

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)

非常重大出售事項— 出售附屬公司

臨時協議

於二零二一年十月二十一日，中大印刷(本公司之全資附屬公司)、買方及擔保人訂立臨時協議，據此，中大印刷有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，初步購買價為231,000,000港元(可予調整)。目標公司之主要資產為該物業。

待完成後，本公司將不會於目標公司擁有任何權益。

上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項及須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及(倘合適)批准臨時協議或正式協議(倘已訂立)及據此擬進行的交易。

* 僅供識別

一份載有(其中包括):(i)臨時協議或正式協議(倘已訂立)之詳情;(ii)目標公司的財務資料;(iii)該物業的估值報告;及(iv)召開股東特別大會的通告之通函,預期將於二零二一年十二月二十四日或之前寄發予股東,有關日期乃經考慮本公司編製納入通函的相關資料估計所需的時間後釐定。

本公司股東及潛在投資者請注意,完成須待臨時協議或正式協議所載先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後,方可作實。因此,出售事項可能會或可能不會進行。

茲提述本公司日期為二零二一年一月八日的公告,據此,本公司宣佈,本集團擬出售或出租該物業,並已委任一名專業物業代理於市場上物色潛在買家或租戶。

於二零二一年十月二十一日,中大印刷(本公司之全資附屬公司)、買方及擔保人訂立臨時協議,有關詳情載列如下。

臨時協議

日期:

二零二一年十月二十一日

訂約方:

- (1) 中大印刷;
- (2) 買方;及
- (3) 擔保人(作為擔保人以擔保中大印刷根據臨時協議之條款準時履行及遵守其義務及責任)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務；(ii)買方由一家私募投資基金全資擁有，該基金由超逾50名投資者廣泛持有，且其投資決策由J.P. Morgan Global Alternatives作出。該基金投資於多元化的亞太房地產資產投資組合。J.P. Morgan Global Alternatives是摩根資產管理的另類投資部門。摩根資產管理是JPMorgan Chase & Co資產管理業務的品牌名稱，該公司在紐約證券交易所上市。截至2021年6月30日，JP Morgan Global Alternatives擁有逾50年的另類投資經理經驗、管理資產達1,910億美元及超過600名專業人士，為房地產、私募股權、私募信貸、對沖基金、基礎設施、交通和流動性替代品的另類投資領域提供策略。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

中大印刷及擔保人均為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

將出售的資產

根據臨時協議，中大印刷有條件同意出售，而買方有條件同意購買不附帶任何產權負擔的銷售股份。

銷售股份指目標公司的全部已發行股本。目標公司的主要資產為該物業，乃本集團位於香港粉嶺的自置工業大廈。有關該物業的更多詳情，請參閱下文「有關目標公司及該物業的資料」一節。

臨時協議不包括適用於後續出售銷售股份的任何限制。

代價

銷售股份之購買價須根據以下方式計算：

- (a) 相等於231,000,000港元的金額，即初步購買價；

- (b) 加備考賬目所載有形資產淨值的絕對值(倘為正數)或減備考賬目所載有形資產淨值的絕對值(倘為負數)(「**完成前調整**」);及
- (c) 可根據下文「完成後調整」分節所載機制作出任何進一步調整(「**完成後調整**」)。

經完成前調整所調整的初步購買價(「**經調整購買價**」)須由買方按以下方式付予中大印刷:

- (a) 買方已於臨時協議日期向中大印刷之律師(作為保管人)支付總額為11,550,000港元之初步按金(「**初步按金**」);
- (b) 買方須於簽署正式協議時或股東特別大會批准條件(定義見下文「先決條件」分節)獲達成時(以較早者為準)向中大印刷之律師(作為保管人)支付總額為11,550,000港元之進一步按金(「**進一步按金**」,連同初步按金統稱「**按金**」);及
- (c) 初步購買價餘額207,900,000港元(可作出完成前調整)(「**經調整完成付款**」)須由買方於完成日期完成時支付,並須以下列方式支付:
 - (i) 贖回金額須根據中大印刷之律師於不遲於完成前一(1)個營業日向買方律師發出的書面指示付予滙豐;及
 - (ii) 買方須向中大印刷支付一筆相等於經調整完成款項淨餘額(即扣除贖回金額後之餘額)之款項。

按金僅可由中大印刷的律師於完成後向中大印刷發放。

完成前調整

中大印刷承諾於完成日期前至少七(7)個營業日將備考賬目交付予買方或買方律師以供審閱。當買方／買方律師收到備考賬目後，訂約雙方應真誠討論並盡合理商業努力就買方建議之任何調整達成一致。倘訂約雙方未能就中大印刷提供的備考賬目調整達成一致，則訂約雙方仍須根據備考賬目所示的有形資產淨值進行完成，並根據完成後調整作出任何最終調整。倘備考賬目內的有形資產淨值高於或低於零，初步購買價須按以下方式調整：

- (a) 於初步購買價加上備考賬目所示目標公司之所有流動有形資產，當中僅包括現金、與該物業有關的地租或差餉預付款項及公用事業按金（直至及包括完成日期）以及太陽能系統安裝所產生的能源按金（不包括該物業、任何無形資產、來自該物業保險公司的任何賠償或保險所得款項以及其他固定資產及遞延所得稅資產（倘有）；及
- (b) 自初步購買價扣除備考賬目所示目標公司之所有負債（贖回金額及因該物業重估而產生之遞延稅項負債（如有）除外）。

完成後調整

中大印刷須促使在不遲於完成日期（不包括該日）後二十(20)個營業日內，根據備考賬目（「**完成賬目草擬本**」）的格式編製目標公司於完成日期營業時間結束時的財務狀況表並交付予買方。買方須就編製完成賬目草擬本盡合理商業努力向中大印刷提供其可能要求的有關資料及所有協助。

- (a) 倘於買方審閱後，買方不同意完成賬目草擬本，則可在實際可行情況下盡快但於任何情況下在完成賬目草擬本交付予買方當日起計十(10)個營業日（或中大印刷與買方以書面協定之其他限期內）內向中大印刷發出書面通知（「**爭議通知**」），說明由此產生之事項／事宜。

- (b) 倘於上文所述十(10)個營業日期間(或中大印刷與買方以書面協定之其他限期內)內，買方並無發出爭議通知或買方以書面形式通知中大印刷其接納完成賬目草擬本，則完成賬目草擬本在各情況下均構成最終完成賬目(「**完成賬目**」)。
- (c) 倘買方於上述十(10)個營業日期間(或中大印刷與買方以書面協定之其他限期內)內送達爭議通知，則買方及中大印刷須盡一切合理努力就爭議項目達成協議，及：
- (i) 倘中大印刷與買方於爭議通知送達日期起計十(10)個營業日內就爭議項目達成協議，則完成賬目草擬本須予修訂以反映有關協議，並須構成完成賬目；或
- (ii) 倘中大印刷與買方未能根據上文所述達成協議，任何一方均可將爭議項目提交予中大印刷與買方協定的國際知名獨立執業會計師事務所的香港辦事處，或倘未能於上文(c)(i)段所述期間屆滿後十(10)個營業日內達成協議，則可將爭議項目提交香港會計師公會會長可能應任何一方的申請而提名的香港其他國際知名獨立執業會計師事務所(「**專家**」)，而提名專家的基準為專家將按指示就爭議作出決定，並於獲得轉介後二十(20)個營業日或專家可能釐定的較長合理期間內，將其決定通知中大印刷及買方。
- (d) 完成賬目須為根據需要而進行修改以反映專家之決定及由專家修訂及簽署的完成賬目草擬本。
- (e) 於根據上文(a)至(d)段協定或釐定完成賬目後，須參考完成賬目釐定有形資產淨值金額。

經調整購買價可於協定或釐定完成賬目後作出以下調整：

- (a) 經調整購買價須加上有形資產淨值(經參考完成賬目釐定)當高於有形資產淨值(如備考賬目所載)的金額(如有)；及
- (b) 有形資產淨值(經參考完成賬目釐定)當低於有形資產淨值(如備考賬目所載)的金額(如有)須從經調整購買價扣除。

根據上文所述協定或釐定完成賬目後五(5)個營業日內：

- (a) 倘經調整購買價增加，買方須透過中大印刷之律師向中大印刷支付增加之金額；及
- (b) 倘經調整購買價減少，中大印刷須透過買方律師向買方償還有關扣減之金額。

代價基準

初步購買價由中大印刷與買方經公平磋商後釐定。本集團從獨立物業代理中取得近期可資比較交易的參考資料。於二零二一年一月至二零二一年七月期間內六項已成交的粉嶺整棟／土地交易已獲識別，以供本集團參考。在六項交易中，五項交易之單位價格介乎於每平方呎3,284港元至5,329港元，餘下一項交易涉及新樓，於二零二一年三月左右交易，單位價格為每平方呎6,159港元。然而，由於該物業於一九八八年落成，上述近期交易被視為不具比較性，因此本集團於釐定初步購買價時不予考慮。此外，本集團收到四名潛在買方(包括買方)之報價，而要約價介乎200,000,000港元至231,000,000港元。買方就該物業總建築面積約52,310平方呎提出之初步購買價為所有潛在買方所提出的價格之中最高，初步購買價相當於單位價格每平方呎約4,416港元，位於上文所披露五項可資比較交易之每平方呎單位價格之範圍內。

正式協議

中大印刷及買方須作出一切合理的商業努力於二零二一年十一月一日或之前訂立正式協議。正式協議須包含根據臨時協議所載主要條款訂明的條款、保證及陳述。

倘中大印刷與買方未能在上述日期或之前就正式協議的條款達成協議，則臨時協議繼續有效及具法律約束力，並具十足效力及作用，且訂約雙方須繼續履行彼等各自的義務。

先決條件

完成須待以下條件於完成前根據臨時協議達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 股東須根據上市規則之規定而予召開之股東特別大會上通過決議案，以批准臨時協議及／或正式協議(倘已訂立)及據此擬進行之交易(「**股東特別大會批准條件**」)；
- (b) 提供證據以確認目標公司與中大印刷或中大印刷的任何集團公司或關聯人士之間的公司間結餘已全部完成結算；
- (c) 於完成日期，中大印刷的以下保證(「**基本保證**」)在所有方面仍屬真實、準確及並無誤導成分：
 - (i) 於臨時協議日期及完成時，中大印刷有全部權力訂立臨時協議及據此擬訂立的任何交易文件(「**交易文件**」)，並行使其根據臨時協議擁有的權利及履行其根據臨時協議應負的責任，且各交易文件一經簽立，對其而言將為合法、有效及具約束力的協議，並可根據其條款強制執行；

- (ii) 目標公司為該物業之唯一合法及實益擁有人，且並無產權負擔及須待買方在臨時協議所載範圍內接受目標公司對該物業的業權後，目標公司方對該物業擁有完整的業權（「業權保證」）；及
- (iii) 中大印刷為銷售股份的唯一合法及實益擁有人，銷售股份須在不附帶任何產權負擔的情況下出售予買方；及
- (d) 由目標公司的現任核數師擬編製、簽署及發佈的目標公司自二零二一年一月一日至二零二一年九月三十日止期間的經審核財務報表將不會包括對目標公司以滙豐為受益人簽立的無限公司擔保的提述。

倘上文(a)所載條件未能於完成日期或之前達成，則中大印刷須立即以書面通知買方，在此情況下：

- (a) 中大印刷及買方均毋須進行完成；及
- (b) 當買方收到有關書面通知後，臨時協議將即時終止，而中大印刷須促使其律師向買方退還按金（倘於終止通知起計五(5)個營業日內作出退還，則不計任何利息），在此規限下，訂約方概不得向任何其他訂約方提出任何申索，惟因違約方先前違反臨時協議之任何條文而產生之申索除外。

倘上文(b)、(c)及／或(d)所載任何條件未能於完成日期或之前達成（或獲買方書面豁免），除非中大印刷與買方另有書面協定，否則買方可於完成日期向中大印刷發出書面通知：

- (a) 將完成日期延遲至不超過原完成日期後十(10)個營業日之日期(須為營業日)，而倘買方選擇延遲完成日期，則(i)臨時協議之條文須適用，猶如就達成或豁免上述條件所設定之日期為延遲完成日期之日期及；(ii)於延遲完成日期完成後，買方須豁免就任何違反業權保證的行為向中大印刷提出的任何索償，惟對目標公司於該物業的業權產生不利影響的任何產權負擔、事項、問題或其他文件除外，當中(aa)其尚未由中大印刷向買方披露(定義見臨時協議)；或(bb)其在各種情況下於完成或之前(經延遲)並不在買方的實際所知範圍內；
- (b) 終止臨時協議，在此情況下，中大印刷須促使其律師向買方退還按金(倘於終止通知後五(5)個營業日內作出退還，不計任何利息)，在此規限下，訂約方概不得向任何其他訂約方提出任何申索，惟因違約方先前違反臨時協議之任何條文而產生之申索除外。

盡職審查及要求

- (1) 受限於下文第(3)段，買方承認及確認，透過訂立臨時協議，買方被視為已：
 - (a) 於所有重大方面已完成其對銷售股份、該物業及目標公司的盡職審查，並信納有關結果；
 - (b) 接納目標公司對該物業的業權；及
 - (c) 接納中大印刷對銷售股份的所有權，

而買方並無權對目標公司對該物業的業權及中大印刷對銷售股份的所有權提出任何反對。

- (2) 臨時協議不以買方於簽訂有關協議前提出的任何要求為條件，而所有有關要求（如有）無論是否獲中大印刷回應，均應被視為已接納、豁免及／或撤回。
- (3) 買方完成其於上文第(1)段所指的盡職審查以及接納目標公司對該物業的業權及中大印刷對銷售股份的所有權受買方就任何產權負擔、事宜、問題或與目標公司、該物業、目標公司對該物業的業權及／或中大印刷對銷售股份的所有權提出任何要求或反對的權利約束並受其限制，並僅以對該物業及／或銷售股份的業權及／或所有權產生不利影響的上述任何產權負擔、事宜、問題或其他文件以及下列所述者為限：
- (a) 於簽署臨時協議後但於完成前發生；或
- (b) 於簽署臨時協議後已與或待與土地註冊處註冊，

前提為倘上文第(3)段所述的任何有關產權負擔、事宜、問題或其他文件於完成日期仍未完全解除或糾正，買方可於完成日期選擇向中大印刷發出書面通知，以：

- (a) 終止臨時協議，於有關情況下，中大印刷應促使其律師向買方退回按金（倘該退回於終止通知起計五(5)個營業日內作出，則不計息），而受限於此，除因違約方先前違反臨時協議的任何規定而引起的索償外，任何一方均不得向任何其他方提出索償；或

- (b) 將完成日期延遲至原完成日期後不超過十(10)個營業日的日期(即須為營業日)，且倘若買方選擇延遲完成日期，則(i)臨時協議的條款應適用，猶如上文「先決條件」分節(b)、(c)及(d)條項下為達成滿足或豁免上述條件而設定的日期為完成日期所延遲之日期；及(ii)於經延遲的完成日期完成後，買方須豁免就任何違反業權保證的行為向中大印刷提出的任何索償，惟對目標公司於該物業的業權產生不利影響的任何產權負擔、事項、問題或其他文件除外，當中(aa)其尚未由中大印刷向買方披露(定義見臨時協議)；或(bb)其在各種情況下於完成或之前(經延遲)並不在買方的實際所知範圍內。

完成

待上文所載先決條件達成(或豁免)後，完成將於完成日期落實。

中大印刷應於完成時或之前終止有關該物業的所有現有租賃，並根據臨時協議的條件及狀態將該物業以交吉形式交付予買方。

倘中大印刷及買方於完成日期時未能遵守各自之完成責任，則買方可向中大印刷發出通知(倘中大印刷未能遵守其根據臨時協議應負之責任)或中大印刷可向買方發出通知(倘買方未能遵守其根據臨時協議應負之責任)：

- (a) 延遲完成至原定完成日期後不超過十(10)個營業日之日期(須為營業日)，在此情況下，臨時協議之條文將適用，猶如就完成所設定之日期為延遲完成之日期；或
- (b) 完成(但不限於根據臨時協議擁有之權利)；或

- (c) 終止臨時協議(在此情況下，訂約方的所有權利及責任將即時終止，惟(其中包括)臨時協議的終止不會損害訂約一方因另一方於終止前違反臨時協議項下或與之有關的責任而享有的所有權利和補償，及倘中大印刷選擇終止臨時協議，則按金將被中大印刷沒收作為損害賠償，而倘買方選擇終止臨時協議，則中大印刷須立即促使其律師將按金退還買方(倘按金於終止通知起計五(5)個營業日內退還，不計利息))。

擔保

作為買方同意訂立臨時協議之代價，擔保人無條件及不可撤回地向買方擔保，中大印刷將準時履行及遵守任何交易文件訂明或根據任何交易文件應負之所有責任(不論是付款責任或其他)、承擔、承諾、聲明、保證、彌償及契諾。

擔保人之責任為向買方提供持續之擔保，其將保持完全有效，直至上述所有擔保責任獲履行、遵照、遵守及解除為止。

擔保人進一步向買方保證及承諾，自完成日期起兩(2)年期限內，其將於所有時間將最低資產淨值維持於46,200,000港元。

責任限制

中大印刷及擔保人對違反任何交易文件的責任應受制於臨時協議的條款及條件加以限制，包括但不限於以下各項：

- (a) 買方或目標公司不得向中大印刷及／或擔保人提出申索，除非買方及／或目標公司已於不遲於完成日期起兩(2)年的期限屆滿前就任何交易文件項下的申索向中大印刷及／或擔保人發出書面通知；
- (b) 倘任何申索送達及發出通知後六(6)個月內有關法律程序並無開始，則在任何情況下，中大印刷及擔保人就該申索的責任均須終止；及
- (c) 中大印刷及擔保人的總責任不得超過：
 - (i) 就任何違反基本保證的行為而言，初步購買價格；
 - (ii) 就任何違反交易文件的行為（任何違反基本保證的行為除外）而言，46,200,000港元。

倘買方的申索乃由中大印刷或擔保人的欺詐行為或有意違約造成或引致，則中大印刷及擔保人的責任限制並不適用。

稅項彌償保證

- (1) 在臨時協議所訂明的有關限制下，中大印刷須就以下方面可能引致或產生的一切損失、負債（包括額外稅項）、成本及開支向買方及目標公司作出彌償：
 - (a) 因目標公司先前擁有之附屬公司及其分行架構之營運而產生的任何申索／責任及稅項風險／責任；

- (b) 在所有歷史時期因該物業的商業建築免稅額、工業建築免稅額及／或任何其他稅項折舊免稅額的歷史超額申索而產生的任何稅項風險及責任；及
 - (c) 因目標公司重組而產生的任何申索／責任及稅項風險／責任，例如：已於臨時協議日期前或將於臨時協議日期至完成日期期間發生的關聯方交易的關聯方餘額和轉讓定價的更新及結算。
- (2) 在臨時協議規定的相關限制之規限下，中大印刷亦須就以下事項向買方（為其本身及作為目標公司的代理及受託人）作出彌償：
- (a) 目標公司有責任或將有責任支付的任何稅務責任，前提是該等稅務責任源自或參考截至完成日期的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事項或所賺取、累積、收到、訂立或發生的事物，包括（為免生疑問）目標公司在所有完成前稅項期間所承擔及應付的所有稅項；及
 - (b) 買方及／或目標公司就買方根據上文第(2)(a)段提出申索的任何法律訴訟（在買方勝訴的情況下）或有關申索的任何和解以及有關和解或判決的執行而引致的任何及所有合理成本（包括所有法律成本）及開支。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司

目標公司是一間在香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為物業投資。該物業是目標公司的主要資產。於二零二零年十二月三十一日，除該物業外，目標公司的其他資產包括(i)公用事業及其他按金約420,000港元；(ii)銀行結餘約106,000港元；及(iii)集團內公司間應收款項約63,782,000港元。

於二零二一年六月三十日，除該物業外，目標公司的其他資產包括(i)公用事業及其他按金約440,000港元；(ii)銀行結餘約223,000港元；及(iii)集團內公司間應收款項約70,202,000港元。

作為完成的其中一項先決條件，目標公司的集團內公司間應收款項將用以抵銷集團內公司間應付款項，而目標公司任何餘下集團內公司間應付款項將於完成前撥充資本及清償。

該物業

該物業為一幢位於香港粉嶺的六層高工業大廈，由工場單位、入口大堂及七個泊車位組成。該物業的總建築面積約為52,310平方呎（不包括七個泊車位、平台及天台面積）。本公司的香港總辦事處位於該物業。目標公司亦將該物業在集團內出租予本公司其他附屬公司以賺取租金，而該物業的租賃部分由本公司其他附屬公司租用，主要用作印刷業務於香港的辦公室及經營迷你倉業務（「倉儲業務」）。

根據獨立專業估值師對該物業進行的估值，該物業於二零二一年六月三十日及二零二一年八月三十一日的價值為215,700,000港元。

財務資料

下文載列於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月根據香港財務報告準則編製的目標公司若干財務資料之概要：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零二一年 六月三十日 止六個月
	二零一九年 (經審核)	二零二零年 (經審核)	(未經審核)
	概約千港元	概約千港元	概約千港元
除稅前溢利	1,624	2,860	1,571
除稅後溢利	1,708	2,290	1,571

目標公司於二零二一年六月三十日的未經審核總資產及資產淨值(假設該物業根據於二零二一年六月三十日的價值215,700,000港元在目標公司的財務報表記錄為投資物業)分別約為289,400,000港元及209,800,000港元。

出售事項的財務影響

於完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益。

由於出售事項，本集團預期會錄得未經審核除稅前淨收益約88,700,000港元，即初步購買價與：(i)目標公司於二零二一年六月三十日的賬面淨值約139,000,000港元(摘錄自本公司的綜合財務報表(其編製基準為該物業部分入賬列作按成本列賬的投資物業，部分入賬列作土地及樓宇；並假設所有集團內結餘、應付租賃按金及銀行結餘均根據臨時協議的條款已於完成前清算))的差額；及(ii)出售事項將產生的估計交易成本。

上述數字僅供說明之用。出售事項的實際收益將根據所收取之所得款項淨額、目標公司於完成時之財務狀況釐定，並須待本公司核數師進行審閱及最終審核後方可作實。

出售事項的所得款項淨額估計約為227,700,000港元，本集團擬將其用於：(i)約45%作為本集團一般營運資金及／或因應本公司附屬公司的銀行融資而作為抵押存款；(ii)約20%作為收購機器或翻新本集團位於中國作生產及銷售印刷產品之廠房；(iii)約20%作為收購新物業作投資用途；及(iv)約15%作為發展位於中國清遠市的土地之用。

進行出售事項之理由及裨益

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。

董事認為，香港的整體營商環境正面臨重重挑戰，在短期內為本集團的物業發展和投資業務帶來不明朗因素及壓力。誠如本公司於二零二一年一月八日的公告所闡述，出售事項將使本集團能更有效地重新分配資源，長遠而言可鞏固本集團的營運及財務前景。

於完成後，本集團將不再從事倉儲業務，該業務目前在該物業內經營。倉儲業務持續錄得低出租率。於二零二一年六月三十日，倉儲單位的出租率約64%。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，倉儲業務僅為本集團的總收入分別貢獻約1,800,000港元和約870,000港元。

儘管本集團將於完成時終止倉儲業務，但將繼續從事其他主要業務。董事會認為，出售事項為本集團變現該物業價值的寶貴機會，並可使本集團將資源集中在其他核心業務。

本公司正於香港物色合適的辦公場所作為其總辦事處及印刷業務的辦公室，並預期在該方面不會遭遇任何困難。預期新場地的租賃協議將於二零二一年十一月簽署，且本公司預期上述搬遷不會對其業務產生任何重大不利影響。

董事認為，臨時協議的條款為正常商業條款及公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

股東承諾

薛嘉麟先生、薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生（分別為董事及為1,580,000股股份、700,000股股份、8,000股股份及100,000股股份（分別佔本公司已發行股本約0.62%、0.28%、0.003%及0.04%）之實益擁有人）已各自簽署一份以買方為受益人之不可撤回承諾（其中包括），就股東特別大會而言，其將行使於記錄日期實益擁有之股份所附帶之所有投票權，親身或透過委派代表就該等股份所代表之所有票數投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准出售事項、臨時協議及／或正式協議（倘已訂立）及據此擬進行之交易。

薛嘉麟先生已進一步承諾，彼將促使CNA Company Limited (由Preserve Capital Trust (一項由薛嘉麟先生成立之全權信託) 實益擁有的公司，擁有39,872,000股股份(佔本公司已發行股本約15.72%)) 及Longoing Limited (由薛嘉麟先生全資擁有的公司，實益擁有16,730,000股股份(佔本公司已發行股本約6.60%)) 各自就股東特別大會行使於記錄日期實益擁有之股份所附帶之所有投票權，親身或透過委派代表就該等股份所代表之所有票數投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准出售事項、臨時協議及／或正式協議(倘已訂立) 及據此擬進行之交易。

上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條) 超過75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項及須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及(倘合適) 批准臨時協議或正式協議(倘已訂立) 及據此擬進行的交易。

就董事所深知、盡悉和確信，概無任何股東於出售事項中擁有任何重大權益，亦概無任何股東須在股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)：(i)臨時協議或正式協議(倘已訂立) 之詳情；(ii)目標公司的財務資料；(iii)該物業的估值報告；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函，預期將於二零二一年十二月二十四日或之前寄發予股東，有關日期乃經考慮本公司編製納入通函的相關資料估計所需的時間後釐定。

釋義

在本公告內，下列詞彙具以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內開放辦理一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上颱風信號或「黑色暴雨警告信號」之日)
「中大印刷」	指	中大印刷集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「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
「完成」	指	根據臨時協議或正式協議(倘已訂立)的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	二零二二年一月二十八日(或中大印刷與買方可能以書面方式協定的其他日期)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	中大印刷根據臨時協議或正式協議(倘已訂立)出售銷售股份予買方
「正式協議」	指	中大印刷、買方與擔保人將就出售事項訂立的正式協議

* 僅供識別

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Supreme Cycle Inc.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則賦予之涵義)之第三方
「初步購買價」	指	231,000,000港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有形資產淨值」	指	目標公司於完成日期的所有有形流動資產總額(僅包括現金、地租或差餉預付款項及公用事業按金以及太陽能系統安裝所產生的能源按金(不包括該物業、任何無形資產、來自該物業保險公司的任何賠償或保險所得款項以及其他固定資產及遞延稅項資產)，再減所有負債總額(但不包括贖回金額及重估該物業所產生的遞延稅項負債(如有))
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「備考賬目」	指	備考完成賬目包括目標公司自目前財政年度年初起（即二零二一年一月一日）至完成日期止期間的備考損益賬以及目標公司於完成日期的備考資產負債表
「該物業」	指	中大印刷集團大廈，本集團的自置工業大廈，位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號
「臨時協議」	指	中大印刷、買方及擔保人就出售事項訂立日期為二零二一年十月二十一日之臨時買賣協議
「買方」	指	SP (BVI) 1 Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「贖回款項」	指	就解除目標公司以滙豐銀行為受益人簽立的該物業現有按揭及擔保而須向滙豐銀行支付的款項：
「銷售股份」	指	目標公司發行的合共100股普通股及2股遞延無投票權股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及（倘合適）批准臨時協議或正式協議（倘已訂立）及據此擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	中大投資管理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期及緊接完成前為本公司的間接全資附屬公司
「稅項」	指	香港稅務局所徵收的所有形式的稅項、關稅（例如印花稅）、扣減、預扣及徵費，以及與其中任何一項有關的所有罰款、收費、成本及利息，惟不包括完成賬目已規定的任何稅務責任
「稅務責任」	指	直至及包括完成所產生的任何實際支付稅項的責任或任何有關稅項的責任

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，二零二一年十月二十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事薛嘉麟先生（主席）及薛濟匡先生（行政總裁）；非執行董事吳惠群博士、陳炯材先生及黃新發先生；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