
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持牌證券交易商、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)須予披露交易及非常重大出售事項—
涉及一項關於該土地之可能收購事項
及
一項可能出售事項
之強制執行之授權
及
(2)股東特別大會通告**

本公司謹訂於二零二二年七月十五日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍旺角太子道西193號新世紀廣場2期11樓1103室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第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其上所印列之指示填妥，並於二零二二年七月十三日(星期三)上午十時三十分前或不遲於任何續會或延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，並於會上投票，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COVID-19疫情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。

視乎COVID-19大流行的發展情況，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會的會議安排。股東應查閱本公司網站(<http://www.newaygroup.com.hk>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)以取得有關安排之進一步公告及最新資訊及/或將採取之進一步特別措施。

* 僅供識別

二零二二年六月二十四日

股東特別大會的預防措施

鑒於COVID-19大流行持續及近期有關防控其蔓延的規定，本公司將於股東特別大會實施以下預防措施。

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COVID-19大流行之風險。為股東之健康及安全著想，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或延會，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。任何人士如體溫超過攝氏37.4度可被拒絕入場及被要求離開股東特別大會會場，惟將可透過於會場入口向監票員提交投票回條投票。
- (ii) 所有出席者須於股東特別大會會場入口填妥及提交一份申報表，確認彼等之姓名及聯絡詳情，並確認過去14日任何時間其並無前往香港境外的任何受影響國家或地區（根據香港政府於www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html發佈的指引），或與據彼等所盡知近期曾前往有關受影響國家或地區的任何人士有密切接觸。任何出席者如不遵守該規定可能被拒絕入場，且被要求離開股東特別大會會場，惟可透過於股東特別大會會場入口向監票人提交投票紙進行投票。
- (iii) 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。任何出席者如不遵守該規定可能被拒絕入場，且被要求離開股東特別大會會場，惟可透過於股東特別大會會場入口向監票人提交投票紙進行投票。
- (iv) 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。
- (v) 大會將不會供應茶點及派發公司禮品。

本公司將密切監察COVID-19大流行的發展以及香港政府就COVID-19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，並確保股東於股東特別大會上對將予提呈的決議案的投票權將不會被剝奪。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
1. 緒言	5
2. 背景	6
3. 有關中清房地產及該土地的資料	7
4. 強制執行及拍賣	9
5. 可能收購事項	12
6. 可能出售事項	14
7. 銷售所得款項之用途	15
8. 強制執行之理由及裨益	16
9. 有關本集團的資料	19
10. 上市規則之涵義	20
11. 股東特別大會	20
12. 暫停辦理股份過戶登記	21
13. 推薦建議	21
14. 其他資料	21
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 管理層對本集團之討論及分析	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「拍賣」	指	通過線上拍賣平台進行，以出售該土地的土地使用權的司法拍賣
「董事會」	指	董事會
「上限」	指	人民幣30,700,000元（相當於36,226,000港元），為本集團潛在競投人將在拍賣中競投的最高金額
「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，其股份在聯交所主板上市
「強制執行」	指	對中清房地產提出的將該土地進行拍賣出售的強制執行情序
「獲法院批准的估值師」	指	人民法院就拍賣批准的一名中國合資格的專業估值師
「COVID-19」	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	一幢位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號的工業大廈
「凍結令」	指	人民法院下達的凍結及保全該土地的命令
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團潛在競投人」	指	清遠凱升房地產開發有限公司（前稱為清遠市國宏貿易貿易有限公司），本公司全資附屬公司，或本公司可能指定的作為該土地的競投人參與拍賣的其他全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

* 僅供識別

釋 義

「香港政府」	指	香港政府
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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的涵義）的第三方
「合資夥伴」	指	清遠市凌雲發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，持有中清房地產40%的股權
「該土地」	指	位於中國廣東省清遠市清城區東城街道蓮塘村民委員會的兩幅地塊
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十一日，即本通函付印前確定本通函中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訴訟」	指	中星國盛就（其中包括）償還股東貸款針對中清房地產向人民法院提出的民事訴訟
「線上拍賣平台」	指	人民法院可能選擇的可能進行拍賣的線上平台
「滙鋒」	指	滙鋒評估有限公司，為香港的一家獨立的專業物業估值師
「人民法院」	指	深圳市寶安區人民法院
「可能收購事項」	指	本集團潛在競投人在拍賣中可能收購該土地或中星國盛作為強制執行申請人接管該土地以償還股東貸款（視情況而定）

釋 義

「可能出售事項」	指	中清房地產在拍賣中可能向本集團潛在競投人以外的中標人出售該土地
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議授權」	指	股東於股東特別大會上建議提前授予董事申請強制執行的權力
「清城土地」	指	一幅由中大清遠擁有的土地，位於中國廣東省清遠市清城區源潭鎮（蓮湖產業園以北）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，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年七月十五日（星期五）上午十時三十分假座香港九龍旺角太子道西193號新世紀廣場2期11樓1103室召開及舉行以（其中包括）考慮及酌情批准強制執行及授出建議授權之股東特別大會，其通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「股東貸款」	指	中清房地產拖欠中星國盛的本金為人民幣23,479,330元（相當於約27,705,609港元）的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國
「估值報告」	指	滙鋒就該土地之市值發出之估值報告，其全文載於本通函附錄三
「中大清遠」	指	中大印刷(清遠)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「中清房地產」	指	清遠市中清房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的非全資附屬公司，本集團透過中星國盛擁有其60%股權
「中星國盛」	指	深圳市中星國盛投資發展有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「%」	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1.18港元之匯率換算為港元。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轉換或根本不能轉換。



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

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍旺角

太子道西193號

新世紀廣場2期

11樓1103室及1105-1111室

敬啟者：

**須予披露交易及非常重大出售事項—
涉及一項關於該土地之可能收購事項
及
一項可能出售事項
之強制執行之授權**

1. 緒言

誠如本公司日期為二零二二年三月十一日之公告所披露，本集團擬向人民法院申請強制執行，以拍賣該土地從而清償股東貸款。視乎於拍賣中的投標結果，拍賣可能導致可能收購事項或可能出售事項。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)強制執行、可能收購事項及可能出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務及其他資料；(iii)估值報告；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

2. 背景

茲提述本公司日期為二零一四年七月十八日、二零一四年八月十八日、二零一四年九月二十五日及二零一四年十月十五日之公告，內容有關訴訟。

訴訟由本公司的全資附屬公司中星國盛就償還股東貸款向本公司擁有60%權益之附屬公司(即中清房地產)提出。股東貸款指中星國盛或其代表於二零一一年二月起至二零一三年十二月期間向中清房地產墊付的總額，主要用於為中清房地產收購該土地而撥資。中星國盛與中清房地產協定，當中包括中清房地產應分三期向中星國盛償還股東貸款，其中(i)人民幣4,000,000元應於二零一四年五月三十一日之前償還；(ii)人民幣10,000,000元應於二零一四年六月三十日之前償還；及(iii)餘額人民幣9,479,330元應於二零一四年八月三十一日之前償還。雙方進一步協定，倘若中清房地產能夠按照上述時間表償還股東貸款，則股東貸款將免息。另一方面，倘若中清房地產未能準時償還股東貸款，則利息將按適用於同期銀行貸款的逾期還款利率計算。

由於中清房地產未能於二零一四年五月三十一日償還首批股東貸款，因此，於二零一四年六月十八日，中星國盛針對中清房地產向人民法院提出訴訟。

於二零一四年六月十九日，根據中星國盛提出的凍結及保全中清房地產總值人民幣23,400,000元的資產之申請，人民法院授出凍結令於二零一四年六月二十四日至二零一六年六月二十三日期間凍結及保存該土地，以確保中清房地產有足夠資產償還股東貸款。

董事會函件

兩次訴訟聆訊分別於二零一四年八月十八日及二零一四年九月二十五日舉行。於二零一四年九月三十日，人民法院發出民事調解書，於二零一四年十月十五日起生效，當中指出：(i)訴訟各方確認中清房地產欠付中星國盛人民幣23,479,330元；(ii)中清房地產同意於調解書生效日期起（即二零一四年十月三十日或之前）的15日內向中星國盛償還人民幣23,479,330元，連同自二零一四年六月十八日起至基於同期中國人民銀行的適用貸款利率計算的還款的實際日期應計的利息；及(iii)倘若中清房地產未能償還所述協定金額，則中星國盛有權要求中清房地產償還按同期中國人民銀行的適用貸款利率的兩倍計算的拖欠利息。然而，儘管民事調解書已發出，但中清房地產仍未能按上文指定的還款截止日期之前償還股東貸款及相關利息。

於二零一六年五月二十七日，中星國盛向人民法院申請延長凍結令的期限。凍結令的延長期限為二零一六年六月十三日至二零一九年六月十二日。人民法院於二零一九年五月十五日將凍結令的期限進一步延長至二零二二年五月十二日，並於二零二二年四月十四日再次延長至二零二五年五月十二日。

於二零二一年十二月三十一日，根據民事調解書計算的股東貸款的未償還本金及利息分別為人民幣23,479,330元（相當於約27,705,609港元）及約人民幣17,045,608元（相當於約20,113,817港元）（基於介乎4.90%至6.55%的同期中國人民銀行適用貸款年利率計算）。於最後實際可行日期，中清房地產尚未清償股東貸款。

3. 有關中清房地產及該土地的資料

中清房地產為一家於中國成立的有限公司，目前由中星國盛及合資夥伴分別對其擁有60%及40%之權益。合資夥伴為中國清遠市的一名物業發展商，並於二零一四年以前已完成總建築面積約90,000平方米的兩個物業發展項目。合資夥伴的最終實益擁有人為薛衛波及薛杰成。

董事會函件

中清房地產的主要業務為物業發展及管理。該土地由中清房地產於二零一一年收購，包括位於中國廣東省清遠市清城區東城街道蓮塘村民委員會總註冊佔地面積約5,853.4平方米的兩幅土地。中星國盛及合資夥伴已進行市場研究，以釐定該土地的預期發展性質及用途。然而，由於該土地周邊地區當時尚在發展，而該土地為裸地且其上並無建築，且雙方有意花更多時間收集有關清遠市物業市場及當地政府對城市發展政策的資料，故當時並無對土地用途作出決定。因此，有關該土地發展的討論被擱置。

於二零一四年，本集團得悉合資夥伴陷入財政困難且無法為該土地的建設或發展工作提供資金，導致該土地的發展被進一步延遲。經本集團作出進一步查詢後發現，合資夥伴牽涉與多宗財務糾紛相關的民事訴訟。本集團管理層預計，合資夥伴的不利財務狀況將阻礙中清房地產以及該土地的發展。這促使本集團於二零一四年提出訴訟並取得該土地的凍結令，而該土地乃中清房地產的唯一主要資產，也是償還股東貸款唯一可能的資金來源。

於二零一四年後數年內，本集團一直嘗試解決有關中清房地產與合資夥伴合作以及償還股東貸款的問題。然而，合資夥伴的財務狀況並無改善，且於二零一八年其於中清房地產的股權被其中一名債權人凍結。因此，本集團已無法收購合資夥伴於中清房地產持有的股權。

基於上文所載原因及由於自二零一四年起合資夥伴的財務狀況出現重大不利變動，中清房地產自被本集團收購以來一直處於不活動狀態且未開展任何業務活動。

於最後實際可行日期，中清房地產的主要資產為該土地，而該土地仍然空置。過往數年內，該土地並無產生任何收益或溢利。

該土地的賬面價值在本公司綜合財務報表中記錄於「待售發展中物業」項下的項目。截至二零二一年十二月三十一日，該土地的經審核賬面值約為42,200,000港元（「該土地的經審核賬面值淨值」，為按成本列示，包括資本化的土地使用權及發展成本）。

董事會函件

本集團已於香港委聘獨立的專業物業估值師滂鋒對該土地進行估值。由於凍結令而導致目前對該土地可轉讓性的限制，滂鋒於二零二二年四月三十日將該土地評定為無商業價值。儘管如此，僅供參考，並基於該土地具有有效且可強制執行的權益，可自由轉讓，及享有自由及不間斷的使用該土地的權利這一特定假設，該土地於二零二二年四月三十日由滂鋒採用直接比較法進行估值的價值為人民幣38,000,000元（相當於44,840,000港元）（「參考價值」）。參考價值並無計及就購買該土地應付的任何稅項。

該土地於二零二一年十二月三十一日的經審核賬面值淨值與於二零二二年四月三十日的參考價值的對賬如下：

	本集團 (經審核) 港元
該土地於二零二一年十二月三十一日的經審核賬面值淨值	42,201,076
加：重估盈餘淨額	<u>2,638,924</u>
該土地於二零二二年四月三十日的參考價值 (即人民幣38,000,000元)	<u><u>44,840,000</u></u>

4. 強制執行及拍賣

本集團擬向人民法院申請強制執行，以拍賣該土地從而清償股東貸款。根據中國相關法律法規，本次拍賣將由人民法院決定通過線上拍賣平台以司法拍賣方式進行。拍賣將向公眾開放，且公眾將能夠在線上拍賣平台上實時查看是否有競投人以及競投人的出價。

董事會函件

於拍賣開始之前強制執行的程序及時間表大致如下所示，但實際時間表將受各種因素影響，例如人民法院的案件工作量及COVID-19大流行的發展可能會影響審判程序的運作：

第1天	向人民法院提交申請以針對中清房地產開展強制執行以將該土地於拍賣上出售。
2至3週	人民法院受理申請。
2至3週	以抽籤方式從人民法院批准的合資格估值師中選出獲法院批准的估值師。
2至3週	獲法院批准的估值師編製該土地的估值。
1至2週	人民法院裁定啟動拍賣程序。
2至3週	<ul style="list-style-type: none">— 將人民法院的裁定送達有關方。— 準備在線上拍賣平台開始進行拍賣，包括：<ul style="list-style-type: none">— 人民法院確定該土地的初始投標價格；— 人民法院選擇線上拍賣平台；及— 在線上拍賣平台上發佈拍賣公告，告知公眾拍賣的詳情（包括拍賣的開始及結束時間、初始投標價格及所需保證金金額等）。

人民法院將參考獲法院批准的估值師對該土地進行的估值或經參考該土地的市場價值釐定本次拍賣的初始投標價格。根據中國相關法律法規，人民法院釐定的初始投標價格不得低於該土地的評估價值或市場價值的70%。假設根據獲法院批准的估值師進行估值後該土地的評估價值與參考價值相同，則拍賣的初始投標價格將至少為人民幣26,600,000元（相當於31,388,000港元）。

董事會函件

然而，股東務請注意，由於兩次估值所採用的記錄日期之間的時間間隔以及其他因素，包括但不限於當時的經濟狀況、中國政府可能對中國物業市場實施的任何控制措施，以及中國可資比較物業的售價，獲法院批准的估值師評估的該土地評估價值可能與參考價值存在重大差異。待人民法院釐定拍賣的初始投標價格等詳情後，本公司將儘快發佈更新公告，及時通知股東。

第一輪拍賣將在線上拍賣平台上公佈的拍賣公告中指定的日期及時間舉行。鑒於下文「強制執行之理由及裨益」一節詳述的該土地潛在發展價值，本集團有意(i)通過本集團潛在競投人在拍賣上以投標方式收購該土地(在拍賣中有其他競爭投標人的情況下)；或(ii)於拍賣失效後通過中星國盛作為強制執行的申請人行使其接管該土地的合法權利而獲得該土地。

倘競投人在第一輪拍賣中提交要約，本集團潛在競投人將參與拍賣並與競投人一起投標，直到投標價格達到上限為止。提供最高價格的競投人將贏得拍賣。倘競投人提供的價格高於上限，本公司的非全資附屬公司中青房地產屆時將有義務將該土地出售予該中標人，而該出售將構成本集團的出售交易。

另一方面，倘第一輪拍賣沒有競投人，則本集團潛在競投人將不會在拍賣會上提供任何價格，第一輪拍賣將因並無競投人而失效。然後，第二次拍賣將於第一次拍賣失效後的30天內舉行。在第二次拍賣中，該土地的初始投標價格將減少不超過第一次拍賣初始投標價格的20%。因此，預計第二輪拍賣的初始投標價格將低於第一輪拍賣的初始投標價格。因此，倘第一輪拍賣中未出現競投人，則管理層的意圖為本集團應等到第二輪拍賣，以便將本集團的收購成本降至最低。

與第一輪拍賣相同，倘在第二輪拍賣中有競投人，則本集團潛在競投人將競投至上限，或倘第二次拍賣亦因缺少競投人而失效，中星國盛作為強制執行的申請人將有權接管該土地以償還股東貸款及應計利息(金額相當於第二次拍賣的初始投標價格)。

由於目前尚不清楚在拍賣中是否會有任何競投人，且競投人提供的價格現階段無法確定，就本公司而言拍賣可能視情況導致收購或出售交易。

5. 可能收購事項

倘本集團潛在競投人贏得拍賣或中星國盛於拍賣失效後接管該土地，該土地將從中清房地產（本公司擁有60%權益的非全資附屬公司，該公司並非本公司的關連附屬公司（定義見上市規則））轉讓予本集團潛在競投人或中星國盛（視情況而定，均為本公司的全資附屬公司）。換言之，交易將涉及本公司一間擁有60%權益的附屬公司出售該土地及本公司一間全資附屬公司收購該土地。整體上對本集團的淨影響乃於該土地的權益增加40%。

由於中清房地產的財務資料已併入本集團財務資料，中清房地產將該土地轉讓予本集團潛在競投人或中星國盛均不會對本集團整體產生財務影響，惟由於拍賣相關的稅費資本化，預期本集團總資產將增加。本集團將不會因通過本集團潛在競投人或中星國盛進行的可能收購事項而錄得任何收益或虧損。

投標價格上限

本集團潛在競投人準備於拍賣中出價的上限為人民幣30,700,000元（相當於36,226,000港元）。

如「強制執行之理由及裨益」一節所披露，本集團計劃參與拍賣，原因是其有意將該土地發展用於興建附帶零售店舖及停車場的住宅單位。

物業發展項目的成本主要包括(i)土地收購成本（即土地價格及相關稅項開支）；(ii)建設前成本；(iii)建設成本；(iv)銷售及行政開支；及(v)利息開支（如有）。物業發展項目的溢利將主要為物業售價超過物業發展成本總額的部分。

就該土地的相關稅項開支而言，值得注意的是，在司法拍賣中（如屬拍賣），中標者將須承擔土地增值稅及增值稅等相關中國稅項（在正常土地買賣中，相關稅項將由土地賣方承擔）。

與所有其他物業發展商一樣，由於物業發展項目須投入大量資金及時間，本集團須就物業發展項目設定最低投資回報（目前設定為2.5年內投資回報率18%）。根據本集團進行的可行性研究，為達到該最低投資回報，(i)該土地的土地價格不得高於人民幣30,700,000元（即投標價格上限）；(ii)基於公開可得市場資料，估計建設成本介乎每平方米人民幣2,550元至人民幣2,650元；及(iii)將予建設的物業估計售價介乎每平方米人民幣6,300元至人民幣6,500元。

董事會函件

參考價值並無計及應付的任何中國稅項（預計約為人民幣700,000,000元）。倘上限金額設定為等於參考價值或高於目前金額人民幣30,700,000元（相當於36,226,000港元）的任何其他金額，將不可避免地導致本集團的投資回報率下降，並可能損害本公司及股東的整體利益。

經考慮上述者，董事認為，上限屬公平合理。

股東務請注意，本集團潛在競投人所提交該土地的最終投標價格將取決於（其中包括）本集團對拍賣日期房地產市場前景的看法以及其他競投人（如有）於拍賣中提交的投標價格，惟無論如何不得超過上限。當拍賣中有競投人時，本集團潛在競投人將酌情決定在拍賣中提交的適當投標價格，其中考慮其他競投人提交的投標價格，以便本集團潛在競投人可在拍賣中以最低的可能收購成本中標。

倘人民法院釐定的初始投標價格高於上限且並無其他競投人，則本集團潛在競投人將不參與拍賣，因此拍賣將告失效。倘兩輪拍賣均告失效，預期中星國盛將作為強制執行的申請人接管該土地以償還股東貸款及應計利息（金額相當於第二次拍賣的初始投標價格）。

由於直至二零二一年十二月三十一日未償還股東貸款及應計利息金額為人民幣40,524,938元（相當於約47,819,427港元），高於上限，預期可能收購事項將僅導致部分償還股東貸款及其應計利息。儘管中星國盛將仍有權申索可能收購事項後仍未償還的股東貸款及應計利息餘額，但公司認為成功收回有關未償還結餘的可能性低，原因是中清房地產並無任何其他資金來源償還結餘。儘管如此，董事會仍認為進行強制執行乃屬有利，原因是此為解決股東貸款相關事宜的唯一可行辦法。

可能收購事項的資金來源

倘本集團潛在競投人贏得拍賣，目前預計可能收購事項的付款將由本集團內部資源提供資金。

6. 可能出售事項

倘本集團潛在競投人以外的競投人提供高於上限的價格。於該等情況下，本公司的非全資附屬公司中清房地產將有義務將該土地出售予拍賣中出價最高的競投人，而該出售將構成本集團的出售交易。

於最後實際可行日期，無法確定將於拍賣中出價最高的競投人身份。除本集團潛在競投人（為本公司的全資附屬公司）外，預期可能參與拍賣的其他競投人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。本公司已接獲各董事及主要股東簽署的不可撤銷承諾，其中彼等各自己承諾不會並將促使彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）不會直接或間接或以任何方式參與拍賣或在拍賣中出價。倘可能出售事項落實，本公司將作出進一步公告，以披露中標人及其最終實益擁有人的身份。

儘管在可能出售事項的情況下，現階段無法確定中標人提供的最終投標價，但由於本集團潛在競投人準備參與拍賣並就該土地出價最高為上限，在任何情況下該價格將高於上限。因此，該土地將僅以高於上限的最終投標價出售予其他投標人。

現階段無法確定中標者提出的最終投標價，其未必會高於參考價值。以司法拍賣形式進行的拍賣乃人民法院指導的透明及公開程序。該土地的初始投標價格以及拍賣規則及條件將根據中國法律釐定。根據中國相關法律，人民法院有權將初始投標價格釐定為較獲法院批准的估值師評定的估值或該土地之市值折讓不超過30%，且提出高於初始投標價格的最高價格（不論提出的該最高價格是否高於獲法院批准的估值師評定的估值或該土地之市值）的競投人將在拍賣中中標。換言之，在可能出售事項的情況下，由於拍賣的固有性質，該土地的出售價格將受上述法律機制影響，且本集團對出售價格將無酌情權。基於以上所述，鑒於最終投標價格將在公開拍賣（所有合資格競投人均可自由參與投標）中產生，董事認為，最終投標價格將屬公平合理。

董事會函件

由於目前不清楚中標人提供的最終投標價，最終投標價可能不足以悉數償還股東貸款及應計利息。如上文「可能收購事項」一節所披露，儘管中星國盛仍有權申索可能出售事項後仍未償還的股東貸款及應計利息餘額，但公司認為成功收回有關未償還結餘的可能性低，原因是中清房地產並無任何其他資金來源償還結餘。儘管如此，董事會仍認為進行強制執行乃屬有利，原因是此為解決股東貸款相關事宜的唯一可行辦法。

儘管如上文所解釋將不會有該土地將以相當於或低於上限的價格出售予其他競投人的任何情景，僅供說明之用，並假設中標人提供的最終投標價格與上限相等，預計本集團將錄得約5,970,000港元的虧損，即最終投標價格（假設與上限相等）與該土地於二零二一年十二月三十一日的經審核賬面值淨值的差額。可能出售事項可能導致的實際收益或虧損將取決於最終投標價格並有待審計。本公司將於拍賣結果及最終投標價格出爐時適時作出進一步公佈。

7. 銷售所得款項之用途

中標人確定後，中標人在拍賣前支付的保證金將存入人民法院指定的賬戶，作為最終投標價格的部分付款，最終投標價格的剩餘部分由中標人在相關拍賣公告規定的指定期限內支付至上述指定賬戶。人民法院指定該賬戶中該土地的銷售所得款項，在扣除優先債權人的債權（如有）及強制執行相關開支後，將由人民法院用於償還或抵銷未償還的股東貸款及其應計利息。銷售所得款項的餘額（如有）將支付予中清房地產，由於中清房地產為本公司的非全資附屬公司，因此其將留在本集團內。其通常將需要約2至3週完成所述結算程序。

倘可能收購事項落實，中清房地產將收取的銷售所得款項將來自本集團的內部資源，且不會為本集團產生額外資金。

倘可能出售事項落實，則出售所得款項將由本集團潛在競投人以外的中標人支付，因此將成為本集團的額外資金。預計該等額外資金將有約80%用於興建本集團在清遠市清城區另一個物業發展項目的工業樓宇或投資其他物業項目，約20%為本集團的一般營運資金。

8. 強制執行之理由及裨益

如上文所披露，中清房地產未能償還股東貸款。中清房地產自成立以來尚未開展業務且未產生任何收入。股東貸款及合資夥伴向中清房地產提供的本金為人民幣21,000,000元的貸款主要用於為中清房地產收購該土地提供資金。因此，中清房地產並無足夠現金流，以償還股東貸款。

儘管中星國盛持有中清房地產60%的股權，擁有其多數控制權，中星國盛仍然無法單獨決定出售該土地（為中清房地產唯一的主要資產）。誠如本集團的中國法律顧問所告知，雖然中國公司法並無明確規定轉讓公司主要資產需要高於簡單多數的百分比的股東批准，但有中國法院案例重申轉讓公司的主要資產被認為是公司的重大事項，將影響公司的核心架構及將對其股東權益產生深遠影響，因此應由公司最高權力架構（即股東大會）議決。此外，亦有中國法院案例中的法官認為公司轉讓主要資產應與公司合併和分立同等對待，因此應獲得同等級別的股東批准，即中國公司法規定的總投票權的三分之二。

此外，鑒於中清房地產還拖欠合資夥伴人民幣21,000,000元，中星國盛認為強制執行比試圖與合資夥伴達成共識出售該土地更有利。除非出現任何不可預見的情況或中清房地產的唯一其他債權人合資夥伴可能作出任何中斷清盤程序，否則中星國盛作為強制執行的申請人將優先從拍賣中該土地出售所得款項中收回股東貸款。另一方面，中星國盛在其自行發起的該土地出售中，只能與合資夥伴按比例收回股東貸款。

多年來，董事會已不時考慮開始強制執行的可能性及適當時間。董事會已考慮多項因素，包括但不限於合資夥伴財務狀況改善的可能性、政府在清遠市的發展計劃、該土地的發展成本及發展後的潛在投資回報率、本集團的專業知識及財務資源以及全球經濟環境等。

董事會函件

二零一八年樓市繁榮，本集團曾採取措施嘗試強制執行。然而，經考慮潛在投資回報率（已考慮在可能收購事項落實的情況下本集團可能須繳付的中國稅項）後，董事會最終決定暫緩該事項直至出現另一合適機會。

於最後實際可行日期，股東貸款處於未償還狀態近八年。本集團管理層已評估清遠市的市場狀況、政府政策及近期發展項目以及本集團的專業知識及財務資源。董事會認為，現在是開始強制執行的適當時間，原因如下：

(1) 清遠市的近期發展項目

該土地位於清遠市中心的東城，為清遠市新舊開發區的交匯處。該土地周邊地區近年已發展為住宅區。廣東省省級職業技術教育示範基地（「**教育示範基地**」）已經落成，距離該土地約一公里。教育示範基地的學生人數於二零二一年達約120,000人，根據政府規劃，預計到二零二五年將增至250,000人。隨著教育示範基地的落成，預計對商業及住宅單位的需求將同步增加。

隨著經過清遠市的汕湛高速及廣清城際鐵路於二零二零年通車，廣清城際鐵路北段進一步延長約三公里（教育示範基地至清新區），且有兩個車站建於該土地三公里內。此外，清遠市政府一直在積極推動該市的旅遊業，並正在建設清遠旅遊大道（「**旅遊大道**」）。旅遊大道距離該土地約一公里，將連接鄰近地區的主要旅遊景點，並進一步促進該市的旅遊業。以上種種因素都將在未來幾年吸引更多人居或投資於清遠市。

近年來清遠市的上述發展增加了本集團對該土地潛在發展價值的信心。

董事會函件

(2) 本集團的專業知識及財務資源

近年來，本集團已加大力度招募更多於中國物業發展業務具有資質及／或經驗的專業人士。於最後實際可行日期，本集團於物業業務分部共擁有23名僱員，包括建築工程師、水電工程師及具有房地產審計、物業銷售及營銷專業知識的人員。該等僱員將對該土地的發展發揮重要作用。

此外，本集團目前正在物色承建商，以就該土地的建設及其上將予建築物業的營銷提供服務及資金。預期該承建商將支付該物業的初始建設成本，且僅會從該土地上所建造的建築物的銷售所得款項中收回該等建設成本。該安排將減輕本集團發展該土地的財務負擔。

除以上所述者外，本集團亦擬將出售本集團在清遠市清城區另一物業發展項目目前在建建築物的部分所得款項用於為該土地的發展提供資金。有關該物業發展項目的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月二十八日、二零二零年九月二十五日及二零二一年十月二十七日的公告以及本公司日期為二零二一年十二月十七日的通函。

(3) 全球經濟環境

二零一九年中國與美國之間的貿易爭端及二零二零年以來COVID-19的出現已對全球經濟帶來重大不利影響及不確定性，中國的經濟活動亦已放緩。面對過去數年的不明朗因素，本集團在投資新發展項目時採取更加保守的方式，因此並無就凍結令採取任何行動。綜上所述，儘管COVID-19仍在持續，但全球經濟已適應該情況為新常態，而經濟活動(尤其是中國的經濟活動)已逐步恢復且預期將進一步增長。

鑒於以上原因，董事會認為目前進行強制執行有利且符合本集團及股東的整體利益。

董事會函件

倘可能收購事項落實，本集團管理層擬把握機遇發展該土地以興建附帶零售店舖及停車場的住宅樓宇。住宅單位面積預期介乎70平方米至120平方米，住宅單位總建築面積預期將約為17,000平方米。商用地區及停車場總建築面積預期將約為1,600平方米。於最後實際可行日期，董事會預計開發該土地並無任何法律障礙。

通過可能收購事項，股東貸款及應計利息將部分清償，更重要的是，本公司將能夠通過本集團潛在競投人或中星國盛獲得該土地的100%權益及控制權。這將有助於就該土地的未來發展作出決策，且本公司將最大程度地享受該土地發展的經濟回報。

另一方面，倘該土地於拍賣中出售予本集團潛在競投人以外的中標人，並最終發生可能出售事項，本集團將從出售該土地的所得款項中自中標人取得新的資金，此亦被董事會認為有利於本集團進一步擴展其業務。儘管可能出售事項或會導致本集團預期虧損，在此情況下，中標者提供的最終投標價格低於該土地的經審核資產淨值，但董事會仍認為進行可能出售事項乃屬有利，乃因為此舉為全部或部分清償股東貸款的唯一可能途徑，同時可解決有關該土地的僵局，因為進一步拖延開發該土地可能會引致不確定因素，如有關中國當局可能施加處罰及／或開發成本增加。

經考慮上述因素後，董事會認為申請強制執行以解決該事項屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

9. 有關本集團的資料

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)印刷產品及其他產品貿易。本集團潛在競投人擬主要從事物業發展及管理。中星國盛主要從事投資控股。

10. 上市規則之涵義

可能收購事項將涉及本公司一間擁有60%權益的附屬公司出售該土地及本公司一間全資附屬公司收購該土地。根據本集團於該土地權益的淨收購影響(即該土地權益的40%)，上市規則項下有關可能收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%。因此，可能收購事項一旦落實，將構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

倘本集團潛在競投人以外的競投人贏得拍賣，本集團將無條件向該中標人出售該土地。由於本集團無法確定中標人可能提供的可能最高價格，可能出售事項將被歸類為本公司一項非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第十四章項下的通知、公告及股東批准規定。鑒於出售義務將屬無條件，本公司擬就強制執行及向董事授出建議授權尋求股東事先批准。

待於股東特別大會上通過相關決議案後，建議授權將自該決議案獲通過日期起3個月有效。

11. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二二年七月十五日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍旺角太子道西193號新世紀廣場2期11樓1103室舉行，以(其中包括)考慮及酌情批准強制執行及向董事授出建議授權。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其上所印列之指示填妥，並於二零二二年七月十三日(星期三)上午十時三十分前或不遲於任何續會或延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，並於會上投票，在此情況下，先前交回之代表委任表格將被視為已撤回論。

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。

董事會函件

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於強制執行中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就將予提呈的有關強制執行及向董事授出建議授權的決議案放棄投票。

12. 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七月十二日(星期二)至二零二二年七月十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。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七月十一日(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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

13. 推薦建議

董事認為，申請強制執行以解決相關事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。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。

14. 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

二零二二年六月二十四日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之詳情於以下已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.newwaygroup.com.hk>)的文件內披露：

- (i) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零二二年四月二十七日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告第136至305頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701484_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零二一年四月二十九日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報第124至301頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902492_c.pdf)；及
- (iii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零二零年四月二十八日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第118至297頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801479_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二二年四月三十日(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110,600,000港元，包括(i)有抵押及有擔保銀行借款約92,700,000港元，以本集團位於香港及中國的土地及物業作抵押，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金額約209,000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金額約17,700,000港元。

於二零二二年四月三十日，本集團就租賃土地及樓宇以及汽車的未償還租賃付款約為53,400,000港元，包括(i)有抵押但無擔保租賃付款約18,000,000港元，乃以本集團的已付租金按金及汽車作抵押；及(ii)無抵押及無擔保租賃付款約35,400,000港元。

除上文所披露者及集團內公司間的負債外，於二零二二年四月三十日，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，亦無任何其他定期貸款或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、手頭現金及現金等值及當前可動用的融資）後，本集團可用的營運資金足以滿足本集團自本通函刊發日期起至少12個月之需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事知悉本集團之財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來概無出現任何重大不利變動。

5. 可能收購事項及可能出售事項對本集團盈利、資產及負債的影響

截至二零二一年十二月三十一日，本集團經審核綜合總資產及總負債分別約為1,156,300,000港元及324,250,000港元。

誠如本通函「董事會函件」所披露，可能收購事項將涉及本公司一間附屬公司出售該土地及本公司另一間附屬公司收購該土地。由於中清房地產的財務資料已併入本集團財務資料，中清房地產將該土地轉讓予本集團潛在競投人或中星國盛均不會對本集團整體產生財務影響，惟由於土地增值稅及增值稅等與拍賣相關的稅費資本化，預期本集團總資產將增加。本集團將不會因通過本集團潛在競投人或中星國盛進行的可能收購事項而錄得任何收益或虧損。

另一方面，倘可能出售事項中，該土地被售予本集團潛在競投人以外的中標人，該土地的最終投標價格現階段無法確定。假設可能出售事項落實及其已於二零二一年十二月三十一日發生，並假設中標人提供的最終投標價格與上限相等，預計(i)本集團經審核綜合總資產將減少至約1,150,300,000港元；及(ii)將不會對本集團經審核綜合總負債造成財務影響；及(iii)本集團將錄得約5,970,000港元的虧損，即最終投標價格(假設與上限相等)與該土地於二零二一年十二月三十一日的經審核賬面值淨值的差額。

6. 本集團之財務及經營前景

展望截至二零二二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、國家之間的政治動蕩、香港失業率的預期上升以及COVID-19的變種，將繼續給全球商業帶來不確定性，特別是香港的未來幾個月預期本集團將面臨各種逆境的挑戰。然而，隨著越來越多國家放寬防疫措施及國際航班限制，該等舉措對全球經濟復甦造成的積極影響屬合理預期。為應對複雜多變的形勢，本集團將審慎調整各業務分部的策略，以謹慎的方式多元化及拓展業務。

放貸業務

鑒於COVID-19持續蔓延及激烈的市場競爭引起經濟環境惡化，本集團將於擴大放貸業務貸款組合時承擔適當風險。本集團將繼續使用線上放貸平台吸引更多新客戶，並透過以審慎方式擴大貸款組合的方式，分配更多資源以擴大業務規模。

製造及銷售業務

印刷品製造及銷售業務將繼續面臨各種挑戰及機遇。隨著越來越多國家放寬防疫措施及對國際旅遊的限制，有關行動將刺激國內及跨國的經濟活動，並對全球經濟產生積極影響。然而，中國與其他國家之間的政治及經濟緊張局勢及俄羅斯與烏克蘭的戰爭可能會進一步加劇全球經濟的不確定性。以上所有因素可能會對中國製造產品的需求及供應造成負面影響。該等影響將繼續影響本集團的財務表現，並預期將於二零二二年持續，且可能對實現二零二二年的年度預算目標造成不利影響。

上述所有因素均會對有關業務的出口及國內銷售造成不同程度的影響。因此，本集團將審慎修訂其擴展該等市場分類的銷售策略，並預留足夠現金流量以應付任何超出預期的突發或長期不利情況。本集團將於二零二二年委聘更多海外銷售代理及參與更多海外及國內貿易展銷會，以接觸更多新客戶。另一方面，本集團亦會繼續為已擴充的生產線購置新的印刷機及配套設備，以提升生產效率及降低生產活動的不良比率。此外，亦會翻新廠房中的若干部分，並加強若干生產工序的自動化管理，以提升廠房的整體效率。

於二零二二年，製造及銷售業務將繼續以質量的管理和改善以及應收款項信貸控制為首要任務。同時，本集團將繼續預留特定的資源，以擴展利潤率較高的豪華包裝及紙類產品分類業務。儘管預期全球經濟將於二零二二年持續不明朗，本集團將把握此機會，在嚴格控制營運成本的同時，多元化發展至目標市場領域。

此外，為應付印刷行業所面對的挑戰及提高有關業務的盈利能力，本集團將繼續加強以下各方面的工作：(i)通過精簡工廠的生產流程提升效率及效益，以減少營運及生產導致的浪費情況；(ii)招聘人才、提供增值服務及持續提升技術基礎設施；(iii)採購替代材料、核實其質量及與供應商磋商更優惠的條款；(iv)擴大市場以涵蓋高價值產品，並探討與其他行業參與者長期合作或合資的機會，從而擴大工廠的產能；及(v)分配更多資源用於提升設施及招聘熟練技工，以滿足客戶的不同需求。本集團採納的所有策略將進一步鞏固其在未來數年應付未知挑戰的實力及核心競爭力。

音樂及娛樂業務

於二零一九年，本集團與獨立方訂立合約，合作製作海外知名選秀節目，並在中國大灣區拍攝有關節目。該選秀節目的製作因COVID-19而受到延誤，本集團及其合作夥伴預期於二零二三年恢復該選秀節目的製作工作，並推出更多有關推廣活動。同時，本集團將繼續投入財務資源製作及發行實體唱片，並（如適用）投資於中國及海外之潛在項目，以及透過收購或獲得其他歌曲母帶擁有人授出現有曲目之特許，以擴展音樂特許業務。

物業業務

如本通函「董事會函件」所載，本集團擬向人民法院申請啟動強制執行，以透過拍賣出售中清房地產於清遠持有的該土地。倘獲得股東批准且本集團潛在競投人成功贏得拍賣或在兩輪拍賣均告失效的情況下中星國盛接管該土地，本集團計劃開發該土地以興建附帶零售店舖及停車場的住宅樓宇。該等住宅單位的面積預期介乎70平方米至120平方米，該等住宅單位總建築面積預期約為17,000平方米。商業區及停車場的總建築面積預期約為1,600平方米。然而，該土地亦可能由其他獨立第三方成功投得，而在此情況下，將相應出售該土地。

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。首棟工業大廈的建築工程於二零二零年七月開始。中大清遠持有之工業園第一期之建築工程預期將於二零二二年完成，而第二期之建築工程正按計劃進行。

物業業務於二零二二年的首要任務為工業園的銷售及營銷。展銷中心於二零二二年四月開放，其更充分地展示產業園的概況。同時，本集團將委聘更多物業代理，以接觸更多位於清遠市及毗鄰清遠市之潛在客戶。本集團已與當地銀行合作，向對清城土地上的工業大廈或樓層有興趣的潛在客戶提供按揭計劃。為推動清城土地上的工業大廈的銷售，更多工作將於未來數月有條不紊地展開。

證券買賣及股權投資業務

本集團預計，由於全球經濟不穩定，於香港上市的股本證券公平值於可預見將來會持續波動。有鑑於此，在進行任何證券投資前，本集團將密切監察與潛在被投資方有關的市場概況及市場數據，並將於購入後關注投資表現以及以審慎方式對投資策略作出必要調整，以紓緩極端市場波動的影響。

貿易業務

本集團將繼續撥出更多資源，以擴大及發展香港、海外及中國的銷售團隊，並利用網上交易平台，以擴大客戶基礎及優化產品組合。

管理層對本集團之討論及分析

以下所載為截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度管理層對本集團之討論及分析，乃分別摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報。

(I) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

管理層與本集團業務有關的截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績及營運的討論及分析載列如下：

概覽

於截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九財政年度」），本集團面對各種市場挑戰及不明朗因素，包括但不限於美國與中國之間的貿易爭端及香港的政治動盪，對本集團大部分業務分類的營業額造成不利影響。有鑑於此，本集團分配更多財務資源開拓國內市場，並採取各種成本緊縮政策以降低營運成本，因此，與截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八財政年度」）相比，若干業務分類的業績有所改善。

來自持續經營業務之總收益和毛利率

於二零一九財政年度，本集團來自持續經營業務之總收益約為560,600,000港元，而毛利率約為27.1%。各業務分類對本集團來自持續經營業務之收益的貢獻如下：

	二零一九年 港元	佔總收益 概約百分比	二零一八年 港元 (經重列)	佔總收益 概約百分比
放貸業務	8,491,405	1.5%	7,197,071	1.2%
製造及銷售業務	490,000,611	87.4%	525,690,488	88.8%
音樂及娛樂業務	11,881,910	2.1%	18,133,494	3.1%
物業業務	7,310,989	1.3%	7,304,238	1.2%
貿易業務	42,900,332	7.7%	33,838,152	5.7%
總收益	<u>560,585,247</u>	<u>100.0%</u>	<u>592,163,443</u>	<u>100.0%</u>

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。在上海之融資租賃業務方面，二零一九財政年度並無進行任何交易，而本集團仍在物色具潛力之交易項目。

在香港之放貸業務方面，由於二零一九財政年度年中以來的政治動盪以及中美貿易爭端帶來的全球經濟下滑，本集團收緊了對授出新貸款的信貸控制政策，對本集團所授出新貸款的數量及金額產生了不利影響。儘管本集團如期收訖大部分利息收入，但其貸款組合於二零一九年十二月三十一日減少至約67,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：80,800,000港元)。於二零一九財政年度，貸款利息收入增加約18.0%至約8,500,000港元(二零一八財政年度：7,200,000港元)，主要由於二零一九財政年度的平均貸款金額較二零一八財政年度增加約14.6%。放貸業務的分類業績減少約12.6%至3,700,000港元(二零一八財政年度：4,200,000港元)，主要由於二零一九財政年度的減值虧損約1,300,000港元(二零一八財政年度：無)。由於大部分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。

製造及銷售業務

於二零一九財政年度，製造及銷售業務繼續採取與二零一八財政年度相同的策略，包括：(i)繼續削減成本，以及提高中國廠房的效率和產品質素；及(ii)將銷售網絡擴展至利潤率較高的客戶。於二零一九財政年度，本集團進一步將其銷售活動擴展至中國的新市場。為滿足客戶嚴格的質量要求，本集團投入更多財務資源用於：(i)購置新機器以取代勞動密集型工作流程及老化機器，並提高產能及效率；及(ii)翻新及重組中國深圳工廠不同生產線的生產區，以提高效率及效益，並縮短各工序間的交付時間。

二零一九財政年度的分類收益減少約6.8%至490,000,000港元(二零一八財政年度：約525,700,000港元)，主要由於若干現有海外及國內客戶的訂單減少所致。特別是，包裝及購物紙袋的訂單分別減少約22.0%及24.3%。然而，該減少部分被標籤印刷銷售額增加約6.5%所抵銷。

二零一九財政年度的分類溢利大幅增加約420.8%至約14,500,000港元(二零一八財政年度：約2,800,000港元)。二零一九財政年度的分類利潤率增至約3.0%(二零一八財政年度：約0.5%)。

音樂及娛樂業務

二零一九財政年度的分類收益減少約34.5%至11,900,000港元(二零一八財政年度：約18,100,000港元)，而分類虧損約為7,200,000港元(二零一八財政年度：約2,800,000港元)。

分類虧損由二零一八財政年度的15.6%進一步惡化至二零一九財政年度的60.3%，主要由於二零一九財政年度演唱會和表演投資虧損及實體唱片製作成本增加。

物業業務

物業發展業務

於二零一九財政年度，本集團透過出售一家全資附屬公司完成出售其於四川英華房地產有限公司的16.67%權益。出售附屬公司的收益約為11,800,000港元，惟部分被金融衍生工具的公平值虧損約6,700,000港元所抵銷。於二零一九財政年度，出售事項之財務影響淨額約為5,100,000港元。

關於中清房地產持有的土地，中星國盛於二零一九年五月再次向人民法院提交申請，要求進一步延長凍結令的期限。凍結令的延長期限從二零一九年五月十三日開始，將於二零二二年五月十二日結束。本集團將密切關注中國清遠市的房地產市場及發展計劃，並在必要時採取進一步行動。本集團仍在尋求機會出售該土地。

迷你倉業務

於二零一九年十二月三十一日，倉庫單位出租率大幅跌至約61%（二零一八年十二月三十一日：約83%）。

於二零一九財政年度，為符合有關政府當局所訂的安全規定，粉嶺大廈的地下及一樓正進行翻新。於二零一九年十二月三十一日，地下及一樓的翻新已完成，有待有關政府部門進行最後檢查，由於爆發COVID-19疫情，預計檢查時間將被推遲。由於一樓的倉庫單位較地下多，於翻新期間，更多倉庫單位未能出租，因此出租率受到影響。

辦公室租賃業務

於評估香港觀塘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

來自位於香港元朗的一項商用物業（「元朗物業」）之租賃收益與二零一八財政年度相比維持穩定。物業業務約60.7%收益乃產生自元朗物業。

於二零一九財政年度，位於中國北京的商業物業（「北京物業」）被租賃予一名獨立第三方，二零一九財政年度的租金收入約為725,000港元。

於二零一九財政年度，公平值虧損約18,000,000港元（二零一八財政年度：公平值收益約10,900,000港元）入賬列作本集團「其他收益及虧損」。公平值虧損主要由於元朗物業市值下跌所致，原因是二零一九財政年度下半年香港的政局動盪。

貿易業務

來自貿易業務之收益大幅增至約42,900,000港元（二零一八財政年度：約33,800,000港元）。二零一九財政年度分類利潤率亦改善至約15.4%（二零一八財政年度：6.5%）。

證券買賣及股本投資業務

於二零一九年十二月三十一日，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」）之股本工具及透過損益按公平值列賬（「透過損益按公平值列賬」）之金融資產約為82,700,000港元（二零一八年十二月三十一日：約114,100,000港元）。於二零一九財政年度，本集團就香港上市證券買賣投資錄得公平值虧損約15,200,000港元（二零一八財政年度：約35,500,000港元）、已變現虧損約537,000港元（二零一八財政年度：約8,600,000港元）及股息收入約1,100,000港元（二零一八財政年度：約2,800,000港元）。

遊戲分銷業務

經深入研究本業務分類的投資回報及本集團各分類之間的資源分配後，本集團於二零一九財政年度終止本業務的營運並於本集團綜合財務報表內將其分類為已終止經營業務。

流動資金、資本資源及資本架構

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動比率、速動比率及資本負債比率分別為2.6、2.3及18.5。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款以及現金及現金等值約為232,200,000港元及借貸總額約為164,000,000港元。

總借貸包括：(i)應付一家關連公司款項；(ii)銀行借款；(iii)應付一家附屬公司一名非控股股東款項；及(iv)租賃負債。應付一家關連公司款項為無抵押、須於五年後支付，並按介乎18%至20%的固定年利率計息。有抵押銀行借款須於五年內支付，並按香港銀行同業拆息加1.25%至2.5%之年利率計息。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。租賃負債按介乎4.4%至5.4%的增量借貸利率計息。

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

於二零一九年十二月三十一日，流動比率及速動比率顯示充足的現金流量及穩定的流動資金狀況。然而，該等比率下調，乃由於：(i)銀行借款增加，以為製造及銷售業務的日常營運提供資金；(ii)本集團於二零一九財政年度保持較低存貨水平；(iii)放貸業務中應收貸款減少；及(iv)主要由於於二零一九年十二月三十一日公平值虧損導致透過損益按公平值列賬之金融資產減少。

於二零一九年十二月三十一日，本集團資本負債比率由11.3%增至18.5%，主要由於二零一九財政年度採納新會計準則香港財務報告準則第16號「租賃」產生租賃負債約54,600,000港元。倘不計入租賃負債，與二零一八年十二月三十一日相比，本集團資本負債比率維持穩定。

本集團一般以內部產生之現金流量，以及從香港及中國獲得的銀行融資為業務營運撥資。經計及預期內部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。本集團將繼續秉承其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，以把握任何潛在商機。

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二零一九財政年度並無重大波動。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重大不利影響（如有）。本集團將考慮於必要時採用合適對沖方案。於二零一九財政年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零一九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

於二零一九財政年度，本集團物業、廠房及設備之資本開支約為66,700,000港元。二零一九財政年度的資本開支主要來自購置中國生產業務所用之機器、中國深圳兩間工廠的翻新工程及中國清遠市工業用地的建設工程。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就購置物業、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20,300,000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、廠房及設備購置作出任何資本承擔。本集團預期以內部資源為資本承擔提供資金。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約217,000,000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融資之擔保。除上述者外，本集團於二零一九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二零一九財政年度內並無任何變動。

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有約1,520名（二零一八年十二月三十一日：約1,600名）全職僱員。於二零一九財政年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為173,000,000港元（二零一八財政年度：約175,300,000港元）。

本集團薪酬方案的構成一般參考市況及僱員資歷而釐定，而員工之獎勵待遇（包括酌情花紅）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。

(II) 截至二零二零年十二月三十一日止年度

管理層與本集團業務有關的截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績及營運的討論及分析載列如下：

概覽

於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財政年度」），COVID-19疫情爆發，全球經濟受到不同程度的嚴重影響，對本集團造成重大不利影響。跨境旅遊限制、國家及城市封鎖及實施居家政策，迅速改變全球人民的消費模式。經濟疲弱加上失業率上升，進一步削弱所有人的消費意欲，故難免波及本集團所有業務分類之營業額及分類業績。同時，本集團已加緊努力發展位於中國清遠市之工業園項目。

來自持續經營業務之總收益及毛利率

於二零二零財政年度，本集團來自持續經營業務之總收益約為532,700,000港元，而毛利率約為25.0%。各業務分類對本集團來自持續經營業務之收益的貢獻如下：

	二零二零年 港元	佔總收益 概約百分比	二零一九年 港元	佔總收益 概約百分比
放貸業務	6,756,759	1.3%	8,491,405	1.5%
製造及銷售業務	486,079,273	91.2%	490,000,611	87.4%
音樂及娛樂業務	4,071,062	0.8%	11,881,910	2.1%
物業業務	4,880,323	0.9%	7,310,989	1.3%
貿易業務	30,887,078	5.8%	42,900,332	7.7%
總收益	<u>532,674,495</u>	<u>100.0%</u>	<u>560,585,247</u>	<u>100.0%</u>

放貸業務

在中國上海之融資租賃業務於二零二零財政年度並無進行任何交易，而本集團仍在物色具潛力的交易項目。

在香港之放貸業務方面，COVID-19爆發令香港經濟環境惡化，繼而對本集團授出的新貸款數量及金額造成負面影響。儘管本集團能夠如期收訖大部分利息收入，截至二零二零年十二月三十一日，其貸款組合減少至約29,600,000港元(二零一九年十二月三十一日：67,600,000港元)。於二零二零財政年度，貸款利息收入減少約20.4%至約6,800,000港元(二零一九財政年度：8,500,000港元)，主要原因是二零二零財政年度的貸款組合減少。

放貸業務之分類虧損為26,900,000港元(二零一九財政年度：分類溢利為3,700,000港元)，主要原因是二零二零財政年度錄得減值虧損約30,600,000港元(二零一九財政年度：1,300,000港元)。目前已就兩筆未償還貸款作出減值虧損約30,600,000港元，本金及由此產生的利息均遭拖欠。兩項貸款均以個人擔保及／或一家於香港註冊成立並主要於中國從事物業發展業務之公司之股份押記作抵押。於二零二零財政年度，由於COVID-19爆發，上述貸款的借款人的財務狀況轉壞，導致彼等無法如期償還本金及由此產生的利息。本集團向該等借款人發出繳款通知書，並積極與彼等磋商以達致可行的解決方案。撇除上述減值虧損，二零二零財政年度的分類利潤率為55%(二零一九財政年度：59%)。由於大部分應收貸款均以內部資源撥付，而放貸業務的日常營運僅需要有限的人手，故本集團可維持較低的營運成本，並相應達致較高的利潤率。

製造及銷售業務

本分類乃指：i)服務全球各地客戶的印刷產品(如包裝盒、標籤、紙製品及購物紙袋)製造及銷售業務；及ii)服務香港客戶的外科口罩製造及銷售業務。分類收益減少約0.8%至486,100,000港元(二零一九年：約490,000,000港元)，而分類溢利減少29.6%至約10,200,000港元(二零一九年：約14,500,000港元)。

印刷產品製造及銷售

於二零二零財政年度，製造及銷售業務經歷非常困難及充滿挑戰的環境。COVID-19爆發令全球經濟活動放緩，並削弱消費意欲，直接影響市場對本集團印刷產品的需求。為應付嚴峻的經濟狀況，本集團：(i)於評估翻新工廠及購置機器的資本投資時格外審慎；(ii)分配資源至自動化製造功能，以減少所需人手；(iii)加強與海外及本港客戶的合作，以獲取市場最新資訊及客戶意見，從而優化產品品質及為優越客戶提供更多增值服務；(iv)繼續完善產品組合，並更加努力擴大較高利潤率產品的銷售網絡；及(v)審慎儲備及規劃資源，以滿足疫情受控後預期對印刷產品的激增需求。

該項業務於二零二零財政年度的分類收益減少約2.1%至479,800,000港元(二零一九財政年度：約490,000,000港元)，主要原因是塑膠印刷產品及購物紙袋的訂單減少，惟部分被向現有海外客戶銷售的紙製品增加所抵銷。該業務於二零二零財政年度的分類溢利減少約9.1%至約13,200,000港元(二零一九財政年度：約14,500,000港元)。

外科口罩製造及銷售

本集團於二零二零財政年度開展新業務，即製造及銷售外科口罩。本集團已建立兩條生產線，而粉嶺大廈其中半層樓面已翻新成供此業務使用的清潔車間。此業務的收益約為6,300,000港元，而虧損則約為3,000,000港元。

音樂及娛樂業務

二零二零財政年度的分類收益大幅減少約65.7%至4,100,000港元(二零一九財政年度：約11,900,000港元)，而二零二零財政年度的分類虧損則約為8,500,000港元(二零一九財政年度：約7,200,000港元)。

物業業務

物業發展業務

於二零二零財政年度，本集團並未就土地採取進一步行動。本集團將密切關注清遠的房地產市場及發展計劃，並在必要時採取進一步行動。本集團仍在尋求機會出售土地。

本集團透過中大清遠擁有總面積約208,000平方米的清城土地，並計劃在其上興建一個生物醫藥產業園，當中包括多幢工業大廈、商業大廈、公寓及宿舍。建於其上的樓宇擬租賃或出售予生物醫學行業的研究機構及相關企業。該計劃於二零二零年三月獲廣東清遠高新技術產業開發區管理辦公室批准，並得到清遠市政府大力支持。

第一幢工業大廈於二零二零年七月動工，建築面積約為22,000平方米，佔地塊規劃建築面積約5%。於二零二零年十二月三十一日，根據中大清遠委聘的獨立建設監理公司編製的監理報告，已完成約10.5%的建築工程。首幢工業大廈的建築工程預期將於二零二一年四月底前完成，而相應的銷售及營銷活動則已於二零二一年農曆新年前展開，而本集團正積極與若干潛在買家及租戶磋商條款。

迷你倉業務

於二零二零年十二月三十一日，由於香港經濟環境惡化，倉庫單位出租率進一步下降至約57%（二零一九財政年度：約61%）。物業業務收益約36.9%來自迷你倉業務。

自二零一八財政年度以來，為符合有關政府當局所訂的安全規定，粉嶺大廈的地下及一樓已進行翻新。於二零二零年十二月三十一日，翻新工程已完成，有待相關政府機關進行最終檢查，惟預期將因COVID-19而進一步延遲。

物業租賃及投資

於二零二零財政年度，由於COVID-19爆發對經濟帶來不利影響，本集團向元朗物業的租戶提供租金優惠合共1,295,000港元。物業業務約53.1%收益乃產生自元朗物業。

於二零二零財政年度，北京物業已出租予一名獨立第三方，年度租金收入約為490,000港元。

於二零二零財政年度，公平值虧損約9,900,000港元(二零一九財政年度：公平值虧損約18,000,000港元)入賬列作本集團「其他收益及虧損」。

貿易業務

來自貿易業務的收益大幅減少至約30,900,000港元(二零一九財政年度：約42,900,000港元)，而分類利潤率下降至約5.4%(二零一九財政年度：15.4%)。

證券買賣及股本投資業務

於二零二零年十二月三十一日，透過其他全面收入按公平值列賬之本集團股本工具及透過損益按公平值列賬之本集團金融資產約為40,900,000港元(二零一九年十二月三十一日：約82,700,000港元)。於二零二零財政年度，本集團就香港上市證券投資錄得公平值虧損約32,500,000港元(二零一九財政年度：約15,200,000港元)、已變現虧損約5,700,000港元(二零一九財政年度：約537,000港元)及股息收入約529,000港元(二零一九財政年度：約1,100,000港元)。

流動資金、資本資源及資本架構

本集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率、速動比率及資本負債比率分別為2.6、1.9及18.1。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款以及現金及現金等值約為228,900,000港元及借貸總額約為150,200,000港元。

借款總額包括：(i)應付一家關連公司款項；(ii)銀行借款；(iii)應付一家附屬公司一名非控股股東款項；及(iv)租賃負債。應付一家關連公司款項為無抵押、須於五年後支付，並按介乎18%至20%的固定年利率計息。有抵押銀行借款須於兩年內支付，並按香港銀行同業拆息加1.25%至2.5%之年利率計息。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。租賃負債按介乎4.4%至5.4%的增量借款年利率計息。

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

於二零二零年十二月三十一日，流動比率及速動比率顯示充足的現金流量及穩定的流動資金狀況。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率由18.5%下降至18.1%，主要由於本集團借款總額減少所致。本集團借款總額減少的主要原因是償還銀行定期貸款所致。

本集團一般以內部產生之現金流量，以及從香港及中國獲得的銀行融資為業務營運撥資。經計及預期內部產生的資金及可供動用的銀行融資，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。本集團將秉承其審慎理財政策以管理現金結餘，從而維持穩健的流動資金，以把握任何潛在商機。

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二零二零財政年度並無重大波動。管理層將密切監察人民幣之匯率風險，並識別其對本集團中國業務可能造成之重大不利影響（如有）。於二零二零財政年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零二零年十二月三十一日亦無任何尚未平倉之對沖工具。本集團將考慮按需要採用合適對沖方案。

資本開支

於二零二零財政年度，本集團物業、廠房及設備以及待售發展中物業之資本開支分別約為48,300,000港元及約4,600,000港元。二零二零財政年度的資本開支主要來自購置中國生產業務所用之機器、中國深圳一間工廠的翻新工程及中國清遠市工業園區的施工工程。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就購置物業、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2,500,000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、廠房及設備購置作出任何資本承擔。本集團預期將以內部資源撥付資本承擔。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約205,400,000港元之租賃樓宇及投資物業質押，以作為本集團獲授之若干投資物業之按揭貸款及一般銀行融資之擔保。除上述者外，本集團於二零二零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二零二零財政年度內並無任何變動。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有約1,460名全職僱員。於二零二零財政年度，員工總成本(包括董事薪酬)約155,200,000港元。

本集團薪酬方案一般是參照市況及僱員資歷而釐定，而員工之獎勵待遇（包括酌情花紅）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。

(III) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

與本集團業務有關的截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績及營運的管理層討論及分析載列如下：

概覽

於截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一財政年度」），本集團的業務活動持續受到COVID-19疫情的影響，其亦對全球經濟產生一定程度的影響。隨著大規模接種疫苗，加上越來越多國家開始放寬防疫措施，從而推動二零二一財政年度全球消費市場的增長。儘管國與國之間的跨境旅行限制及若干主要貨櫃碼頭因COVID-19爆發而導致國際運輸出現延誤的情況於二零二一財政年度仍然持續，但全球經濟在新常態環境下逐步恢復。本集團大部分業務分類的營業額均有所改善。同時，本集團於二零二一財政年度開始發展位於中國清遠市之產業園項目，而第二期工程已經開始。產業園的銷售及營銷活動已於二零二一財政年度展開，並分配更多營銷資源以推動二零二二年的銷售。

總體收益及毛利率

於二零二一財政年度，本集團的總收益約為623,600,000港元，毛利率約為17.4%。各業務分類對本集團收益的貢獻如下：

	二零二一年 港元	佔總收益 概約百分比	二零二零年 港元	佔總收益 概約百分比
放貸業務	1,920,242	0.3%	6,756,759	1.3%
製造及銷售業務	579,682,944	93.0%	486,079,273	91.2%
音樂及娛樂業務	4,387,349	0.7%	4,071,062	0.8%
物業業務	4,477,272	0.7%	4,880,323	0.9%
貿易業務	33,108,915	5.3%	30,887,078	5.8%
總收益	<u>623,576,722</u>	<u>100%</u>	<u>532,674,495</u>	<u>100.0%</u>

放貸業務

在上海之融資租賃業務於二零二一財政年度並無任何交易，本集團仍在物色具潛力的交易項目。

就香港的放貸業務而言，持續蔓延的COVID-19令香港的經濟發展惡化，由此產生的激烈市場競爭繼而對本集團授出的新貸款的數目及金額產生不利影響。於二零二一財政年度授出之新借貸總額約為4,300,000港元，而本集團貸款組合之平均貸款利率介乎13%至37%。儘管本集團能夠如期收訖大部分利息收入，截至二零二一年十二月三十一日，貸款組合減少至約9,100,000港元（二零二零年十二月三十一日：29,600,000港元）。於二零二一財政年度，貸款利息收入減少約71.6%至約1,900,000港元（二零二零財政年度：6,800,000港元），主要由於二零二一財政年度貸款組合數目減少所致。放貸業務之分類溢利約為47,000港元（二零二零財政年度：分類虧損26,900,000港元），出現改善的主要原因是二零二一財政年度並無減值虧損（二零二零財政年度：30,600,000港元）。於二零二一財政年度，分類溢利相對較低，乃由於：(i)貸款利息收入大幅減少，導致僅可支付放貸業務產生的開支；及(ii)為進一步加強網上放貸平台，導致二零二一財政年度的經營開支增加。

本集團存在信貸集中風險，原因是應收貸款總額約7,320,000港元（二零二零財政年度：31,719,306港元）的80%（二零二零財政年度：52%）乃結欠自三名（二零二零財政年度：兩名）獨立第三方。

對於以位於香港之物業作擔保總額為9,115,671港元（二零二零財政年度：27,429,434港元）的應收貸款，鑒於抵押品之公允值較相關應收貸款賬面值為高，本公司董事認為違約損失率屬低水平。由於此等抵押品的緣故，本集團並無就該等應收貸款確認虧損撥備。於二零二一年十二月三十一日，賬面總值22,612港元（二零二零財政年度：6,312,852港元）的應收貸款並無擔保。

於二零二零年十二月三十一日，賬面總值為27,760,367港元之應收貸款乃以借款人直接控股公司的全部已發行股本作抵押及由借款人之最終實益擁有人的兒子作擔保。於二零二零財政年度，此應收貸款的合約方拖欠還款且於二零二一財政年度並無償還未償還款項。本集團管理層認為，於二零二零財政年度，此應收貸款的信貸風險大大增加。有鑒於此，於二零二零財政年度，管理層開始評估該應收貸款的預期信貸虧損，由十二個月預期信貸虧損變成全期預期信貸虧損。鑒於違約概率及可收回的質押金額（預計數額不大），於二零二零財政年度錄得減值虧損26,549,287港元。

於二零二零財政年度，有賬面總值3,958,939港元的合約方拖欠還款，且於二零二零財政年度並無償還未償還款項。鑒於債務人持續拖欠還款，於二零二零財政年度就出現信貸減值的債務人確認3,828,939港元的減值虧損。另外，於二零二一年財政年度，本集團已就餘下的應收貸款確認減值撥備撥回淨額183,063港元（二零二零財政年度：減值撥備淨額176,015港元）。

製造及銷售業務

分類收益增加約19.3%至579,700,000港元(二零二零財政年度：約486,100,000港元)，而分類虧損約為16,500,000港元(二零二零財政年度：約10,200,000港元)。

製造及銷售印刷產品

於二零二一財政年度，製造及銷售業務繼續經歷極其困難及充滿挑戰的環境。COVID-19在不同國家持續蔓延，阻礙了全球經濟復甦，各國政府無法放寬對跨國旅遊及經濟活動的限制。此外，中國若干貨櫃碼頭於二零二一財政年度爆發COVID-19，導致國際貨運暫時停航，令產品延遲運往海外，並大幅推高運輸成本。貨運暫停及貨櫃短缺增加了本集團的營運成本，故向海外客戶收回應收款項亦有延遲。儘管二零二一財政年度經濟活動尚未恢復，本集團製造及銷售印刷產品的收益仍受惠於全球商品及服務需求的增加，而有關需求於二零二零年備受不利影響。

於二零二一財政年度，該業務之分類收益增加約20.6%至578,400,000港元(二零二零財政年度：約479,800,000港元)，主要由於來自海外及國內客戶之各類印刷產品之銷售訂單增加所致。二零二一財政年度錄得分類虧損約10,600,000港元(二零二零財政年度：約13,200,000港元)。

製造及銷售外科口罩

本集團於二零二零年設立此細分分類，並於粉嶺大廈內營運。該業務的於二零二一財政年度的收益約為1,300,000港元(二零二零財政年度：約6,300,000港元)。二零二一財政年度虧損約為5,900,000港元(二零二零財政年度：約3,000,000港元)。於全面檢討財務表現及現行市場供求後，管理層於二零二一財政年度停止製造外科口罩。

音樂及娛樂業務

分類收益增加約7.8%至4,400,000港元(二零二零財政年度：約4,100,000港元)，而二零二一財政年度分類虧損約為4,500,000港元(二零二零財政年度：約8,500,000港元)。

於二零二一財政年度，該分類的業務活動持續受到COVID-19的影響，因為香港及大灣區其他地區的演出、演唱會以及戶外活動的數量相當有限。就已訂約的知名海外選秀節目推出及製作的首場演出將進一步押後至二零二三年。

物業業務

物業發展業務

於二零二一財政年度，本集團並未就土地採取進一步行動。多年來董事會不時考慮對中清房地產展開強制執行以將土地拍賣出售的可能性及合適時機。經評估清遠市之市況、政府政策及近期的發展項目以及本集團之專業知識及財務資源後，董事會認為此乃開始強制執行之合適時機。有關強制執行的其他詳情已於本通函「董事會函件」中披露。

本集團透過中大清遠擁有總面積約208,000平方米的清城土地，並計劃在其上興建一個產業園區，當中包括多幢工業大廈、商業大廈、公寓及宿舍。有關樓宇擬用於租賃或出售。該計劃於二零二零年三月獲廣東清遠高新技術產業開發區管理辦公室批准，並得到清遠市政府大力支持。

第一幢工業大廈於二零二零年七月動工，建築面積約為22,000平方米，佔地塊規劃建築面積約5%。於二零二一年十二月三十一日，根據中大清遠委聘的獨立建設監理公司編製的監理報告，已完成約89.5%的建築工程。第一幢工業樓宇的建築工程預期於二零二二年竣工。本集團已於二零二一年七月向相關政府機關提交第二期發展計劃，預期建築面積約為118,000平方米，佔地塊規劃建築面積約28%。第二期發展將包括19幢工業大廈及若干附屬建築物。相應的預售及市場推廣活動自二零二一財政年度第四季度開始，而本集團已於二零二一財政年度委任若干物業代理銷售及租賃工業大廈。截至二零二一年十二月三十一日，本集團並無訂立任何臨時買賣協議。本集團將於二零二二年上半年推出更廣泛的銷售及營銷活動。

迷你倉業務

截至二零二一年十二月三十一日，迷你倉業務的所有租賃協議已終止。於二零二一財政年度，物業業務約35.4%的收益來自迷你倉業務。

物業租賃及投資

於二零二一財政年度，由於COVID-19持續蔓延，對經濟產生不利影響，本集團向元朗物業的租戶提供租金優惠合共2,100,000港元。物業業務約55.1%收益乃產生自元朗物業。

於二零二一財政年度，北京物業已出租予一名獨立第三方，年度租金收入約為427,000港元。

於二零二一財政年度，公平值收益約46,800,000港元(二零二零財政年度：公平值虧損9,900,000港元)入賬列作本集團的「其他收益及虧損」。

貿易業務

貿易業務的收益增加至約33,100,000港元(二零二零財政年度：約30,900,000港元)，而於二零二一財政年度則錄得分類虧損約3,100,000港元(二零二零財政年度：分類溢利約1,700,000港元)。

證券買賣及股本投資業務

於二零二一年十二月三十一日，透過其他全面收入按公平值列賬之本集團股本工具及透過損益按公平值列賬之本集團金融資產約為47,300,000港元(二零二零年十二月三十一日：約40,900,000港元)。於二零二一財政年度，本集團就香港上市證券投資錄得公平值虧損約2,700,000港元(二零二零財政年度：約32,500,000港元)、已變現虧損約27,000港元(二零二零財政年度：約5,700,000港元)及股息收入約970,000港元(二零二零財政年度：約529,000港元)。

於二零二一財政年度出售一間附屬公司

於二零二一年十月二十一日，中大印刷集團有限公司(「**中大印刷**」，本公司全資附屬公司)、SP (BVI) 1 Limited(「**買方**」)及Supreme Cycle Inc.(本公司全資附屬公司)訂立臨時買賣協議，據此，中大印刷有條件同意出售及買方有條件同意購買中大投資管理有限公司(「**中大**」)的全部已發行股份，初步購買價為231,000,000港元(可予調整)(「**出售事項**」)。中大的主要資產為粉嶺大廈。

於二零二二年一月七日舉行的本公司股東特別大會上，本公司股東批准出售事項，且出售事項已於二零二二年一月二十八日完成。完成後，本公司不再於中大擁有任何權益，而中大不再為本公司附屬公司。

有關出售事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十一日及二零二二年一月二十八日的公告及本公司日期為二零二一年十二月十七日之通函。

流動資金、資本資源及資本架構

本集團於二零二一年十二月三十一日的流動比率、速動比率及資本負債比率分別為2.3、1.5及17.1。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款以及現金及現金等值約為149,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：約228,900,000港元），借款總額約為142,200,000港元（二零二零年十二月三十一日：約150,200,000港元）。

借款總額包括：(i)應付一間關連公司款項；(ii)銀行借款；(iii)應付一間附屬公司一名非控股股東款項；及(iv)租賃負債。應付一間關連公司款項為無抵押、須於五年後償還及按18%的固定年利率計息。有抵押銀行借款須於一年內償還，並按香港銀行同業拆息加1.25%至2.5%的年利率計息。應付一間關連公司一名非控股股東之款項為無抵押、免息及須按要求償還。租賃負債按介乎2.2%至5.4%的增量借款年利率計息。

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

截至二零二一年十二月三十一日，流動比率及速動比率顯示充足的現金流量及穩定的流動資金狀況。於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產負債比率由18.1%下降至17.1%，主要由於本集團借款總額減少所致。本集團借款總額減少的主要原因是償還銀行定期貸款所致。

本集團一般以內部產生之現金流量，以及從香港及中國獲得的銀行融資作為業務營運資金。經計及預期內部產生的資金及可供動用的銀行融資，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。本集團將繼續秉承其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，以把握任何潛在商機。

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二零二一財政年度並無重大波動。管理層將密切監察人民幣之匯率風險，並識別其對本集團中國業務可能造成之重大不利影響（如有）。於二零二一財政年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，於二零二一年十二月三十一日亦無任何尚未平倉之對沖工具。本集團將考慮按需要採用合適對沖方案。

資本開支

於二零二一財政年度，本集團物業、廠房及設備以及待售發展中物業之資本開支分別約為24,700,000港元（二零二零財政年度：約48,300,000港元）及約68,500,000港元（二零二零財政年度：4,600,000港元）。二零二一財政年度的資本開支主要來自購置中國生產業務所用之機器、從租賃辦公室及倉庫增加使用權資產及中國清遠市產業園區的施工工程。

資本承擔

截至二零二一年十二月三十一日，本集團就購置物業、廠房及設備及中國清遠市工業園之施工工程之已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為269,100,000港元（二零二零年十二月三十一日：約2,500,000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、廠房及設備購置作出任何資本承擔。本集團預期以內部資源為資本承擔提供資金。

或然負債

截至二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產質押

截至二零二一年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約252,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：約205,400,000港元)之租賃樓宇及投資物業質押，以作為本集團獲授之若干投資物業按揭貸款及一般銀行融資之擔保。除上述者外，本集團截至二零二一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二零二一財政年度並無任何變動。

人力資源

截至二零二一年十二月三十一日，本集團共有約1,320名全職僱員(二零二零年十二月三十一日：約1,400名)。於二零二一財政年度，員工總成本(包括董事薪酬)約176,400,000港元(二零二零財政年度：約155,200,000港元)。

本集團薪酬方案一般參照市況及僱員資歷而釐定，而員工之獎勵待遇(包括酌情花紅)通常每年按照本集團及員工的表現進行檢討。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。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該土地於二零二二年四月三十日市值的意見發出之函件及估值報告全文，以供載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關： 位於中華人民共和國廣東省清遠市清城區東城街道蓮塘村民委員會的兩幅土地(地塊編號為B19001-1*1及B19001-2*1)

茲遵照中星集團控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之上述物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於二零二二年四月三十日「估值日期」之價值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成估值報告之一部分)識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

根據 貴集團中國法律顧問廣東聯睿律師事務所（「**中國法律顧問**」）對該物業出具的法律意見，該物業正被法院查封，並等待進一步清算，故該物業的轉讓或用作抵押存在障礙。因此，由於目前對可轉讓性的限制，吾等於估值日期並無賦予該物業任何商業價值。

吾等之估值乃假設擁有人以現狀在公開市場上出售物業，而並無受益於可能影響物業價值之遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。吾等之估值並無假設任何形式之強行出售情況。此外，吾等獲 貴集團告知，除本報告另有指明外，物業不受任何選擇權或優先購買權所規限，而該等選擇權或優先購買權會涉及或影響物業出售。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或所結欠之債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國之物業之業權文件副本。吾等並無查證有關文件之正本以核證擁有權及確定是否存在並無顯示於交予吾等之副本中之任何修訂。於吾等之估值過程中，吾等已依賴 貴集團及中國法律顧問就物業之業權提供之意見。

該物業於二零二二年四月期間由陳紅星先生視察，彼為中國資產評估協會會員註冊資產評估師，於中國物業視察方面擁有7年經驗。吾等已完成對物業外部及（在可行情況下）及內部的視察。在吾等的視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法報告該等物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等概無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地量度，以證實物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附之物業估值報告所載之尺吋、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料得出，故此僅為約數。

再者，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或條件是否合適，是否存在污染以及是否為將來的發展提供適合設施。吾等的估值乃假設此等方面均為符合且發展期間不會產生額外開支或出現延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就該物業的業權編製所提供的資料，並信納有關下列事項的通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告的任何假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準2020、國際估值準則委員會刊發的國際評估準則（於二零二二年一月三十一日生效）（如適用）所載的所有規定以及公認估值程序及慣例。

滙鋒評估有限公司先前曾參與該物業的估值，而龔仲禮先生自二零二一年起已為該物業估值的簽名人。 貴集團於上年度應付的總費用相對滙鋒評估有限公司的總費用收入甚微。就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

吾等的估值僅根據於估值日期當時的經濟、市場和其他狀況及截至該日吾等可獲得的資料而編製。吾等注意到冠狀病毒病(COVID-19)疫情的爆發已嚴重破壞世界各地的經濟活動。吾等不確定干擾將持續的時間以及其影響經濟的程度，且其可能導致波動性和不確定性，以致吾等估值所採用的輸入參數和假設可能會在短期內發生重大且出乎意料的變化。因此，應注意，估值日期之後的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變化或其他情況均可能影響估值日期之後該物業的價值。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的物業估值報告。

此 致

香港
九龍旺角
太子道西193號
新世紀廣場2期
11樓1103室及1105-1111室
中星集團控股有限公司

董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS、MHKIS、RPS (G.P.)、RICS註冊估值師、MCIREA
謹啟

二零二二年六月二十四日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日 現況下的資本值
位於中國廣東省清遠市清城區東城街道蓮塘村民委員會的兩幅土地(地塊編號為B19001-1*1及B19001-2*1)	<p>該物業位於清遠市清城區附城大道西南側海怡路和金碧路之間的路段內，包括一個由兩塊相近鄰土地(地塊編號為B19001-1*1及B19001-2*1)組成的不規則形狀的地盤，地盤總登記面積約為5,853.40平方米，擬開發為一個總建築面積約18,680.90平方米(見下文附註iv)至vi)的住宅發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年十二月二十六日屆滿，作城鎮住宅用途。</p>	據 貴集團告知，於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註v)、vi)及viii))

附註：

- i) 根據清遠市人民政府簽發的日期均為二零一一年十月二十八日的兩份國有土地使用權證(清遠市國用(2011)第01593號及清遠市國用(2011)第01594號)，該物業的土地使用權已授予清遠市中清房地產開發有限公司(「中清房地產」，為 貴公司非全資附屬公司)，地盤總登記面積約為5,853.40平方米，年期於二零五四年十二月二十六日屆滿，作城鎮住宅用途。
- ii) 根據張偉強及張竟(統稱「出讓人」)與中清房地產於二零一一年訂立的《土地使用權出讓合同書》，出讓人同意將部分物業的土地使用權轉讓予中清房地產。合同書約定的主要條件概述如下：
- (a) 位址 : 清遠市清城區東城街道蓮塘村民委員會
- (b) 地塊編號 : B19001-1
- (c) 地盤面積 : 3,466.67平方米
- (d) 土地用途 : 混合住宅
- (e) 土地出讓代價 : 人民幣5,210,405元
- (f) 土地使用年期 : 43年
- (g) 土地年期到期日 : 二零五四年十二月二十六日

- iii) 根據出讓人與中清房地產於二零一一年訂立的《土地使用權出讓合同書》，出讓人同意將餘下部分物業的土地使用權轉讓予中清房地產。合同書約定的主要條件概述如下：
- (a) 位址 : 清遠市清城區東城街道蓮塘村民委員會
 - (b) 地塊編號 : B19001-2
 - (c) 地盤面積 : 2,386.73平方米
 - (d) 土地用途 : 混合住宅
 - (e) 土地出讓代價 : 人民幣3,587,255元
 - (f) 土地使用年期 : 43年
 - (g) 土地年期到期日 : 二零五四年十二月二十六日
- iv) 根據清遠市清遠市城鄉規劃局於二零一一年九月二十日簽發的《規劃設計要求通知》規劃條件第2011-0164號，該物業的開發須遵守以下要求：
- (a) 地盤面積 : 5,853.40平方米(規劃建設用地及城市道路面積分別約5,337.40平方米及約516.00平方米)
 - (b) 土地用途 : 住宅
 - (c) 建築面積 : 不少於5,337.40平方米及不超過20,282平方米
 - (d) 容積率 : 不低於1.0及不超過3.8
 - (e) 地盤覆蓋率 : 不超過28%
 - (f) 綠化率 : 不低於30%
 - (g) 高度限制 : 不超過80米
- v) 根據清遠市人民政府辦公室於二零一四年二月二十日發出的《清遠市人民政府辦公室關於印發清遠市城市規劃區內容積率偏高項目降低容積率工作實施方案的通知》(清府辦函(2014)第27號文)，滿足以下所有條件，主要用於住宅為主的經營性用地開發被視為容積率偏高項目：(1)位於城市規劃區內(含清城區、清遠經濟開發區和清新區行政範圍)，(2)於二零一二年十一月十四日前已取得規劃設計條件或已批准修建性詳細規劃，及(3)容積率3.0或以上。此類項目的容積率應予降低，具體而言，容積率為4.0或以上的項目，原則上降容0.5；容積率在3.0至4.0之間的項目，原則上降容0.3。

- vi) 基於上述及中國法律顧問的意見，吾等的估值乃基於該物業於估值日期其容積率已由3.8變更至3.5（如上文附註v）所述的假設而編製。基於上述降低後的容積率，建議住宅開發的總建築面積約為18,680.90平方米，是規劃建設用地佔地面積5,337.40平方米（如上文附註iv）所述）與降低後的容積率3.5的乘積。
- vii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業之法律意見，當中包括以下資料。倘與英文翻譯版有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 該物業的土地使用權為中清房地產合法持有；
 - (b) 按《清遠市人民政府辦公室關於印發清遠市城市規劃區內容積率偏高項目降低容積率工作實施方案的通知》的規定，該物業被定義為容積率偏高項目，且其容積率應降低0.3；
 - (c) 清遠市自然資源局及其他有關部門對該物業容積率降低所造成的損失不會作出補償；
 - (d) 該物業已被法院查封並等待進一步清算，因此該物業的轉讓或用作抵押存在障礙；及
 - (e) 該物業於估值日期仍然空置。倘該物業未於國有土地使用權出讓合同約定的期限內開發，則存在被處以閒置土地罰款或無償收回的法律風險。
- viii) 根據中國法律顧問出具的法律意見書，於估值日期，該物業已被法院查封並有待進一步清算，故該物業的轉讓或用作抵押存在障礙。因此，由於目前對可轉讓性的限制，吾等於估值日期並無賦予該物業任何商業價值。吾等獲 貴集團指示在基於擁有人於估值日期擁有可自由轉讓且具有有效及可強制性的業權，以及對使用相關物業具有不間斷權利這一特別假設的基礎上進行估值。因此，基於上述特別假設並僅供參考，通過採用直接比較法，經參考於估值日期在相關市場上可資比較的銷售案例，吾等認為該物業於估值日期的資本值為人民幣38,000,000元。
- ix) 在估值過程中，吾等亦已考慮已支出的建築成本（如有）及由廣東銀宇工程造價諮詢有限公司編製並由 貴公司提供的完成開發的估計建築成本。在對包括但不限於開發地點及類型等因素進行適當調整後，該估計建築成本與成本管理及工料測量、項目管理及諮詢服務領域的獨立組織 Rider Levett Bucknall 發佈的建築成本研究報告一致。
- x) 於估值時，吾等對該物業採用了約人民幣2,035元每平方米的樓面地價。

於對該物業進行估值時，吾等已參考近期附近其特徵與該物業特徵相若的可資比較土地銷售交易。該等土地銷售交易的價格參考樓面地價約每平方米人民幣1,330元至人民幣2,940元。經適當調整後，吾等採用的樓面地價與上述該物業可資比較土地銷售交易一致。於達成吾等的估值意見時，吾等對單位價格作出的適當調整，以反映該物業的（包括但不限於）時間、位置及面積因素。

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，並無誤導或欺詐成份，本通函亦無遺漏其他事項，致使當中任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(i) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之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條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；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 已發行股本之 概約百分比
薛嘉麟先生 （「薛嘉麟先生」）	可影響受託人如何行使其 酌情權之全權信託成立人 ¹	39,872,000	
	受控法團權益 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% (四捨五入至 小數點後兩位)
黃新發先生	實益擁有人	100,000	0.04%

附註：

1. 該等股份由CNA Company Limited (「CNA」) 實益擁有，而CNA由Preserve Capital Trust (一項由薛嘉麟先生成立之全權信託，其受益人包括薛嘉麟先生之一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構) 實益擁有。
2. 該等股份由Longoing Limited實益擁有，而Longoing Limited為由薛嘉麟先生全資擁有之公司。

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實益擁有本公司下列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 (一項由薛嘉麟先生成立之全權信託，其受益人包括薛嘉麟先生之一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構) 實益擁有。薛嘉麟先生被視為於CNA於上述本公司附屬公司擁有之全部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，概無其他董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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任何權益及淡倉(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條須載入該條例所述之登記冊內之任何權益或淡倉；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任何權益及淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）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及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

股東名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 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 ³	配偶權益	39,872,000 ²	15.72%
Longoing Limited ⁴	實益擁有人	16,730,000 ⁴	6.60%

附註：

1. CNA由Preserve Capital Trust（一項由薛嘉麟先生成立之全權信託，其受益人包括薛嘉麟先生之一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構）實益擁有。Alpadis Trust (HK) Limited（由Alpadis Group Holding AG全資擁有）為Preserve Capital Trust之受託人。Alpadis Group Holding AG由Alain Esseiva及Dominik Philipp Heer分別擁有53.34%及40.60%權益。
2. 該等39,872,000股股份指由CNA持有之同一批股份。
3. Dominik Philipp Heer之配偶。
4. Longoing Limited為由薛嘉麟先生全資擁有之公司。該等16,730,000股股份指薛嘉麟先生擁有權益之同一批股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

薛嘉麟先生為CNA及Longoing Limited之董事。除上文所述外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

3. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 中大清遠與清遠市建明建築工程有限公司（「**建明**」）訂立日期為二零二一年九月十三日之建築協議（「**建築協議**」），據此，中大清遠同意聘用建明就清城地塊提供建築服務，總合約價約為人民幣194,800,000元（相當於約229,860,000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；
- (b) 中大印刷、SP (BVI) 1 Limited及本公司全資附屬公司Supreme Cycle Inc.訂立的日期為二零二一年十月二十一日的臨時買賣協議，據此，中大印刷有條件同意出售，而SP (BVI) 1 Limited同意購買中大印刷擁有的中大全部已發行股份，初步代價為231,000,000港元（可予調整），其詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十七日的通函；
- (c) 中大清遠與建明就終止建築協議訂立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），其詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十二日的公告；及
- (d) 中大清遠與廣東偉恒建築集團有限公司（「**廣東偉恒**」）訂立日期為二零二一年十月二十七日之建築協議，據此，中大清遠同意聘用廣東偉恒就清城土地提供建築服務，總合約價約為人民幣191,900,000元（相當於約226,440,000港元），其詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十七日的公告。

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不會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)之任何服務合約。

5. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，除本通函「董事會函件」中所披露的該項訴訟外，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之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

7. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之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存續且對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
滙鋒評估有限公司	專業物業估值師

於最後實際可行日期，滙鋒已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其報告或函件(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，滙鋒概無於本公司或本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司任何證券之權利（無論在法律上是否可強制執行）。

於最後實際可行日期，滙鋒概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於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九龍旺角太子道西193號新世紀廣場2期11樓1103室及1105-1111室。
- (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) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件之副本將由本通函日期起14天內刊登於聯交所網站及本公司網站：

- (a) 估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述由滙鋒發出之書面同意書。

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」）謹訂於二零二二年七月十五日（星期五）上午十時三十分假座香港九龍旺角太子道西193號新世紀廣場2期11樓1103室舉行股東特別大會（「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) 批准深圳市中星國盛投資發展有限公司（為本公司全資附屬公司）向深圳市寶安區人民法院或中華人民共和國有關其他有管轄權的法院（「**人民法院**」）對清遠市中清房地產開發有限公司（為本公司非全資附屬公司）申請啟動強制執程序，以在司法拍賣中通過人民法院可能選擇的線上拍賣平台出售位於中國廣東省清遠市清城區東城街道蓮塘村民委員會的兩幅土地（「**強制執行**」），其詳情載於本公司日期為二零二二年六月二十四日之通函（「**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）；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事（「董事」）在其認為就使強制執行及與強制執行有關之任何後續事項（包括但不限於為使可能收購事項或可能出售事項（兩者的定義見通函）生效的相關事項）生效而言或就其而言屬必要、適當、合宜及權宜之情況下，簽署及簽立一切有關文件、文據、協議或契據，以及進行一切有關有關事宜及採取一切有關行動；
- (c) 本決議案第(a)及(b)段有關向人民法院申請強制執行的批准及授權將自本決議案獲通過日期起3個月期間（「相關期間」）有效；及
- (d) 只要於相關期間內向人民法院申請強制執行，相關期間屆滿概不得以任何方式禁止董事簽署任何文件、文據、協議或契據，或作出任何事情或採取任何行動，以落實於相關期間屆滿後與強制執行有關的任何事項。」

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，二零二二年六月二十四日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
九龍旺角
太子道西193號
新世紀廣場2期
11樓1103室及1105-1111室

附註：

- (1) 鑒於上述COVID-19疫情及其傳播的近期防控要求，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。

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一名受委代表作為其代表，代表其於大會上表決。受委代表毋須為本公司股東。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COVID-19之風險。為股東之健康及安全著想，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。
- (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七月十三日(星期三)上午十時三十分或續會或延會(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(地址為香港灣仔皇后大道東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或延會，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七月十二日(星期二)至二零二二年七月十五日(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，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二二年七月十一日(星期一)下午四時三十分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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

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；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。