

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分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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度  
 全年業績公告

駿聯控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3(a)	397,073	450,083
其他虧損，淨額	4	(19,358)	(8,503)
員工成本		(200,633)	(221,099)
回贈		(74,476)	(114,816)
廣告及宣傳開支		(6,923)	(9,452)
商舖物業經營租賃費用		(163)	-
使用權資產攤銷		(23,962)	(27,723)
物業及設備折舊		(5,283)	(3,793)
金融資產淨減值		(10,362)	(6,237)
其他經營成本	5	(33,787)	(50,519)
經營溢利		22,126	7,941
融資成本，淨額	6	(16,180)	(10,185)
除稅前溢利／（虧損）		5,946	(2,244)
稅項	7	(7,641)	(1,408)
年度虧損		(1,695)	(3,652)

## 綜合收益表（續）

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應佔本年度之（虧損）／溢利：			
權益持有人		(733)	(3,689)
非控股權益		(962)	37
		<u>(1,695)</u>	<u>(3,652)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	9		
基本		(0.041)	(0.204)
攤薄		(0.041)	(0.204)

## 綜合全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年度虧損	(1,695)	(3,652)
年內之其他全面收入 不能重新分類至損益之項目 重新計量離職後福利責任	<u>24</u>	<u>3,524</u>
年內全面虧損總額	<u>(1,671)</u>	<u>(128)</u>
應佔本年度之全面（虧損）／收入總額：		
權益持有人	(709)	(165)
非控股權益	<u>(962)</u>	<u>37</u>
	<u>(1,671)</u>	<u>(128)</u>

## 綜合資產負債表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		6,938	8,278
使用權資產		22,839	37,169
投資物業	10	1,006,800	1,060,500
應收貸款	11	-	10,000
遞延稅項資產		10,541	12,309
		<u>1,047,118</u>	<u>1,128,256</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	12	89,638	125,250
應收貸款	11	333,710	352,370
可收回稅項		1,792	1,863
現金及現金等價物		219,181	212,785
		<u>644,321</u>	<u>692,268</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,691,439</u></u>	<u><u>1,820,524</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		207,831	208,522
		<u>1,133,445</u>	<u>1,134,136</u>
<b>非控股權益</b>		<u>6,028</u>	<u>6,990</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>1,139,473</u></u>	<u><u>1,141,126</u></u>

## 綜合資產負債表（續）

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		8,071	8,596
租賃負債		8,799	17,732
銀行貸款	13	274,869	403,595
其他應付款		6,887	7,689
		<u>298,626</u>	<u>437,612</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	125,581	165,332
應付非控股權益款項		420	420
租賃負債		16,061	21,634
銀行貸款	13	109,356	46,356
應付稅項		1,922	8,044
		<u>253,340</u>	<u>241,786</u>
<b>總負債</b>		<u>551,966</u>	<u>679,398</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,691,439</u>	<u>1,820,524</u>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

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。

本公司之直接控股公司為 Wealth Builder Holdings Limited（一間於英屬處女群島成立之有限責任公司）。

本公司之最終控股公司為 Luck Gain Holdings Limited（一間於英屬處女群島成立之有限責任公司）。

除另有說明外，本經審核綜合全年業績以港幣列值。

本經審核綜合全年業績已於二零二四年三月二十五日獲董事會批准。

### 2 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第 622 章之披露規定編製。此綜合財務報表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。

#### (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之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之業績或財務狀況並無重大影響。

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
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		
代理費用	<u>338,524</u>	<u>389,058</u>
來自其他來源的收入		
租金收入	27,498	25,591
借貸業務利息收入	31,051	35,375
證券投資利息收入	-	59
	<u>58,549</u>	<u>61,025</u>
總收益	<u><u>397,073</u></u>	<u><u>450,083</u></u>

### 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。

	截至二零二三年十二月三十一日止年度						
	物業代理業務			物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元					
分部收益	124,708	84,814	143,020	27,498	31,051	-	411,091
分部間收益	(6,622)	(3,268)	(4,128)	-	-	-	(14,018)
來自外部客戶收益	<u>118,086</u>	<u>81,546</u>	<u>138,892</u>	<u>27,498</u>	<u>31,051</u>	<u>-</u>	<u>397,073</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	118,086	81,546	138,892	-	-	-	338,524
租金收入	-	-	-	27,498	-	-	27,498
利息收入	-	-	-	-	31,051	-	31,051
	<u>118,086</u>	<u>81,546</u>	<u>138,892</u>	<u>27,498</u>	<u>31,051</u>	<u>-</u>	<u>397,073</u>
分部業績	<u>(2,713)</u>	<u>5,949</u>	<u>4,773</u>	<u>(2,592)</u>	<u>25,785</u>	<u>9</u>	<u>31,211</u>
投資物業之 公平值虧損	-	-	-	(26,700)	-	-	(26,700)
出售附屬公司之 溢利	-	-	-	6,970	-	-	6,970
使用權資產攤銷	(8,585)	(5,847)	(9,530)	-	-	-	(23,962)
物業及設備折舊	(2,256)	(1,453)	(1,530)	(33)	(11)	-	(5,283)
金融資產淨減值撥 回/(減值)	2,009	(801)	(11,570)	-	-	-	(10,362)
增添至非流動資產	<u>1,383</u>	<u>478</u>	<u>2,078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,939</u>

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。



### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

	截至二零二二年十二月三十一日止年度						合計 港幣千元
	物業代理業務			物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元				
分部收益	167,334	95,395	137,758	25,591	35,375	59	461,512
分部間收益	(2,768)	(5,673)	(2,988)	-	-	-	(11,429)
來自外部客戶收益	<u>164,566</u>	<u>89,722</u>	<u>134,770</u>	<u>25,591</u>	<u>35,375</u>	<u>59</u>	<u>450,083</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	164,566	89,722	134,770	-	-	-	389,058
租金收入	-	-	-	25,591	-	-	25,591
利息收入	-	-	-	-	35,375	59	35,434
	<u>164,566</u>	<u>89,722</u>	<u>134,770</u>	<u>25,591</u>	<u>35,375</u>	<u>59</u>	<u>450,083</u>
分部業績	<u>(4,123)</u>	<u>1,282</u>	<u>826</u>	<u>6,261</u>	<u>25,701</u>	<u>234</u>	<u>30,181</u>
投資物業之 公平值虧損	-	-	-	(11,301)	-	-	(11,301)
使用權資產攤銷	(10,625)	(7,590)	(9,508)	-	-	-	(27,723)
物業及設備折舊	(1,141)	(1,471)	(1,106)	(67)	(8)	-	(3,793)
金融資產淨(減值) ／減值撥回	(5,396)	2,091	(2,932)	-	-	-	(6,237)
增添至非流動資產	<u>5,081</u>	<u>1,292</u>	<u>1,802</u>	<u>69,222</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>77,431</u>

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綜合收益表之計算方式一致。來自外部客戶的收益與綜合收益表的總收益相同。

### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

分部業績與除稅前溢利／（虧損）之對賬如下：

	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	31,211	30,181
政府補助（附註4）	-	2,591
企業開支	(9,978)	(25,484)
銀行利息收入（附註6）	6,568	1,202
銀行貸款利息（附註6）	(21,855)	(10,734)
	<u>5,946</u>	<u>(2,244)</u>
綜合收益表之除稅前溢利／（虧損）	<u>5,946</u>	<u>(2,244)</u>

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：

	於二零二三年十二月三十一日						合計 港幣千元
	物業代理業務			物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元				
分部資產	<u>37,652</u>	<u>25,657</u>	<u>44,154</u>	<u>1,008,968</u>	<u>334,304</u>	<u>5</u>	<u>1,450,740</u>
分部負債	<u>42,500</u>	<u>33,907</u>	<u>42,690</u>	<u>20,777</u>	<u>546</u>	<u>-</u>	<u>140,420</u>

  

	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			物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元				
分部資產	<u>56,103</u>	<u>49,556</u>	<u>57,040</u>	<u>1,063,132</u>	<u>364,047</u>	<u>-</u>	<u>1,589,878</u>
分部負債	<u>66,844</u>	<u>61,915</u>	<u>51,781</u>	<u>20,865</u>	<u>7,564</u>	<u>259</u>	<u>209,228</u>

### 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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部資產	1,450,740	1,589,878
企業資產	230,158	218,337
遞延稅項資產	10,541	12,309
綜合資產負債表之總資產	<u>1,691,439</u>	<u>1,820,524</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部負債	140,420	209,228
企業負債	403,475	461,574
遞延稅項負債	8,071	8,596
綜合資產負債表之總負債	<u>551,966</u>	<u>679,398</u>

#### 4 其他虧損，淨額

	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10)	(26,700)	(11,301)
出售附屬公司之溢利	6,970	-
政府補助	-	2,591
出售按攤銷成本計量的其他金融資產收益	-	17
其他	372	190
	<u>(19,358)</u>	<u>(8,503)</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，根據「保就業」計劃項下收到的補助金額港幣 2,591,000 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。

## 5 其他經營成本

	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）	16,048	16,681
地租及差餉，大廈管理費（租賃物業及投資物業）	7,573	7,291
法律及專業費用	(2,314)	14,756
商標特許使用費	1,325	1,380
保險費用	4,509	4,493
銀行費用	1,072	1,343
核數師酬金		
— 審核服務	1,367	1,467
— 中期業績審閱	343	343
其他	3,864	2,765
其他經營成本	<u>33,787</u>	<u>50,519</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已收到港幣7,508,000元之法律費用補償（二零二二年：無）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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 6,507,000 元及港幣 121,000 元，其中港幣 4,083,000 元已計入其他經營成本。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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 5,303,000 元及港幣 198,000 元，其中港幣 2,736,000 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。

## 6 融資成本，淨額

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	6,568	1,202
融資成本		
銀行貸款利息	(21,855)	(10,734)
租賃負債利息	(893)	(653)
	<u>(22,748)</u>	<u>(11,387)</u>
融資成本，淨額	<u>(16,180)</u>	<u>(10,185)</u>

## 7 稅項

	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	5,928	5,217
遞延稅項	1,713	(3,809)
	<u>7,641</u>	<u>1,408</u>

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，香港利得稅乃按照年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零二二年：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。該附屬公司二零二二年的香港利得稅撥備按相同基準計算。

## 8 股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二二年：無）。

## 9 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	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虧損之權益持有人應佔虧損	<u>(733)</u>	<u>(3,689)</u>
計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數目（千股）	<u>1,805,283</u>	<u>1,805,283</u>
每股基本虧損（港仙）	<u>(0.041)</u>	<u>(0.204)</u>
每股攤薄虧損（港仙）	<u>(0.041)</u>	<u>(0.204)</u>

每股基本虧損按本公司權益持有人應佔虧損除以年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄虧損調整了用於確定每股基本虧損的數字，以計入假設行使本公司購股權後會發行之額外股份之加權平均數。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因行使本公司購股權具反攤薄影響。

## 10 投資物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初賬面淨值	1,060,500	974,200
添置	-	48,801
因收購附屬公司而添置的投資物業	-	48,800
出售	(27,000)	-
於綜合收益表確認之公平值變動（附註 4）	(26,700)	(11,301)
年末賬面淨值	<u>1,006,800</u>	<u>1,060,500</u>

港幣 898,200,000 元之投資物業（二零二二年：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）。

## 11 應收貸款

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淨額）如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
逾期	52,095	-
一年內	281,615	352,370
一年後但兩年內	-	10,000
	<u>333,710</u>	<u>362,370</u>

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。

## 12 應收賬款及其他應收款

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期（未逾期）	60,097	88,886
逾期少於30日	4,741	9,505
逾期31至60日	-	1,437
逾期61至90日	-	1,704
逾期超過 90 日	-	965
	<u>64,838</u>	<u>102,497</u>

## 13 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	109,356	36,356
- 一年後但兩年內償還	138,356	109,356
- 兩年後但五年內償還	136,513	294,239
	<u>384,225</u>	<u>439,951</u>
	-----	-----
	<u>384,225</u>	<u>449,951</u>
	-----	-----
分類為		
流動部分	109,356	46,356
非流動部分	274,869	403,595
	<u>384,225</u>	<u>449,951</u>

本集團之銀行貸款以港幣列值。

銀行貸款以本集團所持有港幣 898,200,000 元之投資物業（二零二二年：港幣 942,900,000 元）（附註 10）及本公司作出之公司擔保作抵押。

### 13 銀行貸款（續）

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	135,000	93,000
於一年後到期	-	60,000
	<u>135,000</u>	<u>153,000</u>

### 14 應付賬款及其他應付款

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。有關結餘包括須於年結後 30 日內支付之應付佣金及回贈港幣 17,214,000 元（二零二二年：港幣 23,050,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。



## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團宣佈截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔虧損港幣 733,000 元（二零二二年：港幣 3,689,000 元）。

於報告期內，由於經濟復甦弱於預期、加息陰霾揮之不去以及投資情緒低迷，導致香港非住宅物業的成交額及量均大幅下跌，本集團的業績表現受市場環境不濟影響。此外，樓價下跌導致投資物業重估減值，亦對業績造成負面影響。二零二三年虧損收窄有賴於非地產代理業務表現良好及嚴格支出控制。

### 「報復式消費」外移

市場曾預計二零二三年會出現的「報復式消費」落空，由於大量港人選擇出外旅遊，其消費未能惠及本地商戶。此外，在二零二三年下半年，香港人過關「北上」消費的趨勢明顯，進一步打擊本地經濟及非住宅物業。

而年內加息陰霾揮之不去令情況雪上加霜。事實上，市場曾憧憬二零二三年會有數次減息，但美國卻四度加息。因此，不少潛在投資者被銀行高存款息率吸引，失去入市投資物業的意欲。

### 工商舖成交萎縮

二零二三年的本地交易活動較二零二二年有所下降。工廈物業的註冊量由二零二二年的 2,501 宗減少至二零二三年的 2,063 宗，寫字樓的註冊量由 817 宗輕微減少至 811 宗。同時，舖位註冊量由二零二二年的 1,176 宗下降至二零二三年的 1,032 宗。成交萎縮顯示非住宅物業市場並未有受惠於通關。

若將二零二三年的市場數據與疫情前的水平（二零一五年至二零一九年五年間的平均值作代表）進行比較，市場表現甚至更差。二零二三年工廈、寫字樓及商舖的註冊量較疫情前分別下跌 49%、47% 及 35%。

### 非代理業務續跑贏

雖然本集團的代理業務受到非住宅物業市場交易量低迷的影響，及投資物業重估後輕微減值少於 3%，但物業投資分部及借貸業務分部持續作出正面貢獻。

儘管樓市環境嚴峻，本集團的物業出租業務於二零二三年表現出色。出租率能保持在高水平，全賴收租物業組合維持良好管理。二零二三年，本集團服務式公寓的出租率仍然良好，租金收入亦有小幅度增長。此優秀表現乃主要基於二零二三年內香港的租務需求強勁。二零二三年政府的人才招聘計劃成功吸引超過 130,000 名新申請人來港。與此同時，移民離港人數見頂。香港人口或已重拾升勢帶動住宅租賃需求上升。

本集團的借貸業務在二零二三年面臨多重挑戰。首先，加息和市場競爭使業務的利潤率大幅收窄。其次，審慎的信貸方針和市場氣氛的變化導致信貸組合出現負增長。隨著物業價格下跌以及經濟環境惡化，再融資個案有所下降。此外，市場成交低企導致新增物業貸款減少。即使困難重重，在專業團隊的努力下，不良貸款率維持在低水平。謹慎的風險管理令集團的借貸業務於二零二三年保持盈利。

## 展望

本集團對香港非住宅物業市場的前景審慎，並預計於二零二四年將略有改善。市場復甦步伐仍會持續受制於一系列不利因素。雖然美國等主要經濟體的通脹或將見頂，但由於地緣政治風險持續，息口高企拖累需求，令環球經濟前景仍然不明朗。本地方面，香港經濟依然低迷，金融業面臨挑戰。而港人持續北上亦削弱本地消費。以上因素料將繼續抑制非住宅物業市場的發展。

### 利好因素漸現

儘管如此，市場仍有利好因素支持。若美國聯邦儲備局如其暗示二零二四年內減息，料將可增加資金流動性，帶動投資者需求及增加交易量。中美官員持續接觸，以穩定雙方經濟關係以及減少政策波動，相信有助遏制地緣政治風險，提振市場情緒。然而，舉行在即的美國總統大選將成不確定因素的源頭，競選言論或會影響中美關係。市場普遍預期中國內地將維持刺激政策，確保經濟穩定增長，香港料可間接受惠。與大灣區交通連接日益改善，也為香港長期帶來更多跨境商業合作的機遇，對專業服務等產業大有裨益。不少重點企業將落戶香港或擴展在港業務亦有助增加非住宅物業使用率。

本地方面，「新資本投資者入境計劃」已接受申請。根據新計劃，申請人必須在獲許投資資產中投資至少港幣三千萬元。值得一提的是，非住宅物業已被列為合資格資產之一，而投資上限為港幣一千萬元。低價非住宅物業的買賣活動可望從中受惠，而政府將非住宅物業交易的按揭成數上限從 50% 提高到 60% 亦會有所幫助。此外，撤辣後，本地住宅市場的銷售活動已經轉活。這種熾熱的情緒很可能會擴散到非住宅市場，推動工廈、舖位和寫字樓的交投上升。

### 拼經濟惠及非住宅物業

擴展內地居民赴港澳個人遊計劃（自由行），有望可提振飽受困擾的香港零售業。然而，短期內出現大逆轉的可能性不大。香港零售業正面臨來自內地城市的激烈競爭。為應對挑戰，香港旅遊業應專注於發展全新體驗，例如宣傳風景怡人的郊外遠足徑和舉辦更多大型娛樂活動。啟德體育園落成後，大型音樂會、國際體育活動和文化節慶等活動都將能為內地旅客提供購物以外的吸引力。

### 多線策略帶動業務

雖然整體非住宅物業市場面臨逆境，但集團已做好充分準備，通過多元化的業務應對挑戰。就本集團的代理業務而言，若市場情緒如預期般趨於穩定，預計交易量將較二零二三年輕微改善。然而，鑒於復甦放緩的風險，集團必須謹慎控制成本。通過嚴格控制支出，即使銷售環境低迷，本集團的代理業務也會致力改善財務表現。

美聯工商舖作為本集團的旗艦業務，具備充足能力於「新資本投資者入境計劃」中發揮不可或缺的作用，旨在為合資格投資者提供合適的非住宅物業投資機會，並可轉介由美聯集團有關成員公司（該等為本公司之相關機構）提供的有關顧問服務。

與此同時，如果利率如預期下降，集團的借貸業務也將從中受益。借貸成本的下降將促進按揭貸款增長，從而增加集團借貸服務的需求。因大量人才透過各種人才計劃湧入本港，香港住宅物業租金可望持續上升，集團的服務式公寓業務料可受惠。同時，若零售氣氛好轉，零售舖位將可繼續提供穩定的租金收入來源。憑藉此兩個非代理業務分部相對穩定的回報，本集團能以此收入緩解非住宅物業市場持續疲軟的影響。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 219,181,000 元（二零二二年：港幣 212,785,000 元），而銀行貸款為港幣 384,225,000 元（二零二二年：港幣 449,951,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	109,356	36,356
- 一年後但兩年內償還	138,356	109,356
- 兩年後但五年內償還	136,513	294,239
	<b>384,225</b>	<b>439,951</b>
	<b>384,225</b>	<b>449,951</b>

本集團之銀行貸款由本集團所持有港幣 898,200,000 元（二零二二年：港幣 942,900,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二三年十二月三十一日，本集團獲若干銀行提供之未動用借貸額度為港幣 135,000,000 元（二零二二年：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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 33.7%（二零二二年：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 2.5（二零二二年：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 -0.15%（二零二二年：-0.32%），按本集團年度虧損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三千三百五十萬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。

## 投資物業之公平值虧損

於年內，集團確認港幣二千六百七十萬元(二零二二年：港幣一千一百三十萬元)之投資物業公平值虧損。

## 本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二三年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣三億三千三百七十萬元(二零二二年：港幣三億六千二百四十萬元)。未償還貸款餘額有 36 宗(二零二二年：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六千萬元(約佔整體未償還貸款組合的 18%)，以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，按揭成數約 70%。第二大應收未償還貸款為港幣五千二百一十萬元(約佔整體未償還貸款組合的 16%)，以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，按揭成數約 83%。於二零二三年十二月三十一日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣一億七千六百六十萬元(二零二二年：港幣一億七千二百八十萬元)，約佔整體未償還貸款組合的 53%(二零二二年：48%)。

於二零二三年十二月三十一日，所有應收未償還貸款均以住宅及/或非住宅物業的第一按揭作抵押，平均按揭成數約 60%，於年內並無貸款減值虧損(二零二二年：無)。

本集團的借貸業務由本集團旗下之借貸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。

一般而言，每項貸款申請在批授給借款人之前必須經過三個階段，即(i)收集及核實文件；(ii)信用風險評估；及(iii)借貸委員會批准。

信用風險評估基於借款人的財務實力及還款能力、所提供的抵押品、當前市場及競爭情況以及利率環境。

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。

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減低，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。催收團隊亦會監測借款人在貸款期間有否準時還款並履行協定。催收團隊更會及時跟進逾期還款情況，並聯絡借款人以安排支付。本集團將在必要時強制執行抵押品並對逾期債務採取法律行動。

## 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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用 480 名全職僱員（二零二二年：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。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二二年：無）。

## 企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1 載列之企業管治守則的所有守則條文。

## 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，其條款不較上市規則附錄 C3 載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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截至二零二三年十二月三十一日止年度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。

## 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截至二零二三年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，於本初步公告所載之本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收入表及相關附註的數字與本集團年內經審核綜合財務報表所載數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所對本初步公告並無發表任何意見或保證結論。

## 刊發二零二三年全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.legendupstarholdings.com](http://www.legendupstarholdings.com))。二零二三年年報將於適當時間寄發予本公司股東及刊載於聯交所及本公司網站。

### 致謝

本人衷心感謝各位股東及客戶，以及所有管理層和員工在此艱難時期所展現的堅韌頑強及才智巧思。

承董事會命  
駿聯控股有限公司  
公司秘書  
梅雅美

香港，二零二四年三月二十五日

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。