

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)

**(I) 須予披露交易 –
收購一家中國公司之16.67%股本權益及
向一家中國公司提供股東貸款
及
(II) 認沽期權契據**

收購目標公司之16.67%股本權益

董事會謹此宣佈，於二零一三年二月二十七日交易時段後，本公司之間接全資附屬公司中星國隆與現有目標公司股東就中星國隆投資於目標公司訂立增資協議，據此，中星國隆將透過以現金認購額外註冊資本，投資人民幣10,000,000元（相等於約12,300,000港元）於目標公司之註冊資本。於增資完成後，中星國隆將持有目標公司之16.67%股本權益。

向目標公司提供股東貸款

董事會同時宣佈，於二零一三年二月二十七日交易時段後，中星國隆與目標公司訂立股東貸款協議，據此，中星國隆已同意向目標公司墊付股東貸款人民幣30,000,000元（相等於約36,900,000港元），作為股東貸款。

* 僅供識別

認沽期權契據

董事會同時宣佈，於二零一三年二月二十七日交易時段後，本公司之全資附屬公司 Dream Class 與坤達就增資及提供股東貸款訂立認沽期權契據，藉此，坤達已向 Dream Class 授出認沽期權，據此，Dream Class 有權於期權期限內隨時要求坤達收購 SPV（將間接擁有目標公司之 16.67% 股本權益）全部已發行股本，代價為人民幣 52,000,000 元（相等於約 63,960,000 港元）或相等於表現目標 16.67% 之金額（或倘表現目標不適用，則有關金額將被視為相等於人民幣 52,000,000 元）（以較高者為準），在兩個情況下均須減除已償還貸款金額及中星國隆於認沽期權契據日期起至二零一六年二月二十六日止期間已收取之股息。

上市規則之涵義

由於收購事項及提供股東貸款各自若干適用百分比率超過 5% 但低於 25%，因此，根據上市規則第 14 章，收購事項及提供股東貸款各自構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則第 14 章，收購事項及提供股東貸款如合併計算，亦構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則第 14 章，授予本集團認沽期權並不構成須予公布交易。本公司將於認沽期權獲行使時遵守適用上市規則之規定。

收購目標公司之 16.67% 股本權益

於二零一三年二月二十七日交易時段後，本公司之間接全資附屬公司中星國隆與現有目標公司股東訂立增資協議。增資協議之主要條款載列如下。

日期

二零一三年二月二十七日

訂約方

(a) 目標公司股東A

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於增資協議日期及本公告日期，目標公司股東A為獨立第三方。

(b) 目標公司股東B

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於增資協議日期及本公告日期，目標公司股東B為獨立第三方。

(c) 目標公司股東C

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於增資協議日期及本公告日期，目標公司股東C及其最終實益擁有人均為獨立第三方，而目標公司股東C之認可經營範圍為房地產開發經營（不包括國家法律及國務院頒佈之行政法規及法規或決定所禁止或限制之項目，如任何業務經營涉及資質證書，則必須取得有關資質證書）。

(d) 目標公司股東D

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於增資協議日期及本公告日期，目標公司股東D及其最終實益擁有人均為獨立第三方，而目標公司股東D之認可經營範圍為在福州市倉山區六一南路與中藤路交叉口西南角規劃範圍內，在福州市倉山區六一南路閩門分廠規劃範圍建造經營綜合商品房及相應之物業管理（涉及許可經營的應在取得經營許可後方可經營）；建築工程開發之諮詢策劃；建築設備、建築及裝飾材料（不含鋼材）之批發（以上商品進出口不涉及國營貿易、進出口配額許可證、出口配額招標、出口許可證等專項管理之商品。（涉及審批許可的，只允許在審批許可之範圍和有效期限內從事生產經營））。

(e) 中星國隆

中星國隆為本公司之間接全資附屬公司，而其主要業務為投資控股。

增資

增資協議訂約各方已協定將目標公司之註冊資本增加人民幣10,000,000元（相等於約12,300,000港元）（由人民幣50,000,000元增加至人民幣60,000,000元）。額外註冊資本將由中星國隆獨家認購。

下文載列目標公司於增資前後之股權架構：

目標公司股東	於增資完成前 向目標公司 出資額度	於增資完成前 目標公司之 股本權益	根據增資協議 向目標公司額外 出資額度	於增資完成後 向目標公司 出資額度	於增資完成後 目標公司之 股本權益
目標公司股東A	人民幣1,600,000元	3.2%	-	人民幣1,600,000元	2.66%
目標公司股東B	人民幣6,400,000元	12.8%	-	人民幣6,400,000元	10.67%
目標公司股東C	人民幣5,000,000元	10%	-	人民幣5,000,000元	8.33%
目標公司股東D	人民幣37,000,000元	74%	-	人民幣37,000,000元	61.67%
中星國隆	-	0%	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	16.67%
總計	人民幣50,000,000元	100%	人民幣10,000,000元	人民幣60,000,000元	100%

支付所增加之註冊資本

額外註冊資本人民幣10,000,000元（相等於約12,300,000港元）將於增資協議日期後兩個月內由中星國隆以現金支付。

中星國隆向目標公司之額外註冊資本出資將以本集團之內部資源撥付。

增資下額外註冊資本之金額乃參照目標公司之營運資金需要釐定。中星國隆將作出之出資額度及增資協議之條款乃經增資協議訂約各方按公平原則磋商後達致。

所增加註冊資本之用途

額外註冊資本人民幣10,000,000元（相等於約12,300,000港元）將僅用作目標公司之營運開支。於二零一二年十二月三十一日，目標公司之資產及負債如增資協議所披露。倘有目標公司之任何其他債務、負債或擔保責任並未於增資協議內披露，則目標公司之有關債務、負債或擔保責任將由現有目標公司股東履行。倘現有目標公司股東未有履行目標公司之有關債務、負債或擔保責任，而中星國隆選擇不行使其於增資協議下之終止權利，則現有目標公司股東於目標公司之股權將被削減，而中星國隆於目標公司之股權則相應增加。

終止

倘發生以下情況，中星國隆有權透過向現有目標公司股東發出通知，終止增資協議及撤回其就額外註冊資本作出之出資額度：

1. 現有目標公司股東違反增資協議任何條款，而有關違反會導致無法達成增資協議之目的；或
2. 出現任何事實或情況，導致現有目標公司股東作出之聲明、保證及承諾成為失實；或
3. 現有目標公司股東隱瞞有關目標公司之事實，導致中星國隆於就所增加之註冊資本出資後利益受損。

倘發生以下情況，現有目標公司股東有權透過向中星國隆發出通知，終止增資協議：

1. 中星國隆違反增資協議任何條款，而有關違反會導致無法達成增資協議之目的；
2. 出現任何事實或情況，導致中星國隆作出之聲明、保證及承諾成為失實。

違約責任

倘任何訂約方（中星國隆為其中一方，或現有目標公司股東整體為另一方）違反增資協議，則該訂約方須賠償無違約方之損失，包括向無違約方支付一筆相等於經增加註冊資本額12%之算定損害賠償。倘上述算定損害賠償不足以彌補無違約方因有關違約事宜而蒙受之損失，則違約方須賠償差額。

向目標公司提供股東貸款

於二零一三年二月二十七日交易時段後，中星國隆與目標公司訂立股東貸款協議。股東貸款協議之主要條款載列如下。

日期

二零一三年二月二十七日

訂約方

- (a) 目標公司（作為借方）；及
- (b) 中星國隆（作為貸方）。

標的事項

根據股東貸款協議，中星國隆將向目標公司借出人民幣30,000,000元（相等於約36,900,000港元）作為股東貸款。股東貸款為無抵押及免息（逾期償還本金額除外），須於墊付股東貸款日期後三年內償還。股東貸款須於由股東貸款協議生效日期（即二零一三年二月二十七日）起計兩個月內墊付。

股東貸款僅可由目標公司用於發展該項目，不得用於任何其他用途。倘任何貸款金額被用於發展該項目以外用途，則中星國隆有權要求提早償還股東貸款下所有未償還貸款金額，並就動用資金向目標公司收取一筆根據貸款額按年利率15%計算之費用。

本集團將墊付之股東貸款金額乃參照目標公司之營運資金需要釐定，將以本集團之內部資源撥付。股東貸款金額及股東貸款協議之條款乃經股東貸款協議訂約各方按公平原則磋商後達致。

違約責任

倘目標公司違反股東貸款協議任何條款，中星國隆有權要求提早償還貸款金額，並就動用資金向目標公司收取費用。

認沽期權契據

於二零一三年二月二十七日交易時段後，本公司之全資附屬公司Dream Class與坤達就增資及提供股東貸款訂立認沽期權契據。認沽期權契據之主要條款載列如下。

日期

二零一三年二月二十七日

訂約方

- (a) Dream Class，為本公司之全資附屬公司；及
- (b) 坤達，於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股，擁有目標公司股東D之100%股本權益。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於認沽期權契據日期及本公告日期，坤達及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

其他主要條款

- 認沽期權 : 待(i)完成公司重組致使SPV間接擁有中星國隆於增資後所擁有目標公司之16.67%股本權益；及(ii)中星國隆向目標公司墊付股東貸款後，坤達以零溢價向Dream Class授出可要求坤達按認沽期權代價向Dream Class購買SPV全部已發行股本之認沽期權。
- 期權期限 : Dream Class可於由認沽期權契據日期起計三年期滿後六個月內隨時行使認沽期權。
- 認沽期權代價 : 人民幣52,000,000元（相等於約63,960,000港元）或相等於表現目標16.67%之金額（或倘表現目標不適用，則有關金額將被視為相等於人民幣52,000,000元）（以較高者為準），在兩個情況下均須減除已償還貸款金額及中星國隆於認沽期權契據日期起至二零一六年二月二十六日止期間已收取之股息。
- 表現目標 = 目標公司於由認沽期權契據日期起截至及包括二零一六年二月二十六日止期間就該項目應計之累計銷售所得款項（將由獲Dream Class及坤達共同委聘之獨立核數師根據中國公認會計原則審核） x 16.67%
- 認沽期權失效 : 倘認沽期權於認沽期權期限內未被Dream Class行使，則認沽期權將告失效，再無進一步效力。

認沽期權代價乃根據本集團透過增資投資於目標公司之金額及提供股東貸款，以及溢價與可能從該項目獲得之升值回報而釐定。認沽期權代價及認沽期權契據之條款乃經認沽期權契據訂約各方按公平原則磋商後達致。

有關目標公司之資料

目標公司為於中國成立之公司，其認可業務範圍包括（一般經營項目，以下範圍不含前置許可項目，後置許可項目憑許可證或審批文件經營）房地產開發經營、商品批發與零售。目標公司之註冊資本為人民幣50,000,000元，於本公告日期已經繳足。

下文載列目標公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度之若干財務資料概要，乃根據中國公認會計原則編製：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度
營業額	—	—
虧損淨額（除稅及非經常項目前）	人民幣46,536.51元	人民幣155,015.49元
虧損淨額（除稅及非經常項目後）	人民幣46,536.51元	人民幣155,015.49元

目標公司於二零一二年十二月三十一日之資產總值及資產淨值分別約為人民幣266,603,435.85元（相等於約327,922,226.10港元）及人民幣129,300,818.28元（相等於約159,040,006.48港元）。

進行交易之理由及裨益

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要於香港及中國從事印刷業務以及音樂及娛樂業務。

目標公司之認可業務範圍為房地產開發經營、商品批發與零售。目標公司為該項目之發展商。該項目為位於中國四川省成都市青羊區名為「領滙•少城逸錦」之房地產項目，當中包括商住房、商品房、配套設施及綠化建設項目。目標公司擁有一幅位於成都市青羊區長順街北段二道街與三道街（西大街附近）之土地之土地使用權，土地總面積為6,770.83平方米，總規劃建築面積為45,957.80平方米。該項目乃位於該址。鑑於成都市之經濟發展及房地產市場，董事相信對成都市商住房及商品房之需求殷切龐大。因此，董事認為該項目具有龐大商業潛力，經考慮本集團獲授予認沽期權，可有效確保本集團從收購事項中獲得投資回報，董事認為，收購事項及提供股東貸款為相對安全之投資平台，可為本集團帶來可觀回報。

* 僅供識別

董事（包括獨立非執行董事）認為，增資協議、股東貸款協議及認沽期權契據之條款均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項及提供股東貸款各自若干適用百分比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，收購事項及提供股東貸款各自構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則第14章，收購事項及提供股東貸款如合併計算，亦構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則第14章，授予本集團認沽期權並不構成須予公布交易。本公司將於認沽期權獲行使時遵守適用上市規則之規定。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具以下涵義：

「收購事項」	指	中星國隆透過根據增資協議認購額外註冊資本人民幣10,000,000元（相等於約12,300,000港元）收購目標公司之16.67%股本權益
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	根據增資協議將目標公司之註冊資本增加人民幣10,000,000元（相等於約12,300,000港元）（由人民幣50,000,000元增加至人民幣60,000,000元）
「增資協議」	指	現有目標公司股東與中星國隆於二零一三年二月二十七日就增加目標公司註冊資本及中星國隆認購額外註冊資本人民幣10,000,000元（相等於約12,300,000港元）訂立之增資協議

「本公司」	指	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
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Dream Class」	指	於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「現有目標公司股東」	指	目標公司股東A、目標公司股東B、目標公司股東C及目標公司股東D之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「坤達」	指	坤達實業投資有限公司，於香港註冊成立之公司，擁有目標公司股東D之100%股本權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「該項目」	指	位於中國四川省成都市青羊區名為「領滙•少城逸錦」之房地產項目，當中包括商住房、商品房、配套設施及綠化建設項目

「認沽期權」	指	坤達根據認沽期權契據授予Dream Class之期權，可要求坤達按認沽期權代價向Dream Class購買SPV全部已發行股本
「認沽期權代價」	指	坤達就根據認沽期權契據行使認沽期權時由Dream Class向坤達轉讓SPV全部已發行股本而應付予Dream Class之代價總額，為人民幣52,000,000元或相等於表現目標16.67%之金額（或倘表現目標不適用，則有關金額將被視為相等於人民幣52,000,000元）（以較高者為準），在兩個情況下均須減除已償還貸款金額及中星國隆於認沽期權契據日期起至二零一三年二月二十六日止期間已收取之股息
「認沽期權契據」	指	Dream Class與坤達於二零一三年二月二十七日訂立之認沽期權契據，據此，坤達已授予Dream Class認沽期權
「已償還貸款金額」	指	股東貸款下，於Dream Class行使認沽期權時根據認沽期權契據擬進行之SPV全部已發行股本轉讓完成日期，已向中星國隆償還之貸款總額
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	根據股東貸款協議將由中星國隆墊付予目標公司之股東貸款，本金總額為人民幣30,000,000元
「股東貸款協議」	指	目標公司與中星國隆於二零一三年二月二十七日就中星國隆向目標公司提供股東貸款訂立之協議
「SPV」	指	於英屬處女群島註冊成立之公司，為Dream Class之全資附屬公司，而Dream Class將於行使認沽期權時間接擁有目標公司之16.67%註冊資本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	四川英華房地產有限公司，於中國成立之公司，於緊接增資前由目標公司股東A、目標公司股東B、目標公司股東C及目標公司股東D分別擁有3.2%、12.8%、10%及74%權益
「目標公司股東A」	指	施秋珍，中國居民，持有目標公司緊接增資前之3.2%股本權益
「目標公司股東B」	指	陳穎，中國居民，持有目標公司緊接增資前之12.8%股本權益
「目標公司股東C」	指	成都匯金泛亞地產開發有限公司，於中國成立之公司，持有目標公司緊接增資前之10%股本權益
「目標公司股東D」	指	匯達地產（福州）有限公司，於中國成立之公司，持有目標公司緊接增資前之74%股本權益，由坤達全資擁有
「中星國隆」	指	深圳市中星國隆投資發展有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

在本公告內，以人民幣列報之金額已按人民幣1.00元兌1.23港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。該匯率（如適用）僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。

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，二零一三年二月二十七日

於本公告日期，本公司董事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、陳焯材先生及黃新發先生；以及獨立非執行董事謝天泰先生、鄭志偉先生及呂麗萍女士；以及吳惠群博士之替任董事劉錦昌先生。

* 僅供識別