

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 有關租賃協議

租賃協議

於二零二四年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司中大印刷香港（作為租戶）與業主就租賃該等物業訂立租賃協議，自二零二四年十二月三日起至二零二六年十二月二日止（包括首尾兩日），為期兩年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表中確認與租賃協議項下租賃該等物業相關之使用權資產價值。因此，就上市規則而言，租賃協議項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

由於本公司根據香港財務報告準則第16號確認之使用權資產價值計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第十四章）超過5%但低於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。

* 僅供識別

租賃協議

於二零二四年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司中大印刷香港（作為租戶）與業主就租賃該等物業訂立租賃協議。租賃協議之主要條款概列如下：

日期	：	二零二四年十一月二十九日。
訂約方	：	(1) 業主；及 (2) 中大印刷香港（作為租戶）。
該等物業	：	香港新界粉嶺業暢街23號龍豐集團中心2樓202室。
年期	：	自二零二四年十二月三日起至二零二六年十二月二日止（包括首尾兩日），為期兩年。
用途	：	用作本集團倉庫。
租金	：	每曆月184,000港元（不包括差餉及地租以及管理費）。
管理費	：	現時為每月29,248.60港元（以業主不時通知中大印刷香港的任何變動（合理行事）為準）。
按金	：	552,000.00港元（即三個月之租金）。
免租期	：	無。
終止	：	業主及中大印刷香港有權向另一方發出不少於三個月的事先書面通知終止租賃協議，惟有關通知僅可於二零二五年十二月二日後發出。

公司擔保

根據租賃協議，中大印刷香港須提供一份以業主為受益人並由本公司簽署之公司擔保，當中本公司向業主擔保中大印刷香港妥善、適當及準時履行其於租賃協議項下之全部責任，及向業主承諾本公司須立即支付業主因中大印刷香港未能履行租賃協議項下之責任而可能蒙受或產生的全部損失、虧損及成本以及開支。

有關本集團及業主之資料

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；(v)物業投資；(vi)證券買賣；及(vii)印刷及其他產品貿易。中大印刷香港主要從事投資控股。

業主為一間於香港註冊成立之公司，主要從事物業投資。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，(i)業主的最終實益擁有人為謝少海先生；及(ii)業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃協議之理由及裨益

該等物業自二零二一年十二月三日起由中大印刷香港向業主租賃，並由本集團用作儲存本集團印刷產品及資源之倉庫。該等物業將於二零二四年十二月二日屆滿之現有租賃不構成本公司之須予公佈交易。考慮到避免將倉庫搬遷至另一物業而原應產生的費用，本集團決定繼續租賃該等物業，並用作租賃協議項下之相同用途。

中大印刷香港應付的租金、差餉及地租以及管理費將以本集團的內部資源撥付。

租賃協議之條款乃於中大印刷香港與業主參考類似用途、樓面面積及位置之物業的現行市場租金後，經公平磋商釐定。董事認為，租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且租賃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。

使用權資產

本公司就租賃該等物業將確認之使用權資產價值估計約為4,300,000港元，即根據香港財務報告準則第16號「租賃」之合計租賃付款之現值。計算租賃協議項下合計租賃付款之現值時，採用約5.375%之貼現率。上述使用權資產之估計價值仍有待審核。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表中確認與租賃協議項下租賃該等物業相關之使用權資產價值。因此，就上市規則而言，租賃協議項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

由於本公司根據香港財務報告準則第16號確認之使用權資產價值計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第十四章）超過5%但低於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，下列詞彙具以下涵義：

「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
「中大印刷香港」	指	中大印刷有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「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（具有上市規則所賦予之涵義）之第三方
「業主」	指	巨豐（香港）有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

* 僅供識別

「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	香港新界粉嶺業暢街23號龍豐集團中心2樓202室
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	中大印刷香港(作為租戶)與業主於二零二四年十一月二十九日就租賃該等物業訂立之租賃協議
「%」	指	百分比

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，二零二四年十一月二十九日

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、朱瑾沛先生及冼翠碧女士。

* 僅供識別