

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)

集團中期業績

Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司* (「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」) 截至二零一九年六月三十日止六個月 (「本期」) 之未經審核簡明綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務總收益	252,883	272,483
出售持作買賣投資之所得款項總額	5,983	35,318
	<u>258,866</u>	<u>307,801</u>

* 僅供識別

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收益			
來自貨品及服務之收益	3A	245,378	266,512
租金收入		3,788	3,705
來自放貸業務之利息收入		3,717	2,266
來自持續經營業務總收益		252,883	272,483
銷售成本		(193,809)	(213,550)
毛利		59,074	58,933
利息收入		675	1,183
其他收入		3,892	3,785
銷售及經銷開支		(13,322)	(13,532)
行政開支		(54,237)	(49,507)
其他收益及虧損	6	1,950	(11,971)
貿易應收款項及合約資產之 減值虧損撥回淨額		458	314
融資成本	4	(2,806)	(1,098)
來自持續經營業務除稅前虧損		(4,316)	(11,893)
稅項抵免(支出)	5	1,481	(3,640)
來自持續經營業務本期虧損	6	(2,835)	(15,533)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務本期虧損	8	(3,357)	(7,433)
本期虧損		(6,192)	(22,966)

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
其他全面收入(開支):		
其後可重新分類至損益之項目:		
換算海外業務所產生之匯兌差額	116	(15,938)
不可重新分類至損益之項目:		
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	(1,119)	(10,517)
本期其他全面開支	(1,003)	(26,455)
本期全面開支總額	<u>(7,195)</u>	<u>(49,421)</u>
本公司擁有人應佔本期虧損		
—來自持續經營業務	(2,726)	(15,402)
—來自已終止經營業務	(3,357)	(7,433)
	<u>(6,083)</u>	<u>(22,835)</u>
非控股權益應佔本期虧損		
—來自持續經營業務	(109)	(131)
	<u>(6,192)</u>	<u>(22,966)</u>
以下人士應佔本期全面開支總額:		
本公司擁有人	(7,073)	(49,290)
非控股權益	(122)	(131)
	<u>(7,195)</u>	<u>(49,421)</u>
每股虧損	9	
來自持續及已終止經營業務		
基本(港仙)	<u>(2.40)</u>	<u>(9.00)</u>
來自持續經營業務		
基本(港仙)	<u>(1.07)</u>	<u>(6.07)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	278,925	149,487
預付租賃款項		–	59,050
投資物業	10	239,490	239,199
透過其他全面收入			
按公平值列賬之股本工具	11	13,588	11,574
會所會籍		3,404	3,404
預付款項及訂金	12	4,167	4,411
於合營公司之權益		414	414
已付購置物業、廠房及設備之訂金		23,929	24,871
		563,917	492,410
流動資產			
存貨		24,416	32,510
待售發展中物業		43,350	43,325
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	11	88,407	87,895
透過其他全面收入按公平值列賬之			
股本工具	11	14,680	14,680
貿易及其他應收款項、			
預付款項以及訂金	12	168,054	172,848
合約資產		11,526	15,719
給予合營公司之貸款		3,202	3,215
應收貸款		59,589	80,751
預付租賃款項		–	1,281
應收關連公司款項	12	1,736	2,433
可收回稅項		129	572
短期銀行存款		23,821	23,683
現金及現金等值		192,283	185,786
		631,193	664,698

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項以及應計款項	13	88,307	108,141
租賃負債		6,645	–
合約負債		6,691	3,330
稅項負債		6,158	3,402
應付一家附屬公司一名非控股股東款項	13	17,065	17,081
應付一家關連公司款項		112	129
銀行借貸		92,243	86,807
		<u>217,221</u>	<u>218,890</u>
流動資產淨值		<u>413,972</u>	<u>445,808</u>
總資產減流動負債		<u>977,889</u>	<u>938,218</u>
非流動負債			
租賃負債		51,528	–
應付一家關連公司款項		333	328
遞延稅項		5,941	10,608
		<u>57,802</u>	<u>10,936</u>
資產淨值		<u><u>920,087</u></u>	<u><u>927,282</u></u>
資本及儲備			
股本		2,536	2,536
儲備		920,423	922,076
就分類為持作出售之資產 而於其他全面收入中確認 並於權益中累計之金額		–	5,420
本公司擁有人應佔總額		<u>922,959</u>	<u>930,032</u>
非控股權益		<u>(2,872)</u>	<u>(2,750)</u>
權益總額		<u><u>920,087</u></u>	<u><u>927,282</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	視作一名 股東之貢獻 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一八年一月一日(經審核)	2,536	368,949	188,957	63	103,571	63,252	(13,064)	39,791	258,336	1,012,391	(1,711)	1,010,680
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,835)	(22,835)	(131)	(22,966)
其他全面開支：												
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	-	-	-	-	-	-	(10,517)	-	-	(10,517)	-	(10,517)
換算海外業務所產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(15,938)	-	(15,938)	-	(15,938)
本期全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(10,517)	(15,938)	(22,835)	(49,290)	(131)	(49,421)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	2,536	368,949	188,957	63	103,571	63,252	(23,581)	23,853	235,501	963,101	(1,842)	961,259
於二零一九年一月一日(經審核)	2,536	368,949	188,957	63	103,571	63,252	(25,770)	8,060	220,414	930,032	(2,750)	927,282
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,083)	(6,083)	(109)	(6,192)
其他全面收入(開支)：												
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	-	-	-	-	-	-	(1,119)	-	-	(1,119)	-	(1,119)
換算海外業務所產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	129	-	129	(13)	116
本期全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	(1,119)	129	(6,083)	(7,073)	(122)	(7,195)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	2,536	368,949	188,957	63	103,571	63,252	(26,889)	8,189	214,331	922,959	(2,872)	920,087

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而導致的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表呈列相同。

應用新訂香港財務報告準則及其修訂

於本中期期間，本集團已首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及其修訂，就本集團之簡明綜合財務報表而言，該等新訂準則及其修訂於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
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

除下文所述者外，於本期間應用其他新訂香港財務報告準則及準則修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及造成的會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號造成的主要會計政策變動

本集團已按照香港財務報告準則第16號所載的過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約就換取代價賦予在一段期間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件於其後有變，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額將合約代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就自開始日期起計租期為12個月或以下及不含購買選擇權的設備租賃應用短期租賃確認豁免。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前的任何已付租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 本集團所產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及移除相關資產、復原其所在地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀態而產生的成本估計。

本集團於租期結束時合理確定會取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至使用年期結束期間折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計可使用年期與租期兩者中的較短者折舊。

本集團將不符合投資物業之定義的使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」，於對應相關資產（倘擁有）所屬的相同項目內呈列。符合投資物業之定義的使用權資產於「投資物業」呈列。

租賃土地及樓宇

就同時包含租賃土地及樓宇元素的物業權益作出的付款而言，當有關款項不能在租賃土地及樓宇之間可靠地分配時，整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備，惟分類及入賬列作投資物業者除外。

可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為額外租賃付款，且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借貸利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保項下預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將予行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債，並就相關使用權資產作出相應調整：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估有所變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款得出的經修改租賃租期，重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債獨立應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。由於應用初步確認豁免，使用權資產及租賃負債的暫時性差額並未於初步確認時及於租期內確認。

作為出租人

分配代價至合約組成部分

於二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分乃基於其相對獨立售價與租賃部分分割。

可退還租金按金

已收可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修改

本集團將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法將香港財務報告準則第16號應用至先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約，而並非將該等準則應用至先前並非識別為包含租賃的合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前早已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團應用香港財務報告準則第16號所載規定的租賃定義評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。於首次應用日期的任何差額會於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 通過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱的替代方法，評估租賃是否屬有償；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，香港若干物業租賃的貼現率乃按組合基準釐定；及
- iv. 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡期間，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡，按相等於有關租賃負債經任何預付或應計租賃付款調整之金額確認額外租賃負債及使用權資產。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借貸利率。所應用的加權平均承租人增量借貸利率為4.59%。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	<u>91,298</u>
租賃負債按於二零一九年一月一日的 相關增量借貸利率貼現	<u><u>61,295</u></u>
分析如下：	
流動	6,283
非流動	<u>55,012</u>
	<u><u>61,295</u></u>

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括下列項目：

	<i>附註</i>	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號後 確認經營租賃相關使用權資產		61,295
由預付租賃款項重新分類	<i>(a)</i>	60,331
於二零一九年一月一日之租金按金調整	<i>(b)</i>	<u>294</u>
		<u><u>121,920</u></u>
按類別：		
租賃土地及樓宇		<u><u>121,920</u></u>

附註：

- (a) 於中華人民共和國（「中國」）之租賃土地的首期付款於二零一八年十二月三十一日分類為預付租賃款項。於應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項之即期及非即期部分分別約為1,281,000港元及59,050,000港元已重新分類至使用權資產。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團根據香港會計準則第17號將已付可退還租金按金視為租賃權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃的定義，該等按金並非有關相關資產使用權的付款，於過渡時已調整至反映貼現效應。因此，約294,000港元已調整為已付可退還租金按金及使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須於過渡時就本集團作為出租人的租賃作出任何調整，惟須自首次應用日期起將該等租賃按照香港財務報告準則第16號入賬，且並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃合約如有關現有租賃合約下的相同相關資產，則猶如現有租賃於二零一九年一月一日修改般入賬。此項應用對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關修改後經修訂租期的租賃付款乃於延長租期內按直線法確認為收入。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租金按金根據所應用的香港會計準則第17號視為租賃權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產的付款，於過渡時已調整至反映貼現效應。由於本公司董事認為貼現影響輕微，故並無對於二零一九年一月一日的已收可退還租金按金作出調整。

於二零一九年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。未受有關更改影響的項目並無包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的 賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 一月一日 呈報的 賬面值 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	149,487*	121,920	271,407
預付租賃款項	59,050*	(59,050)	–
流動資產			
貿易及其他應收款項、 預付款項以及訂金	172,848*	(294)	172,554
預付租賃款項	1,281*	(1,281)	–
流動負債			
租賃負債	–	6,283	6,283
非流動負債			
租賃負債	–	55,012	55,012

* 金額包括附註14所列之重新分類金額。

2.2 重大判斷的主要變動及估計不明朗因素的主要來源

釐定包含重續權合約的租期

本集團應用判斷以釐定包含重續權租賃合約（本集團作為承租人）的租期。本集團是否合理確定行使該等選擇權的評估將影響租期，而有關租期會對已確認租賃負債及使用權資產的金額有重大影響。

3A. 來自貨品及服務之收益

本集團本期來自持續經營業務的貨品及服務之收益按分類分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務的貨品或服務種類：		
製造及銷售業務*		
—來自印刷產品製造及銷售之收入	<u>218,419</u>	<u>241,981</u>
音樂及娛樂業務*		
—藝人管理費收入	618	667
—演唱會和表演收入	2,780	5,360
—音樂作品特許收入	951	1,382
—其他音樂及娛樂服務	124	167
—宣傳收入	371	467
—銷售唱片	<u>1,852</u>	<u>599</u>
	6,696	8,642
貿易業務*		
—銷售印刷產品	<u>20,263</u>	<u>15,889</u>
	<u>245,378</u>	<u>266,512</u>

* 分類名稱之定義見附註3B「分類資料」一節。

截至下列日期止六個月

二零一九年	二零一八年
六月三十日	六月三十日
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)

持續經營業務：

地區市場：

香港	97,691	110,701
中國	96,897	91,406
歐洲	19,816	23,477
美國	19,815	24,448
其他	11,159	16,480
	245,378	266,512
	245,378	266,512

有關本集團來自外部客戶之收益之資料按所提供貨品或服務之付運地區呈列。

截至下列日期止六個月

二零一九年	二零一八年
六月三十日	六月三十日
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)

持續經營業務：

收益確認時間：

隨時間	218,419	241,981
於某個時間點	26,959	24,531
	245,378	266,512
	245,378	266,512

3B. 分類資料

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) 放貸（「放貸業務」）；
- (b) 印刷產品製造及銷售（「製造及銷售業務」）；
- (c) 藝人管理、製作及發行音樂唱片（「音樂及娛樂業務」）；
- (d) 物業發展及投資（「物業業務」）（包括於中華人民共和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）；
- (e) 證券買賣（「證券買賣業務」）；及
- (f) 印刷產品貿易（「貿易業務」）。

分銷遊戲機之經營分類（「遊戲分銷業務」）於本期間已終止經營。所呈報分類資料並不包括已終止經營業務之任何金額，更多詳情於附註8描述。因此，於該等簡明綜合財務報表中已呈列有關已終止經營業務之若干比較資料。

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)	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)		(經重列)
持續經營業務				
放貸業務	3,717	2,266	1,848	1,189
製造及銷售業務	218,419	241,981	1,575	4,348
音樂及娛樂業務	6,696	8,642	(4,669)	(3,188)
物業業務	3,788	3,705	581	12,287
證券買賣業務	—	—	1,168	(21,898)
貿易業務	20,263	15,889	3,020	1,031
	<u>252,883</u>	<u>272,483</u>	<u>3,523</u>	<u>(6,231)</u>
總計				
利息收入			675	1,183
未分配其他收入以及 其他收益及虧損			(36)	4
未分配企業開支			<u>(8,478)</u>	<u>(6,849)</u>
來自持續經營業務之除稅前虧損			<u>(4,316)</u>	<u>(11,893)</u>

上文所報告之所有分類收益均來自外部客戶。

分類溢利(虧損)指各分類產生之虧損/賺取之溢利,當中並無分配利息收入、未分配其他收入以及其他收益及虧損及未分配企業開支。此為就分配資源及評估分類表現向本集團管理層報告之計量標準。

本集團按經營及可報告分類劃分之資產及負債分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
分類資產		
遊戲分銷業務	–	2,250
放貸業務	61,258	82,627
製造及銷售業務	465,553	443,611
音樂及娛樂業務	14,234	15,384
物業業務	315,969	316,382
證券買賣業務	81,992	81,905
貿易業務	18,201	16,288
總分類資產	957,207	958,447
其他資產	237,903	198,661
綜合資產	<u>1,195,110</u>	<u>1,157,108</u>
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類負債		
遊戲分銷業務	–	537
放貸業務	850	962
製造及銷售業務	199,424	159,124
音樂及娛樂業務	7,333	4,192
物業業務	41,562	42,561
證券買賣業務	82	15
貿易業務	11,143	6,397
分類負債總額	260,394	213,788
其他負債	14,629	16,038
綜合負債	<u>275,023</u>	<u>229,826</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、給予合營公司之若干貸款、透過其他全面收入按公平值列賬之若干股本工具、會所會籍、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。

4. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
持續經營業務：		
以下項目之利息：		
租賃負債	1,355	–
銀行借貸	1,403	1,050
應付一家關連公司款項	48	46
融資租賃責任	–	2
	<u>2,806</u>	<u>1,098</u>

5. 稅項抵免(支出)

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務：		
稅項抵免(支出)包括：		
本期即期稅項：		
香港	(819)	(352)
中國	(2,359)	(2,557)
	<u>(3,178)</u>	<u>(2,909)</u>
遞延稅項抵免(支出)	<u>4,659</u>	<u>(731)</u>
稅項抵免(支出)	<u><u>1,481</u></u>	<u><u>(3,640)</u></u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「草案」)，引入兩級利得稅稅率制度。草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日刊憲。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港元的部份則按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。

本公司董事認為，實行兩級利得稅稅率制度所涉及的金額對綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃根據兩個期間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%。

6. 來自持續經營業務之本期虧損

截至下列日期止六個月
二零一九年 二零一八年
六月三十日 六月三十日
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)
(經重列)

計算來自持續經營業務之本期虧損時已扣除(計入)：

使用權資產折舊	4,916	–
其他物業、廠房及設備折舊	9,078	7,086
物業、廠房及設備折舊	13,994	7,086
預付租賃款項攤銷	–	687
計入其他收益及虧損：		
外匯虧損(收益)淨額	329	(924)
透過損益按公平值列賬之金融資產之 公平值(增加)減少	(1,949)	22,422
投資物業之公平值增加	(330)	(10,697)
出售物業、廠房及設備之收益	–	(248)
就向一家合營公司作出的貸款確認之減值虧損	–	1,418
	<u>(1,950)</u>	<u>11,971</u>

7. 股息

兩個中期期間均無派付、宣派或建議派發任何股息。本公司董事不建議就本中期期間派付中期股息。

8. 已終止經營業務

經考慮遊戲分銷業務對本集團整體財務表現之不利影響及其他因素，本公司董事決定於二零一九年六月終止此項業務，因此遊戲分銷業務已終止營運。

遊戲分銷業務分別於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之業績分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	-	385
銷售成本	-	(535)
毛損	-	(150)
其他收入	1	199
行政開支	(3,358)	(7,482)
來自己終止經營業務之除稅前虧損	(3,357)	(7,433)
稅項	-	-
來自己終止經營業務之本期虧損	<u>(3,357)</u>	<u>(7,433)</u>

計算來自己終止經營業務之本期虧損時已扣除：

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業及設備折舊	<u>523</u>	<u>1,406</u>

9. 每股虧損

來自持續及已終止經營業務

本中期期間本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔本期虧損	<u>(6,083)</u>	<u>(22,835)</u>
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 六月三十日
股份數目		
用於計算每股基本虧損之已發行股份加權平均股數	<u>253,639,456</u>	<u>253,639,456</u>

由於兩個期間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。

來自持續經營業務

本中期期間本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本虧損乃基於以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔本期虧損	(6,083)	(22,835)
減：來自已終止經營業務之本期虧損	<u>3,357</u>	<u>7,433</u>
用於計算每股基本虧損之虧損	<u>(2,726)</u>	<u>(15,402)</u>

每股基本虧損採用之分母與以上詳述者相同。

來自己終止經營業務

截至二零一九年六月三十日止六個月，已終止經營業務之每股基本虧損為每股1.32港仙（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股2.93港仙），乃基於來自己終止經營業務之本期虧損約3,357,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：7,433,000港元）計算。所採用之分母與上文所詳述每股基本虧損之分母相同計算。

10. 物業、廠房及設備／投資物業之變動

物業、廠房及設備

於本中期期間內，本集團添置約22,290,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約21,710,000港元）之物業、廠房及設備。

於二零一九年六月三十日，賬面值合共約10,542,000港元（二零一八年十二月三十一日：約10,753,000港元）之物業、廠房及設備已質押予銀行，作為本集團獲授之銀行信貸之抵押及融資租賃責任。

投資物業

投資物業之公平值增加約330,000港元已直接於截至二零一九年六月三十日止六個月之損益確認（截至二零一八年六月三十日止六個月：10,697,000港元）。

投資物業於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之公平值乃根據天俊測量師行有限公司及滌鋒評估有限公司就位於香港之物業以及北京市洪州資產評估有限責任公司就位於中國之物業所進行之估值而達致。上述公司為獨立合資格專業估值師，與本集團概無關連。

公平值乃基於直接比較法釐定，當中假設有關於各項物業按現狀出售，並已參考相關市場上可得之可資比較銷售交易以及就性質及位置差異作出調整，或（如合適）按收入資本化法釐定，有關方法以物業所有可供出租單位的市值租金並按投資者預期的市場收益率貼現以得出公平值。

於二零一九年六月三十日，賬面總值221,675,000港元（二零一八年十二月三十一日：222,710,000港元）之投資物業已質押予銀行，作為本集團獲授銀行借貸及一般銀行信貸之擔保。

11. 透過其他全面收入按公平值列賬之股本工具／透過損益按公平值列賬之金融資產

透過其他全面收入按公平值列賬之股本工具

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於中國成立之非上市股本證券 (附註i)	14,680	14,680
於香港、中國及海外成立之非上市股本證券 (附註ii)	13,588	11,574
	28,268	26,254
就報告用途分析為：		
非流動資產	13,588	11,574
流動資產	14,680	14,680
	28,268	26,254

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，本集團有責任於未來出售持有四川英華房地產有限公司（「英華房地產」）的16.67%股本權益的間接全資附屬公司以換取現金。出售英華房地產預期於報告期末起計一年內完成，因此，是項透過其他全面收入按公平值列賬的股本投資於二零一九年六月三十日分類為流動資產。
- (ii) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，有一項對在海外成立的非上市股本證券所作之額外投資約3,143,000港元。於二零一九年六月三十日，本集團對在中國成立的三家非上市股本證券、在海外成立的兩家非上市股本證券及於香港註冊成立的一家非上市股本證券進行投資，該等投資乃持有作認定的長遠策略用途。

透過損益按公平值列賬的金融資產

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於香港之上市股本投資	81,756	81,244
衍生金融工具 (附註)	6,651	6,651
	88,407	87,895

附註： 誠如上文所述，本集團有責任於未來出售持有英華房地產16.67%股本權益的間接全資附屬公司以換取現金。有關遠期合約分類為透過損益按公平值列賬的金融資產。遠期合約根據出售持有英華房地產16.67%股本權益的間接全資附屬公司的協定價格以24.3%的折讓因素按貼現現金流法計算。

12. 貿易及其他應收款項、預付款項以及訂金／應收關連公司款項

本集團製造及銷售業務以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。本集團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。

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
製造及銷售業務以及貿易業務：		
0至30日	72,841	76,231
31至60日	34,358	36,395
61至90日	17,985	24,413
超過90日	12,997	7,818
	<u>138,181</u>	<u>144,857</u>
音樂及娛樂業務：		
0至30日	1,533	1,379
31至60日	757	246
61至90日	255	24
超過90日	373	551
	<u>2,918</u>	<u>2,200</u>
貿易應收款項總額	141,099	147,057
經紀行應收款項	117	634
訂金及其他應收款項	13,076	12,720
其他可收回稅項	4,023	3,436
預付款項	13,906	13,412
	<u>172,221</u>	<u>177,259</u>
就報告用途分析為：		
流動資產	168,054	172,848
非流動資產	4,167	4,411
	<u>172,221</u>	<u>177,259</u>

應收關連公司款項為貿易性質、無抵押及免息。該等關連公司獲授之信貸期為30日。下列為於報告期末按發票日期呈列的應收關連公司款項之賬齡分析。

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	48	876
31至60日	-	592
61至90日	8	150
91至180日	184	330
超過180日	1,496	485
	<u>1,736</u>	<u>2,433</u>

13. 貿易及其他應付款項以及應計款項／應付一家附屬公司一名非控股股東款項

按發票日期呈列的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	45,869	38,981
31至60日	5,483	11,879
61至90日	3,788	4,100
過超90日	2,266	4,093
	<u>57,406</u>	<u>59,053</u>
應計開支及其他應付款項	30,901	34,088
就可能出售一家附屬公司所收取的可退還訂金	-	15,000
	<u>88,307</u>	<u>108,141</u>

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。

與一名關連方簽訂的不可撤銷經營租賃之已收租金按金1,110,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,110,000港元)計入於二零一九年六月三十日之其他應付款項。

14. 比較財務資料

於二零一九年四月三十日，本公司之全資附屬公司與買方訂立終止協議，所有訂約方同意終止出售Zen Vantage Limited。因此，先前計入分類為持作出售資產而賬面值約為82,708,000港元及5,475,000港元之物業、廠房及設備（包括於應用香港財務報告準則第16號後的使用權資產約2,409,000港元）及其他應收款項，已於二零一八年十二月三十一日根據香港財務報告準則第5號第28段之要求分別重新分類至物業、廠房及設備及其他應收款項。

中期股息

董事會不建議派付本期之中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

整體財務業績回顧

於本期內，本集團之持續經營業務收益約為252,900,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約272,500,000港元），較截至二零一八年六月三十日止六個月下跌約7.2%。

本期持續經營業務毛利約為59,100,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約58,900,000港元）。本期毛利率微升約1.8個百分點至約23.4%（截至二零一八年六月三十日止六個月：約21.6%）。

本期虧損約為6,200,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約23,000,000港元）。錄得本期虧損主要由於：(i)音樂及娛樂業務錄得分類虧損約4,700,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約3,200,000港元）；(ii)投資物業公平值收益下跌至330,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約10,700,000港元）；及(iii)製造及銷售業務的分類溢利下跌約63.8%至1,600,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約4,300,000港元）。該等因素將於下文進一步闡釋。

有關遊戲分銷業務之經營分類於本年度已終止經營。因此，於本公司本期之簡明綜合財務報表中已重列有關已終止經營業務之若干比較資料。

營運回顧及前景

遊戲分銷業務

本期內，本集團繼續採納成本削減策略，本業務之虧損大幅降低54.8%至約3,400,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約7,400,000港元）。本期內並無錄得來自銷售遊戲機的收益。同時，由於本集團關連公司於本期內不再需要技術諮詢服務，故此並無產生提供有關服務之收入。

經深入研究本業務的投資回報及本集團各分類之間的資源分配後，本集團於二零一九年六月決定終止遊戲分銷業務的營運。

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。中國上海融資租賃業務方面，本期內並無進行任何交易，而本集團仍在物色具潛力之交易。

香港放貸業務方面，本集團繼續加倍努力擴展其客戶基礎和貸款組合，以及於本期內與香港其他持牌放貸人安排更多聯合借貸。本集團於二零一九年六月三十日的貸款組合減少至約59,600,000港元（二零一八年十二月三十一日：約80,800,000港元），原因為部分貸款組合於二零一九年六月三十日前到期及已還款。

於本期內訂立之新貸款總額約為9,300,000港元，而整體組合之平均貸款利息收入約為12.0%。本業務之客戶包括個人及企業實體，而貸款均以香港物業作抵押。大部分利息收入均準時收訖，本期並無出現拖欠記錄。

本期內，貸款利息收入增加約64.0%至約3,700,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約2,300,000港元）。貸款利息收入增加主要是由於自二零一八年結轉經擴大貸款組合。由於全部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，本集團得以維持較低的營運成本，並因此達致高利潤率。

本集團已委聘外部軟件工程公司開發網上放貸平台，目標為於下年度推出市場，並且為客戶提供更多增值服務及拓展市場分類。本集團將繼續物色新客戶，分配更多財務資源以擴大貸款組合，以及擴張本集團之業務。與此同時，本集團將不斷檢討我們的信貸系統以迎合瞬息萬變之市場。

製造及銷售業務

本期製造及銷售業務的分類利潤率約為0.7%（截至二零一八年六月三十日止六個月：約1.8%）。分類利潤率下跌之主要原因如下：

- (i) 於本期內，本分類之員工成本總額及銷售相關開支所佔比率較截至二零一八年六月三十日止六個月輕微上升約2.4%，此乃由於分類收益下跌所致；
- (ii) 收益減少約9.7%至218,400,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約242,000,000港元），主要由於對美國客戶之出口銷售所致。出口銷售部分被中國國內銷售增加所抵銷。收益下降之負面影響亦因本期內錄得原料消耗率下降而被部分抵銷，主要是產品組合轉為原料消耗率較低之產品及採用替代材料之成果，導致本業務之毛利率於本期內輕微增長1.2個百分點至約21.6%（截至二零一八年六月三十日止六個月：約20.4%）；及

(iii) 因新採納香港財務報告準則第16號「租賃」而導致開支增加約1,000,000港元。

於本期內，本集團繼續購置若干新生產機器以提高其廠房之產能與效率。此外，本集團繼續翻新其廠房以達到客戶及地方政府要求的嚴格質量標準。

於二零一九年，製造及銷售業務繼續專注於質量管理及生產力提升。本集團已增加投入財務資源及人力資源，在本集團主要管理層主導下，向其實體之所有層面傳遞此重要及正面的訊息。

我們預料，製造及銷售業務在未來數月將會面對更加複雜及更富挑戰之環境。該等因素包括（但不限於）(i)商業印刷市場之形勢不斷變化；(ii)中國深圳實施更嚴謹之環保規定；(iii)中美貿易戰帶來經濟不明朗因素；(iv)全球貨幣政策轉變；(v)英國脫歐之影響；及(vi)香港政局不明朗，均可能令本集團之營商環境整體受到不利影響。

為了應對挑戰，以及保持並提升此業務分類之盈利能力，本集團將採取全面質量管理以提高生產效益，繼續投資於自動化機械，並且為生產廠房及設施升級以改善我們的效率。本集團將繼續投資於拓展至較高價值之產品。

音樂及娛樂業務

本期內本分類之虧損約為4,700,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約3,200,000港元），主要由於實體唱片相關之生產成本增加約2,600,000港元。

於二零一八年，本集團獲一名獨立第三方特許使用Crown Records品牌旗下的一批音樂品牌，本集團因此有權在新唱片及演唱會中使用該等音樂品牌。於本期內，本集團以Crown Records品牌發行多張唱片，因此推高本業務之整體生產成本。

娛樂事業之形勢一直深受消費者行為所影響，而科技改進一直是此變化中最主要的推動因素之一。除此之外，外國流行文化的影響已對本地娛樂市場造成了劇烈沖擊。

儘管行為上出現變化，本集團依然相信對娛樂之需求維持不變，而隨著社會進化，對更多元化娛樂的渴求，將會成為市場的強大動力。

本集團將不斷採納並善用創意，推出更適合市場的產品。同時，本集團將推行收緊成本政策，以提升整體營運效率及效益。與此同時，本集團將繼續分配資源於本地、海外及中國，以物色具潛力之娛樂項目與夥伴。

物業業務

物業發展業務

於二零一九年六月三十日，本集團擁有兩個物業發展項目。第一個涉及四川英華房地產有限公司（「英華房地產」），該投資已分類為本集團之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。第二個則涉及清遠市中清房地產開發有限公司（「中清」，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」）（間接持有英華房地產股權的香港公司）發出一份行使通知，以行使認沽期權要求坤達按認沽期權代價人民幣30,000,000元收購本公司一家附屬公司（間接擁有英華房地產16.67%權益）的全部已發行股本（「出售英華房地產」）。該等認沽期權代價乃按人民幣52,000,000元減去於二零一三年提供予英華房地產的本集團股東貸款之償還金額而計算得出，原因為英華房地產之表現目標16.67%低於人民幣52,000,000元且本集團概無自英華房地產收取股息。有關出售原協定於二零一八年一月十日或該日之前完成。

於二零一八年一月十日，本集團與坤達書面協定將完成日期延長至二零一八年五月三十一日或之前（或雙方書面協定之其他日期），而坤達同意及承諾按年息10厘支付尚未償還認沽期權代價人民幣22,000,000元之利息，由二零一八年一月十日起計直至完成日期。於二零一八年五月三十一日，本公司宣佈出售英華房地產並未完成，且本公司正密切跟進坤達。於本期結束後，本集團收到認沽期權代價的利息付款及部份款項，以及完成日期進一步延長至二零一八年十二月三十一日或之前（或雙方可能書面協定之其他日期）。

由於未能於二零一八年十二月三十一日達致完成，有關訂約各方經過長時間磋商及討論後，本集團、坤達、匯金資本投資有限公司（「匯金」）以及坤達及匯金之共同董事於二零一九年三月二十八日訂立確認契據，以達成貸款協議及出售英華房地產之完成協議。訂約各方有條件同意本集團會透過本集團之全資附屬公司華泰財務國際有限公司（「華泰」）向匯金提供貸款，貸款金額足以結清坤達應付本集團之未付認沽期權代價及應計利息。出售英華房地產會於提取貸款時完成。確認契據須經本公司股東批准。股東批准已於二零一九年八月十二日取得，而貸款已於二零一九年八月十三日提取。

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，自二零一四年六月二十四日起直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將有足夠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直至還款日期（於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。於二零一九年五月，中星國盛向寶安區人民法院提交有關進一步延長凍結令有效期之申請，而法院已接納有關申請。延長後之凍結令有效期間為自二零一九年五月十三日起直至二零二二年五月十二日。

於本期內，本集團管理層繼續注意清遠市之房地產市場供求情況及當前開發計劃，並決定目前將不會採取進一步行動。本集團將密切監察與業務夥伴之談判進度，並將在必要時採取進一步法律行動以保障本集團之利益。目前，本集團亦正在尋求出售該土地之機會。

物業投資業務

於本期內，物業投資業務包括(i)由本公司一家全資附屬公司經營之迷你倉業務；(ii)由本集團一家合營公司經營之辦公室租賃業務；及(iii)在香港及中國租賃若干商業單位。

迷你倉業務

本集團已於二零一四年對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進行翻新，以經營迷你倉業務。於二零一九年六月三十日，倉庫單位出租率大幅下跌至約66%（二零一八年十二月三十一日：約83%）。

於本期內，為符合有關政府當局所訂的安全規定，本集團委聘了一名承包商翻新粉嶺大廈地下及一樓。於二零一九年六月三十日，地下翻新工程已完成，並有待相關政府當局最後檢查。一樓之翻新工程已展開，而於本公告日期仍然在進行中，預料於二零一九年內完成。於翻新期間，由於一樓較地下有更多倉庫單位，故更多倉庫單位未能出租予客戶，以致倉庫單位出租率因而受到影響。本集團將密切監察翻新工程之進度及盡量減低對客戶的影響。另一方面，本集團會視乎市況考慮出售全部或部份粉嶺大廈，此舉可能引致本集團終止或出售迷你倉業務。

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，該中心由本集團與擁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的合營公司經營，並創立了「Prime Business Centres」品牌。誠如二零一八年年報所披露，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

物業租賃業務涉及本集團兩項物業。第一項為位於香港元朗的商用物業（「元朗物業」）。於二零一九年六月三十日，元朗物業已租賃予本集團一家關連公司，作經營卡拉OK之用。租金收入與截至二零一八年六月三十日止六個月比較維持穩定。物業業務約58.6%收益乃產生自元朗物業。於本期內，本集團於二零一九年三月十六日為租賃協議續期，而月租維持不變。該項租賃將於二零二二年三月十五日到期。

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年改變物業用途後獲重新分類為一項投資物業。於本期內，北京物業已租賃予一名獨立第三方，租金收入約為389,000港元。

根據本集團的會計政策，粉嶺物業、元朗物業及北京物業獲分類為投資物業，於二零一九年六月三十日以公平值列賬。本期內於「其他收益及虧損」錄得公平值收益約330,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約10,700,000港元）。公平值收益減少主要由於位於香港之物業的市場回報率上升。本集團預期，元朗物業及北京物業將於二零一九年後半年繼續產生穩定之租金收入。

證券買賣及股本投資業務

於本期內，本集團就其所持香港上市證券買賣投資錄得公平值收益約1,900,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：公平值虧損約22,400,000港元）、已變現收益約194,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：已變現虧損約4,200,000港元）及股息收入約50,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約1,400,000港元）。

本集團於二零一九年六月三十日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之詳細資料載列如下：

投資描述	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	於 二零一九年 六月三十日 的賬面值 千港元	佔本集團於	佔本集團於
					二零一九年 六月三十日 的未經審核 資產淨值 百分比 (概約)	二零一九年 六月三十日 的未經審核 總資產 百分比 (概約)
本集團五大投資 (以二零一九年六月三十日的價值計)						
宏安地產有限公司 (股份代號：1243)	透過損益按公平值 列賬之金融資產	於香港的物業發展及 物業投資	0.39%	60,944	6.6%	5.1%
於英華房地產的股本投資	透過其他全面收入 按公平值列賬之 股本工具	於中國的物業發展	16.67%	14,680	1.6%	1.2%
Zhong Wei Capital, L.P.	透過其他全面收入 按公平值列賬之 股本工具	離岸投資基金	1.33%	13,196	1.4%	1.1%
於英華房地產之衍生 金融工具	透過損益按公平值 列賬之金融資產	於中國的物業發展	16.67%	6,651	0.7%	0.6%

投資描述	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	於	佔本集團於	佔本集團於
				二零一九年 六月三十日 的賬面值 千港元	二零一九年 六月三十日 的未經審核 資產淨值 百分比 (概約)	二零一九年 六月三十日 的未經審核 總資產 百分比 (概約)
智易控股有限公司 (股份代號:8100)	透過損益按公平值 列賬之金融資產	(i)研究、開發及分銷個人電腦性能軟件、防毒軟件、流動電話應用程式及工具欄廣告；(ii)企業對消費者網上銷售平台及企業對企業產品貿易營運的電子商務；(iii)投資證券；及(iv)提供企業管理解決方案及資訊科技合約服務	1.96%	4,263	0.5%	0.4%
其他投資						
其他股本投資，按公平值	(a) 透過其他全面收入 按公平值列賬之 股本工具	不適用		392	0.0%	0.0%
於香港上市的其他股本證券	(b) 透過損益按公平值 列賬之金融資產	不適用		16,549	1.8%	1.4%
總計				<u>116,675</u>	<u>12.7%</u>	<u>9.8%</u>

附註：

- (a) 本類別項下按公平值列賬的股本投資是指本集團於一家在海外註冊成立的公司的投資。
- (b) 本類別項下於香港上市之股本證券指本集團於16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GEM上市。各項有關投資之賬面值均少於本集團於二零一九年六月三十日之未經審核資產淨值的5%。

本集團預期，由於全球經濟環境動盪，於香港上市之股本證券公平值在可見未來或許維持波動。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，並會密切留意已購入投資的表現，及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。本集團將繼續減少分配財務資源至證券買賣業務，並逐步分配更多資源至其他業務分類以加強其發展。

本集團謹此強調，本節所述建議僅屬初步階段，本集團並無就此編製或訂立具體時間表或已達成協議或諒解備忘錄。

貿易業務

於本期內，來自貿易業務之收益顯著增加約27.5%至約20,300,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約15,900,000港元）。本期分類利潤率亦改善至約14.9%（截至二零一八年六月三十日止六個月：約6.5%）。收益及利潤率同時上升主要是由於：(i)香港的貿易公司因本期內收緊控制向客戶提供之銷售折扣，以及對個別客戶之銷售增加，使銷售額及利潤率上升；及(ii)中國的貿易公司因本集團增加分配資源擴充在中國之銷售及營運團隊致令銷售額上升，與截至二零一八年六月三十日止六個月比較，銷售額上升約141.1%。

本集團將繼續分配更多資源擴大及發展其香港及中國的銷售團隊，以擴寬其客戶群和優化其產品組合。

流動資金、資本資源及資本架構

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及現金等值以及短期銀行存款約為216,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：約209,500,000港元）。於二零一九年六月三十日，流動比率維持於2.9（二零一八年十二月三十一日：3.0），而速動比率則為2.6（二零一八年十二月三十一日：2.7）。這些比率表示於二零一九年六月三十日現金流量充足及流動資金狀況穩定。

流動比率乃以本期／年末之總資產除以流動負債總額計算。

速動比率乃以本期／年末之流動資產總值減存貨及待售發展中物業除以流動負債總額計算。

於二零一九年六月三十日，本集團借貸總額約為167,900,000港元（二零一八年十二月三十一日：約104,300,000港元）。於二零一九年六月三十日的資產負債比率為18.3%（二零一八年十二月三十一日：11.3%），乃根據本集團於二零一九年六月三十日的總借貸除以本集團的權益總額約920,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：約927,300,000港元），再將價值乘以100%計算。資產負債比率增加7.0%主要由於本期內採納新會計準則產生租賃負債約58,200,000港元所致。倘不計入租賃負債，與二零一八年十二月三十一日相比，本集團之資產負債比率維持穩定。

於二零一九年六月三十日之流動比率及速動比率較於二零一八年十二月三十一日之數字有所下跌，主要原因為(i)本集團於本期內保持較低之存貨水平；(ii)放貸業務應收貸款減少，而有關貸款轉至收購中國生產業務所用之機器及設備，以及本集團位於中國深圳之廠房進行翻新工程；及(iii)因本期內一項出售交易失效，就本集團出售一間在中國深圳擁有土地及樓宇之全資附屬公司退回有關預收訂金15,000,000港元。

本集團總借貸包括：(i)應付一家關連公司款項約445,000港元（二零一八年十二月三十一日：約457,000港元）；(ii)應付一家附屬公司一名非控股股東的款項約17,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：約17,100,000港元）；(iii)有抵押銀行借貸約92,200,000港元（二零一八年十二月三十一日：約86,800,000港元）；及(iv)租賃負債約58,200,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）。有抵押銀行借貸須於四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%至2.5%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%的固定年利率計息。應付一家附屬公司一名非控股股東的款項為無抵押、免息及須按要求償還。租賃負債中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（「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（「美元」）計值。

本集團一般以內部產生之現金流，以及從香港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任何商機。

外匯風險

本集團之買賣主要以人民幣、港元及美元計值。除人民幣外，港元兌美元之匯率於本期內並無重大波動。管理層將密切監察人民幣之外匯風險，並識別可能對本集團中國業務造成影響之潛在重大不利影響（如有）。如需要，本集團將會考慮採用合適對沖方案。本集團於本期內並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零一九年六月三十日並無任何尚未平倉之對沖工具。

資本開支

於本期內，本集團物業、廠房及設備之資本開支約為22,300,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約21,700,000港元）。資本開支增加主要是由於購買在中國進行生產業務所需之機器、本集團位於中國深圳的工廠進行翻新工程及位於中國清遠市之土地進行之建設工程。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團就收購物業、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14,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：約5,700,000港元）。本集團於兩個期間均無就收購物業、廠房及設備有任何已授權但未訂約之資本承擔。本集團預期以內部資源及／或銀行借貸為資本承擔提供資金。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

資產質押

於二零一九年六月三十日，本集團已將賬面總值約232,200,000港元（二零一八年十二月三十一日：約233,500,000港元）之物業、廠房及設備以及投資物業質押，以作為本集團就若干投資物業之按揭貸款及獲授一般銀行信貸之擔保。於二零一九年六月三十日，本集團在租賃負債項下的最低租賃付款約58,200,000港元，當中約21,500,000港元以租金按金約1,600,000港元作抵押。除上述者外，本集團於二零一九年六月三十日並無質押其他資產。

股本及資本架構

本公司之股本及資本架構於本期內並無變動。

人力資源

於二零一九年六月三十日，本集團共有約1,600名全職僱員（二零一八年十二月三十一日：約1,600名）。於本期內，員工總成本（包括董事酬金）約為83,100,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約85,100,000港元）。

本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。

報告期後事項

於二零一九年七月十二日，本集團與金泰環球有限公司（「**金泰**」）及4名其他共同貸款人共同參與貸款安排，內容有關向一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司授出本金總額為120,000,000港元，為期6個月，按年利率24.0厘計息之貸款。本集團對該貸款出資之本金金額為4,500,000港元。由於本公司執行董事兼主席薛嘉麟先生之一名親屬為金泰之最終實益擁有人，故有關貸款安排構成聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第十四A章項下本公司之關連交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十二日之公告。

茲提述本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告及本公司日期為二零一九年七月二十六日之通函，當中披露建議提供貸款及出售英華房地產。貸款已於二零一九年八月十三日提取。進一步詳情載於本公告「物業發展業務」一段。

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發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之操守準則。於向全體董事作出具體查詢後，本公司獲全體董事確認，彼等於本期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消息之僱員進行之證券交易，採納不比標準守則寬鬆之程序。

審核委員會

董事會轄下之審核委員會（「審核委員會」）由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。審核委員會已聯同管理層審閱會計政策、與董事會討論本集團審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜，並審閱本集團本期之中期業績及未經審核簡明綜合財務報表。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期內，本公司及其任何附屬公司並無購買、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，於本期內，除下文所披露的偏離情況外，本公司一直符合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：

企業管治守則條文A.5.1條至A.5.5條

董事會目前尚未成立提名委員會，其偏離了企業管治守則條文A.5.1條至A.5.5條。董事會負責不時檢討董事會之結構、規模及成員組合，而董事任命及罷免之事宜則由董事會共同決定。董事會將於有需要時物色合資格之適合人士成為董事會成員。董事會依照潛在候選人之資歷、專才、經驗及知識以及上市規則之規定考慮董事之候任人選。

企業管治守則條文A.6.7條

除非執行董事黃新發先生因其他事務而未能出席於二零一九年四月十八日舉行之本公司股東特別大會及獨立非執行董事朱瑾沛先生因其他事務而未能出席於二零一九年六月二十一日舉行之本公司股東週年大會外，全體非執行董事及獨立非執行董事均已出席本公司於本期內舉行之所有股東大會。

審閱中期業績

本集團本期之中期業績乃未經審核，惟已由審核委員會及本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

於聯交所網站及本公司網站登載中期報告

本集團本期之詳細中期報告將於二零一九年九月在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newaygroup.com.hk)登載。

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，二零一九年八月十九日

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；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