

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)

**(1)有關租賃協議之
終止協議；**
**(2)自願公告：
新租賃協議**

終止協議

茲提述先前公告。

董事會宣佈，於二零二零年一月八日，由於先前業主未能達成先前租賃協議項下對
使用租賃物業而言屬必須之若干條件，故深圳公司（為本公司之全資附屬公司）與
先前業主訂立終止協議，據此，先前協議被終止，自二零二零年一月八日起生效。

新租賃協議

由於先前協議被終止，於二零二零年一月八日，租戶與業主訂立新租賃協議，內容
有關租賃該等物業，租期由二零二零年一月八日起至二零二五年一月七日止（包括
首尾兩日）為期5年，以供本集團用作製造印刷產品之廠房物業。

為知會股東本集團租賃安排之近期發展，董事會謹此自願作出本公告以披露新租
賃協議之詳情。

* 僅供識別

補充協議

於二零二零年一月八日，租戶與業主亦已訂立補充協議。

終止協議

茲提述先前公告。

董事會宣佈，於二零二零年一月八日，由於先前業主未能達成先前租賃協議項下對使用租賃物業而言屬必須之若干條件，故深圳公司（為本公司之全資附屬公司）與先前業主訂立終止協議，據此，先前協議被終止，自二零二零年一月八日起生效。

根據終止協議，先前協議之訂約方無條件同意終止先前協議。

新租賃協議

由於先前協議被終止，於二零二零年一月八日，租戶與業主訂立新租賃協議，內容有關租賃該等物業。

為知會股東本集團租賃安排之近期發展，董事會謹此自願作出本公告以披露新租賃協議之詳情。

新租賃協議之主要條款載列如下。

日期 ： 二零二零年一月八日。

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，業主主要從事銷售家庭電器及辦公室設備、物業投資以及物業租賃業務，且業主及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

該等物業 : (1) 總樓面面積為11,909平方米之廠房物業；及
(2) 總樓面面積為1,000平方米之閣樓，

全部均位於中國廣東省東莞市長安鎮上沙社區上沙中南南路8號3號樓。

租期 : 由二零二零年一月八日起至二零二五年一月七日止（包括首尾兩日）為期五年，惟受新租賃協議內之提早終止條款所規限。

月租 : 由二零二零年一月八日起至二零二三年一月七日之首三年月租將為人民幣384,627.23元（相當於約428,000港元），而由二零二三年一月八日起至二零二五年一月七日期間之月租將增加10%至人民幣423,089.95元（相當於約471,000港元）。

租戶須於收到業主相應曆月之付款發票後十個工作日內支付月租。

月租不包括公用事業費用但已包括稅項，惟每年人民幣16,000元之土地使用稅則除外（以中國稅務機關評估之實際金額為準）。

免租期 : 租戶獲授予由二零二零年一月八日起至二零二零年二月二十日之免租期。

保證金 : 人民幣1,060,356元（「保證金」）須於新租賃協議簽署後十日內由租戶向業主支付作為保證金。

倘租戶延遲支付月租超過1個月，則業主將有權沒收保證金。

在上文所披露之業主沒收權利及業主自保證金扣除租戶可能應付業主之任何款項之權利的規限下，保證金須於新租賃協議屆滿或提早終止時退還予租戶而不帶利息。

提早終止 : 除新租賃協議規定之訂約方於發生違約事件時終止新租賃協議之權利外，任何一方可透過向另一方發出3個月事先書面通知提早終止新租賃協議，且於獲得另一方書面同意後，須向另一方支付相當於3個月租金之金額以作賠償。

此外，由於不可抗力之原因，亦可提早終止新租賃協議。

重續租期 : 租戶將享有按相同條款及條件重續租約的優先權。倘租戶擬重續租約，其須於租約屆滿前3個月向業主發出書面通知表示有意重續租約。經業主同意後（須於租期屆滿前1個月發出），業主與租戶須相應訂立新的租賃協議。

補充協議

租戶與業主亦於二零二零年一月八日訂立補充協議。

根據補充協議，業主及租戶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，業主及租戶已同意於項目公司成立後，業主（作為出租人）與項目公司（作為承租人）之間須訂立替代租賃協議（「**替代租賃協議**」），其條款及條件與新租賃協議者大致相同。替代租賃協議須取代新租賃協議，而其項下之租期須於替代租賃協議簽署當日開始，直至新租賃協議項下原有租期屆滿時結束。

新租賃協議須於簽訂替代租賃協議後終止。

訂立新租賃協議之理由

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。

除本集團於深圳之現有生產廠房外，本集團正於中國東莞市設立新生產廠房。鑑於先前協議被終止，故租戶與業主訂立新租賃協議以作代替。該等物業將由本集團用作本集團製造印刷產品之新廠房物業。董事認為，訂立新租賃協議對擴大本集團製造印刷產品之現有生產設施而言屬必要，且因該等物業之位置鄰近本集團主要客戶，新租賃協議對本集團有利。

新租賃協議及補充協議之條款乃經業主與租戶公平磋商後達致。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，新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，且符合本公司及股東之整體利益。

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」	指	中華人民共和國香港特別行政區

* 僅供識別

「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	東莞市金創電器貿易有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該等物業訂立日期為二零二零年一月八日之新租賃協議
「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	業主根據新租賃協議將出租予租戶之物業，更多詳情載於本公告「新租賃協議」一節
「先前協議」	指	先前租賃協議及先前補充協議
「先前公告」	指	本公司日期為二零一九年十月三十日之公告，內容有關先前協議

「項目公司」	指	租戶將於中國東莞市成立為其全資附屬公司之公司
「先前業主」	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，為先前租賃協議項下之業主
「先前租賃協議」	指	先前業主與深圳公司簽署日期為二零一九年十月三十日之租賃協議，有關詳情載於先前公告
「先前補充協議」	指	先前業主與深圳公司簽署日期為二零一九年十月三十日之補充協議，有關詳情載於先前公告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司之股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	業主與租戶就新租賃協議訂立日期為二零二零年一月八日之補充協議
「深圳公司」	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

「租戶」 指 雅大印刷（清遠）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

「%」 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1.1137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該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，二零二零年一月八日

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