

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)

截至二零二五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」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四年度」）之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
收益			
來自貨品及服務之收益		403,080,165	467,945,752
租金收入		7,069,627	7,615,773
來自放貸業務之利息收入		<u>1,446,413</u>	<u>4,982,330</u>
總收益	4	411,596,205	480,543,855
銷售及服務成本		<u>(336,121,659)</u>	<u>(383,318,032)</u>

* 僅供識別

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
毛利		75,474,546	97,225,823
其他利息收入	6	4,515,724	6,458,256
其他收入	6	2,748,444	6,065,307
銷售及經銷開支		(25,328,907)	(30,268,191)
行政及其他開支		(100,187,094)	(117,607,165)
其他收益及虧損		(2,468,140)	(24,959,872)
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	(248,446)	(2,644,564)
融資成本		<u>(6,296,887)</u>	<u>(6,784,776)</u>
除稅前虧損		(51,790,760)	(72,515,182)
稅項抵免(支出)	5	<u>2,387,617</u>	<u>(4,586,291)</u>
本年虧損	6	<u>(49,403,143)</u>	<u>(77,101,473)</u>
其他全面收入(開支)：			
<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		18,221,492	(10,910,885)
<i>不可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 (「透過其他全面收入按公平值 列賬」)之股本工具之公平值虧損		<u>-</u>	<u>(9,000,000)</u>
		<u>18,221,492</u>	<u>(19,910,885)</u>
本年全面開支總額		<u><u>(31,181,651)</u></u>	<u><u>(97,012,358)</u></u>

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
以下人士應佔本年虧損：			
本公司擁有人		(49,115,040)	(76,993,312)
非控股權益		<u>(288,103)</u>	<u>(108,161)</u>
		<u>(49,403,143)</u>	<u>(77,101,473)</u>
以下人士應佔本年全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(30,714,811)	(97,032,724)
非控股權益		<u>(466,840)</u>	<u>20,366</u>
		<u>(31,181,651)</u>	<u>(97,012,358)</u>
每股虧損	8		
基本(港仙)		<u>(19.39)</u>	<u>(30.39)</u>

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		113,424,501	133,136,051
投資物業		162,610,118	159,876,249
透過其他全面收入按公平值列賬之			
股本工具		13,227,662	13,087,402
會所會籍		3,403,700	3,403,700
預付款項及訂金	9	3,682,510	5,401,409
於合資公司及聯營公司之權益		389,632	389,632
應收貸款		401,872	717,132
已付購置物業、廠房及設備之訂金		5,826,106	1,891,155
遞延稅項資產		13,713,388	13,582,081
		316,679,489	331,484,811
流動資產			
存貨		17,685,158	18,730,657
待售發展中物業／待售物業		276,829,624	310,158,055
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		14,006,164	9,488,068
貿易及其他應收款項、預付款項			
以及訂金	9	138,440,262	170,792,932
合約資產		23,764,738	23,979,931
應收貸款		18,972,222	30,222,831
可收回稅項		2,446,639	117,007
已質押銀行存款		63,528,421	63,728,570
短期銀行存款		60,738,682	60,063,824
現金及現金等值		46,616,303	58,325,642
		663,028,213	745,607,517

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
流動負債			
貿易及其他應付款項以及應計款項	10	157,105,476	194,334,488
租賃負債		3,079,878	11,596,254
合約負債		30,972,811	20,519,084
稅項負債		3,777,524	7,688,515
應付一間附屬公司一名非控股股東 款項		16,677,785	15,947,268
銀行借款		108,262,627	117,250,915
		<u>319,876,101</u>	<u>367,336,524</u>
流動資產淨值		<u>343,152,112</u>	<u>378,270,993</u>
總資產減流動負債		<u>659,831,601</u>	<u>709,755,804</u>
非流動負債			
租賃負債		33,623,441	38,525,941
銀行借款		16,616,044	30,144,589
遞延稅項負債		14,984,038	15,295,545
		<u>65,223,523</u>	<u>83,966,075</u>
資產淨值		<u>594,608,078</u>	<u>625,789,729</u>
資本及儲備			
股本		2,533,595	2,533,595
儲備		596,358,232	627,073,043
本公司擁有人應佔總額		598,891,827	629,606,638
非控股權益		(4,283,749)	(3,816,909)
權益總額		<u>594,608,078</u>	<u>625,789,729</u>

綜合權益變動報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	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 (累計虧損) 港元	小計 港元	非控股權益 港元	總計 港元
於二零二四年一月一日	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
本年虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,993,312)	(76,993,312)	(108,161)	(77,101,473)
換算海外業務所產生之匯兌差額 透過其他全面收入按公平值列賬之 股本工具之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(11,039,412)	-	(11,039,412)	128,527	(10,910,885)
本年其他全面(開支)收入	-	-	-	-	-	-	(9,000,000)	(11,039,412)	-	(20,039,412)	128,527	(19,910,885)
本年全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	-	(9,000,000)	(11,039,412)	(76,993,312)	(97,032,724)	20,366	(97,012,358)
於二零二四年十二月三十一日	2,533,595	368,851,377	188,956,957	62,400	103,571,033	92,136,302	(31,985,932)	(25,091,989)	(69,427,105)	629,606,638	(3,816,909)	625,789,729
本年虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,115,040)	(49,115,040)	(288,103)	(49,403,143)
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	18,400,229	-	18,400,229	(178,737)	18,221,492
本年其他全面收入(開支)	-	-	-	-	-	-	-	18,400,229	-	18,400,229	(178,737)	18,221,492
本年全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	18,400,229	(49,115,040)	(30,714,811)	(466,840)	(31,181,651)
於二零二五年十二月三十一日	2,533,595	368,851,377	188,956,957	62,400	103,571,033	92,136,302	(31,985,932)	(6,691,760)	(118,542,145)	598,891,827	(4,283,749)	594,608,078

綜合財務報表附註

截至二零二五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**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）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會計準則及準則之修訂

於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂

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**」）頒佈的下列香港財務報告準則會計準則之修訂，其於二零二五年一月一日開始的本集團年度期間強制生效，以編製本集團之綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可交換性

於本年度應用香港財務報告準則會計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

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及準則之修訂

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及準則之修訂：

香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源的電力之合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司及合營公司間的資產出售或注入 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述外，本公司董事預計應用所有其他香港財務報告準則會計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。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號載列有關財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」（「香港會計準則第1號」）。該項新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時，亦引入新規定：於損益報表中呈列指定類別及界定小計；於財務報表附註中披露管理層界定的表現指標，並改進於財務報表中將予披露的匯總及分類資料。此外，若干香港會計準則第1號的段落已轉移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」（該章節之標題將於香港財務報告準則第18號生效後更改為財務報表之編製基準）及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量報表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求採用追溯調整法，並設有特定的過渡安排。就確認及計量而言，應用新準則預計不會對本集團的財務業績及財務狀況產生重大影響。然而，預計將影響綜合損益表的結構與呈報方式。

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「**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。

故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以及演唱會及活動管理及投資(「**音樂及娛樂業務**」);
- (d) 物業發展(「**物業發展業務**」)(包括於中華人民共和國(「**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、管理及投資);
- (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(虧損)溢利	
	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元
放貸業務	1,446,413	4,982,330	(6,355,703)	(778,921)
製造及銷售業務	309,033,615	365,060,228	(12,767,870)	(17,188,273)
音樂及娛樂業務	2,950,520	4,703,192	(738,919)	432,707
物業發展業務	71,222,035	71,428,074	(6,752,893)	(5,805,102)
物業投資業務	7,069,627	7,615,773	(9,089,324)	(26,920,412)
證券買賣業務	-	-	3,255,953	(5,616,215)
貿易業務	19,873,995	26,754,258	(648,910)	(2,210,082)
總計	<u>411,596,205</u>	<u>480,543,855</u>	<u>(33,097,666)</u>	<u>(58,086,298)</u>
銀行利息收入			4,450,297	6,364,516
未分配企業開支			<u>(23,143,391)</u>	<u>(20,793,400)</u>
除稅前虧損			<u>(51,790,760)</u>	<u>(72,515,182)</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(虧損)溢利指各分類產生之虧損/賺取之溢利，當中並無分配若干銀行利息收入以及未分配企業開支。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：

於二零二五年十二月三十一日

	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	19,376,627	251,981,977	5,597,139	164,259,379	308,925,918	14,148,839	8,650,040	772,939,919	-	772,939,919
其他資產										<u>206,767,783</u>
綜合資產										<u>979,707,702</u>
分類負債	447,874	182,997,892	5,104,897	15,725,827	155,964,159	50,000	3,677,277	363,967,926	-	363,967,926
集團間負債	<u>106,585,556</u>	-	-	-	-	<u>104,014,187</u>	-	<u>210,599,743</u>	<u>(210,599,743)</u>	-
總計	<u>107,033,430</u>	<u>182,997,892</u>	<u>5,104,897</u>	<u>15,725,827</u>	<u>155,964,159</u>	<u>104,064,187</u>	<u>3,677,277</u>	<u>574,567,669</u>	<u>(210,599,743)</u>	363,967,926
其他負債										<u>21,131,698</u>
綜合負債										<u>385,099,624</u>

於二零二四年十二月三十一日

	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	30,976,881	307,574,809	6,016,485	160,525,257	336,291,517	9,831,726	9,418,916	860,635,591	-	860,635,591
其他資產										<u>216,456,737</u>
綜合資產										<u>1,077,092,328</u>
分類負債	445,672	229,702,702	5,124,448	16,331,776	167,934,994	50,521	7,739,552	427,329,665	-	427,329,665
集團間負債	<u>65,981,607</u>	-	-	-	-	<u>94,946,212</u>	-	<u>160,927,819</u>	<u>(160,927,819)</u>	-
總計	<u>66,427,279</u>	<u>229,702,702</u>	<u>5,124,448</u>	<u>16,331,776</u>	<u>167,934,994</u>	<u>94,996,733</u>	<u>7,739,552</u>	<u>588,257,484</u>	<u>(160,927,819)</u>	427,329,665
其他負債										<u>23,972,934</u>
綜合負債										<u>451,302,599</u>

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 除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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
銷售印刷及其他產品	328,907,610	391,814,486
銷售物業	71,222,035	71,428,074
使用音樂作品收入	2,526,846	3,517,530
來自放貸業務之貸款利息收入	1,446,413	4,982,330
演唱會及活動管理收入	32,900	201,209
租金收入	7,069,627	7,615,773
銷售唱片	390,774	984,453
	<u>411,596,205</u>	<u>480,543,855</u>

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	
	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元
香港	87,331,843	143,809,916	71,167,105	73,227,421
中國	259,487,395	262,787,580	217,607,886	228,590,301
歐洲	22,255,044	26,702,712	—	—
美國	30,891,774	40,485,371	—	—
其他	11,630,149	6,758,276	—	—
	<u>411,596,205</u>	<u>480,543,855</u>	<u>288,774,991</u>	<u>301,817,722</u>

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

於截至二零二五年及二零二四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. 稅項抵免 (支出)

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年支出	-	(152,613)
過往年度超額撥備 (撥備不足)	<u>12,200</u>	<u>(61,855)</u>
	<u>12,200</u>	<u>(214,468)</u>
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)		
本年支出	-	(2,288,455)
過往年度超額撥備	<u>3,785,181</u>	<u>-</u>
	<u>3,785,181</u>	<u>(2,288,455)</u>
中國企業所得稅		
本年支出	(1,418,271)	(2,282,256)
過往年度超額撥備	<u>(467,448)</u>	<u>-</u>
	<u>(1,885,719)</u>	<u>(2,282,256)</u>
本年遞延稅項抵免	<u>475,955</u>	<u>198,888</u>
	<u>2,387,617</u>	<u>(4,586,291)</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。

截至二零二五年及二零二四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《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，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(包括借貸成本、土地成本及物業發展開支)。

6. 本年虧損

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
計算本年虧損時已扣除(計入)：		
核數師酬金		
—審計服務	2,545,000	2,475,000
—非審計服務	326,500	359,400
	<u>2,871,500</u>	<u>2,834,400</u>
確認為開支之物業銷售成本	64,020,504	65,993,850
確認為開支之存貨成本(包括截至二零二五年 十二月三十一日止年度的撇減存貨337,826港元)	129,513,657	173,404,231
使用權資產折舊	10,422,838	13,426,151
其他物業、廠房及設備折舊	15,653,541	18,617,950
物業、廠房及設備折舊	26,076,379	32,044,101
減：計入銷售及服務成本	(15,068,744)	(17,593,085)
	11,007,635	14,451,016
員工成本(包括董事酬金)		
—薪金、工資及其他福利	135,339,795	149,656,735
—退休福利計劃供款	14,863,376	13,338,816
減：計入銷售及服務成本	(84,805,026)	(87,612,910)
	65,398,145	75,382,641
上述包括裁員成本的員工成本計入以下項目：		
銷售成本	401,704	3,033,886
銷售及經銷開支	747,473	441,417
行政及其他開支	1,577,781	2,073,787
	<u>2,726,958</u>	<u>5,549,090</u>
法律及專業費用	7,904,303	5,724,788
來自投資物業之租金收入總額	(7,069,627)	(7,615,773)
減：本年產生租金收入之投資物業產生之 直接經營開支	866,288	681,892
	<u>(6,203,339)</u>	<u>(6,933,881)</u>

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
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淨額	(12,411)	(252,472)
—合約資產之減值虧損(減值虧損撥回)淨額	307,132	(342,036)
—應收貸款之減值虧損淨額	<u>5,000,000</u>	<u>3,239,072</u>
	5,294,721	2,644,564
收回先前撇銷貿易應收款項	<u>(5,046,275)</u>	—
	<u>248,446</u>	<u>2,644,564</u>
以下項目已計入其他利息收入：		
—銀行利息收入	(4,450,297)	(6,364,516)
—租金按金之利息收入	<u>(65,427)</u>	<u>(93,740)</u>
	<u>(4,515,724)</u>	<u>(6,458,256)</u>
以下項目已計入其他收入：		
—股息收入	(19,239)	(2,980,675)
—政府補助(附註)	—	(265,526)
—其他	<u>(2,729,205)</u>	<u>(2,819,106)</u>
	<u>(2,748,444)</u>	<u>(6,065,307)</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度已收政府補助指已產生開支的補償265,526港元。

7. 股息

截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 港元	二零二四年 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>(49,115,040)</u>	<u>(76,993,312)</u>
	二零二五年	二零二四年
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>253,359,456</u>

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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
貿易應收款項	91,972,638	130,552,224
減：信貸虧損撥備	<u>(806,764)</u>	<u>(819,175)</u>
	91,165,874	129,733,049
經紀行應收款項	147,742	298,775
訂金及其他應收款項	15,922,700	13,392,651
其他可收回稅項	23,467,076	22,900,569
預付款項	<u>11,419,380</u>	<u>9,869,297</u>
	<u>142,122,772</u>	<u>176,194,341</u>
就報告用途分析為：		
流動資產	138,440,262	170,792,932
非流動資產	<u>3,682,510</u>	<u>5,401,409</u>
	<u>142,122,772</u>	<u>176,194,341</u>

於二零二四年一月一日，來自與客戶訂立之合約之貿易應收款項為105,626,311港元。

本集團就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授予120日之信貸期。本集團給予音樂及娛樂業務及物業投資業務客戶之信貸期平均分別為60至90日及0至30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。

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
製造及銷售業務以及貿易業務：		
0至30日	68,948,922	68,655,691
31至60日	9,234,589	29,490,609
61至90日	5,094,496	15,206,973
超過90日	7,484,531	5,690,005
	90,762,538	119,043,278
音樂及娛樂業務：		
0至30日	5,650	438,596
31至60日	3,714	-
61至90日	-	59
超過90日	372	8,880
	9,736	447,535
物業發展業務：		
0至30日	-	9,323,836
物業投資業務：		
0至30日	131,200	131,200
31至60日	131,200	131,200
61至90日	131,200	131,200
超過90日	-	524,800
	393,600	918,400
貿易應收款項總額	91,165,874	129,733,049

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。

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
0至30日	32,860,738	46,846,458
31至60日	3,160,086	4,393,241
61至90日	1,091,534	1,645,440
超過90日	3,354,494	3,142,612
	<u>40,466,852</u>	<u>56,027,751</u>
賬齡為0-30日的待售發展中物業的應付建築成本	<u>401,347</u>	<u>1,528,300</u>
貿易應付款項總額	40,868,199	57,556,051
待售發展中物業之應計建築成本	85,942,429	102,351,266
應計開支及其他應付款項	<u>30,294,848</u>	<u>34,427,171</u>
	<u><u>157,105,476</u></u>	<u><u>194,334,488</u></u>

管理層討論及分析

概覽

全球經濟面臨的多重挑戰及機遇對本集團業務造成不同程度的影響，導致所有業務分類收益均有所減少。同時，中國物業市場低迷給本集團物業發展業務分部帶來重大挑戰。通過戰略性調整銷售及營銷，本集團於本年度成功交付若干工業大廈及宿舍並訂立新的具約束力的買賣協議。

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411,600,000港元（二零二四年度：約480,500,000港元），而毛利率約為18.3%（二零二四年度：20.2%）。各業務分類對本集團總收益的貢獻如下：

	佔總收益		佔總收益	
	二零二五年 概約百分比 港元	二零二四年 概約百分比 港元	二零二五年 概約百分比 港元	二零二四年 概約百分比 港元
放貸業務	1,446,413	0.4%	4,982,330	1.0%
製造及銷售業務	309,033,615	75.1%	365,060,228	76.0%
音樂及娛樂業務	2,950,520	0.7%	4,703,192	1.0%
物業發展業務	71,222,035	17.3%	71,428,074	14.9%
物業投資業務	7,069,627	1.7%	7,615,773	1.6%
貿易業務	19,873,995	4.8%	26,754,258	5.5%
總收益	<u>411,596,205</u>	<u>100%</u>	<u>480,543,855</u>	<u>100%</u>

放貸業務

放貸業務主要指本集團於香港的放貸業務。

本集團於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。

所有潛在客戶之貸款申請須經負責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應獲批准，負責人員將(i)收集及核實潛在客戶須提交之資料及證明文件（包括但不限於身份證明文件、銀行賬單、商業登記文件、架構圖及財務報表等）；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盡職調查。

如負責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、現行市場利率以及負責人員認為適當之其他相關因素等各種因素釐定貸款條款。其後，貸款文件將隨之而準備，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%，則貸款申請將轉交董事會，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，以確保採取適當的後續行動以減低潛在信貸風險。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。

於二零二五年十二月三十一日，共有5名借款人（包括2個企業實體及3名個人），應收貸款賬面總值分別為14,900,000港元及4,500,000港元。所有應收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。

於本年度授出之新貸款總額約為6,100,000港元（二零二四年度：約6,500,000港元），而本集團貸款組合之平均貸款年利率約為19.1%（二零二四年度：年利率約16.1%）。於本年度，貸款利息收入減少約71.0%至約1,400,000港元（二零二四年度：約5,000,000港元）。貸款利息收入減少主要由於(i)本年度的貸款組合減少；及(ii)於本年度到期的若干貸款暫停計息所致。本年度分類虧損為約6,400,000港元（二零二四年度：約779,000港元），乃主要由於本年度(i)貸款利息收入減少；及(ii)就應收貸款確認減值虧損淨額約5,000,000港元（二零二四年度：3,200,000港元）所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已對本金額約27,200,000港元的應收貸款的數名借款人採取法律行動，其中於過往財政年度已計提減值虧損約24,200,000港元。於二零二五年十二月三十一日，法院已就應收貸款約27,200,000港元作出判決，而借款人並未支付。董事會將在適當時候向本公司股東（「股東」）提供進一步更新情況。

本集團存在信貸集中風險，原因是應收貸款總額共計約9,900,000港元（二零二四年度：約19,400,000港元）的51%（二零二四年度：63%）乃結欠自一名（二零二四年度：兩名）獨立第三方。於二零二五年十二月三十一日，五大借款人的應收貸款賬面總值約為21,400,000港元（二零二四年度：25,900,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，應收貸款的合約到期日為一至三年內（二零二四年度：一至四年內），有關詳情如下：

	港元
於一年內	18,972,222
超過一年但不超過兩年的期間內	290,662
超過兩年但不超過五年的期間內	<u>111,210</u>
	<u><u>19,374,094</u></u>

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賬面總值為約9,509,094港元(二零二四年度：約16,074,963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15,600,000港元(二零二四年度：18,645,000港元)，經考慮客戶於本年度的還款情況，本集團已就該等應收貸款確認減值虧損淨額約5,000,000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。

本年度分類收益減少約15.3%至約309,000,000港元(二零二四年度：約365,100,000港元)，該減少主要由於來自海外及國內客戶的包裝及標籤產品銷售訂單下跌所致。銷售訂單減少乃主要由於(i)美利堅合眾國(「美國」)政府於二零二五年四月實施對等關稅，促使若干客戶推遲其向本集團作出的訂單或重新分配訂單至中國境外的印刷服務提供者；(ii)中國國內印刷市場競爭愈演愈烈；及(iii)全球經濟低迷及通脹壓力削弱消費者購買力，進而本集團客戶的採購需求減少。

於本年度內，製造及銷售業務的分類虧損率約為4.1%（二零二四年度：約4.7%），分類虧損率略微減少主要歸因於以下因素：

- (i) 材料消耗率較二零二四年度下降約4.9%，部分被生產員工成本總額及相關開支增加的3.4%抵銷；
- (ii) 銷售及行政員工成本及其他相關開支較二零二四年度減少約6.8%，主要由於在本年度採取多項成本節省措施所致；及
- (iii) 自一名美國客戶一次性收回壞賬約5,000,000港元，其已於往年悉數減值。

音樂及娛樂業務

該分類收益主要包括使用音樂作品的收入、唱片發行以及演唱會及活動管理收入。

分類收益減少約37.3%至約3,000,000港元（二零二四年：約4,700,000港元），導致分類虧損約為739,000港元（二零二四年：分類收益約433,000港元）。收益減少主要由於音樂作品特許收入及實體音樂產品銷售減少所致。儘管約86%之分類收益來自網上平台之高利潤特許收入，但有關收益減少導致該分類於本年度轉盈為虧。

物業發展業務

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有兩個物業發展項目（二零二四年十二月三十一日：兩個）。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土地（「清遠土地」）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土地（「凍結令」），旨在確保中清有充足資產向本集團償還股東貸款。

兩次聆訊後，該法院發出民事調解書，其中中清承認債務，並同意於二零一四年十月三十日（即於民事調解書生效日期後15天）前償還債務連同利息。然而，中清未能於規定期限還款。根據中星國盛的申請，凍結令已多次延長，最近一次延期至二零二八年五月十二日。

於二零二二年七月十五日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准後，本集團向該法院提呈開始對中清展開強制執法程序以將清遠土地拍賣出售（「**強制執行**」）的申請。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披露。於二零二三年，該法院已與清遠市的多個相關政府部門完成有關清遠土地的所有內部審查程序。然而，由於中國物業發展市場低迷，本公司經審慎考慮後決定暫緩進一步行動。本公司將密切監察中國物業市場的市場情況，並將據此採取適當行動。

此外，本集團正積極探索有關清遠土地的潛在商機。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市擁有一幅總面積約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：

於二零二五年十二月三十一日，中星工業園總建築面積為約187,000平方米，其中約75%的建築工程已完成及由中大清遠聘請的獨立建築公司經已審查或審查中。本集團預期額外約5%的建築工程將於二零二六年完成。上述總建築面積約187,000平方米佔中星工業園估計總發展面積約36%。

銷售及租賃狀況：

於本年度，中大清遠已向買方交付多幢工業大廈及多個宿舍單元，並於本年度確認收益約71,200,000港元。直至二零二五年十二月三十一日（及截至該日），中大清遠已向買方交付約107,000平方米的總樓面面積（佔中星工業園估計總發展面積約21%）。預期於二零二六年相關建築工程及審查程序完成後向買方交付更多工業大廈及宿舍。

於本年度，中大清遠已就約14,400平方米的總樓面面積與買方簽訂多份具約束力的協議，包括多幢工業大廈及多個宿舍單元。此外，中大清遠已就約8,860平方米的總樓面面積與獨立第三方訂立多份租賃協議，包括工業大廈、宿舍內的生活園區及商舖。該等指定作長期租賃用途的區域已根據本集團的會計政策重新分類為投資物業，進一步詳情披露於下文「物業投資業務」一節。

中大清遠已與多間中國銀行訂立協議，據此，中大清遠就中星工業園內工業大廈的買方獲授的按揭貸款以該等銀行為受益人向其提供階段性擔保，直至獲發相關房產證或完成按揭登記為止。該等擔保將於完成按揭登記或銀行收到相關登記證明後予以解除。該等安排乃中國房地產行業針對發展中物業的標準商業慣例。

於二零二五年十二月三十一日，政府機構已發出總樓面面積約60,000平方米的房產證，佔已交付予買方的總樓面面積的約55.4%。銀行已完成該等物業的相關按揭登記，中大清遠提供的相關階段性擔保已解除。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之或然負債約為72,800,000港元（二零二四年度：約18,000,000港元），該等或然負債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。

分類虧損主要由於毛利不足以抵銷其經營開支。

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、工業大廈及宿舍。

於二零二五年十二月三十一日，該業務涉及本集團四項（二零二四年十二月三十一日：四項）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。第二項物業為位於中國北京的商用物業（「**北京物業**」），其已出租予一名獨立第三方。第三項物業為位於中國深圳的本集團自置工廠的其中一幢工業大廈（「**深圳物業**」），其已自二零二三年十二月起出租予一名獨立第三方。第四項物業為中星工業園的物業（「**清遠物業**」）。

於本年度，中大清遠與獨立第三方訂立多份租賃協議，以將中星工業園內的一幢工業大廈、宿舍內的若干生活園區及商舖出租。於二零二五年十二月三十一日，租期較長或正在磋商中的區域已從待售物業重新分類至投資物業。

於本年度來自出租上述四項本集團物業的總租金收入約為7,100,000港元（二零二四年度：約為7,600,000港元）。

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6,600,000港元（二零二四年度：公平值虧損約22,200,000港元）入賬列作本集團的「其他收益及虧損」，其為導致該業務錄得分類虧損的主要因素。本年度公平值虧損主要來自於清遠物業之公平值減少，其乃主要由於鄰近地區可資比較物業之市場價格及租金水平下跌所致。

貿易業務

貿易業務的收益減少至約19,900,000港元(二零二四年度：約26,800,000港元)主要是由於本年度來自香港客戶的收益減少。分類虧損較二零二四年度錄得減少至本年度約649,000港元(二零二四年度：約2,200,000港元)。分類虧損減少乃主要由於本年度兩間附屬公司的財務業績進行重新分類。為更清晰呈現本集團的分類表現，該等實體已從貿易業務分類調整至製造及銷售業務分類。

證券買賣及股本投資業務

於二零二五年十二月三十一日，本集團透過其他全面收入按公平值列賬之股本工具及透過損益按公平值列賬之金融資產約為27,200,000港元(二零二四年十二月三十一日：約22,600,000港元)。於本年度，本集團於該業務錄得分類收益約3,300,000港元，主要由於就香港上市證券投資錄得公平值收益約3,700,000港元(二零二四年度：公平值虧損約5,200,000港元)，入賬列作「其他收益及虧損」。於本年度，錄得已變現收益約387,000港元(二零二四年度：已變現虧損約74,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資包括9間聯交所主板或GEM及美國納斯達克上市公司的證券、離岸投資基金、兩間香港私人公司及一間中國私人公司。於二零二五年十二月三十一日，本集團各項投資之賬面值均佔本集團經審核綜合總資產5%以下。最大的五項投資約為21,300,000港元，佔本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合總資產約2.2%。

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15間實體(包括於香港、中國、印度尼西亞及新加坡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)智能科技、能源、醫療保健、休閒行業及金融科技行業。於二零二五年十二月三十一日，於Zhong Wei投資的公平值約為8,500,000港元，佔本集團於二零二五年十二月三十一日經審核綜合總資產約0.9%。

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)、一間於中國註冊成立且主要於中國從事醫療護膚設備貿易及娛樂業務的私人公司、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)及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)的投資。

本集團採取審慎的投資方針，在購入任何新證券前，均會進行嚴格的市場評估。我們持續監察投資表現，以便適時作出策略性調整，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：

	二零二五年 港元	二零二四年 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)	3,731,839	(5,185,687)
投資物業公平值變動(附註b)	(6,627,522)	(22,241,318)
外匯(虧損)／收益淨額	(1,255,102)	578,315
出售物業、廠房及設備之收益淨額	2,954,178	1,888,818
終止租賃之虧損淨額(附註c)	(1,271,533)	—
總計	<u>(2,468,140)</u>	<u>(24,959,872)</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指於聯交所買賣之證券之公平值收益／(虧損)。
- (b) 本年度投資物業公平值虧損主要與清遠物業有關。有關該虧損的原因，請參閱上文「業務及財務回顧」一節「物業投資業務」分節。
- (c) 製造及銷售業務的一家附屬公司提前終止租賃協議產生之虧損淨額。

流動資金、資本資源及資本架構

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四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 二零二五年 十二月 三十一日	於 二零二四年 十二月 三十一日
流動比率	(a)	2.1倍	2.0倍
速動比率	(b)	1.2倍	1.1倍
資產負債比率	(c)	30.0%	34.1%

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／待售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。於二零二五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。

於二零二五年十二月三十一日，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170,900,000港元（二零二四年十二月三十一日：約182,100,000港元），而借貸總額約為178,300,000港元（二零二四年十二月三十一日：約213,400,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日的流動比率及速動比率，與二零二四年十二月三十一日的相關數字相比保持平穩。於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率由34.1%降至30.0%，主要由於本集團借貸總額減少所致，有關詳情載列如下。

本集團於二零二五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16,700,000港元（二零二四年十二月三十一日：約15,900,000港元）；(ii)有抵押銀行借貸約113,700,000港元（二零二四年十二月三十一日：約131,300,000港元）；(iii)無抵押銀行借貸約11,200,000港元（二零二四年十二月三十一日：約16,100,000港元）；及(iv)租賃負債約36,700,000港元（二零二四年十二月三十一日：約50,100,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，有抵押銀行借貸包括：(i)須於六年內償還及按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.85%之年利率計息之款項約27,600,000港元（二零二四年十二月三十一日：約31,500,000港元）；(ii)須於一年內償還及按香港銀行同業拆息加1.25%至1.35%（二零二四年度：1.25%至2.25%）之年利率計息之款項約61,800,000港元（二零二四年十二月三十一日：約64,900,000港元）；及(iii)須於三年內償還及按5.98%之年利率計息之款項約24,300,000港元（二零二四年十二月三十一日：約34,900,000港元）。無抵押銀行借貸包括須於一年內償還及按介乎1.1%至1.65%之年利率（二零二四年度：年利率1.5%至2%）計息之款項總額約11,200,000港元（二零二四年十二月三十一日：約16,100,000港元）。銀行借貸總額中，約89,400,000港元按超過香港銀行同業拆息的溢價以浮動利率計息，及約35,500,000港元按固定利率計息。

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年利率介乎2.98%至5.38%（二零二四年度：年利率介乎2.98%至5.88%）。

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。本集團將繼續實施其審慎政策以管理現金結餘，從而維持雄厚穩健的流動資金水平，以把握任何潛在商機。

未來展望

展望二零二六年，預期本集團所面臨的經營環境將充滿挑戰，地緣政治分化與宏觀經濟持續波動並存。貿易壁壘擴散、全球供應鏈持續重組，預計對生產成本施加上行壓力，並可能抑制出口需求。該等不利因素或會進一步削弱消費者購買力，影響本集團的製造及銷售業務以及貿易業務分類。為此，本集團始終致力於保持策略靈活性，審慎評估業務組合，並推進市場及地域多元化，以降低系統性風險，同時於具韌性的經濟體中把握新興機遇。

放貸業務

本集團於擴充其貸款組合時將堅持風險平衡的策略，尤其是在當前全球經濟波動的環境下。我們將繼續借助與其他金融機構的合作關係，提供多元化的抵押產品。透過嚴謹的資本配置，本集團擬擴大其業務規模，同時確保放貸業務分類的擴張乃基於對信貸質素的審慎評估。

製造及銷售業務以及貿易業務

展望二零二六年，製造及銷售業務分類將繼續面臨複雜多變的經營環境，地緣政治分化與宏觀經濟不確定性持續並存。除東歐地區的長久衝突及中東地區不斷升級的緊張局勢外，貿易保護主義蔓延，尤其是中美之間的對等關稅安排已加速全球供應鏈的重組。該等因素相互疊加，仍為印刷產品出口需求的主要挑戰，而由於行業參與者競逐有限的訂單資源，中國內地市場亦面臨愈發激烈的價格競爭。

為鞏固我們的市場地位，本集團專注於積極的營運優化。我們致力透過營運優化及數字化整合提高生產效率，以抵銷成本上升並減少浪費。此策略的核心在於我們持續在所有職能部門推行全面的節約成本措施，範圍涵蓋精簡行政流程至節能生產流程。除內部成本控制外，本集團亦不斷完善其採購策略，以確保在面對區域性干擾時，既能維持供應鏈的韌性，又能構建具競爭力的成本結構。

在商業層面，我們正加強在中國及主要海外市場的銷售力度，以爭取來自穩定行業的訂單。鑒於全球形勢愈發不穩定，本集團將就業務擴張及資本開支採取更為保守及審慎的方針。鑑於市場流動性收緊，我們維持嚴格的信用控制政策，並嚴密監察應收款項，以降低壞賬風險。通過維持穩健的現金狀況，本集團確保具備財務靈活性，以抵禦持續的市場不利因素，同時時刻保持警覺，準備適時順應市場變化。

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

本集團將持續戰略性分配資源以擴大其音樂作品特許業務及演出業務，旨在擴大其於大灣區及海外市場的業務版圖。

物業發展業務

如上文「業務及財務回顧」一節中「物業發展業務」分節所述，就中清而言，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土地開發的風險及盈利能力，並據此審慎策劃強制執行的方案及投標策略。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，本集團致力透過多元化的市場推廣策略及具競爭力的代理佣金結構，加快中星工業園的銷售進度。為滿足企業的日常需求，本集團將通過引進必要的零售及餐飲服務持續完善中星工業園的配套設施。此外，本集團始終致力於拓展其物業板塊的業務版圖，並會持續評估於中國各地開展物業發展及管理項目的策略性合作機遇。

物業投資業務

預期該項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場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，於二零二五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、廠房及設備以及待售發展中物業／待售物業之資本開支分別約為7,500,000港元(二零二四年度：約8,500,000港元)及約23,000,000港元(二零二四年度：148,600,000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及中星工業園的施工工程。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團就購置物業、廠房及設備及中星工業園之建築工程之已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔約為97,400,000港元（二零二四年十二月三十一日：約111,100,000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貸為資本承擔提供資金。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團的或然負債約為72,800,000港元（二零二四年十二月三十一日：約18,000,000港元），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

於二零二五年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約211,700,000港元（二零二四年十二月三十一日：約199,800,000港元）之已質押銀行存款、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，本集團於二零二五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本年度並無任何變動。

人力資源

截至二零二五年十二月三十一日，本集團共有約850名全職僱員（二零二四年十二月三十一日：約940名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為150,200,000港元（二零二四年度：約163,000,000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、聯營公司或合資公司的重大收購或出售

本集團於本年度內並無有關附屬公司、聯營公司及合資公司的重大收購或出售。

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（二零二四年度：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買、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。董事會認同良好企業管治常規對維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（「**企業管治守則**」）之全部守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文C.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。自二零二五年七月四日起，執行董事薛濟匡先生已不再擔任本公司行政總裁（「**行政總裁**」），薛家麟先生（「**薛家麟先生**」）擔任本公司行政總裁職位，同時繼續擔任董事會主席職位。董事會認為，尤其於當前多變的市場環境中，由薛家麟先生領導並兼任主席及行政總裁職位，將能強化策略協同、精簡決策流程，並加快推進本公司關鍵增長舉措的執行。薛家麟先生深知本公司的運營及長期策略，使彼成為能同時有效領導董事會及執行管理層之理想人選。由同一人兼任主席及行政總裁職位後，董事會仍堅定恪守高水平的企業管治，且董事會認為，此架構將不會損害董事會的權力及權限平衡。

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**」），作為有關董事進行證券交易的行為守則。於向全體董事作出具體查詢後，本公司獲全體董事確認，彼等於本年度內一直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消息之僱員進行之證券交易採納程序，其條款不比標準守則寬鬆。

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報表、綜合損益及其他全面收入報表及其相關附註之數字，與本集團本年度獲董事會於二零二六年三月二十七日批准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意見或核證結論。

登載業績公告及年報

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newaygroup.com.hk)。本公司本年度之年報將於二零二六年四月於上述網站登載。

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*

主席兼行政總裁

薛家麟

香港，二零二六年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事薛家麟先生（主席兼行政總裁）及薛濟匡先生；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