

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

於二零二三年九月二十一日，本公司間接全資附屬公司駿聯信貸與借款人甲及按揭人甲訂立按揭貸款協議甲，據此，駿聯信貸同意向借款人甲授出本金金額為港幣 5,000,000 元之貸款甲，按實際年利率 9.5% 計息，還款期為十二個月。

於二零二三年十一月十三日，駿聯信貸與借款人及按揭人訂立按揭貸款協議乙，據此，駿聯信貸同意向借款人授出本金金額為港幣 25,000,000 元之貸款乙，按實際年利率 9.55% 計息，還款期為十二個月。

上市規則的涵義

於本公告日期，貸款本金總額為港幣 30,000,000 元。由於借款人相互關聯，以及按揭貸款協議甲和按揭貸款協議乙均於十二個月內訂立，故按揭貸款協議甲和按揭貸款協議乙項下擬進行的交易須按上市規則第 14.22 條規定合併計算。由於其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）就有關 (i) 貸款甲在獨立計算的基礎上低於 5%；(ii) 貸款乙在獨立計算的基礎上超過 5% 但全部低於 25%；及 (iii) 貸款在合併計算的基礎上超過 5% 但全部低於 25%，故授出貸款在合併計算的基礎上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

於二零二三年九月二十一日，本公司間接全資附屬公司駿聯信貸與借款人甲及按揭人甲訂立按揭貸款協議甲，據此，駿聯信貸同意向借款人甲授出本金金額為港幣 5,000,000 元之貸款甲，按實際年利率 9.5%計息，還款期為十二個月。

於二零二三年十一月十三日，駿聯信貸與借款人及按揭人訂立按揭貸款協議乙，據此，駿聯信貸同意向借款人授出本金金額為港幣 25,000,000 元之貸款乙，按實際年利率 9.55%計息，還款期為十二個月。

按揭貸款協議的主要條款

按揭貸款協議甲

按揭貸款協議甲的主要條款概述如下：

- 日期：二零二三年九月二十一日
- 放債人：駿聯信貸，本公司的間接全資附屬公司
- 借款人：借款人甲
- 按揭人：按揭人甲
- 貸款：本金金額為港幣 5,000,000 元
- 實際利率：年利率 9.5%（按貸款提取日後之首月年利率 15%及隨後之每月年利率 9%方式計算）
- 提取日期：二零二三年九月二十一日
- 到期日：二零二四年九月二十一日
- 還款期：貸款甲須分十二筆連續每月分期償還。借款人甲須每月償還利息及於貸款到期時償還本金金額。
- 還款日期：就提取貸款甲當月之後的月份而言，每月與提取貸款甲日期相應的日期，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 : 借款人甲可給予駿聯信貸事先書面通知，提早於貸款甲到期日前全數或部分償還貸款甲之本金及所有累計利息。
- 違約利率 : 到期時未償還的任何款項以年利率 9.5%（按日計算）計息。
- 抵押 : (i) 位於香港深水埗的一項住宅物業的第一法定押記或按揭及租金轉讓契；及
(ii) 分別位於香港尖沙咀、深水埗及屯門的三項住宅物業的第一法定押記或按揭，
本公司委聘的獨立物業估值師於二零二三年八月二十三日對物業之估值總額約為港幣 17,400,000 元。

按揭貸款協議乙

按揭貸款協議乙的主要條款概述如下：

- 日期 : 二零二三年十一月十三日
- 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 25,000,000 元
- 實際利率 : 年利率 9.55%（按貸款提取日後之首月年利率 12.85%及隨後之每月年利率 9.25%方式計算）
- 提取日期 : 二零二三年十一月十三日
- 到期日 : 二零二四年十一月十三日
- 還款期 : 貸款乙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：就提取貸款乙當月之後的月份而言，每月與提取貸款乙日期相應的日期，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事先書面通知，提早於貸款乙到期日前全數或部分償還貸款乙之本金及所有累計利息。
- 違約利率：到期時未償還的任何款項以年利率 9.55%（按日計算）計息。
- 抵押：(i) 位於香港尖沙咀的一間店舖及分別位於香港馬灣及土瓜灣的兩項住宅物業的第一法定押記或按揭及租金轉讓契；及
(ii) 位於香港馬灣的三項住宅物業及分別位於香港尖沙咀及油麻地的兩項住宅物業的第一法定押記或按揭，
本公司委聘的獨立物業估值師於二零二三年十月十九日對物業之估值總額約為港幣 66,600,000 元。

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。

貸款乃根據本集團就借款人的財政實力及還款能力以及借款人提供的抵押作出的信貸評估而授出。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。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其股東之整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，貸款本金總額為港幣 30,000,000 元。由於借款人相互關聯，以及按揭貸款協議甲和按揭貸款協議乙均於十二個月內訂立，故按揭貸款協議甲和按揭貸款協議乙項下擬進行的交易須按上市規則第 14.22 條規定合併計算。由於其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）就有關 (i) 貸款甲在獨立計算的基礎上低於 5%；(ii) 貸款乙在獨立計算的基礎上超過 5%但全部低於 25%；及 (iii) 貸款在合併計算的基礎上超過 5%但全部低於 25%，故授出貸款在合併計算的基礎上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。

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

借款人甲，亦為按揭人甲，為一名主要從事藝術收藏及投資的個別人士。借款人甲為按揭甲下按揭予駿聯信貸的物業（作為貸款甲抵押）之唯一擁有人，及按揭乙下按揭予駿聯信貸的其中七項物業（作為貸款乙抵押）之唯一擁有人。

借款人乙，亦為按揭人乙，為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為持有物業。借款人乙為按揭乙下按揭予駿聯信貸的其中一項物業（作為貸款乙抵押）之唯一擁有人。借款人甲為借款人乙的董事及最終實益擁有人。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各借款人為獨立第三方。

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	許佐之先生，為按揭貸款協議甲下的借款人及按揭貸款協議乙下的借款人之一，為獨立第三方
「借款人乙」	指	益山有限公司，為一間於香港註冊成立的有限公司，為按揭貸款協議乙下的借款人之一，為獨立第三方
「借款人」	指	借款人甲及借款人乙
「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0174/2023），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
「貸款甲」	指	駿聯信貸根據按揭貸款協議甲向借款人甲授出本金金額為港幣 5,000,000 元的按揭貸款

「貸款乙」	指	駿聯信貸根據按揭貸款協議乙向借款人授出本金金額為港幣 25,000,000 元的按揭貸款
「貸款」	指	貸款甲及貸款乙
「放債人條例」	指	放債人條例（香港法例第 163 章）
「按揭甲」	指	由按揭人甲以駿聯信貸為按揭物業受益人設立之按揭，以擔保借款人甲於按揭貸款協議甲項下的責任
「按揭乙」	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乙項下的責任
「按揭貸款協議甲」	指	駿聯信貸、借款人甲及按揭人甲於二零二三年九月二十一日訂立的按揭貸款協議
「按揭貸款協議乙」	指	駿聯信貸、借款人及按揭人於二零二三年十一月十三日訂立的按揭貸款協議
「按揭貸款協議」	指	按揭貸款協議甲及按揭貸款協議乙
「按揭人甲」	指	借款人甲，按揭貸款協議甲下的按揭人及按揭貸款協議乙下的按揭人之一
「按揭人乙」	指	借款人乙，按揭貸款協議乙下的按揭人之一
「按揭人」	指	按揭人甲及按揭人乙
「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

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
銓聯控股有限公司
公司秘書
梅雅美

香港，二零二三年十一月十三日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，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；及三名獨立非執行董事沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生。