

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 有關新租約之要約函件

要約函件

於二零二一年十一月二日，本公司之全資附屬公司中大印刷香港(作為租戶)與業主代理訂立要約函件，以向業主租賃該等物業，自二零二一年十一月十六日起至二零二四年十一月十五日止(包括首尾兩日)，為期三年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將須於其綜合財務狀況表中確認與要約函件項下的該等物業租賃相關之使用權資產價值。因此，就上市規則第14.04(1)(a)條而言，根據要約函件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%，根據要約函件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

要約函件

於二零二一年十一月二日，本公司之全資附屬公司中大印刷香港（作為租戶）與業主代理訂立要約函件，以向業主租賃該等物業。要約函件構成中大印刷香港與業主之間關於按要約函件所載條款及條件出租該等物業之有效且具約束力的協議。

要約函件之主要條款概列如下：

- 日期：二零二一年十一月二日。
- 訂約方：(1) 業主代理（作為業主之代理）；及
(2) 中大印刷香港（作為租戶）。
- 該等物業：香港九龍旺角太子道西193號新世紀廣場2期11樓1103室及1105-1111室
- 年期：自二零二一年十一月十六日起至二零二四年十一月十五日止（包括首尾兩日），為期三年（「年期」）。
- 用途：僅作辦公室用途。
- 租金：每月248,562.60港元（不包括空調及管理費、差餉及其他開支，由中大印刷香港支付）。
- 空調及管理費：現時為每月55,187.85港元（包括提供管理服務及標準工時之空調供應），於年期開始前及期間可作修改。

按金及租賃協議 : 中大印刷香港於接納要約函件後已支付總額為911,251.35港元之按金(「**按金**」),相當於三個月之租金以及空調及管理費。

要約函件附帶一項條件,規定中大印刷香港須於二零二一年十一月十五日或之前簽署租賃協議。倘中大印刷香港於上述日期或之前未簽署及交還租賃協議及/或中大印刷香港違反要約函件中任何條款或條件,則根據要約函件訂立之協議將被視為已遭中大印刷香港違反,而業主有權以書面通知中大印刷香港終止擬定租約及上述協議並即時生效,按金將被沒收作為違約金,作為圓滿及最終解決所有索賠以補償業主因保留該等物業供中大印刷香港使用而蒙受之損失。

免租期 : 中大印刷香港將可享有免租期,自二零二一年十一月十六日起至二零二二年一月十五日止,期間中大印刷香港將仍須支付差餉、空調及管理費以及其他開支。

攤分使用、管有及佔用 : 在中大印刷香港適當遵從、履行及遵守要約函件中之契諾、條款及條件並獲得業主批准(不得無理拒絕)之前提下,中大印刷香港有權與其控股公司、附屬公司、聯營公司及屬於中大印刷香港同一集團公司之其他公司(各為「**獲准被許可人**」)攤分使用、管有及佔用該等物業,惟(其中包括)每名獲准被許可人須與中大印刷香港及業主訂立以業主規定形式作出之保證及彌償契約。

有關本集團、業主及業主代理之資料

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及影片；(iv)物業發展及投資；(v)證券買賣；及(vi)印刷產品貿易。中大印刷香港主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，(i)業主及業主代理均為新鴻基地產發展有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司；(ii)業主主要從事物業投資，而業主代理主要從事提供房地產及一般代理服務；及(iii)業主、業主代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立要約函件之理由及裨益

本集團將利用該等物業作為香港總辦事處及其香港印刷業務之辦事處。

於本公告日期，本集團總辦事處位於粉嶺大廈，而粉嶺大廈由本公司之間接全資附屬公司中大投資管理有限公司所擁有。本集團亦利用粉嶺大廈作為其香港印刷業務之辦事處。

誠如本公司日期為二零二一年十月二十一日之公告所披露，本集團與一名屬於獨立第三方之買方訂立臨時買賣協議以出售其於中大投資管理有限公司之全部股權，將間接出售粉嶺大廈。目前預計上述出售將於二零二二年一月二十八日完成。考慮該項出售時，本集團已物色該等物業，並會將其香港總辦事處及印刷業務辦事處遷往該等物業。

要約函件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，要約函件乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而要約函件之條款及據其擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東整體之利益。

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7,900,000港元，即合計租賃付款減去租賃優惠之現值，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。計算要約函件項下合計租賃付款減去租賃優惠(如有)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」，本公司將須於其綜合財務狀況表中確認與要約函件項下的該等物業租賃相關之使用權資產價值。因此，就上市規則第14.04(1)(a)條而言，根據要約函件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%，根據要約函件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
「粉嶺大廈」	指	中大印刷集團大廈，本集團之自置工業大廈，位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號
「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	Kimrose Investments Limited
「業主代理」	指	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司

* 僅供識別

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約函件」	指	中大印刷香港(作為租戶)與業主代理(作為業主)於二零二一年十一月二日就租賃該等物業訂立之要約函件
「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	香港九龍旺角太子道西193號新世紀廣場2期11樓1103室及1105-1111室
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	中大印刷香港與業主經相互同意將以業主設定及採用之標準格式簽署之租賃協議，經訂約各方就出租該等物業相互同意而作出修改
「%」	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，二零二一年十一月二日

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；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