

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的任何損失承擔任何責任。



Legend Upstar Holdings Limited

鏹聯控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 459)

須予披露的交易 提供按揭貸款

提供按揭貸款

於二零二五年十二月三日，本公司間接全資附屬公司鏹聯信貸與借款人及按揭人訂立按揭貸款協議，據此，鏹聯信貸同意向借款人授出本金金額為港幣 22,000,000 元之貸款，按實際年利率 11%計息，還款期為十二個月。

上市規則的涵義

由於有關貸款金額的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但全部低於 25%，故授出貸款構成本公司須予披露的交易，因而須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

背景

於二零二五年十二月三日，本公司間接全資附屬公司鏹聯信貸與借款人及按揭人訂立按揭貸款協議，據此，鏹聯信貸同意向借款人授出本金金額為港幣 22,000,000 元之貸款，按實際年利率 11%計息，還款期為十二個月。

按揭貸款協議的主要條款

按揭貸款協議的主要條款概述如下：

日期	：	二零二五年十二月三日
放債人	：	駿聯信貸，本公司的間接全資附屬公司
借款人	：	借款人
按揭人	：	按揭人
貸款	：	本金金額為港幣 22,000,000 元
實際利率	：	年利率 11%
提取日期	：	二零二五年十二月四日
到期日	：	二零二六年十二月四日
還款期	：	貸款須分十二筆連續每月分期償還。借款人須每月償還利息及於貸款到期時償還本金金額。
還款日期	：	就提取貸款當月之後的月份而言，每月與提取貸款日期相應的日期，或如該月份並無該相應日期，即該月份的最後一日。若還款日適逢週六、週日或公眾假期，款項須於下一個營業日支付。
提前償還	：	借款人可給予駿聯信貸至少一個月的事先書面通知，提早於貸款到期日前全數或部分償還貸款之本金及所有累計利息。 如借款人在第五期的還款日之前全數或部分償還貸款，借款人必須在繳付提早還款額時，支付一筆相等於提早還款額的 2% 予駿聯信貸作為提前償還費用。
違約利率	：	到期時未償還的任何款項以年利率 16%（按日計算）計息。
抵押	：	位於香港薄扶林的一項住宅物業及一個泊車位的第一法定押記或按揭，本公司委聘的獨立物業估值師於二零二五年十一月十八日對物業之估值總額約為港幣 36,380,000 元。

有關貸款信貸風險的資料

授出的貸款為有抵押的貸款。借款人提供的抵押品足以作為貸款之抵押，原因為基於由獨立物業估值師對貸款抵押物業之估值總額而釐定的貸款抵押物業之貸款與估值比率約為 60.47%。

貸款乃根據本集團就借款人的財政實力及還款能力所作出的信貸評估而授出，包括借款人提供位於香港黃金地段的一項住宅物業及一個泊車位之抵押品。經考慮上述因素後，本集團認為向借款人授出貸款的信貸風險相對較低。

訂立按揭貸款協議之理由及裨益

提供貸款為本集團日常及一般業務活動的一部分。按揭貸款協議的條款（包括但不限於利率）乃由訂約方經參考現行商業慣例、提供的抵押以及貸款金額後經公平磋商後釐定。貸款將由本集團內部資源撥付。授出貸款將提供額外的利息收入予本集團。

董事認為，按揭貸款協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立按揭貸款協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於有關貸款金額的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但全部低於 25%，故授出貸款構成本公司須予披露的交易，因而須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

豁免申請及授出豁免

基於以下原因，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.58(2)條（「豁免」）有關須披露借款人（亦為按揭人）身份之規定：

- (i) 授出貸款相較本公司整體財務狀況而言並非本公司之重大交易；
- (ii) 本公司在遵守上述披露規定方面存在實際困難，乃因借款人已向本集團確認不願意於本公告內披露其身份；
- (iii) 披露借款人之身份並不會反映借款人之財務狀況或還款能力，因而對股東及潛在投資者評估借款人之信用度以及貸款之風險承擔之作用不大；及

- (iv) 本公司已於本公告內作出其他披露，包括但不限於抵押品之詳情以及貸款抵押品之貸款與估值比率，而此對股東及潛在投資者於評估貸款之風險承擔及借款人之還款能力更具作用。

截至本公告日期，聯交所已向本公司授出豁免。

一般資料

有關本集團及駿聯信貸的資料

本公司為投資控股公司，而本集團的主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務及證券投資。

駿聯信貸為本公司間接全資附屬公司，為根據香港法例註冊成立的有限公司及放債人條例下的持牌放債人，其主要業務為放債。

有關借款人及按揭人的資料

借款人，亦為按揭人，為一名主要從事肉類供應業務的個別人士。彼為按揭予駿聯信貸的物業（作為貸款抵押）之買家，而該物業買賣將會於貸款提取日完成。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，借款人，亦為按揭人，為獨立第三方。

釋義

除文義另有所指外，在本公告中下列詞彙具有下文所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	按揭貸款協議下的借款人，為按揭人，亦為獨立第三方
「本公司」	指	駿聯控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：459）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「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）且與彼等並無關連的第三方人士或公司
「駿聯信貸」	指	駿聯信貸有限公司，為根據香港法例註冊成立的有限公司及放債人條例下的持牌放債人（放債人牌照號碼0105/2025），及為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	駿聯信貸根據按揭貸款協議向借款人授出本金金額為港幣 22,000,000 元的按揭貸款
「放債人條例」	指	放債人條例（香港法例第 163 章）
「按揭」	指	由按揭人以駿聯信貸為按揭物業受益人設立之按揭，以擔保借款人於按揭貸款協議項下的責任
「按揭貸款協議」	指	駿聯信貸、借款人及按揭人於二零二五年十二月三日訂立的按揭貸款協議
「按揭人」	指	借款人，按揭貸款協議下的按揭人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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

承董事會命
駿聯控股有限公司
 公司秘書
梅雅美

香港，二零二五年十二月三日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及黃耀銘先生；及三名獨立非執行董事沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生。