

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」）截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3(a)	356,856	397,073
投資物業之公平值虧損	10	(53,900)	(26,700)
其他收入	4	12,003	7,342
員工成本		(194,815)	(200,633)
回贈		(61,521)	(74,476)
廣告及宣傳開支		(6,625)	(6,923)
商舖物業經營租賃費用		(550)	(163)
使用權資產折舊		(17,077)	(23,962)
物業及設備折舊		(4,567)	(5,283)
金融資產淨減值		(6,461)	(10,362)
其他經營成本	5	(30,676)	(33,787)
經營（虧損）／溢利		(7,333)	22,126
融資成本，淨額	6	(16,029)	(16,180)
除稅前（虧損）／溢利		(23,362)	5,946
所得稅開支	7	(3,279)	(7,641)
年度虧損		(26,641)	(1,695)

## 綜合收益表（續）

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應佔年度虧損：			
本公司權益持有人		(26,043)	(733)
非控股權益		(598)	(962)
		<u>(26,641)</u>	<u>(1,695)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>(1.443)</u>	<u>(0.041)</u>

## 綜合全面收入表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年度虧損	(26,641)	(1,695)
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>1,191</u>	<u>24</u>
年內全面虧損總額	<u>(25,450)</u>	<u>(1,671)</u>
應佔年度全面虧損總額：		
本公司權益持有人	(24,852)	(709)
非控股權益	<u>(598)</u>	<u>(962)</u>
	<u>(25,450)</u>	<u>(1,671)</u>

## 綜合資產負債表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		6,561	6,938
使用權資產		10,017	22,839
投資物業	10	952,900	1,006,800
遞延稅項資產		13,582	10,541
		<u>983,060</u>	<u>1,047,118</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	12	114,187	89,638
應收貸款	11	251,064	333,710
可收回稅項		1,459	1,792
現金及現金等價物		285,998	219,181
		<u>652,708</u>	<u>644,321</u>
<b>總資產</b>		<u>1,635,768</u>	<u>1,691,439</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		182,979	207,831
		<u>1,108,593</u>	<u>1,133,445</u>
<b>非控股權益</b>		<u>2,715</u>	<u>6,028</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,111,308</u>	<u>1,139,473</u>

## 綜合資產負債表（續）

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		9,165	8,071
租賃負債		1,354	8,799
銀行貸款	13	227,038	274,869
其他應付款		5,198	6,887
		<u>242,755</u>	<u>298,626</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	122,156	125,581
應付非控股權益款項		210	420
租賃負債		9,495	16,061
銀行貸款	13	146,006	109,356
即期稅項負債		3,838	1,922
		<u>281,705</u>	<u>253,340</u>
<b>總負債</b>		<u>524,460</u>	<u>551,966</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,635,768</u>	<u>1,691,439</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，本經審核綜合財務報表以港幣列值，並已於二零二五年三月三十一日獲董事會批准。

### 2 編製基準

#### 2.1 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「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 章的規定編製。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策時作出判斷。

#### 2.2 按歷史成本慣例

此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就公平值列賬之投資物業重估而作出修訂。

#### 2.3 於二零二四年生效之經修訂準則及詮釋

採納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。

#### 2.4 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之財務業績或財務狀況並無重大影響。

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	301,481	338,524
來自其他來源的收入		
租金收入	28,392	27,498
借貸業務利息收入	26,983	31,051
	55,375	58,549
總收益	356,856	397,073

### 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	117,518	87,413	100,781	28,392	26,983	-	361,087
分部間收益	(2,819)	(836)	(576)	-	-	-	(4,231)
來自外部客戶收益	<u>114,699</u>	<u>86,577</u>	<u>100,205</u>	<u>28,392</u>	<u>26,983</u>	<u>-</u>	<u>356,856</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	114,699	86,577	100,205	-	-	-	301,481
租金收入	-	-	-	28,392	-	-	28,392
利息收入	-	-	-	-	26,983	-	26,983
	<u>114,699</u>	<u>86,577</u>	<u>100,205</u>	<u>28,392</u>	<u>26,983</u>	<u>-</u>	<u>356,856</u>
分部業績	<u>1,454</u>	<u>1,591</u>	<u>3,916</u>	<u>(36,417)</u>	<u>18,855</u>	<u>(2)</u>	<u>(10,603)</u>
投資物業之 公平值虧損	-	-	-	(53,900)	-	-	(53,900)
使用權資產折舊	(7,905)	(4,475)	(4,697)	-	-	-	(17,077)
物業及設備折舊	(2,537)	(726)	(1,280)	(15)	(9)	-	(4,567)
金融資產減值	(1,895)	(1,083)	(1,776)	(93)	(1,614)	-	(6,461)
增添至非流動資產	<u>124</u>	<u>54</u>	<u>62</u>	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>256</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	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
使用權資產折舊	(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>

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。企業收益／(開支)、銀行利息收入、銀行貸款利息及所得稅開支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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(10,603)	31,211
企業收益／（開支）	2,535	(9,978)
銀行利息收入（附註6）	7,367	6,568
銀行貸款利息（附註6）	(22,661)	(21,855)
	<u>(10,603)</u>	<u>31,211</u>
除稅前（虧損）／溢利	<u>(23,362)</u>	<u>5,946</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	33,258	32,174	36,855	955,141	251,371	7	1,308,806
分部負債	28,637	40,996	34,204	20,908	562	-	125,307

  

	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	37,652	25,657	44,154	1,008,968	334,304	5	1,450,740
分部負債	42,500	33,907	42,690	20,777	546	-	140,420

### 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部資產	1,308,806	1,450,740
企業資產	313,380	230,158
遞延稅項資產	13,582	10,541
總資產	<u>1,635,768</u>	<u>1,691,439</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部負債	125,307	140,420
企業負債	389,988	403,475
遞延稅項負債	9,165	8,071
總負債	<u>524,460</u>	<u>551,966</u>

#### 4 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
出售附屬公司之溢利	-	6,970
補償收益 (附註)	11,417	-
其他	586	372
	<u>12,003</u>	<u>7,342</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團從達成和解的訴訟索償中確認補償收益港幣 11,417,000 元及補償之法律費用港幣 7,012,000 元，分別計入「其他收入」及「其他經營成本」。補償收益及補償之法律費用已隨後於本公告日期前收到。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團自保險公司收到港幣 7,508,000 元，作為補償因訴訟索償所產生的法律費用。因此，本集團已於截至二零二三年十二月三十一日止年度在「其他經營成本」中確認補償之法律費用港幣 7,508,000 元。

## 5 其他經營成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
辦公室及分行經營費用（附註 a）	14,649	16,048
地租及差餉，大廈管理費（租賃物業及投資物業）	6,907	7,573
法律及專業費用	4,530	5,194
補償之法律費用（附註 b）	(7,012)	(7,508)
商標特許使用費	1,203	1,325
保險費用	4,066	4,509
銀行費用	1,144	1,072
核數師酬金		
— 審核服務	1,486	1,367
— 中期業績審閱	-	343
其他	3,703	3,864
	<u>30,676</u>	<u>33,787</u>
其他經營成本	<u>30,676</u>	<u>33,787</u>

截至二零二四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 6,299,000 元及港幣 122,000 元，其中港幣 3,916,000 元已計入其他經營成本。

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。

附註：

- (a) 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。
- (b) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，補償之法律費用港幣 7,012,000 元已獲確認（二零二三年：港幣 7,508,000 元）。詳情請參閱附註 4。

## 6 融資成本，淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	7,367	6,568
	<u>7,367</u>	<u>6,568</u>
融資成本		
銀行貸款利息	(22,661)	(21,855)
租賃負債利息	(735)	(893)
	<u>(23,396)</u>	<u>(22,748)</u>
	<u>(16,029)</u>	<u>(16,180)</u>
融資成本，淨額	<u>(16,029)</u>	<u>(16,180)</u>

## 7 所得稅開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	5,461	5,928
遞延稅項	(2,182)	1,713
	<u>3,279</u>	<u>7,641</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%（二零二三年：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。該附屬公司二零二三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二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二三年：無）。

## 9 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	二零二四年	二零二三年
計算每股基本及攤薄虧損之權益持有人應佔虧損（港幣千元）	<u>(26,043)</u>	<u>(733)</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>(1.443)</u>	<u>(0.041)</u>
每股攤薄虧損（港仙）	<u>(1.443)</u>	<u>(0.041)</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，以計入假設因行使本公司購股權而轉換之全部有潛在攤薄作用之普通股後會發行之額外股份之加權平均數。

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年初賬面淨值	1,006,800	1,060,500
於綜合收益表確認之公平值變動	(53,900)	(26,700)
出售	-	(27,000)
年末賬面淨值	<u>952,900</u>	<u>1,006,800</u>

港幣 852,900,000 元之投資物業（二零二三年：港幣 898,200,000 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
逾期	60,721	52,095
一年內	190,343	281,615
	<u>251,064</u>	<u>333,710</u>

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。

## 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期（未逾期）	74,323	60,097
逾期少於30日	4,207	4,741
逾期31至60日	1,742	-
逾期61至90日	352	-
	<u>80,624</u>	<u>64,838</u>

本集團之應收賬款及其他應收款以港幣列值。

### 13 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	100,380	138,356
- 兩年後但五年內償還	126,658	136,513
	<u>373,044</u>	<u>384,225</u>
分類為		
流動部分	146,006	109,356
非流動部分	227,038	274,869
	<u>373,044</u>	<u>384,225</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 852,900,000 元之投資物業（二零二三年：港幣 898,200,000 元）（附註 10）及本公司作出之公司擔保作抵押。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	<u>73,000</u>	<u>135,000</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 14,302,000 元（二零二三年：港幣 17,214,000 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

本集團宣佈截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔淨虧損約港幣二千六百萬元，對比截至二零二三年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔淨虧損約港幣一百萬元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔淨虧損增加，主要是由於二零二四年疲弱的非住宅物業市場導致本集團的投資物業之公平值虧損大幅增加。

報告期內，由於本地消費疲弱、強匯價、旅客消費下跌，加上息口上調及企業擱置擴張計劃，令整體市況低迷，本港非住宅物業市場活動及價格持續受壓，對本集團財務業績造成負面影響。儘管二零二四年之市況艱難，除去投資物業之公平值虧損，本集團業務仍錄得溢利。

### 非住宅物業市場持續疲弱

二零二四年，非住宅物業市場繼續面對逆境，二零二四年內整體成交量萎縮。本集團數據顯示，工廈單位成交量按年下跌 13%，而寫字樓及舖位的成交量則分別減少 10% 及 9%。經濟大環境的不確定性壓抑投資情緒。地緣政治局勢愈見緊張，加上跨境消費普及影響本地各行各業的營運模式，進一步削弱買家投資非住宅物業意欲。市況的波動，令潛在投資者保持審慎，暫緩進行大額投資。

其次，高息環境，加上銀行審批非住宅物業借貸態度非常審慎，持續壓抑整體非住宅物業市場的投資活動。美國聯儲局於二零二四年第四季兩度減息，對非住宅物業市場的作用有限，而且來得太遲。租金不斷下跌，亦令情況雪上加霜。高昂的借貸成本與租金回報下降雙重夾擊，對物業資產價格構成沉重壓力。

與受惠於政府全面「撤辣」後湧現大量內地買家的住宅物業市場不同，工廈、寫字樓及舖位市場未見由政策改變帶動的顯著需求上升。直至二零二四年第四季，市場才開始呈現溫和回暖跡象。隨息口回落，上述非住宅市場三大板塊的交投活動略為恢復。然而，與疫情前的水平相比，二零二四年度的整體交投表現仍相對淡靜。

### 其他收入來源 - 物業出租業務逆市增長

物業投資分部（日常營運）及借貸業務分部持續為本集團業績作出貢獻，穩定本集團的整體表現。

本集團的物業出租業務於二零二四年的表現較為出色，收入及溢利（除去投資物業之公平值虧損及出售附屬公司之溢利）均錄得升幅。物業投資組合的出租率保持高企。集團的服務式住宅業務於二零二四年錄得高出租率及輕微租金收入增長，主要受惠於本港租樓需求殷切。值得一提的是，儘管市道不景，投資組合中的商業物業的部份表現亦有所改善，標誌著本集團物業管理團隊的傑出部署。

二零二四年，本集團借貸業務的經營環境充滿挑戰。首先，年內大部分時間息率持續高企，導致利潤率收窄。其次，按揭貸款限制放寬後，市場競爭更見激烈。概括來說，市場上潛在貸款個案的質素有所下降。

儘管如此，本集團始終恪守審慎的信貸方針，並未有為風險較高的業務在安全邊際方面作出妥協。縱使市況艱難，集團的信貸業務在二零二四年仍然保持盈利。然而，由於新增貸款金額未能抵銷還款金額，整體信貸規模則有所縮減。

## 經濟前景荊棘叢生

香港政府正面臨嚴峻的財政考驗，二零二四至二五年財政年度將錄得相當龐大的財政赤字，主要歸咎於資產市場低迷及全球經濟放緩，對例如賣地、利得稅及物業成交等多個政府主要收入來源造成打擊。

## 奮勇前進

儘管大市吹逆風，本港經濟仍不乏樂觀因素。首先，美國宣佈對中國進口貨品加徵關稅，相比美國二零二四年大選期間曾揚言的水平較為溫和，為避免爆發全面貿易戰帶來一線曙光。

香港股市於二零二四年表現強勁，為二零二五年多達八十宗新股上市鋪路，德勤中國預測新股集資總額將高達港幣 1,300 至 1,500 億元。穩健的新股市場，或可有助鞏固香港作為領先國際金融中心的地位。此外，最新財政預算案公佈的新措施，例如優化雙重主要上市及第二上市門檻及成立「科企專線」，以便利有關企業的上市申請準備工作，亦預計能進一步提供支援。更振奮的是，政府宣佈暫停推售商業用地。相信此措施將能減輕寫字樓供應過剩的問題，有助穩定其價值及租金。

再者，香港政府積極推動大型盛事及旅遊景點，以吸引更多旅客訪港。全新開幕的啟德體育園正是一例，該園為全港至今最大型的體育及娛樂基建項目。除舉辦多項體壇重要賽事外，知名巨星亦紛紛於新場館舉行高規格演唱會，或由此孕育出「演唱會經濟」，有望重振旅遊業。除此之外，中央政府決定恢復並擴展深圳「一簽多行」個人遊簽注安排，預期合資格的旅客數目將大幅增加至逾 1,000 萬人次。新政策預計可讓深圳居民來港旅遊更便利、訪港次數可更頻繁，有望顯著推動香港經濟復甦，特別是旅遊、零售及餐飲業。的而且確，二零二五年一月的訪港旅客數目達 474 萬人次，其中來自內地的旅客約為 373 萬人次，創下疫情以來的新高。

新股市場表現活躍，以及政府努力重振旅遊業，均可視為香港經濟克服近年挑戰，未來數年可望逆轉的跡象。

整體而言，綜合多項因素，可見香港非住宅物業市場有機會找到潛在支持。寫字樓市場或受惠於新股市場氣氛改善，舖位市場則有望隨內地旅客消費回升而較之前活躍。若息口持續下調，工廈市場的交投或會輕微增加。

## 提升跨平台合作商機

非住宅物業長期市況低迷。為發掘新商機，本集團決心變革，推動旗下代理的銷售業務與美聯集團有關成員公司（該等公司為本公司的相關機構）的協同效應。本集團亦將加強與美聯集團之中國內地商業物業部門的相互聯繫，並且加快推動銷售團隊的年輕化步伐。

## 整裝待發 提升生產力

二零二四年，非住宅物業市場的交易量創下了 29 年來的新低。市場已淘汰一批行家，若市場持續低迷，相信會有更多行家收縮。若我們持續招兵買馬，推行年青化，當市道回升時，我們生產力將會提升。此外，地產代理的角色變得越來越重要，賣家求售，而業主致力填補空置。這類型需求的增加，提高了我們客戶對專業代理服務的依賴。

本集團相信，非住宅物業市場「最壞時刻會漸過」。事實上，主要受用家需求帶動，商業物業的每月成交量，於臨近二零二四年底時已有所上升，市場更錄得多宗大額交易。市場回暖的主要原因之一是商業物業價格經過顯著下調後，對不少買家而言已回落至吸引水平。根據差餉物業估價署，工商舖物業樓價已從高位下跌 28% 至 44%。市場資訊顯示部份優質寫字樓樓價跌幅更達六至七成。此外，亦有非核心商業區樓價跌至零地價水平，因此估計在現水平再大幅下調機會不大。

本集團亦相信，由於物業價格從高位顯著回落，年輕買家及非傳統投資者會把握「扒逆水」入市時機。為協助客戶更掌握市場資訊，集團將借鑒美聯集團的成功經驗，積極發展線上平台。集團計劃推出全新網站，更公開及透明地傳遞傳統而專門的非住宅物業資訊，以供客戶在線瀏覽，有助年輕業主、買家及租戶更深入了解此市場的行情。同時，本集團將加強美聯工商舖與美聯集團之間的業務互動，讓客戶透過集團前線團隊，取得更豐富多元的物業選擇，包括住宅物業及中國內地物業等。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 285,998,000 元（二零二三年：港幣 219,181,000 元），而銀行貸款為港幣 373,044,000 元（二零二三年：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 十二月三十一日 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	100,380	138,356
- 兩年後但五年內償還	126,658	136,513
	<u>373,044</u>	<u>384,225</u>

本集團之銀行貸款由本集團所持有港幣 852,900,000 元（二零二三年：港幣 898,200,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二四年十二月三十一日，本集團獲若干銀行提供之未動用借貸額度為港幣 73,000,000 元（二零二三年：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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 33.6%（二零二三年：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 2.3（二零二三年：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 -2.40%（二零二三年：-0.15%），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。

### 投資物業之公平值虧損

於年內，集團確認港幣五千三百九十萬元（二零二三年：港幣二千六百七十萬元）之重估投資物業公平值虧損。

## 本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二四年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣二億五千一百一十萬元（二零二三年：港幣三億三千三百七十萬元）。未償還貸款餘額有 31 宗（二零二三年：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四千三百二十萬元（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的第一按揭作抵押，按揭成數約 82%。第二大應收未償還貸款為港幣二千五百一十萬元（約佔整體未償還貸款組合的 10%），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 36%。於二零二四年十二月三十一日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣一億三千二百七十萬元（二零二三年：港幣一億七千六百六十萬元），約佔整體未償還貸款組合的 53%（二零二三年：53%）。

於二零二四年十二月三十一日，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 55%（於二零二三年十二月三十一日：60%）。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，已撥備之貸款減值虧損為港幣一百六十萬元（二零二三年：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貸風險。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用 405 名全職僱員（二零二三年：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。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二三年：無）。

## 企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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。

## 刊發二零二四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))。二零二四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

董事會衷心感謝各位股東及客戶，以及所有管理層和員工，感激各位在此艱難時期所展現的堅韌毅力及創意巧思。本集團得以抵禦市場持續逆風，各位的不懈努力與創新思維，實在功不可沒。

承董事會命  
銓聯控股有限公司  
公司秘書  
梅雅美

香港，二零二五年三月三十一日

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。