

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

於二零二二年七月二十六日，駿聯信貸及共同放貸人、與借款人及擔保人訂立貸款協議，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 140,000,000 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

於二零二二年七月二十六日，駿聯信貸及共同放貸人、與借款人及擔保人訂立貸款協議，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 140,000,000 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：二零二二年七月二十六日

放貸人：(1) 駿聯信貸；  
(2) 靄華信貸；  
(3) 環球信貸；  
(4) 共同放貸人甲；及  
(5) 共同放貸人乙

借款人：借款人

擔保人：擔保人

本金：港幣 140,000,000 元，由駿聯信貸、靄華信貸、環球信貸、共同放貸人甲及共同放貸人乙各自承擔：

- (1) 駿聯信貸 – 港幣 31,250,000 元
- (2) 靄華信貸 – 港幣 31,250,000 元
- (3) 環球信貸 – 港幣 31,250,000 元
- (4) 共同放貸人甲 – 港幣 31,250,000 元
- (5) 共同放貸人乙 – 港幣 15,000,000 元

利率：年利率 10%

根據合作貸款契約，各方同意 (i) 駿聯信貸、靄華信貸、環球信貸及共同放貸人甲就其在貸款項下各自提供的貸款金額所收取的年利率為 9.04%；及 (ii) 共同放貸人乙就其在貸款項下提供的貸款金額所收取的年利率為 18%。

期限：自提取貸款日起計 12 個月

抵押品：就位於沙田的五項商舖物業的第一法定押記，獨立物業估值師於二零二二年七月四日進行估值，估值總額於二零二二年七月四日約為港幣 201,904,000 元。

還款：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。

提前償還：如貸款在提取貸款日起計 6 個月內獲全數或部分償還，須支付利息和行政費用合共港幣 7,000,000 元，該費用將按貸款金額的比例支付予每名放貸人。

## 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首先以相同比例用於償還未支付予駿聯信貸、靄華信貸、環球信貸及共同放貸人甲的本金及利息。該淨收益的餘額（如有）將用於清償未支付予共同放貸人乙的本金和利息。

## 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 69.34%（就其他獨立承按人相應的第一法定押記的貸款與估值比率：約 53.86%，就駿聯信貸相應的第一法定押記的貸款與估值比率：約 15.48%）。

本集團就貸款提供的貸款部分亦根據本公司基於 (i) 借款人提供的位於香港黃金地段的抵押品；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，本公司認為向借款人授出貸款的信貸風險相對低。

## 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）乃由其訂約方經參考現行商業慣例、提供的抵押品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」）有關須披露借款人及彼等最終實益擁有人之身份之規定：

- (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，乃因借款人及彼等最終實益擁有人不願意於本公告內披露彼等身份；
- (iii) 披露借款人及彼等最終實益擁有人之身份並不會反映彼等之財務狀況或還款能力，因而對股東及潛在投資者評估彼等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

靄華信貸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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1319）。靄華信貸為放債人條例下的持牌放債人，其主要業務為放債。

環球信貸為一間在香港註冊成立的有限公司及由環球信貸集團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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1669）。環球信貸主要根據放債人條例於香港從事提供物業按揭貸款及私人貸款的貸款業務。

共同放貸人甲為一間在香港註冊成立的有限公司及由個人甲與兩名其他個別人士分別最終擁有 60%及 40%。共同放貸人甲為放債人條例下的持牌放債人，其主要業務為放債。

共同放貸人乙為一間在香港註冊成立的有限公司及由個人乙直接全資擁有。共同放貸人乙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，每名共同放貸人及彼等各自的最終實益擁有人，為獨立第三方。

## 有關借款人及擔保人的資料

每名借款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行業。每名借款人由控股公司全資擁有，該公司由擔保人直接全資擁有。

擔保人為一名個別人士及為一間於香港註冊成立之有限公司之執行董事及控股股東，該公司之股份於聯交所上市及其主要業務為珠寶製造及貿易。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，每名借款人及彼等最終實益擁有人，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
「借款人甲」	指	一名借款人，為一間在香港註冊成立的有限公司及獨立第三方
「借款人乙」	指	一名借款人，為一間在香港註冊成立的有限公司及獨立第三方
「借款人丙」	指	一名借款人，為一間在香港註冊成立的有限公司及獨立第三方
「借款人丁」	指	一名借款人，為一間在香港註冊成立的有限公司及獨立第三方
「借款人戊」	指	一名借款人，為一間在香港註冊成立的有限公司及獨立第三方
「借款人」	指	統稱，借款人甲、借款人乙、借款人丙、借款人丁及借款人戊
「共同放貸人甲」	指	亞太基金財務有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司
「共同放貸人乙」	指	信貸易有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司
「共同放貸人」	指	統稱，靄華信貸、環球信貸、共同放貸人甲及共同放貸人乙
「合作貸款契約」	指	駿聯信貸及共同放貸人於二零二二年七月二十六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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：459）
「董事」	指	本公司董事

「環球信貸」	指	環球信貸有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為環球信貸集團有限公司之間接全資附屬公司，該公司為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1669）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	貸款協議下的擔保人，為一名個別人士、借款人之最終實益擁有人及獨立第三方
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「控股公司」	指	一間在香港註冊成立的有限公司及獨立第三方
「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
「個人甲」	指	郭炳燊
「個人乙」	指	於子多
「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0187/2022），及為本公司的間接全資附屬公司
「放貸人」	指	統稱，駿聯信貸、靄華信貸、環球信貸、共同放貸人甲及共同放貸人乙
「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 140,000,000 元的按揭貸款

「貸款協議」	指	駿聯信貸、共同放貸人、借款人及擔保人於二零二二年七月二十六日訂立的貸款協議
「放債人條例」	指	放債人條例（香港法例第 163 章）
「靄華信貸」	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1319）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、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，二零二二年七月二十六日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括四名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士、盧展豪先生及黃耀銘先生；及四名獨立非執行董事沙豹先生、何君達先生、黃宗光先生及李偉強先生。