

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)

**截至二零一七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」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「我們」) 截至二零一七年十二月三十一日止年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度 (「二零一六年度」) 之比較數字如下：

**綜合損益及其他全面收入報表**

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收益	3	<b>515,533,643</b>	562,911,033
出售持作買賣投資所得款項總額		<b>142,428,282</b>	74,508,138
		<b>657,961,925</b>	<b>637,419,171</b>
收益	3	<b>515,533,643</b>	562,911,033
銷售成本		<b>(356,859,195)</b>	(384,742,566)
毛利		<b>158,674,448</b>	178,168,467
利息收入		<b>1,932,508</b>	1,990,981
其他收入		<b>3,168,076</b>	2,031,543
銷售及經銷開支		<b>(26,041,840)</b>	(29,294,729)
行政開支		<b>(123,099,454)</b>	(133,351,116)
其他收益及虧損		<b>41,317,618</b>	72,586,955
融資成本		<b>(2,509,172)</b>	(3,907,893)
應佔合營公司之業績		<b>(1,349,720)</b>	(1,500,119)

\* 僅供識別

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
除稅前溢利		<b>52,092,464</b>	86,724,089
稅項	4	<b>(4,142,567)</b>	(12,720,487)
本年溢利	5	<b>47,949,897</b>	74,003,602
<b>其他全面收入(開支)：</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		<b>40,699,906</b>	(26,715,082)
<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		<b>9,371,865</b>	—
來自物業、廠房及設備轉撥至投資物業後之 遞延稅項		<b>(2,342,966)</b>	—
		<b>47,728,805</b>	(26,715,082)
本年全面收入總額		<b>95,678,702</b>	47,288,520
<b>以下人士應佔本年溢利(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>48,145,604</b>	74,205,738
非控股權益		<b>(195,707)</b>	(202,136)
		<b>47,949,897</b>	74,003,602
<b>以下人士應佔本年全面收入(開支)總額：</b>			
本公司擁有人		<b>94,849,265</b>	48,443,936
非控股權益		<b>829,437</b>	(1,155,416)
		<b>95,678,702</b>	47,288,520
每股盈利			
基本	7	<b>18.98港仙</b>	33.60港仙

## 綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>125,412,446</b>	136,221,165
預付租賃款項		<b>63,444,314</b>	28,767,708
投資物業		<b>229,165,879</b>	190,125,000
土地使用權訂金		–	17,378,953
可供出售投資		<b>24,870,548</b>	41,735,027
給予合營公司之貸款	8	–	2,216,491
於合營公司之權益	8	<b>421,268</b>	424,647
已付收購物業、廠房及設備訂金		<b>5,543,984</b>	1,370,661
		<b>448,858,439</b>	418,239,652
<b>流動資產</b>			
存貨及唱片母帶		<b>42,551,931</b>	35,340,492
待售發展中物業		<b>45,351,716</b>	42,309,793
持作買賣投資		<b>107,374,656</b>	132,247,356
衍生金融工具		<b>7,851,180</b>	10,416,328
可供出售投資		<b>14,192,719</b>	–
貿易及其他應收款項、預付款項以及訂金	9	<b>200,166,882</b>	175,947,838
給予可供出售被投資方之貸款		–	31,256,977
給予合營公司之貸款	8	<b>3,874,009</b>	3,864,955
應收貸款		<b>31,055,801</b>	36,785,343
預付租賃款項		<b>1,345,094</b>	665,931
應收一家關連公司款項		<b>1,310,456</b>	1,481,546
可收回稅項		–	349,534
短期銀行存款		<b>102,879,162</b>	61,766,602
現金及現金等值		<b>199,687,987</b>	165,573,968
		<b>757,641,593</b>	698,006,663

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
流動負債			
貿易及其他應付款項以及應計款項	10	102,238,651	99,195,766
稅項負債		4,656,583	907,785
應付一家附屬公司一名非控股股東款項		18,011,527	16,744,809
應付一家關連公司款項		903,191	11,536,034
融資租賃責任			
— 於一年內到期		182,179	236,890
銀行借貸		59,892,800	61,343,200
		<u>185,884,931</u>	<u>189,964,484</u>
流動資產淨值		<u>571,756,662</u>	<u>508,042,179</u>
總資產減流動負債		<u>1,020,615,101</u>	<u>926,281,831</u>
非流動負債			
應付一家關連公司款項		380,146	422,940
遞延稅項		10,722,401	11,842,860
融資租賃責任			
— 於一年後到期		—	182,179
		<u>11,102,547</u>	<u>12,447,979</u>
資產淨值		<u>1,009,512,554</u>	<u>913,833,852</u>
資本及儲備			
股本		2,536,395	2,536,395
儲備		<u>1,008,687,044</u>	<u>913,837,779</u>
本公司擁有人應佔總額		1,011,223,439	916,374,174
非控股權益		<u>(1,710,885)</u>	<u>(2,540,322)</u>
權益總額		<u>1,009,512,554</u>	<u>913,833,852</u>

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	股份溢價	視作一名股東之貢獻	資本贖回儲備	貢獻盈餘	物業估值儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計	總計		
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一六年一月一日	105,684,728	349,902,265	188,956,957	62,400	-	56,223,266	25,878,262	121,752,798	848,460,676	(1,384,906)	847,075,770	
本年溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	74,205,738	74,205,738	(202,136)	74,003,602	
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(25,761,802)	-	(25,761,802)	(953,280)	(26,715,082)	
本年全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	-	(25,761,802)	74,205,738	48,443,936	(1,155,416)	47,288,520	
股本削減之影響	(103,571,033)	-	-	-	103,571,033	-	-	-	-	-	-	
發行新股份	422,700	19,444,200	-	-	-	-	-	-	19,866,900	-	19,866,900	
發行新股份應佔交易成本	-	(397,338)	-	-	-	-	-	-	(397,338)	-	(397,338)	
於二零一六年十二月三十一日	2,536,395	368,949,127	188,956,957	62,400	103,571,033	56,223,266	116,460	195,958,536	916,374,174	(2,540,322)	913,833,852	
本年溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	48,145,604	48,145,604	(195,707)	47,949,897	
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	39,674,762	-	39,674,762	1,025,144	40,699,906	
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後之盈餘	-	-	-	-	-	9,371,865	-	-	9,371,865	-	9,371,865	
來自物業、廠房及設備轉撥至投資物業後之遞延稅項	-	-	-	-	-	(2,342,966)	-	-	(2,342,966)	-	(2,342,966)	
本年其他全面收入	-	-	-	-	-	7,028,899	39,674,762	-	46,703,661	1,025,144	47,728,805	
本年全面收入總額	-	-	-	-	-	7,028,899	39,674,762	48,145,604	94,849,265	829,437	95,678,702	
於二零一七年十二月三十一日	2,536,395	368,949,127	188,956,957	62,400	103,571,033	63,252,165	39,791,222	244,104,140	1,011,223,439	(1,710,885)	1,009,512,554	

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為一家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。

本公司為一家投資控股公司。

綜合財務報表以港元呈列，而港元（「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」）及其經修訂

### 於本年強制生效的香港財務報告準則修訂

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則修訂：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之一部份

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及有關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 <sup>2</sup>

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產銷售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之 年度改進之一部份 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度 改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於有待釐訂的日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 收益及分類資料

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）。

#### 分類收益及業績

就分配資源及評估分類表現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。

因此，本集團之可報告及經營分類如下：

- (a) 遊戲機銷售（「遊戲分銷業務」）；
- (b) 放貸（「放貸業務」）；
- (c) 印刷產品製造及銷售（「製造及銷售業務」）；
- (d) 藝人管理、製作及發行音樂唱片及電影（「音樂及娛樂業務」）；
- (e) 物業發展及投資（「物業業務」）（包括於中華人民共和國（「中國」）之物業發展項目及物業租賃及投資，以及於香港之迷你倉業務、辦公室租賃、物業租賃及投資業務）；
- (f) 證券買賣（「證券買賣業務」）；及
- (g) 印刷產品貿易（「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)	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元
遊戲分銷業務	1,513,933	88,319	(27,552,115)	(19,795,026)
放貸業務	4,611,231	8,215,087	2,211,095	3,320,390
製造及銷售業務	458,620,260	492,941,761	43,407,080	58,337,913
音樂及娛樂業務	10,513,580	27,039,363	(2,882,781)	659,976
物業業務	6,500,175	1,713,770	16,140,229	(6,608,054)
證券買賣業務	-	-	(17,682,487)	68,591,575
貿易業務	33,774,464	32,912,733	2,332,176	2,086,385
總計	<u>515,533,643</u>	<u>562,911,033</u>	15,973,197	106,593,159
銀行利息收入			1,339,407	1,195,950
未分配企業支出			(11,828,168)	(15,480,164)
土地置換交易收益			46,611,407	-
就可供出售投資確認減值虧損			-	(5,581,603)
未分配之應佔合營公司業績			(3,379)	(3,253)
除稅前溢利			<u>52,092,464</u>	<u>86,724,089</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之會計政策相同。分類溢利(虧損)指各分類賺取之溢利/產生之虧損,且並無就銀行利息收入、未分配企業支出、土地置換交易收益、就可供出售投資確認減值虧損、未分配之應佔合營公司業績及稅項作出分配。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：

於二零一七年十二月三十一日

	遊戲分銷業務 港元	放貸業務 港元	製造及 銷售業務 港元	音樂及 娛樂業務 港元	物業業務 港元	證券買賣 業務 港元	貿易業務 港元	綜合 港元
分類資產	3,537,434	32,539,044	308,153,073	10,825,137	309,532,191	130,840,443	17,854,635	813,281,957
其他資產								<u>393,218,075</u>
綜合資產								<u><u>1,206,500,032</u></u>
分類負債	764,250	1,898,622	117,970,294	3,971,587	45,109,287	130,000	10,060,787	179,904,827
其他負債								<u>17,082,651</u>
綜合負債								<u><u>196,987,478</u></u>

於二零一六年十二月三十一日

	遊戲分銷業務 港元	放貸業務 港元	製造及 銷售業務 港元	音樂及 娛樂業務 港元	物業業務 港元	證券買賣 業務 港元	貿易業務 港元	綜合 港元
分類資產	8,253,558	37,294,789	285,627,273	12,881,213	291,477,500	148,337,998	15,762,384	799,634,715
其他資產								<u>316,611,600</u>
綜合資產								<u><u>1,116,246,315</u></u>
分類負債	363,124	11,505,016	119,097,575	9,194,593	45,000,946	30,360	3,116,159	188,307,773
其他負債								<u>14,104,690</u>
綜合負債								<u><u>202,412,463</u></u>

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 除於一間合營公司之若干權益、給予合營公司及可供出售被投資方之若干貸款、若干可供出售投資、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：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
藝人管理費收入	1,578,804	1,309,737
演唱會及表演收入	2,189,293	17,491,920
音樂作品特許收入	3,698,379	4,174,044
來自放貸業務之貸款利息收入	4,611,231	8,215,087
其他音樂及娛樂服務	176,505	1,119,407
銷售印刷產品	492,394,724	525,854,494
宣傳收入	1,055,143	1,453,718
租金收入	6,500,175	1,713,770
銷售唱片	1,815,456	1,490,537
遊戲機銷售	1,513,933	88,319
	<b>515,533,643</b>	<b>562,911,033</b>

## 地區資料

本集團來自製造及銷售業務及物業業務之收入主要源於香港及中國。本集團來自放貸業務、貿易業務、音樂及娛樂業務及證券買賣業務之收入主要源於香港。本集團來自遊戲機分銷業務之收入源於香港以外地區。

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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元
香港	244,837,558	272,421,151	225,561,412	205,685,947
中國	139,952,285	169,249,675	198,426,479	168,602,187
歐洲	45,446,256	54,614,355	—	—
美國	49,270,510	39,849,765	—	—
其他	36,027,034	26,776,087	—	—
	<b>515,533,643</b>	<b>562,911,033</b>	<b>423,987,891</b>	<b>374,288,134</b>

附註： 非流動資產不包括可供出售投資及給予合營公司之貸款。

## 主要客戶資料

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻佔本集團銷售總額超過10%。

## 4. 稅項

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
稅項包括：		
香港利得稅		
本年支出	1,687,471	1,051,300
過往年度撥備不足	<u>-</u>	<u>50,275</u>
	1,687,471	1,101,575
中國企業所得稅		
本年支出	<u>5,918,521</u>	<u>3,452,851</u>
	7,605,992	4,554,426
本年遞延稅項(抵免)開支	<u>(3,463,425)</u>	<u>8,166,061</u>
	<u><b>4,142,567</b></u>	<u><b>12,720,487</b></u>

香港利得稅乃根據兩年內之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

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》，中國附屬公司之稅率為25%。

## 5. 本年溢利

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
計算本年溢利時已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,900,000	1,800,000
確認為開支之存貨及唱片母帶成本 (包括撇減存貨543,411港元 (二零一六年：268,039港元))	<b>356,859,195</b>	384,742,566
物業、廠房及設備折舊	<b>10,273,310</b>	11,174,567
減：撥充資本之存貨	<b>(5,901,425)</b>	(7,456,684)
	<b>4,371,885</b>	3,717,883
預付租賃款項攤銷	<b>1,031,454</b>	718,048
辦公室/工廠物業之最低租金	<b>12,540,307</b>	13,232,616
員工成本(包括董事酬金)		
—薪金、工資及其他福利	<b>149,899,872</b>	171,467,227
—退休福利計劃供款	<b>7,416,030</b>	9,424,545
減：撥充資本之存貨	<b>(78,907,026)</b>	(87,536,315)
	<b>78,408,876</b>	93,355,457
研究開支(計入行政開支內)	<b>2,595,935</b>	8,057,556
銀行利息收入(計入利息收入內)	<b>(1,356,683)</b>	(1,195,950)
來自給予可供出售投資方之貸款之利息收入 (計入利息收入)	<b>(575,825)</b>	-
來自給予可供出售被投資方之貸款之實際利息收入 (計入利息收入內)	-	(795,031)
股息收入(計入其他收入內)	<b>(1,518,823)</b>	(715,278)
政府補助(計入其他收入內)	<b>(1,034,443)</b>	-
來自投資物業之租金收入總額	<b>(6,500,175)</b>	(1,713,770)
減：本年產生租金收入之投資物業之直接經營開支	<b>9,838</b>	54,072
	<b>(6,490,337)</b>	(1,659,698)

## 6. 股息

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內並無派付、宣派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。

## 7. 每股盈利

本年本公司擁有人應佔每股基本盈利按以下數據計算：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
計算每股基本盈利之溢利	<u>48,145,604</u>	<u>74,205,738</u>
計算每股基本盈利之加權平均已發行股數	<u>253,639,456</u>	<u>220,839,784</u>

二零一七年及二零一六年並無發行在外之潛在普通股，故並無獨立呈列每股攤薄盈利之資料。

## 8. 給予合營公司之貸款／於合營公司之權益

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
於非上市合營公司之投資成本	16	16
應佔收購後溢利及其他全面收入	<u>421,252</u>	<u>424,631</u>
	<u>421,268</u>	<u>424,647</u>
給予Reliance Partner Limited之貸款	3,874,009	3,864,955
給予Estate Summit Limited之貸款	12,554,385	10,549,667
應佔收購後虧損及其他全面開支	(4,411,177)	(3,064,836)
已確認減值虧損	<u>(8,143,208)</u>	<u>(5,268,340)</u>
	3,874,009	6,081,446
減：流動資產項下所顯示須於一年內償還之金額	<u>(3,874,009)</u>	<u>(3,864,955)</u>
須於一年後償還之金額	<u>-</u>	<u>2,216,491</u>

## 9. 貿易及其他應收款項、預付款項以及訂金

本集團之製造以及銷售業務及貿易業務之信貸期限一般為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客戶可享有較長之信貸期限。本集團之音樂及娛樂業務客戶之信貸期限平均為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(已扣除呆賬撥備)賬齡分析：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
製造及銷售業務及貿易業務：		
0至30日	68,616,555	103,298,949
31至60日	36,088,683	14,440,858
61至90日	17,694,689	12,186,438
超過90日	26,024,733	7,041,536
	<u>148,424,660</u>	<u>136,967,781</u>
音樂及娛樂業務：		
0至30日	2,093,211	1,290,956
31至60日	932,720	355,138
61至90日	144,096	210,747
超過90日	527,702	1,212,033
	<u>3,697,729</u>	<u>3,068,874</u>
貿易應收款項總額	152,122,389	140,036,655
經紀行存款	23,277,909	16,065,842
訂金、預付款項及其他應收款項	24,766,584	19,845,341
	<u>200,166,882</u>	<u>175,947,838</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呈列之貿易應付款項賬齡分析：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
0至30日	47,258,847	25,187,136
31至60日	6,512,279	16,436,033
61至90日	2,064,705	6,869,131
超過90日	<u>1,901,104</u>	<u>2,408,527</u>
	57,736,935	50,900,827
應計開支及其他應付款項	<u>44,501,716</u>	<u>48,294,939</u>
	<u><b>102,238,651</b></u>	<u><b>99,195,766</b></u>

## 管理層討論及分析

### 概覽

於本年度，由於競爭激烈和於中國的經營成本上漲，本集團在市場遇上嚴峻的挑戰，其中尤以製造及銷售業務為然。因此，若干業務分類（例如製造及銷售業務、音樂及娛樂業務和放貸業務）於本年度的營業額出現下降，降幅由約7.0%至61.1%不等，而本集團的除稅後溢利與二零一六年度比較下降約35.2%。

各業務分類的業務和財務回顧詳列如下。

### 業務和財務回顧

#### 整體收益和毛利率

於本年度，本集團的總收益約為515,500,000港元（二零一六年度：約562,900,000港元），而毛利率為約30.8%，較二零一六年度約31.7%的毛利率略低。各分類對本集團收益的貢獻如下：

	二零一七年 港元	佔總收益 概約百分比	二零一六年 港元	佔總收益 概約百分比
遊戲分銷業務	1,513,933	0.3%	88,319	0.0%
放貸業務	4,611,231	0.9%	8,215,087	1.5%
製造及銷售業務	458,620,260	89.0%	492,941,761	87.6%
音樂及娛樂業務	10,513,580	2.0%	27,039,363	4.8%
物業業務	6,500,175	1.3%	1,713,770	0.3%
貿易業務	33,774,464	6.5%	32,912,733	5.8%
<b>總收益</b>	<b>515,533,643</b>	<b>100%</b>	<b>562,911,033</b>	<b>100%</b>



## 遊戲分銷業務

於本年度，本集團的管理層和本分類的高級管理人員重新制定分類業務目標和策略。本集團更加努力銷售由若干關連公司提供的遊戲內容和遊戲機。為更有效反映業務性質，本營業分類已易名為遊戲分銷業務（原稱遊戲業務）。於本年度，本集團在市場部署更多遊戲內容和遊戲機，本年度的分類營業額因而上升至約1,500,000港元（二零一六年度：約90,000港元）。

於本年度，本公司一間全資附屬公司Dream Class Limited（作為賣方）與本集團執行董事兼主席薛嘉麟先生（「薛先生」）的直系家庭成員為受益人的酌情信託全資擁有的公司Anchor Kapital Limited（作為買方）訂立買賣協議，當中涉及按2,340,000港元的代價出售Power Rank International Limited（「Power Rank」）全部已發行股本。Power Rank持有一間於香港註冊成立的公司的10%股本，而該公司主要經營遊戲業務。出售所致虧損約為5,400,000港元，已計入遊戲分銷業務的分部虧損。

## 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。在融資租賃業務方面，本年度內並無進行任何交易，而本集團仍在物色具潛力之交易項目。

在香港放貸業務方面，本集團於本年度一直不斷努力擴展其客戶基礎和貸款組合。是項業務的客戶包括個人和公司實體，而大部份貸款均以位於中國香港特別行政區（「香港」）的物業作抵押。自業務開展以來，並未出現任何拖欠記錄，且大部份利息收入均準時收訖。然而，由於香港的市場競爭激烈，加上本集團對每宗貸款申請均進行嚴謹的風險評估，故貸款利息收入於本年度下降約43.9%，跌至約4,600,000港元（二零一六年度：約8,200,000港元）。

## 製造及銷售業務

本分類乃指製造及銷售本集團印刷產品的業務，例如包裝用紙箱、標籤、紙類產品和購物紙袋。購物紙袋產品系列乃於二零一六年度推出。分類客戶遍佈全球各地的市場。

於本年度，製造及銷售業務繼續採取二零一六年度的兩項策略，包括：(i)繼續為設於中國的廠房節省成本，以及提高效益和產品質素；及(ii)將銷售網絡擴展至利潤率較高的客戶。新產品系列－購物紙袋產品於本年度開始為製造及銷售業務帶來溢利。

本年度的業務分類收益下降約7.0%，跌至458,600,000港元（二零一六年度：約492,900,000港元）。收入下降主要是由於出口銷售減少所致：首先，本集團自二零一六年度起進行客戶狀況分析以檢視每名客戶所貢獻的溢利，並於本年度因應策略縮減利潤率較低客戶的業務。其次，由於印刷業競爭激烈，本集團的客戶通常會要求降價，收益因而下跌。

本年度的分類溢利下降約25.6%至約43,400,000港元（二零一六年度：約58,300,000港元）。本年度的分類利潤率約為9.5%（二零一六年度：約11.8%），而利潤率下降的主因如下：

- (i) 上文所述的收益減少；及
- (ii) 原料耗用率上升及產品組合改變。原料價格（尤其是若干主要原料，例如紙張）於本年度大幅攀升，導致本年度此分部錄得原料成本增長。然而，原料價格上升的影響已因本集團自二零一五年起採取的各種成本監控措施而得以減輕。管理層和相關部門主管並會每月檢討有關措施，方式是將實際用量與多個預定的主要表現指標進行比較，並會在有需要的情況下作即時調查和採取補救行動。

此外，原料需求較少的部份產品於本年度帶來的收益下降，因而推高分類之整體原料耗用率。

綜合以上兩項因素，原料耗用率較二零一六年度上升約5.0%。

然而，分類收益下降部份被以下因素所抵銷：

- (i) 員工成本於本年度下跌。分類員工成本總額對銷售額比率於兩個年度均維持於大約30%的水平。於本年度，中國政府將深圳的最低工資由人民幣2,030元調高至人民幣2,130元，加上相關成本上漲，為本集團帶來挑戰。本集團透過減省人手，成功應付上漲的最低工資，並得以維持員工成本對銷售額比率，以及購入新型號機器以替換舊有機器，從而提高整體生產效率；及
- (ii) 本集團於本年度確認出售機器及設備所得收益約4,200,000港元。

#### **音樂及娛樂業務**

分類收益主要包括演唱會和表演收入、藝人管理費收入、唱片發行收入、宣傳收入和音樂製作特許收入。

本年度的分類虧損約為2,900,000港元（二零一六年度：分類溢利約700,000港元），分類業績轉盈為虧的主要原因如下：

- (i) 於本年度，音樂及娛樂業務的收益顯著下降約61.1%，減至約10,500,000港元（二零一六年度：27,000,000港元），主因如下：(a)演唱會和表演收入下降約15,300,000港元；及(b)宣傳推廣收入及其他音樂及娛樂服務收入較二零一六年度下降約52.1%；

(ii) 演唱會和表演投資帶來的溢利下降約900,000港元；及

(iii) 本年度並無電影投資收入（二零一六年度：約2,600,000港元）。

於本年度，本集團投資於一名香港流行歌手將於二零一八年在中國舉行的演唱會。

## 物業業務

### 物業發展業務

截至二零一七年十二月三十一日為止，本集團擁有兩個物業發展項目。其中一個涉及四川英華房地產有限公司（「英華房地產」），該項目已在本集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表分類為可供出售投資。另一項目則涉及清遠市中清房地產開發有限公司（「中清」，為本公司之非全資附屬公司）。

英華房地產於中國成都持有一幅商業用地的土地使用權。相關物業包括住宅和商業單位。於二零一七年七月二十四日，本集團向坤達實業投資有限公司（「坤達」，一間間接擁有英華房地產74%股權的香港公司）發出一份行使通知書，以行使認沽期權，要求坤達以認沽期權代價人民幣30,000,000元收購本集團一間附屬公司（間接擁有英華房地產16.67%權益）的全部已發行股份。有關交易原應於二零一八年一月十日或該日以前完成，惟本集團已與坤達議定將該日期押後至二零一八年五月三十一日或該日以前，有關詳情載於下文「報告期後事項」一節。於二零一七年十二月三十一日，本集團收到就其於二零一三年投入英華房地產的股東貸款所作的還款合共人民幣30,000,000元，尚未行使認沽期權的代價為人民幣22,000,000元。

中清於中國清遠持有兩幅商業用地之土地使用權。於二零一四年六月十八日，深圳中星國盛投資發展有限公司（「中星國盛」，本公司之全資附屬公司）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提出對中清之民事訴訟（「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，寶安區人民法院頒令，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」）。凍結令旨在確保中清有足夠資產值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，本集團收到由寶安區人民法院發出日期為二零一四年九月三十日之民事調解書，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（由民事調解書生效日期起計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，民事調解書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。截至本公告日期為止，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，中星國盛向寶安區人民法院提交有關延長凍結令有效期間之申請，而法院已接納有關申請。延長後之凍結令有效期間為二零一六年六月十三日至二零一九年六月十二日。本集團管理層現正衡量中國清遠市的市場狀況，並評估所有可行的方案，包括（但不限於）出售或發展中清所持的兩幅土地，以及可能出售本集團所持的中清股本權益。截至本公告日期為止，本集團尚未採取進一步行動。本集團將密切留意與業務夥伴磋商之進度，並會於適當時採取進一步法律行動以保障本集團之利益。

### **物業投資業務**

物業投資業務包括：(i)由本公司一間全資附屬公司經營之迷你倉業務；(ii)由一間合營公司經營之辦公室租賃業務；及(iii)本公司一間全資附屬公司向一間關連公司租賃若干商業單位。

### **迷你倉業務**

本集團已於二零一四年翻新一幢位於香港粉嶺的自置工業大廈（「粉嶺大廈」）的地下、一樓、二樓及四樓一半的樓面面積，以經營迷你倉業務。於二零一七年十二月三十一日，倉庫單位出租率升至約92%（二零一六年十二月三十一日：約68%）。

於本年度，本集團已投入更多資源用於檢查、改善和保養迷你倉所佔樓層和整幢粉嶺大廈的狀況和安全水平。此外，本集團與外界專業人士合作評估有關政府當局所訂的安全規定和估計可能涉及的成本。本集團將繼續努力為是項業務進行市場推廣工作，以提高粉嶺大廈的出租率。本集團亦將會密切注意近期對迷你倉行業實施的規管發展。

## 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，該中心由本集團與擁有豐富管理和營運經驗的獨立第三方所成立一間名為Estate Summit Limited（「Estate Summit」）的合營公司經營，並以「Prime Business Centres」為品牌。於二零一七年十二月三十一日，約94%的單位已租出（二零一六年十二月三十一日：約61%）。於本年度，此項業務在觀塘區面對激烈競爭，須降低辦公室租金以吸引更多租戶。此外，為提高該商務服務中心的出租率，本集團於本年度進行更多市場營銷工作。

經考慮Estate Summit持續出現虧損，本公司計及估計未來現金流量及按其原有實際利率折現的該等現金流量時間後，評估給予Estate Summit之貸款的可收回金額，已於本年度確認有關給予合營公司之貸款約2,900,000港元（二零一六年度：約5,300,000港元）之減值虧損。

## 物業租賃及投資

本集團於二零一六年十一月三十日向一間關連公司收購Supreme Cycle Inc.（「Supreme Cycle」）的全部已發行股本，代價為約87,200,000港元。Supreme Cycle的主要業務為投資控股和物業投資，其主要資產為位於香港元朗的商用物業（「元朗物業」）。於二零一七年十二月三十一日，元朗物業已租賃予本集團一間關連公司，作經營卡拉OK專門店之用。物業業務約68.3%的收益來自元朗物業，此亦是本年度物業業務收益上升的主要原因。

於二零一七年九月三十日，本集團決定將位於中國北京的商用物業（「北京物業」）的擬定用途由內部使用改為租賃。根據本集團的會計準則，北京物業獲重新分類為投資物業，並於物業改變用途後按公平值計量。北京物業於物業改變用途當日的公平值與賬面值之間的差額已撥入本集團的物業估值儲備。北京物業於物業改變用途當日至二零一七年十二月三十一日期間的公平值變動，乃記錄於綜合損益賬。

根據本集團的會計準則，粉嶺大廈、元朗物業和北京物業均獲分類為本集團的投資物業。投資物業乃按市值列賬，而約20,300,000港元的公平值收益乃記錄於本集團於本年度的其他損益（二零一六年度：約600,000港元）。

### **貿易業務**

貿易業務包括：(i)在香港和中國買賣印刷品；及(ii)在中國經營社區店舖。

來自貿易業務之收益上升約2.6%至約33,800,000港元（二零一六年度：約32,900,000港元）。主因是香港一間貿易公司（為3M產品在香港之授權經銷商之一）的客戶訂單數量增加。

分類利潤率微升約0.6個百分點，升至約6.9%（二零一六年度：約6.3%），主要原因是貿易業務採納了更嚴謹的成本控制措施。在中國經營的社區店舖帶來的收益僅佔本年度貿易業務總收益約1.1%（二零一六年度：約2%）。本集團經營社區店舖業務已超過兩年。根據管理層所作的詳細表現檢討和分析，社區店舖業務未必能夠進一步發展或為本集團帶來更高收益，故管理層決定於二零一八年逐步終止是項業務。

### **證券買賣業務和本集團的可供出售投資**

於本年度，本集團就其所持香港上市證券錄得公平值虧損約19,200,000港元（二零一六年度：公平值收益約80,000,000港元），當中包括已變現虧損約2,800,000港元，以及股息收入約1,500,000港元（二零一六年度：約800,000港元）。



本集團於二零一七年十二月三十一日的可供出售投資及持作買賣投資之詳細資料載列如下：

投資描述	附註	投資形式	被投資公司主要業務	本集團 持有股本 總數百分比	截至	佔本集團截至	佔本集團截至
					二零一七年 十二月三十一日 止的賬面值	二零一七年 十二月三十一日 止經審核資產 淨值百分比 (概約)	二零一七年 十二月三十一日 止經審核總資產 百分比 (概約)
<b>本集團五大投資 (以價值計)</b>					港元		
宏安地產有限公司 (股份代號: 1243)		持作買賣投資	物業發展和物業投資	0.4%	71,562,400	7.1%	5.9%
於英華房地產的股本投資		可供出售投資	於中國的物業發展	16.67%	14,192,719	1.4%	1.2%
於深圳市住百家發展股份有限公司 的股本投資		可供出售投資	海外短租公寓租賃、民 宿、家庭旅館及住宿預 訂網站	2.0%	12,007,685	1.2%	1.0%
君陽金融控股有限公司 (股份代號: 397)		持作買賣投資	於中國的資產投資、放 貸、提供財務服務和綠 色能源相關顧問服務和 銷售電力	0.7%	7,236,000	0.7%	0.6%
宏安集團有限公司 (股份代號: 1222)		持作買賣投資	於香港的物業發展和投資、 管理和分租香港及/或 中國的街市、製造及/或 零售藥品和保健產品	0.3%	6,650,000	0.7%	0.6%
<b>其他投資</b>							
會所會籍		可供出售投資	不適用		3,403,700	0.3%	0.3%
其他股本投資, 按成本	(a)	可供出售投資	不適用		9,459,163	0.9%	0.8%
於香港上市的其他股本證券	(b)	持作買賣投資	不適用		21,926,256	2.2%	1.8%
總計					<u>146,437,923</u>	<u>14.5%</u>	<u>12.1%</u>

附註：

- (a) 可供出售投資類別內按成本列賬的股本投資乃指本集團於十二間分別在香港、中國和海外註冊成立的公司的投資。
- (b) 持作買賣投資類別內於香港上市之股本證券乃指本集團於十七間公司的投資，該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板或創業板上市。各項有關投資之賬面值均低於本集團於二零一七年十二月三十一日之經審核資產淨值的5%。

於購買任何證券前，本集團會審慎研究市場及與潛在被投資方有關之資料，並會於購入後密切留意證券的表現，並在有需要的情況下審慎地調整投資策略，以盡量降低市場波動之影響。

## 其他收益及虧損

本年度其他收益及虧損包括以下主要項目：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
衍生金融工具的公平值變動	(2,837,217)	752,339
持作買賣投資的公平值變動	(19,173,556)	79,983,930
投資物業的公平值變動	20,273,024	630,600
土地置換交易的收益 (附註2)	46,611,407	–
可供出售投資的已確認減值虧損 (附註3)	–	(5,581,603)
就借予合營公司貸款確認的減值虧損 (附註4)	(2,874,868)	(5,268,340)
出售一間附屬公司所致虧損 (附註1)	(5,396,840)	–
外匯 (虧損) 收益淨額	(678,650)	3,812,271
出售物業、廠房及設備的收益 (虧損) 淨額	4,244,150	(26,709)
呆壞賬撥回 (撥備)	1,150,168	(1,715,533)
總計	<b>41,317,618</b>	<b>72,586,955</b>

附註：

- (1) 本集團於二零一七年五月五日與一名關聯方訂立買賣協議，以出售本公司一間全資附屬公司 Power Rank International Limited 的全部已發行股本。有關交易已於同日完成。有關的進一步詳情，請參閱上文所載遊戲分銷業務的業務和財務回顧。
- (2) 基於政策主導的分區規劃和接獲地方政府提出的要求，本公司一間全資附屬公司中大印刷（清遠）有限公司（原本擁有中國清遠市兩幅面積共約311.748畝的土地（「現有土地」））同意以中國清遠市一幅總面積312畝的新土地（「新土地」）及補償金額人民幣45,009,700元置換現有土地。本公司股東（「股東」）於二零一七年六月九日批准有關交易，而有關交易於二零一七年十月完成。置換土地交易的收益乃按照以下兩項之間的差額計算：(i)新土地公平值與補償金額的總額；及(ii)現有土地的賬面值和招致的資本開支、就現有土地若干土地使用權支付的訂金和有關交易招致的稅項開支等各項的總額。有關交易的進一步詳情載於本公司於二零一七年五月十八日刊發的通函。
- (3) 本集團於二零一五年七月三十日與北京愛美微科技有限公司（「愛美微」）訂立股份認購協議，以認購愛美微已發行股本總額10%。愛美微主要業務為於中國北京提供鞋履及名貴手袋專業清潔及修理服務，總投資成本為5,600,000港元。愛美微於二零一五年及二零一六年於北京積極開設門市。然而，由於當地市場競爭激烈，愛美微未能與投放更多財力擴大市場份額的大企業競爭。於二零一六年度，愛美微的股東決定停止所有門市業務，並作出悉數減值。
- (4) 本集團就其於一家主要從事辦公室租賃業務的合營企業Estate Summit作出的投資確認減值虧損。有關減值原因，請參閱上文物業業務的業務和財務回顧。

## 流動資金、資本資源及資本架構

下表載列本集團截至二零一七年十二月三十一日和二零一六年十二月三十一日止的流動比率、速動比率及資產負債比率：

		截至 二零一七年 十二月 三十一日止	截至 二零一六年 十二月 三十一日止
流動比率	(i)	<b>4.1</b>	3.7
速動比率	(ii)	<b>3.6</b>	3.3
資產負債比率(%)	(iii)	<b>7.9</b>	9.9

附註：

- (i) 流動比率乃根據本年度終結時的總流動資產除以總流動負債計算。
- (ii) 速動比率乃根據本年度終結時的總流動資產與存貨（包括待售發展中物業）之間的差額除以總流動負債計算。
- (iii) 資產負債比率乃根據本年度終結時的總借貸除以權益總額再乘以100%計算。總借貸包括應付一家關連公司款項、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。

截至二零一七年十二月三十一日止，本集團的短期銀行存款以及現金及現金等值約302,600,000港元（二零一六年十二月三十一日：約227,300,000港元）及借貸總額約79,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約90,500,000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須於兩年內支付，並按介乎18%至20%的固定年利率計息。須於五年內支付之抵押銀行借款按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.85%至2.5%之年利率計息，而無抵押銀行借款載有須按要求償還之條款，並按照香港銀行同業拆息加1.5%之年利率計息。融資租賃責任指為期一年並按固定年利率2.8%計息的若干汽車租賃。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。

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

與二零一六年度比較，本集團維持雄厚而穩健之流動資金。於二零一七年十二月三十一日之資產負債比率下降至7.9%（二零一六年十二月三十一日：9.9%），主要由於在本年度部分償還應付一家關連公司款項。

於二零一七年十二月三十一日之流動比率及速動比率較於二零一六年十二月三十一日之相關相字有所上升，主要原因為(i)根據二零一七年十月完成的土地置換交易下的補償金額主要促成現金及現金等值增加，以及英華房地產償還股東貸款；及(ii)應付一家關連公司款項減少。

本集團一般以內部產生之現金流，以及從香港及中國獲得的銀行融資作為業務營運資金。計及預期中內部可產生之資金及可供動用之銀行融資後，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。

## 前景展望

本集團將繼續鞏固、發展及開拓多元化的業務組合，以確保業務日後能維持可持續增長。製造及銷售業務仍然是本集團業務組合的核心，其他業務分類仍將繼續發展以為本集團帶來收入。本集團將貫徹此多元化發展策略，以為股東提供穩定回報及豐碩的業務增長。

## 遊戲分銷業務

拓展分銷網絡將為遊戲分銷業務於未來幾年的工作重點。本集團將集中財政資源，透過於香港招聘具豐富技術、銷售及營銷經驗的人才，拓展分銷網絡。同時，本集團透過其已具規模的平台及客戶網絡，積極尋求與各軟件設計公司合作的機會，以擴大其於國際市場的份額。

## 放貸業務

由於市場競爭激烈，加上經濟環境波動，在擴大貸款組合的過程中，放貸業務面對的風險和困境可能加劇。本集團日後將積極尋找新客戶，並會向新客戶提供更多增值服務以作招徠。本集團亦會為是項業務投入更多財務資源。不過，本集團將繼續密切監察借款人的還款能力，更審慎評估每宗貸款申請之風險。

## 製造及銷售業務以及貿易業務

自二零一五年起採取之一系列成本控制措施於本年度和二零一六年度為分類業績帶來正面影響，製造及銷售業務的表現尤其令人鼓舞。預期二零一八年將面對更多挑戰，包括但不限於：(i)原材料價格進一步上升；(ii)深圳的勞工成本再度上漲；(iii)深圳實施更嚴格的環保規定；及(iv)不明朗的環球經濟可能對出口銷售客戶的業務造成不利影響。

為應付印刷行業面對之此等挑戰及為使日後能維持理想業績，本集團將繼續努力地處理下列範疇：(i)精簡廠房生產工序以減少營運及生產過程中產生之廢料，從而提升效益及效能；(ii)招聘人才、提供增值服務及將技術基建升級；(iii)加強產品質量管理及引入新產品系列，務求提高整體競爭力；(iv)採購替代物料及檢測替代物料之質素，並與供應商磋商更有利之條款；及(v)擴大市場份額以涵蓋高價值產品及於購物紙袋市場取得立足點。

本集團於本年度完成與清遠市政府之間的土地置換交易，有關詳情，請參閱上文第27頁所載土地置換交易所獲收益的附註。有關所購入位於中國清遠市清城區的新土地（「清城土地」）日後的可能用途的可行性研究，已於二零一八年初完成。本集團計劃將部份土地用作興建製造及銷售業務的新生產廠房，預計將於二零一八年四月或前後展開部份地盤平整工程，而生產廠房的建築工程則於二零一九年初開始，並於二零二一年底之前完成。

此外，為盡量提高若干產品系列擴張業務的經濟效益和協力優勢，本集團將積極尋求與一間或多間具備業務增長潛力的其他印刷相關公司進行合作的機會。截至本公告刊發日期為止，本集團仍然與一間從事印刷業務的獨立第三方私人公司商討，以探討進行商務合作的可能性。在眾多方案之中，合作可能以合營企業的方式進行，以生產若干種類的印刷產品。按照目前意向，本集團和潛在的業務夥伴會將若干印刷設備轉撥合營企業，而合營企業將由本集團與潛在業務夥伴共同經營。

本集團將繼續採取審慎措施以提升整體效益、擴大客戶網絡、提高價值主張及完善業務模式，以克服未來幾年中國及全球經濟的不明朗因素。

### **音樂及娛樂業務**

來年，本集團將繼續投放更多財務資源於藝人的專業培訓、宣傳推廣活動以及投資和舉辦演唱會和表演。鑑於過往年度賺得之來自電影投資回報理想，本集團將繼續投資於中國的電影及娛樂市場，並物色及評估中國及海外國家之潛在項目。另外，本集團計劃發掘更多具發展潛力的藝人，以及進一步投資於人才培訓。

### **物業業務**

在物業發展業務方面，除可能出售或開發中清在中國清遠市所持的兩幅商業用地及／或可能出售本集團所持的中清股本權益（詳情見上文物業業務的業務和財務回顧）外，本集團正考慮在清城土地的其餘部份興建物流中心，以為中國清遠市全新的長隆旅遊度假區提供服務。

就物業投資業務而言，本集團將繼續推廣迷你倉業務及辦公室租賃業務，以進一步提高位於香港的粉嶺大廈的迷你倉物業和位於香港觀塘的商業服務中心的出租率。然而，本集團亦可能會視乎市況而考慮出售整幢粉嶺大廈或其中部份，此舉會導致本集團終止或出售目前在此等物業經營的迷你倉業務。

## **證券買賣業務**

本集團在作出任何證券投資前，將會密切注意市場及任何關於潛在被投資方的資料。

董事會擬重申，本節所述的方案僅處於初步階段，本集團目前仍未就此訂下任何時間表，亦無訂立任何協議或諒解備忘錄。

## **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外匯風險，並識別其對本集團中國業務可能造成之潛在重大不利影響（如有）。本集團將按需要考慮採用合適對沖方案。於本年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，截至二零一七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**

截至本年度，本集團物業、廠房及設備之資本開支約為13,600,000港元（二零一六年度：約6,900,000港元）。於本年度的資本開支主要來自購買在中國之生產業務所用之機器及作業用途之汽車。



## 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備以及預付租賃款項之已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為7,800,000港元（二零一六年十二月三十一日：約13,700,000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、廠房及設備收購作出任何資本承擔。本集團預期以內部資源為資本承擔提供資金。

## 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一六年十二月三十一日：無）。

## 資產質押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約222,400,000港元（二零一六年十二月三十一日：約201,700,000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本集團獲授之一般銀行信貸之擔保。除上述者外，本集團於二零一七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內並無任何變動。

## 人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有約1,500名全職僱員（二零一六年十二月三十一日：約1,540名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約157,300,000港元（二零一六年：約180,900,000港元）。本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。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或聯營公司的重大收購或出售

本集團於本年度並無就附屬公司或聯營公司作任何重大收購或出售行動。

## 報告期後事項

### 行使認沽期權－延長完成日期

於二零一八年一月十日，本集團與坤達已作出書面同意將出售英華房地產16.67%股本權益之完成日期延長至二零一八年五月三十一日或之前（或雙方可能書面協定之其他日期）。坤達亦同意並承諾其須於完成日期按年息10厘支付尚未償還認沽期權代價之利息，由二零一八年一月十日起計直至及包括完成日期。有關其他詳情，請參閱本公司分別於二零一七年七月二十四日及二零一八年一月十日刊發之公告。

## 非常重大出售事項－出售附屬公司

於二零一八年三月十六日，本集團與華成企業有限公司（作為買方）及元濟忠（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於完成時結欠本集團之全部款項（「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。完成須待（其中包括）取得股東批准及完成本集團內部重組與業務轉讓後，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，而其則持有中星中大紙品發展（深圳）有限公司（統稱「出售集團」）；及(ii)出售集團之主要資產將為本集團於中國深圳龍崗區擁有之土地及物業，以及本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。本集團之主要業務將不會因該項出售而出現任何變動。

本公司將召開股東特別大會以批准該項買賣協議及其項下擬進行之出售事項。預期有關通函、大會通告及代表委任表格將於二零一八年五月三十一日或之前寄發予股東。有關其他詳情，請參閱本公司於二零一八年三月十六日刊發之公告。

## 股息

董事會不建議就本年度派付末期股息（二零一六年度：無）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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，除下文披露之偏離外，本公司於本年度一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文：

### 企業管治守則第A.2.7條條文

企業管治守則第A.2.7條條文規定，主席須至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行沒有執行董事列席之會議一次。主席薛先生本身亦為執行董事，故未能符合此項守則條文。

### 企業管治守則第A.5.1條至第A.5.6條條文

董事會尚未成立提名委員會，其偏離了企業管治守則條文第A.5.1至A.5.6。董事會負責不時檢討董事會之架構、規模及組成，而董事任命及罷免之事宜亦由董事會共同決定。董事會將於有需要時物色合適且合資格之人選擔任董事會成員。董事會乃依照候選人之資歷、專才、經驗及知識以及上市規則之規定考慮人選。

## 企業管治守則條文A.6.7

除(i)前任獨立非執行董事呂麗萍女士(「呂女士」),於二零一七年六月九日舉行之本公司股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)結束後退任)因其他事務而未能出席二零一七年股東週年大會及本公司於二零一七年六月九日舉行之二零一七年股東特別大會(「二零一七年股東特別大會」);及(ii)於二零一七年六月二十三日方獲委任為獨立非執行董事,且並無出席二零一七年股東週年大會及二零一七年股東特別大會之朱瑾沛先生(「朱先生」)外,全體非執行董事及獨立非執行董事均已出席本公司於本年度內舉行之所有股東大會。

### 未有遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條

於呂女士於二零一七年股東週年大會結束後退任為獨立非執行董事之後,本公司僅有兩名獨立非執行董事,其人數低於上市規則第3.10(1)及3.10(A)條規定之最低人數。為遵守上市規則,朱先生於二零一七年六月二十三日獲委任為獨立非執行董事以填補呂女士之空缺。

### 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」),作為董事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

董事會審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。董事會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截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況報表、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根據香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》進行之核證服務，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。

## 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))。截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報將於二零一八年四月寄發予股東及於上述網站刊載。

## 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及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，二零一八年三月二十七日

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、陳焯材先生及黃新發先生；以及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。

\* 僅供識別