

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)

截至二零二四年六月三十日止六個月 中期業績公告

駿聯控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）截至二零二四年六月三十日止六個月（「中期期間」）之未經審核綜合中期業績，連同比較數字如下：

簡明綜合全面收益表（未經審核）

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3(a)	201,530	230,519
其他(虧損)/收入，淨額	4	(3,115)	4,350
員工成本		(109,034)	(117,730)
回贈		(29,060)	(42,431)
廣告及宣傳開支		(3,280)	(3,786)
商舖物業經營租賃費用		(390)	-
使用權資產攤銷		(8,961)	(12,421)
物業及設備折舊		(2,355)	(2,525)
金融資產淨減值		(7,676)	(8,800)
其他經營成本	5	(17,871)	(20,658)
經營溢利		19,788	26,518
銀行利息收入		3,609	3,210
銀行貸款利息		(12,023)	(9,892)
租賃負債利息		(400)	(441)
除稅前溢利		10,974	19,395
稅項	6	(1,683)	(1,991)
期內溢利及全面收益總額		9,291	17,404

簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	港幣千元	港幣千元
應佔期內溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額：			
權益持有人		9,504	17,511
非控股權益		(213)	(107)
		<u>9,291</u>	<u>17,404</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		0.526	0.970
攤薄		<u>0.526</u>	<u>0.970</u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		4,788	6,938
使用權資產		14,716	22,839
投資物業	9	1,003,400	1,006,800
遞延稅項資產		11,343	10,541
		<u>1,034,247</u>	<u>1,047,118</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	112,014	89,638
應收貸款	10	343,482	333,710
可收回稅項		1,654	1,792
現金及現金等價物		202,338	219,181
		<u>659,488</u>	<u>644,321</u>
總資產		<u><u>1,693,735</u></u>	<u><u>1,691,439</u></u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		217,335	207,831
		<u>1,142,949</u>	<u>1,133,445</u>
非控股權益		<u>5,815</u>	<u>6,028</u>
權益總額		<u><u>1,148,764</u></u>	<u><u>1,139,473</u></u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）

於二零二四年六月三十日

		於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
	<i>附註</i>		
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		8,596	8,071
租賃負債		1,677	8,799
銀行貸款	<i>12</i>	234,541	274,869
其他應付款	<i>13</i>	6,894	6,887
		<u>251,708</u>	<u>298,626</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	<i>13</i>	128,753	125,581
應付非控股權益款項		420	420
租賃負債		14,540	16,061
銀行貸款	<i>12</i>	146,006	109,356
應付稅項		3,544	1,922
		<u>293,263</u>	<u>253,340</u>
總負債		<u>544,971</u>	<u>551,966</u>
權益及負債總額		<u>1,693,735</u>	<u>1,691,439</u>

簡明綜合中期財務資料附註

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，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣（「港幣」）列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零二四年八月二十六日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零二四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重估而作出修訂，並根據香港會計師公會（「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 D2 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二零二三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二零二三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二零二四年一月一日的財政年度強制執行的經修訂香港財務報告準則及香港會計準則除外。

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，與截至二零二三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) 於二零二四年生效之經修訂準則

採納經修訂準則對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋，並預期採納該等新訂及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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
<i>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</i>		
代理費用	171,657	203,831
	-----	-----
<i>來自其他來源的收入</i>		
租金收入	13,394	13,748
借貸業務利息收入	16,479	12,940
	-----	-----
	29,873	26,688
	=====	=====
總收益	201,530	230,519
	=====	=====

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。

	截至二零二四年六月三十日止六個月						
	物業代理業務			物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 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	66,986	45,340	64,424	13,394	16,479	-	206,623
分部間收益	(2,127)	(2,103)	(863)	-	-	-	(5,093)
來自外部客戶收益	<u>64,859</u>	<u>43,237</u>	<u>63,561</u>	<u>13,394</u>	<u>16,479</u>	<u>-</u>	<u>201,530</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	64,859	43,237	63,561	-	-	-	171,657
租金收入	-	-	-	13,394	-	-	13,394
利息收入	-	-	-	-	16,479	-	16,479
	<u>64,859</u>	<u>43,237</u>	<u>63,561</u>	<u>13,394</u>	<u>16,479</u>	<u>-</u>	<u>201,530</u>
分部業績	<u>2,505</u>	<u>4,440</u>	<u>474</u>	<u>4,262</u>	<u>13,858</u>	<u>-</u>	<u>25,539</u>
投資物業之公平							
值虧損	-	-	-	(3,400)	-	-	(3,400)
使用權資產攤銷	(4,113)	(2,336)	(2,512)	-	-	-	(8,961)
物業及設備折舊	(1,164)	(523)	(654)	(9)	(5)	-	(2,355)
金融資產淨減值虧損	(2,288)	(872)	(4,516)	-	-	-	(7,676)
增添至非流動資產	<u>108</u>	<u>35</u>	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>205</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）

	截至二零二三年六月三十日止六個月						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	證券投資 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	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	<u>74,141</u>	<u>51,064</u>	<u>78,626</u>	<u>13,748</u>	<u>12,940</u>	-	<u>230,519</u>
收益確認時間							
- 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
	<u>74,141</u>	<u>51,064</u>	<u>78,626</u>	<u>13,748</u>	<u>12,940</u>	-	<u>230,519</u>
分部業績	<u>4,163</u>	<u>6,668</u>	<u>545</u>	<u>12,480</u>	<u>10,860</u>	-	<u>34,716</u>
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	<u>1,528</u>	<u>541</u>	<u>2,199</u>	-	-	-	<u>4,268</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。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。

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之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
呈報分部之分部業績	25,539	34,716
企業開支	(6,151)	(8,639)
銀行利息收入	3,609	3,210
銀行貸款利息	(12,023)	(9,892)
	<u>10,974</u>	<u>19,395</u>
簡明綜合全面收益表之除稅前溢利	<u>10,974</u>	<u>19,395</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：

	於二零二四年六月三十日						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	證券投資 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>42,332</u>	<u>26,992</u>	<u>55,906</u>	<u>1,006,673</u>	<u>345,084</u>	<u>5</u>	<u>1,476,992</u>
分部負債	<u>41,992</u>	<u>26,347</u>	<u>52,837</u>	<u>21,698</u>	<u>751</u>	<u>-</u>	<u>143,625</u>

	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	證券投資 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>

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：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,476,992	1,450,740
企業資產	205,400	230,158
遞延稅項資產	11,343	10,541
簡明綜合資產負債表之總資產	<u>1,693,735</u>	<u>1,691,439</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	143,625	140,420
企業負債	392,750	403,475
遞延稅項負債	8,596	8,071
簡明綜合資產負債表之總負債	<u>544,971</u>	<u>551,966</u>

4 其他（虧損）/收入，淨額

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資物業之公平值虧損（附註9）	(3,400)	(2,900)
出售附屬公司之溢利	-	6,970
其他	285	280
	<u>(3,115)</u>	<u>4,350</u>

5 其他經營成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
辦公室及分行經營費用（備註）	5,598	7,421
地租及差餉、大廈管理費（租賃物業及投資物業）	3,527	3,756
法律及專業費用	1,558	2,476
商標特許使用費	715	809
保險費用	1,923	2,330
銀行費用	1,004	863
核數師酬金		
- 審核服務	733	629
- 中期業績審閱	-	343
其他	2,813	2,031
	<u>17,871</u>	<u>20,658</u>
其他經營成本		

截至二零二四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 3,053,000 元及港幣 35,000 元，其中港幣 1,872,000 元已計入其他經營成本。

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 元及港幣 80,000 元，其中港幣 1,630,000 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 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
即期		
香港利得稅	1,960	1,886
遞延稅項	(277)	105
	<u>1,683</u>	<u>1,991</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，香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零二三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。該附屬公司於截至二零二三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

董事會不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

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 二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	<u>9,504</u>	<u>17,511</u>
計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數目（千股）	<u>1,805,283</u>	<u>1,805,283</u>
每股基本及攤薄盈利（港仙）	<u>0.526</u>	<u>0.970</u>

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。

每股攤薄盈利調整了用於確定每股基本盈利的數字，以計入假設轉換所有潛在攤薄普通股後會發行之額外股份之加權平均數。

截至二零二四年六月三十日及二零二三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，因行使本公司購股權具反攤薄影響。

9 投資物業

	港幣千元
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	1,006,800
於簡明綜合全面收益表確認之公平值變動（附註4）	<u>(3,400)</u>
於二零二四年六月三十日	<u>1,003,400</u>

期內，確認港幣 3,400,000 元（截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣 2,900,000 元）之投資物業公平值虧損。

港幣 896,900,000 元之投資物業（於二零二三年十二月三十一日：港幣 898,200,000 元）已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品（附註 12）。

10 應收貸款

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貸款－物業按揭貸款	343,482	333,710

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：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
逾期	68,315	52,095
一年內到期	275,167	281,615
	343,482	333,710

應收貸款指在香港授予客戶的物業按揭貸款。

本集團之應收貸款以港幣列值。

11 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：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	91,908	60,097
逾期少於30日	2,620	4,741
逾期31至60日	763	-
	95,291	64,838

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

12 銀行貸款

本集團之銀行貸款組成如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
流動部份	146,006	109,356
非流動部份	234,541	274,869
	<u>380,547</u>	<u>384,225</u>

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	146,006	109,356
- 一年後但兩年內償還	15,006	138,356
- 兩年後但五年內償還	219,535	136,513
	<u>380,547</u>	<u>384,225</u>

銀行貸款以本集團所持有港幣 896,900,000 元之投資物業（於二零二三年十二月三十一日：港幣 898,200,000 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。

13 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。有關結餘包括須於期間結束後 30 日內支付之應付佣金及回贈港幣 9,285,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 17,214,000 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。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈截至中期期間，本集團錄得權益持有人應佔溢利港幣 9,504,000 元（截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣 17,511,000 元）。

本集團溢利倒退主要是於中期期間並無出售物業及本港非住宅物業市場表現欠佳所致。截至二零二三年六月三十日止六個月，因出售物業投資而得以變現之資本增值收益錄得約港幣七百萬元。中期期間，工廈、舖位及寫字樓三大板塊的交投量均告減少。

缺乏刺激措施 交投下降

與受惠於「撤辣」的住宅物業市場不同，非住宅物業市場未見緩解。而萬眾期待的「新資本投資者入境計劃」尚未為市場帶來任何新動力，於二零二四年上半年，只有三宗簽證申請獲特區政府批出。跨境消費、息口高企及地緣政治局勢緊張重創非住宅物業市場。

恢復通關後，美元走強大挫本港零售業，促使港人外遊消費。此外，跨境北上大灣區城市飲食購物更已成為許多港人週末日常活動。二零二四年四月的復活節長假，該月零售業銷售錄得 16.5% 的驚人按年跌幅，隨後數月銷售跌勢持續。若街坊商店及食肆不斷倒閉，無疑會令潛在投資者對入市有所遲疑。

此外，息率高企亦引發市場對樓市的憂慮。利率自二零二一年至二零二三年歷經 525 個基點的上調後，於過去一年多一直持平。儘管自二零二三年底，不少經濟學家及分析師預期將會減息，惟即使聯儲局主席清楚表達出減息的意向，但仍未有明示利率下降的時間表或程度。誠然，非住宅物業市場主要由投資者主導，其購買意欲相當受利率波動影響。由於二零二四年上半年息口持續高企，投資者的購買力進一步萎縮。雪上加霜的是，本地銀行對非住宅物業的按揭取態採取極度審慎之態度，為投資者購買物業設下額外的關卡。此外，美國總統大選舉行在即，亦為市場帶來另一個不穩定源頭。總統候選人之一特朗普曾表明，假若再次當選，將對中國進口貨物加徵額外關稅。此等言論亦打擊買家信心。地緣政治緊張局勢升級迫使不少企業擱置擴張計劃。

市場大環境負面，工廈、舖位及寫字樓的註冊量分別按年下跌約 30%、13% 及 30%。

主要盈利動力：物業投資及借貸業務

由於非住宅物業市場表現差強人意，地產代理業務收入於中期期間錄得 15.8% 的跌幅。此外，樓價下滑令投資物業重估後出現重估虧損，對集團中期業績亦受影響。面對重重的挑戰，集團不遺餘力減低市況低迷所帶來的影響。首先，集團積極削減開支，薪酬及租金等成本開支於二零二四年上半年均有所下降。其次，集團與相關機構美聯集團有限公司（「美聯」）旗下業務深入合作，亦取得豐碩成果。中期期間，集團從住宅樓盤交易中賺取的轉介佣金大幅增加。如轉介佣金沒有增長的話，集團地產代理業務收入將跌幅更大。

值得注意的是，集團的另外兩項業務，即物業投資及借貸業務，繼續為業績作出正面貢獻。集團的物業投資組合包括服務式住宅、商舖、寫字樓及工廈。市況疲弱，難免對部分非住宅出租物業形成不利影響，但本集團的物業管理團隊竭盡全力爭取最大租金回報，以抵銷影響。住宅租務市場暢旺，亦有利集團服務式住宅的營運。二零二四年上半年，儘管市場形勢嚴峻，集團出租業務的整體出租率仍能保持高水平。

借貸業務於二零二四年上半年保持盈利。住宅物業市場隨著撤辣回穩，整體信貸組合規模及新增貸款宗數均有所上升。然而利率高企的情況下，競爭依舊激烈。儘管如此，借貸業務堅持謹慎的借貸方針，並展現業務增長能力。

展望

期盼曙光來臨

香港經濟復甦步伐陷入停滯。港人北上購物及用餐成風，「報復式外遊」令本港零售業舉步維艱。美元強勢令劣勢加劇，同時削弱香港競爭力，既促使港人外地消費，亦令國際旅客來港消費變得相對昂貴。即使於二零二四年稍後時間，港元或隨減息轉弱，惟相信跨境消費熱潮仍將持續，然而匯率變動或有助提升訪港旅客人數。港府積極舉辦世界級盛事及大型節慶活動，也可能逐步帶動旅遊業增長。同時，內地居民旅客自香港進境內地的免稅購物限額提高，亦或會對零售市道有所幫助。

市場普遍預期二零二四年下旬或會減息，尤其是在美國擔憂經濟放緩的情況下。然而之前的減息希望相繼落空，投資者恐怕會等到實際減息才有所行動。隨著美國大選將至，地緣政治風險陰霾籠罩，或對中美關係造成深遠影響。

中國內地二零二四年第二季國內生產總值 (GDP) 較二零二三年同期增長 4.7%，增幅較上個季度放緩。於二零二四年五月推出的樓市政策有助改善市場氣氛，以及促進內地房地產發展商銷售，惟整體成效尚需時日發酵。於二零二四年七月中旬召開的中國三中全會推出更多支援經濟措施，將惠及內地和香港經濟。

新動力崛起

中國內地旅客及年輕一族消費習慣改變，對香港零售業造成負面影響。幸好香港政府將舉辦更多大型盛事及活動，以吸引內地遊客，鼓勵其來港消費。佔地約二十八公頃的啟德體育園，將於二零二五年上半年啟用，是為香港有史以來最大的體育基建項目。體育園同時會成為本地藝人、國際巨星的演唱會及綜藝表演場地。「演唱會經濟」有望可助帶動香港旅遊業興旺。而由於經濟不穩定，中國內地「大豪客」品味亦不斷演變，不再追捧奢侈品牌，反而更傾向於低調優質的牌子。其心態的轉變大大減少內地遊客在港的消費，為本地零售商帶來挑戰。集團有信心香港的零售業能夠適應消費模式的轉變，而高檔商舖將以「極品中極品」的品牌為主。

縱使地緣政治不明朗加上市況波動，香港的財富及資產管理行業仍錄得增長。根據報導，相關措施推出後，重新吸引大量中國內地富豪對香港的青睞。由於港府正積極爭取成為區內乃至全球財富管理龍頭，預計越來越多的家族辦公室將在港設立，料將利好寫字樓市場。

工廈物業市場方面，因利率居高不下而長期受壓。倘若利率如預期於二零二四年下半年下調，市場交投有望回升。

兩手準備

非住宅物業行業表現欠佳。短期內，營商環境預計將繼續面臨挑戰。集團將努力透過控制成本和開展新業務計劃以提高營運效率。

鑑於住宅物業市場氣氛有所改善，本集團已加緊與美聯的合作，以賺取更多物業代理交易的轉介佣金。在二零二四年上半年，由集團轉介到美聯旗下成員公司的交易數目超乎預期。集團將繼續捕捉相對活躍的住宅物業市場機會，制定措施以增加轉介。

代理服務方面，集團將緊貼有可能影響投資者偏好的市場變化。譬如，財富管理行業的增長可能會對需求造成顯著影響。

集團旗下非代理業務有望受到支持。海外人才和非本地學生湧入本港，應會利好集團的服務式公寓項目。同時，集團將透過租賃和資產配置審查積極管理物業投資組合。借貸業務的前景相對複雜，由於減息可能會推動業務增長，但如果借貸成本下降，競爭或會加劇。鑑於經濟疲弱及樓價或會出現下調壓力，集團將面臨不良貸款和壞賬增加的風險。因此，集團將密切監察其信貸組合的表現。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 202,338,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 219,181,000 元），而銀行貸款為港幣 380,547,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 384,225,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	146,006	109,356
- 一年後但兩年內償還	15,006	138,356
- 兩年後但五年內償還	219,535	136,513
	380,547	384,225

本集團之銀行貸款由本集團所持有港幣 896,900,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 898,200,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二四年六月三十日，本集團獲若干銀行提供未動用之借貸額度為港幣 93,000,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 135,000,000 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。

於二零二四年六月三十日，本集團之資產負債比率為 33.1%（於二零二三年十二月三十一日：33.7%）。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 2.2（於二零二三年十二月三十一日：2.5），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 0.81%（截至二零二三年六月三十日止六個月：1.50%），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以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

投資物業重估之公平值虧損

於期內，集團確認港幣三百四十萬元（截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣二百九十萬元）之投資物業重估公平值虧損。

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二四年六月三十日，應收未償還貸款為港幣三億四千三百五十萬元（於二零二三年十二月三十一日：港幣三億三千三百七十萬元）。未償還貸款餘額有 35 宗（於二零二三年十二月三十一日：36 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 17%），以一個位於黃金地段的住宅物業及停車位的第一按揭作抵押，按揭成數約 67%。第二大應收未償還貸款為港幣四千九百二十萬元（約佔整體未償還貸款組合的 14%），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 79%。於二零二四年六月三十日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣一億七千一百六十萬元（於二零二三年十二月三十一日：港幣一億七千六百六十萬元），約佔整體未償還貸款組合的 50%（於二零二三年十二月三十一日：53%）。

於二零二四年六月三十日，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 57%（於二零二三年十二月三十一日：60%）。於期內並無貸款減值虧損（截至二零二三年六月三十日止六個月：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、當前市場及競爭條件以及利率環境。

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

於二零二四年六月三十日，本集團聘用 431 名全職僱員（於二零二三年十二月三十一日：480 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。

中期股息

董事會不宣派中期期間之中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄 C1 載列之企業管治守則所有守則條文。

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。

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。

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中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。

刊發二零二四年中期業績公告及中期業績報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.legendupstarholdings.com)。本公司之二零二四年中期業績報告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

董事會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在此中期期間所展現的不懈努力及專心致志。

承董事會命
銓聯控股有限公司
公司秘書
梅雅美

香港，二零二四年八月二十六日

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。