

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，於二零一九年十月三十日，租戶（為本公司之全資附屬公司）與業主已訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期由二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止（包括首尾兩日）為期3年，以供本集團用作工廠及宿舍物業。

補充協議

於二零一九年十月三十日，租戶與業主亦已訂立補充協議。

上市規則之涵義

於香港財務報告準則第16號「租賃」之實施自二零一九年一月一日起生效後，當作為承租人進行租賃交易時，本集團應根據香港財務報告準則第16號於本公司之綜合財務報表內確認使用權資產。鑑於上文所述且自二零一九年一月一日起生效，本集團（作為承租人）進行租賃交易在上市規則第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

由於按本集團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之最高適用百分比率（定義見上市規則第十四章）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，於二零一九年十月三十日，租戶（為本公司之全資附屬公司）與業主就租賃該等物業已訂立租賃協議。租賃協議之主要條款載列如下。

租賃協議

日期：二零一九年十月三十日。

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，業主主要從事物業投資及諮詢，以及物業代理業務，且業主及最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

該等物業：(1) 工廠大廈D1座1樓及2樓；及
(2) 宿舍大樓之18個單位，

全部均位於中國東莞市長安鎮靖海西路99號冠城創新工業園。

租期：由二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止（包括首尾兩日）為期3年，惟受租賃協議內之提早終止條款所規限。

月租 : 二零一九年十一月一日起至二零二一年十月三十一日之首兩年月租將為人民幣300,183元(相當於約333,000港元), 而二零二一年十一月一日起至二零二二年十月三十一日期間之月租將增加7%至人民幣321,196元(相當於約357,000港元)。

租戶須於簽署租賃協議後支付首次月租, 隨後每月於租期內各曆月之第15日前預先支付。月租已包括稅項及管理費, 惟不包括公用事業費用。

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

免租期 : 租戶獲授予由二零一九年十一月一日起至二零一九年十二月三十一日之免租期, 以進行翻新。然而, 倘租戶於租期屆滿前單方面終止租賃協議, 則租戶須向業主償還有關免租期之租金。

保證金 : (i)人民幣900,549元(相當於3個月租金)及(ii)一筆相當於一個月之公用事業費用, 即約人民幣300,000元, 須由租戶向業主支付作為保證金(統稱「保證金」)。

於以下情況, 保證金將被業主沒收:

(1) 租戶於租期屆滿前提早終止租賃協議; 或

- (2) 業主因租戶之任何違約情況（於租賃協議內註明）而終止租賃協議。

除上述情況外，於租賃協議終止後，且在租戶已支付租賃協議項下之所有到期及應付款項之前提下，則保證金將於租戶出示保證金之收據後15日內退還予租戶而不帶利息。

提早終止

: 業主提早終止

- (1) 業主可透過向租戶發出6個月之事先書面通知提早終止租賃協議，並須向租戶支付相當於2個月租金之金額以作賠償；
- (2) 倘政府要求拆卸或重建該等物業，以致需要終止租賃協議，則業主須向租戶發出6個月之事先通知，並向租戶授出2個月之免租期以作賠償；及
- (3) 倘租戶作出租賃協議所指明之任何違約事件，則業主將有權以書面通知終止租賃協議。

租戶提早終止

- (1) 租戶可透過向業主發出3個月之事先書面通知提早終止租賃協議，並須向業主支付相當於2個月租金之金額以作賠償；及

- (2) 倘業主作出租賃協議所指明之任何違約事件，則租戶將有權透過向業主發出1個月之事先書面通知終止租賃協議，在該情況下業主須向租戶支付相當於兩個月租金之金額以作賠償。

此外，經訂約方相互同意或由於不可抗力之原因，亦可終止租賃協議。

重續租期：租戶須於租賃協議屆滿前3個月向業主發出書面通知以告知其有意重續租賃協議。經訂約方互相同意，訂約方將於租期屆滿兩個月前訂立新租賃協議。

補充協議

租戶與業主亦於二零一九年十月三十日訂立補充協議。

根據補充協議，訂約方確認租戶將成立項目公司，而該等物業將於項目公司成立後由項目公司租用。因此，訂約方已同意於項目公司成立後，業主與項目公司之間須訂立新租賃協議（「**新租賃協議**」），其條款及條件與租賃協議者大致相同。新租賃協議須取代租賃協議，而其項下之租期須於新租賃協議簽署當日開始，直至租賃協議項下原有租期屆滿時結束。

於簽訂新租賃協議後，租賃協議須自動終止（「**終止日期**」）。於終止日期，租戶須於截至緊接終止日期前一日止清償根據租賃協議之應計而未付之租金及其他費用，而業主須由終止日期起3日內將保證金退還予租戶。

訂立租賃協議之理由

本集團主要從事(i)放貸；(ii)印刷產品製造及銷售；(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)印刷產品貿易。

該等物業將由本集團用作製造印刷產品之工廠及本集團僱員之宿舍物業。董事認為，訂立租賃協議對擴大本集團製造印刷產品業務之現有生產設施而言屬必要，且該等物業之位置鄰近本集團主要客戶對本集團有利。

租賃協議及補充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以上理由後，董事認為，租賃協議及補充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

本公司於租賃協議項下確認之使用權資產價值預計將約為11,000,000港元，此乃根據香港財務報告準則第16號「租賃」計算之租賃付款總額現值減獎勵（如有）及加上租賃之初始直接成本。5.375%之貼現率已應用於計算租賃協議項下租賃付款總額現值減獎勵（如有）。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

於香港財務報告準則第16號「租賃」之實施自二零一九年一月一日起生效後，當作為承租人進行租賃交易時，本集團應根據香港財務報告準則第16號於本公司之綜合財務報表內確認使用權資產。有鑑於此，並自二零一九年一月一日起生效，本集團（作為承租人）進行租賃交易在上市規則第14.04(1)(a)條所載之交易定義下將被視為收購資產。

由於按本集團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之最高適用百分比率（定義見上市規則第十四章）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
「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
「業主」	指	東莞市宏恒景實業投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司

* 僅供識別

「租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該等物業訂立日期為二零一九年十月三十日之租賃協議
「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
「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	業主根據租賃協議將出租予租戶之物業，更多詳情載於本公告「租賃協議」一節
「項目公司」	指	租戶將於中國成立之公司，作為其全資附屬公司
「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
「補充協議」	指	業主與租戶就租賃協議訂立日期為二零一九年十月三十日之補充協議
「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

「租期」 指 租賃協議項下租賃安排之年期

「最終實益擁有人」 指 鄧力翔及鄧力暉，即業主之最終實益擁有人

「%」 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1.1107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，二零一九年十月三十日

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、陳焯材先生及黃新發先生；獨立非執行董事李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生；以及吳惠群博士之替任董事劉錦昌先生。

* 僅供識別