

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。



截至二零二四年六月三十日止六個月 中期業績公告

美聯集團有限公司（「本公司」）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」）截至二零二四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	3,318,795	2,353,952
其他（虧損）／收入，淨額	4	(687)	1,106
回贈	3	(1,519,647)	(764,643)
員工成本		(1,228,067)	(1,111,366)
廣告及宣傳開支		(49,741)	(51,659)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(15,908)	(14,287)
使用權資產攤銷		(149,776)	(241,688)
物業及設備折舊		(18,209)	(25,302)
金融資產淨減值虧損		(13,395)	(2,062)
其他經營成本	5	(108,816)	(84,888)
經營溢利		214,549	59,163
銀行利息收入		2,904	195
融資成本	6	(15,831)	(14,694)
應佔合營企業業績		4,788	7,542
除稅前溢利		206,410	52,206
稅項	7	(32,343)	(13,147)
權益持有人應佔期內之溢利		174,067	39,059
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		24.27	5.45
攤薄		24.27	5.45

簡明綜合全面收入報表（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
權益持有人應佔期內之溢利	174,067	39,059
其他全面（虧損）／收入		
不能重新分類至溢利或虧損之項目		
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動	(1)	(11)
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	8,066	10,490
期內其他全面收入（扣除稅項）	8,065	10,479
權益持有人應佔期內之全面收入總額（扣除稅項）	182,132	49,538

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		104,368	119,990
使用權資產		206,231	263,342
投資物業		28,199	30,284
於合營企業之權益		16,458	11,670
按公平值計入其他全面收入之金融資產		475	668
遞延稅項資產		41,956	69,749
應收貸款	10	721	989
其他非流動資產		10,110	10,110
		<u>408,518</u>	<u>506,802</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	3,977,722	2,529,671
可收回稅項		591	383
應收貸款	10	481	184
現金及現金等價物		664,582	532,147
		<u>4,643,376</u>	<u>3,062,385</u>
		<u><u>5,051,894</u></u>	<u><u>3,569,187</u></u>
總資產			

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

	<i>附註</i>	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
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,709	71,709
股份溢價		222,235	222,235
儲備		545,379	363,247
權益總額		839,323	657,191
非流動負債			
其他應付款及應付費用		38,471	41,966
遞延稅項負債		8,260	8,241
租賃負債		38,128	65,001
		84,859	115,208
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	3,573,661	2,400,700
借款		361,000	169,890
租賃負債		185,878	221,948
應付稅項		7,173	4,250
		4,127,712	2,796,788
總負債		4,212,571	2,911,996
權益及負債總額		5,051,894	3,569,187

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

1 一般資料

本公司為一間於百慕達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 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，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、中國內地及澳門提供物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

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二十七日獲董事會批准。

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，並就投資物業重估及按公平值計入其他全面收入之金融資產（均按公平值列賬）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。

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已修訂準則及詮釋

採納已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。

(b) 尚未生效之新訂及已修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂及已修訂準則及詮釋，並預期採納該等新訂及已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

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。

執行董事以本集團之業務性質為基準評核表現，其中包括住宅、工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括物業租賃、移民顧問服務、借貸服務及按揭轉介服務。本集團的業務主要位於香港、中國內地及澳門。

期內確認收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
香港財務報告準則第 15 號範圍內 與客戶簽訂合同的收益		
按主要服務項目分列		
— 代理費用	3,312,127	2,346,819
— 移民顧問服務	3,603	2,694
— 網上廣告	108	275
— 其他服務	2,176	2,180
	<u>3,318,014</u>	<u>2,351,968</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	730	1,096
— 應收貸款利息收入	51	888
	<u>781</u>	<u>1,984</u>
總收益	<u><u>3,318,795</u></u>	<u><u>2,353,952</u></u>

物業代理業務收益及業績進一步分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
物業代理業務收益	3,312,127	2,346,819
回贈（附註）	(1,519,647)	(764,643)
收益減回贈	<u>1,792,480</u>	<u>1,582,176</u>
分部經營成本及收入淨額	(1,554,545)	(1,537,882)
物業代理業務分部業績（如下）	<u><u>237,935</u></u>	<u><u>44,294</u></u>

附註： 該款項指因相關交易直接產生對個人買家或合作代理的承諾責任。

3 收益及分部資料（續）

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之分部資料如下：

	截至二零二四年六月三十日止六個月				
	物業代理業務				
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	3,290,690	21,437	3,312,127	10,789	3,322,916
分部間收益	-	-	-	(4,121)	(4,121)
來自外部客戶收益	3,290,690	21,437	3,312,127	6,668	3,318,795
收益確認時間					
— 在某個時間點	3,290,690	21,437	3,312,127	2,176	3,314,303
— 隨著時間的推移	-	-	-	3,711	3,711
租金收入	-	-	-	730	730
應收貸款利息收入	-	-	-	51	51
	3,290,690	21,437	3,312,127	6,668	3,318,795
收益	3,290,690	21,437	3,312,127	6,668	3,318,795
回贈	(1,516,059)	(3,588)	(1,519,647)	-	(1,519,647)
收益減回贈	1,774,631	17,849	1,792,480	6,668	1,799,148
分部業績	237,422	513	237,935	1,342	239,277
使用權資產攤銷	(149,607)	(59)	(149,666)	(110)	(149,776)
物業及設備折舊	(17,321)	(358)	(17,679)	(296)	(17,975)
金融資產淨減值虧損	(12,048)	(1,347)	(13,395)	-	(13,395)
應佔合營企業業績	-	-	-	4,788	4,788
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(1,983)	(1,983)
使用權資產減值虧損，					
扣除回撥	(382)	(119)	(501)	-	(501)
物業及設備減值虧損	(43)	(13)	(56)	-	(56)
出售物業及設備之虧損	(75)	(10)	(85)	-	(85)
增添至物業及設備	3,019	18	3,037	10	3,047

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）

	截至二零二三年六月三十日止六個月				
	物業代理業務				
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	2,321,629	25,190	2,346,819	10,650	2,357,469
分部間收益	-	-	-	(3,517)	(3,517)
來自外部客戶收益	<u>2,321,629</u>	<u>25,190</u>	<u>2,346,819</u>	<u>7,133</u>	<u>2,353,952</u>
收益確認時間					
— 在某個時間點	2,321,629	25,190	2,346,819	2,180	2,348,999
— 隨著時間的推移	-	-	-	2,969	2,969
租金收入	-	-	-	1,096	1,096
應收貸款利息收入	-	-	-	888	888
	<u>2,321,629</u>	<u>25,190</u>	<u>2,346,819</u>	<u>7,133</u>	<u>2,353,952</u>
收益	2,321,629	25,190	2,346,819	7,133	2,353,952
回贈	(756,780)	(7,863)	(764,643)	-	(764,643)
收益減回贈	<u>1,564,849</u>	<u>17,327</u>	<u>1,582,176</u>	<u>7,133</u>	<u>1,589,309</u>
分部業績	<u>49,111</u>	<u>(4,817)</u>	<u>44,294</u>	<u>34,393</u>	<u>78,687</u>
使用權資產攤銷	(241,144)	(544)	(241,688)	-	(241,688)
物業及設備折舊	(24,220)	(536)	(24,756)	(312)	(25,068)
金融資產淨（減值虧損）／減值回撥	(2,379)	317	(2,062)	-	(2,602)
應佔合營企業業績	-	-	-	7,542	7,542
投資物業之公平值淨虧損	-	-	-	(1,801)	(1,801)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(7,252)	(1,668)	(8,920)	-	(8,920)
物業及設備減值虧損	(2,212)	(397)	(2,609)	-	(2,609)
出售持作出售資產之收益	-	-	-	10,512	10,512
出售土地及樓宇之收益	-	-	-	19,465	19,465
出售其他物業及設備之虧損	(1,344)	(88)	(1,432)	-	(1,432)
增添至物業及設備	<u>11,376</u>	<u>111</u>	<u>11,487</u>	<u>293</u>	<u>11,780</u>

附註：應佔合營企業業績及權益主要指對本集團而言屬重大的 mReferral Corporation Limited 及其附屬公司的財務資料。

3 收益及分部資料（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、銀行借款、透支及其他借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收益表之計算方式一致。

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	239,277	78,687
企業開支	(27,108)	(19,681)
銀行利息收入	2,904	195
銀行借款、透支及其他借款利息	(8,663)	(6,995)
簡明綜合收益表之除稅前溢利	<u>206,410</u>	<u>52,206</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、其他非流動資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產，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				
	物業代理業務				
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	<u>4,610,688</u>	<u>18,663</u>	<u>4,629,351</u>	<u>58,878</u>	<u>4,688,229</u>
分部資產包括： 於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,458</u>	<u>16,458</u>
分部負債	<u>3,793,892</u>	<u>19,491</u>	<u>3,813,383</u>	<u>11,036</u>	<u>3,824,419</u>

3 收益及分部資料（續）

	於二零二三年十二月三十一日				
	物業代理業務				
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	2,983,489	14,497	2,997,986	56,162	3,054,148
分部資產包括：					
於合營企業之權益	-	-	-	11,670	11,670
分部負債	2,688,055	23,141	2,711,196	13,716	2,724,912

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	4,688,229	3,054,148
企業資產	311,124	434,512
遞延稅項資產	41,956	69,749
其他非流動資產	10,110	10,110
按公平值計入其他全面收入之金融資產	475	668
簡明綜合資產負債表之總資產	5,051,894	3,569,187

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	3,824,419	2,724,912
企業負債	379,892	178,843
遞延稅項負債	8,260	8,241
簡明綜合資產負債表之總負債	4,212,571	2,911,996

3 收益及分部資料（續）

地區資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	3,182,422	2,194,491
中國內地	136,373	159,461
	<u>3,318,795</u>	<u>2,353,952</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

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	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
投資物業之公平值淨虧損	(1,983)	(1,801)
其他	1,296	2,907
	<u>(687)</u>	<u>1,106</u>

5 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	102	97
— 並無產生租金收入	-	21
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	42,107	54,970
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	20,422	23,815
法律及專業費用	18,050	7,724
員工招聘、培訓及福利	2,141	3,795
保險費用	7,682	7,271
銀行費用	8,144	7,722
使用權資產減值虧損，扣除回撥（附註 (ii)）	501	8,920
物業及設備減值虧損（附註 (ii)）	56	2,609
出售持作出售資產之收益	-	(10,512)
出售物業及設備之淨虧損／（收益）	85	(18,033)
核數師酬金		
— 審核服務	1,156	1,178
— 中期業績審閱	-	573
	<u>15,831</u>	<u>14,694</u>

附註：

- (i) 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、牌照費及維修和保養費用。
- (ii) 本集團視每個城市的每個業務單位為獨立的、可識別現金產生單位。當有減值跡象，且可能無法收回賬面值時，管理層會對現金產生單位予以減值評估。如某資產的賬面值大於其估計可收回金額，該資產的賬面值會被撇減至其可收回金額。

6 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
銀行借款、透支及其他借款利息	8,663	6,995
租賃負債利息	7,168	7,699
	<u>15,831</u>	<u>14,694</u>

7 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
即期稅項		
香港利得稅	4,522	4,982
海外	-	65
遞延稅項	27,821	8,100
	<u>32,343</u>	<u>13,147</u>

除本公司一間附屬公司符合兩級制利得稅稅率資格外，香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率 16.5% 計算（截至二零二三年六月三十日止六個月：16.5%）。

就該附屬公司而言，首港幣二百萬元應課稅溢利按 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。

海外溢利之稅項乃按期內估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

8 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）。

9 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之溢利	<u>174,067</u>	<u>39,059</u>
計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數目（千股）	<u>717,086</u>	<u>717,086</u>
每股基本盈利（港仙）	<u>24.27</u>	<u>5.45</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>24.27</u>	<u>5.45</u>

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除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，以計入假設轉換全部有潛在攤薄作用之普通股股份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，因行使本公司之購股權具反攤薄影響。

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
一年以內	481	184
一年以上但少於兩年	700	582
兩年以上但少於三年	21	27
三年以上	-	380
	<u>1,202</u>	<u>1,173</u>

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。客戶有責任於有關交易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）	3,681,498	2,187,987
逾期少於 31 日	36,578	25,911
逾期 31 至 60 日	7,990	28,647
逾期 61 至 90 日	5,406	5,360
逾期超過 90 日	48,795	57,173
	<u>3,780,267</u>	<u>2,305,078</u>

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

12 應付賬款及其他應付款

應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括已收代理費用並須於期間結束後 30 日內支付之相關應付佣金及回贈港幣 337,800,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 295,165,000 元）。餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

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約港幣一億七千四百萬港元，較二零二三年同期增加 346%。

本集團業績之顯著增長，除其他因素外，乃基於：

- (1) 本集團旗下「美聯物業」及「香港置業」業務，其截至中期期間之經營溢利較去年同期顯著上升。此等提升乃由於 (i) 成功抓緊香港住宅物業市場反彈；(ii) 本集團於香港之穩定市場佔有率；及 (iii) 本集團營運效率之優化；及
- (2) 儘管本集團在中國內地業務之營商環境極為困難，隨著於二零二三年最後一季實施一系列策略性措施，包括晉升新銷售管理團隊（連同新行政總裁）及連串新措施（包括重新定位其業務模式及精簡內地之營運），本集團在中國內地之經營業績得到顯著改善。

於中期期間，香港本地住宅物業成交總額下跌 0.2%，相比之下本集團之收益按年增長 41%，表現更勝一籌，主要歸功於集團近年推行一系列有效的管理措施。

樓市撤辣成效正面

香港政府於二零二四年二月底全面「撤辣」，取消所有住宅物業需求管理措施，為香港物業市場帶來強勁刺激。根據土地註冊處數據顯示，二零二四年三月至五月一手住宅物業註冊量高達 7,069 宗，是近五年來任何三個月時段的最高水平。二手市場亦回暖，二零二四年上半年的二手住宅物業註冊量較二零二三年下半年上升 48%。樓價亦一度出現反彈，差餉物業估價署數據顯示，樓價於二零二四年三月至四月曾連升兩個月，而至二零二四年五月才重拾跌浪。

所有鬆綁措施中，全面撤銷「新住宅印花稅」（NRSD）及「買家印花稅」（BSD），相信是令樓市交投暢旺的最大動力。現時所有買家，不論居民身份，均繳付相同的印花稅率，稅率由港幣一百元至樓價的 4.25% 不等。「撤辣」刺激內地買家需求，對新盤尤其殷切，亦令投資客需求重燃。根據市場資訊，二零二四年上半年約有 1,000 個單位屬於「一客多購」。據本集團物業研究團隊數據，內地買家於二零二四年四月的一手物業銷售金額佔比達 57%，創下集團自二零一零年開始追蹤此數據以來的新高。

樓市再度向下

自二零二四年五月以來，樓市價格走勢漸轉疲弱，交投亦較今年的高峰期萎縮。於二零二四年五月至七月之三個月期間，樓價下跌 3%，主要是由於發展商採取求量策略，劈價推出新盤。今年第二季，一二手樓價差幅仍高於 12%，以致二手樓市交投相對淡靜。近數月來，經濟前景不明朗、利率高企、加上地緣政治局勢升級，亦令整體樓市回軟。

通關後，本港零售業受美元強勢衝擊，多種外幣匯率下挫，造就港人外遊消費。港人週末北上大灣區飲食及購物已成習慣。二零二四年四月的復活節長假期，該月份零售業銷售按年下降 16.5%，跌幅驚人，而且其後數月下滑情況持續。若毗鄰的商店及食肆不斷倒閉，自然令潛在買家有所猶疑。

此外，息口高企亦令市場憂慮。利率由二零二一年至二零二三年間上調 525 個基點後，於過去一年多保持穩定。儘管自二零二三年底以來，坊間出現不少減息預測，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，本地樓市需求備受利率走勢影響，由於二零二四年上半年利率高企不下，本地港人購買力按交易金額計算減弱。此外，舉行在即的美國總統大選帶來不明朗因素。美國總統候選人之一，前美國總統特朗普已表明，假若當選，將對中國商品加徵更多關稅，其言論亦令買家信心蒙上陰霾。

員工生產力與成本效益有所提升

期待以久的撤銷樓市緊縮措施曾被寄望可為樓市帶來長遠支持，但僅短暫刺激物業交投。本集團以至整個行業，在二零二四年上半年未有重回擴張狀態。業績期內，管理層專注於提高前線生產力及改善集團營運效率。其中一個關鍵的舉措為新增集團行政總裁（住宅）一職，負責監督及提升香港、澳門及中國內地的銷售業務。在新任集團行政總裁（住宅）的帶領下，成功提升跨境銷售合作，收窄集團內地業務之虧損，效率和效果有所強化。與此同時，集團投入大量精力於優化營運、重組業務流程以及提升績效之上，令本集團的銷售生產力跑贏大市。

面對疲弱的零售市道，集團把握機會於續約時爭取較佳的租賃條款，並於二零二四年上半年取得重大成果，整體租金開支持續下降。

展望

經濟前景挑戰重重

目前本港經濟缺乏新動力，港人「報復式」外遊對零售業影響至深。美元強勢確實從多方面削弱香港競爭力，令影響加劇。美元強勁不但促使港人出國旅遊，亦令外國遊客訪港旅遊變得相對昂貴。旅遊業難以回復至疫情前水平，新興的跨境消費潮令情況雪上加霜。縱使二零二四年下半年港元或會隨減息轉弱，惟預料此趨勢未可逆轉。不過，若港元走弱，相信訪港旅客人數將會回升。香港政府積極舉辦世界級盛事及節慶活動，有望取得成效。此外，提高內地居民旅客自香港進境內地攜帶行李物品的免稅額度，對香港亦有裨益。

儘管市場普遍認為，未來減息機會極高，尤其是美國正擔憂經濟放緩。然而，近年來多次減息期望落空，相信買家不會於減息前採取行動。若二零二四年底按預期減息多於一次，本地需求可望回升。市場另一憂慮為地緣政治局勢，美國總統大選將於二零二四年十一月舉行，選舉結果將對中美關係產生深遠影響。儘管地緣政治環境不明朗，香港的資產及財富管理業務仍取得增長。同時，有報導指在港府推出多項金融政策吸引中國內地富裕人士及家族後，香港已重新受到青睞。而豪宅市場預計將會受惠。

中國內地經濟方面，二零二四年第二季國內生產總值（GDP）相較二零二三年同期增長 4.7%，數值低於市場預期，及較對上一個季度為慢，經濟增長似乎平穩。於二零二四年五月出台的「517 樓市新政策」，相信有利內地樓市氣氛，繼而帶動發展商銷售，惟整體效果仍需時體現。二零二四年七月中旬舉行的中國「三中全會」上，中央政府推出多項新經濟扶持政策，本集團預料可惠及內地及香港經濟。

教育樞紐

根據差餉物業估價署的樓價指數數據顯示，二零二四年五月，私人物業樓價指數下跌 1.32%，在連升兩個月後掉頭回落。然而，租務市場表現卻十分熾熱。二零二四年三月至五月，租金連續上揚三個月，跑贏樓價表現。再者，當時尚未踏入暑假租務旺季，於二零二四年六月，隨著更多非本地學生湧港迎接新學期，租金進一步上升 0.2%。無可否認，香港現已成為教育樞紐。二零二五年《QS 世界大學排名》報告顯示，香港擁有五所世界百強大學，數目為亞洲城市中最多。時至今日，香港儼然成為非本地生進修的熱門地點。二零二三年，全年香港學生簽證獲批數量增加約 32.6%，錄得約六萬人，這數字今年有望增加至八萬，主要是因為港府將八間資助大學的非本地生學額提升一倍至 40%。

子女教育相信是眾多內地專才申請來港工作的主要動力。隨著更多非本地生來港就讀，租務市場料將繼續保持暢旺，對承托整體樓市有顯著的幫助。

明顯地，香港移民潮高峰期已過。隨著更多非本地生來港就讀以及外地人才來港工作，相信住屋需求會隨之增加，帶動租金持續攀升。二零二三年，有近十四萬名申請人通過各項吸納人才計劃獲准來港，其中約十二萬名受養人（即配偶或子女）獲准隨同來港，樓市因此受惠。

目前，小型私人單位租金回報率約為 3.4%，遠高於二零二一年上半年錄得的近期低位 2.3%。於高息率的環境下，3.4%租金回報率或不甚具吸引力，然而，對於個別內地人士，已屬可接受的回報水平，因不少內地城市的回報水平更低。本集團相信，隨著政策放寬，交投急劇上升，並非一次性需求釋放，內地的購買力將繼續支撐本港樓市。

保持精簡、靈活、數碼化、全方位

內地買家積極入市，加上本港與中國內地進一步互聯互通，市場形勢隨之改變。根據土地註冊處數據顯示，二零二四年上半年一手物業註冊量較二零二三年同期上升 47.8%，二手物業註冊量則下跌 7.5%。值得一提的是，啟德及香港仔（黃竹坑）於新盤銷售金額方面分別排名第一和第二。

誠然，「撤辣」後集團需要一套全新的銷售策略，例如將精力集中於內地買家鍾情的地區。集團管理團隊將持續分析市場狀況，並作出審慎決策以把握機遇，同時創造最大效益。

近年來，集團在銷售管理、數碼營銷、擴展服務範疇等方面均持續取得進展。香港、澳門及中國內地的銷售管理團隊經歷一系列人事調配，帶動銷售團隊的生產力及協同效應進一步提升。

此外，集團的內部線上銷售平台為代理提供各區的樓盤資訊，提高前線員工的流動性及靈活性。與此同時，本集團的營銷工具逐步數碼化，其中最顯著的成效是增加集團前線員工使用數碼平台。有賴香港政府的努力，內地人才紛紛來港工作及定居。集團早於數年前已積極開設教育顧問服務，協助客戶子女在港尋找學校。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及不同借款融資撥付其經營業務所需。

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣 664,582,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 532,147,000 元）。

於二零二四年六月三十日，本集團之計息借款為港幣 361,000,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 169,890,000 元），及其償還期表列如下：

	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
一年以內償還之銀行借款 包含要求償還條款	301,000	-
一年以內償還之關聯方貸款 包含要求償還條款	60,000	-
不包含要求償還條款	-	169,890
	60,000	169,890
	361,000	169,890

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與本公司董事及控股股東黃建業先生（「黃先生」）及一間黃先生為最終實益擁有人的公司各訂立貸款協議取得融資。來自一間關聯公司的貸款已於中期期間償還。來自黃先生的貸款已於到期時續期及為無抵押、計息及須於要求時償還。

於二零二四年六月三十日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（於二零二三年十二月三十一日：0%），淨資產負債比率乃按淨借款¹（借款總額減現金及銀行存款）相對本集團權益總額之基準計算。總資產負債比率為 43.0%（於二零二三年十二月三十一日：25.9%），總資產負債比率乃按借款總額相對權益總額之基準計算。總資產負債比率上升主要由於增加銀行借款，以應付一手住宅物業銷售之短期融資需求。流動資金比率為 1.1（於二零二三年十二月三十一日：1.1），乃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。股本回報率為 20.74%（截至二零二三年六月三十日止六個月：5.32%），乃按本集團期內溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二四年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 1,102,000,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 1,405,000,000 元）。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。本公司董事（「董事」）將繼續採取適當財務政策，從而維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

於二零二四年六月三十日，本集團獲授之借款融資以（其中包括）本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款之賬面值約為港幣 3,715,890,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 2,238,916,000 元）。

¹ 當現金及銀行存款金額多於借款總額時，淨借款為零。

本集團之現金及銀行存款以港幣、人民幣及澳門幣列值，而本集團之借貸則以港幣列值。本集團並無採用貨幣對沖工具。

本集團業務主要於香港進行，其貨幣資產及負債主要以港幣列值。由於本公司於中國內地之附屬公司之資產及負債主要以人民幣列值，故本集團面對人民幣匯率風險。由於本集團旗下個別公司大部分交易均以與其相關業務之功能貨幣相同之貨幣結算，因此本集團旗下個別公司承受的外幣風險有限。董事認為，現階段毋須採取對沖措施以應對人民幣匯率風險，但會密切監察其波幅。

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 1,202,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 1,173,000 元），此為貸款予僱員。未償還貸款餘額有 12 宗（於二零二三年十二月三十一日：13 宗），當中涉及不同借款人。

於二零二四年六月三十日，最大筆之應收未償還貸款為港幣 354,000 元（約佔整體未償還貸款組合的 29%）。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 1,077,000 元，佔整體未償還貸款組合約 90%。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美聯信貸有限公司（「美聯信貸」）經營。

一般來說，每筆貸款申請在授予借款人之前必須經過三個階段，即（i）文件收集和驗證；（ii）信貸風險評估；及（iii）借貸委員會之批准。

信貸風險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。

美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。

美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

於二零二三年十一月，競爭事務委員會（「競委會」）於競爭事務審裁處針對本公司及本集團若干附屬公司與人員（「答辯人」）展開法律程序（「審裁處法律程序」），指控彼等於二零二二年底至二零二三年年初期間違反及／或參與違反香港法例第 619 章競爭條例的第一行為守則。

根據本集團法律顧問的意見，本公司及其兩間附屬公司於二零二四年三月十八日向競委會同時提出司法覆核（「司法覆核申請」）及永久擱置法律程序（「擱置申請」）的兩項申請，審裁處法律程序目前受到司法質疑。於二零二四年三月二十日，高等法院已批准提出司法覆核申請。司法覆核申請及擱置申請的正式聆訊已於二零二四年八月八至九日舉行。法院表示兩項申請的判決可能會於二零二四年十一月八日前作出。此兩項申請的結果將對審裁處法律程序有重大影響，包括會永久擱置或撤銷整個案件。

另一方面，審裁處法律程序仍處於早期階段，在司法覆核申請和擱置申請結果出來前，答辯人無需提交抗辯文件或任何其他狀書。該審訊（如果允許進行）不會早於二零二五年第三季進行，並且很大程度上取決於上述兩項申請的結果。

除提出司法覆核申請和擱置申請外，本公司將繼續積極為審裁處法律程序進行抗辯。因此，由於高度的不確定性，對潛在負債（如有）進行足夠可靠的估計為不可行。考慮所有相關情況後，本集團於二零二四年六月三十日的簡明綜合中期財務報表中並沒有計提撥備。

除上述披露外，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，已於簡明綜合中期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 4,670 名全職僱員（於二零二三年十二月三十一日：4,731 名），其中 4,013 名為營業代理、399 名為辦公室後勤員工及 258 名為前線支援員工。

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（截至二零二三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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1 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 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」）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。

刊發二零二四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.midland.com.hk)。本公司之二零二四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

本人衷心感謝集團全體員工的不懈努力和堅毅不屈，並感激各位客戶和合作夥伴長期鼎力支持。我們同心協力，已成功抵禦了雷霆風暴，並將繼續為集團開創更美好明天。

承董事會命
美聯集團有限公司
副主席、董事總經理兼執行董事
黃靜怡

香港，二零二四年八月二十七日

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、黃子華先生及施嘉明先生；及三名獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及陳念良先生。