

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」）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）

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3	262,325	288,818
其他收入，淨額	4	1,512	524
員工成本		(121,307)	(156,348)
回贈		(82,569)	(33,048)
廣告及宣傳開支		(5,092)	(3,923)
使用權資產攤銷		(14,421)	(13,242)
物業及設備折舊		(1,664)	(821)
金融資產淨減值		(10,056)	(18,393)
其他經營成本	5	(25,109)	(19,831)
經營溢利		3,619	43,736
銀行利息收入		14	209
銀行貸款利息		(2,834)	(1,239)
租賃負債利息		(245)	(253)
可換股票據利息		-	(1,829)
除稅前溢利		554	40,624
稅項	6	(85)	(7,387)
期內溢利及全面收益總額		469	33,237

## 簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應佔溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額：			
權益持有人		437	33,255
非控股權益		32	(18)
		<u>469</u>	<u>33,237</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		0.024	1.842
攤薄		0.024	1.728

## 簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		7,142	3,626
使用權資產		38,195	26,361
投資物業	9	1,049,200	974,200
按金		3,050	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		11,996	6,349
		<u>1,119,583</u>	<u>1,052,973</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	157,211	142,271
應收貸款	11	408,015	307,721
按攤銷成本計量的其他金融資產		-	2,337
可收回稅項		1,852	2,146
現金及現金等價物		137,584	285,825
		<u>704,662</u>	<u>740,300</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,824,245</u></u>	<u><u>1,793,273</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		207,405	205,297
		<u>1,133,019</u>	<u>1,130,911</u>
<b>非控股權益</b>		<u>6,985</u>	<u>6,953</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>1,140,004</u></u>	<u><u>1,137,864</u></u>

## 簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）

於二零二二年六月三十日

		於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		7,217	6,445
租賃負債		20,154	11,213
銀行貸款	12	360,605	367,728
		<u>387,976</u>	<u>385,386</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	216,257	186,740
應付非控股權益款項	15	420	420
租賃負債		25,005	20,736
銀行貸款	12	44,246	54,246
應付稅項		10,337	7,881
		<u>296,265</u>	<u>270,023</u>
<b>總負債</b>		<u>684,241</u>	<u>655,409</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,824,245</u>	<u>1,793,273</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二零二二年八月二十九日獲董事會批准。

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「駿聯控股有限公司」（「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。

### 2 編製基準

截至二零二二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二零二一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二零二一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二零二二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、香港會計準則及詮釋除外。

## 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，與截至二零二一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) 於二零二二年生效之新詮釋及修訂本

採納新訂或經修定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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	231,951	270,252
	-----	-----
<i>來自其他來源的收入</i>		
租金收入	12,328	9,558
借貸業務利息收入	17,987	7,980
證券投資利息收入	59	1,028
	-----	-----
	30,374	18,566
	-----	-----
總收益	262,325	288,818
	=====	=====

### 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	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）/ 減值撥回	(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

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	113,564	62,744	107,528	9,558	7,980	1,028	302,402
分部間收益	(3,298)	(4,132)	(6,154)	-	-	-	(13,584)
來自外部客戶收益	<u>110,266</u>	<u>58,612</u>	<u>101,374</u>	<u>9,558</u>	<u>7,980</u>	<u>1,028</u>	<u>288,818</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	110,266	58,612	101,374	-	-	-	270,252
租金收入	-	-	-	9,558	-	-	9,558
利息收入	-	-	-	-	7,980	1,028	9,008
	<u>110,266</u>	<u>58,612</u>	<u>101,374</u>	<u>9,558</u>	<u>7,980</u>	<u>1,028</u>	<u>288,818</u>
分部業績	<u>14,920</u>	<u>5,561</u>	<u>18,149</u>	<u>5,808</u>	<u>5,342</u>	<u>817</u>	<u>50,597</u>
使用權資產攤銷	(5,588)	(2,900)	(4,754)	-	-	-	(13,242)
物業及設備折舊	(58)	(250)	(478)	(32)	(3)	-	(821)
金融資產淨減值	(4,422)	(1,466)	(12,505)	-	-	-	(18,393)
增添至非流動資產	9	424	36	15	1	-	485

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溢利、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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
呈報分部之分部業績	10,482	50,597
可換股票據之公平值溢利（附註13）	-	517
政府補助	1,600	-
企業開支	(8,708)	(7,631)
銀行利息收入	14	209
銀行貸款利息	(2,834)	(1,239)
可換股票據利息（附註13）	-	(1,829)
	<u>554</u>	<u>40,624</u>
簡明綜合全面收益表之除稅前溢利	<u>554</u>	<u>40,624</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：

	於二零二二年六月三十日						合計 港幣千元
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	
分部資產	96,592	52,228	46,400	1,053,860	418,999	-	1,668,079
分部負債	108,009	71,144	53,082	1,512	6,507	279	240,533

  

	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						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,668,079	1,494,884
企業資產	144,170	292,040
遞延稅項資產	11,996	6,349
簡明綜合資產負債表之總資產	<u>1,824,245</u>	<u>1,793,273</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	240,533	203,272
企業負債	436,491	445,692
遞延稅項負債	7,217	6,445
簡明綜合資產負債表之總負債	<u>684,241</u>	<u>655,409</u>

#### 4 其他收入，淨額

	截至六月三十日止六個月 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 9）	(201)	-
可換股票據之公平值溢利（附註 13）	-	517
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	96	7
	<u>1,512</u>	<u>524</u>

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（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。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）	7,871	6,372
地租及差餉，大廈管理費（租賃物業及投資物業）	3,717	2,782
法律及專業費用	7,457	3,420
商標特許使用費	751	1,189
保險費用	1,849	1,865
銀行費用	939	431
核數師的酬金		
– 審核服務	629	629
– 中期業績審閱	343	343
其他	1,553	2,800
其他經營成本	<u>25,109</u>	<u>19,831</u>

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。

截至二零二一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為港幣 2,373,000 元，其中港幣 1,197,000 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期		
– 香港利得稅	4,960	3,363
遞延稅項	(4,875)	4,024
	<u>85</u>	<u>7,387</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零二一年六月三十日止六個月：16.5%）作出撥備，除本集團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。該附屬公司於截至二零二一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

董事會不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二一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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
計算每股基本盈利之權益持有人應佔溢利	437	33,255
轉換可換股票據之影響	-	1,312
	<u>437</u>	<u>34,567</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	437	34,567
	<u>437</u>	<u>34,567</u>
計算每股基本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）	-	194,571
	<u>1,805,283</u>	<u>1,999,854</u>
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目（千股）	1,805,283	1,999,854
	<u>1,805,283</u>	<u>1,999,854</u>
每股基本盈利（港仙）	0.024	1.842
每股攤薄盈利（港仙）	0.024	1.728
	<u>0.024</u>	<u>1.728</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，因行使購股權具反攤薄影響。

截至二零二一年六月三十日止六個月，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。

## 9 投資物業

	港幣千元
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	974,200
添置	26,401
因收購附屬公司而添置的投資物業	48,800
於簡明綜合全面收益表確認之公平值變動（附註4）	(201)
	<u>1,049,200</u>
於二零二二年六月三十日	<u>1,049,200</u>

期內，確認港幣 201,000 元（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）之投資物業公平值虧損。

港幣 854,300,000 元之投資物業（於二零二一年十二月三十一日：港幣 853,200,000 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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	131,690	112,516
逾期少於30日	2,635	5,617
逾期31至60日	1,325	1,354
逾期61至90日	563	1,825
逾期超過90日	167	2,360
	<u>136,380</u>	<u>123,672</u>

## 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）如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	408,015	307,721
一年後但兩年內	10,000	10,000
	<u>418,015</u>	<u>317,721</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 銀行貸款

本集團之銀行貸款組成如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
流動部份	44,246	54,246
非流動部份	360,605	367,728
	<u>404,851</u>	<u>421,974</u>

## 12 銀行貸款（續）

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	44,246	54,246
- 一年後但兩年內償還	111,746	14,246
- 兩年後但五年內償還	248,859	353,482
	<u>404,851</u>	<u>421,974</u>

銀行貸款以本集團所持有港幣 854,300,000 元之投資物業（於二零二一年十二月三十一日：港幣 853,200,000 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 可換股票據

於二零一七年三月二十二日，本公司發行將於二零二一年三月二十二日（「到期日」）到期之零息及無抵押可換股票據予黃建業先生（「黃先生」），本金總額為港幣 200,000,000 元，作為收購一間附屬公司代價之一部份。黃先生為本公司董事及主要股東，並為本公司董事黃靜怡女士及黃耀銘先生的父親。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按初始轉換價港幣 0.46 元（股份合併後）將可換股票據本金全額或任何部分轉換為本公司每股面值港幣 0.10 元（股份合併後）之全額支付普通股。除已轉換、購買或取消，可換股票據將於到期日以本金金額之價格贖回。

於簡明綜合資產負債表確認之可換股票據負債部分之變動載列如下：

	二零二一年 港幣千元
於一月一日	198,688
利息開支	1,829
公平值溢利（附註 4）	(517)
贖回	<u>(200,000)</u>
於六月三十日	<u>-</u>

本公司已於到期日全數贖回本金金額為港幣 200,000,000 元之可換股票據。

#### **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。有關結餘包括須於期間結束後 30 日內支付之應付佣金及回贈港幣 32,372,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 19,865,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

#### **15 應付非控股權益款項**

該款項為無抵押，免息及按要求償還。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團宣佈中期期間，本集團錄得權益持有人應佔溢利約港幣 437,000 元（截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣 33,255,000 元）。

中期期間內，集團財務業績錄得大幅倒退，除其他因素外，主要由於自二零二二年一月起香港爆發第五波新型冠狀病毒疫情而造成不利市場之情況，而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。

集團旗下借貸業務駿聯信貸有限公司（「駿聯信貸」）則錄得盈利增長。此外，由於投資物業的出租率上升及新收購物業開始提供租金收入，物業投資組合淨收入同樣錄得增長。

### 上半年市道不景 拖累行業發展

二零二二年年初，Omicron 變種病毒大爆發導致港府實施自疫情爆發以來最嚴謹的社交距離措施，本港經濟活動幾近停頓。與此同時，中國內地正在復甦中的經濟亦受疫情影響。更甚的是，環球通脹恐慌觸發加息浪潮，以及俄烏緊張局勢令疲弱市道百上加斤。內憂外患之下，本地經濟和物業市場受到嚴重衝擊。二零二二年上半年的非住宅物業註冊量較二零二一年同期下跌 23.1% 至大約 7,847 宗。

為刺激本港經濟，政府於四月放寬防疫措施並再度推出消費券計劃，有助振興本地零售市場。本地四月份的零售業總銷貨額較三月份大增 26.9%，惟至五月份表現已稍微回落。本港經濟仍遠遠未及完全復甦，市民並未如預期般進行「報復式消費」。儘管放寬防疫措施令餐飲消費激增，但仍未足以令零售行業回復全盛水平。本港嚴格的檢疫隔離措施令訪港旅客人數持續受到影響，不單止令零售市場繼續受困，同時亦導致寫字樓市場交投銳減。不少跨國公司已選擇將高層員工遷至新加坡等其他亞洲地區。寫字樓註冊量於二零二二年上半年較二零二一年同期下跌 38.7%。工廈方面，一向由投資者支撐市場，在美國加息的影響下令其交投大受打擊。根據土地註冊處資料顯示，工廈物業註冊量於二零二二年上半年只有 1,567 宗，較二零二一年同期下跌 21.2%。

## 展望

### 本港市場仍受挑戰

宏觀經濟方面，地緣政治局勢緊張、通脹持續高企、消費者信心疲弱、加息步伐存疑，以及緊縮政策造成全球流動性收緊，或會對環球和香港經濟造成負面影響。

中國內地方面，疫情之初期經濟表現良好，惟同樣受到第五波疫情影響，需面對防疫規定和通脹等多項挑戰。近期中國內地有業主發起「斷供」潮，拒繳「爛尾樓」房貸，此舉或會影響買家對預售樓花的信心，但相信事件對整體物業市場的長遠影響不大。

本港新一輪移民潮觸發人才流失，加上嚴格的檢疫隔離規定導致外國專才離港，為跨國公司招聘及挽留人才帶來困難，變相削弱香港國際金融中心地位，對寫字樓市場影響尤其負面。此外，新冠疫情仍在肆虐，本港與內地通關無期，零售業在缺乏內地遊客支撐下難以完全復甦。隨著通脹加劇，相信本地消費將會持續受挫。而美國加息亦會進一步削弱投資意欲，拖累工廈市場表現。

### 防疫措施逐步放寬

預料中央政府短期內會推出更多經濟刺激措施。八月中，中國人民銀行減低貸款利率或許只是第一步。長遠來看，隨著中國內地經濟刺激措施逐漸奏效，預期國民生產總值仍會增長。此外，國家計劃建成統一開放、競爭有序的高標準市場體系，為未來經濟發展提供增長潛力。中國內地於世界市場的地位舉足輕重，而香港仍是外國資金接通中國內地最重要的國際資本市場，故對於外資公司在港設立據點仍具吸引力。

集團對本港前景抱有信心。適逢今年是香港特別行政區成立二十五週年，國家主席習近平於二零二二年七月份訪港時表示香港應繼續保持其獨特優勢。市民亦普遍認為新一屆政府將帶領香港專注本地經濟發展。此外，政府已宣佈自八月十二日起從海外地區或台灣抵港人士將由原先規定的七天檢疫期改為以「3+4」模式進行檢疫；如無確診，旅客於四天醫學監測期間可以外出。此措施大大增加旅客彈性並減低開支負擔，相信港府此舉是為了配合於十一月時容許旅客有條件地免檢疫入境香港。目前政府正積極促成於十一月舉行「國際金融領袖投資峯會」，相信可進一步鞏固本港國際金融中心的地位，同時有助改善本港物業銷售及租務市場。

另外，於八月推出的第二期消費券計劃及將於十一月舉行的「香港國際七人欖球賽」，均有利於零售業，舖位交易或有望在二零二二年下半年有所增加。

### 集團多元化策略見效 公司易名有利發展

中期期間內，借貸和物業投資業務的純利均錄得增長。可見業務多元化策略持續見效，有助減低集團二零二二年上半年的財政損失。

此外，集團已經將本公司英文名稱由「Midland IC&I Limited」更改為「Legend Upstar Holdings Limited」，本公司中文名稱則由「美聯工商舖有限公司」更改為「駿聯控股有限公司」。集團相信此舉將更佳地反映集團不同主要業務、企業架構、策略性商業計劃以及未來發展方向，對集團未來業務發展有利。現時，本集團主要從事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。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 137,584,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 285,825,000 元），而銀行貸款為港幣 404,851,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 421,974,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	44,246	54,246
- 一年後但兩年內償還	111,746	14,246
- 兩年後但五年內償還	248,859	353,482
	<u>404,851</u>	<u>421,974</u>

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣 854,300,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 853,200,000 元）若干投資物業作抵押。於二零二二年六月三十日，本集團獲銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣 105,000,000 元（於二零二一年十二月三十一日：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。

於二零二二年六月三十日，本集團之資產負債比率為 35.5%（於二零二一年十二月三十一日：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 2.4（於二零二一年十二月三十一日：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 0.04%（截至二零二一年六月三十日止六個月：2.96%），按期內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。

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) 中期期間完成的收購

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（包括轉讓銷售債務），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。

收購詳情請參閱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。

(ii) *中期期間後完成的收購*

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。

收購詳情請參閱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。

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資本承擔及持續營運資金所需。

### **本集團貸款組合及借貸業務資料**

於二零二二年六月三十日，應收未償還貸款為港幣 418,000,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 317,700,000 元）。未償還貸款餘額有 47 宗（於二零二一年十二月三十一日：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 13%），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 74%。在未償還的貸款組合中，超過 99.7% 以住宅和非住宅物業的第一按揭作為抵押，整體貸款與價值比率為 59%。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、資金可用性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

於二零二二年六月三十日，本公司簽立公司擔保港幣 517,650,000 元（於二零二一年十二月三十一日：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。於二零二二年六月三十日，該等附屬公司已動用銀行信貸額港幣 404,851,000 元（於二零二一年十二月三十一日：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元的案件於中期期間內已開庭審理。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

於二零二二年六月三十日，本集團聘用 634 名全職僱員（於二零二一年十二月三十一日：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。

## 中期股息

董事會不宣派中期期間之中期股息（截至二零二一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。

## 刊發二零二二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](http://www.hkexnews.hk) )及本公司網站( [www.legendupstarholdings.com](http://www.legendupstarholdings.com) )。本公司之二零二二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。

## 感謝

本人藉此機會向股東及客戶表達衷心感謝，同時亦十分感謝管理層及員工於中期期間所付出的努力。我們將繼續竭力提供優質服務，為集團創造更美好明天。

承董事會命  
鏞聯控股有限公司  
執行董事  
黃靜怡

香港，二零二二年八月二十九日

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。