

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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。



Oi Wah Pawnshop Credit Holdings Limited

靚華押業信貸控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1319)

**持續關連交易
租賃協議**

租賃協議

茲提述本公司日期為二零二四年五月三十一日的公佈，於二零二五年一月二十八日，靚華香港與群鴻就重續租賃物業一訂立租賃協議一，租期一年，由二零二五年二月一日起至二零二六年一月三十一日止。於訂立租賃協議一之前，於二零二四年五月三十一日，興華香港、偉華香港及靚華香港分別與羣策集團、陳先生及羣策置業就續租物業二、物業三及物業四訂立租賃協議二、租賃協議三及租賃協議四。

上市規則涵義

興華香港、偉華香港及靚華香港均為本公司間接全資附屬公司。

陳先生為本公司的前執行董事，而陳先生的遺產是本公司的主要股東。於本公佈日期，羣策集團及羣策置業各自由陳氏家族信託間接全資擁有，該家族信託的受益人為陳先生的遺產及其家屬。於本公佈日期，群鴻的已發行股本由Kwan Lik Trust間接全資擁有，其受託人TMF (Cayman) Limited為本公司的主要股東。Kwan Lik Trust為全權信託，其受益人包括陳先生的遺產、梅女士、陳啟豪先生(本公司執行董事兼主要股東)、陳美芳女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳英瑜女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳啟球先生(非執行董事)及陳雅瑜女士。因此，陳先生、羣策集團、羣策置業及群鴻各自均為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下擬進行之交易構成持續關連交易。

每份該等租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)以獨立基準計均低於5%，代價低於3,000,000港元，因此，根據上市規則第14A.76(1)條，每份該等租賃協議項下擬進行的交易以獨立基準計均構成符合最低豁免水平的持續關連交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。然而，鑒於該等租賃協議屬同類性質且彼等均於十二個月內訂立，且陳先生、羣策集團、羣策置業及群鴻彼此互相關聯，該等租賃協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14A.81條合併進行。

由於該等租賃協議項下的總年度上限的所有適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，該等租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

背景

茲提述本公司日期為二零二四年五月三十一日的公佈(“公佈”)，於二零二五年一月二十八日，靄華香港與群鴻就重續租賃物業一訂立租賃協議一，租期一年，由二零二五年二月一日起至二零二六年一月三十一日止。就先前租賃協議一的詳情，請參閱公佈。於訂立租賃協議一之前，於二零二四年五月三十一日，興華香港、偉華香港及靄華香港分別與羣策集團、陳先生及羣策置業就續租物業二、物業三及物業四訂立租賃協議二、租賃協議三及租賃協議四。

租賃協議一

租賃協議一乃就重續先前租賃協議一而訂立。租賃協議一之主要條款載列如下：

日期：	二零二五年一月二十八日
業主：	群鴻
租戶：	靄華香港
物業：	新界沙田橫壆街1至15號好運中心一樓10C號舖
期限：	自二零二五年二月一日起租直至二零二六年一月三十一日屆滿，為期一年

租金：每個曆月70,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)

按金：140,000港元(相當於兩個月租金)

用途：僅供合法商業用途

租賃協議二

租賃協議二之主要條款載列如下：

日期：二零二四年五月三十一日

業主：羣策集團

租戶：興華香港

物業：九龍旺角彌敦道603、603A至B、605、605A、607A至B、609、609A號、豉油街17A至B及19號、砵蘭街174、176及178號新興大廈地下G-24A號舖及G-25部分

期限：自二零二四年六月八日起租直至二零二五年六月七日屆滿，為期一年

租金：每個曆月80,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)

管理費：每個曆月3,300港元(可上調最多30%)

按金：160,000港元(相當於兩個月租金)

用途：僅供商業用途

租賃協議三

租賃協議三之主要條款載列如下：

日期：	二零二四年五月三十一日
業主：	陳先生
租戶：	偉華香港
物業：	九龍山東街36C至36F號華美大廈B座地下6號舖
期限：	自二零二四年六月八日起租直至二零二五年六月七日屆滿，為期一年
租金：	每個曆月90,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)
按金：	180,000港元(相當於兩個月租金)
用途：	僅供合法商業用途

租賃協議四

租賃協議四之主要條款載列如下：

日期：	二零二四年五月三十一日
業主：	羣策置業
租戶：	靄華香港
物業：	香港灣仔杜老誌道6號羣策大廈2302至2303室
期限：	自二零二四年五月三十一日起租直至二零二五年五月三十日屆滿，為期一年
租金：	每個曆月48,000港元(包括政府差餉及政府地租)
租金按金：	96,000港元(相當於兩個月租金)

管理費按金：22,872港元

用途：僅供合法商業用途

該等租賃協議之年度上限

根據本集團按該等租賃協議應付之年度租金，該等租賃協議項下擬進行之交易之年度上限載列如下。年度上限乃按截至二零二五年二月二十八日止年度及截至二零二六年二月二十八日止年度(i)本集團根據該等先前租賃協議已付羣策集團、陳先生／陳先生的遺產、羣策置業之租金及管理費總額；及(ii)本集團根據該等租賃協議應付羣策集團、陳先生的遺產、羣策置業及群鴻之租金及最高管理費總額釐定。

	截至 二零二五年 二月二十八日 止年度 千港元	截至 二零二六年 二月二十八日 止年度 千港元
先前租賃協議一	770	—
租賃協議一	70	770
先前租賃協議二	275	—
租賃協議二	744	275
先前租賃協議三	291	—
租賃協議三	789	291
先前租賃協議四	154	—
租賃協議四	434	142
總額	3,527	1,478
年度上限	<u>3,527</u>	<u>1,478</u>

本集團根據先前租賃協議一已付群鴻的金額約為770,000港元。截至二零二四年二月二十九日止年度，本集團根據先前租賃協議二已付羣策集團的金額約為744,000港元。截至二零二四年二月二十九日止年度，本集團根據先前租賃協議三已付陳先生的金額約為789,000港元。截至二零二四年二月二十九日止年度，本集團根據先前租賃協議四已付羣策置業的金額約為470,000港元。

訂立該等租賃協議之理由及裨益

訂立該等租賃協議旨在經營本集團典當行及用作總辦事處。租賃協議一乃就重續物業一而訂立。本集團一直將物業一、物業二及物業三作典當行及物業四作辦事處之用。為避免可能對本集團業務造成干擾，本集團有意於該等先前租賃協議到期後繼續租用相關的商舖及寫字樓。

該等租賃協議之條款及月租乃參考根據該等先前租賃協議已付租金以及附近同類物業的現行市場租金及獨立物業估值師發佈的專業估值報告經公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括陳啟豪先生、陳美芳女士、陳英瑜女士及陳啟球先生)認為，該等租賃協議項下擬進行之交易乃在本集團的日常及一般業務過程中進行，且該等租賃協議的條款符合正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

董事陳啟豪先生、陳美芳女士、陳英瑜女士及陳啟球先生被視為於該等租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大利益，並已就批准該等租賃協議的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事被視為於該等租賃協議中擁有重大利益，且概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

興華香港、偉華香港及靄華香港均為本公司間接全資附屬公司。陳先生為本公司的前執行董事，而陳先生的遺產是本公司的主要股東。於本公佈日期，羣策集團及羣策置業各自由陳氏家族信託間接全資擁有，該家族信託的受益人為陳先生的遺產及其家屬。於本公佈日期，群鴻的已發行股本由Kwan Lik Trust間接全資擁有，其受託人TMF (Cayman) Limited為本公司的主要股東。Kwan Lik Trust為全權信託，其受益人包括陳先生的遺產、梅女士、陳啟豪先生(本公司執行董事兼主要股東)、陳美芳女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳英瑜女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳啟球先生(非執行董事)及陳雅瑜女士。因此，陳先生、羣策集團、羣策置業及群鴻各自均為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下擬進行之交易構成持續關連交易。

每份該等租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)以獨立基準計均低於5%，代價低於3,000,000港元，因此，根據上市規則第14A.76(1)條，每份該等租賃協議項下擬進行的交易以獨立基準計均構成符合最低豁免水平的持續關連交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。然而，鑒於該等租賃協議屬同類性質及於十二個月期間內訂立，且陳先生、羣策集團、羣策置業及群鴻彼此互相關聯，該等租賃協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14A.81條合併進行。

由於該等租賃協議項下的總年度上限的所有適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，該等租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

有關該等租賃協議訂約方的資料

本集團

本集團為香港的融資服務供應商，主要根據當押商條例及放債人條例的條文提供有抵押融資(包括典當貸款及按揭抵押貸款)。興華香港、偉華香港及靄華香港均為本公司間接全資附屬公司，主要從事典當貸款業務。

陳先生

陳先生為本公司的前執行董事，而陳先生的遺產是本公司的主要股東。

羣策集團

羣策集團為於香港註冊成立之有限公司，主要從事香港房地產投資業務。於本公佈日期，羣策集團的已發行股本由陳氏家族信託間接全資擁有，其受益人為陳先生的遺產及其家屬。

羣策置業

羣策置業為於香港註冊成立之有限公司，主要從事香港房地產投資業務。於本公佈日期，羣策置業的已發行股本由陳氏家族信託間接全資擁有，其受益人為陳先生的遺產及其家屬。

群鴻

群鴻為於香港註冊成立之有限公司，主要於香港從事房地產投資。於本公佈日期，群鴻的已發行股本由Kwan Lik Trust間接全資擁有，其受託人TMF (Cayman) Limited為本公司的主要股東。Kwan Lik Trust為全權信託，其受益人包括陳先生的遺產、梅女士、陳啟豪先生(本公司執行董事兼主要股東)、陳美芳女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳英瑜女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳啟球先生(非執行董事)及陳雅瑜女士。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，當中所用下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指 董事會
「陳氏家族信託」	指 陳先生的家族信託，其受益人為陳先生的遺產及其家屬
「本公司」	指 靄華押業信貸控股有限公司，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)
「董事」	指 本公司董事
「群鴻」	指 群鴻有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股本由Kwan Lik Trust間接全資擁有，其受託人TMF (Cayman) Limited為本公司的主要股東。Kwan Lik Trust為全權信託，其受益人包括陳先生的遺產、梅女士、陳啟豪先生(本公司執行董事兼主要股東)、陳美芳女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳英瑜女士(本公司執行董事兼主要股東)、陳啟球先生(非執行董事)及陳雅瑜女士
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

「興華香港」	指 興華押業信貸有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「羣策置業」	指 羣策置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股本由陳氏家族信託間接全資擁有
「羣策集團」	指 羣策集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股本由陳氏家族信託間接全資擁有
「Kwan Lik Trust」	指 受益人包括陳先生的遺產、陳啟豪先生(本公司執行董事及主要股東)、陳美芳女士(本公司執行董事及主要股東)、陳英瑜女士(本公司執行董事及主要股東)、陳啟球先生(非執行董事)及陳雅瑜女士的全權信託。其受託人 TMF (Cayman) Limited 為本公司的主要股東
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「放債人條例」	指 香港法例第163章放債人條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「陳先生」	指 前執行董事陳策文先生，其遺產是本公司的主要股東及梅女士之配偶
「陳雅瑜女士」	指 陳雅瑜女士，為靄華香港的執行董事，本公司主要股東及陳先生和梅女士之女兒
「梅女士」	指 梅杏仙女士，為本公司主要股東及陳先生之配偶
「靄華香港」	指 靄華押業信貸有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司

「當押商條例」	指 香港法例第166章當押商條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「該等物業」	指 物業一、物業二、物業三及物業四
「物業一」	指 新界沙田橫壆街1至15號好運中心一樓10C號舖
「物業二」	指 九龍旺角彌敦道603、603A至B、605、605A、607A至B、609、609A號、豉油街17A至B及19號、砵蘭街174、176及178號新興大廈地下G-24A號舖及G-25部分
「物業三」	指 九龍山東街36C至36F號華美大廈B座地下6號舖
「物業四」	指 香港灣仔杜老誌道6號羣策大廈2302至2303室
「先前租賃協議一」	指 靄華香港與群鴻於二零二四年一月三十日就租賃物業一訂立之租賃協議，由二零二四年二月一日起至二零二五年一月三十一日為期一年
「先前租賃協議二」	指 興華香港與羣策集團於二零二三年六月十二日就租賃物業二訂立之租賃協議，由二零二三年六月八日起至二零二四年六月七日為期一年
「先前租賃協議三」	指 偉華香港與陳先生於二零二三年六月十二日就租賃物業三訂立之租賃協議，由二零二三年六月八日起至二零二四年六月七日為期一年
「先前租賃協議四」	指 靄華香港與羣策置業於二零二三年六月十二日就租賃物業四訂立之租賃協議，由二零二三年五月三十一日起至二零二四年五月三十日為期一年
「該等先前租賃協議」	指 先前租賃協議一、先前租賃協議二、先前租賃協議三及先前租賃協議四
「股份」	指 本公司普通股

「股東」	指 股份持有人
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「租賃協議一」	指 靄華香港與群鴻於二零二五年一月二十八日就租賃物業一訂立之租賃協議
「租賃協議二」	指 興華香港與羣策集團於二零二四年五月三十一日就租賃物業二訂立之租賃協議
「租賃協議三」	指 偉華香港與陳先生於二零二四年五月三十一日就租賃物業三訂立之租賃協議
「租賃協議四」	指 靄華香港與羣策置業於二零二四年五月三十一日就租賃物業四訂立之租賃協議
「該等租賃協議」	指 租賃協議一、租賃協議二、租賃協議三及租賃協議四
「偉華香港」	指 偉華押業信貸有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「%」	指 百分比

承董事會命
靄華押業信貸控股有限公司
 主席、行政總裁兼執行董事
陳啟豪

香港，二零二五年一月二十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳啟豪先生(主席兼行政總裁)、陳美芳女士及陳英瑜女士；非執行董事陳啟球先生及伍紹康先生；以及獨立非執行董事林安泰先生、梁兆棋博士及葉毅博士。