，並按公認估值程序及慣例進行。

滙鋒評估有限公司先前曾參與該物業的估值，而龔仲禮先生自二零二零年已為該物業估值的簽名人。 貴集團於上年度應付的總費用相對滙鋒評估有限公司的總費用收入甚微。就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

吾等的估值乃根據估值日期當時的經濟、市場及其他狀況及向吾等提供的信息而編製。吾等注意到，冠狀病毒病(COVID-19)疫情的爆發已嚴重破壞世界各地的經濟活動，吾等不確定其干擾將持續多長時間以及將在多大程度上影響經濟，並可能導致波動性和不確定性，以致吾等估值所採用的輸入參數和假設可能會在短期內發生重大且出乎意料的變化。因此，敬請留意，估值日期之後的任何市場波動、政策、地緣政治和社會變化或其他情況都可能影響估值日期之後資產的價值。

除另有說明者外，吾等的估值報告所呈列之貨幣金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報之價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估值意見。

隨函附奉吾等之物業估值報告。

此 致

香港
新界粉嶺
安樂工業村
業暢街11號
中大印刷集團大廈
Neway Group Holdings Limited
中星集團控股有限公司*
董事會 台照

代表
潑鋒評估有限公司
董事
龔仲禮
*MRICS、MHKIS、RPS (G.P.)、
RICS註冊估值師、MCIREA*

二零二一年十二月十七日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。

* 僅供識別

物業估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二一年 十月三十一日 現況下之市值 |
|--------------------------------------|---|---|----------------------------|
| 香港 新界 粉嶺 業暢街11號 中大印刷集團大廈 | 該物業(中大印刷集團大廈)包括一幢建於一幅地盤面積約10,495平方呎(975.00平方米)的土地之上的6層高工業大廈內設地下一個車間、入口大堂及7個泊車位(3個貨車位及4個私家車位)以及1樓至5樓的車間單位,約於一九八八年落成。其位於新界粉嶺沙頭角公路(龍躍頭)與樂業路之間路段及業暢街的西南側。 | 據 貴集團告知,於估值日期,該物業的部分地下車間及1樓全層拆分為302個單位作為自有倉儲設施,當中129個單位獲 貴集團許可使用的各個期限不超過12個月,產生每月許可費總額127,014港元(包括差餉、政府地租、水電費及管理費),而該物業地下(41個單位)及1層(132個單位)餘下173個單位,連同地下車間的餘下部分乃空置。 | 215,700,000港元 |
| 丈量約份第51約地段第5378號 | 該物業由2部電梯及2條樓梯連接各樓層。 | 該物業4樓A室車間受租賃所規限,期限自二零二零年三月一日至二零二二年二月二十八日止為期二年,每月租金76,500港元(包括差餉、政府地租及管理費)。 | |
| | 該物業的總建築面積約為52,308平方呎(4,859.534平方米),不包括7個泊車位、平台及天台面積。 (參閱下文附註i) | | |
| | 丈量約份第51約地段第5378號根據新批土地條件第12242號持有,自一八九八年七月一日起為期99年,已依法延期至二零四七年六月三十日。 | 該物業2樓及3樓整層、4樓B室車間及5樓整層由本集團佔用,作貯存及輔助辦公用途。 | |
| | 該物業的應付政府地租金額相當於該物業不時之應課差餉租值之3%。 | | |

附註：

i) 該物業建築面積明細載列如下：

| 樓層 | 概約建築面積 (平方米) | 概約建築面積 (平方呎) |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| 5樓(不包括天台面積約8,119平方呎(754.27平方米)) | 879.932 | 9,471.6 |
| 4樓 | 879.932 | 9,471.6 |
| 3樓 | 879.932 | 9,471.6 |
| 2樓 | 879.932 | 9,471.6 |
| 1樓(不包括平台面積約1,025平方呎(95.22平方米)) | 853.394 | 9,185.9 |
| 地下(不包括7個泊車位空間) | 486.412 | 5,235.7 |
| 總計： | <u>4,859.534*</u> | <u>52,308*</u> |

* 不包括7個泊車位、平台及天台面積。

ii) 根據吾等於二零二一年十一月八日在土地註冊處進行的查冊，該物業乃受以下產權負擔所約束：

- a) 該物業的登記擁有人為 貴公司間接全資附屬公司中大投資管理有限公司，見日期為二零零八年八月五日之註冊摘要編號19011402260139。
- b) 建築事務監督根據樓宇條例第24(1)條發出的命令編號「C/HH/004150/16/NT」及圖則，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110157。
- c) 建築事務監督根據樓宇條例第26條發出的命令編號「D00693/NT/16/HH」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110169。
- d) 建築事務監督根據樓宇條例第24(1)條發出的命令編號「C/HH/004164/16/NT」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110170。
- e) 建築事務監督根據樓宇條例第26條發出的命令編號「D00706/NT/16/HH」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110189。
- f) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，以抵押涉及一般銀行融資的所有款項，見日期為二零一九年一月二十八日之註冊摘要編號19021802230033。
- g) 根據等待註冊的契約的合約完成證明書(命令編號「D00706/NT/16/HH」)，見日期為二零二一年九月十七日的註冊摘要編號21102801130258。
- h) 根據等待註冊的契約的合約完成證明書(命令編號「C/HH/004164/16/NT」)，見日期為二零二一年九月十七日的註冊摘要編號21102801130268。

- iii) 根據日期為二零二零年一月的粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/24，該物業劃分為「工業」。
- iv) 在吾等的估值中，吾等已就該物業4樓A室車間採納市場租金每月每平方呎約11.77港元。該物業4樓A室車間的市場收益率約為3.85%。
- v) 吾等已參考鄰近的可資比較月租交易。市場可資比較租金分別約為每月每平方呎11.59港元至15.00港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述租賃交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較租賃交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、間隔、時間、大小及地點。
- vi) 在吾等的估值中，吾等已就該物業的車間部分（該物業4樓A室車間除外）及泊車位分別採納每平方呎約4,020港元的平均市場單位價格及約1,070,000港元的平均價格。

吾等已參考鄰近的可資比較銷售交易。車間物業及泊車位的市場可資比較銷售價格分別約為每平方呎3,370港元至4,080港元及約950,000港元至1,700,000港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述銷售交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較銷售交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、間隔、時間、大小及地點。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，本通函亦無遺漏其他事項，致使當中任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(i) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 所持股份數目 | 佔本公司已發行股本之概約百分比 |
|-------|-------------------------------------|------------------|------------------------|
| 薛嘉麟先生 | 可影響受託人如何行使其酌情權之全權信託成立人 ¹ | 39,872,000 | |
| | 受控法團權益 ² | 16,730,000 | |
| | 實益擁有人 | <u>1,580,000</u> | |
| | | 58,182,000 | 22.94% |
| 薛濟匡先生 | 實益擁有人 | 700,000 | 0.28% |
| 吳惠群博士 | 實益擁有人 | 8,000 | 0.01% (四捨五入至小數點後兩位) |
| 黃新發先生 | 實益擁有人 | 100,000 | 0.04% |

附註：

1. 該等股份由CNA實益擁有，而CNA由Preserve Capital Trust（一項由薛嘉麟先生成立之全權信託，其受益人包括薛嘉麟先生之一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構）實益擁有。
2. 該等股份由Longoing Limited實益擁有，而Longoing Limited為由薛嘉麟先生全資擁有之公司。

於相聯法團股份及相關股份之好倉

於最後實際可行日期，CNA實益擁有本公司下列附屬公司之遞延無投票權股份：

| 附屬公司名稱 | 所持遞延 無投票權 股份數目 |
|--------------|----------------------|
| 中大迷你倉有限公司 | 2 |
| 中大印刷(中國)有限公司 | 100 |
| 中大印刷有限公司 | 3,000 |
| 雅大柯式印刷有限公司 | 9,500 |

CNA由Preserve Capital Trust（一項由薛嘉麟先生成立之全權信託，其受益人包括薛嘉麟先生之一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構）實益擁有。薛嘉麟先生被視為於CNA於上述本公司附屬公司擁有之全部遞延無投票權股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

| 股東名稱 | 身份 | 所持股份數目 | 佔本公司 已發行股本之 概約百分比 |
|---|----------|-------------------------|-------------------------|
| CNA ¹ | 實益擁有人 | 39,872,000 | 15.72% |
| Alpadis Trust (HK) Limited ¹ | 受託人 | 39,872,000 ² | 15.72% |
| Alpadis Group Holding AG ¹ | 於控制法團之權益 | 39,872,000 ² | 15.72% |
| Alain Esseiva ¹ | 於控制法團之權益 | 39,872,000 ² | 15.72% |
| Dominik Philipp Heer ¹ | 於控制法團之權益 | 39,872,000 ² | 15.72% |
| Krinya Heer ⁴ | 配偶權益 | 39,872,000 ² | 15.72% |
| Longoing Limited ³ | 實益擁有人 | 16,730,000 ³ | 6.60% |

附註：

1. CNA由Preserve Capital Trust（一項由薛嘉麟先生成立之全權信託，其受益人包括薛嘉麟先生之一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構）實益擁有。Alpadis Trust (HK) Limited（由Alpadis Group Holding AG全資擁有）為Preserve Capital Trust之受託人。Alpadis Group Holding AG由Alain Esseiva及Dominik Philipp Heer分別擁有56.78%及43.22%權益。
2. 該等39,872,000股股份指由CNA持有之同一批股份。
3. Longoing Limited為由薛嘉麟先生全資擁有之公司。該等16,730,000股股份指薛嘉麟先生擁有權益之同一批股份。
4. Dominik Philipp Heer之配偶。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

薛嘉麟先生為CNA及Longoing Limited之董事。除上文所述外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

3. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 錦翰印刷(深圳)有限公司(「深圳公司」)(本公司全資附屬公司)(作為買方)與深圳市宇鋒印刷設備有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年十二月二十三日之購買合約，內容有關收購一組二手海德堡十色膠印機，總合約價為人民幣4,980,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月二十三日之公告；
- (b) 東莞市宏恒景實業投資有限公司與深圳公司訂立日期為二零二零年一月八日之終止協議，內容有關終止訂約方之間的租賃協議及補充租賃協議，自二零二零年一月八日起生效，有關詳情披露於本公司日期為二零二零年一月八日之公告；
- (c) 本公司與領智證券有限公司(獲發牌從事證券及期貨條例所指第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團)(作為配售代理)訂立日期為二零二零年一月十日之配售協議(「配售協議」)，內容有關本公司建議供股之配售安排，有關詳情披露於本公司日期為二零二零年四月九日之通函；
- (d) 本公司與Smithfield Ventures Limited(CNA之全資附屬公司)(作為包銷商)訂立日期為二零二零年一月十日之包銷協議(「包銷協議」)，內容有關本公司建議供股之包銷安排，有關詳情披露於本公司日期為二零二零年四月九日之通函；
- (e) 本公司與領智證券有限公司就配售協議訂立日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年四月七日之第二份補充協議，以修訂配售協議的若干條件，有關詳情披露於本公司日期為二零二零年四月九日之通函；

- (f) 本公司與Smithfield Ventures Limited就包銷協議訂立日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年四月七日之第二份補充協議，以修訂包銷協議的若干條件，有關詳情披露於本公司日期為二零二零年四月九日之通函；
- (g) 中大清遠與清遠市建明建築工程有限公司（「**承建商**」）訂立日期為二零二一年九月十三日之建築協議（「**建築協議**」），據此，中大清遠同意聘用承建商就清城地塊提供建築服務，總合約價約為人民幣194,800,000元（相當於約233,760,000港元），其詳情載於本公司日期為二零二一年九月十三日的公告；
- (h) 臨時協議；
- (i) 中大清遠與承建商就終止建築協議訂立日期為二零二一年十月二十二日之終止協議（自二零二一年十月二十二日起生效），其詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十二日的公告；及
- (j) 中大清遠與廣東偉恒訂立日期為二零二一年十月二十七日之建築協議，據此，中大清遠同意聘用廣東偉恒就清城地塊提供建築服務，總合約價約為人民幣191,900,000元（相當於約232,200,000港元），其詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十七日的公告。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

5. 訴訟

本公司的非全資附屬公司清遠市中清房地產開發有限公司(「中清」)於中國清遠持有兩幅土地之土地使用權。於二零一四年六月十八日，本公司之全資附屬公司深圳市中星國盛投資發展有限公司(「中星國盛」)就(其中包括)償還其提供之股東貸款人民幣23,479,330元向寶安區人民法院(「法院」)提出對中清之民事訴訟(「訴訟」)。於二零一四年六月十九日，根據中星國盛就凍結及保存中清總值人民幣23,400,000元之資產提出之申請，法院頒令，於二零一四年六月二十四日起至二零一六年六月二十三日止期間凍結及保存中清擁有之兩幅土地(「凍結令」)，旨在確保中清有足夠資產向中星國盛償還股東貸款。

訴訟先後於二零一四年八月十八日及二零一四年九月二十五日進行兩次聆訊。於二零一四年十月十五日，本集團收到由法院發出日期為二零一四年九月三十日之民事調解書(「調解文件」)，其中確認：(i)本集團與中清確認，中清結欠中星國盛合共人民幣23,479,330元；(ii)中清同意向中星國盛償還合共人民幣23,479,330元，連同由二零一四年六月十八日起至還款日期(由調解文件生效日期起計15天內)止累計之利息；及(iii)倘中清未能償還協定款項，則中星國盛有權要求中清支付違約利息，金額乃按同一期間中國人民銀行借貸利率之兩倍計算。

根據本集團中國法律顧問之意見，調解文件之生效日期為二零一四年十月十五日，因此，中清之還款限期為二零一四年十月三十日。於二零一四年十月三十日，中清並未向中星國盛償還未償還股東貸款及應計利息。

於二零一六年五月二十七日，中星國盛向法院提交有關延長凍結令有效期間之申請，而有關申請已被接納。經延長之凍結令期間由二零一六年六月十三日起至二零一九年六月十二日止。於二零一九年五月，中星國盛再次向法院提交有關進一步延長凍結令有效期間之申請，而有關申請已被接納。進一步延長之凍結令期間由二零一九年五月十三日起至二零二二年五月十二日止。

本集團管理層已評估以下因素，包括但不限於：(i)解決土地凍結事宜之相關成本及土地拍賣程序；(ii)中國清遠市現行發展規劃；(iii)中國清遠市房地產市場的供求情況；及(iv)本集團各業務分類的業務目標及資源分配。本集團管理層決定，目前不應就訴訟採取進一步行動，而本集團將密切監察與其業務夥伴的談判進度，並將適時採取進一步法律行動以保障本集團的利益。同時，本集團亦將尋求出售該地塊的任何機會。

就董事所知，於最後實際可行日期，除該訴訟外，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，亦無針對本集團成員公司之懸而未決或受威脅之重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

7. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|-------------------|-------|
| 德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」) | 執業會計師 |
| 滙鋒評估有限公司 | 專業估值師 |

於最後實際可行日期，德勤及滙鋒各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其報告或函件(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，德勤及滙鋒概無於本公司或本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司任何證券之權利(無論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，德勤及滙鋒概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

- (d) 本公司之公司秘書為張玉珊小姐，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件之副本將由本通函日期起14天內刊登於聯交所網站及本公司網站：

- (a) 載於本通函附錄二由德勤審閱之目標公司之未經審核財務資料；
- (b) 由德勤刊發之餘下集團之未經審核備考財務資料之核證報告，全文載於本通函附錄四；
- (c) 估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述由德勤及滙鋒發出之書面同意書。

股東特別大會通告



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

股東特別大會通告

茲通告Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司* (「本公司」) 謹訂於二零二二年一月七日(星期五)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於同日上午十一時三十分召開的股東特別大會結束或延期後(以較晚者為準))假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓舉行股東特別大會(「大會」), 以考慮並酌情通過以下本公司之決議案:

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司全資附屬公司中大印刷集團有限公司(「中大印刷」)(作為賣方)、SP (BVI) 1 Limited (作為買方)(「買方」)及本公司全資附屬公司Supreme Cycle Inc. (作為擔保人)就中大印刷向買方出售中大投資管理有限公司的全部已發行股本(詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十七日之通函(「通函」, 其標註有「A」字樣並經大會主席簽署以資識別之副本已提交大會))訂立日期二零二一年十月二十一日的臨時買賣協議(「臨時協議」);
- (b) 批准臨時協議項下擬進行之交易; 及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)按其認為就使臨時協議及其項下擬進行之交易生效或與之相關而言屬必要、適宜、合宜及權宜而代表本公司簽署及簽立所有有關文件或協議或契據，以及進行所有有關其他事宜及採取一切有關行動，並同意有關董事認為符合本公司及其股東整體利益之與之相關之所有有關變動、修訂或豁免或事宜(包括有關文件或其任何條款之任何變動、修訂或豁免，而其與臨時協議所訂明者並無根本上不同)。」

代表董事會

NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

主席

薛嘉麟

香港，二零二一年十二月十七日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
新界
粉嶺安樂工業村
業暢街11號
中大印刷集團大廈

附註：

- (1) 董事會已就大會的安排參考《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》(香港法例第599F章)。本公司將在大會上實施若干預防措施(詳情載於本通函「股東特別大會的預防措施」一節)，以保障與會股東、員工及其他持份者的健康及安全。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席，並於本公司之細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表有關股東。如委任一名以上受委代表，則委任書應註明與所委任之各名受委代表有關之股份數目。
- (3) 本公司無論如何均不希望降低本公司股東行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能暴露於2019新型冠狀病毒大流行之風險。為股東之健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任大會主席為其代表，代替親身出席大會，以於大會上行使其投票權利。行使股東權利毋須股東親身出席。

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (4) 代表委任表格必須由委任人或獲其書面正式授權之代理人簽署。如委任人為法團，則代表委任表格必須蓋上公司印鑑，或由獲授權簽署之高級職員、代理人或其他人士親筆簽署。代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人證明之該授權書或授權文件副本，最遲須於二零二二年一月五日(星期三)上午十一時四十五分或續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
- (5) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，先前提交之代表委任表格將被視為已撤回論。
- (6) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將按一股一票方式進行投票。
- (7) 為釐定有權出席大會並於會上投票之本公司股東之身份，本公司將於二零二二年一月四日(星期二)至二零二二年一月七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。為享有出席大會及於會上投票之權利，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二二年一月三日(星期一)下午四時三十分(香港時間)送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。
- (8) 本通告所提述之時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會包括執行董事薛嘉麟先生(主席)及薛濟匡先生(行政總裁)；非執行董事吳惠群博士、陳炯材先生及黃新發先生；獨立非執行董事李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生；以及吳惠群博士之替任董事劉錦昌先生。