

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
 銓 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)

截至二零二五年六月三十日止六個月 中期業績公告

銓聯控股有限公司（「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」）截至二零二五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）

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	3(a)	240,538	201,530
投資物業之公平值虧損	9	(47,200)	(3,400)
其他收入	4	166	285
員工成本		(94,459)	(109,034)
回贈		(93,150)	(29,060)
廣告及宣傳開支		(2,393)	(3,280)
商舖物業經營租賃費用		-	(390)
使用權資產折舊		(7,297)	(8,961)
物業及設備折舊		(1,462)	(2,355)
金融資產淨減值		(1,078)	(7,676)
其他經營成本	5	(18,701)	(17,871)
經營（虧損）／溢利		(25,036)	19,788
銀行利息收入		2,515	3,609
銀行貸款利息		(8,498)	(12,023)
租賃負債利息		(281)	(400)
除稅前（虧損）／溢利		(31,300)	10,974
所得稅開支	6	(2,503)	(1,683)
期內（虧損）／溢利及全面（虧損）／收益總額		(33,803)	9,291

簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
		附註	
應佔期內（虧損）／溢利及全面（虧損）／收益總額：			
本公司權益持有人		(33,343)	9,504
非控股權益		(460)	(213)
		(33,803)	9,291
		港仙	港仙
每股（虧損）／盈利		8	
基本及攤薄		(1.847)	0.526

簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		10,382	6,561
使用權資產		12,039	10,017
投資物業	9	905,700	952,900
應收貸款	10	1,000	-
遞延稅項資產		13,056	13,582
		<u>942,177</u>	<u>983,060</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	173,158	114,187
應收貸款	10	213,367	251,064
可收回稅項		573	1,459
現金及現金等價物		209,947	285,998
		<u>597,045</u>	<u>652,708</u>
總資產		<u><u>1,539,222</u></u>	<u><u>1,635,768</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		148,706	182,979
		<u>1,074,320</u>	<u>1,108,593</u>
非控股權益		<u>3,185</u>	<u>2,715</u>
權益總額		<u><u>1,077,505</u></u>	<u><u>1,111,308</u></u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 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		9,561	9,165
租賃負債		4,078	1,354
銀行貸款	12	219,535	227,038
其他應付款及應計費用	13	5,716	5,198
		<u>238,890</u>	<u>242,755</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	194,365	122,156
應付非控股權益款項		210	210
租賃負債		8,710	9,495
銀行貸款	12	15,006	146,006
即期稅項負債		4,536	3,838
		<u>222,827</u>	<u>281,705</u>
總負債		<u>461,717</u>	<u>524,460</u>
權益及負債總額		<u>1,539,222</u>	<u>1,635,768</u>

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

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，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣千元（「港幣千元」）列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零二五年八月二十日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度按照香港財務報告準則會計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二零二四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二零二五年一月一日的財政年度強制執行的經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

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，與截至二零二四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) 於二零二五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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	209,390	171,657
來自其他來源的收入		
租金收入	14,022	13,394
借貸業務利息收入	17,126	16,479
	31,148	29,873
總收益	240,538	201,530

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。

截至二零二五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	56,530	85,455	75,210	14,022	17,126	-	248,343
分部間收益	(1,404)	(1,391)	(5,010)	-	-	-	(7,805)
來自外部客戶收益	55,126	84,064	70,200	14,022	17,126	-	240,538
收益確認時間							
- 在某個時間點	55,126	84,064	70,200	-	-	-	209,390
租金收入	-	-	-	14,022	-	-	14,022
利息收入	-	-	-	-	17,126	-	17,126
	55,126	84,064	70,200	14,022	17,126	-	240,538
分部業績	2,453	(2,862)	9,965	(39,058)	12,506	(1)	(16,997)
投資物業之公平							
值虧損	-	-	-	(47,200)	-	-	(47,200)
使用權資產折舊	(2,971)	(2,141)	(2,185)	-	-	-	(7,297)
物業及設備折舊	(684)	(139)	(620)	(14)	(5)	-	(1,462)
金融資產減值（虧損）／回撥	835	(2,280)	367	-	-	-	(1,078)
增添至非流動資產	85	620	1	12	-	-	718

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）

截至二零二四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	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	<u>64,859</u>	<u>43,237</u>	<u>63,561</u>	<u>13,394</u>	<u>16,479</u>	<u>-</u>	<u>201,530</u>
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
	<u>64,859</u>	<u>43,237</u>	<u>63,561</u>	<u>13,394</u>	<u>16,479</u>	<u>-</u>	<u>201,530</u>
分部業績	<u>2,505</u>	<u>4,440</u>	<u>474</u>	<u>4,262</u>	<u>13,858</u>	<u>-</u>	<u>25,539</u>
投資物業之公平							
值虧損	-	-	-	(3,400)	-	-	(3,400)
使用權資產折舊	(4,113)	(2,336)	(2,512)	-	-	-	(8,961)
物業及設備折舊	(1,164)	(523)	(654)	(9)	(5)	-	(2,355)
金融資產減值虧損	(2,288)	(872)	(4,516)	-	-	-	(7,676)
增添至非流動資產	<u>108</u>	<u>35</u>	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>205</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（虧損）／溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(16,997)	25,539
企業開支	(8,320)	(6,151)
銀行利息收入	2,515	3,609
銀行貸款利息	(8,498)	(12,023)
除稅前（虧損）／溢利	<u>(31,300)</u>	<u>10,974</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：

於二零二五年六月三十日							
	物業代理業務			物業投資	借貸業務	證券投資	合計
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	<u>38,465</u>	<u>81,836</u>	<u>62,864</u>	<u>906,956</u>	<u>214,904</u>	<u>7</u>	<u>1,305,032</u>
分部負債	<u>37,977</u>	<u>87,186</u>	<u>55,600</u>	<u>21,022</u>	<u>934</u>	<u>-</u>	<u>202,719</u>

於二零二四年十二月三十一日							
	物業代理業務			物業投資	借貸業務	證券投資	合計
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	<u>33,258</u>	<u>32,174</u>	<u>36,855</u>	<u>955,141</u>	<u>251,371</u>	<u>7</u>	<u>1,308,806</u>
分部負債	<u>28,637</u>	<u>40,996</u>	<u>34,204</u>	<u>20,908</u>	<u>562</u>	<u>-</u>	<u>125,307</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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,305,032	1,308,806
企業資產	221,134	313,380
遞延稅項資產	13,056	13,582
總資產	<u>1,539,222</u>	<u>1,635,768</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	202,719	125,307
企業負債	249,437	389,988
遞延稅項負債	9,561	9,165
總負債	<u>461,717</u>	<u>524,460</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他	<u>166</u>	<u>285</u>

5 其他經營成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
辦公室及分行經營費用（備註）	5,621	5,598
地租及差餉、大廈管理費（租賃物業及投資物業）	3,184	3,527
法律及專業費用	2,779	1,558
商標特許使用費	583	715
保險費用	2,112	1,923
銀行費用	229	1,004
核數師酬金	733	733
其他	3,460	2,813
其他經營成本	<u>18,701</u>	<u>17,871</u>

截至二零二五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 3,124,000 元及港幣 36,000 元，其中港幣 1,632,000 元已計入其他經營成本。

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。

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 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	1,581	1,960
遞延稅項	922	(277)
	<u>2,503</u>	<u>1,683</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%（截至二零二四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。該附屬公司於截至二零二四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

董事會不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

8 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利（港幣千元）	<u>(33,343)</u>	<u>9,504</u>
計算每股基本及攤薄（虧損）／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（虧損）／盈利（港仙）	<u>(1.847)</u>	<u>0.526</u>

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

每股攤薄（虧損）／盈利調整了用於確定每股基本（虧損）／盈利的數字，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。

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同，因行使本公司購股權具反攤薄影響。

9 投資物業

	港幣千元
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	952,900
於簡明綜合全面收益表確認之公平值變動	(47,200)
於二零二五年六月三十日	<u>905,700</u>

期內，確認港幣 47,200,000 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 3,400,000 元）之投資物業公平值虧損。

港幣 627,500,000 元之投資物業（於二零二四年十二月三十一日：港幣 852,900,000 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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
逾期	8,306	60,721
一年內	205,061	190,343
一年後但兩年內	1,000	-
	<u>214,367</u>	<u>251,064</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。

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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	147,111	74,323
逾期少於30日	6,366	4,207
逾期31至60日	5,724	1,742
逾期61至90日	943	352
逾期91至180日	265	-
	<u>160,409</u>	<u>80,624</u>

本集團應收賬款及其他應收款以港幣列值。

12 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 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	15,006	146,006
- 一年後但兩年內償還	176,807	100,380
- 兩年後但五年內償還	42,728	126,658
	<u>234,541</u>	<u>373,044</u>
分類為：		
流動部分	15,006	146,006
非流動部分	219,535	227,038
	<u>234,541</u>	<u>373,044</u>

銀行貸款以本集團所持有港幣 627,500,000 元之投資物業（於二零二四年十二月三十一日：港幣 852,900,000 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。有關結餘包括已收取相關代理費用及須於期間結束後 30 日內支付之應付佣金及回贈港幣 19,129,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 14,302,000 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虧損港幣 33,343,000 元，對比截至二零二四年六月三十日止六個月錄得之權益持有人應佔溢利港幣 9,504,000 元。中期期間的虧損主要是由於重估本集團投資物業所產生之公平值虧損。

市場活動輕微改善

二零二五年四月，中美貿易糾紛升溫，初期為香港樓市帶來壓力。然而，對比二零二四年市場低迷的背景下，整體市場氣氛於二零二五年上半年略見改善，商舖、寫字樓及工廈各類型物業的銷售註冊量均按年上升。

這輪反彈主要受數項關鍵因素帶動。人工智能初創企業 DeepSeek 的冒起，引發港股於二零二五年二月中旬至三月中旬期間強勢上揚，一度令恒生指數創下近年新高。此外，香港銀行同業拆息（HIBOR）大幅下挫，降低借貸成本，進一步刺激市場活動。政府財政預算案下調港幣四百萬元以下物業交易的印花稅，亦一定程度上有助提振細價物業買賣。

值得注意的是，二零二五年上半年非住宅物業的註冊量得以錄得三年來新高，只僅僅是因為比較基數過低。整體營商環境仍然嚴峻，市場表現仍遠遜疫情前水平。地緣政治局勢不明朗引發市場憂慮，擾亂企業擴張計劃，重創寫字樓市場。與此同時，受本地消費者跨境消費的影響，零售業持續受挫。多間本地戲院相繼結業，因戲院一般佔據大面積的零售空間，對舖位市場造成重大衝擊。

受惠於中國中央政府對民營企業的支持，香港物業市場似乎能暫時擱下中美貿易糾紛所帶來的若干憂慮，於二零二五年上半年錄得溫和復甦。

代理業務輕微改善

中期期間，某程度上受惠於非住宅物業市場交投上升，地產代理業務之經營業績與去年同期相比甚至錄得輕微改善。經過一系列重組及業務強化行動，新管理團隊積極推動銷售團隊與美聯集團之相關成員公司之協同效應並且善用其網絡。今年上半年轉介非住宅物業業務收入按年顯著上升，部分是得益於香港銀行同業拆息下跌及資產價格急速調整。轉介業務增加也在一定程度上導致回贈費用上升。與此同時，高負債的發展商及業主繼續沽售存貨，增加可供買賣的貨源。

物業投資業務表現穩健

本集團物業出租業務於二零二五年上半年持續表現穩健。受本港租樓需求殷切帶動，服務式住宅出租率高企，租金收入亦錄得輕微升幅。投資組合中之商業物業方面，受累於零售市道疲弱及貿易戰陰霾，整體環境仍然嚴峻。不過，具豐富經驗之物業管理團隊在嚴峻的環境下仍能成功爭取最有利條款。總括而言，物業出租業務繼續為集團帶來穩定回報，其業務表現僅受下文所述物業重估虧損所拖累。

信貸業務維持平穩

二零二五年上半年，信貸業務的經營環境依然艱難。有別於銀行，其面對更廣泛的市場，信貸行業通常服務不同的板塊，亦面對截然不同的挑戰。然而，本集團一直嚴守審慎信貸政策，並未因高風險業務而放寬風險容忍度。加上本集團對信貸業務採取嚴謹的態度，有助信貸業務於充滿挑戰的環境中屹立不倒。中期期間，信貸業務繼續為集團帶來正面貢獻。

物業重估

受惠息口回落，住宅及商業物業市場走勢各異。商業物業市場距離全面復甦仍有相當距離。儘管多個板塊交投有所增加，惟資產價格仍未止跌。因此，本集團投資物業錄得重估虧損，金額超過其他業務所帶來之盈利，儘管本質上並非現金性質。

展望

環球逆風與新興機遇

環球經濟格局日益不明朗，現屆美國政府的貿易及外交政策難以預測，對市場構成重大壓力。美國加徵關稅及地緣政治緊張局勢升溫，引發市場對潛在通脹壓力的憂慮，或會令各國央行的利率決策變得棘手。儘管美國與中國內地已達成臨時協議以緩和貿易摩擦，但美國貿易政策無從捉摸，局勢或再度升級，為環球經濟前景蒙上陰影。

樂觀而言，中國內地經濟於二零二五年迄今表現相對理想。繼首季錄得 5.4% 增長後，第二季國內生產總值上升 5.2%。此外，倘若內地經濟進一步獲得政策支持，有望提振整體經濟局面，並可能對香港帶來正面的溢出效應。

美國政策環境動盪，令香港成為資金流入的避風港。財政司司長陳茂波在二零二五年六月中旬預測，香港銀行同業拆息將長期維持於低水平，顯示市場流動資金充裕。有賴新股市場的強勁表現，資金流入勢頭有望延續，香港在二零二五年上半年已超越華爾街領導地位，成為全球首選的新股上市目的地。

此變化源自多個關鍵因素，包括香港作為中國內地窗口，通往內地龐大消費市場的位置；以及在美國市場政治局勢愈見不明朗之際，投資者傾向選擇香港穩健可靠的金融市場環境。中資企業為規避華爾街潛在退市風險，趨向選擇香港作為較安全的上市地，亦進一步推動此趨勢。寧德時代成功二次上市，便是其一例證。

今年首六個月旅客到港人數較去年同期上升 12%。此外，啟德體育園及即將落成的西九演藝中心勢為本地經濟注入新動力，改變現場娛樂產業前景，並吸引世界各地旅客訪港。

再者，香港進一步鞏固其全球教育樞紐的地位，目前共有五間大學躋身《QS 世界大學排名 2025》百強之列。美國特朗普政府早前嘗試禁止哈佛大學取錄國際學生，亦加強本港對受影響學生的吸引力。而港府近期放寬酒店及商廈改建為學生宿舍的程序，有望可紓緩學生宿位嚴重短缺的情況，有助奠定香港作為國際教育樞紐的地位。

縱有改善 挑戰尚存

香港非住宅物業市場雖有改善跡象，但仍面臨重大挑戰。各類型非住宅物業的成交，包括寫字樓、零售店舖和工廈，雖然均有所進步，但仍要持續面對各種挑戰的影響。因此要實現全面復甦仍需一定時間。

寫字樓市場

利好因素

近期在中環的幾宗大手交易，包括簡街資本（Jane Street Capital）耗資港幣 18.3 億元的租約，以及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）以港幣 63 億元購買交易廣場寫字樓，均顯示金融機構對香港頂級寫字樓市場的強勁信心。隨著居家辦公趨勢逐漸減弱，有關交易印證中環作為金融中心的吸引力。此外，已有個別寫字樓價格跌近 7 成，再大幅下跌空間有限。

利淡因素

然而，市場前景受重大風險的陰霾籠罩。人工智能的應用或減少招聘以至寫字樓需求。地緣政治緊張局勢則可能打亂企業擴展計劃。最為關鍵的是，市場仍面對辦公空間嚴重過剩的問題，空置率居高不下。雖然備受矚目的交易引發強烈的樂觀情緒，但需求縮減和空置率上升等頑固結構性挑戰，表明市場難以全面復甦。在出租率或企業擴展未能持續回升的情況下，市場的上行空間或受到限制。

舖位市場

利好因素

整體零售業雖見初步穩定跡象，惟仍然受壓。港府打造香港成為「盛事之都」的工作已漸見成效，多場頂級巨星的演唱會聲勢浩大，舉行得甚為成功。美元轉弱亦令本港旅遊業重拾競爭力。

利淡因素

然而，跨境消費影響深遠，加上網上購物成風。本地零售業要走出低谷，恐尚需時日。

工廈物業市場

利好因素

工廈物業市場錄得巨大金額跌幅，並已開始出現跌破建築價現象。在息口下跌的情況下，相信會吸引用家及投資者伺機入市。

利淡因素

全面復甦對工廈市場來說，仍然遙不可及。工廈物業的業主與潛在買家多為投資者，香港銀行同業拆息下行對其有利，惟對部分債務纏身的客戶而言，借貸成本下降雖略為紓困，卻非靈丹妙藥。

物業投資

住宅租賃市場前景正面，主要受惠於來港就讀的非本地學生人數增加，以及通過各類人才計劃湧入的內地專才。集團旗下的服務式住宅有良好潛力受惠於此趨勢，預計租賃需求將持續強勁。商舖出租方面，前景審慎樂觀。儘管零售業整體仍處困境，但已初現企穩跡象，加之若干利好因素支撐，市場信心有所增強。雖然挑戰猶存，但集團持有的租賃商舖組合有望受益於零售市場的逐步復蘇。

信貸業務

信貸業務仍面臨多重挑戰，但房地產市場已顯現回暖信號，交易活動趨於活躍。此外，利率下調預計將為信貸業務提供一定支撐。儘管經營環境依然艱難，集團持審慎樂觀態度，認為樓市漸見改善與有利的利率環境將有助於抵消信貸板塊的部分阻力。

危機重重 乍現商機

即使市況疲弱，市面仍不乏商機。最明顯的是，部分資深投資者或發展商在減價狀態當中，願意割價離場及承受重大虧損。即使舖位市場處於疲弱時候，近日麥當勞仍以港幣 12 億元標售其八項零售物業。在利率下行的環境下，此情況能吸引若干首次進場的買家。資產價值畢竟已大幅貶值，回報率也變得吸引。例如，差餉物業估價署數據顯示，甲級寫字樓價格較其高峰期下跌 51%，回報率上升 1.2 個百分點至 3.6%。此外，一些機構如香港交易所和大學積極收購自用物業也對市場帶來支持。此外，發展局將「酒店」的定義擴大至涵蓋學生宿舍，並豁免相關規劃程序及簡化申請，有望刺激更多整幢物業成交，配合香港作為教育樞紐的定位，方便私人營運商於商業用地興建學生宿舍。此修訂料可增加酒店及商業地產市場的投資與重建機會，以應對日益上漲的學生宿位需求。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 209,947,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 285,998,000 元），而銀行貸款為港幣 234,541,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 373,044,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 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	15,006	146,006
- 一年後但兩年內償還	176,807	100,380
- 兩年後但五年內償還	42,728	126,658
	234,541	373,044

本集團之銀行貸款由本集團所持有港幣 627,500,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 852,900,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二五年六月三十日，本集團獲若干銀行提供未動用之借貸額度為港幣 73,000,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 73,000,000 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。

於二零二五年六月三十日，本集團之資產負債比率為 21.8%（於二零二四年十二月三十一日：33.6%）。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 2.7（於二零二四年十二月三十一日：2.3），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 -3.14%（截至二零二四年六月三十日止六個月：+0.81%），按期內（虧損）／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。

投資物業之公平值虧損

於期內，集團確認港幣四千七百二十萬元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣三百四十萬元）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

於二零二五年六月三十日，應收未償還貸款為港幣二億一千四百四十萬元（於二零二四年十二月三十一日：港幣二億五千一百一十萬元）。未償還貸款餘額有 32 宗（於二零二四年十二月三十一日：31 宗），當中涉及不同借款人。最大筆之應收未償還貸款為港幣三千二百二十萬元（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及兩個停車位的第一按揭作抵押，按揭成數約 27%。於二零二五年六月三十日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣一億一千九百六十萬元（於二零二四年十二月三十一日：港幣一億三千二百七十萬元），約佔整體未償還貸款組合的 56%（於二零二四年十二月三十一日：53%）。

於二零二五年六月三十日，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 48%（於二零二四年十二月三十一日：55%）。於期內並無貸款減值虧損（截至二零二四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

於二零二五年六月三十日，本集團聘用 385 名全職僱員（於二零二四年十二月三十一日：405 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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權。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（截至二零二四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 C1 載列之企業管治守則所有適用守則條文。

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（包括上市規則所界定之任何庫存股份）。

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。

刊發二零二五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)。本公司之二零二五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

董事會謹此衷心感謝各位股東及客戶一直以來的支持，並向管理層及團隊在艱難時期所展現的堅毅與奉獻精神致以誠摯謝意。縱然逆風不息，我們仍將堅守服務卓越的承諾，穩步前行，迎難而上。

承董事會命
鏞聯控股有限公司
公司秘書
梅雅美

香港，二零二五年八月二十日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及黃耀銘先生；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。