

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  
駿聯控股有限公司  
(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

於二零二六年一月二十七日，駿聯信貸及共同放貸人與借款人、按揭人及擔保人訂立貸款協議，以更新先前授予借款人的貸款，據此，駿聯信貸及共同放貸人同意向借款人授出本金金額為港幣 53,000,000 元之貸款，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

於二零二六年一月二十七日，駿聯信貸及共同放貸人與借款人、按揭人及擔保人訂立貸款協議，以更新先前授予借款人的貸款，據此，駿聯信貸及共同放貸人同意向借款人授出本金金額為港幣 53,000,000 元之貸款，還款期為十二個月。

## 貸款協議的主要條款

貸款協議的主要條款概述如下：

貸款協議日期：二零二六年一月二十七日

放貸人：(1) 駿聯信貸；及  
(2) 共同放貸人

借款人：借款人

按揭人：按揭人

擔保人：擔保人

本金：港幣 53,000,000 元，由駿聯信貸及共同放貸人各自承擔：

- (1) 駿聯信貸 – 港幣 32,000,000 元
- (2) 共同放貸人 – 港幣 21,000,000 元

實際利率：年利率 13%

期限：自提取貸款日起計 12 個月

抵押：位於香港油麻地的一幢商住大廈、一項商業物業及一項住宅物業的第一法定押記或按揭及租金轉讓契，本公司委聘的獨立物業估值師於二零二六年一月七日對物業之估值總額約為港幣 90,000,000 元。

還款：借款人須每月償還利息及於貸款到期時償還本金金額。

提前償還：借款人可給予放貸人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。

貸款提取時，先前授予借款人的貸款未償還本金將獲全部償還。

## 貸款協議的其他條款

根據貸款協議，貸款由擔保人作擔保。貸款協議項下的抵押物業受到由放貸人認可的保險公司承保火險保障。

## 合作貸款契約

根據合作貸款契約，放貸人同意在借款人發生違約事件的情況下，將變賣借款人提供的抵押品所得的淨收益以按貸款金額的比例用於償還未支付予放貸人的本金及利息。

## 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 58.89%。

本集團就貸款提供的貸款部分亦根據本集團基於 (i) 借款人的財政實力及還款能力，包括借款人提供的位於香港黃金地段的一幢商住大廈、一項商業物業及一項住宅物業之抵押品；及 (ii) 貸款相對短期之性質的情況下所作出的信貸評估而授出。經考慮上述評估貸款風險之因素後，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。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，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）及擔保人之身份之規定：

- (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，乃因借款人及擔保人已向本集團確認不願意於本公告內披露其身份；
- (iii) 披露借款人及擔保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。

## 有關共同放貸人的資料

共同放貸人為一間在香港註冊成立的有限公司及由靄華押業信貸控股有限公司間接全資擁有，該公司為一間根據開曼群島法律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：1319）。共同放貸人為放債人條例下的持牌放債人，其主要業務為放債。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，共同放貸人及其最終實益擁有人，均為獨立第三方。

## 有關借款人、按揭人及擔保人的資料

借款人，亦為按揭人，為一間在香港註冊成立的有限公司，及主要從事物業投資。借款人為按揭予放貸人的物業（作為貸款抵押）之唯一擁有人。借款人由擔保人直接全資擁有，彼等為三名個別人士及主要從事物業投資。擔保人甲為擔保人乙及擔保人丙之父親，而擔保人乙及擔保人丙為胞兄弟。擔保人甲及擔保人丙亦為借款人之董事。借款人為本集團現有客戶，此前沒有拖欠還款記錄。

擔保人同意向放貸人擔保借款人妥善遵守和履行貸款協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，借款人、按揭人及擔保人均為獨立第三方。

## 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	為一間在香港註冊成立的有限公司，貸款協議下的借款人，為按揭人，亦為獨立第三方

「共同放貸人」	指	靄華信貸有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為靄華押業信貸控股有限公司的間接全資附屬公司，該公司為一間根據開曼群島法律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：1319）
「合作貸款契約」	指	駿聯信貸及共同放貸人於二零二六年一月二十七日訂立的合作貸款契約
「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
「擔保人甲」	指	貸款協議下的擔保人之一，亦為獨立第三方
「擔保人乙」	指	貸款協議下的擔保人之一，亦為獨立第三方
「擔保人丙」	指	貸款協議下的擔保人之一，亦為獨立第三方
「擔保人」	指	統稱，擔保人甲、擔保人乙及擔保人丙
「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
「放貸人」	指	統稱，駿聯信貸及共同放貸人

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	駿聯信貸及共同放貸人根據貸款協議向借款人授出本金金額為港幣 53,000,000 元的按揭貸款
「貸款協議」	指	駿聯信貸、共同放貸人、借款人、按揭人及擔保人於二零二六年一月二十七日訂立的按揭貸款協議
「放債人條例」	指	放債人條例（香港法例第 163 章）
「按揭」	指	由按揭人以放貸人為按揭物業受益人設立之按揭，以擔保借款人於貸款協議項下的責任
「按揭人」	指	借款人，貸款協議下的按揭人
「中國」	指	中華人民共和國，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，二零二六年一月二十七日

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。