

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)

持續關連交易— 租賃協議

租賃協議

於二零二三年八月一日，業主（為本公司之全資附屬公司）與租戶訂立租賃協議，據此，業主同意向租戶出租該物業，租期自二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。業主每月應收之租金為262,400港元，不含地租、差餉、管理費、空調費（如有）及所有其他開支。

上市規則之涵義

於本公告日期，租戶由薛濟傑博士（為執行董事薛嘉麟先生之父親及執行董事薛濟匡先生之兄長）最終全資擁有。薛濟傑博士亦為非執行董事吳博士之妹夫。鑒於上文所述，租戶為本公司關連人士，故根據上市規則第十四A章，業主與租戶訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

* 僅供識別

由於租賃協議項下擬進行之交易之最高年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故租賃協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第十四A章項下之公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

租賃協議

於二零二三年八月一日，業主(為本公司之全資附屬公司)與租戶訂立租賃協議。租賃協議之主要條款概列如下：

- 日期：二零二三年八月一日
- 訂約方：(1) 業主，其主要業務為投資控股及物業投資；及
(2) 租戶，其主要業務為經營卡拉OK門店。
- 該物業：香港新界元朗合財街33號合益商場(一期)3樓全層。
- 用途：由租戶及其聯屬公司經營卡拉OK門店或卡拉OK之相關附屬業務。
- 年期：自二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。
- 租金：每月預繳租金為262,400港元，不含地租、差餉、管理費、空調費(如有)及所有其他開支。
- 租金押金：租戶於簽署租賃協議後應付787,200港元(等同於三個月租金)。

租賃協議之條款乃經業主與租戶公平磋商釐定。每月租金乃根據當前市況及經參考(i)該物業鄰近的可資比較物業於簽署租賃協議前後的市場租金金額；及(ii)業主自二零二零年八月一日至二零二三年七月三十一日就租賃該物業而向一名獨立租戶收取的每月租金(亦為262,400港元)後釐定。

年度上限

租賃協議項下擬進行之交易的年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度	年度上限金額 (港元)
二零二三年	1,312,000
二零二四年	3,148,800
二零二五年	3,148,800
二零二六年	1,836,800

上述年度上限指業主根據租賃協議應收租戶的預期最高年度租金收入，乃根據租賃協議訂明的每月租金金額及於相關年度續租的月數計算得出。

內部監控措施

本集團將採取以下內部監控措施以監察租賃協議項下之租金及擬進行之交易之條款，並確保其不會優惠於本集團向獨立租戶所提供的租金及條款，且年度上限不超過：

- (i) 每季度監察類似地點的當前市場租金；
- (ii) 在監察租賃協議項下之租金時，遵守本集團關連交易之相關內部監控政策，以確保其不會優惠於本集團向獨立租戶所提供的租金；

- (iii) 獨立非執行董事將每年審閱及確認租賃協議項下之租金及條款對本集團而言屬公平合理，並符合股東及本集團之整體利益，且不會優惠於本集團向獨立租戶提供的租金及條款；及
- (iv) 本公司核數師將按照上市規則項下之年度申報及審閱規定，每年審閱租賃協議項下之租金及條款及年度上限。

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。

鑒於租賃協議項下應收租金收入穩定，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立租賃協議對本集團有利，並屬於本集團物業投資業務之日常及一般過程之附帶事項。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，租賃協議之條款及年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，租戶由薛濟傑博士(為一名商人，並為執行董事薛嘉麟先生之父親及執行董事薛濟匡先生之兄長)最終全資擁有。薛濟傑博士亦為非執行董事吳博士之妹夫。鑒於上文所述，租戶為本公司關連人士，故根據上市規則第十四A章，業主與租戶訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

鑒於上述情況，薛嘉麟先生及薛濟匡先生已按本公司之經修訂及重列細則規定就本公司批准租賃協議之相關董事會決議案放棄投票，且吳博士亦已就相關董事會決議案自願放棄投票，以維持良好的企業管治。除上述者外，概無其他董事於租賃協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

由於租賃協議項下擬進行之交易之最高年度上限之所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故租賃協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第十四A章項下之公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

釋義

在本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	業主根據租賃協議應收租金收入之預計最高年度金額
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「吳博士」	指	吳惠群博士，非執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

* 僅供識別

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」	指	Supreme Cycle Inc.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「薛濟匡先生」	指	薛濟匡先生，本公司之執行董事及行政總裁
「薛嘉麟先生」	指	薛嘉麟先生，本公司之執行董事及主席
「該物業」	指	香港新界元朗合財街33號合益商業中心（一期）3樓全層
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該物業所訂立日期為二零二三年八月一日之租賃協議
「租戶」	指	百高行有限公司，於香港註冊成立之有限公司

「%」

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，二零二三年八月一日

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；及獨立非執行董事李國雲先生及朱瑾沛先生。

* 僅供識別