

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份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。

China Wacan Group Company Limited

中國網成集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1920)

須予披露交易

租賃協議

租賃協議

於二零二五年五月十九日(交易時段後)，本公司與業主訂立租賃協議，據此，本公司同意以每月332,541.00港元之租金向業主租用該物業，由二零二五年四月十六日起計為期三年，用作其於香港之主要營業地點。

上市規則的涵義

由於與租賃協議項下租賃該物業有關的使用權資產價值的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但全部均低於25%，故據此擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則項下的通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

然而，由於無意誤解(定義見下文)，本公司未有根據上市規則第14.34條及時通知及公佈租賃協議及據此擬進行的交易。

於二零二五年五月十九日(交易時段後)，本公司與業主訂立租賃協議，據此，本公司同意以每月332,541.00港元之租金向業主租用該物業，由二零二五年四月十六日起計為期三年，用作其於香港之主要營業地點。租賃協議的主要條款載列如下。

租賃協議

日期	:	二零二五年五月十九日
業主	:	Hongville Limited
租戶	:	本公司
該物業	:	於土地註冊處登記為內地段第8286號之該幅或該等地塊上興建之長江集團中心二期東座35樓2號單位(總樓面面積約3,359平方呎)。
用途	:	用作本公司業務的辦公室。
年期	:	由二零二五年四月十六日起計為期三年。
租金	:	每個曆月332,541.00港元(即每平方呎(總面積)99.00港元)，不包括地租、差餉、稅項、評稅、稅費、徵費、追加稅項以及香港政府或其他合法機構現時或日後向該物業或其擁有人或佔用人將予評定、徵收或收取的每年或經常性開支(物業稅除外)。 租賃協議項下應付租金乃經業主與本公司公平磋商後，並考慮該物業附近可比較物業的現行市價後釐定。應付租金將由本集團內部資源撥付。
服務費	:	43,667.00港元，即向該物業供應空調及提供管理服務之服務費，須由本公司於每個曆月支付。
按金	:	本公司須支付之按金合共1,504,832.00港元(即於租賃協議年期內應付予業主的四個月租金及服務費)，作為到期支付租金以及妥善履行及遵守租賃協議的擔保。

根據香港財務報告準則第16號，本公司根據租賃協議將確認的使用權資產價值(未經審核)約為9,432,000港元，即租賃協議項下整個租期租金的現值。

訂約各方的資料

本公司的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本集團主要從事(i)提供泥水工程及其他泥水相關配套工程及(ii)提供建築資訊科技服務。於二零二五年，除現有業務外，本集團亦開展新美容業務。新美容業務將圍繞著綜合消費服務開展，滿足消費者對美容產品及服務需求，其中包括：化妝品、美容護膚品、營養健康食品、生活美容、醫療美容及健康管理等領域。

業主的資料

業主為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事房地產業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

簽訂租賃協議的理由及裨益

誠如本公司於二零二五年八月二十七日所公佈，本公司將其於香港之主要營業地點由香港九龍佐敦上海街28號恆邦商業中心2樓9室(「前辦事處」)更改為該物業，自二零二五年八月五日起生效。該物業的總樓面面積約為3,359平方呎，較前辦事處大5倍以上。董事局認為，訂立租賃協議以租用該物業可使本公司增加其於香港主要營業地點的人手，以配合本集團的未來業務發展。

租賃協議的條款及條件乃經參考(i)該物業附近可比較物業的租賃協議條款；及(ii)該物業的特質(如地理位置、面積及租期)後，按公平原則磋商後釐定。董事認為租賃協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於本集團綜合財務報表內確認與該物業租賃有關的使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易將被當作本集團收購資產。

由於與租賃協議項下租賃該物業有關的使用權資產價值的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但全部均低於25%，故據此擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則項下的通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

在訂立租賃協議時，本公司負責人員無意中假定該物業是用作本公司在香港經營業務的辦事處，訂立租賃協議是在日常業務過程中進行，並應根據上市規則第14.04(g)條獲豁免根據上市規則第14章作出披露(「無意誤解」)。無意誤解導致延遲刊發披露租賃協議及據此擬進行交易的公告。有關延誤純屬疏忽及無心之失。

補救行動

為確保本公司將全面遵守上市規則第14章項下的規定，並防止類似事件發生，本公司將採取以下補救措施：

- (a) 本公司已特別建議及敦促本公司負責處理本集團租務及房地產事宜的行政經理，在評估是否可能觸發上市規則項下公告規定的初期階段，諮詢本集團的財務部門及尋求法律意見；
- (b) 已設立程序致使本集團擬進行的每項金額等於或超過1,000,000港元的交易(不論交易性質，包括但不限於任何有關租務事宜)，均須首先經內部合規及法律顧問以及本公司總裁兼執行董事彭運英女士評估及批准；
- (c) 本公司繼續加強對本集團負責員工的培訓，提高他們對須予公佈交易的認識及了解，以及在初期階段識別潛在問題的意識及能力。本公司將於二零二五年十月底向該等負責員工提供有關上市規則項下須予公佈交易的培訓；及

- (d) 本公司將就一般合規事宜與內部合規及法律顧問更緊密合作，並在認為必要及適當的情況下，於進行任何潛在須予公佈交易前諮詢其他專業顧問，及／或就建議交易的適當處理方法諮詢聯交所。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下各自的涵義：

「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	中國網成集團股份有限公司(股份代號：1920)，一間於開曼群島正式註冊成立之有限公司，而其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(或其各自的任何聯繫人)的第三方且與彼等概無關連的任何人士或公司及其各自最終實益擁有人
「業主」	指	Hongville Limited，一間於香港註冊成立之公司

「租賃協議」	指	業主與本公司就租賃該物業訂立日期為二零二五年五月十九日的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	於土地註冊處登記為內地段第8286號之該幅或該等地塊上興建之長江集團中心二期東座35樓2號單位(總樓面面積約3,359平方呎)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事局命
中國網成集團股份有限公司
 董事局主席兼執行董事
周振林

香港，二零二五年十月二十四日

於本公告日期，董事局成員包括執行董事周振林先生、彭運英女士及郭顯教先生以及獨立非執行董事丁昕女士、張菱珂女士及林誠光教授。