

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)

有關租賃協議之 須予披露交易

租賃協議

董事會宣佈，於二零二二年九月二日，租戶(為本公司之全資附屬公司)與業主就該等物業之租賃訂立租賃協議，租期由二零二三年一月十日起至二零二六年一月九日止為期三年，用作本集團之工廠及宿舍物業。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，當作為承租人進行租賃交易時，本集團應於本公司之綜合財務報表內確認與租賃相關之使用權資產。鑑於上文所述，本集團(作為承租人)訂立租賃協議在上市規則第14.04(1)(a)條所載之交易定義下將被視為收購資產。

* 僅供識別

由於按本公司根據香港財務報告準則第16號「租賃」將予確認與租賃協議相關之使用權資產價值計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下之通知及公告規定。

董事會宣佈，於二零二二年九月二日，租戶（為本公司之全資附屬公司）與業主就該等物業之租賃訂立租賃協議。租賃協議之主要條款載列如下。

租賃協議

日期：二零二二年九月二日。

訂約方：(1) 業主；及
(2) 租戶。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)業主主要從事物業管理業務；(ii)業主的最終實益擁有人為徐紅燕及胡文武；及(iii)業主及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

該等物業：3號工廠大廈、2號宿舍大樓及其他附屬設施，包括飯堂、消防安全泵房及配電房，總樓面面積為16,000平方米，均位於中國深圳市龍崗區平湖鎮平湖山廈裕榮昌山廈工業區。

期限：由二零二三年一月十日起至二零二六年一月九日止為期三年，惟受租賃協議內之提早終止條款所規限。

月租：約人民幣561,423元（相當於約640,022港元）。

租戶須於收到業主在該月份開具的付款發票之日起計十個工作日內支付月租。月租包括稅項，惟不包括公用事業費用及管理費。

月租金額乃訂約方按公平基準磋商，並參考中國深圳市之可資比較物業之現行市場租金。

預計租賃協議項下的月租將由本集團的內部資源支付。

保證金：租戶應於簽訂租賃協議後兩個工作日內向業主支付三個月租金約人民幣1,684,270元（相當於約1,920,068港元）作為保證金。

於租賃協議項下之租期屆滿後，倘租戶已結清所有應付租金及因該等物業租賃產生的所有費用，並履行租賃協議項下之所有責任（包括將該等物業歸還及交付予業主），則業主須於十日內將保證金全額不計利息退還予租戶。

- 提早終止 : 如任何一方擬提前終止租賃協議，該方應向另一方發出六個月的事先通知。租賃協議須經訂約方相互同意後，由終止方向另一方支付相當於當時兩個月的租金作為賠償金方可終止。
- 重續租期 : 倘租戶擬於租賃協議項下之租期屆滿後重續該等物業之租賃，租戶須向業主發出三個月之事先書面通知。經業主書面確認後，訂約方應就該等物業簽訂新租賃協議。租戶享有以相同條款及條件續租的優先權。

訂立租賃協議之理由及裨益

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。

該等物業自二零一八年一月十日起由租戶向業主租賃，以供本集團用作製造印刷產品之工廠及本集團僱員之宿舍，並將繼續用於租賃協議下的相同用途。該等物業之現有租賃將於二零二三年一月九日到期，並不構成本公司之須予公布的交易。董事認為，簽訂租賃協議對持續營運本集團製造印刷產品業務之現有製造設施而言屬必要，並將節省將製造設施搬遷至另一個物業的成本。此外，該等物業的一部分將被預留，以順應本集團未來業務的任何擴展。

租賃協議之條款乃經訂約方公平磋商後達致。經考慮可資比較物業之公開市場租金及上述理由後，董事認為，租賃協議之條款乃按正常商業條款訂立並屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

使用權資產

本公司將予確認與租賃協議相關之使用權資產價值預計將約為20,030,000港元，即累計租賃付款減去租賃優惠(如有)之現值，另加根據香港財務報告準則第16號「租賃」之租賃初始直接成本。計算租賃協議項下累計租賃付款減去租賃優惠(如有)之現值時，採用4.4%之貼現率。以上預計之使用權資產價值須進行審計後，方可作實。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，當作為承租人進行租賃交易時，本集團應於本公司之綜合財務報表內確認與租賃相關之使用權資產。鑑於上文所述，本集團(作為承租人)訂立租賃協議在上市規則第14.04(1)(a)條所載之交易定義下將被視為收購資產。

由於按本公司根據香港財務報告準則第16號「租賃」將予確認與租賃協議相關之使用權資產價值計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下之通知及公告規定。

釋義

在本公告內，下列詞語具有以下涵義：

「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

「董事」 指 本公司董事

* 僅供識別

「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》
「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(具上市規則賦予該詞之涵義)之第三方
「業主」	指	深圳市孔雀山夏實業投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「租賃協議」	指	業主與租戶就該等物業之租賃所訂立日期為二零二二年九月二日之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	業主及租戶之統稱，而「一方」指其中任何一方
「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
「該等物業」	指	業主根據租賃協議之條款將出租予租戶之物業，更多詳情載於本公告「租賃協議」一節

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	錦翰印刷(深圳)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，且為本公司之全資附屬公司
「期限」	指	租賃協議項下租賃安排之期限
「%」	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1.14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，二零二二年九月二日

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