

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)

主要交易一 就中國銀行可能授出的按揭貸款提供階段性擔保

階段性擔保

董事會宣佈，於二零二二年十二月九日，中大清遠與中國銀行訂立合作協議，據此，中大清遠同意就中國銀行將授予買方的按揭貸款提供階段性擔保。待根據上市規則規定取得股東批准後，階段性擔保將於有關貸款協議各自的生效日期生效，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。

上市規則之涵義

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。

* 僅供識別

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准合作協議及其項下擬進行之交易。

因需更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)合作協議之詳情；(ii)上市規則規定的其他資料；及(iii)股東特別大會通告之通函，預計將於二零二三年一月二十日或之前寄發予股東。

緒言

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。

階段性擔保

董事會宣佈，於二零二二年十二月九日，中大清遠與中國銀行訂立合作協議，據此，中大清遠同意就中國銀行將授予買方的按揭貸款提供階段性擔保。於本公告日期，中大清遠概無與任何買方就收購物業(中星工業園內13號、14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」)除外)簽署具約束力之協議。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及二零二二年十二月二日之公告中披露。

合作協議之主要條款概述如下：

日期：二零二二年十二月九日

訂約方：(1) 中國銀行，作為貸款人；及
(2) 中大清遠，作為擔保人。

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。

階段性擔保及保證金：中大清遠同意就買方在按揭貸款下之還款責任向中國銀行提供最高本金總額為人民幣1億元(相當於1.11億港元)之階段性擔保。

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。

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。

期限：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。

先決條件：訂約方於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。

合作協議之條款(包括擔保金額及保證金款項)乃由中大清遠及中國銀行經公平磋商並按一般商業條款訂立。

中國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，以用於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。中大清遠因階段性擔保而產生之任何支付責任將以其一般營運資金償付。

物業的總建築面積(於本公告日期仍可供出售)約為113,000平方米。物業的平均銷售價格約為每平方米人民幣3,224元(相當於約3,579港元)，乃由本集團經計及(包括但不限於)根據公開可得市場資料，清城土地附近可資比較物業之市價後釐定。

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。

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，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。

上市規則之涵義

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。

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准合作協議及其項下擬進行之交易。

因需更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)合作協議之詳情；(ii)上市規則規定的其他資料；及(iii)股東特別大會通告之通函，預計將於二零二三年一月二十日或之前寄發予股東。

釋義

在本公告內，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
「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	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

* 僅供識別

「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(具上市規則賦予該詞之涵義)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「按揭貸款」	指	中國銀行可能向買方授出之本金總額不超過人民幣1億元(相當於1.11億港元)之建議貸款,以供收購物業
「中國」	指	中華人民共和國,就本公告而言,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	將向中國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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	中大清遠在中國銀行開立之專門指定賬戶，以用於保管保證金
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准合作協議及其項下擬進行之交易
「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中國銀行提供之最高本金總額為人民幣1億元（相當於1.11億港元）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

於本公告內，以人民幣列報之金額已按人民幣1.00元兌1.11港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關匯率(如適用)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。

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，二零二二年十二月九日

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；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。

* 僅供識別