



Legend Upstar Holdings Limited
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability
(Stock Code 股份代號: 459)



衝破逆風

攜手登峰



中期業績報告 2024

www.midlandici.com.hk

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	8
其他資料	12
簡明綜合全面收益表(未經審核)	18
簡明綜合資產負債表(未經審核)	19
簡明綜合權益變動表(未經審核)	21
簡明綜合現金流量表(未經審核)	22
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	23

公司資料

董事會

執行董事

黃建業先生(主席)
黃靜怡女士
盧展豪先生
黃耀銘先生

獨立非執行董事

沙豹先生
黃宗光先生
李偉強先生

審核委員會

李偉強先生(委員會主席)
沙豹先生
黃宗光先生

薪酬委員會

李偉強先生(委員會主席)
黃建業先生
黃耀銘先生
沙豹先生
黃宗光先生

提名委員會

黃建業先生(委員會主席)
黃耀銘先生
沙豹先生
黃宗光先生
李偉強先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
施嘉明先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港中環
太子大廈22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司網址

www.legendupstarholdings.com

股份代號

459

主席報告

業績回顧

駿聯控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)宣佈截至二零二四年六月三十日止六個月(「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。

主席報告(續)

業績回顧(續)

缺乏刺激措施 交投下降(續)

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。

主席報告(續)

業績回顧(續)

主要盈利動力：物業投資及借貸業務(續)

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。

主席報告(續)

展望(續)

期盼曙光來臨(續)

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。

主席報告(續)

展望(續)

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。

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在此中期間所展現的不懈努力及專心致志。

主席
黃建業

香港，二零二四年八月二十六日

管理層討論及分析

第3頁至第7頁之主席報告構成管理層討論及分析之一部分。

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

本集團貸款組合及借貸業務資料(續)

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。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3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」)或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目	相關股份數目	總計	佔本公司已發行 有投票權股份之 概約百分比
	法團權益/ 受控法團之 權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)		
黃建業先生	1,106,393,428 (附註2)	18,000,000	1,124,393,428	62.28%
黃靜怡女士	-	18,000,000	18,000,000	1%
黃耀銘先生	-	18,000,000	18,000,000	1%

附註：

- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。本公司授出購股權予上述董事的詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節。
- 該等股份由Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)持有，而該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited(「Luck Gain」)間接全資擁有。

其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目		總計	佔相聯法團已發行 有投票權股份之 概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益		
Wealth Builder	黃建業先生	-	1 (附註)	1	100%
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	5	4.67%

附註：該股份由黃建業先生直接全資擁有之Luck Gain持有。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告所披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司並不是任何安排之其中一方以使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股/ 相關股份數目	持股身分/權益性質	佔本公司 已發行有投票權 股份之概約 百分比
Luck Gain	1,106,393,428 (附註1)	受控法團之權益/ 法團權益	61.29%
Wealth Builder	1,106,393,428 (附註1)	實益擁有人/ 實益權益	61.29%
鄧美梨女士	1,124,393,428 (附註2)	配偶之權益/ 家屬權益	62.28%

其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，Luck Gain (由黃建業先生直接全資擁有)被視為於其直接全資附屬公司Wealth Builder持有之1,106,393,428股普通股股份中擁有權益。該等權益亦披露於本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節黃建業先生之權益。
2. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生間接持有之1,106,393,428股普通股股份；及(ii)黃建業先生因獲授本公司購股權之權益而持有之18,000,000股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，誠如本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及「購股權計劃」各節所披露。因此，鄧美梨女士被視為於黃建業先生被視為擁有權益的同一批普通股及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

其他資料(續)

購股權計劃

根據本公司股東於二零二零年六月十八日舉行之股東周年大會通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)。

於中期期間內，根據購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期 (附註1)	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於 二零二四年 六月三十日 尚未行使 之數額	於 二零二四年 一月一日 尚未行使 之數額	行使期間
			於中期期間 內授出	於中期期間 內失效	於中期期間 內註銷	於中期期間 內行使			
董事									
黃建業先生	二零二二年 一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
黃靜怡女士	二零二二年 一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
黃耀銘先生	二零二二年 一月三日	0.128	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
總計			54,000,000	-	-	-	-	54,000,000	

附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 購股權的數目及／或行使價或倘因供股或發行紅利或其他本公司股本之變動或予以調整。
- 於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據購股權計劃的計劃授權，可授出的購股權總數為126,528,260股。

其他資料(續)

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。

中期股息

董事會不宣派截至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)。

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截至中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料，亦已審閱本中期業績報告。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零二三年年報日期後的董事資料變更載列如下：

李偉強先生於漢思能源有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)由獨立非執行董事調任為執行董事，自二零二四年七月三十一日起生效。

企業管治

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之所有守則條文。

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。

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
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)
		9,291	17,404
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		0.526	0.970
攤薄		0.526	0.970

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
		1,034,247	1,047,118
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
		659,488	644,321
總資產		1,693,735	1,691,439
權益及負債			
權益持有人			
股本	12	180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		217,335	207,831
		1,142,949	1,133,445
非控股權益		5,815	6,028
權益總額		1,148,764	1,139,473

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

	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
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	13	234,541	274,869
其他應付款	14	6,894	6,887
		251,708	298,626
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	128,753	125,581
應付非控股權益款項	15	420	420
租賃負債		14,540	16,061
銀行貸款	13	146,006	109,356
應付稅項		3,544	1,922
		293,263	253,340
總負債		544,971	551,966
權益及負債總額		1,693,735	1,691,439

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	公司權益持有人應佔				非控股	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	180,528	745,086	207,831	1,133,445	6,028	1,139,473
全面收益/(虧損)總額						
期內溢利/(虧損)	-	-	9,504	9,504	(213)	9,291
於二零二四年六月三十日	180,528	745,086	217,335	1,142,949	5,815	1,148,764
於二零二三年一月一日	180,528	745,086	208,522	1,134,136	6,990	1,141,126
全面收益/(虧損)總額						
期內溢利/(虧損)	-	-	17,511	17,511	(107)	17,404
與持有人的交易						
購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	18	18	-	18
於二零二三年六月三十日	180,528	745,086	226,051	1,151,665	6,883	1,158,548

簡明綜合現金流量表(未經審核)

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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營業務之現金流量		
－ 經營業務所得之現金淨額	5,535	141,124
－ 已付香港利得稅	(200)	(5,210)
－ 已付銀行利息	(12,023)	(9,892)
－ 已付租賃支出的利息部份	(400)	(441)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(7,088)	125,581
投資業務之現金流量		
－ 出售一間附屬公司之現金流入淨額	－	32,448
－ 收購物業及設備	(205)	(4,268)
－ 已收銀行利息	3,609	3,210
投資業務所得現金淨額	3,404	31,390
融資活動之現金流量		
－ 已付租賃支出的本金部份	(9,481)	(12,772)
－ 償還銀行貸款	(3,678)	(57,548)
融資活動所用現金淨額	(13,159)	(70,320)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(16,843)	86,651
於一月一日之現金及現金等價物	219,181	212,785
於六月三十日之現金及現金等價物	202,338	299,436

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

鉅聯控股有限公司(「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。

本公司及其附屬公司(統稱「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(「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開始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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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 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	171,657	203,831
來自其他來源的收入		
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

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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						
	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	合計 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	64,859	43,237	63,561	13,394	16,479	-	201,530
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
	64,859	43,237	63,561	13,394	16,479	-	201,530
分部業績	2,505	4,440	474	4,262	13,858	-	25,539
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	108	35	62	-	-	-	205

就分部資料分析而言,租賃產生的支出不被視為資本支出。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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						
	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	合計 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	74,141	51,064	78,626	13,748	12,940	-	230,519
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
	74,141	51,064	78,626	13,748	12,940	-	230,519
分部業績	4,163	6,668	545	12,480	10,860	-	34,716
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	1,528	541	2,199	-	-	-	4,268

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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。

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)
簡明綜合全面收益表之除稅前溢利	10,974	19,395

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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						
	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	42,332	26,992	55,906	1,006,673	345,084	5	1,476,992
分部負債	41,992	26,347	52,837	21,698	751	-	143,625

	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						
	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	37,652	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

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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	1,693,735	1,691,439

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	544,971	551,966

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
	(3,115)	4,350

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

5 其他經營成本

	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
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(附註20(a))	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
其他經營成本	17,871	20,658

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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

6 稅項

	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
即期		
香港利得稅	1,960	1,886
遞延稅項	(277)	105
	1,683	1,991

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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	9,504	17,511
計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	1,805,283
每股基本及攤薄盈利(港仙)	0.526	0.970

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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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 於簡明綜合全面收益表確認之公平值變動(附註4)	1,006,800 (3,400)
二零二四年六月三十日	1,003,400

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13)。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，估值乃由獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司進行。估值師對有關地點類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。投資物業之公平值一般產生自收入資本法及直接比較法(以適用者為準)。收入資本法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易的分析及估值師解讀當時投資者之要求或期望而得出。於估值中採納之現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見而得出。直接比較法以鄰近地區可比較物業之售價為基準，其已就面積、樓層、佈局、景觀、朝向及方便程度等主要特性之差異作出調整。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，所有投資物業均納入公平價值層級第三級。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 投資物業(續)

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值計量之間之轉撥。期內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉移。

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

辦公室、工業單位及服務式住宅：

重大不可觀察之輸入值範圍

估值方法	每月之現行市場租金	單價	資本化比率
收入資本化	每平方呎(可銷售) 港幣27.6元至港幣37.0元 (二零二三年十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣27.6元至港幣37.3元)	不適用	2.95%至3.50% (二零二三年 十二月三十一日： 2.90%至3.45%)
直接比較法	不適用	每平方呎(可銷售) 港幣4,280元至港幣43,200元 (二零二三年十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣4,280元至港幣43,200元)	不適用

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 投資物業(續)

商舖：

重大不可觀察之輸入值範圍

估值方法	每月之現行市場租金	資本化比率
收入資本化	每平方尺(可銷售) 港幣32.6至港幣250.0元 (二零二三年十二月三十一日： 每平方尺(可銷售) 港幣32.6至港幣250.0元)	1.85%至3.20% (二零二三年 十二月三十一日： 1.85%至3.20%)

停車位的估值採用直接比較法，於二零二四年六月三十日的單位價格(重大不可觀察之輸入值)的範圍是港幣1,600,000元至港幣2,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,600,000元至港幣2,000,000元)。

現行市值租金乃根據合資格估值師對該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見作出估計。倘租金越高，公平值也越高。

資本化比率乃由合資格估值師根據被估值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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。應收貸款初始按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計量。

應收貸款不包含已減值資產。本集團持有位於香港的物業作為物業按揭貸款的抵押品。

本集團之應收貸款以港幣列值。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

11 應收賬款及其他應收款

	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
應收賬款	136,659	106,450
減：虧損撥備	(41,368)	(41,612)
應收賬款，淨額	95,291	64,838
其他應收款、預付款項及按金	16,723	24,800
	112,014	89,638

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

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

12 股本

	已發行 股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元
於二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日	1,805,282,608	180,528

13 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
	380,547	384,225

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

13 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

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。

本集團之未提取借款額度如下：

	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
浮動利率		
於一年內到期	55,000	135,000
於一年後到期	38,000	-
	93,000	135,000

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

14 應付賬款及其他應付款

	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
應付佣金及回贈	79,470	71,130
其他應付款及應付費用	56,177	61,338
	135,647	132,468
分類為		
流動部分	128,753	125,581
非流動部分	6,894	6,887
	135,647	132,468

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。有關結餘包括已收取相關代理費用並須於期間結束後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。

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。

16 出售一間附屬公司

於二零二三年五月，本集團完成出售統怡有限公司100%已發行股份。該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號舖的物業之全部權益。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

17 以股份為基礎之福利

於二零二二年一月，根據本公司的購股權計劃向本公司若干董事授出54,000,000股購股權。每股購股權賦予持有人認購本公司一股普通股的權利。已收到各承授人港幣1元之代價。該等購股權已於二零二三年一月三日歸屬，其後於二零二三年一月三日至二零三零年一月二日(包括首尾兩天)的七年期間可行使。

授出的每股購股權的公平值是於授出日期使用赫爾懷特三元模型及以下的假設進行估算：

授出日期之股價	:	港幣0.128元
行使價	:	港幣0.128元
購股權年期	:	8年
預期波幅	:	49.63%
預期股息收益率	:	0.00%
無風險利率	:	1.286%
行使倍數	:	2.80x

預期波幅是根據公司股價在估值日的2015天歷史波幅計算。

基於上述假設，每股購股權的估算公平價值為港幣0.0631元。參數的任何變動可能會對購股權公平值的估算產生重大影響。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無於簡明綜合全面收益表確認以股份為基礎之福利開支(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣18,000元)。

18 資本承擔

本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日並無任何重大資本承擔。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

19 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。

20 重大關聯方交易

期內，本集團與關聯方之重大交易及於結算日與關聯方之結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	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
收取向關聯公司轉介物業代理 交易之代理費收入		20,366	8,383
收取向關聯公司提供物業代理 服務之代理費收入		-	676
收取關聯公司之代理費收入	(i)	20,366	9,059
收取關聯公司之租金收入	(ii)	1,186	1,598
支付予關聯公司之回贈	(iii)	(8,550)	(31,406)
支付予關聯公司之 商標特許使用費(附註5)	(iv)	(715)	(809)
支付予關聯方之管理費開支	(v)	(383)	(369)

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

20 重大關聯方交易(續)

(a) 與關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 收取關聯公司之代理費收入包括指按雙方相互協定之條款向關聯公司轉介物業代理交易及提供物業代理服務之代理費。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與關聯公司訂立租約協議。
- (iii) 支付予關聯公司之回贈指按雙方相互協定之條款由關聯公司轉介物業代理交易之回贈。
- (iv) 商標特許使用費按雙方相互協定之條款支付予一間關聯公司。
- (v) 指根據雙方相互協定之條款就提供行政服務支付管理費予一間由黃建業先生(「黃先生」)為其實益擁有人之公司。黃先生是本公司之董事及控股股東(定義見上市規則)。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團按成本基準與關聯公司共擔行政及企業服務費用合共港幣10,225,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣7,360,000元)。

- (b) 於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團概無與任何以黃先生為實益擁有人公司訂立新的租賃協議。於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團與一家公司(黃先生為實益擁有人)按雙方互相協定的條款訂立租賃協議。於租賃開始日期，本集團確認使用權資產港幣4,770,000元。

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，根據租賃協議向該公司支付的租賃款項為港幣1,260,000元，(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣1,738,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

20 重大關聯方交易(續)

- (c) 應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款及租賃負債包括以下與關聯公司及關聯方之結餘：

	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
應收賬款及其他應收款		
應收關聯公司款項	17,410	7,908
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項	(15,241)	(26,205)
租賃負債		
應付關聯方款項(附註20(b))	(2,055)	(3,241)

附註20(a)及20(c)提及的關聯公司指美聯集團有限公司(「美聯」)之附屬公司。黃先生亦是美聯的董事及控股股東(定義見上市規則)。

- (d) 主要管理人員補償

	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
袍金、薪金、津貼及獎勵	5,020	5,386
以股份為基礎之福利	-	18
退休福利成本	27	27
	5,047	5,431

該款項指期內已付或應付本公司執行董事之薪酬。