

---

## 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)主要交易：**  
**提供階段性擔保**  
**及**  
**(2)股東特別大會通告**

---

本公司謹訂於二零二三年三月十七日(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，並於二零二三年三月十五日(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(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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。

二零二三年二月二十八日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
1. 緒言 .....	4
2. 背景 .....	5
3. 合作協議 .....	5
4. 物業現狀 .....	9
5. 有關訂約方的資料.....	10
6. 提供階段性擔保之理由及裨益.....	10
7. 上市規則之涵義.....	11
8. 股東特別大會.....	11
9. 暫停辦理股份過戶登記.....	12
10. 推薦建議 .....	12
11. 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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「中國銀行」	指	中國銀行股份有限公司廣州東山支行，於聯交所主板（股份代號為3988及4619（優先股））及上海證券交易所（股份代號為601988）上市之股份有限公司
「中國銀行合作協議」	指	中大清遠與中國銀行就提供階段性擔保於二零二二年十二月九日訂立之合作協議
「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
「合作協議」	指	清遠銀行合作協議及中國銀行合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（具有上市規則賦予該詞之涵義）之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月二十四日，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
「借貸銀行」	指	清遠銀行及中國銀行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「按揭貸款」	指	任何借貸銀行可能向買方授出之建議貸款，以供收購物業
「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
「物業」	指	中星工業園一期全部或部分在建之工業大廈
「買方」	指	將向其中一間借貸銀行申請按揭貸款以資助收購物業的買方
「清城土地」	指	中大清遠擁有之一幅地塊，位於中國廣東省清遠市清城區源潭鎮東坑村委會A區（蓮湖產業園北側）的清遠高新技術產業開發區
「清遠銀行」	指	廣東清遠農村商業銀行股份有限公司東城支行
「清遠銀行合作協議」	指	中大清遠與清遠銀行就提供階段性擔保於二零二二年十二月九日訂立之合作協議
「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）
「保證金」	指	中大清遠就階段性擔保將存入保證金專戶的保證金款項
「保證金專戶」	指	中大清遠在各借貸銀行開立之專門指定賬戶，以用於保管保證金

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年三月十七日(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)考慮及酌情批准合作協議及其項下擬進行交易之股東特別大會,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	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「階段性擔保」	指	中大清遠就買方作為按揭貸款借款人的還款責任將向借貸銀行提供之不可撤銷階段性擔保
「中大清遠」	指	中大印刷(清遠)有限公司,本公司之全資附屬公司
「中清」	指	清遠市中清房地產開發有限公司,一間於中國成立的有限公司,為本公司非全資附屬公司
「中星工業園」	指	一個名為「中星工業園」之產業園區,位於清城土地並由中大清遠開發
「%」	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1.14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：

**主要交易：  
提供階段性擔保**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年十二月九日之公告，內容分別有關清遠銀行合作協議及中國銀行合作協議。本通函旨在向閣下提供(i)各合作協議的資料；(ii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iii)股東特別大會通告。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 2. 背景

本集團主要透過其全資附屬公司中大清遠在中國從事物業發展。目前，中大清遠正在開發中星工業園，包括一系列的工業大廈、商業大廈、公寓及宿舍，以供租賃或銷售。本集團已展開中星工業園一期開發的銷售及營銷活動。

如購房者將透過按揭貸款支付物業之部分購買價，則房地產開發商應為尚在開發中的物業之購房者提供以按揭銀行為受益人之階段性擔保，此乃中國房地產行業的一般商業慣例。

鑒於目前中星工業園一期開發的建築工程尚未完工，按照中國一般的商業慣例，中大清遠亦將為中星工業園的客戶提供以按揭銀行為受益人之階段性擔保。

### 3. 合作協議

為滿足仍可供出售物業的買方之需求，董事會已與借貸銀行訂立兩份合作協議，據此，中大清遠同意就借貸銀行可能授予買方的按揭貸款項下買方的還款責任提供階段性擔保。

合作協議之主要條款概述如下：

	清遠銀行合作協議	中國銀行合作協議
日期	二零二二年十二月九日	二零二二年十二月九日
訂約方	(1) 清遠銀行，作為貸款人；及 (2) 中大清遠，作為擔保人。	(1) 中國銀行，作為貸款人；及 (2) 中大清遠，作為擔保人。
階段性擔保之最高金額	最高本金總額為人民幣330.55百萬元（相當於約376.83百萬港元）  中大清遠根據階段性擔保所擔保之金額包括按揭貸款的本金額、應計利息（包括罰息、違約利息等）、損害賠償金以及清遠銀行就按揭貸款執行債權人權利而產生之一切費用，包括但不限於訴訟費、律師費、差旅費、估價費等。	最高本金總額為人民幣1億元（相當於1.14億港元）  中大清遠根據階段性擔保所擔保之金額包括按揭貸款的本金額、應計利息（包括罰息、違約利息等）、損害賠償金以及中國銀行就按揭貸款執行債權人權利而產生之一切費用，包括但不限於訴訟費、律師費、保全費等。

---

## 董事會函件

---

### 清遠銀行合作協議

**保證金** 中大清遠須在清遠銀行開設保證金專戶並存入保證金，該保證金相當於中大清遠所擔保貸款金額的約12%。如任何買方未能按有關貸款協議之規定按時償還按揭貸款的本金及利息，中大清遠有責任於接獲清遠銀行發出之書面通告三十(30)日內代該買方償還，而清遠銀行有權從保證金專戶中直接扣除中大清遠的應付款項。

**期限** 中大清遠在階段性擔保項下之擔保責任將自清遠銀行向貸款協議規定的買方發放按揭貸款的有關日期起開始，直至按揭貸款有關到期日(包括分期付款的到期日及清遠銀行可能通知的提前到期日)起計三(3)年結束，惟將物業作為按揭貸款的抵押完成相關按揭登記後，中大清遠在階段性擔保項下與相關按揭貸款有關之擔保責任將立即終止。

**先決條件** 訂約方於各合作協議項下之義務履行須根據上市規則規定待股東於股東特別大會上通過批准相關合作協議及其項下擬進行交易之相關決議案後，方可作實。

### 中國銀行合作協議

中大清遠須在中國銀行開設保證金專戶並存入保證金，該保證金相當於中大清遠所擔保貸款金額的約10%。如任何買方未能按有關貸款協議之規定按時償還按揭貸款的本金及利息，中大清遠有責任代該買方償還，而中國銀行有權從保證金專戶中直接扣除中大清遠的應付款項。中大清遠須於其後五個(5)個工作日內補足保證金的任何不足部分。

中大清遠在階段性擔保項下之擔保責任將自有關貸款協議各自的生效日期起開始，並一直有效至將物業作為按揭貸款的抵押完成相關按揭登記為止。

為推動物業銷售及滿足買方不同的融資需求，中大清遠與提供不同按揭計劃的借貸銀行訂立合作協議，及已成功協定按揭貸款的最高限額。每份合作協議之條款(包括借貸銀行可能提供的最高貸款金額及保證金金額)均經由中大清遠與各借貸銀行按公平基準及一般商業條款磋商及協定。



---

## 董事會函件

---

因各借貸銀行於制定其按揭計劃時有不同商業策略及考慮，故合作協議項下釐定的各貸款金額及保證金佔貸款金額的比例並無統一依據。其純粹為各借貸銀行於考慮(其中包括)建設項目規模及物業之擬定銷售價格後作出之商業決定。清遠銀行合作協議及中國銀行合作協議項下之最高貸款金額分別佔物業(於相關合作協議日期仍可供出售)預期售價總額的約91%及27%(按每平方米人民幣3,224元之平均擬定銷售價格計算)。

各合作協議項下的最高貸款金額僅為相關借貸銀行願意就可能授出的按揭貸款授出的最高限額。最高限額會否悉數動用取決於買方的融資需求及彼等向借貸銀行提出按揭申請的結果，因此，中大清遠於階段性擔保下的擔保責任金額可能亦有差別。儘管中國銀行合作協議項下的最高貸款金額佔物業(截至貸款日期仍可供出售)預期售價總額的比例較低，董事會認為，清遠銀行合作協議項下的最高貸款金額足以充當按揭貸款的替代方案，覆蓋買方的借款需求，董事會認為，各最高貸款金額及據此，中大清遠於合作協議下的擔保責任金額乃屬公平及合理。

借貸銀行授出的全部按揭貸款(扣除保證金後)將支付予中大清遠，以支付物業之部分購買價。有關銷售收入將構成中大清遠一般營運資金之一部分。倘任何買方拖欠按揭貸款，中大清遠因階段性擔保而產生的任何支付責任將以其一般營運資金償付。為盡量降低其承擔之借貸銀行就按揭貸款執行債權人權利而產生之應計利息及費用，中大清遠將於接獲借貸銀行發出之任何書面通知後，盡快切實履行其於有關階段性擔保項下的付款義務。

---

## 董事會函件

---

根據中大清遠與買方將就物業訂立的買賣協議(「買賣協議」)，各買方有義務根據與有關借貸銀行訂立的貸款協議按時償還按揭貸款(倘適用)，而買方拖欠任何按揭貸款導致中大清遠須履行其於有關階段性擔保項下的還款義務則構成買方對買賣協議的重大違約。於該等情況下，中大清遠有權採取以下措施：

- (i) 向違約買方提出索償，違約買方有義務於五(5)天內根據階段性擔保就中大清遠代表違約買方所作出的所有付款彌償中大清遠，否則違約買方有責任向中大清遠支付算定損害賠償。倘違約買方未能履行上述付款義務，中大清遠有權暫停或終止申請房產證的程序並推遲交付有關物業而毋須向違約買方承擔任何責任；或
- (ii) 單方面終止買賣協議，且在此情況下，違約買方有責任向中大清遠支付一筆相當於相關物業總購買價20%的算定損害賠償，並應彌償中大清遠就此產生的所有損失和開支(包括但不限於律師費、訴訟費、保全費等)。若違約買方於違約時已經取得相關物業的所有權，則中大清遠仍有權向違約買方收取折舊費，費率為相關物業總購買價的0.6%，並且中大清遠有權收回相關物業的所有權。中大清遠可將違約買方應付的上述所有款項與應退還該買方的購買價相抵銷，任何不足部分由違約買方支付給中大清遠。

鑒於上文所述，董事會認為，倘任何買方違約，本公司及股東的資產及權益能夠得到充分保障。

於有關物業建設完成後，預計自有關物業竣工驗收程序開始起通常需要約十八(18)個月方能完成相關按揭登記。

儘管中國銀行合作協議對階段性擔保之持續時間並無明確期限，但中國民法典第692條規定，一般而言，倘訂約方未約定擔保期限，擔保期限應為自主債務履行期限屆滿之日(即有關債務到期日)起六(6)個月。

---

## 董事會函件

---

換言之，倘相關按揭登記未能完成，階段性擔保項下中大清遠之擔保責任或延長至各按揭貸款到期日起計三(3)年結束(按清遠銀行合作協議所約定)，或各按揭貸款到期日起計六(6)個月結束(就中國銀行合作協議而言，按中國民法典第692條所規定)。

### 4. 物業現狀

中星工業園整個一期發展包括19幢工業大廈，總建築面積約為133,000平方米。於最後實際可行日期，中大清遠已售出中星工業園內13號、14號、15號、17號工業大廈及20號工業大廈第一層及第二層(「已售物業」)。除15號工業大廈外，中大清遠已與銀行另行訂立合作協議，為已售物業提供階段性擔保，有關詳情於本公司日期為二零二二年十月三十一日、二零二二年十一月一日、二零二二年十一月二十五日、二零二二年十二月二日、二零二三年一月五日及二零二三年二月二十四日之公告中披露。

中大清遠目前無意將物業出售予屬本集團關連人士之買方。然而，倘出現中大清遠將物業出售予屬本集團關連人士之買方的情況，本公司將於必要時遵守上市規則第十四A章項下的所有適用規定。

物業的總建築面積(於最後實際可行日期仍可供出售)約為91,000平方米。可供出售物業的平均擬定銷售價格約為每平方米人民幣3,224元(相當於約3,675港元)，乃由本集團根據公開可得市場資料，經計及(包括但不限於)清城土地附近可資比較物業之市價後釐定。根據本集團進行之市場調查，中國清遠市其他八(8)個可資比較工業園區之物業平均銷售價格介乎每平方米人民幣3,100元至人民幣3,800元。該物業之平均銷售價格乃經計及上述市場可資比較因素後釐定，並根據(其中包括)地點、物業規模及周邊地區配套設施之差異作出調整。

## 5. 有關訂約方的資料

### 清遠銀行

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)清遠銀行為一間中國商業銀行，主要從事提供一系列銀行服務及相關金融服務；(ii)於最後實際可行日期，清遠銀行擁有一個多元化股東群體，包括3,324名個人股東及13名法人股東，概無股東持有清遠銀行超過三分之一的股權；(iii)於最後實際可行日期，清遠銀行的單一最大股東(持有其約14.20%股權)為鄭州市華馳薄板科技有限公司，根據於最後實際可行日期可得的公開記錄，其最後已知最終實益擁有人為名為林文(持有其100%股權)的個人；及(iv)清遠銀行及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 中國銀行

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)中國銀行為一間於中國成立的國有商業銀行，主要從事提供一系列銀行服務及相關金融服務；及(ii)中國銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 6. 提供階段性擔保之理由及裨益

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；(v)物業投資；(vi)證券買賣；及(vii)印刷及其他產品貿易。

由於購房者需要相當長時間才能獲得完成按揭登記所需的中國房產證，因此，中國房地產開發商通常會為向購房者提供按揭貸款之銀行就購房者還款責任提供階段性擔保，以促進物業銷售及實現資金回收。

---

## 董事會函件

---

經考慮中國房地產開發商提供階段性擔保之普遍性，董事認為中大清遠提供階段性擔保符合相關政策規定及中國房地產行業的一般商業慣例，並屬於本集團物業發展業務之日常及一般過程之附帶事宜。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，各合作協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 7. 上市規則之涵義

根據各合作協議項提供階段性擔保構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下之通知、公告、通函及股東批准規定。

### 8. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二三年三月十七日(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)考慮及酌情批准合作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其上所印列之指示填妥，並於二零二三年三月十五日(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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於合作協議或其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就將予提呈的有關合作協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 9. 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，本公司將於二零二三年三月十四日(星期二)至二零二三年三月十七日(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二零二三年三月十三日(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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

### 10. 推薦建議

董事認為，訂立合作協議屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。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。

### 11. 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

二零二三年二月二十八日

\* 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以及本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核財務報表之詳情於以下已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.newwaygroup.com.hk>)的文件內披露：

- (i) 本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料於二零二二年九月二十七日刊發之本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告第3至37頁披露  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0927/2022092700461\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0927/2022092700461_c.pdf));
- (ii) 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報第136至305頁披露  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701484\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701484_c.pdf));
- (iii) 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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902492_c.pdf));  
及
- (iv) 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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801479_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零二二年十二月三十一日(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125,800,000港元,包括(i)有抵押及有擔保銀行借款約109,500,000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;及(ii)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16,300,000港元。

於二零二二年十二月三十一日,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63,500,000港元,包括(i)有抵押但無擔保租賃付款約28,400,000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35,100,000港元。



除上文所披露者及集團內公司間負債外，截至二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何已發行且尚未贖回或已授權或以其他方式設立惟尚未發行之債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔、按揭、押記、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銀行融資）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. 提供階段性擔保對本集團盈利、資產及負債的影響

於二零二二年六月三十日，本集團未經審核綜合總資產及總負債分別約為1,195,660,000港元及349,200,000港元。

除非買方實際拖欠按揭貸款，否則提供階段性擔保將不會於本集團財務狀況表中入賬，故預期提供階段性擔保將不會對本集團資產及負債以及本集團盈利造成財務影響。

### 6. 本集團之財務及經營前景

#### 放貸業務

鑒於2019新型冠狀病毒病疫情導致經濟環境惡化，加上市場競爭激烈，本集團於擴大貸款組合時將須承擔預期風險。本集團將繼續使用網上放貸平台物色新客戶，並分配更多財務資源，透過審慎地擴大貸款組合，從而擴展業務規模。



### 製造及銷售業務

全球經濟復甦比預期更為緩慢，且部分國家於本年度更經歷經濟負增長率。經濟不景氣進一步不同程度地抑制了客戶對所有類別產品的需求及購買力。儘管全球大部分國家放寬限制，增加了人們旅行的流動性，但要恢復常態仍需一段時間。中國與其他國家之間長期的政治及經濟緊張局勢以及俄羅斯及烏克蘭之間的戰爭或會進一步加劇全球經濟的不確定性。為了應對該等問題，於本年度，我們大部分的客戶採取了更為保守的態度，例如降低存貨水平及放緩新產品發展進度等。海外及國內客戶的採購訂單數量均有所減少。該等因素均對海外及國內印刷產品銷售造成負面影響。為應付該等不確定性及困難，本集團將謹慎地修訂其銷售策略，以擴大此分類，並預留充裕的現金流量，以應付任何超出其預期的突發或長期的不利情況。本集團將繼續精簡營運流程，以提高生產效率並降低營運成本。此外，本集團將分配更多資源採購材料，為降低整體材料成本。另外，為確保對應收款項作出適當的信貸控制，本集團將密切監察應收款項的收款情況，並警剔任何來自客戶的壞賬風險。

### 音樂及娛樂業務

本集團將持續分配更多資源推動線上銷售平台以提高實體唱片銷售及擴大會員訂閱。此外，本集團將與多位藝人合作，為彼等的音樂內容提供發行服務，並探索更多機會投資於中國及海外的潛在項目，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，以進一步擴展音樂特許業務。

### 物業發展業務

現時，本集團擁有兩個物業發展項目。一個項目涉及中清。另一個涉及中大清遠。

### 中清

本集團已開始對中清展開強制執法程序以將中清所擁有的土地拍賣出售（「強制執行」）。有關強制執行的其他詳情已於本公司日期為二零二二年六月二十四日的通函披露。股東已於二零二二年七月十五日舉行的股東特別大會上通過決議案以批准強制執行，及本集團已向中國法院提呈於二零二二年七月開始強制執行之申請。中國法院正進行內部程序，核實土地資料，核實程序仍未完成。本公司將於適當時候向股東提供進一步更新。

### 中大清遠

本集團已開始進行中星工業園一期開發的銷售及營銷活動。

於二零二二年下半年，中國政府採取的收緊防疫措施在不同層面已嚴重影響到所有業務活動。由於客戶無法如期參觀園區，我們於中星工業園的銷售及市場推廣活動亦受到不利影響。於中國，措施收緊及經濟活動減慢已進一步降低潛在買家擴展其現有業務的需求。自二零二二年第四季所有防疫措施解除後，整體營商環境已有改善。本集團將持續投入更多資源以帶動銷情，此乃該業務於二零二三年的首要任務。

### 物業投資業務

物業投資業務包括在香港及中國出租若干商業單位，而租賃協議之條款及條件預期不會有重大變動。

**證券買賣及股本投資業務**

於購買任何證券前，本集團將審慎研究市場及潛在投資對象的有關資料，並將於每次進行購入後密切監察投資表現，並於必要時審慎修訂投資策略，以盡量減少市場波動的影響。

**貿易業務**

本集團將繼續增撥財務資源以招聘更多人才，藉以擴展於香港及海外的貿易業務，並為現有客戶及目標客戶提供更多增值服務。

## 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 <sup>1</sup>	39,872,000	
	受控法團權益 <sup>2</sup>	16,730,000	
	實益擁有人	1,580,000	
		58,182,000	22.96%
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或淡倉。

## (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：

股東姓名／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 <sup>1</sup>	實益擁有人	39,872,000	15.74%
Alpadis Trust (HK) Limited <sup>1</sup>	受託人	39,872,000 <sup>2</sup>	15.74%
Alpadis Group Holding AG <sup>1</sup>	於控制法團之權益	39,872,000 <sup>2</sup>	15.74%
Alain Esseiva <sup>1</sup>	於控制法團之權益	39,872,000 <sup>2</sup>	15.74%
Wei Lee Teo <sup>3</sup>	配偶權益	39,872,000 <sup>2</sup>	15.74%
Dominik Philipp Heer <sup>1</sup>	於控制法團之權益	39,872,000 <sup>2</sup>	15.74%
Krinya Heer <sup>4</sup>	配偶權益	39,872,000 <sup>2</sup>	15.74%
Longoing Limited <sup>5</sup>	實益擁有人	16,730,000 <sup>5</sup>	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. Alain Esseiva之配偶。
4. Dominik Philipp Heer之配偶。
5. 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(2)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土地提供建築服務，總合約價約為人民幣194,800,000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) 中大印刷集團有限公司（「**中大印刷**」）、SP (BVI) 1 Limited與本公司全資附屬公司Supreme Cycle Inc.訂立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投資管理有限公司全部已發行股份，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，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

中清於中國清遠持有兩幅商業地塊的土地使用權。於二零一四年六月十八日，本公司之全資附屬公司深圳市中星國盛投資發展有限公司(「中星國盛」)就(其中包括)其提供之股東貸款人民幣23,479,330元之償還事項向寶安區人民法院(「寶安法院」)對中清提出民事訴訟(「該訴訟」)。於二零一四年六月十九日，根據中星國盛凍結及保留中清總值人民幣23,400,000元之資產提出之申請，寶安法院頒令，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留中清擁有的兩幅地塊(「凍結令」)。凍結令旨在確保中清有充足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，本集團接獲由寶安法院發出的日期為二零一四年九月三十日之民事調解書(「調解書」)，當中確認：(i)本集團及中清確認，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，連同自二零一四年六月十八日起至償還日期(即調解書生效日期起計15日內)止之累計利息；及(iii)倘中清未能償還協定金額，則中星國盛將有權要求中清支付違約利息，金額按同期中國人民銀行貸款利率之兩倍計算。



誠如本集團中國法律顧問所告知，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。二零一四年十月三十日前，中清並無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，中星國盛向寶安法院提交有關延長凍結令有效期之申請，而有關申請已獲接納。延長後之凍結令有效期自二零一六年六月十三日起直至二零一九年六月十二日。寶安法院於二零一九年五月十五日將凍結令的限期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進一步延長至二零二五年五月十二日。

截至二零二二年六月三十日止六個月，於評估清遠市的市場狀況、政府政策及近期的發展項目，以及本集團的專業知識及財務資源後，董事會認為此乃開始強制執行的時機。有關強制執行的其他詳情已於本公司日期為二零二二年六月二十四日的通函披露。股東已於二零二二年七月十五日舉行的股東特別大會上通過決議案以批准強制執行，且本集團已向中國法院提呈於二零二二年七月開始強制執行之申請。中國法院正進行內部程序，核實土地資料，核實程序仍未完成。

就董事所知，於最後實際可行日期，除上文所披露者外，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. 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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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。

## 9. 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) 清遠銀行合作協議；
- (b) 中國銀行合作協議；及
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約。

---

## 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」）謹訂於二零二三年三月十七日（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

1. 「動議

- (a) 確認、批准及追認中大印刷（清遠）有限公司（本公司之全資附屬公司）與廣東清遠農村商業銀行股份有限公司東城支行就提供階段性擔保於二零二二年十二月九日訂立之合作協議（「清遠銀行合作協議」）（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），其詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十八日之通函；
- (b) 批准根據清遠銀行合作協議擬進行的交易；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司在其認為就使清遠銀行合作協議及其項下擬進行之交易生效而言或就與之相關而言屬必要、適當、合宜及權宜之情況下，簽署及簽立一切有關文件或協議或契據，以及進行一切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有關變動、修訂或豁免或相關事宜。」

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議

- (a) 確認、批准及追認中大印刷(清遠)有限公司(本公司之全資附屬公司)與中國銀行股份有限公司廣州東山支行就提供階段性擔保於二零二二年十二月九日訂立之合作協議(「中國銀行合作協議」)(其標註有「B」字樣並經大會主席簽署以資識別之副本已提交大會),其詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十八日之通函;
- (b) 批准根據中國銀行合作協議擬進行的交易;及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司在其認為就使中國銀行合作協議及其項下擬進行之交易生效而言或就與之相關而言屬必要、適當、合宜及權宜之情況下,簽署及簽立一切有關文件或協議或契據,以及進行一切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有關變動、修訂或豁免或相關事宜。」

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,二零二三年二月二十八日

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

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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，最遲須於二零二三年三月十五日(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(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 為確定本公司股東出席大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二三年三月十四日(星期二)至二零二三年三月十七日(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，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二三年三月十三日(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(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。
- (7) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告於大會日期上午七時三十分或之後任何時間生效，大會將延期舉行。本公司將於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.newwaygroup.com.hk>)發佈公告以知會本公司股東重新安排之大會日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，大會將如期舉行。本公司股東應於考慮個人情況後，自行決定是否在惡劣天氣情況下出席大會。
- (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，本公司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。