

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 提供財務資助

提供財務資助

於二零二二年十二月十三日，華泰及共同貸款人與借款人B訂立貸款協議A，據此，華泰及共同貸款人同意向借款人B提供本金額為29,000,000港元之貸款A，還款期限為12個月。

同日，華泰及共同貸款人與借款人A及擔保人A訂立貸款協議B，據此，華泰及共同貸款人同意向借款人A提供本金額為23,000,000港元之貸款B，還款期限為12個月。

訂立貸款協議前，華泰及共同貸款人於二零二二年十月三十一日與借款人A及擔保人訂立現有貸款協議，以授出現有貸款。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於借款人相互關連，且貸款協議均於同日訂立，故貸款協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條合併計算。由於有關貸款總額之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，授出貸款構成本公司須予披露交易。

由於借款人相互關連，且貸款協議乃於現有貸款協議日期後12個月期間內訂立，故現有貸款協議及貸款協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之有關現有貸款及貸款總額之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，授出現有貸款及貸款仍構成本公司須予披露交易。

背景

於二零二二年十二月十三日，華泰及共同貸款人與借款人B訂立貸款協議A，據此，華泰及共同貸款人同意向借款人B提供本金額為29,000,000港元之貸款A，還款期限為12個月。

同日，華泰及共同貸款人與借款人A及擔保人A訂立貸款協議B，據此，華泰及共同貸款人同意向借款人A提供本金額為23,000,000港元之貸款B，還款期限為12個月。

貸款協議之主要條款載列如下：

貸款協議A

- 日期 : 二零二二年十二月十三日
- 貸款人 : 華泰及共同貸款人
- 借款人 : 借款人B
- 貸款 : 本金額為29,000,000港元，由華泰及共同貸款人各自承擔：
- 華泰 — 3,974,000港元
- 貸款人2 — 8,342,000港元
- 貸款人3 — 8,342,000港元
- 貸款人4 — 8,342,000港元
- 實際利率 : 貸款期限首月為每年24.25%，貸款期限第二至十二個月為每年12.25%。整個貸款期限內應付利息總額為3,842,504港元，其中526,556港元須支付予華泰。

- 期限 : 自提取貸款日期起計12個月
- 抵押品 : 位於荃灣的一處住宅物業及位於大埔的兩處住宅物業的第一法律押記／按揭，由獨立物業估值師於二零二二年十月二十五日進行估值，估值總金額為56,800,000港元
- 還款期限 : 借款人須分12期(每期為一個月)償還貸款利息及於貸款到期日償還本金
- 提前還款 : 倘借款人於提取貸款日期起計4個月內償還任何部分本金，其須(i)為提前還款支付737,000港元的行政費用；及(ii)最低還款額為14,500,000港元。

倘借款人於提取貸款日期起計4個月內提前償還全部本金，其須為提前還款支付1,474,000港元的行政費用。

華泰及共同貸款人同意分別按各自所出之款項比例承擔貸款協議A之風險(包括借款人B違約之風險)及收取貸款協議A之利息及本金。華泰及共同貸款人於貸款協議A下享有之權利為一致的及按比例且彼此無任何優先權。

貸款協議B

- 日期 : 二零二二年十二月十三日
- 貸款人 : 華泰及共同貸款人
- 借款人 : 借款人A
- 擔保人 : 借款人B
- 貸款 : 本金額為23,000,000港元，由華泰及共同貸款人各自承擔：
- 華泰 — 3,152,000港元
- 貸款人2 — 6,616,000港元
- 貸款人3 — 6,616,000港元
- 貸款人4 — 6,616,000港元
- 實際利率 : 貸款期限首月為每年24.75%，貸款期限第二至十二個月為每年12.75%。整個貸款期限內應付利息總額為3,162,500港元，其中433,400港元須支付予華泰。

- 期限 : 自提取貸款日期起計12個月
- 抵押品 : (i) 位於粉嶺的兩處住宅物業及位於葵涌的一處商業物業的第一法律押記／按揭，由獨立物業估值師於二零二二年十月二十五日進行估值，估值總金額為44,600,000港元
- (ii) 由擔保人A以華泰及共同貸款人為受益人簽立的擔保契據，據此，擔保人A應保證借款人於貸款協議B下的還款義務
- 還款期限 : 借款人須分12期(每期為一個月)償還貸款利息及於貸款到期日償還本金
- 提前還款 : 倘借款人於提取貸款日期起計4個月內償還任何部分本金，其須(i)為提前還款支付603,750港元的行政費用；及(ii)最低還款額為11,500,000港元。
- 倘借款人於提取貸款日期起計4個月內提前償還全部本金，其須為提前還款支付1,207,500港元的行政費用。

華泰及共同貸款人同意分別按各自所出之款項比例承擔貸款協議B之風險(包括借款人A違約之風險)及收取貸款協議B之利息及本金。華泰及共同貸款人於貸款協議B下享有之權利為一致的及按比例且彼此無任何優先權。

提供現有貸款

訂立貸款協議前，華泰及共同貸款人與借款人A及擔保人訂立現有貸款協議，以授出現有貸款。現有貸款協議之主要條款載列如下：

日期	:	二零二二年十月三十一日
貸款人	:	華泰及共同貸款人
借款人	:	借款人A
擔保人	:	借款人B及擔保人B
貸款	:	本金額為16,000,000港元，由華泰及共同貸款人各自承擔： 華泰 — 2,191,000港元 貸款人2 — 4,603,000港元 貸款人3 — 4,603,000港元 貸款人4 — 4,603,000港元
實際利率	:	貸款期限首月為每年23%，貸款期限第二至十二個月為每年11.25%。整個貸款期限內應付利息總額為1,956,667港元，其中267,945港元須支付予華泰。

- 期限 : 自提取貸款日期起計12個月
- 抵押品 : (i) 位於長沙灣的一處工業物業的第一法律押記／按揭，由獨立物業估值師於二零二二年十月二十五日進行估值，估值金額為25,000,000港元
- (ii) 由擔保人以華泰及共同貸款人為受益人簽立的擔保契據，據此，擔保人應保證借款人於現有貸款協議下的還款義務
- 還款期限 : 借款人須分12期(每期為一個月)償還貸款利息及於貸款到期日償還本金
- 提前還款 : 倘借款人於提取貸款日期起計4個月內償還任何部分本金，其須(i)為提前還款支付373,300港元的行政費用；及(ii)最低還款額為8,000,000港元。
- 倘借款人於提取貸款日期起計4個月內提前償還全部本金，其須為提前還款支付746,600港元的行政費用。

華泰及共同貸款人同意分別按各自所出之款項比例承擔現有貸款協議之風險(包括借款人A違約之風險)及收取現有貸款協議之利息及本金。華泰及共同貸款人於現有貸款協議下享有之權利為一致的及按比例且彼此無任何優先權。

有關現有貸款及貸款信貸風險之資料

授出之現有貸款及貸款為有抵押貸款。

借款人A提供之抵押品足以作為現有貸款之抵押，原因為基於獨立估值師對現有貸款抵押物業所釐定之估值，現有貸款抵押物業之貸款與估值比率約為64.0%。

借款人B提供之抵押品足以作為貸款A之抵押，原因為基於獨立估值師對貸款A抵押物業所釐定之估值，貸款A抵押物業之貸款與估值比率約為51.1%。

借款人A提供之抵押品足以作為貸款B之抵押，原因為基於獨立估值師對貸款B抵押物業所釐定之估值，貸款B抵押物業之貸款與估值比率約為51.6%。

於現有貸款及貸款所提供的墊款部分亦根據本公司基於(i)借款人所提供位於香港黃金地段之抵押品；及(ii)墊款相對短期之性質所作出的信貸評估而授出。經考慮上述評估相關墊款風險因素後，本公司認為向借款人授出墊款之風險相對低。

提供現有貸款及貸款之理由及裨益

董事認為提供現有貸款及貸款乃於本集團放貸業務之一般及日常過程中進行。現有貸款協議及貸款協議之條款(包括利率)乃經訂約方參考現行市場利率及慣例後公平磋商達致。

經計及所提供之抵押品及本集團所獲取之利息收入，董事（包括獨立非執行董事）認為現有貸款協議及貸款協議之條款乃根據一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立現有貸款協議及貸款協議符合本公司及股東之整體利益。

現有貸款及貸款之資金來源

本集團已以內部資源向其相應部分的現有貸款提供資金，亦將以內部資源向其各自相應部分的貸款提供資金。

上市規則之涵義

由於借款人相互關連，且貸款協議均於同日訂立，故貸款協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條合併計算。由於有關貸款總額之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，授出貸款構成本公司須予披露交易。

由於借款人相互關連，且貸款協議乃於現有貸款協議日期後12個月期間內訂立，故現有貸款協議及貸款協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算之有關現有貸款及貸款總額之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，授出現有貸款及貸款仍構成本公司須予披露交易。

一般資料

有關本集團及華泰之資料

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；(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。

華泰為本公司間接全資附屬公司，為一間根據香港法律註冊成立之有限公司。其乃放債人條例下之持牌放債人，主要業務為放貸。

有關共同貸款人之資料

貸款人2為一間於香港註冊成立之有限公司，由環球信貸集團有限公司間接全資擁有，環球信貸集團有限公司為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1669)。貸款人2主要根據放債人條例於香港從事提供物業按揭貸款及個人貸款之放貸業務。

貸款人3為一間於香港註冊成立之有限公司，由靄華押業信貸控股有限公司間接全資擁有，靄華押業信貸控股有限公司為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1319)。貸款人3乃放債人條例下之持牌放債人，主要業務為放貸。

貸款人4為一間於香港註冊成立之有限公司，平均地分別由陳志鈞、陳韻文及陳志豪最終實益擁有。貸款人4乃放債人條例下之持牌放債人，主要業務為放貸。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各共同貸款人及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關借款人及擔保人B之資料

借款人A為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業及投資控股。借款人A由借款人B最終全資擁有。

借款人B為一名商人及擔保人B之母親。借款人B為借款人A之唯一最終實益擁有人及董事之一。

擔保人B為一名商人及借款人B之兒子。

借款人及擔保人B為本公司新客戶，訂立現有貸款協議前並無業務關係。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各借款人及擔保人B均為獨立第三方。

釋義

除文義另有所指外，於本公告中下列詞彙具有下文所載之涵義：

「董事會」	指	董事會
「借款人A」	指	現有貸款協議及貸款協議B項下之借款人Shin Ho (Holdings) Company Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「借款人B」或 「擔保人A」	指	貸款協議A項下之借款人、現有貸款協議項下擔保人之一及貸款協議B項下擔保人陳秀英，為獨立第三方

「借款人」	指	借款人A及借款人B
「共同貸款人」	指	貸款人2、貸款人3及貸款人4
「本公司」	指	Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「現有貸款協議」	指	華泰、共同貸款人、借款人A及擔保人就現有貸款於二零二二年十月三十一日訂立之貸款協議（經日期為二零二二年十一月二十二日的補充協議修訂及補充）
「現有貸款」	指	華泰及共同貸款人根據現有貸款協議向借款人A授出本金額16,000,000港元之按揭貸款
「華泰」	指	華泰財務國際有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司及放債人條例下之持牌放債人（放債人牌照號碼1679/2022），為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人B」	指	現有貸款協議項下之擔保人陳嘉銘，為獨立第三方
「擔保人」	指	借款人B及擔保人B
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

* 僅供識別

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方人士
「貸款人2」	指	環球信貸有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司並由環球信貸集團有限公司間接全資擁有，環球信貸集團有限公司為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1669）
「貸款人3」	指	靄華信貸有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司並由靄華押業信貸控股有限公司之間接全資擁有，靄華押業信貸控股有限公司為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1319）
「貸款人4」	指	高名財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款A及貸款B
「貸款A」	指	華泰及共同貸款人根據貸款協議A向借款人B授出本金額29,000,000港元之按揭貸款
「貸款協議A」	指	華泰、共同貸款人及借款人B就貸款A訂立日期為二零二二年十二月十三日之貸款協議

「貸款協議B」	指	華泰、共同貸款人、借款人A及擔保人A就貸款B訂立日期為二零二二年十二月十三日之貸款協議
「貸款協議」	指	貸款協議A及貸款協議B
「貸款B」	指	華泰及共同貸款人根據貸款協議B向借款人A授出本金額23,000,000港元之按揭貸款
「放債人條例」	指	放債人條例(香港法例第163章)
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二二年十二月十三日

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；以及獨立非執行董事李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生。

* 僅供識別