

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」）截至二零二三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

簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至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	二零二二年
	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		17,511	437
非控股權益		(107)	32
		<u>17,404</u>	<u>469</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		0.970	0.024
攤薄		<u>0.970</u>	<u>0.024</u>

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
資產			
非流動資產			
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
		<u>1,085,787</u>	<u>1,128,256</u>
流動資產			
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
		<u>679,203</u>	<u>692,268</u>
總資產		<u><u>1,764,990</u></u>	<u><u>1,820,524</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		226,051	208,522
		<u>1,151,665</u>	<u>1,134,136</u>
非控股權益		<u>6,883</u>	<u>6,990</u>
權益總額		<u><u>1,158,548</u></u>	<u><u>1,141,126</u></u>

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

		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
	附註		
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		7,985	8,596
租賃負債		14,817	17,732
銀行貸款	12	278,547	403,595
其他應付款	13	7,638	7,689
		<u>308,987</u>	<u>437,612</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	158,384	165,332
應付非控股權益款項		420	420
租賃負債		20,132	21,634
銀行貸款	12	113,856	46,356
應付稅項		4,663	8,044
		<u>297,455</u>	<u>241,786</u>
總負債		<u>606,442</u>	<u>679,398</u>
權益及負債總額		<u>1,764,990</u>	<u>1,820,524</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。

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（「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。

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	二零二二年
	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	203,831	231,951
	-----	-----
<i>來自其他來源的收入</i>		
租金收入	13,748	12,328
借貸業務利息收入	12,940	17,987
證券投資利息收入	-	59
	-----	-----
	26,688	30,374
	-----	-----
總收益	230,519	262,325
	=====	=====

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 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	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>-</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>-</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>-</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>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,268</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	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							
- 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

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。

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)
	<u>19,395</u>	<u>554</u>
簡明綜合全面收益表之除稅前溢利	<u>19,395</u>	<u>554</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>58,063</u>	<u>44,348</u>	<u>51,757</u>	<u>1,031,796</u>	<u>261,908</u>	<u>-</u>	<u>1,447,872</u>
分部負債	<u>64,412</u>	<u>54,454</u>	<u>51,190</u>	<u>21,643</u>	<u>2,071</u>	<u>259</u>	<u>194,029</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	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>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：

	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	1,447,872	1,589,878
企業資產	305,055	218,337
遞延稅項資產	12,063	12,309
簡明綜合資產負債表之總資產	<u>1,764,990</u>	<u>1,820,524</u>

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	194,029	209,228
企業負債	404,428	461,574
遞延稅項負債	7,985	8,596
簡明綜合資產負債表之總負債	<u>606,442</u>	<u>679,398</u>

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
	<u>4,350</u>	<u>1,512</u>

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。

5 其他經營成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	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	809	751
保險費用	2,330	1,849
銀行費用	863	939
核數師酬金		
- 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	<u>20,658</u>	<u>25,109</u>

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。

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 元及港幣 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。

6 稅項

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

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	<u>17,511</u>	<u>437</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>0.970</u>	<u>0.024</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。

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。

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）	<u>(2,900)</u>
於二零二三年六月三十日	<u>1,030,600</u>

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 12）。

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。

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
	97,862	102,497

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
	<u>392,403</u>	<u>449,951</u>

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
	<u>392,403</u>	<u>439,951</u>
	<u>392,403</u>	<u>449,951</u>

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。

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 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。

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 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%。

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。

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荊棘滿途，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。

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。

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。

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
	392,403	439,951
	392,403	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。

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。

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。

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。

中期股息

董事會不宣派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）。

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十四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。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」，審閱本集團中期期間之未經審核中期財務資料。

刊發二零二三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)。本公司之二零二三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

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。

承董事會命
鏞聯控股有限公司
主席及執行董事
黃建業

香港，二零二三年八月二十九日

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。