

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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的任何損失承擔任何責任。



DL HOLDINGS GROUP LIMITED

德林控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1709)

須予披露交易 提供DLH擔保

提供DLH擔保

茲提述本公司日期為2023年8月9日的自願公告，內容有關投資位於香港中環核心區(即為該等物業所在地)的頂級新型綜合商業大廈。

於2024年4月12日(交易時段後)，本公司(作為擔保人)、各該等借款人與貸款人訂立該等擔保協議，據此，本公司已不可撤回地及無條件地同意根據該等擔保協議所載條款及條件，就該等借款人有關涉及貸款人向該等借款人提供本金總額最多為150,000,000港元之貸款融資之該等融資函件的責任提供最高總額為180,000,000港元的DLH擔保。作為本公司就提供DLH擔保的代價，本公司將根據擔保費協議收取擔保費。

該等借款人為該基金(由本集團管理之有限合夥基金)全資擁有之投資工具，而貸款融資旨在為該基金將進行之收購該等物業提供資金。於本公告日期，該基金入賬列作本公司按公平值計入損益的金融資產。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關DLH擔保的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，提供DLH擔保構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

提供DLH擔保

茲提述本公司日期為2023年8月9日的自願公告，內容有關投資位於香港中環核心區(即為該等物業所在地)的頂級新型綜合商業大廈。

於2024年4月12日(交易時段後)，本公司(作為擔保人)、各該等借款人與貸款人訂立該等擔保協議，據此，本公司已不可撤回地及無條件地同意根據該等擔保協議所載條款及條件，就該等借款人有關涉及貸款人向該等借款人提供本金總額最多為150,000,000港元之貸款融資之該等融資函件的責任提供最高總額為180,000,000港元的DLH擔保。作為本公司就提供DLH擔保的代價，本公司將根據擔保費協議收取擔保費。

根據該等融資函件，貸款人同意向該等借款人授出本金總額為150,000,000港元之貸款融資。貸款融資以(i)該等物業之第一按揭／法定押記；(ii)該等物業之租金轉讓；(iii)DLH擔保；及(iv)該等借款人所提供的純款項擔保作抵押。

該等借款人為該基金(由本集團管理之有限合夥基金)全資擁有之投資工具，而該等貸款融資旨在為該基金將進行之收購該等物業提供資金。於本公告日期，該基金入賬列作本公司按公平值計入損益的金融資產。

該等融資函件的主要條款

該等融資函件的主要條款概述如下：

	融資函件1	融資函件2	融資函件3	融資函件4	融資函件5
日期：	2024年4月12日				
訂約方：	(i) 貸款人(作為貸款人)； (ii) 該等借款人(作為借款人、按揭人及各其他借款人的擔保人)；及 (iii) 本公司(作為各借款人的擔保人)				
借款人及按揭人：	借款人1	借款人2	借款人3	借款人4	借款人5
擔保人：	(i) 本公司； (ii) 借款人2； (iii) 借款人3； (iv) 借款人4；及 (v) 借款人5	(i) 本公司； (ii) 借款人1； (iii) 借款人3； (iv) 借款人4；及 (v) 借款人5	(i) 本公司； (ii) 借款人1； (iii) 借款人2； (iv) 借款人4；及 (v) 借款人5	(i) 本公司； (ii) 借款人1； (iii) 借款人2； (iv) 借款人3；及 (v) 借款人5	(i) 本公司； (ii) 借款人1； (iii) 借款人2； (iv) 借款人3；及 (v) 借款人4
最高融資：	26.0百萬港元	27.0百萬港元	28.0百萬港元	30.0百萬港元	39.0百萬港元
用途：	為收購該等物業以作投資用途提供資金。				
利率：	貸款人不時所報港元最優惠利率減0.375%或香港銀行同業拆息加1%(以較高者為準)				
期限：	20年期按揭分期貸款				
償還：	連續240個每月分期付款				
物業：	該等物業21樓	該等物業22樓	該等物業23樓	該等物業25樓	該等物業26樓以及頂樓天台
抵押：	(i) 該等物業之第一按揭/法定押記(如上所述)； (ii) 該等物業之租金轉讓(如上所述)； (iii) DLH擔保；及 (iv) 相關該等借款人所提供的純款項擔保(如上所述)。				

該等擔保協議的主要條款

該等擔保協議的主要條款概述如下：

	擔保協議1	擔保協議2	擔保協議3	擔保協議4	擔保協議5
日期：	2024年4月12日				
擔保人：	本公司				
貸款人：	貸款人				
借款人：	借款人1	借款人2	借款人3	借款人4	借款人5
擔保範圍：	最高金額為 31.2百萬港元	最高金額為 32.4百萬港元	最高金額為 33.6百萬港元	最高金額為 36.0百萬港元	最高金額為 46.8百萬港元

擔保費協議的主要條款

擔保費協議的主要條款概述如下：

日期：2024年4月12日

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 該基金

擔保費：該基金同意就DLH擔保向本公司支付擔保費，第一年費用率為DLH擔保項下最高擔保金額的1%，而其後年度則為最高擔保金額的0.5%。該擔保費乃由本公司與該基金經參考香港上市公司就提供類似服務所收取擔保費之市場費用率後公平磋商釐定。

有關該等借款人及該基金的資料

該等借款人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為該基金(由本集團管理之有限合夥基金)全資擁有之投資工具，而該等借款人各自為該等物業各樓層之買方。該等物業包括新落成的發展項目「威靈頓街92號」(位於香港中環核心區的新型綜合商業大廈，將於收購後命名為「德林大廈」(DL Tower))的最高五層及頂樓天台面積。

該基金於香港作為有限合夥基金而成立。該基金的建議投資範圍主要為直接或間接以股權、股票掛鈎及／或信貸相關工具的形式投資香港的房地產。於本公告日期，本公司全資附屬公司DL General Partner (HK) Limited為該基金的普通合夥人。本公司全資附屬公司Everlasting Win Limited為該基金的有限合夥人之一，並持有該基金約10.4%的合夥權益。於本公告日期，該基金入賬列作本公司按公平值計入損益的金融資產。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除本公司全資附屬公司Everlasting Win Limited外，該基金的其他有限合夥人及彼等各自的最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

有關貸款人的資料

貸款人為一間澳門銀行，其提供零售及商業銀行等綜合銀行服務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，貸款人及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

有關本集團的資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事(i)向客戶提供持牌業務的金融服務，包括財務顧問服務、證券研究服務、證券買賣及經紀服務、保證金融資服務、轉介服務、投資管理及諮詢服務，以及保險經紀服務；(ii)向客戶提供借貸服務；(iii)銷售服裝產品及向客戶提供供應鏈管理總體解決方案；及(iv)提供企業解決方案服務。本集團根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。

提供DLH擔保的理由及裨益

本公司(透過其全資附屬公司)為該基金的有限合夥人之一及管理該基金的普通合夥人。據董事經作出一切合理查詢後所深知，銀行要求身為上市公司的借款人最終實益擁有人／投資者提供擔保作為增信措施並非罕見市場慣例，原因為銀行認為聯交所上市公司的信譽及問責性通常優於私人公司或實體。鑒於上文所述，貸款人要求本公司作為擔保人之一，擔保該等借款人於貸款融資項下的債務及責任，而貸款融資將用作對該等物業收購價的付款。

提供DLH擔保將促進該基金之投資，以及本集團(以有限合夥人之身份)旨在作為投資用途，自租賃該等物業產生租金收入及其後出售該等物業產生潛在資本收益而購買該等物業。此外，購買該等物業所隨的大廈冠名權將有助於推廣本集團的品牌及形象。本公司亦計劃將總部遷入該等物業，總體作本集團自用。此投資事項為本集團首次投資香港商業地產，亦是繼美國加利福尼亞臨近圓石灘的壹號卡梅爾頂級住宅項目之後的第二筆環球地產投資。

此外，該基金就DLH擔保應付的擔保費將為本集團提供額外收入來源，並符合本公司及其股東之整體利益。本集團亦將有權收取承諾資本每年1%的年度管理費及按相當於向有限合夥人(按普通合夥人身份)悉數償還投資資本後投資變現所得款項淨額10%計息，以及該基金的投資回報(按有限合夥人身份)。

倘該等借款人於貸款融資項下違約，本公司可能於催繳DLH擔保後產生負債。董事認為，根據本公司目前可獲得的資料，除非出現不可預見的情況，該等借款人違約事件的可能性甚微，且本公司應毋須就DLH擔保被催繳還款，其已考慮(其中包括)：(i)該基金由本公司管理，而作為該基金的普通合夥人，本公司在制定該基金的整體投資策略及作出投資決策時將採取審慎態度；(ii)貸款融資的貸款價值比率低於60%；(iii)該基金的有限合夥人(本公司全資附屬公司Everlasting Win Limited除外)為本集團的現有家族辦公室客戶，據此，本集團已評估彼等的財務狀況及彼等各自於本集團聯合家族辦公室管理下的資產規模；(iv)該基金於該等物業的投資預期將產生來自租賃該等物業的經常性租金收入以及日後變現有關於投資的資本收益；及(v)來自該基金現有有限合夥人及潛在新有限合夥人將進行的繳款通知的未來出資。鑒於上文所述，董事認為該等借款人將能夠履行其於貸款融資項下之還款責任。因此，董事會認為，該基金於該等物業的投資將有助於提升集團的知名度及提速本集團環球地產板塊業務發展並進一步擴大本集團的收入來源。

鑒於上文所述，董事認為，本公司與該等借款人(以及該基金，視乎情況)經公平磋商後釐定的DLH擔保(連同擔保費協議)的條款屬公平合理，且DLH擔保(連同擔保費協議)乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關DLH擔保的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，提供DLH擔保構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「借款人1」	指	Digital Capital Global Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「借款人2」	指	Starry Gold Holdings Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「借款人3」	指	Invincible Enterprises Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「借款人4」	指	Pure Chic Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「借款人5」	指	A-List Group Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「該等借款人」	指	借款人1、借款人2、借款人3、借款人4及借款人5
「本公司」	指	德林控股集團有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1709)

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「DLH擔保」	指	本公司根據該等擔保協議就貸款融資向貸款人提供的擔保
「融資函件1」	指	貸款人、該等借款人及本公司就向借款人1提供貸款融資訂立日期為2024年4月12日的融資函件
「融資函件2」	指	貸款人、該等借款人及本公司就向借款人2提供貸款融資訂立日期為2024年4月12日的融資函件
「融資函件3」	指	貸款人、該等借款人及本公司就向借款人3提供貸款融資訂立日期為2024年4月12日的融資函件
「融資函件4」	指	貸款人、該等借款人及本公司就向借款人4提供貸款融資訂立日期為2024年4月12日的融資函件
「融資函件5」	指	貸款人、該等借款人及本公司就向借款人5提供貸款融資訂立日期為2024年4月12日的融資函件
「該等融資函件」	指	融資函件1、融資函件2、融資函件3、融資函件4及融資函件5
「該基金」	指	DL Multi-Asset Investments LPF，為根據香港法例第637章有限合夥基金條例註冊的香港有限合夥基金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議1」	指	本公司、借款人1及貸款人就提供DLH擔保作為借款人1償還責任的抵押所訂立日期為2024年4月12日的擔保協議

「擔保協議2」	指	本公司、借款人2及貸款人就提供DLH擔保作為借款人2償還責任的抵押所訂立日期為2024年4月12日的擔保協議
「擔保協議3」	指	本公司、借款人3及貸款人就提供DLH擔保作為借款人3償還責任的抵押所訂立日期為2024年4月12日的擔保協議
「擔保協議4」	指	本公司、借款人4及貸款人就提供DLH擔保作為借款人4償還責任的抵押所訂立日期為2024年4月12日的擔保協議
「擔保協議5」	指	本公司、借款人5及貸款人就提供DLH擔保作為借款人5償還責任的抵押所訂立日期為2024年4月12日的擔保協議
「該等擔保協議」	指	擔保協議1、擔保協議2、擔保協議3、擔保協議4及擔保協議5
「擔保費協議」	指	本公司與該基金就DLH擔保訂立日期為2024年4月12日的擔保服務費協議
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司或本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方
「貸款人」	指	匯業銀行股份有限公司，一間於澳門註冊成立的持牌銀行，為該等融資函件及該等擔保協議項下的貸款人

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資」	指	貸款人根據該等融資函件向該等借款人授出本金總額為150百萬港元之20年期按揭分期貸款
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該等物業」	指	香港中環威靈頓街92號的21樓、22樓、23樓、25樓、26樓以及頂樓天台
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
德林控股集團有限公司
 主席、行政總裁兼執行董事
陳寧迪

香港，2024年4月12日

於本公告日期，執行董事為陳寧迪先生、郎世杰先生、艾奎宇先生及賀之穎女士；非執行董事為陳昆先生、陳冠樺先生及王軼丁先生；及獨立非執行董事為張世澤先生、陳政璉先生、劉春先生及李曉霄先生。