

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)

**須予披露交易及非常重大出售事項一
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**

強制執行及拍賣

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。

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。

可能收購事項

鑒於該土地的潛在發展價值，倘在任何一輪拍賣存在其他競投人，本集團擬透過本集團的潛在競投人參與拍賣（視乎市場狀況及現行監管制度等因素而定）。

* 僅供識別

本集團的潛在競投人準備於拍賣會上出價的上限為人民幣30,700,000元（相當於38,068,000港元）。本集團潛在競投人提交的該土地最終投標價將取決於（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於拍賣中提交的投標價，惟無論如何不得超過上限。

倘因缺少競投人而導致拍賣失效，根據中國相關法律法規，中星國盛作為強制執行申請人將有權接管該土地以償還股東貸款（金額相當於中國相關法律法規規定的第二次拍賣的初始投標價格）。

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，或者市場狀況及／或相關監管制度發生變化，使得收購該土地將不會使本集團的潛在競投人商業上獲利，本集團的潛在競投人將不會參與拍賣或於拍賣中進一步出價。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。

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。

股東特別大會

召開股東特別大會旨在(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。

由於需要更多時間編製將載入通函之資料，載有(其中包括)(1)強制執行、可能收購事項及可能出售事項詳情；(2)上市規則規定須予披露的其他資料；及(3)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預計將於二零二二年四月二十五日或之前寄發予股東。

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存中清房地產人民幣23,400,000元（相當於29,016,000港元）的資產總值之申請，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。

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。

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29,114,369港元）及約人民幣17,045,608元（相當於約21,136,554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）。於本公告日期，中清房地產尚未清償股東貸款。

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。

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的原因，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休眠狀態且未開展任何業務活動。

於本公告日期，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。截至二零二一年六月三十日，待售發展中物業的未經審核賬面值約為42,598,000港元（「**該土地的未經審核賬面值淨值**」，為按成本列示，包括土地使用權及發展成本，例如資本化的建築成本）。

本集團已於香港委聘獨立的專業物業估值師滂鋒評估有限公司對該土地進行估值。由於凍結令而導致目前對該土地可轉讓性的限制，估值師於二零二一年十二月三十一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權這一特定假設，該土地於二零二一年十二月三十一日由估值師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47,120,000港元）（「**參考價值**」）。

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標者以及競標者的出價。

人民法院於批准強制執行申請後將根據相關中國法律法規發出拍賣公告，內容包括但不限於該土地的詳情、初始競拍價及保證金金額、拍賣期限及線上拍賣平台名稱等資料。

人民法院將參考其指定的合資格專業房地產估價師對該土地進行的估價或經參考該土地的市場價值釐定本次拍賣的初始競拍價格。根據中國相關法律法規，初始出價不得低於該土地的評估價值或市場價值的70%。假設根據人民法院指定的合資格專業房地產估價師進行估價後該土地的評估價值與參考價值相同，則拍賣的初始競拍價格將為人民幣26,600,000元（相當於32,984,000港元）。

可能收購事項

鑒於下文「強制執行之理由及裨益」一節所詳述該土地的潛在發展價值，倘在任何一輪拍賣存在其他競投人，本集團亦擬透過本集團的潛在競投人參與拍賣（視乎市場狀況及現行監管制度等因素而定）。出價最高的競投人將贏得拍賣。

倘第一次拍賣中並無競投人出價，則第一次拍賣將失效，第二次拍賣將於第一次拍賣失效後的30天內舉行。在隨後的每次拍賣中，該土地的初始競拍價將減少不超過前一次拍賣初始投標價格的20%。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（金額相當於第二次拍賣的初始投標價格）。

憑藉上述機制，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標者，則管理層的意圖為本集團應等到第二輪拍賣並以第二輪拍賣的初始投標價格收購土地，以便將本集團的收購成本降至最低。

投標價格上限

假設本集團的潛在競投人將參加任何一輪拍賣，本集團的潛在競投人準備於拍賣會上出價的上限為人民幣30,700,000元（相當於38,068,000港元）。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於拍賣中提交的投標價，惟無論如何不得超過上限。

上限由董事會經考慮多項因素後釐定，有關因素包括(i)該土地於二零二一年十二月三十一日的參考價值為人民幣38,000,000元；(ii)基於公開可得的市場資料，該土地及其上建築物的估計發展及建設成本；(iii)該土地的潛在發展價值，此乃參考附近可資比較物業的售價釐定，並已考慮下文「強制執行之理由及裨益」一節所詳述該土地周邊地區主要項目發展所帶來的機會；(iv)董事會設想的最低投資回報，2.5年內部投資回報率18%，該回報率為經考慮（包括但不限於）每平方米人民幣2,550元至人民幣2,650元的估計建設成本以及將予建造物業每平方米人民幣6,300元至人民幣6,500元的估計售價而釐定；及(v)出售該土地上所建物業可能產生的估計稅項金額。經考慮上述整體因素，董事認為上限屬公平合理。

可能收購事項的資金來源

倘本集團的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。

可能收購事項的影響

倘本集團的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））轉讓予本集團的潛在投標人或中星國盛（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、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的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。

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，或者市場狀況及／或相關監管制度發生變化，使得收購該土地將不會使本集團的潛在競投人商業上獲利，本集團的潛在競投人將不會參與拍賣或於拍賣中進一步出價。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。

於本公告日期，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於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。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。

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。僅供說明之用，並假設中標人提供的最終投標價與上限相等，預計本集團將錄得約4,530,000港元的虧損，即最終投標價（假設與上限相等）與該土地於二零二一年六月三十日的未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出爐時適時作出進一步公佈。

銷售所得款項之用途

中清房地產將收到的出售該土地所得款項，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。

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。

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來償還股東貸款。

誠如本集團中國法律顧問所告知，根據中國法律，出售該土地（為中清房地產唯一的主要資產）需要獲得持有中清房地產全部股權三分之二的股東的批准。因此，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。此外，鑒於中清房地產還拖欠合資夥伴人民幣21,000,000元，中星國盛取得該土地的凍結令被認為更有利，以確保其可優先從該土地的出售所得款項中收回股東貸款。

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。

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（已考慮本集團可能須繳付的中國土地增值稅及企業所得稅金額）後，董事會最終決定暫緩該事項直至出現另一合適機會。

於本公告日期，股東貸款處於未償還狀態已逾七年。凍結令將於今年五月到期，尚不確定人民法院是否會批准進一步延長凍結令。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。

(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。於本公告日期，本集團於物業分部共擁有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土地的初始建設成本，且僅會從其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利堅合眾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。

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一棟住宅樓宇，以及一層零售店舖及兩層停車場。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。於本公告日期，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，股東貸款將以拍賣的銷售所得款項清償，更重要的是，本公司將能夠通過本集團的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低於未經審核的資產淨值，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。

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。本集團的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。

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。

股東特別大會

召開股東特別大會旨在(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。

由於需要更多時間編製將載入通函之資料，載有(其中包括)(1)強制執行、可能收購事項及可能出售事項詳情；(2)上市規則規定須予披露的其他資料；及(3)股東特別大會通告及代表委任表格之通函預計將於二零二二年四月二十五日或之前寄發予股東。

本公司將適時就有關強制執行、可能收購事項及可能出售事項的任何更新另行刊發公告。

由於可能收購事項及可能出售事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「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38,068,000港元），為本集團潛在競投人願意在拍賣中競投的最高金額
「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
「強制執行」	指	對中清房地產提出的將土地進行拍賣的強制執行程序
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引起的傳染病
「董事」	指	本公司董事
「凍結令」	指	人民法院下達的凍結及保存該土地的命令
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「本集團潛在競投人」	指	清遠市國宏易貿貿易有限公司，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
「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土地
「訴訟」	指	中星國盛針對中清房地產向人民法院提出的民事訴訟，涉及償還股東貸款等事項
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「線上拍賣平台」	指	人民法院可能選擇進行拍賣的線上平台
「人民法院」	指	深圳市寶安區人民法院
「可能收購事項」	指	本集團的潛在競投人可能在拍賣中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）

「可能出售事項」	指	中清房地產可能在拍賣中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
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開，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的股東特別大會
「股東」	指	本公司股份持有人
「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元的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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

於本公告內，以人民幣報價之金額已按人民幣1.00元兌1.24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。

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，二零二二年三月十一日

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；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