

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－ 新租賃協議

新租賃協議

茲提述內容有關先前租賃協議的先前公告。於二零二六年七月三十一日，業主（為本公司之全資附屬公司）與租戶訂立新租賃協議以重續該物業之租賃，租期自二零二六年八月一日起至二零二九年七月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

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，並為執行董事薛家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，業主與租戶訂立新租賃協議構成本公司之持續關連交易。

* 僅供識別

由於最高年度上限低於10,000,000港元及新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25%，故新租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

新租賃協議

茲提述內容有關先前租賃協議的先前公告。於二零二六年七月三十一日，業主（為本公司之全資附屬公司）與租戶訂立新租賃協議以重續該物業之租賃。新租賃協議之主要條款概列如下：

日期：二零二六年七月三十一日

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：自二零二六年八月一日起至二零二九年七月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知予以終止。

租金：每月預繳租金為244,611港元(含地租及差餉、每月管理費及空調費(統稱「雜項開支」)惟不含額外空調費(如有)，須按當時現行雜項開支予以調整)。

租金押金：租戶於簽署新租賃協議前已付787,200港元。

新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該物業鄰近的可資比較物業於簽署新租賃協議前後的市場租金金額後釐定。

過往交易金額

有關截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二六年七月三十一日止七個月的先前租賃協議項下擬進行之交易的過往交易價值載列如下。

	交易價值 (港元)
截至二零二四年十二月三十一日止年度	2,230,400
截至二零二五年十二月三十一日止年度	1,574,400
截至二零二六年七月三十一日止七個月	918,400

誠如先前補充公告所披露，於二零二五年六月五日，業主自二零二四年六月一日起至二零二五年九月三十日止期間，給予租戶每月131,200港元的租金減免。經考慮租戶同意簽署新租賃協議，業主亦同意自二零二五年十月一日起至二零二六年七月三十一日止期間，給予租戶每月131,200港元的租金減免。與元朗地區的可資比較物業相比，經調整租金在商業上屬合理。經調整租金的整體淨回報率仍大致符合香港現行私人非住宅物業市場回報率。

年度上限

新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)
二零二六年	1,500,000
二零二七年	3,600,000
二零二八年	3,600,000
二零二九年	2,100,000

上述年度上限指業主根據新租賃協議應收租戶的預期最高年度租金收入，乃參考新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，並為雜項開支增長預留緩衝空間。

內部監控措施

本集團將採取以下內部監控措施以監察新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) 在監察新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新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，每年審閱新租賃協議項下之租金及條款及年度上限。

訂立新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以及演唱會及活動管理及投資；(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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立新租賃協議乃於本集團業務之日常及一般過程中進行。

鑒於新租賃協議項下應收租金收入可持續，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立新租賃協議對本集團有利。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，新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，並為執行董事薛家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，業主與租戶訂立新租賃協議構成本公司之持續關連交易。

鑒於上述情況，薛家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新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，概無其他董事於新租賃協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

由於最高年度上限低於10,000,000港元及新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25%，故新租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及年度審閱規定，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	業主根據新租賃協議應收租戶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
「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

* 僅供識別

「薛濟匡先生」	指	薛濟匡先生，執行董事
「薛家麟先生」	指	薛家麟先生，執行董事、本公司之主席兼行政總裁
「新租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該物業所訂立日期為二零二六年七月三十一日之租賃協議
「先前公告」	指	本公司日期為二零二三年八月一日之公告，內容有關先前租賃協議及先前補充公告
「先前補充公告」	指	本公司日期為二零二五年六月五日之公告，內容有關業主就先前租賃協議向租戶授予租金減免
「先前租賃協議」	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，其詳情已於本公司日期為二零二三年八月一日之公告及先前補充公告中披露
「該物業」	指	香港新界元朗合財街33號合益商場（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*
主席兼行政總裁
薛家麟

香港，二零二六年七月三十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事薛家麟先生（主席兼行政總裁）及薛濟匡先生；非執行董事吳惠群博士及陳炯材先生；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