

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。

Hephaestus Holdings Limited

客思控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：8173)

有關提供貸款之 須予披露交易

貸款協議

於二零二四年五月二十日(交易時段後)，貸款人(本公司之間接全資附屬公司)與借款人訂立貸款協議，據此，貸款人已同意向借款人提供該貸款。

GEM上市規則之涵義

由於有關該貸款之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，該貸款構成本公司之一項須予披露交易，並因而須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

由於授予借款人該貸款之金額根據資產比率(定義見GEM上市規則第19.07(1)條)超過8%，故墊支該貸款須遵守GEM上市規則第17.15條項下之披露責任。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年五月二十日(交易時段後)，貸款人(本公司之間接全資附屬公司)與借款人訂立貸款協議，據此，貸款人已同意向借款人提供該貸款。

貸款協議

貸款協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年五月二十日(聯交所交易時段後)
- 訂約方：(i) 貸款人；及
(ii) 借款人
- 貸款本金額：7,700,000港元
- 利率(每年)：該貸款之利息將按年利率6.875%累計，須於自提取該貸款當日(「**提取日期**」)起每年年末支付
- 違約利息：倘借款人於該貸款到期日拖欠還款、根據貸款協議應付之利息或其他金額，則借款人須自到期日直至悉數付款(於作出判決前後)為止就有關逾期款項支付利息，年利率為6.875%
- 還款及預先還款：借款人須於自提款日期起計兩(2)年當日(「**還款日期**」)一支性悉數償還該貸款，惟倘發生貸款協議所載之違約事件，則貸款人可藉向借款人作出書面通知以(i)宣佈該貸款及根據貸款協議應付之所有其他款項即時到期償還，屆時有關款項須即時到期償還；及(ii)宣佈抵押文件或其中任何一份文件所構成之抵押成為即時可強制執行，屆時有關抵押將對借款人及對任何抵押方成為即時可強制執行
- 借款人可於該貸款年期內隨時藉於還款日期前向貸款人發出事先書面通知，全部或部分預先償還該貸款連同其應計利息

抵押：該貸款由下列各項抵押：

- (i) 股份押記；
- (ii) 債務抵押轉讓；及
- (iii) 後償協議

有關訂約方之資料

本集團

本集團之主要業務是於香港從事為物業提供室內設計及執行服務，包括私人住宅、公司辦公室、服務式公寓、酒店、住宅會所、示範單位及售樓處。

借款人

借款人為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事汽車貿易、貯存、維修及保養。其分別在大英帝國、香港及台灣擁有三間附屬公司。借款人由泛亞汽車集團有限公司（一間於香港註冊成立的有限公司）全資擁有。泛亞汽車集團有限公司分別由于鎮華先生擁有87.5%權益、Magic Combo Limited擁有8.33%權益及李萬德先生擁有4.17%權益。Magic Combo Limited分別由朱羅光先生擁有50%權益、何山明先生擁有25%權益及李尚仁先生擁有25%權益。除該貸款外，於本公告日期，借款人概無結欠本集團任何尚未清償貸款。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

運怡及該物業

借款人及本集團各自分別持有運怡的50%已發行股本。運怡持有物業，為一間在香港註冊成立的有限公司。運怡主要從事持有該物業，且並無進行任何其他業務或活動。根據獨立估值師羅馬國際評估有限公司（「獨立估值師」）編製的估值報告（「估值報告」），該物業於二零二四年三月三十一日（「估值日期」）的估值為22,000,000港元。獨立估值師於估值日期就估值採納市場法。

估值採納市場法，而該物業之估值乃藉直接比較法釐定，當中假設按其現況且在交吉利益下出售該物業，並經參考相關市場的可資比較銷售交易。

由於在市場上可識別充裕可資比較土地以促進具有意義之比較並形成可靠估值意見，故採納市場法。估值乃假設擁有人在市場上按其現況出售該物業，當中並無受惠於遞延年期合約、租回、合營企業、管理協議或旨在影響該物業價值之任何類似安排而作出。此外，概無考慮有關或影響出售該物業之任何期權或優先權，且概無就一次性或向單一買家出售該物業作出撥備。

估值乃遵照GEM上市規則第8章所載之規定以及根據英國皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》編製。

就獨立估值師而言，獨立估值師之董事王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利西亞礦業和冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有逾25年香港物業的估值、交易顧問及項目諮詢及17年中國物業估值之經驗，並擁有亞太地區、澳洲及大洋洲 — 巴布亞紐幾內亞、泰國、法國、德國、奧地利、捷克、波蘭、大英帝國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。獨立估值師擁有就該物業進行估值之必要資格。

於本公告日期，運怡分別結欠借款人及本集團各自一項達1,250,000港元之股東貸款。除該物業、銀行存款約255,000港元及有關股東貸款外，運怡並無其他重大資產及負債。經考慮運怡結欠借款人之股東貸款將以抵押方式轉讓予貸款人及該物業之估值，已押記股份之價值約為11.12百萬港元。

該貸款之資金

該貸款由本集團之間置資金撥支。

提供該貸款之理由及裨益

本集團之主要業務是於香港從事為物業提供室內設計及執行服務，包括私人住宅、公司辦公室、服務式公寓、酒店、住宅會所、示範單位及售樓處。

貸款協議之條款(包括適用利率)由貸款人與借款人經考慮類似性質貸款之當前市場條款後公平磋商。提供該貸款代表本集團更為善用其閒置資金為本集團產生更多利息收入之機會。

經考慮(i)對借款人之財務背景及還款能力之盡職審查結果；(ii)該貸款之本金額相當於已押記股份價值約69.24%；(iii)已押記股份之相關資產為該物業；(iv)就該貸款提供之抵押品；(v)利率較香港上海滙豐銀行有限公司公佈之最優惠貸款利率5.875%高1%；及(vi)源自提供該貸款之利息收入大幅高於就閒置資金進行定期存款可產生之利息收入，董事認為貸款協議之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立，且提供該貸款符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於有關該貸款之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，該貸款構成本公司之一項須予披露交易，並因而須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

由於授予借款人該貸款之金額根據資產比率(定義見GEM上市規則第19.07(1)條)超過8%，故墊支該貸款須遵守GEM上市規則第17.15條項下之披露責任。

釋義

除另有註明者外，下列詞彙於本公告具以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「借款人」 指 Auto Cave Limited，為該貸款之借款人

「已押記股份」	指	借款人合法及實益擁有之5,000股運怡股份，相當於運怡已發行股本之50%
「本公司」	指	客思控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「債務抵押轉讓」	指	借款人於二零二四年五月二十日以貸款人為受益人所訂立以就運怡結欠借款人之款項(於貸款協議日期為1,250,000港元)提供抵押之方式轉讓債務，以就尚未清償債務提供抵押
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	由聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等並無關連(定義見GEM上市規則)的第三方
「運怡」	指	運怡投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本集團之聯繫人
「貸款人」	指	BTR (HK) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「該貸款」	指	貸款人根據貸款協議授予借款人本金額達7,700,000港元之貸款
「貸款協議」	指	貸款人與借款人(作為該貸款之借款人)所訂立日期為二零二四年五月二十日之貸款協議

「尚未清償債務」	指 該貸款及其應計利息以及所有其他款項、債務及負債(不論過去、現在或未來、實際或或然，且目前或可能於其後任何時間按照貸款協議及／或抵押文件或其中任何一項之條款或根據該等項目屬於或不時成為對貸款人結欠、產生或尚未清償)
「泛亞汽車」	指 泛亞汽車集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，即借款人之唯一股東
「泛亞債務」	指 借款人於貸款協議日期結欠泛亞汽車之10,000,000港元
「該物業」	指 香港新界元朗丈量約份第114約地段第682號A分段及餘段
「抵押文件」	指 股份押記、債務抵押轉讓、後償協議及借款人或任何其他人士以貸款人為受益人可能已經或將會簽立以作為借款人履行在貸款協議及根據彼等任何一方已簽立之所有文件項下之責任之抵押之有關其他文件
「抵押方」	指 借款人、運怡及已經或其後就借款人在貸款協議項下之所有或任何部分責任提供抵押的任何人士
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.0005港元的普通股
「股份押記」	指 日期為二零二四年五月二十日及借款人以貸款人為受益人簽立有關已押記股份之股份押記，以就尚未清償債務提供抵押
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「後償協議」 指 日期為二零二四年五月二十日及由泛亞汽車、貸款人及
借人簽立之後償協議，將泛亞債務置於尚未清償債務
之後

承董事會命
客思控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
黃亮

香港，二零二四年五月二十日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事，即黃亮先生及葉曉瑩女士，以及三名獨立非執行董事，即鄧展庭先生、李文俊先生及湯玉瑩女士組成。

本公告之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本公告共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本公告所載資料於各重重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自刊登日期起最少連續七日載於聯交所網站www.hkexnews.hk內之「最新上市公司公告」網頁。本公告亦將於本公司網站www.hephaestus.com.hk內刊登。