

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|------------|------|------------------|---------------|
| 收益 | 3(a) | 450,083 | 541,319 |
| 其他虧損，淨額 | 4 | (8,503) | (1,797) |
| 員工成本 | | (221,099) | (307,853) |
| 回贈 | | (114,816) | (73,692) |
| 廣告及宣傳開支 | | (9,452) | (8,430) |
| 使用權資產攤銷 | | (27,723) | (26,347) |
| 物業及設備折舊 | | (3,793) | (1,738) |
| 金融資產淨減值 | | (6,237) | (7,321) |
| 其他經營成本 | 5 | (50,519) | (46,349) |
| 經營溢利 | | 7,941 | 67,792 |
| 銀行利息收入 | 6 | 1,202 | 249 |
| 銀行貸款利息 | 6 | (10,734) | (3,129) |
| 租賃負債利息 | 6 | (653) | (476) |
| 可換股票據利息 | 6 | - | (1,829) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (2,244) | 62,607 |
| 稅項 | 7 | (1,408) | (12,723) |
| 年度(虧損)/溢利 | | (3,652) | 49,884 |

綜合收益表（續）

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|------------|----|----------------|---------------|
| 應佔（虧損）／溢利： | | | |
| 權益持有人 | | (3,689) | 49,839 |
| 非控股權益 | | 37 | 45 |
| | | <u>(3,652)</u> | <u>49,884</u> |
| 每股（虧損）／盈利 | 9 | 港仙 | 港仙 |
| 基本 | | (0.204) | 2.761 |
| 攤薄 | | (0.204) | 2.690 |

綜合全面收入表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
| 年度（虧損）／溢利 | (3,652) | 49,884 |
| 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>3,524</u> | <u>-</u> |
| 年內全面（虧損）／收入總額 | <u>(128)</u> | <u>49,884</u> |
| 應佔全面（虧損）／收入總額： | | |
| 權益持有人 | (165) | 49,839 |
| 非控股權益 | <u>37</u> | <u>45</u> |
| | <u>(128)</u> | <u>49,884</u> |

綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | | 8,278 | 3,626 |
| 使用權資產 | | 37,169 | 26,361 |
| 投資物業 | 10 | 1,060,500 | 974,200 |
| 按金 | | - | 28,401 |
| 應收貸款 | 11 | 10,000 | 10,000 |
| 按攤銷成本計量的其他金融資產 | | - | 4,036 |
| 遞延稅項資產 | | 12,309 | 6,349 |
| | | <u>1,128,256</u> | <u>1,052,973</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款 | 12 | 125,250 | 142,271 |
| 應收貸款 | 11 | 352,370 | 307,721 |
| 按攤銷成本計量的其他金融資產 | | - | 2,337 |
| 可收回稅項 | | 1,863 | 2,146 |
| 現金及現金等價物 | | 212,785 | 285,825 |
| | | <u>692,268</u> | <u>740,300</u> |
| 總資產 | | <u><u>1,820,524</u></u> | <u><u>1,793,273</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 | | 208,522 | 205,297 |
| | | <u>1,134,136</u> | <u>1,130,911</u> |
| 非控股權益 | | <u>6,990</u> | <u>6,953</u> |
| 權益總額 | | <u><u>1,141,126</u></u> | <u><u>1,137,864</u></u> |

綜合資產負債表（續）

於二零二二年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|----------------|----|------------------|------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 8,596 | 6,445 |
| 租賃負債 | | 17,732 | 11,213 |
| 銀行貸款 | 13 | 403,595 | 367,728 |
| 其他應付款 | | 7,689 | - |
| | | <u>437,612</u> | <u>385,386</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 14 | 165,332 | 186,740 |
| 應付非控股權益款項 | | 420 | 420 |
| 租賃負債 | | 21,634 | 20,736 |
| 銀行貸款 | 13 | 46,356 | 54,246 |
| 應付稅項 | | 8,044 | 7,881 |
| | | <u>241,786</u> | <u>270,023</u> |
| 總負債 | | <u>679,398</u> | <u>655,409</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>1,820,524</u> | <u>1,793,273</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。

根據本公司於二零二二年六月二十二日舉行之股東周年大會通過的特別決議案，本公司英文名稱由「Midland IC&I Limited」更改為「Legend Upstar Holdings Limited」，及本公司中文雙重外文名稱由「美聯工商舖有限公司」更改為「鏞聯控股有限公司」（「更改公司名稱」）。

更改公司名稱的詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月二十九日及二零二二年七月二十二日的公告，和本公司日期為二零二二年四月二十九日的通函。

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二零二三年三月二十七日獲董事會批准。

於年內完成之重大事項及交易

於年內，本集團完成收購總額為港幣 97,601,000 元（包括交易成本）之投資物業（二零二一年：港幣 163,291,000 元）。

2 編製基準

本公司的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 章的披露規定編製。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) 於二零二二年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本，並預期採納該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本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

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 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 | 389,058 | 498,568 |
| | ----- | ----- |
| 來自其他來源的收入 | | |
| 租金收入 | 25,591 | 21,157 |
| 借貸業務利息收入 | 35,375 | 19,706 |
| 證券投資利息收入 | 59 | 1,888 |
| | ----- | ----- |
| | 61,025 | 42,751 |
| | ----- | ----- |
| 總收益 | 450,083 | 541,319 |
| | ===== | ===== |

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。

| | 截至二零二二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 | 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 | 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> |

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)

| | 截至二零二一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 | 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 | 162,860 | 152,729 | 204,636 | 21,157 | 19,706 | 1,888 | 562,976 |
| 分部間收益 | (6,141) | (7,456) | (8,060) | - | - | - | (21,657) |
| 來自外部客戶收益 | <u>156,719</u> | <u>145,273</u> | <u>196,576</u> | <u>21,157</u> | <u>19,706</u> | <u>1,888</u> | <u>541,319</u> |
| 收益確認時間 | | | | | | | |
| - 在某個時間點 | 156,719 | 145,273 | 196,576 | - | - | - | 498,568 |
| 租金收入 | - | - | - | 21,157 | - | - | 21,157 |
| 利息收入 | - | - | - | - | 19,706 | 1,888 | 21,594 |
| | <u>156,719</u> | <u>145,273</u> | <u>196,576</u> | <u>21,157</u> | <u>19,706</u> | <u>1,888</u> | <u>541,319</u> |
| 分部業績 | <u>27,904</u> | <u>14,575</u> | <u>39,014</u> | <u>11,140</u> | <u>13,475</u> | <u>1,782</u> | <u>107,890</u> |
| 投資物業之 公平值虧損 | - | - | - | (2,691) | - | - | (2,691) |
| 使用權資產攤銷 | (10,274) | (6,650) | (9,423) | - | - | - | (26,347) |
| 物業及設備折舊 | (112) | (608) | (767) | (65) | (6) | - | (1,558) |
| 金融資產淨減值撥 回/(減值) | 220 | (3,572) | (3,969) | - | - | - | (7,321) |
| 增添至非流動資產 | <u>115</u> | <u>1,746</u> | <u>201</u> | <u>191,737</u> | <u>3</u> | <u>-</u> | <u>193,802</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。可換股票據之公平值收益、政府補助、企業開支、銀行利息收入、銀行貸款利息、可換股票據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（虧損）／溢利之對賬如下：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 呈報分部之分部業績 | 30,181 | 107,890 |
| 可換股票據之公平值收益 | - | 517 |
| 政府補助 | 2,591 | - |
| 企業開支 | (25,484) | (41,091) |
| 銀行利息收入 | 1,202 | 249 |
| 銀行貸款利息 | (10,734) | (3,129) |
| 可換股票據利息 | - | (1,829) |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 綜合收益表之除稅前（虧損）／溢利 | <u>(2,244)</u> | <u>62,607</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 | 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 | 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 |

| | 於二零二一年十二月三十一日 | | | | | | 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 | 37,334 | 73,504 | 52,708 | 1,007,091 | 317,874 | 6,373 | 1,494,884 |
| 分部負債 | 38,309 | 80,696 | 60,329 | 19,855 | 3,824 | 259 | 203,272 |

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：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 分部資產 | 1,589,878 | 1,494,884 |
| 企業資產 | 218,337 | 292,040 |
| 遞延稅項資產 | 12,309 | 6,349 |
| 綜合資產負債表之總資產 | <u>1,820,524</u> | <u>1,793,273</u> |

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 分部負債 | 209,228 | 203,272 |
| 企業負債 | 461,574 | 445,692 |
| 遞延稅項負債 | 8,596 | 6,445 |
| 綜合資產負債表之總負債 | <u>679,398</u> | <u>655,409</u> |

4 其他虧損，淨額

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 投資物業之公平值虧損 (附註10) | (11,301) | (2,691) |
| 可換股票據之公平值收益 | - | 517 |
| 出售按攤銷成本計量的其他金融資產收益 | 17 | 183 |
| 政府補助 | 2,591 | - |
| 其他 | 190 | 194 |
| | <u>(8,503)</u> | <u>(1,797)</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

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 辦公室及分行經營費用（備註） | 16,681 | 15,367 |
| 地租及差餉，大廈管理費（租賃物業及投資物業） | 7,291 | 5,900 |
| 法律及專業費用 | 14,756 | 14,072 |
| 商標特許使用費 | 1,380 | 2,129 |
| 保險費用 | 4,493 | 3,639 |
| 銀行費用 | 1,343 | 940 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審核服務 | 1,467 | 1,467 |
| — 中期業績審閱 | 343 | 343 |
| 其他 | 2,765 | 2,492 |
| 其他經營成本 | <u>50,519</u> | <u>46,349</u> |

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。

截至二零二一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為港幣 4,472,000 元，其中港幣 2,058,000 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 融資收入及成本

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|---------|-----------------|----------------|
| 融資收入 | | |
| 銀行利息收入 | 1,202 | 249 |
| 融資成本 | | |
| 銀行貸款利息 | (10,734) | (3,129) |
| 租賃負債利息 | (653) | (476) |
| 可換股票據利息 | - | (1,829) |
| 融資成本，淨額 | <u>(10,185)</u> | <u>(5,185)</u> |

7 稅項

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 即期 | | |
| 香港利得稅 | 5,217 | 6,403 |
| 遞延稅項 | (3,809) | 6,320 |
| | <u>1,408</u> | <u>12,723</u> |

香港利得稅乃按照年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零二一年：16.5%）作出撥備，除本公司一間符合兩級利得稅稅率制度資格的附屬公司外。

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。該附屬公司二零二一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二零二二年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二一年：無）。

9 每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按以下各項計算：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 權益持有人應佔（虧損）／溢利 | (3,689) | 49,839 |
| 轉換可換股票據之影響 | - | 1,312 |
| 計算每股攤薄（虧損）／盈利之（虧損）／溢利 | <u>(3,689)</u> | <u>51,151</u> |
| 計算每股基本（虧損）／盈利之股份加權平均數目（千股） | 1,805,283 | 1,805,283 |
| 轉換可換股票據之影響（千股） | - | 96,486 |
| 計算每股攤薄（虧損）／盈利之股份加權平均數目（千股） | <u>1,805,283</u> | <u>1,901,769</u> |
| 每股基本（虧損）／盈利（港仙） | <u>(0.204)</u> | <u>2.761</u> |
| 每股攤薄（虧損）／盈利（港仙） | <u>(0.204)</u> | <u>2.690</u> |

每股基本（虧損）／盈利按本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利除以年內已發行股份加權平均數目計算。

9 每股（虧損）／盈利（續）

截至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，因行使購股權具反攤薄影響。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，股份加權平均數目乃按假設轉換全部因可換股票據所產生之潛在攤薄股份而作出調整。可換股票據假設已轉換為普通股，而業績亦作出調整以抵銷相關費用。

10 投資物業

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|----------------------|------------------|----------------|
| 年初賬面淨值 | 974,200 | 813,600 |
| 添置 | 48,801 | 128,491 |
| 因收購附屬公司而添置的投資物業 | 48,800 | 34,800 |
| 於綜合收益表確認之公平值變動（附註 4） | (11,301) | (2,691) |
| 年末賬面淨值 | <u>1,060,500</u> | <u>974,200</u> |

港幣 942,900,000 元之投資物業（二零二一年：港幣 853,200,000 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：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 一年內 | 352,370 | 307,721 |
| 一年後但兩年內 | 10,000 | 10,000 |
| | <u>362,370</u> | <u>317,721</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：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 即期（未逾期） | 88,886 | 112,516 |
| 逾期少於30日 | 9,505 | 5,617 |
| 逾期31至60日 | 1,437 | 1,354 |
| 逾期61至90日 | 1,704 | 1,825 |
| 逾期超過 90 日 | 965 | 2,360 |
| | <u>102,497</u> | <u>123,672</u> |

13 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 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 | - |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款） | | |
| - 一年內償還 | 36,356 | 54,246 |
| - 一年後但兩年內償還 | 109,356 | 14,246 |
| - 兩年後但五年內償還 | 294,239 | 353,482 |
| | <u>439,951</u> | <u>421,974</u> |
| | <u>449,951</u> | <u>421,974</u> |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 分類為 | | |
| 流動部分 | 46,356 | 54,246 |
| 非流動部分 | 403,595 | 367,728 |
| | <u>449,951</u> | <u>421,974</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之投資物業港幣 942,900,000 元（二零二一年：港幣 853,200,000 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：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 浮動利率 | | |
| 於一年內到期 | 93,000 | 65,000 |
| 於一年後到期 | 60,000 | 40,000 |
| | <u>153,000</u> | <u>105,000</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 23,050,000 元（二零二一年：港幣 19,865,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

15 報告期後事項

出售附屬公司全部股權

於二零二三年三月七日，本集團訂立臨時協議出售本公司一間間接全資附屬公司之全部股權（包括轉讓銷售貸款），代價為港幣 33,500,000 元。該附屬公司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 號舖的物業的全部權益。

出售將於二零二三年五月三日或之前完成。

出售詳情已於本公司日期為二零二三年三月七日的公告內披露。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團權益持有人應佔虧損為港幣 3,689,000 元（二零二一年：權益持有人應佔溢利港幣 49,839,000 元）。

報告期內，本集團財務業績大幅倒退，主要由於香港受新型冠狀病毒疫情之相關限制及措施、中港長期封關、利息攀升以及投資意欲疲弱而造成不利市場之情況，導致香港非住宅物業之成交金額及成交量均錄得顯著跌幅。

多重陰霾影響經濟 重創工商舖市場

二零二二年香港非住宅物業市場的交投活動急轉直下。非住宅物業市場三大板塊，即寫字樓、工廈及舖位的交投量均錄得顯著跌幅。非住宅物業市場表現疲弱，是受到香港經濟環境不振，而且復常步伐較其他城市（尤其新加坡）緩慢，加上香港與中國內地其時仍未通關，以及美國聯邦儲備局加息等多重因素拖累。

受疫情持續的影響，二零二二年香港本地生產總值下跌 3.5%。香港長久以來被視為連接中國內地與世界的橋樑，而金融、旅遊及零售業一直是本港的經濟支柱。惟疫情以來香港未能與中國內地通關，對本地經濟造成沉重打擊，零售業更是首當其衝。二零二二年內本港對入境旅客實施防疫相關限制，令香港與外界隔絕，觀光及商務旅客絕跡，旅遊業陷入停頓。反觀新加坡捷足先登，在二零二二年八月已經放寬旅客入境要求，帶動旅遊及經濟等活動復常。香港「跑輸」新加坡的憂慮加劇，本港營商信心亦因此銳減。二零二二年多個國際會議、展覽及大型活動包括樂施毅行者及香港渣打馬拉松未能如期在本港舉行，對香港的國際形象造成損害。

此外，加息陰霾亦重創非住宅物業市場。世界各國央行均提高利率以抑制通貨膨脹和維持貨幣穩定，此舉嚴重拖累本港樓市。一方面，加息令借貸成本上升，導致對非住宅物業的投資意欲減少。另一方面，大幅上升的大額定期存款利率，令不少投資者的注意力移離地產投資。

報告期內，商業活動萎縮導致市場對辦公空間的需求減少。根據土地註冊處資料顯示，二零二二年寫字樓註冊量僅錄得 817 宗，較二零二一年錄得的 1,335 宗下降 38.8%。此外，加息壓抑投資需求，導致工廈業主延遲推出項目。二零二二年工廈單位註冊量較二零二一年下降 34.3% 至 2,501 宗。本港零售業受到經濟衰退及入境旅客大幅減少的影響，因此舖市的表現欠佳，於二零二二年全年舖位註冊量只錄得 1,176 宗，較二零二一年下降 34.2%。

積極落實業務多元化 把握物業投資機遇

非住宅物業市場銷售和租務交投大幅下降，對本集團的整體收入和盈利造成顯著的影響。除此之外，住宅樓市同樣極度淡靜，住宅交易宗數大幅下跌，本集團的轉介佣金收入亦隨之減少。

雖然面臨重重挑戰，但本集團仍能於另外兩個業務領域取得進展。報告期內，本集團旗下借貸業務駿聯信貸有限公司（「駿聯信貸」）在收入及經營利潤上均錄得增長。儘管經濟環境惡劣，導致部份物業借貸出現違約，但因本集團採取審慎的貸款與價值比率，為信貸風險提供了足夠的安全緩衝。此外，有賴於本集團努力提升旗下物業出租率，使物業投資組合作出正面貢獻。然而，本集團財務業績受到投資物業重新估值拖累，以致報告期內錄得估值虧損約港幣 11,300,000 元。在市場調整期，本集團乘勢趁低價購入物業，以助強化集團的物業投資組合。

展望

疫後復甦指日可待 市場氣氛逐漸回暖

香港非住宅物業市場已漸復甦，主要受以下幾個關鍵因素推動，當中包括香港與內地通關、本港經濟復甦、加息步伐放緩、港府啟動措施搶人才，以及致力吸引國際企業來港。但復甦較預期慢，相信非住宅物業市場仍需一段時間回復至疫情前水平。

隨著本港在二零二三年一月撤銷大部份防疫相關限制，香港與內地恢復通關，相信可刺激本地旅遊業及跨境商業活動，從而帶動非住宅市場交投氣氛回升，預料將有更多企業在本港建立據點或擴張其現有業務。此外，取消適用於入境旅客之防疫相關限制，相信有助香港恢復國際城市的地位。在港營運的企業及舉行的展覽數量料將持續回升，令寫字樓及舖位的需求增多，為非住宅物業市場發展注入動力。

港府積極宣傳香港 人才企業有望回流

港府在二零二二年末推行「高端人才通行證計劃」，旨在吸引各地具備高技能專業人才來港，預計可有助企業更輕易招聘人才及進行業務擴張，辦公空間的需求亦會隨之上升。此外，部份該等人才可能選擇香港作為創業基地，繼而對物業市場產生全新的需求。而重啟「資本投資者入境計劃」亦可望惠及香港經濟。港府更推動了「你好，香港」活動，向旅客派發 50 萬張機票和超過 100 萬份「香港有禮」旅客消費優惠券，吸引世界各地旅客來港，有望帶動本地旅遊業及零售業復甦。

與此同時，港府積極出訪外地宣傳香港優勢，招攬國際企業來港營商。二零二三年一月特首李家超率領由政府高級官員和商界領袖組成的 30 人代表團訪問中東，並與沙地阿拉伯簽署共六項協議，加強雙方經濟領域合作。此行期間港府更邀請沙地阿拉伯石油公司沙特阿美（Aramco）及其子公司來港投資和上市。若上市順利實行，將進一步提高香港作為主要國際金融中心的聲譽。

通脹威脅仍在 惟料加息幅度溫和

二零二二年通脹肆虐，重創全球經濟，促使各國央行加息應對。通貨膨脹導致工資上脹，加劇薪酬與物價循環上升的風險。不過，目前各種跡象顯示通脹壓力可能正在逐漸減弱。美國聯邦儲備局主席鮑威爾（Jerome Powell）亦於二零二三年二月表示，美國通漲升幅已開始減慢。惟經過連串大幅加息後，通漲率仍高於美國聯邦儲備局目標水平。而部份導致通脹的因素，如俄烏衝突等相信未能於短期內消失，故市場仍憂慮美國聯邦儲備局或會繼續加息，但相信幅度將較以往溫和。

本港重回正軌 集團蓄勢待發

縱使市場風險如息口上升及地緣政治之緊張局勢仍揮之不去，但本集團預計非住宅物業市場的表現將於二零二三年有所改善，本集團將繼續全力以赴鞏固市場地位。疫情三年間本地樓市格局天翻地覆，隨著屯馬線及東鐵線過海段通車、西九文化區持續發展、新興的辦公室和遙距的混合工作模式以及電商業務的普及，時至今日客戶對非住宅物業的需求早已改變。本集團深信旗下員工處於最有利位置把握日新月異的市場環境，積極迎合客戶所需，並相應調整其業務策略。同時，本集團將深化與相關公司美聯集團的合作，從住宅單位的銷售中賺取更多轉介佣金。

本集團預料借貸業務和物業投資組合的營商環境同樣會有所改善。本集團將繼續致力提高旗下物業的出租率，並增加租金收入，以提升物業投資組合的回報。此外，本集團或將繼續收購具潛力的物業。至於借貸業務，相信當本港經濟復常時，貸款需求有望隨之上升。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 212,785,000 元（二零二一年：港幣 285,825,000 元），而銀行貸款為港幣 449,951,000 元（二零二一年：港幣 421,974,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

| | 二零二二年 港幣千元 | 二零二一年 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 | - |
| 抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款） | | |
| - 一年內償還 | 36,356 | 54,246 |
| - 一年後但兩年內償還 | 109,356 | 14,246 |
| - 兩年後但五年內償還 | 294,239 | 353,482 |
| | 439,951 | 421,974 |
| | 449,951 | 421,974 |

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣 942,900,000 元（二零二一年：港幣 853,200,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二二年十二月三十一日，本集團獲銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣 153,000,000 元（二零二一年：港幣 105,000,000 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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 39.4%（二零二一年：37.1%）。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 2.9（二零二一年：2.7），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 -0.32%（二零二一年：4.38%），按本集團年度（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款為港幣 183,194,000 元（二零二一年：港幣 72,715,000 元）。

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

收購物業

- (i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團訂立一項物業收購協議（「物業收購協議」）及一項目標公司收購協議（「目標公司收購協議」）。

根據物業收購協議，本集團同意以代價港幣 25,900,000 元收購位於香港的一間商舖。該交易已於二零二二年一月完成。

根據目標公司收購協議，本集團同意以代價港幣 48,800,000 元收購目標公司的全部已發行股份（包括轉讓銷售貸款），目標公司的主要資產為一間位於香港的商舖，該交易已於二零二二年四月完成。

收購詳情已於本公司日期為二零二一年八月十八日、二零二一年十二月二日、二零二一年十二月十七日、二零二二年一月三日及二零二二年四月十二日的公告披露。

- (ii) 於二零二二年四月，本集團再訂立一項物業收購協議以代價港幣 21,500,000 元收購位於香港的一間商舖，該交易於二零二二年七月完成。

收購詳情已於本公司日期為二零二二年四月十三日及二零二二年七月十五日的公告披露。

上述所有物業已出租／擬出租以賺取租金收入。本集團使用集團的內部資源及／或外部融資以結算上述收購事項。

本集團的財務狀況依然穩健。上述收購事項使本集團得以進一步拓闊收入來源，以及使本集團可享有物業之潛在資本增值。

憑藉已承諾的銀行融資及穩固的經常性收入，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。

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二二年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣 362,400,000 元（二零二一年：港幣 317,700,000 元）。未償還貸款餘額有 41 宗（二零二一年：41 宗），當中涉及不同借款人。單筆最大貸款額為港幣 55,000,000 元（約佔整體未償還貸款組合的 15%），以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，貸款與價值比率為 79%。在未償還的貸款中，超過 99% 以住宅和非住宅物業的第一按揭貸款作為抵押，整體貸款與價值比率約為 67%。於年度內並無貸款減值虧損。

本集團的借貸業務由本集團旗下之借貸公司駿聯信貸經營。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。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣 618,400,000 元（二零二一年：港幣 527,650,000 元），作為若干附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零二二年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行信貸額港幣 449,951,000 元（二零二一年：港幣 421,974,000 元）。

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。當中，一宗申索港幣 120,600,000 元的案件於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已開庭審理。該案件將於二零二三年五月下達判決。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於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

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘用 577 名全職僱員（二零二一年：659 名）。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、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，本集團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二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二一年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二二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」）附錄十四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」）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二零二二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二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度業績於本公告所載數字與本集團年內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根據香港會計師公會所發出香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所對本公告並無發表任何保證。

刊發二零二二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)及本公司網站(www.legendupstarholdings.com)。二零二二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。

感謝

本人藉此機會向股東及客戶致上衷心感謝，同時亦十分感激管理層及員工於報告期內所付出的努力渡過疫情難關。希望香港各界能擺脫疫情陰霾，重新出發，捉緊經濟復甦帶來的各種機遇，為集團創造更美好前景。

承董事會命
銓聯控股有限公司
執行董事
黃靜怡

香港，二零二三年三月二十七日

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。