



Legend Upstar Holdings Limited  
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability  
(Stock Code 股份代號 : 459)

中期業績報告 2023

[www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk)

# 突破冰封 奮進新程



## 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	8
其他資料	12
簡明綜合全面收益表(未經審核)	19
簡明綜合資產負債表(未經審核)	20
簡明綜合權益變動表(未經審核)	22
簡明綜合現金流量表(未經審核)	23
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	24

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

黃建業先生(主席)  
黃靜怡女士  
盧展豪先生  
黃耀銘先生

#### 獨立非執行董事

沙豹先生  
黃宗光先生  
李偉強先生

#### 審核委員會

李偉強先生(委員會主席)  
沙豹先生  
黃宗光先生

#### 薪酬委員會

李偉強先生(委員會主席)  
黃建業先生  
黃耀銘先生  
沙豹先生  
黃宗光先生

#### 提名委員會

黃建業先生(委員會主席)  
黃耀銘先生  
沙豹先生  
黃宗光先生  
李偉強先生

#### 公司秘書

梅雅美女士

#### 授權代表

黃靜怡女士  
施嘉明先生

#### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

#### 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中19號  
環球大廈  
25樓2505-8室

#### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港中環  
太子大廈22樓

#### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

#### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

#### 股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

#### 公司網址

[www.legendupstarholdings.com](http://www.legendupstarholdings.com)

#### 股份代號

459

## 主席報告

### 業績回顧

駿聯控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）宣佈截至二零二三年六月三十日止六個月（「中期期間」），本集團錄得權益持有人應佔溢利港幣17,511,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣437,000元）。

本集團業績之改善，除其他因素外，基於：

- (1) 有效的成本控制措施；及
- (2) 因出售物業投資而得以變現之資本增值收益。

### 遠遜正常

隨著新冠肺炎防疫措施撤銷，香港經濟出現改善跡象。通關令零售業得益最多，二零二三年上半年零售業銷售總額錄得21%的增長。惟儘管呈現向好趨勢，零售業銷售總額仍比疫前二零一九年同期減少15%。其他經濟指標如訪港旅客人數、股票交易量、新股上市交易以及商業信心等仍低於其各自的高峰水平。

雖然住宅樓市於二零二三年上半年略有改善，但非住宅物業市場進一步萎縮。本集團認為，主導工商舖市場的投資者均對經濟前景及資金成本較為敏感，因此利率上升窒礙非住宅物業市場的復甦。與此同時，內地經濟復甦遜於預期亦是投資者另一個憂慮。

### 工廈市場

在工商舖的三大板塊中，工廈市場明顯受制於供應過剩，表現最差。根據土地註冊處資料顯示，二零二三年上半年工廈物業註冊量錄1,194宗，較二零二二年同期下跌24%。

## 主席報告(續)

### 業績回顧(續)

#### 遠遜正常(續)

#### 舖位市場

消費行為改變如網上購物成風為舖市帶來長遠壓力。通關後零售業的復甦有助抵消部分市場困擾，舖位交易跌幅相對溫和，而市面空置舖位數目亦似有減少。二零二三年上半年，舖位註冊量錄得528宗，較二零二二年同期下跌19%。

#### 寫字樓市場

在家工作模式明顯導致辦公室使用率出現改變。由於過去幾年的移民潮，本地人力市場變得緊張。部分企業以遙距工作模式作為招徠，以吸引及挽留人才。儘管通關後商業活動的重啟帶動寫字樓註冊量增加9%，但註冊總額卻下跌超過一半。投資者對寫字樓市場的信心明顯尚未完全恢復。

#### 物業投資及借貸業務露光芒

由於工商舖市場表現遜色，本集團的代理業務收入並無改善。然而，受惠於過去幾年推出的一系列節流措施，此旗艦業務仍錄得微利。

近年，本集團推行多元化策略，成功發展物業投資和借貸兩項業務。在二零二三年上半年，此兩項業務持續為集團收入作出貢獻。

物業投資方面，集團在出租業務方面有顯著進展。儘管市場環境艱難，集團收租物業組合的整體出租率達95%，租金亦有所增長。受惠於住宅租務市場的復甦，集團服務式住宅的房價及出租率亦隨之上升。除租金收入外，本集團成功出售一個舖位，獲得收益。

## 主席報告(續)

### 業績回顧(續)

#### 物業投資及借貸業務露光芒(續)

借貸業務繼續為本集團帶來穩定的利潤。惟市場風險上升，導致整體信貸組合規模縮小。此外，大幅加息以及市場競爭激烈導致利潤率大幅下降。從正面著眼，本集團憑藉審慎的信貸方針，將壞賬率保持在較低水平。

### 前景

#### 營商環境充滿挑戰

香港經濟的復甦之路荆棘滿途，地緣政治緊張局勢觸發對中國股市的負面情緒，或削弱香港作為國際金融中心的地位，亦缺乏大型跨國公司於香港擴充。此外，近期的加息進一步壓抑市場情緒，雖然二零二三年年初市場對利率上升憂慮緩減，惟香港銀行同業拆息率(HIBOR)曾一度於3%左右徘徊。美國勞動市場的持續強勢亦使對抗通脹的努力更添變數。

二零二三年七月初，香港金融管理局(「金管局」)宣佈新一輪寬鬆措施，將非住宅物業的最高按揭成數由50%上調至60%。然而，鑑於利率上升影響投資需求，市場對此舉反應冷淡。

利率前景方面，美國六月及七月的通脹報告令人鬆一口氣，二零二三年六月及七月的消費物價指數同比分別僅溫和上升3%和3.2%，遠低於二零二二年六月及七月同比上升的9%和8.5%。如利率下跌早於預期，投資者意欲或將回升，最近的寬鬆措施如提高按揭成數亦將見效。

## 主席報告(續)

### 前景(續)

#### 疫後新常態

雖然二零二三年上半年訪港的內地旅客人數遠低於高峰時期，但有望出現顯著反彈。隨著內地旅客的消費模式已經改變，零售等行業或需更長時間重返高峰。儘管如此，有部分行業表現出色，例如香港人壽保險公司來自內地旅客的新業務保費激增，二零二三年第一季度與二零二二年同期相比按年大增2,686%。這些行業有可能尋求擴張機會，為市場提供新動力。

二零二三年第二季度，中國內地的國民生產總值較二零二二年同期增長6.3%，外間原本預計增幅會更為顯著，主要由於去年上海和其他城市因封城導致比較基數較低。中央政府已採取刺激內地經濟措施，例如下調貸款利率。如中央政府持續刺激經濟，香港經濟和工商舖市場均或會受惠。

#### 適應新常態

本地經濟和非住宅物業行業明顯尚未回復巔峰。因此，若上述風險得到緩解，相信營商環境會大為好轉。香港非住宅物業市場佈局或難以回到疫前景況。本集團將不斷檢討策略致力於疫後時代蓬勃發展。

此外，本集團將繼續深化與本集團關聯公司美聯集團旗下業務的合作，從住宅樓盤的交易中賺取更多轉介佣金。

香港政府透過各項入境計劃吸引海外人才的努力取得空前成功。預計部分新工作簽證持有人及其家屬將於二零二三年下半年陸續遷往香港，料可為住宅物業創造全新需求。本集團將捉緊機會協助他們在香港尋找住宅物業及其他物業投資機會。

## 主席報告(續)

### 前景(續)

### 適應新常態(續)

海外人才的大量湧入有望在短期內惠及租賃市場，本集團服務式公寓的房價及出租率或將進一步上升。同時，本集團將積極管理物業投資組合，努力提高租金回報及出售利潤。

金管局最近放寬住宅物業按揭成數看似會阻礙集團借貸業務的增長，但預計影響將非常有限，實際上只有自住業主才能受益於該措施。而與此同時，持有多個物業的業主和投資者的貸款需求仍然龐大。本集團在發放新貸款方面將繼續保持審慎的態度。

### 致謝

本人藉此機會衷心感謝各位股東及客戶，以及所有管理層和員工於中期期間內的努力及貢獻。

主席  
黃建業

香港，二零二三年八月二十九日

## 管理層討論及分析

第3頁至第7頁之主席報告構成管理層討論及分析之一部分。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣299,436,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣212,785,000元），而銀行貸款為港幣392,403,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣449,951,000元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
無抵押銀行貸款(包含按要求償還條款)		
—一年內償還	-	10,000
有抵押銀行貸款(沒有包含按要求償還條款)		
—一年內償還	113,856	36,356
—一年後但兩年內償還	7,356	109,356
—兩年後但五年內償還	271,191	294,239
	<b>392,403</b>	439,951
	<b>392,403</b>	449,951

本集團之銀行貸款由若干本集團所持有港幣915,400,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣942,900,000元）之投資物業作抵押。於二零二三年六月三十日，本集團獲銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣183,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣153,000,000元）。本集團之現金及銀行存款以港幣列值，而本集團之銀行貸款亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

於二零二三年六月三十日，本集團之資產負債比率為33.9%(於二零二二年十二月三十一日：39.4%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款總額相對本集團之權益總額計算。

本集團之流動資金比率為2.3(於二零二二年十二月三十一日：2.9)，按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。本集團之股本回報率為1.50%(截至二零二二年六月三十日止六個月：0.04%)，按期內溢利相對權益總額的比率計算。

憑藉已承諾的銀行融資及穩固的經常性收入，本公司董事(「董事」)認為本集團之財務資源足以應付其持續營運資金所需。

與整體資金目標及政策一致，本集團就可用現金進行資金管理活動，以產生投資回報以提升本集團的財務狀況。選擇投資的標準將包括(i)所涉及的風險概況而非投機性質；(ii)投資的流動性；(iii)投資的稅後等值收益率；及(iv)禁止結構性產品。根據其流動資金目標，本集團主要投資於具有良好信貸質量的流動工具、產品或股票。固定收益產品的投資採用不同的到期期限，以滿足持續的業務發展需求。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

#### 出售附屬公司

於二零二三年三月，本集團訂立臨時協議以代價港幣33,500,000元出售本公司一間間接全資附屬公司的全部權益(包括銷售貸款轉讓)，該附屬公司的主要資產為位於香港九龍窩打老道84A-84H及84J-84M號冠華園地下6號舖的物業，該交易已於二零二三年五月完成。本集團因是項出售確認溢利約港幣七百萬元。

出售詳情請參閱本公司日期為二零二三年三月七日及二零二三年五月三日的公告。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二三年六月三十日，應收未償還貸款約港幣261,400,000元(於二零二二年十二月三十一日：約港幣362,400,000元)。未償還貸款餘額有35宗(於二零二二年十二月三十一日：41宗)，當中涉及不同借款人。最大筆之應收未償還貸款為港幣55,000,000元(約佔整體未償還貸款組合的21%)，以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，按揭成數為79%。於二零二三年六月三十日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣116,000,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣172,800,000元)，佔整體未償還貸款組合約44.4%(於二零二二年十二月三十一日：47.7%)。在未償還的貸款組合中，超過99%以住宅和非住宅物業的第一按揭貸款作為抵押，平均按揭成數約62%。於期內並無貸款減值虧損。

本集團的借貸業務由本集團旗下之貸款公司駿聯信貸有限公司(「駿聯信貸」)經營。該借貸業務為本集團提供穩定的收入及現金流。

駿聯信貸提供的所有貸款均須由借貸委員會個別處理批准，該委員會由具備房地產和融資領域專業知識的高層管理人員組成。信用評估基於借款人的財務實力和還款能力、所提供的抵押品、當前市場和競爭條件以及利率環境。

貸款利率是根據評估的信用風險程度、貸款期限、貸款金額、可用資金以及與借款人的任何其他相關業務關係所釐定。

本集團管理其貸款組合，將借款人之間的關係集中度降至最低，以維持多元化的客戶基礎並降低信用風險。駿聯信貸的催收團隊定期審查其借貸組合以監控違約風險。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 或然負債

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於簡明綜合財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟資源流出情況，故毋須計提撥備。

#### 僱員資料

於二零二三年六月三十日，本集團聘用544名全職僱員(於二零二二年十二月三十一日：577名)。

本集團僱員之薪酬政策大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鈎之獎勵及購股權。本集團亦向其僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，均定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

## 其他資料

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目	相關股份數目	總計	佔本公司已發行 有投票權股份之 概約百分比
	法團權益/ 受控法團之 權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)		
黃建業先生	1,057,053,428 (附註2)	18,000,000	1,075,053,428	59.55%
黃靜怡女士	-	18,000,000	18,000,000	1%
黃耀銘先生	-	18,000,000	18,000,000	1%

附註：

- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。本公司授出購股權予上述董事的詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節。
- 該等股份由Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)持有，而該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited(「Luck Gain」)間接全資擁有。

## 其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目		總計	佔相聯法團已發行 有投票權股份之 概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益		
Wealth Builder	黃建業先生	-	1 (附註)	1	100%
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	5	5%

附註：該股份由黃建業先生直接全資擁有之Luck Gain持有。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告所披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司並不是任何安排之其中一方以使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

## 其他資料(續)

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股／ 相關股份數目	持股身分／ 權益性質	佔本公司已發行 有投票權股份之 概約百分比
Luck Gain	1,057,053,428 (附註1)	受控法團之權益／ 法團權益	58.55%
Wealth Builder	1,057,053,428 (附註1)	實益擁有人／ 實益權益	58.55%
鄧美梨女士	1,075,053,428 (附註2)	配偶之權益／ 家屬權益	59.55%

## 其他資料(續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

#### 於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，Luck Gain (由黃建業先生直接全資擁有)被視為於其直接全資附屬公司Wealth Builder持有之1,057,053,428股普通股股份中擁有權益。該等權益亦披露於本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節黃建業先生之權益。
2. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生間接持有之1,057,053,428股普通股股份；及(ii)黃建業先生因獲授本公司購股權之權益而持有之18,000,000股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，誠如本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及「購股權計劃」各節所披露。因此，鄧美梨女士被視為於黃建業先生被視為擁有權益的同一批普通股及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

## 其他資料(續)

## 購股權計劃

根據本公司股東於二零二零年六月十八日舉行之股東周年大會通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)。

於中期期間內，根據購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期 (附註1)	每股 行使價 港幣元	購股權數目						於 二零二三年 六月三十日 尚未行使 之餘額	於 二零二三年 一月三日至 二零二零年 一月二日 行使期間
			於 二零二三年 一月一日 尚未行使 之餘額	於中期期間 內授出	於中期期間 內失效	於中期期間 內註銷	於中期期間 內行使			
<b>董事</b>										
黃建業先生	二零二二年 一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年 一月三日至 二零二零年 一月二日	
黃靜怡女士	二零二二年 一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年 一月三日至 二零二零年 一月二日	
黃耀銘先生	二零二二年 一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年 一月三日至 二零二零年 一月二日	
總計			54,000,000	-	-	-	-	54,000,000		

附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 購股權的數目及／或行使價或倘因供股或發行紅利或其他本公司股本之變動或予以調整。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，可根據購股權計劃之計劃授權授出的購股權數目為126,528,260股，佔本公司於當日已發行股份約7%。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於中期期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 中期股息

董事會不宣派截至中期期間之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

### 審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱並與管理層討論本集團截至中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會所發出之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本中期業績報告第19頁至第46頁本集團中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。本公司審核委員會亦已審閱本中期業績報告。

## 其他資料(續)

### 企業管治

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文。

### 董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之準則寬鬆。

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於中期期間內所有適用時間一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則所訂之標準。

## 簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3(a)	230,519	262,325
其他收入，淨額	4	4,350	1,512
員工成本		(117,730)	(121,307)
回贈		(42,431)	(82,569)
廣告及宣傳開支		(3,786)	(5,092)
使用權資產攤銷		(12,421)	(14,421)
物業及設備折舊		(2,525)	(1,664)
金融資產淨減值		(8,800)	(10,056)
其他經營成本	5	(20,658)	(25,109)
經營溢利		26,518	3,619
銀行利息收入		3,210	14
銀行貸款利息		(9,892)	(2,834)
租賃負債利息		(441)	(245)
除稅前溢利		19,395	554
稅項	6	(1,991)	(85)
期內溢利及全面收益總額		17,404	469
應佔期內溢利/(虧損)及 全面收益/(虧損)總額：			
權益持有人		17,511	437
非控股權益		(107)	32
		17,404	469
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		0.970	0.024
攤薄		0.970	0.024

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		10,021	8,278
使用權資產		33,103	37,169
投資物業	9	1,030,600	1,060,500
應收貸款	10	-	10,000
遞延稅項資產		12,063	12,309
		<b>1,085,787</b>	1,128,256
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	11	116,388	125,250
應收貸款	10	261,426	352,370
可收回稅項		1,953	1,863
現金及現金等價物		299,436	212,785
		<b>679,203</b>	692,268
<b>總資產</b>		<b>1,764,990</b>	1,820,524
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	12	180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		226,051	208,522
		<b>1,151,665</b>	1,134,136
<b>非控股權益</b>		<b>6,883</b>	6,990
<b>權益總額</b>		<b>1,158,548</b>	1,141,126

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		7,985	8,596
租賃負債		14,817	17,732
銀行貸款	13	278,547	403,595
其他應付款	14	7,638	7,689
		<b>308,987</b>	437,612
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	158,384	165,332
應付非控股權益款項	15	420	420
租賃負債		20,132	21,634
銀行貸款	13	113,856	46,356
應付稅項		4,663	8,044
		<b>297,455</b>	241,786
<b>總負債</b>		<b>606,442</b>	679,398
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,764,990</b>	1,820,524

## 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截止二零二三年六月三十日止六個月

	公司權益持有人應佔				非控股	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	180,528	745,086	208,522	1,134,136	6,990	1,141,126
全面收益/(虧損)總額						
期內溢利/(虧損)	-	-	17,511	17,511	(107)	17,404
與持有人的交易						
購股權計劃						
一僱員服務價值	-	-	18	18	-	18
於二零二三年六月三十日	180,528	745,086	226,051	1,151,665	6,883	1,158,548
於二零二二年一月一日	180,528	745,086	205,297	1,130,911	6,953	1,137,864
全面收益總額						
期內溢利	-	-	437	437	32	469
與持有人的交易						
購股權計劃						
一僱員服務價值	-	-	1,671	1,671	-	1,671
於二零二二年六月三十日	180,528	745,086	207,405	1,133,019	6,985	1,140,004

## 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截止二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>		
—經營業務所得／(所用)之現金淨額	141,124	(64,413)
—已付香港利得稅	(5,210)	(2,187)
—已付銀行利息	(9,892)	(2,834)
—已付租賃支出的利息部份	(441)	(245)
經營業務所得／(所用)現金淨額	125,581	(69,679)
<b>投資業務之現金流量</b>		
—出售一間附屬公司之現金流入淨額	32,448	-
—收購一間附屬公司之現金流出淨額	-	(46,813)
—收購物業及設備	(4,268)	(5,180)
—就收購物業支付的按金	-	(3,050)
—出售／贖回按攤銷成本計量的 其他金融資產所得款項	-	6,390
—已收銀行利息	3,210	14
投資業務所得／(所用)現金淨額	31,390	(48,639)
<b>融資活動之現金流量</b>		
—已付租賃支出的本金部份	(12,772)	(12,800)
—償還銀行貸款	(57,548)	(17,123)
融資活動所用現金淨額	(70,320)	(29,923)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>86,651</b>	<b>(148,241)</b>
於一月一日之現金及現金等價物	212,785	285,825
於六月三十日之現金及現金等價物	299,436	137,584

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

### 1 一般資料

鉅聯控股有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而其香港之總辦事處及主要營業地點則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之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、借貸業務和證券投資。

本公司的直接控股公司為Wealth Builder Holdings Limited(一間於英屬處女群島成立的有限責任公司)。

本公司的最終控股公司為Luck Gain Holdings Limited(一間於英屬處女群島成立的有限責任公司)。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零二三年八月二十九日獲董事會(「董事會」)批准。

### 2 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料乃按歷史成本法編製，並就按公平值入賬之投資物業而作出修訂，並根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至二零二二年十二月三十一日止年度按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

編製本未經審核簡明綜合中期財務資料使用的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所用者一致，惟採用跟本集團營運相關並於二零二三年一月一日的財政年度強制執行的新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則除外。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 2 編製基準(續)

管理層在應用本集團的會計政策時作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源，與截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同。

#### (a) 於二零二三年生效之新訂及經修訂準則

採納新訂及經修訂準則對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

#### (b) 尚未生效之經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之經修訂準則及詮釋，並預期採納該等經修訂準則及詮釋對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>在香港財務報告準則第15號的範圍內 與客戶簽訂合同的收入</b>		
代理費用	<b>203,831</b>	231,951
<b>來自其他來源的收入</b>		
租金收入	<b>13,748</b>	12,328
借貸業務利息收入	<b>12,940</b>	17,987
證券投資利息收入	-	59
	<b>26,688</b>	30,374
<b>總收益</b>	<b>230,519</b>	262,325

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 3 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司執行董事(「執行董事」)。執行董事審閱本集團之內部報告，以評核表現及分配資源。執行董事以此等報告為基準釐定經營分部。

執行董事以本集團主要位於香港之業務性質為基準評核表現，其中包括工商物業及商舖之物業代理業務、物業投資、借貸業務及證券投資。

	截至二零二三年六月三十日止六個月						
	物業代理業務			物業投資	借貸業務	證券投資	合計
	商業物業	工業物業	商舖				
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部收益	79,978	52,348	80,544	13,748	12,940	-	239,558
分部間收益	(5,837)	(1,284)	(1,918)	-	-	-	(9,039)
來自外部客戶收益	74,141	51,064	78,626	13,748	12,940	-	230,519
收益確認時間							
一在某個時間點	74,141	51,064	78,626	-	-	-	203,831
租金收入	-	-	-	13,748	-	-	13,748
利息收入	-	-	-	-	12,940	-	12,940
	74,141	51,064	78,626	13,748	12,940	-	230,519
分部業績	4,163	6,668	545	12,480	10,860	-	34,716
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(2,900)	-	-	(2,900)
出售附屬公司之溢利	-	-	-	6,970	-	-	6,970
使用權資產攤銷	(4,351)	(3,173)	(4,897)	-	-	-	(12,421)
物業及設備折舊	(1,099)	(725)	(676)	(19)	(6)	-	(2,525)
金融資產淨減值							
回撥/(減值虧損)	1,326	(969)	(9,157)	-	-	-	(8,800)
增添至非流動資產	1,528	541	2,199	-	-	-	4,268

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 3 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

	截至二零二二年六月三十日止六個月						
	物業代理業務			物業投資	借貸業務	證券投資	合計
	商業物業	工業物業	商舖				
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部收益	113,464	50,370	74,786	12,328	17,987	59	268,994
分部間收益	(1,452)	(2,921)	(2,296)	-	-	-	(6,669)
來自外部客戶收益	112,012	47,449	72,490	12,328	17,987	59	262,325
收益確認時間							
一在某個時間點	112,012	47,449	72,490	-	-	-	231,951
租金收入	-	-	-	12,328	-	-	12,328
利息收入	-	-	-	-	17,987	59	18,046
	112,012	47,449	72,490	12,328	17,987	59	262,325
分部業績	(1,902)	(1,804)	(8,096)	8,343	13,794	147	10,482
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(201)	-	-	(201)
使用權資產攤銷	(6,279)	(3,814)	(4,328)	-	-	-	(14,421)
物業及設備折舊	(421)	(684)	(523)	(34)	(2)	-	(1,664)
金融資產淨(減值							
虧損)/減值回撥	(1,573)	1,478	(9,961)	-	-	-	(10,056)
增添至非流動資產	2,970	903	1,089	49,859	-	-	54,821

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 3 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。政府補助、企業開支、銀行利息收入、銀行貸款利息及稅項並不包括於分部業績內。

分部間收益乃按照市場慣例之條款進行之交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益與簡明綜合全面收益表之計算方式一致。來自外部客戶的收益與簡明綜合全面收益表的總收益相同。

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
呈報分部之分部業績	34,716	10,482
政府補助	-	1,600
企業開支	(8,639)	(8,708)
銀行利息收入	3,210	14
銀行貸款利息	(9,892)	(2,834)
簡明綜合全面收益表之除稅前溢利	19,395	554

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 3 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

分部資產及負債不包括企業資產及負債及遞延稅項，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之資產及負債之分析：

	於二零二三年六月三十日						合計 港幣千元
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	
分部資產	58,063	44,348	51,757	1,031,796	261,908	-	1,447,872
分部負債	64,412	54,454	51,190	21,643	2,071	259	194,029

	於二零二二年十二月三十一日						合計 港幣千元
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	
分部資產	56,103	49,556	57,040	1,063,132	364,047	-	1,589,878
分部負債	66,844	61,915	51,781	20,865	7,564	259	209,228

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 3 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	<b>1,447,872</b>	1,589,878
企業資產	<b>305,055</b>	218,337
遞延稅項資產	<b>12,063</b>	12,309
簡明綜合資產負債表之總資產	<b>1,764,990</b>	1,820,524

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	<b>194,029</b>	209,228
企業負債	<b>404,428</b>	461,574
遞延稅項負債	<b>7,985</b>	8,596
簡明綜合資產負債表之總負債	<b>606,442</b>	679,398

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 4 其他收入，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業之公平值虧損(附註9)	(2,900)	(201)
出售附屬公司之溢利	6,970	-
政府補助	-	1,600
出售按攤銷成本計量的其他金融資產收益	-	17
其他	280	96
	<b>4,350</b>	<b>1,512</b>

截至二零二二年六月三十日止六個月，根據「保就業」計劃項下收到的補助金額港幣1,600,000元已包括在政府補助中。這些補助沒有附帶任何未達成的條件或其他不確定性。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 5 其他經營成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
辦公室及分行經營費用(備註)	7,421	7,871
地租及差餉,大廈管理費(租賃物業及投資物業)	3,756	3,717
法律及專業費用	2,476	7,457
商標特許使用費(附註20(a))	809	751
保險費用	2,330	1,849
銀行費用	863	939
核數師的酬金		
—審核服務	629	629
—中期業績審閱	343	343
其他	2,031	1,553
其他經營成本	20,658	25,109

截至二零二三年六月三十日止六個月,帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支與未有產生租金收入的投資物業的直接營運開支分別為港幣2,941,000元和港幣80,000元,其中港幣1,630,000元已計入其他經營成本。

截至二零二二年六月三十日止六個月,帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支與未有產生租金收入的投資物業的直接營運開支分別為港幣2,619,000元和港幣27,000元,其中港幣1,296,000元已計入其他經營成本。

備註:辦公室及分行經營費用,包括水電費、通訊費、印刷和文具、運輸以及維修和保養費用。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期		
香港利得稅	1,886	4,960
遞延稅項	105	(4,875)
	1,991	85

除本公司一間符合兩級利得稅稅率制度資格的附屬公司以外，香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二二年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

就該附屬公司而言，首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。該附屬公司於截至二零二二年六月三十日止六個月的香港利得稅撥備按相同基準計算。

7 中期股息

董事會不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利之權益持有人應佔溢利	17,511	437
計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	1,805,283
每股基本及攤薄盈利(港仙)	0.970	0.024

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除以期內已發行股份加權平均數目計算。

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因行使購股權乃反攤薄。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 投資物業

	港幣千元
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,060,500
出售	(27,000)
於簡明綜合全面收益表確認之公平值變動(附註4)	(2,900)
於二零二三年六月三十日	1,030,600

期內，確認港幣2,900,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣201,000元)之投資物業公平值虧損。

港幣915,400,000元之投資物業(於二零二二年十二月三十一日：港幣942,900,000元)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註13)。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，估值乃由獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司進行。估值師對有關地點類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。投資物業之公平值一般產生自收入資本法及直接比較法(以適用者為準)。收入資本法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。於估值中採納之現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見而得出。直接比較法以鄰近地區可比較物業之售價為基準，其已就面積、樓層、佈局、景觀、朝向及方便程度等主要特性之差異作出調整。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，所有投資物業均納入公平價值層級第三級。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 9 投資物業(續)

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值計量之間之轉撥。期內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉移。

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

## 辦公室、工業單位及服務式住宅：

## 重大不可觀察之輸入值範圍

估值方法	每月之現行市場租金	單位價格	資本化比率
收入資本化	每平方呎(可銷售) 港幣28.8元至港幣39.6元 (二零二二年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣28.8元至港幣40.3元)	不適用	2.90%至3.35% (二零二二年 十二月三十一日： 2.90%至3.35%)
直接比較法	不適用	每平方呎(可銷售) 港幣4,436元至 港幣43,200元 (二零二二年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣4,436元至 港幣42,200元)	不適用

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 投資物業(續)

商舖：

重大不可觀察之輸入值範圍

估值方法	每月之現行市場租金	資本化比率
收入資本化	每平方尺(可銷售) 港幣35.4元至港幣237.0元 (二零二二年 十二月三十一日： 十二月三十一日： 每平方尺(可銷售) 港幣35.4元至港幣230.8元)	1.85%至3.20% (二零二二年 十二月三十一日： 1.85%至3.25%)

停車位的估值採用直接比較法，於二零二三年六月三十日的單位價格(重大不可觀察之輸入值)的範圍是港幣1,600,000元至港幣2,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,600,000元至港幣2,000,000元)。

現行市值租金乃根據合資格估值師對該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見作出估計。倘租金越高，公平值也越高。

資本化比率乃由合資格估值師根據被估值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 10 應收貸款

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	6	179
應收貸款－物業按揭貸款	261,420	362,191
應收貸款總額	261,426	362,370
減：非流動部分	-	(10,000)
流動部分	261,426	352,370

於報告期末的應收貸款到期情況(根據到期日劃分及扣除撥備)如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	261,426	352,370
一年後但兩年內	-	10,000
	261,426	362,370

應收貸款指在香港貸款予僱員及授予客戶的物業按揭貸款。

本集團之應收貸款以港幣列值。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 11 應收賬款及其他應收款

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	143,400	135,849
減：虧損撥備	(45,538)	(33,352)
應收賬款，淨額	97,862	102,497
其他應收款、預付款項及按金	18,526	22,753
	<b>116,388</b>	125,250

應收賬款主要指應收客戶之代理費用，並無授予一般信貸條款。客戶有責任於有關協議完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	96,201	88,886
逾期少於30日	1,084	9,505
逾期31至60日	438	1,437
逾期61至90日	139	1,704
逾期超過90日	-	965
	<b>97,862</b>	102,497

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 12 股本

	已發行 股份數目 (每股港幣0.10元)	面值 港幣千元
於二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	1,805,282,608	180,528

## 13 銀行貸款

本集團之銀行貸款組成如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
流動部份	113,856	46,356
非流動部份	278,547	403,595
	392,403	449,951

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 13 銀行貸款(續)

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
無抵押銀行貸款(包含按要求償還條款)		
—一年內償還	-	10,000
有抵押銀行貸款(沒有包含按要求償還條款)		
—一年內償還	113,856	36,356
—一年後但兩年內償還	7,356	109,356
—兩年後但五年內償還	271,191	294,239
	<b>392,403</b>	439,951
	<b>392,403</b>	449,951

銀行貸款以本集團所持有港幣915,400,000元之投資物業(於二零二二年十二月三十一日：港幣942,900,000元)(附註9)及本公司所作出之公司擔保作抵押。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

本集團之未提取借貸融資額度如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	183,000	93,000
於一年後到期	-	60,000
	<b>183,000</b>	153,000

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 14 應付賬款及其他應付款

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	100,189	115,206
其他應付款及應付費用	65,833	57,815
	<b>166,022</b>	173,021
分類為		
流動部分	158,384	165,332
非流動部分	7,638	7,689
	<b>166,022</b>	173,021

應付賬款主要包括應付予物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈，該等應付佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於期間結束後30日內支付之應付佣金及回贈港幣17,360,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣23,050,000元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

本集團應付賬款及其他應付款以港幣列值。

## 15 應付非控股權益款項

該款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 16 出售一間附屬公司

於二零二三年五月，本集團完成出售統怡有限公司100%已發行股份。該公司的主要資產為位於香港九龍窩打老道84A-84H及84J-84M號冠華園地下6號舖的物業之全部權益。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 17 以股份為基礎之福利

於二零二二年一月，根據本公司的購股權計劃向本公司若干董事授出54,000,000份購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股的權利。已收到各承授人港幣1元之代價。該等購股權於二零二三年一月三日歸屬，其後可於由二零二三年一月三日至二零三零年一月二日(包括首尾兩天)的七年期間行使。

授出的每份購股權的公平值是於授出日期使用赫爾懷特三元模型及以下的假設進行估算：

授出日之股價	:	港幣0.128元
行使價	:	港幣0.128元
購股權年期	:	8年
預期波幅	:	49.63%
預期股息收益率	:	0.00%
無風險利率	:	1.286%
行使倍數	:	2.80x

預期波幅是根據本公司股價在估值日的2015天歷史波幅計算。

基於上述假設，每份購股權的估算公平價值為港幣0.0631元。參數的任何變動可能會對購股權公平值的估算產生重大影響。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已於簡明綜合全面收益表確認以股份為基礎之福利開支港幣18,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,671,000元)。

### 18 資本承擔

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 19 或然負債

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於簡明綜合財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟資源流出情況，故毋須計提撥備。

## 20 重大關聯方交易

本集團與關聯方期內之重大交易，及於結算日與關聯方之結餘如下：

## (a) 與關聯方之交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收取向關聯公司轉介物業代理 交易之代理費收入		<b>8,383</b>	11,742
收取向關聯公司提供物業代理 服務之代理費收入		<b>676</b>	-
收取關聯公司之代理費收入	(i)	<b>9,059</b>	11,742
收取關聯公司之租金收入	(ii)	<b>1,598</b>	1,756
支付予關聯公司之回贈	(iii)	<b>(31,406)</b>	(42,554)
支付予關聯公司之 商標特許使用費(附註5)	(iv)	<b>(809)</b>	(751)
支付予關聯方之管理費開支	(v)	<b>(369)</b>	(347)

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 20 重大關聯方交易(續)

#### (a) 與關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 收取關聯公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向關聯公司轉介物業代理交易及提供物業代理服務之代理費。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與關聯公司訂立租約協議。
- (iii) 支付予關聯公司之回贈指按雙方相互協定之條款由關聯公司轉介物業代理交易之回贈。
- (iv) 商標特許使用費按雙方相互協定之條款支付予一間關聯公司。
- (v) 指根據雙方相互協定之條款就提供行政服務支付管理費予一間由黃建業先生(「黃先生」)為其實益擁有人之公司。根據上市規則，黃先生是本公司之董事及控股股東。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團按成本基準與關聯公司分擔行政及企業服務費用合共港幣7,360,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣7,156,000元)。

- (b) 於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團與一家公司(黃先生為其實益擁有人)按雙方互相協定的條款訂立租賃協議。於租賃開始日，本集團確認使用權資產港幣4,770,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣2,622,000元)。

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，根據若干租賃協議向若干公司(黃先生為其實益擁有人)支付的租賃款項為港幣1,738,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,878,000元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 20 重大關聯方交易(續)

- (c) 應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款及租賃負債包括以下與關聯公司及關聯方之結餘：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款及其他應收款		
應收關聯公司款項	15,363	14,519
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項	(31,279)	(35,994)
租賃負債		
應付其他關聯方款項(附註20(b))	(4,755)	(1,663)

附註20(a)及20(c)提及的關聯公司指美聯集團有限公司(「美聯」)之附屬公司。黃先生亦是美聯的董事及控股股東。

- (d) 於各報告日期結束時的非控股權益結餘載於簡明綜合資產負債表及附註15。於二零二三年六月三十日，該結餘包含應付一名董事港幣210,000元之款項(於二零二二年十二月三十一日：港幣210,000元)。
- (e) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	5,386	5,245
以股份為基礎之福利	18	1,671
退休福利成本	27	27
	5,431	6,943

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。