

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致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)

## 截至二零二三年十二月三十一日止年度 全年業績公告

Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司\* (「中星」或「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「我們」) 截至二零二三年十二月三十一日止年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績，連同截至二零二二年十二月三十一日止年度 (「二零二二年度」) 之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
收益			
來自貨品及服務之收益		540,232,497	443,424,752
租金收入		2,783,890	2,194,059
來自放貸業務之利息收入		5,672,580	3,784,531
總收益	4	548,688,967	449,403,342
銷售及服務成本		(460,341,448)	(355,117,682)

\* 僅供識別

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
毛利		88,347,519	94,285,660
其他利息收入	6	6,000,913	1,097,425
其他收入	6	3,412,917	11,140,500
銷售及經銷開支		(36,795,432)	(33,677,921)
行政及其他開支		(121,691,637)	(142,000,770)
其他收益及虧損		(7,116,401)	68,716,756
金融資產及合約資產預期信貸虧損 （「預期信貸虧損」）模式下的 減值虧損淨額	6	(345,629)	(574,833)
融資成本		(6,525,347)	(4,034,427)
分佔合資公司之業績		(3,750)	(3,750)
除稅前虧損		(74,716,847)	(5,051,360)
稅項（支出）抵免	5	(7,355,103)	2,650,146
本年虧損	6	(82,071,950)	(2,401,214)
<b>其他全面（開支）收入：</b>			
<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		(12,150,897)	(41,415,715)
<i>不可重新分類至損益之項目：</i>			
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後之盈餘		38,512,183	—
由物業、廠房及設備轉撥至投資物業 所產生之遞延稅項		(9,628,046)	—
		16,733,240	(41,415,715)
本年全面開支總額		(65,338,710)	(43,816,929)

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
以下人士應佔本年虧損：			
本公司擁有人		(81,961,487)	(1,942,228)
非控股權益		<u>(110,463)</u>	<u>(458,986)</u>
		<b><u>(82,071,950)</u></b>	<b><u>(2,401,214)</u></b>
以下人士應佔本年全面開支總額：			
本公司擁有人		(65,334,885)	(43,639,256)
非控股權益		<u>(3,825)</u>	<u>(177,673)</u>
		<b><u>(65,338,710)</u></b>	<b><u>(43,816,929)</u></b>
每股虧損	8		
基本 (港仙)		<b><u>(32.35)</u></b>	<b><u>(0.77)</u></b>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		154,585,377	206,577,809
投資物業		162,019,272	111,151,556
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		22,193,495	22,285,289
會所會籍		3,403,700	3,403,700
預付款項及訂金	9	4,395,817	5,969,564
於合資公司之權益		389,232	392,982
應收貸款		17,933,940	15,938,198
已付購置物業、廠房及設備之訂金		148,829	2,297,517
遞延稅項資產		12,661,692	13,971,096
		<u>377,731,354</u>	<u>381,987,711</u>
流動資產			
存貨		25,134,618	37,117,846
待售發展中物業／待售物業		258,459,215	326,097,115
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		15,770,920	17,375,128
貿易及其他應收款項、預付款項以及訂金	9	138,847,263	116,131,495
合約資產		26,334,377	30,264,935
應收貸款		29,810,691	33,414,687
可收回稅項		–	477,682
已質押銀行存款		76,274,798	60,000,000
短期銀行存款		20,297,256	15,597,000
現金及現金等值		99,493,689	125,297,011
		<u>690,422,827</u>	<u>761,772,899</u>

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
流動負債			
貿易及其他應付款項以及應計款項	10	124,685,719	138,417,524
租賃負債		12,532,717	12,996,178
合約負債		35,937,801	8,798,267
稅項負債		6,701,088	5,268,629
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		16,499,835	16,977,929
銀行借款		70,338,782	72,730,973
		<u>266,695,942</u>	<u>255,189,500</u>
流動資產淨值		<u>423,726,885</u>	<u>506,583,399</u>
總資產減流動負債		<u>801,458,239</u>	<u>888,571,110</u>
非流動負債			
租賃負債		40,840,321	54,701,933
銀行借款		23,209,768	38,483,305
遞延稅項負債		14,606,063	7,245,075
		<u>78,656,152</u>	<u>100,430,313</u>
資產淨值		<u><u>722,802,087</u></u>	<u><u>788,140,797</u></u>
資本及儲備			
股本		2,533,595	2,533,595
儲備		724,105,767	789,440,652
本公司擁有人應佔總額		726,639,362	791,974,247
非控股權益		<u>(3,837,275)</u>	<u>(3,833,450)</u>
權益總額		<u><u>722,802,087</u></u>	<u><u>788,140,797</u></u>

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股權益 港元	總計 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	視作一名 股東之貢獻 港元	資本贖回儲備 港元	實繳盈餘 港元	物業估值 儲備 港元	投資重估 儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	小計 港元			
於二零二二年一月一日	2,536,395	368,949,127	188,956,957	62,400	103,571,033	63,252,165	(22,985,932)	39,901,986	91,469,922	835,714,053	(3,655,777)	832,058,276	
本年虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,942,228)	(1,942,228)	(458,986)	(2,401,214)	
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(41,697,028)	-	(41,697,028)	281,313	(41,415,715)	
本年其他全面(開支)收入	-	-	-	-	-	-	-	(41,697,028)	-	(41,697,028)	281,313	(41,415,715)	
本年全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(41,697,028)	(1,942,228)	(43,639,256)	(177,673)	(43,816,929)	
購回股份	(2,800)	(97,750)	-	-	-	-	-	-	-	(100,550)	-	(100,550)	
於二零二二年十二月三十一日	2,533,595	368,851,377	188,956,957	62,400	103,571,033	63,252,165	(22,985,932)	(1,795,042)	89,527,694	791,974,247	(3,833,450)	788,140,797	
本年虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(81,961,487)	(81,961,487)	(110,463)	(82,071,950)	
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(12,257,535)	-	(12,257,535)	106,638	(12,150,897)	
物業、廠房及設備轉撥至 投資物業後之盈餘	-	-	-	-	-	38,512,183	-	-	-	38,512,183	-	38,512,183	
由物業、廠房及設備轉撥至 投資物業所產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	(9,628,046)	-	-	-	(9,628,046)	-	(9,628,046)	
本年其他全面收入(開支)	-	-	-	-	-	28,884,137	-	(12,257,535)	-	16,626,602	106,638	16,733,240	
本年全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	28,884,137	-	(12,257,535)	(81,961,487)	(65,334,885)	(3,825)	(65,338,710)	
於二零二三年十二月三十一日	2,533,595	368,851,377	188,956,957	62,400	103,571,033	92,136,302	(22,985,932)	(14,052,577)	7,566,207	726,639,362	(3,837,275)	722,802,087	

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司\* (「本公司」) 於百慕達註冊成立為一間受豁免之有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以港元 (「港元」) 呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 及準則之修訂

### 於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的下列新訂香港財務報告準則及準則之修訂，其於二零二三年一月一日開始的本集團年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括 二零二零年十月及二零二二年二月之 香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅收改革—支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現，及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

\* 僅供識別

## **2.1 應用香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項的影響**

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂將香港會計準則第12號所得稅第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍收窄，使其不再適用於初步確認所產生的等額應課稅及可扣減暫時差額之交易。

根據過渡條文：

- (i) 本集團已就二零二二年一月一日或之後發生的租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 於二零二二年一月一日，本集團亦將就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣稅及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產（以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時差額為限）及遞延稅項負債。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，惟本集團於二零二二年一月一日確認相同金額之相關遞延稅項資產及遞延稅項負債10,375,010港元（按總額基準），但其對於較早期間的保留盈利並無影響。

## **2.2 應用香港會計準則第12號之修訂所得稅：國際稅收改革—支柱二立法模板的影響**

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第12號已予以修訂，以加入與為實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二立法模板（「**支柱二法例**」）而頒佈或實質頒佈的稅法中有關的遞延稅項資產及負債的確認及披露資料的例外情況。該修訂要求各實體應在發佈該修訂後立即追溯應用。該修訂亦要求，於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間，各實體應單獨披露與於支柱二法例生效期間支柱二所得稅相關的即期稅項開支／收入，以及在支柱二法例已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間就所面臨的支柱二所得稅風險提供定性及定量資料。

因支柱二法例尚未於本集團實體營運所在的司法權區頒佈或實質頒佈，故本集團尚未於本年度應用臨時例外情況。本集團將於支柱二法例已頒佈或實質頒佈的本集團年度綜合財務報表中披露已知或合理估計資料，以協助財務報表使用者了解本集團因支柱二所得稅而承受的風險，並將於支柱二所得稅生效時單獨披露與之有關的即期稅項開支／收入。



## 2.3 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂會計政策披露的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號呈列財務報表已予以修訂，以「重大會計政策資料」取代「重大會計政策」一詞。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料屬重大。

該等修訂亦釐清，會計政策資料可能因相關交易、其他事件或情況的性質而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有有關重大交易、其他事件或情況的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷（「**實務報告**」）亦予以修訂，以闡明實體如何將「四步驟重大性程序」應用於會計政策披露及判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已加入指引及例子。

於本年度應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，但影響本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中的本集團會計政策披露。

### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則及準則之修訂

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或 注入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup> 將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號的 相關修訂（二零二零年） <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup> 供應商的融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計應用所有香港財務報告準則之修訂於可見將來將不會對綜合財務報表構成重大影響。

### 3. 收益

收益指本集團年內就售出貨品及提供服務所收及應收之款項(減折扣及銷售相關稅項)。

### 4. 分類資料

#### 分類收益及業績

就資源分配及分類表現評估而向本公司執行董事(即主要經營決策者)報告之資料,主要按所交付貨品或所提供服務類型劃分。

本集團之可報告及經營分類如下:

- (a) 放貸(「**放貸業務**」);
- (b) 印刷及其他產品製造及銷售(「**製造及銷售業務**」);
- (c) 藝人管理、製作及發行音樂唱片、音樂作品特許及表演投資(「**音樂及娛樂業務**」);
- (d) 物業發展(「**物業發展業務**」)(包括於中國及香港之物業發展項目);
- (e) 物業投資(「**物業投資業務**」)(包括於中國及香港之物業租賃及投資);
- (f) 證券買賣(「**證券買賣業務**」);及
- (g) 印刷及其他產品貿易(「**貿易業務**」)。

本集團按經營及可報告分類劃分之收益及業績分析如下。

	收益		分類溢利 (虧損)	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
放貸業務	5,672,580	3,784,531	3,069,979	864,299
製造及銷售業務	346,642,843	411,781,643	(50,753,897)	(6,613,348)
音樂及娛樂業務	3,985,706	3,806,067	(3,447,739)	(3,448,885)
物業發展業務	160,429,227	–	11,569,298	(11,870,601)
物業投資業務	2,783,890	2,194,059	(12,825,280)	53,618,253
證券買賣業務	–	–	(1,635,221)	(7,568,380)
貿易業務	29,174,721	27,837,042	(2,306,067)	(4,886,272)
總計	<u>548,688,967</u>	<u>449,403,342</u>	<u>(56,328,927)</u>	20,095,066
銀行利息收入			5,979,534	993,991
未分配企業開支			(24,363,704)	(26,122,231)
分佔合資公司之業績			(3,750)	(3,750)
若干融資成本			–	(14,436)
除稅前虧損			<u>(74,716,847)</u>	<u>(5,051,360)</u>

上文所報告之所有分類收益均來自外部客戶。

經營及可報告分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利 (虧損) 指各分類賺取之溢利 / 產生之虧損，當中並無分配銀行利息收入、未分配企業開支、分佔合資公司業績及租賃負債之若干融資成本。此為就資源分配及表現評估向本集團管理層報告之計量方法。

## 分類資產及負債

本集團按經營及可報告分類劃分之資產及負債分析如下：

於二零二三年十二月三十一日

	放貸業務 港元	製造及 銷售業務 港元	音樂及 娛樂業務 港元	物業 投資業務 港元	物業 發展業務 港元	證券 買賣業務 港元	貿易業務 港元	分類總計 港元	對銷 港元	綜合 港元
分類資產	47,821,990	305,030,240	5,748,977	162,400,126	280,054,004	16,459,278	16,441,965	833,956,580	-	833,956,580
其他資產										234,197,601
綜合資產										<u>1,068,154,181</u>
分類負債	486,913	180,619,885	5,463,033	17,703,680	108,142,553	56,200	10,320,926	322,793,190	-	322,793,190
集團間負債	117,375,854	-	-	-	-	103,458,835	-	220,834,689	(220,834,689)	-
總計	<u>117,862,767</u>	<u>180,619,885</u>	<u>5,463,033</u>	<u>17,703,680</u>	<u>108,142,553</u>	<u>103,515,035</u>	<u>10,320,926</u>	<u>543,627,879</u>	<u>(220,834,689)</u>	<u>322,793,190</u>
其他負債										22,558,904
綜合負債										<u>345,352,094</u>

於二零二二年十二月三十一日

	放貸業務 港元	製造及 銷售業務 港元	音樂及 娛樂業務 港元	物業 投資業務 港元	物業 發展業務 港元	證券 買賣業務 港元	貿易業務 港元	分類總計 港元	對銷 港元	綜合 港元
分類資產	49,579,534	363,679,995	3,512,862	111,850,125	331,024,651	18,979,493	17,072,175	895,698,835	-	895,698,835
其他資產										248,061,775
綜合資產										<u>1,143,760,610</u>
分類負債	514,290	190,155,196	4,580,783	18,888,186	113,804,745	169,003	13,434,144	341,546,347	-	341,546,347
集團間負債	119,439,041	-	-	-	-	98,513,130	-	217,952,171	(217,952,171)	-
總計	<u>119,953,331</u>	<u>190,155,196</u>	<u>4,580,783</u>	<u>18,888,186</u>	<u>113,804,745</u>	<u>98,682,133</u>	<u>13,434,144</u>	<u>559,498,518</u>	<u>(217,952,171)</u>	<u>341,546,347</u>
其他負債										14,073,466
綜合負債										<u>355,619,813</u>

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 除若干物業及設備、於一間合資公司之權益、透過其他全面收入按公平值列賬之股本工具、會所會籍、遞延稅項資產、若干其他應收款項、預付款項及訂金、可收回稅項、短期銀行存款以及現金及現金等值外，所有資產會分配至經營及可報告分類。
- 除若干其他應付款項及應計款項、稅項負債及遞延稅項負債外，所有負債會分配至經營及可報告分類。

### 來自主要產品及服務之收益

以下為本集團來自其主要產品及服務之收益分析：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
銷售印刷產品	375,817,564	439,618,685
銷售物業	160,429,227	—
使用音樂作品收入	2,469,281	2,017,280
來自放貸業務之貸款利息收入	5,672,580	3,784,531
宣傳收入	12,000	98,000
租金收入	2,783,890	2,194,059
銷售唱片	1,504,425	1,690,787
	<b>548,688,967</b>	<b>449,403,342</b>

## 地區資料

本集團之製造及銷售業務、物業發展業務及物業投資業務均在香港及中國經營，而本集團之放貸業務、貿易業務、音樂及娛樂業務以及證券買賣業務則在香港經營。

本集團來自外部客戶之收益及有關非流動資產之資料分別按客戶及資產所在地區載列如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
香港	129,812,990	129,157,218	96,645,941	102,396,638
中國	353,542,293	231,688,354	227,021,403	224,547,862
歐洲	13,481,744	18,678,521	—	—
美國	45,121,554	57,628,959	—	—
其他	6,730,386	12,250,290	—	—
	<b>548,688,967</b>	<b>449,403,342</b>	<b>323,667,344</b>	<b>326,944,500</b>

附註： 非流動資產不包括金融資產及遞延稅項資產。

## 主要客戶資料

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻佔本集團收益總額超過10%。

## 5. 稅項(支出)抵免

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年支出	(117,201)	(126,892)
過往年度撥備不足	—	(1,724,551)
	<u>(117,201)</u>	<u>(1,851,443)</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年支出	<u>(4,474,177)</u>	—
中國企業所得稅		
本年支出	(4,248,984)	(1,410,813)
過往年度超額撥備	<u>494,862</u>	<u>1,878,362</u>
	<u>(3,754,122)</u>	<u>467,549</u>
本年遞延稅項抵免	<u>990,397</u>	<u>4,034,040</u>
	<u><u>(7,355,103)</u></u>	<u><u>2,650,146</u></u>

根據兩級利得稅稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的部分則按16.5%徵稅。不符合兩級利得稅稅率制度的集團實體，其溢利將繼續劃一按16.5%徵稅。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按本公司其中一間附屬公司估計應課稅溢利之首2,000,000港元按8.25%計算，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%計算。不符合兩級利得稅稅率制度的企業的溢利，將繼續劃一按16.5%徵稅。

根據《中國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，自二零零四年一月一日起，於中國出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附屬設施的所有收入均須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，增值額即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括有關在中國出售物業所得收益的借貸成本、土地成本及物業開發開支)。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司一間間接全資附屬公司與稅務局已達成初步協議，接受稅務罰款約3,700,000港元以及於過往年度就二零零八年／二零零九年至二零二零年／二零二一年的評稅額外應付稅項約2,094,000港元之協定。因此，於截至二零二二年十二月三十一日止年度之稅務罰款為約3,700,000港元並計入「行政及其他開支」，及於截至二零二二年十二月三十一日止年度之額外應付稅項為約2,094,000港元並計入「稅項支出」。本集團購買的儲稅券約5,794,000港元已用於抵銷上述應付款項。



## 6. 本年虧損

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
計算本年虧損時已扣除(計入)：		
核數師酬金		
—審計服務	2,395,000	2,165,000
—非審計服務	839,300	606,000
	<b>3,234,300</b>	<b>2,771,000</b>
確認為開支之存貨成本(包括截至二零二二年 十二月三十一日止年度的撇減存貨240,984港元)	167,249,165	200,817,058
使用權資產折舊	13,215,482	14,378,993
其他物業、廠房及設備折舊	20,868,796	21,820,623
物業、廠房及設備折舊	34,084,278	36,199,616
減：計入銷售及服務成本	(18,324,012)	(19,758,629)
	15,760,266	16,440,987
員工成本(包括董事酬金)		
—薪金、工資及其他福利	162,026,334	176,764,704
—退休福利計劃供款	12,143,621	12,857,395
減：計入銷售及服務成本	(95,122,975)	(101,673,107)
	79,046,980	87,948,992
法律及專業費用	6,252,000	10,922,258
來自投資物業之租金收入總額	(2,783,890)	(2,194,059)
減：本年產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	217,988	392,878
	(2,565,902)	(1,801,181)
裁員成本計入以下項目		
銷售成本	4,887,400	1,720,054
銷售及經銷開支	937,866	367,061
行政及其他開支	536,991	923,856
	<b>6,362,257</b>	<b>3,010,971</b>
以下項目計入金融資產及合約資產預期信貸虧損模式下的(減 值虧損撥回)減值虧損淨額：		
—貿易應收款項之減值虧損(減值虧損撥回)淨值	380,190	(85,753)
—合約資產之減值虧損(減值虧損撥回)淨值	354,813	(269,264)
—應收貸款之(減值虧損撥回)減值虧損淨值	(389,374)	929,850
	<b>345,629</b>	<b>574,833</b>
以下項目已計入其他利息收入：		
—銀行利息收入	(5,979,534)	(993,991)
—租金按金之利息收入	(21,379)	(103,434)
	<b>(6,000,913)</b>	<b>(1,097,425)</b>
以下項目已計入其他收入：		
—股息收入	(641,519)	(1,115,144)
—政府補助(附註)	(485,455)	(7,196,142)
—其他	(2,285,943)	(2,829,214)
	<b>(3,412,917)</b>	<b>(11,140,500)</b>

附註：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，政府補助指開支補償485,455港元（二零二二年：5,450,892港元）。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，政府補助指與2019冠狀病毒病疫情下補助有關的中國政府一次性補助11,590港元。亦就香港政府推出的「保就業計劃」收取政府補助1,733,660港元。

## 7. 股息

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內並無派付或建議派發任何股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於以下數據計算：

虧損數字計算如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔本年虧損	<u>(81,961,487)</u>	<u>(1,942,228)</u>
	二零二三年	二零二二年
用於計算每股基本虧損之已發行普通股加權平均數目	<u>253,359,456</u>	<u>253,581,100</u>

用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數目，已就於二零二二年十月十四日及二零二二年十月十七日的股份購回作出調整。

由於兩個年度均並無發行在外之潛在普通股，故並無獨立呈列每股攤薄虧損之資料。

## 9. 貿易及其他應收款項、預付款項以及訂金

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
貿易應收款項	106,716,136	93,003,027
減：信貸虧損撥備	<u>(1,089,825)</u>	<u>(722,114)</u>
	<b>105,626,311</b>	92,280,913
經紀行應收款項	667,524	2,279,423
訂金及其他應收款項	8,405,959	10,017,055
其他可收回稅項	18,571,261	3,947,629
預付款項	<u>9,972,025</u>	<u>13,576,039</u>
	<b><u>143,243,080</u></b>	<b><u>122,101,059</u></b>
就報告用途分析為：		
流動資產	138,847,263	116,131,495
非流動資產	<u>4,395,817</u>	<u>5,969,564</u>
	<b><u>143,243,080</u></b>	<b><u>122,101,059</u></b>

於二零二二年一月一日，來自與客戶訂立之合約之貿易應收款項為120,349,927港元。

本集團製造及銷售業務以及貿易業務之信貸期一般介乎60至90日。少數與本集團有良好業務關係且財務狀況良好之製造及銷售業務客戶可享有120日之信貸期。本集團給予音樂及娛樂業務客戶之信貸期平均為60至90日。以下為於報告期末根據發票日期呈列之貿易應收款項（已扣除信貸虧損撥備）賬齡分析。

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
製造及銷售業務以及貿易業務：		
0至30日	50,287,241	50,200,857
31至60日	19,316,180	21,552,763
61至90日	11,166,391	10,240,281
超過90日	<u>6,589,418</u>	<u>9,919,140</u>
	<u>87,359,230</u>	<u>91,913,041</u>
音樂及娛樂業務：		
0至30日	404,674	286,382
31至60日	1,921	-
61至90日	-	300
超過90日	<u>7,665</u>	<u>81,190</u>
	<u>414,260</u>	<u>367,872</u>
物業發展業務：		
0至30日	<u>17,852,821</u>	-
貿易應收款項總額	<u><u>105,626,311</u></u>	<u><u>92,280,913</u></u>

## 10. 貿易及其他應付款項以及應計款項

以下為於報告期末根據發票日期載列之貿易應付款項的賬齡分析。

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
0至30日	45,979,952	41,536,006
31至60日	6,864,442	10,502,193
61至90日	2,697,564	2,774,078
超過90日	<u>1,989,695</u>	<u>1,294,405</u>
	<u>57,531,653</u>	56,106,682
待售發展中物業之應計建築成本	34,463,294	50,351,981
應計開支及其他應付款項	<u>32,690,772</u>	<u>31,958,861</u>
	<u><u>124,685,719</u></u>	<u><u>138,417,524</u></u>

## 管理層討論及分析

### 概覽

本年度，全球經濟及購買力的恢復遠緩於預期。我們部分客戶，特別是製造及銷售業務分類的客戶，於本年度採取更為保守的方式，如降低庫存水平及減緩新產品開發進度等。來自海外及國內客戶的印刷產品之採購訂單數量有所減少。同時，本集團自二零二二年起投入更多銷售及營銷資源於物業發展業務，且中星工業園（定義見下文）首批工業大廈已於本年度交付予賣方，產生收益約160,000,000港元。此外，由於本年度我們加強力度擴展客戶基礎，放貸業務及貿易業務等其他業務分類的收益亦有所增加。

各業務分類的業務及財務回顧於下文詳述。

### 業務及財務回顧

#### 總收益及毛利率

於本年度，本集團的總收益約為548,700,000港元（二零二二年度：約449,400,000港元），而毛利率約為16.1%（二零二二年度：21.0%）。各業務分類對本集團總收益的貢獻如下：

	二零二三年 港元	佔總收益概約 百分比	二零二二年 港元	佔總收益概約 百分比
放貸業務	5,672,580	1.0%	3,784,531	0.8%
製造及銷售業務	346,642,843	63.2%	411,781,643	91.6%
音樂及娛樂業務	3,985,706	0.7%	3,806,067	0.9%
物業發展業務	160,429,227	29.3%	–	–
物業投資業務	2,783,890	0.5%	2,194,059	0.5%
貿易業務	29,174,721	5.3%	27,837,042	6.2%
總收益	<u>548,688,967</u>	<u>100%</u>	<u>449,403,342</u>	<u>100%</u>

## 放貸業務

放貸業務包括於中華人民共和國（「**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於本年度並無進行任何交易，本集團仍在物色具優厚潛力的交易項目。

香港的放貸業務由華泰財務國際有限公司（「**華泰**」）進行，其為一間於香港註冊成立的有限公司、本公司的全資附屬公司及《放債人條例》（香港法例第163章）所指的持牌放債人。該分類的客戶包括個人及企業實體，而大部分貸款均以位於香港之物業押記、股份質押或個人擔保作抵押。

所有潛在客戶之貸款申請須經主管人員根據華泰的貸款審批內部指引（「**內部指引**」）進行審閱及審批。為評估貸款申請是否獲批准，主管人員將(i)收集及核實潛在客戶須提交之資料及證明文件；及(ii)評估潛在客戶擬提供抵押品（如有）之價值及質素。如有必要，亦須對借款人及抵押品進行法律查冊。

如主管人員有意於完成整個信貸審批程序後授出貸款，彼將根據內部指引並參考（包括但不限於）客戶之背景及信譽、所提供抵押品（如有）之性質及價值、現行市場利率以及主管人員可能認為適當之其他相關因素等各種因素釐定貸款條款。其後，貸款文件將隨之準備，而客戶須按照貸款文件所載之還款時間表提供已簽署及遠期銀行支票。

倘有關授出貸款之最高適用百分比率（定義見香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」））超過5%，則貸款申請將提交董事會，而董事會將召開會議以考慮及酌情批准有關貸款申請。

本公司將根據客戶的信用度情況，經考慮彼等之違約記錄(如有)、於貸款期限內及時支付利息之能力及貸款與抵押品之比率，對已授出貸款之可收回性作出定期評估，以確認後續是否需要採取行動以避免潛在信貸風險。一般而言，發生違約事件即會向客戶發出提醒函。倘貸款逾期超過兩個月，華泰將視乎情況考慮採取法律行動。

於本年度授出之新借貸總額約為6,000,000港元，而本集團貸款組合之平均貸款利率約為18%。於本年度，貸款利息收入增加約49.9%至約5,700,000港元(二零二二年度：約3,800,000港元)，及分類收益約為3,100,000港元(二零二二年度：約864,000港元)。收益增加及分類業績出現改善的主要原因為(i)二零二二年度下半年的貸款組合增加；及(ii)撥回之應收貸款減值虧損約389,000港元(二零二二年度：減值虧損約930,000港元)。

本集團存在信貸集中風險，原因是應收貸款總額共計約25,402,000港元(二零二二年度：30,843,000港元)的53%(二零二二年度：61%)乃結欠自三名(二零二二年度：四名)獨立第三方。

應收貸款預期損失率是根據客戶的過往信貸虧損經驗以及彼等就應收貸款質押之抵押品之公平值而估算。對於以位於香港之物業押記作擔保總額為29,171,479港元(二零二二年度：31,601,901港元)的應收貸款，鑒於抵押品之公平值高於相關應收貸款的賬面值，董事認為違約損失率屬低水平。由於此等抵押品的緣故，本集團並無就該等應收貸款確認任何虧損撥備。有關剩餘應收貸款賬面總值19,114,080港元(二零二二年度：18,682,096港元)，本集團於本年度已就該等應收貸款確認減值撥備撥回淨額約389,000港元。

## 製造及銷售業務

該分類指為全球各地客戶製造及銷售印刷產品，如包裝盒、標籤、紙製品及購物紙袋。

於本年度，分類收益大幅減少約15.8%至約346,600,000港元（二零二二年度：約411,800,000港元），主要由於來自海外及國內客戶之各類印刷品之銷售訂單減少所致。銷售訂單減少主要由於(i)部分客戶維持高水平存貨量，需更多時間消耗過剩存貨；及(ii)受全球經濟恢復較預期緩慢，海外及國內市場消費率較低，我們部分客戶的銷售額有所縮減。

本年度錄得分類虧損約50,800,000港元（二零二二年度：約6,600,000港元），主要歸因於以下因素：

- (i) 毛利率較二零二二年度減少約7.9%。毛利率減少乃主要由於(i)收益較二零二二年度減少15.8%；(ii)為獲得客戶的更多購買訂單，降低部分產品的售價，從而推高了此分類的平均材料消耗率；及(iii)生產員工成本總額及其他相關開支（包括一次性裁員成本約4,900,000港元）的比率較二零二二年度增加約1.5%；
- (ii) 外匯收益減少約11,700,000港元，主要由於本年度人民幣（「人民幣」）貶值速度放緩；
- (iii) 本年度確認的預期信貸虧損淨額約727,000港元（二零二二年度：預期信貸虧損撥回約355,000港元）；
- (iv) 出售固定資產的虧損約397,000港元（二零二二年度：出售固定資產的收益約1,600,000港元）；及
- (v) 政府補助較二零二二年度減少約6,200,000港元。



## 音樂及娛樂業務

該分類收益主要包括演唱會及表演收入、藝人管理費收入、唱片發行收入、宣傳收入及音樂作品特許收入。

分類收益增加約4.7%至約4,000,000港元(二零二二年度：約3,800,000港元)，而本年度分類虧損約3,400,000港元(二零二二年度：約3,400,000港元)。收益增加主要由於音樂作品特許收入增加所致。超過60%之分類收益來自網上音樂平台之音樂作品特許收入。

## 物業發展業務

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有兩個物業發展項目(二零二二年十二月三十一日：兩個)。於本年度，一個項目涉及本公司非全資附屬公司清遠市中清房地產開發有限公司(「中清」)，而另一個涉及本公司全資附屬公司中大印刷(清遠)有限公司(「中大清遠」)。

### 中清

中清於中國清遠持有兩幅商業地塊(「清遠地塊」)的土地使用權。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)其提供之股東貸款人民幣23,479,330元之償還事項向深圳寶安區人民法院(「該法院」)對中清提出民事訴訟(「該訴訟」)。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，該法院頒令，於二零一四年六月二十四日至二零一六年六月二十三日期間凍結及保存清遠地塊(「凍結令」)，旨在確保中清有充足資產向本集團償還股東貸款。

該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，本集團接獲由該法院發出而日期為二零一四年九月三十日之民事調解書（「**該文件**」），當中確認：(i)本集團及中清確認，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，連同自二零一四年六月十八日起至償還日期（即該文件生效日期起計15日內）止之累計利息；及(iii)倘中清未能償還協定金額，則中星國盛有權要求中清支付違約利息，金額按同期中國人民銀行貸款利率之兩倍計算。

如本集團中國法律顧問所告知，該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，中清尚未向中星國盛償還未償還之股東貸款及應計利息。

於二零一六年五月二十七日，中星國盛向該法院提交有關延長凍結令有效期之申請，而有關申請已獲接納。延長後之凍結令有效期自二零一六年六月十三日起直至二零一九年六月十二日止。該法院於二零一九年五月十五日將凍結令的限期進一步延長至二零二二年五月十二日，並於二零二二年四月十四日進一步延長至二零二五年五月十二日。

於本年度，經評估清遠市之市況、政府政策及近期的發展項目以及本集團之專業知識及財務資源後，董事會認為此乃開始對中清展開強制執行程序以將清遠地塊拍賣出售（「**強制執行**」）之時機。有關強制執行的進一步詳情已於本公司日期為二零二二年六月二十四日的通函中披露。本公司股東（「**股東**」）已於二零二二年七月十五日舉行的股東特別大會上通過決議案以批准強制執行，及本集團已向該法院提呈於二零二二年七月開始強制執行之申請。於本公告日期，該法院已與清遠的多個相關政府部門完成有關清遠地塊的所有內部審查程序，但拍賣流程尚未開始。本公司將適時向股東提供進一步更新。

## 中大清遠

本集團透過中大清遠於中國清遠擁有一幅總面積約208,000平方米（「平方米」）之土地，並正在發展一個產業園（「中星工業園」），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。該發展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，並得到清遠市政府大力支持。

### 建設狀況：

中星工業園整個第一期發展包括總樓面面積約為139,000平方米的20幢工業大廈。於二零二三年十二月三十一日，根據中大清遠委聘的獨立建設公司編製的監理報告，上述建築工程已完成約79%。14幢工業大廈之建築工程已完成，且已由獨立監理公司進行審查。本集團預計餘下六幢工業大廈的建築工程或會於二零二四年適當時候開始。

此外，於本年度，中大清遠就總樓面面積約為26,000平方米的一幢工業大廈、一幢配套大廈及一幢宿舍樓簽署多份建築協議。於二零二三年十二月三十一日，上述建築工程已完成約45%，且餘下工程預計將於二零二四年竣工。於二零二三年十二月三十一日，中星工業園的總建築面積約為165,000平方米。

### 銷售狀況：

於本年度，中大清遠向買方交付多幢工業大廈（約佔14間已竣工工業大廈總樓面面積的約56%）並於本年度確認收益約160,000,000港元。此外，截至本公告日期，中大清遠已就約27,000平方米的總樓面面積與買方簽訂多份具約束力的協議，預計於二零二四年交付予買方。

中大清遠已與多間中國的銀行訂立多份合作協議，據此，中大清遠已同意為該等銀行向購買中星工業園內工業大廈的買方可能會授出的按揭貸款就買方償付責任提供階段性擔保。階段性擔保下中大清遠的擔保責任將於直至完成物業的相關按揭登記及／或收到銀行的相關登記證明為止予以解除。如買方將透過按揭貸款支付物業之部分購買價，則房地產開發商應為尚在開發中的物業之買方提供以按揭銀行為受益人之階段性擔保，此乃中國房地產行業的一般商業慣例。於二零二三年十二月三十一日，本集團之財務擔保約為134,000,000港元，該等財務擔保與中大清遠提供的以按揭銀行為受益人之階段性擔保有關，而相關房產證仍未發出。

## 物業投資業務

於本年度，物業投資業務包括在香港及中國出租若干商業單位。

於二零二三年十二月三十一日，該業務涉及本集團三項（二零二二年十二月三十一日：兩項）物業。第一項為香港元朗的商業物業（「元朗物業」），其自二零二三年八月一日起已出租予一名關連人士（具有上市規則賦予之涵義），以經營卡拉OK門店。更多詳情已於本公司日期為二零二三年八月一日的公告中披露。本年度來自元朗物業的租金收入約為2,400,000港元（二零二二年度：約1,800,000港元）。元朗物業產生的收益增加主要由於二零二二年度授予前租戶的租金優惠的會計處理所致。

第二項物業為位於中國北京的商用物業（「北京物業」）。於本年度，北京物業出租予一名獨立第三方，年度租金收入約為420,000港元（二零二二年度：約390,000港元）。

此外，於本年度，本集團與一名獨立第三方訂立租賃協議，以將位於中國深圳自置工廠的其中一幢工業大廈（「深圳物業」）出租，租期為四年三個月，免租期三個月。根據本集團的會計準則，深圳物業已從非流動資產項下之物業、廠房及設備重新分類至投資物業。於重新分類日期後，深圳物業的公平值約為57,500,000港元，且深圳物業的賬面值與公平值差額約38,500,000港元已於其他全面收入內確認並累計於「物業重估儲備」。

根據本集團之會計準則，本集團之投資物業按市值列賬。於本年度，公平值虧損約6,100,000港元（二零二二年度：公平值虧損14,500,000港元）入賬列作本集團的「其他收益及虧損」。元朗物業及北京物業之公平值虧損分別約為5,200,000港元及1,700,000港元，經深圳物業之公平值收益約731,000港元抵銷。元朗物業及北京物業之公平值減少乃主要由於周邊地區之市場價值及租金價值較低所致。

二零二二年度的分部溢利包括於二零二二年度完成出售本公司一間附屬公司之收益約76,400,000港元，該公司於香港粉嶺擁有一幢工業大廈。

## 貿易業務

貿易業務的收益增加至約29,200,000港元（二零二二年度：約27,800,000港元），而本年度內錄得分類虧損約2,300,000港元（二零二二年度：約4,900,000港元）。分類虧損減少主要歸因於：(i)來自利潤率較高的海外客戶的收益增加；及(ii)採用成本節約計劃令整體營運成本減少。

## 證券買賣業務

於二零二三年十二月三十一日，本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38,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：約39,700,000港元）。於本年度，本集團就香港上市證券投資錄得公平值虧損約1,600,000港元（二零二二年：約7,800,000港元）及股息收入約642,000港元（二零二二年度：約1,115,000港元）。於本年度，概無錄得已變現收益／虧損（二零二二年度：已變現收益約442,000港元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的投資包括10間聯交所主板或GEM上市公司的證券、離岸投資基金、兩間香港私人公司及一間中國私人公司。於二零二三年十二月三十一日，本集團各項投資之賬面值均佔本集團經審核總資產5%以下。最大的五項投資約為34,300,000港元，佔本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核總資產約3.2%。

最大的投資為於離岸投資基金Zhong Wei Capital L.P.（「**Zhong Wei**」）的投資，佔Zhong Wei總股本的1.33%。Zhong Wei已投資超過30間實體（包括於香港及海外註冊成立的公眾和私人實體）。該等實體主要從事（包括但不限於）教育行業、娛樂及休閒行業、金融科技行業、醫療保健行業及電訊行業。於二零二三年十二月三十一日，於Zhong Wei投資的公平值約為17,500,000港元，佔本集團於二零二三年十二月三十一日經審核總資產約1.6%。

第二至第五大投資包括於Wang On Group Limited（宏安集團有限公司）\*（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：01222）、Wang On Properties Limited宏安地產有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：01243）、China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：00149）及一間於中國註冊成立且主要於中國從事貿易及娛樂業務的私人公司的投資。

於購買任何證券前，本集團將審慎研究市場及與潛在被投資方有關的資料，並將於收購後密切監察投資表現，並於必要時審慎修訂投資策略，以盡量減少市場波動的影響。

\* 僅供識別

## 其他收益及虧損

本年度其他收益及虧損主要包括以下項目：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
透過損益按公平值列賬之金融資產之 公平值變動(附註a)	(1,604,208)	(7,820,160)
投資物業公平值變動(附註b)	(6,125,444)	(14,498,870)
外匯收益淨額	1,010,013	12,968,171
出售物業、廠房、設備之(虧損)收益淨額	(396,762)	1,625,999
出售一間附屬公司之收益(附註c)	-	76,441,616
總計	<u>(7,116,401)</u>	<u>68,716,756</u>

附註：

- (a) 透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值變動包括於聯交所買賣之證券之公平值虧損約1,600,000港元(二零二二年度：約7,800,000港元)。
- (b) 投資物業公平值虧損主要與元朗物業有關。有關該虧損的原因，請參閱上文物業投資業務的業務及財務回顧。
- (c) 出售一間附屬公司之收益與出售本公司一間附屬公司有關。更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十一日及二零二二年一月二十八日之公告及本公司日期為二零二一年十二月十七日之通函。

## 流動資金、資本資源及資本架構

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的流動比率、速動比率及資產負債比率：

	於 二零二三年 十二月 三十一日	於 二零二二年 十二月 三十一日
流動比率	(a) 2.6倍	3.0倍
速動比率	(b) 1.5倍	1.6倍
資產負債比率	(c) <u>22.6%</u>	<u>24.9%</u>



附註：

- (a) 流動比率乃根據各年度終結時的總流動資產除以總流動負債計算。
- (b) 速動比率乃根據各年度終結時的總流動資產減存貨及待售發展中物業除以總流動負債計算。
- (c) 資產負債比率乃根據各年度終結時的借貸總額除以權益總額再乘以100%計算。於二零二三年十二月三十一日的借貸總額包括：(i)應付一間附屬公司一名非控股股東款項；(ii)銀行借貸；及(iii)租賃負債。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款、已質押銀行存款以及現金及現金等值約為196,100,000港元(二零二二年十二月三十一日：約200,900,000港元)，而借貸總額約為163,400,000港元(二零二二年十二月三十一日：約195,900,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日的流動比率及速動比率低於二零二二年十二月三十一日的相關數字，主要由於合約負債增加約27,100,000港元，包括來自物業發展業務已收客戶訂金約為29,200,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率由24.9%降至22.6%，主要由於本集團借貸總額減少所致，有關原因載列如下。

本集團於二零二三年十二月三十一日的借貸總額包括：(i)應付一間附屬公司一名非控股股東款項約16,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：約17,000,000港元)；(ii)有抵押銀行借貸約93,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：約111,200,000港元)；及(iii)租賃負債約53,400,000港元(二零二二年十二月三十一日：約67,700,000港元)。



有抵押銀行借貸包括(i)須於六年內支付及按香港銀行同業拆息加1.85%之年利率計息之款項約14,100,000港元(二零二二年十二月三十一日：約18,100,000港元)；(ii)須於一年內償還及按香港銀行同業拆息加1.25%至2.5% (二零二二年度：1.25%至2.25%)之年利率計息之款項約54,200,000港元(二零二二年十二月三十一日：約50,100,000港元)；及(iii)須於三年內償還及按5.98%之利率計息之款項約25,200,000港元(二零二二年十二月三十一日：約43,000,000港元)。應付附屬公司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貸利率為4.59%。

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。

本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作為業務營運資金。經計及預期內部產生的資金及可供動用的銀行融資，本集團將具備充裕資源應付未來資本開支及營運資金需求。本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。

## 未來展望

展望二零二四年，由於全球市場繼續受經濟及政治不明朗因素所籠罩，包括中國與其他國家之間長期的政治及經濟緊張局勢，預期本集團將面臨各種逆境的挑戰。全球經濟預期將會緩慢復甦，或會對各類產品客戶的購買意願及購買力造成負面影響，尤其是製造及銷售業務以及貿易業務。然而，可持續發展意識預期於二零二四年將進一步提高，尤其是可能會為製造及銷售業務的環保產品及印刷解決方案創造更多新商機。為應付複雜多變的形勢，本集團將審慎修訂所有業務分類的策略，並審慎地多元化發展及擴展其業務。

## 放貸業務

由於市場競爭加劇，本集團將於擴大放貸業務的貸款組合時承擔預計風險。本集團將繼續與其他放貸公司合作以吸引更多新客戶。鑒於環境不斷變化，本集團將分配更多財務資源，透過以審慎方式擴大貸款組合，從而擴展業務規模。

## 製造及銷售業務以及貿易業務

於二零二四年，本公司業務將面臨各種挑戰及機遇，尤其是製造及銷售業務。中國與其他國家之間的政治及經濟緊張局勢可能會繼續將產品生產從中國轉移至其他國家。該等因素可能會對印刷產品的出口銷售造成負面影響。另一方面，中國國內市場印刷公司間的競爭將愈加激烈，本集團將加大力度進一步提升採購能力、提高生產效率，以降低該分類的整體生產成本。可持續發展意識的提高將為該業務創造更多商機，本集團將投入更多資源進行採購，為現有及潛在客戶提供環保印刷解決方案。

上述因素均會對有關業務的出口及國內銷售造成不同程度的影響。因此，本集團將審慎修訂其擴展該等市場分類的銷售策略，並預留足夠現金流量以應付任何超出預期的突發或長期不利情況。本集團將繼續於二零二四年委聘更多海外銷售代理及參與更多海外及國內貿易展銷會，以接觸更多新客戶。另一方面，本集團亦會繼續為已擴充的生產線購置新的配套設備，以提升生產效率及降低生產活動的不良比率及人力成本。

此外，為應付印刷行業所面對的挑戰及提高有關業務的盈利能力，本集團將繼續加強以下各方面的工作：(i)通過精簡工廠的生產流程提升效率及效益，以減少營運及生產導致的浪費情況；(ii)招聘人才、提供增值服務及持續提升技術基礎設施；(iii)採購替代材料、核實其質量及與供應商磋商更優惠的條款；(iv)擴大市場以涵蓋高價值產品，並探討與其他行業參與者作長期合作或合資的機會，從而擴大工廠的產能及拓寬客戶群，接觸各行各業及各國的客戶；及(v)分配更多資源用於提升設施及招聘熟練技工，以滿足客戶的不同需求。本集團採納的所有策略將進一步鞏固其在未來數年應付未知挑戰的實力及核心能力。

在貿易業務方面，本集團將繼續分配出更多資源，以擴大及發展香港、海外及中國的銷售團隊，繼而擴大客戶基礎、優化產品組合及向現有及目標客戶提供更多增值服務。

### **音樂及娛樂業務**

本集團將繼續分配出更多資源，以擴大實體唱片銷售額及音樂作品特許業務。此外，本集團於本年度末後與兩名獨立第三方訂立合資協議，以成立將主要從事海外演唱會推廣業務及相關娛樂業務的合資企業。成立合資企業後，本集團預期會組織並投資更多海外(如英國及中國大灣區)表演，並匯集其他合資協議訂約方的經驗，拓展其他相關娛樂業務。

## 物業發展業務

如上文物業發展業務之業務及財務回顧一節所述，就中清而言，該法院已完成有關清遠地塊的所有內部審查程序，但拍賣進展尚未開始。鑒於近期中國物業市場的不利形勢，本集團將重新評估有關清遠地塊開發的風險及盈利能力，並據此審慎修訂投標策略。本集團將適時向股東提供進一步更新資料。

就中大清遠而言，截至本公告日期，中大清遠已就總建築面積約為27,000平方米的中星工業園的工業大廈及宿舍簽訂多份臨時買賣協議。本集團預期於二零二四年向買方交付相關物業。此外，惟視乎現有未出售工業大廈的銷售進度，本集團或於二零二四年適當時候開展中星工業園第一期發展餘下的工業大廈的施工工程。

於二零二四年，本集團將繼續於中星工業園的銷售及營銷活動投入更多資源，例如委聘更多物業代理以接觸更多潛在客戶，以及為潛在客戶組織更多團體及個人遊客參觀中星工業園。此外，本集團亦將提供更多銷售選擇以吸引更多的潛在客戶以滿足彼等購買需求。

## 物業投資業務

預期物業投資業務不會出現重大波動，而本集團將持續監察香港及中國的租賃市況並於必要時調整策略。

## 證券買賣業務

本集團預計，由於全球經濟不穩定，於香港上市的股本證券公平值於可預見將來會持續波動。有鑒於此，在進行任何證券投資前，本集團將密切監察與潛在被投資方有關的市場概況及市場數據，並將於購入後關注投資表現以及以審慎方式對投資策略作出必要調整，以紓緩極端市場波動的影響。

## 外匯風險

本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)。於本年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零二三年十二月三十一日亦無任何尚未平倉之對沖工具。本集團將考慮按需要採用合適對沖方案。

## 資本開支

於本年度，本集團物業、廠房及設備、投資物業以及待售發展中物業之資本開支分別約為5,400,000港元(二零二二年度：約15,600,000港元)、零(二零二二年度：5,100,000港元)及約73,500,000港元(二零二二年度：146,900,000港元)。本年度的資本開支主要來自購置中國生產業務所用之機器、從租賃辦公室及倉庫添置使用權資產及中星工業園的施工工程。

## 資本承擔

截至二零二三年十二月三十一日，本集團就購置物業、廠房及設備及中星工業園之施工工程之已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為150,400,000港元(二零二二年十二月三十一日：約177,200,000港元)。本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。本集團預期以內部資源及銀行借款為資本承擔提供資金。

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團的或然負債約為133,900,000港元(二零二二年十二月三十一日：零)，該款項與中大清遠就中星工業園之工業大廈買方提供以按揭銀行為受益人之階段性擔保有關。

## 資產質押

截至二零二三年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約386,800,000港元（二零二二年十二月三十一日：約442,300,000港元）之抵押銀行存款、投資物業及待售發展中物業／待售物業作為中星工業園的建築貸款、本集團獲授之若干投資物業按揭貸款及一般銀行融資之擔保。除上述者外，本集團截至二零二三年十二月三十一日概無質押其他資產。

## 股本及股本架構

於二零二三年一月十六日，本公司註銷於二零二二年度購回之280,000股股份，除所披露者外，本公司之股本及股本架構於本年度並無任何變動。

## 人力資源

截至二零二三年十二月三十一日，本集團共有約1,000名全職僱員（二零二二年十二月三十一日：約1,190名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約174,200,000港元（二零二二年度：約189,600,000港元）。

本集團薪酬待遇一般參照市況及僱員資歷而釐定，而員工之待遇（包括酌情花紅）通常每年按照本集團及員工各自的表現進行檢討。除薪金款項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。

## 本年度有關附屬公司、聯營公司或合資企業的重大收購或出售

本集團於本年度內並無有關附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購或出售。

## 報告期後事項

自本年度末起直至本公告日期概無發生重大事項。



## 股息

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零二二年度：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於本年度概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

董事會共同負責履行企業管治之責任。董事會認同良好的企業管治常規對保持及提高股東價值及投資者信心十分重要。董事會認為，本公司於本年度一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則之所有守則條文。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其本身董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司獲全體董事確認，彼等於本年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就有機會管有本集團未經公佈內幕資料之僱員進行之證券交易，採納條款不比標準守則寬鬆之程序。

## 審閱財務報表

董事會審核委員會(「**審核委員會**」)由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會已連同本集團管理層檢討會計政策，與董事會討論審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜，並已審閱本集團於本年度之全年業績及綜合財務報表。此外，本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已審核本集團本年度之綜合財務報表，並已發出無保留意見報告。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已同意本初步公告所載本集團本年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入報表、綜合權益變動表及其相關附註之數字，與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數字一致。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成核證服務，故德勤·關黃陳方會計師行並無就本初步公告發表任何核證意見或結論。

## 刊載業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.newaygroup.com.hk](http://www.newaygroup.com.hk))。本年度之年報將於二零二四年四月於上述網站刊載。

## 致謝

董事會謹此就本集團各僱員克盡己任作出貢獻，向全體僱員致謝。同時，董事會亦感謝本集團所有股東、客戶以及供應商之支持。

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，二零二四年三月二十二日

於本公告日期，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；以及獨立非執行董事李國雲先生、朱瑾沛先生及冼翠碧女士。

\* 僅供識別