
此乃要件 請即處理

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

(1)非常重大收購事項－與清城土地有關之新施工協議 及 (2)股東特別大會通告

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

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

二零二一年十二月十七日

* 僅供識別

股東特別大會的預防措施

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

於股東特別大會前預先委任代表投票

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

股東特別大會的預防措施

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

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

股東特別大會的預防措施

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

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
1. 緒言	4
2. 新施工協議	5
3. 訂立新施工協議之理由及裨益.....	9
4. 上市規則之涵義.....	10
5. 股東特別大會.....	11
6. 暫停辦理股份過戶登記.....	11
7. 推薦意見	11
8. 其他資料	12
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「2019新型冠狀病毒」	指	一種由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2型引起的傳染病
「董事」	指	本公司董事
「粉嶺大廈」	指	中大印刷集團大廈，為本集團位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號自有工業大廈
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東偉恒」	指	廣東偉恒建築集團有限公司(前稱廣東偉恒建築工程有限公司)，為於中國成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

* 僅供識別

釋 義

「五月交易」	指	根據中大清遠與廣東偉恒均於二零二零年五月二十八日訂立的施工協議及其補充協議，內容有關聘請廣東偉恒在清城土地興建一棟多層工業樓宇，其詳情已載於本公司日期為二零二零年五月二十八日的公告
「新施工協議」	指	中大清遠與廣東偉恒訂立的日期為二零二一年十月二十七日之施工協議，內容有關第二期施工工程
「第二期施工工程」	指	廣東偉恒根據新施工協議將於清城土地進行之施工工程，其概要載於本通函「新施工協議」一節之「服務範圍」一段
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「前施工協議」	指	中大清遠與前承建商訂立的日期為二零二一年九月十三日的施工協議，內容有關第二期施工工程，其已自二零二一年十月二十二日起終止
「前承建商」	指	清遠市建明建築工程有限公司，於中國成立的有限公司
「清城土地」	指	中大清遠擁有之一幅土地，其位於中國廣東省清遠市清城區源潭鎮（蓮湖產業園北側）東坑村委會清遠高新技術產業開發區A區
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

釋 義

「九月交易」	指	根據中大清遠與廣東偉恒於二零二零年九月二十五日訂立的施工協議，內容有關聘請廣東偉恒在清城土地將開展的道路及圍牆施工工程，其詳情已載於本公司日期為二零二零年九月二十五日的公告
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年一月七日（星期五）上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓召開之股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准新施工協議及據此擬進行之交易，其通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「中大清遠」	指	中大印刷（清遠）有限公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣報價之金額已按人民幣1.00元兌1.21港元的匯率換算為港元，僅供說明之用。在適用情況下已使用有關匯率，僅供說明之用，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率兌換或根本不能兌換。



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

執行董事：

薛嘉麟先生(主席)

薛濟匡先生(行政總裁)

非執行董事：

吳惠群博士

陳炯材先生

黃新發先生

獨立非執行董事：

李國雲先生

賴世和先生

朱瑾沛先生

替任董事：

劉錦昌先生(吳惠群博士之替任董事)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界粉嶺

安樂工業村

業暢街11號

中大印刷集團大廈

敬啟者：

非常重大收購事項－與清城土地有關之新施工協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十二日之公告，其中宣佈中大清遠與前承建商雙方同意終止前施工協議，並自二零二一年十月二十二日起生效。

* 僅供識別

董事會函件

亦提述本公司日期為二零二一年十月二十七日之公告，內容有關新施工協議及其項下擬進行的交易。

於二零二一年十月二十七日，中大清遠與廣東偉恒訂立新施工協議，據此中大清遠同意聘請廣東偉恒就清城土地提供第二期施工工程，總合同價格約為人民幣191,900,000元（相當於約232,200,000港元）。

本通函旨在向閣下提供(i)新施工協議的詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)根據上市規則須披露的其他資料；及(iv)股東特別大會之通告。

2. 新施工協議

新施工協議主要條款之概要載列如下：—

日期：

二零二一年十月二十七日

訂約方：

- (1) 中大清遠；及
- (2) 廣東偉恒。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)廣東偉恒的主要業務包括總承包及施工服務、建築材料銷售以及物業開發；(ii)廣東偉恒之最終實益擁有人為葉美卿及尹武參；及(iii)廣東偉恒及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

服務範圍：

廣東偉恒須提供(i)施工服務，包括(其中包括)土石方工程、地基工程、混凝土工程、磚石工程、二級結構施工、防水及隔熱工程；及(ii)安裝服務，包括(其中包括)防雷、電力保護、供水及排水裝置。

董事會函件

合同價格：

合同價格約為人民幣191,900,000元（相當於約232,200,000港元），其乃以招標方式釐定。中大清遠就第二期施工工程徵求投標及收到四份標書，並最終接納廣東偉恒報出的最具競爭力的投標。

合同價格包括與完成第二期施工工程有關的所有成本，包括但不限於人工和材料成本、運輸費用、保險成本和管理費用等。預計工程量及其相應的單位價格詳列於招標文件中的工程量清單。

合同價格將根據新施工協議列明之若干情況調整，包括但不限於施工設計變動、工程數量變動、物料價格變動以及法律及法規變動。調整將根據新施工協議中的公式（如適用於相關調整事件）或訂約雙方共同協議計算。在任何情況下，對合同價格的任何調整均須由造價工程師核實及中大清遠批准。由於最終合同價格的調整受第二期施工工程的最終規格和建築材料價格波動幅度等諸多變數所影響，因此訂約雙方對合同價格作出的任何調整之任何最高或最低的限制在商業上均不可行，且無法提供調整合同價格的預期範圍。儘管如此，根據新施工協議項下的現有服務範圍和施工計劃，預計將不會對合同價格進行任何大幅上調。

經考慮到類似的調整機制在中國的施工工程中乃屬常見，且於新施工協議項下對合同價格的所有調整均須由經中大清遠委任的擁有相關施工成本建議資格的造價工程師進行審查及核實，董事會認為新施工協議的調整機制屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

當前預計合同價格將由本集團內部資源、銀行及其他借貸以及預期出售粉嶺大廈的所得款項（誠如本公司日期為二零二一年十月二十一日的公告所披露）分別撥付約60%、約25%及約15%。

董事會函件

付款時間表：

合同價格須由中大清遠根據工程進度按以下方式向廣東偉恒支付：

- (1) 於地基工程完工(經中大清遠核實)後15日內，須向廣東偉恒支付合同價格之15%；
- (2) 於主體結構封頂(經中大清遠核實)後15日內須向廣東偉恒支付合同價格之35%；
- (3) 於完成第二期施工工程與後續清理大廈及於廣東偉恒從大廈撤離(經中大清遠核實)後15日內，須向廣東偉恒支付合同價格之30%；
- (4) 於完成第二期施工工程的竣工驗收備案及結算程序(經中大清遠核實)後30個工作日內，須向廣東偉恒支付實際結算價格之最多97%；
及
- (5) 實際結算價之餘下3%將由中大清遠保留作質量保證金，其須於項目完成驗收起計兩年屆滿後15個工作日內向廣東偉恒支付。

施工許可證之申請：

廣東偉恒須於簽訂新施工協議起3個工作日內向負責之施工部門提交所有所需的資料，以取得施工許可證。倘上述資料提交延遲超過5個工作日，則中大清遠有權向廣東偉恒發出書面通知單方面終止新施工協議，而毋需承擔任何責任。

工程期：

第二期施工工程預期將於二零二二年十月二十五日前完成。

董事會函件

條件：

訂約方履行新施工協議訂明的責任須待股東於股東特別大會根據上市規則之規定通過批准新施工協議及據以擬進行之交易之相關決議案後方可作實。

擔保：

廣東偉恒須透過由銀行發出之擔保函向中大清遠提供金額為人民幣9,000,000元(相當於10,890,000港元)之履約擔保，以作為其履行新施工協議之擔保。

終止：

新施工協議可在訂約各方互相同意的情況下隨時終止，或因不可抗力或任何一方發出書面通知(倘另一方有任何特定違約事件)而終止。

倘施工設計及規劃發生變動，導致新施工協議協定的總建築面積變動超過50%，中大清遠有權邀請第三方承建商及廣東偉恒提供新施工成本的報價及磋商新合同的價格。在相同條款及條件下，廣東偉恒應較其他承建商有優先權。

倘中大清遠及廣東偉恒未能於45日內就新合同價格達成一致，則各方均有權單方面終止新施工協議。在此情況下，訂約雙方應在收到終止方的終止通知日期起30日內就廣東偉恒實際完成的工作確定實際結算價。自實際結算價確定日期起15個工作日內：

- (1) 中大清遠須向廣東偉恒支付該實際結算價的50%；及
- (2) 廣東偉恒須完成施工許可證變更及其他必要手續，於其後10個工作日內，中大清遠須支付餘下50%的實際結算價。

3. 訂立新施工協議之理由及裨益

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

本集團計劃於清城土地建設一個工業園區，當中包括眾多工業大廈、商業樓宇、公寓及宿舍。該等樓宇擬用作租賃或銷售。清城土地之總佔地面積約為208,000平方米，而工業園區之總建築面積將約為416,000平方米。清城土地之整體開發計劃分三至四期進行。

清城土地之第一期開發涵蓋一座總建築面積約為22,000平方米之多層工業大廈（其亦由廣東偉恒承建）。有關第一期開發之施工工程仍在進行，並預期將於本年底前完成。

誠如本公司日期為二零二一年九月十三日的公告所披露，中大清遠根據前施工協議委聘前承建商為清城土地第二期開發提供施工服務。然而，如公司日期為二零二一年十月二十二日的公告所披露，鑒於延遲向中國有關當局提交相關資料以取得施工許可證，前施工協議已由訂約雙方共同協議終止，並自二零二一年十月二十二日起生效，因此或會盡快委聘另一合資格承建商。

中大清遠進行招標程序，目的是邀請合資格承建商提交其費用建議書。中大清遠可藉此評估和選擇最合適的承建商進行第二期施工工程。經全面審查承建商的資質、往績記錄及其提供的合同報價等相關因素後，中大清遠已選擇廣東偉恒，因廣東偉恒能夠以更具競爭力的價格採購建築材料，使其報價低於其他參與投標的潛在承建商及前施工協議的合同價格。

董事會函件

新施工協議涉及清城土地第二期開發之施工工程。待獲得中國相關當局之批准後，第二期開發將涵蓋19座總建築面積約為118,000平方米的工業大廈及若干配套結構。

經考慮到(1)廣東偉恒於五月交易及九月交易中的履約能力；(2)廣東偉恒準備按與前施工協議大致相同的條款訂立新施工協議；(3)其他承建商提供的條款及條件；及(4)延遲開發清城土地的風險，董事認為，與廣東偉恒訂立新施工協議符合本集團開發清城土地之業務計劃，而新施工協議的條款乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

4. 上市規則之涵義

中大清遠已於二零二零年與廣東偉恒訂立五月交易及九月交易。由於五月交易及九月交易項下的施工工程仍在進行，且其項下擬進行的施工工程亦與清城土地有關，故根據上市規則第十四章，在對交易分類時，新施工協議須與五月交易及九月交易合併計算。

由於有關新施工協議之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過100%（均按獨立基準及當與五月交易及九月交易合併計算時），故新施工協議構成上市規則第十四章所指本公司之非常重大收購事項，並須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

5. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年一月七日(星期五)上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓舉行股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准新施工協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將代表委任表格按所列印之指示填妥，並於二零二二年一月五日(星期三)上午十一時三十分前或不遲於股東特別大會任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票，在此情況下，先前交回之代表委任表格將被視為已撤回。

根據上市規則，決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於新施工協議中擁有重大權益，故概無股東須就於股東特別大會上將予提呈有關新施工協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

6. 暫停辦理股份過戶登記

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

7. 推薦建議

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

董事會函件

8. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

主席
薛嘉麟
謹啟

二零二一年十二月十七日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月之經審核綜合財務報表於下列文件披露，有關文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(<http://www.newwaygroup.com.hk>)：

- (i) 本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料披露於本公司於二零二一年九月二十八日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告第3頁至第33頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0928/2021092800349_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料披露於本公司於二零二一年四月二十九日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第124頁至第304頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902492_c.pdf)；
- (iii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料披露於本公司於二零二零年四月二十八日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第118頁至第300頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801479_c.pdf)；及
- (iv) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料披露於本公司於二零一九年四月二十九日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第117頁至第307頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291760_c.pdf)。

2. 債項聲明

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

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

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

3. 營運資金充足性

董事認為，經計及本集團現有可動用之財務資源包括(但不限於)主要業務所產生的收益、手頭現金及現金等價物、可動用的銀行信貸及新施工協議的影響後，本集團可動用的營運資本足以滿足本集團自本通函刊發日期起計至少12個月之需求。

4. 重大不利變動

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

5. 新施工協議對本集團盈利及資產負債的影響

於二零二零年十二月三十一日，本集團經審核綜合資產總值及負債總額分別約為1,127,000,000港元及297,000,000港元。

鑑於新施工協議的性質，假設第二期施工工程已於二零二零年十二月三十一日完成，本集團的盈利不會受到任何影響。新施工協議項下的已建資產將於本集團的流動資產項下記錄為待售開發中物業，因此於新施工協議完成後，本集團的資產總值預期將增加。由於合約價格的現時資金需求，本集團的負債總額預期亦會增加。

6. 本集團之財務及貿易前景

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

放貸業務

鑑於2019新型冠狀病毒大流行造成的經濟環境惡化及激烈的市場競爭，本集團在擴大貸款組合時將承擔一定的風險。本集團將繼續利用網絡借貸平台尋找更多新客戶，並通過謹慎擴大貸款組合，分配更多財務資源以擴大業務規模。

製造及銷售業務

未來幾個月，印刷產品的製造及銷售業務將繼續經歷極其困難和充滿挑戰的環境。2019新型冠狀病毒在世界不同國家的持續爆發減緩了全球經濟的復甦，各國政府無法放鬆對國際旅行及經濟活動的限制。中國若干集裝箱碼頭爆發的2019新型冠狀病毒疫情，使得國際貨運暫時暫停，使產品運往海外發生延遲，並大幅推高了運輸成本。在中國或世界其他地方的集裝箱碼頭進一步爆發2019新型冠狀病毒的可能性將增加裝運延誤的風險，由於集裝箱短缺而進一步推高運輸成本，並將增加運營成本，及延緩對海外客戶應收賬款的催收。中國、美國及其他歐洲國家之間持續的政治及經濟緊張局勢進一步加劇了經濟的不確定性，並增加了在中國從事產品製造的實體的業務風險。最後同樣重要的是，中國政府推出的更嚴格的環境要求增加了工廠的運營成本。

所有該等因素可能防礙本集團的整體業務環境。因此，本集團於擴大該分類時審慎修訂其擴大此分類的銷售策略，並預留充裕的現金流，以應付超出其預期的任何突發或長期的不利情況。本集團將繼續購置新印刷機及配套設備以提升其工廠的整體效率，並將考慮在中國深圳以外地區設立新的手工藝廠以擴大生產線，從而提高生產效率及應付未來期間不斷增長的銷售訂單。此外，為確保對應收賬款作出適當的信貸控制，本集團將密切監控應收賬款的收款情況，並對來自客戶的壞賬風險保持謹慎。

音樂及娛樂業務

2019新型冠狀病毒的持續存在將繼續對二零二一年度的音樂及娛樂業務造成負面影響。本集團將分配更多財務資源，透過向其他歌曲主母帶擁有人收購或授出現有曲目的版權來擴展音樂版權業務。於二零一九年度，本集團就製作海外著名選秀節目與獨立方訂約，在中國大灣區拍攝有關節目。該選秀節目將進一步推遲至二零二二年。2019新型冠狀病毒將持續在整個二零二一年度繼續對此分類造成負面影響。因此，本集團將繼續探索投資機會並採取成本緊縮政策以改善該分類的財務業績。

物業業務

物業開發業務

本集團通過中大清遠，計劃於清城土地建設一個工業園區，當中包括工業大廈、商業樓宇、公寓及宿舍。於其之上的該等樓宇擬用作租賃或出售。該計劃於二零二零年三月獲得廣東清遠高新技術產業開發區管委會辦公室許可，並得到清遠市政府大力支持。

整個清城土地開發計劃分三至四期進行。首座工業大廈於二零二零年七月動工，總建築面積約22,000平方米，約佔該地塊規劃總建築面積的5.0%。首座工業大廈竣工日期修訂為二零二一年底。於二零二一年九月十三日，中大清遠與前承建商訂立前施工協議，據此中大清遠同意聘請前承建商就清城土地提供第二期施工工程，總合同價格約為人民幣194,800,000元（相當於約233,760,000港元）。然而，誠如本公司日期為二零二一年十月二十二日之公告所披露，前施工協議已由訂約雙方共同協議終止，並自二零二一年十月二十二日起生效。中大清遠現委聘廣東偉恆於清城土地提供第二期施工工程。

同時，本集團正積極尋求與第三方的合作機會，以共同發展或投資工業園區。

物業投資業務

迷你倉業務現於粉嶺大廈營運。如本公司日期為二零二一年十月二十一日之公告及本公司日期為二零二一年十二月十七日的相關通函（「**出售通函**」）所披露，本公司的全資附屬公司中大印刷集團有限公司（「**中大印刷**」）已與買方（為獨立第三方）訂立臨時買賣協議，據此，中大印刷有條件同意向買方出售中大投資管理有限公司（「**中大投資管理**」，本公司間接全資附屬公司，為粉嶺大廈的擁有人）100%的已發行股本，初步收購價為231,000,000港元（可予調整）。於交易完成後，本集團將停止從事迷你倉業務。進一步詳情請參閱出售通函。

證券買賣及股權投資業務

由於全球經濟動盪，本集團預計於香港上市的股本證券的公平值於可見未來可能會持續波動。本集團在購買任何證券前會審慎研究市場及與潛在被投資對象相關的資料，並會在每次購買後密切關注投資表現，以及在必要時謹慎修改投資策略以將市場波動的影響降至最低。

貿易業務

本集團將繼續增加其財務資源以招聘更多人才，從而擴展香港現有及新的貿易業務。同時，將分配更多的資源以發展在線貿易平台，網上貿易平台的目標為與全球更多的商業夥伴合作，以為目標客戶提供全方位的增值服務。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(i) 董事權益

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

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
薛嘉麟先生（「薛先生」）	可影響受託人如何行使其酌情權之 全權信託創辦人 ¹	39,872,000	
	於控制法團之權益 ²	16,730,000	
	實益擁有人	<u>1,580,000</u>	
		58,182,000	22.94%
薛濟匡先生	實益擁有人	700,000	0.28%
吳惠群博士	實益擁有人	8,000	0.01%
			(約整至小數點 後第二位)
黃新發先生	實益擁有人	100,000	0.04%

附註：

1. 該等股份乃由CNA Company Limited (「CNA」) 實益擁有，而CNA則由Preserve Capital Trust (一項由薛先生成立之全權信託，其受益人包括薛先生之一名家庭成員及一家於香港成立之慈善機構) 實益擁有。
2. 該等股份乃由Longoing Limited實益擁有，而Longoing Limited為一家由薛先生全資擁有的公司。

於相聯法團股份及相關股份之好倉

於最後實際可行日期，CNA實益擁有下列本公司附屬公司之遞延無投票權股份：

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

CNA由Preserve Capital Trust實益擁有，該信託為薛先生設立的全權信託，其受益人包括薛先生的一名家庭成員及一家在香港設立的慈善機構。薛先生被視為於CNA於本公司上述附屬公司擁有的所有遞延無投票權股份中擁有權益。

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

(ii) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

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

附註：

1. CNA由Preserve Capital Trust實益擁有，該信託為薛先生設立的全權信託，其受益人包括薛先生的一名家庭成員及一家在香港設立的慈善機構。Alpadis Trust (HK) Limited由Alpadis Group Holding AG全資擁有，為Preserve Capital Trust的受託人。Alpadis Group Holding AG由Alain Esseiva及Dominik Philipp Heer分別擁有56.78%及43.22%權益。
2. 該39,872,000股股份指由CNA持有之同一批股份。
3. Longoing Limited為一家由薛先生全資擁有的公司。該16,730,000股股份指薛先生擁有權益之同一批股份。
4. Dominik Philipp Heer的配偶。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，除本公司董事或最高行政人員外，概無其他人士於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

薛先生為CNA及Longoing Limited的董事。除上文所述外，於最後實際可行日期，概無董事為根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 重大合約

以下合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）已由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大：

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

- (f) 本公司與Smithfield Ventures Limited為修訂包銷協議若干條款而訂立的日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年四月七日之第二份補充協議，其詳情披露於本公司日期為二零二零年四月九日之通函；
- (g) 中大清遠與前承建商訂立的日期為二零二一年九月十三日的前施工協議，據此，中大清遠同意委聘用前承建商就清城土地提供施工服務，總合約價約為人民幣194,800,000元（相當於約233,760,000港元），其詳情載於本公司日期為二零二一年九月十三日的公告；
- (h) 中大印刷（作為賣方）、SP (BVI) 1 Limited（作為買方）及Supreme Cycle Inc.（作為擔保人）就以231,000,000港元（可予調整）的初步購買價出售中大投資管理的100%已發行股本訂立的日期為二零二一年十月二十一日的臨時買賣協議，其詳情披露於出售通函；
- (i) 中大清遠與前承建商就終止前施工協議訂立的日期為二零二一年十月二十二日之終止協議，自二零二一年十月二十二日起生效，詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十二日之公告；及
- (j) 新施工協議。

4. 董事之服務合約

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

5. 訴訟

本公司的非全資附屬公司清遠市中清房地產開發有限公司（「中清」）持有中國清遠市兩幅商業地塊之土地使用權。於二零一四年六月十八日，深圳市中星國盛投資發展有限公司（「中星國盛」，本公司全資附屬公司）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（「法院」）發起對中清之民事訴訟（「訴訟」）。於二零一四年六月十九日，根據中星國盛就凍結及保存中清總值人民幣23,400,000元之資產提出之申請，法院頒令，於二零一四年六月二十四日起至二零一六年六月二十三日止期間凍結及保存中清擁有之兩幅土地（「凍結令」），旨在確保中清有足夠資產償還中星國盛之股東貸款。

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，本集團收到由法院發出日期為二零一四年九月三十日之民事調解書（「調解書」），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，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。於二零一四年十月三十日，中清並無向中星國盛償還未償還股東貸款及應計利息。

於二零一六年五月二十七日，中星國盛向法院提交延長凍結令期限的申請，且申請已獲受理。凍結令延長期限為自二零一六年六月十三日起至二零一九年六月十二日止。於二零一九年五月，中星國盛再次向法院提出延長凍結令期限的申請，且申請已獲相應受理。凍結令所涵蓋的進一步延長期限於二零一九年五月十三日開始，並將於二零二二年五月十二日結束。

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

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

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或可能會競爭的業務中擁有任何權益。

7. 於合約或安排中的權益

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

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期一直存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為張玉珊小姐，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文本概以英文本為準。

9. 展示文件

本附錄「重大合約」一節所述重大合約之副本將於本通函日期起在聯交所網站及本公司網站上刊載14日。

股東特別大會通告



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

股東特別大會通告

茲通告Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*（「本公司」）謹訂於二零二二年一月七日（星期五）上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過本公司以下決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 確認、許可及批准本公司全資附屬公司中大印刷（清遠）有限公司（「中大清遠」）與廣東偉恆建築集團有限公司（「廣東偉恆」）就廣東偉恆將於中大清遠擁有的一幅位於中國廣東省清遠市清城區源潭鎮（蓮湖產業園北側）東坑村委會清遠高新技術產業開發區A區的土地進行的施工工程訂立的日期為二零二一年十月二十七日之施工協議（「施工協議」），其詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十七日之通函（「該通函」）（其標註有「A」字樣並經大會主席簽署以資識別之副本已提交大會）；
- (b) 批准根據施工協議擬進行的交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

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

代表董事會

NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

主席

薛嘉麟

香港，二零二一年十二月十七日

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界

粉嶺安樂工業村

業暢街11號

中大印刷集團大廈

附註：

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

* 僅供識別

股東特別大會通告

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

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