

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)

## **非常重大收購事項一 與清城土地有關之新施工協議**

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十二日的公告，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。

### **新施工協議**

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）。

### **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及九月之交易。由於五月及九月之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及九月之交易合併計算。

\* 僅供識別

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及九月之交易合併計算時),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。

本公司將召開股東特別大會,藉以考慮及酌情批准新施工協議及據以擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)新施工協議之詳情;(ii)召開股東特別大會的通告;及(iii)上市規則規定的其他資料之通函,預計將於二零二一年十二月二十四日或之前寄發予股東,釐定有關寄發日期時已計及本公司編製載入通函之相關資料估計所需之時間。

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十二日的公告,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。

## 新施工協議

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,條款與前施工協議大致相同。新施工協議之詳情於下文載列。

日期: 二零二一年十月二十七日

訂約方:

- (i) 中大清遠;及
- (ii) 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。

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製在商業上均不可行，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本集團位於香港粉嶺的自置工業大廈的所得款項（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%。

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。

施工許可証之申請： 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，以取得施工許可証。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。

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証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。

## 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証，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。

經考慮到(1)廣東偉恒於五月及九月之交易中的履約能力；(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。

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。

## **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及九月之交易。由於五月及九月之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及九月之交易合併計算。

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及九月之交易合併計算時)，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。

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准新施工協議及據以擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)新施工協議之詳情；(ii)召開股東特別大會的通告；及(iii)上市規則規定的其他資料之通函，預計將於二零二一年十二月二十四日或之前寄發予股東，釐定有關寄發日期時已計及本公司編製載入通函之相關資料估計所需之時間。

## 釋義

在本公告內，下列詞彙具以下涵義：

「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
「董事」	指	本公司董事
「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)，於中國成立之有限公司

\* 僅供識別

「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(具有上市規則所賦予之涵義)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，其概要載於本公告「新施工協議」一節之「服務範圍」一段
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，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
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准施工協議及據以擬進行之交易
「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

「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

於本公告內，以人民幣報價的金額已按人民幣1元兌1.21港元的匯率兌換為港元，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。

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