

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。



## 截至二零二一年十二月三十一日止年度 全年業績公告

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」）截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3(a)	6,001,432	4,981,920
其他收入，淨額	4	12,227	209,371
員工成本		(2,897,781)	(2,445,231)
回贈		(1,803,924)	(1,500,477)
廣告及宣傳開支		(115,942)	(75,679)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(54,722)	(62,874)
使用權資產攤銷（租賃）		(575,928)	(591,686)
物業及設備折舊		(52,687)	(50,301)
金融資產淨減值		(79,761)	(27,631)
其他經營成本	5	(281,956)	(267,669)
經營溢利		150,958	169,743
銀行利息收入		206	471
銀行貸款及透支利息		(12,868)	(12,213)
租賃負債利息		(17,205)	(21,885)
應佔合營企業業績		22,915	17,650
應佔聯營公司業績		-	(3,744)
除稅前溢利		144,006	150,022
稅項	6	(43,793)	(18,168)
權益持有人應佔本年度之溢利		100,213	131,854

綜合收益表（續）  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
股息	7	-	363,040
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<i>港仙</i>	<i>港仙</i>
每股盈利	8		
基本		<b>13.96</b>	18.36
攤薄		<b>13.95</b>	18.36
		<u>          </u>	<u>          </u>

綜合全面收入報表  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
權益持有人應佔本年度之溢利	<b>100,213</b>	131,854
其他全面收入／（虧損）		
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收益／ （虧損）	<b>723</b>	(35)
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	<b>(2,879)</b>	(6,212)
年度其他全面虧損（扣除稅項）	<b>(2,156)</b>	(6,247)
權益持有人應佔本年度之全面收入總額（扣除稅項）	<b>98,057</b>	125,607

綜合資產負債表  
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		161,902	154,303
使用權資產		726,498	548,787
投資物業		75,341	73,701
於合營企業之權益		41,158	35,818
按公平值計入其他全面收入之金融資產		2,038	3,701
遞延稅項資產		11,731	12,060
應收貸款	9	2,385	881
		<u>1,021,053</u>	<u>829,251</u>
		-----	-----
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	3,803,541	3,154,088
可收回稅項		410	8,333
應收貸款	9	22,196	96,258
短期銀行存款		-	2,454
現金及現金等價物		1,505,527	938,154
		<u>5,331,674</u>	<u>4,199,287</u>
		=====	=====
<b>總資產</b>		<u><u>6,352,727</u></u>	<u><u>5,028,538</u></u>

綜合資產負債表（續）  
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		71,709	71,805
股份溢價		222,235	223,505
儲備		892,252	794,095
<b>權益總額</b>		<b>1,186,196</b>	<b>1,089,405</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		8,948	7,809
租賃負債		313,418	209,960
		<b>322,366</b>	<b>217,769</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	3,594,539	3,031,746
借款		687,000	228,000
租賃負債		533,315	459,910
應付稅項		29,311	1,708
		<b>4,844,165</b>	<b>3,721,364</b>
<b>總負債</b>		<b>5,166,531</b>	<b>3,939,133</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>6,352,727</b>	<b>5,028,538</b>

## 綜合財務報表附註

### 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、中華人民共和國（「中國」）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。

### 2 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據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 章的披露規定編製。此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及按公平值計入其他全面收入之金融資產重估值作出修訂。

#### (a) 於二零二一年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

#### (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之財務業績及財務狀況並無重大影響。

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	5,976,276	4,959,590
— 移民顧問服務	12,117	5,773
— 網上廣告	1,048	1,381
— 其他服務	3,413	3,098
	<u>5,992,854</u>	<u>4,969,842</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	3,138	3,279
— 應收貸款利息收入	5,440	8,799
	<u>6,001,432</u>	<u>4,981,920</u>

#### (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、中國及澳門。

### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

	截至二零二一年十二月三十一日止年度 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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	5,879,786	96,490	32,824	6,009,100
分部間收益	-	-	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	5,879,786	96,490	25,156	6,001,432
收益確認時間				
— 在某個時間點	5,879,786	96,490	3,413	5,979,689
— 隨著時間的推移	-	-	13,165	13,165
租金收入	-	-	3,138	3,138
應收貸款利息收入	-	-	5,440	5,440
	5,879,786	96,490	25,156	6,001,432
分部業績	186,036	(14,764)	31,926	203,198
使用權資產攤銷 (租賃)	(573,141)	(2,787)	-	(575,928)
物業及設備折舊	(50,253)	(1,233)	(737)	(52,223)
金融資產淨減值	(67,546)	(12,215)	-	(79,761)
應佔合營企業業績	-	-	22,915	22,915
投資物業之公平值收益	-	-	919	919
使用權資產減值	(16,658)	(5,191)	-	(21,849)
物業及設備減值	(3,566)	(1,138)	-	(4,704)
增添至物業及設備	63,318	1,985	38	65,341

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）

	截至二零二零年十二月三十一日止年度 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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	4,895,565	64,025	29,998	4,989,588
分部間收益	-	-	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
收益確認時間				
— 在某個時間點	4,895,565	64,025	3,098	4,962,688
— 隨著時間的推移	-	-	7,154	7,154
租金收入	-	-	3,279	3,279
應收貸款利息收入	-	-	8,799	8,799
	4,895,565	64,025	22,330	4,981,920
分部業績	6,282	(30,078)	22,990	(806)
使用權資產攤銷（租賃）	(585,592)	(6,094)	-	(591,686)
物業及設備折舊	(47,945)	(1,157)	(735)	(49,837)
金融資產淨減值	(27,083)	(548)	-	(27,631)
應佔合營企業業績	-	-	17,650	17,650
應佔聯營公司業績	-	(3,744)	-	(3,744)
投資物業之公平值虧損	-	-	(5,998)	(5,998)
使用權資產減值	(35,921)	(11,394)	-	(47,315)
物業及設備減值	(589)	(187)	-	(776)
增添至物業及設備	59,030	883	136	60,049

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。

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、政府補助、出售聯營公司之虧損、銀行利息收入、銀行貸款及透支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綜合收益表之計算方式一致。

### 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	203,198	(806)
企業開支	(46,530)	(46,673)
政府補助	-	210,798
出售聯營公司之虧損	-	(1,555)
銀行利息收入	206	471
銀行貸款及透支利息	(12,868)	(12,213)
綜合收益表之除稅前溢利	<u>144,006</u>	<u>150,022</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項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：

	於二零二一年十二月三十一日			
	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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	<u>5,343,963</u>	<u>29,938</u>	<u>164,008</u>	<u>5,537,909</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,158</u>	<u>41,158</u>
分部負債	<u>4,376,449</u>	<u>58,311</u>	<u>21,100</u>	<u>4,455,860</u>

### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

	於二零二零年十二月三十一日			合計 港幣千元
	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	其他 港幣千元	
分部資產	4,058,803	39,249	227,552	4,325,604
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	35,818	35,818
分部負債	3,614,968	50,758	25,112	3,690,838

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部資產	5,537,909	4,325,604
企業資產	801,049	687,173
遞延稅項資產	11,731	12,060
按公平值計入其他全面收入之金融資產	2,038	3,701
綜合資產負債表之總資產	6,352,727	5,028,538

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部負債	4,455,860	3,690,838
企業負債	701,723	240,486
遞延稅項負債	8,948	7,809
綜合資產負債表之總負債	5,166,531	3,939,133

### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

地區資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	5,348,828	4,281,217
中國	652,604	700,703
	<u>6,001,432</u>	<u>4,981,920</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

#### 4 其他收入，淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業之公平值之收益／(虧損)	919	(5,998)
出售聯營公司之虧損	-	(1,555)
政府補助	-	210,798
其他	11,308	6,126
	<u>12,227</u>	<u>209,371</u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，政府補助包括根據「保就業」計劃項下收到之補貼金額港幣 207,336,000 元。補貼並沒有尚未達成的條件或其他或然事項。

## 5 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	151	149
— 並無產生租金收入	32	32
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	134,970	114,934
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	48,720	47,690
法律及專業費用	9,401	10,276
員工招聘、培訓及福利	7,415	8,934
保險費用	15,924	12,914
銀行費用	24,380	19,437
使用權資產減值（附註 (ii)）	21,849	47,315
物業及設備減值（附註 (ii)）	4,704	776
出售物業及設備之虧損	558	181
匯兌收益淨額	(487)	(900)
捐款	1,483	1,223
核數師酬金		
— 審核服務	2,974	3,130
— 中期業績審閱	573	573
	<u>          </u>	<u>          </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) 本集團視每一地區／區域為獨立的、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 稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	43,161	6,979
海外	(836)	234
遞延稅項	1,468	10,955
	<u>43,793</u>	<u>18,168</u>

除本公司一間附屬公司符合兩級制利得稅稅率資格外，二零二一年之香港利得稅撥備乃按照年內估計應課稅溢利以稅率 16.5% 計算（二零二零年：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。該附屬公司二零二零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年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。

## 7 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
以實物分派之中期股息	-	363,040

於二零二零年十月十九日，董事會宣佈按每持有 2,000 股本公司已發行股份分派 1,700 股由本集團持有的美聯工商舖有限公司股份（「美聯工商舖股份」）的比例向本公司股東以實物分派形式派發中期股息。總數 610,976,997 股美聯工商舖股份（總公平值約港幣 363,040,000 元）已於截止二零二零年十二月三十一日止年度確認分派，相當於本公司每股股份分派約港幣 0.51 元。

實物分派於二零二零年十一月完成後，本集團不再持有任何美聯工商舖股份。美聯工商舖有限公司及其附屬公司不再於本公司的綜合財務報表中列作聯營公司入賬。

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二零年：無）。

## 8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	<b>100,213</b>	131,854
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	<b>717,801</b>	718,046
轉換購股權之影響(千股)	<b>661</b>	-
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	<b>718,462</b>	718,046
每股基本盈利(港仙)	<b>13.96</b>	18.36
每股攤薄盈利(港仙)	<b>13.95</b>	18.36

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之股份加權平均數目計算。截至二零二一年十二月三十一日止年度，調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均市價計算)應可收購之股份數目而釐定。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權應可發行股份數目進行比較。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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和行使聯營公司之可換股票據具反攤薄影響。

## 9 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年以內	<b>22,196</b>	96,258
一年以上但少於兩年	<b>965</b>	357
兩年以上但少於三年	<b>1,137</b>	393
三年以上	<b>283</b>	131
	<b>24,581</b>	97,139

本集團之應收貸款以港幣列值。

## 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期（未逾期）	3,332,559	2,686,186
逾期少於 30 日	45,251	59,852
逾期 31 至 60 日	16,615	22,289
逾期 61 至 90 日	11,912	8,973
逾期超過 90 日	35,117	18,606
	<u>3,441,454</u>	<u>2,795,906</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。

## 11 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年結後 30 日內支付之相關應付佣金及回贈港幣 352,999,000 元（二零二零年：港幣 325,108,000 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。

## 12 報告期後事項

在二零二二年初新冠肺炎病毒病變異株 Omicron 爆發後，一系列預防和控制措施已經實施並繼續實施。本集團一直密切關注新冠肺炎病毒爆發的發展，並不斷評估其對本集團財務狀況、現金流量和經營業績的影響。此爆發是非調整的資產負債表後事件並對截至二零二一年十二月三十一日的資產或負債的賬面價值沒有任何重大影響。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團宣佈截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利為港幣一億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度下跌百分之二十四。

受惠於香港政府推出的「保就業」計劃，集團於二零二零年之溢利因而增加。若撇除此一次過資助，集團於二零二一年之財務業績表現明顯較二零二零年改善，主要是由於本地樓市二零二一年上半年急速復甦，以及集團於香港之市場佔有率增加，帶動集團於二零二一年的收益創歷史新高，達港幣六十億元。

### 二零二一年上半年經濟快速復甦 市場氣氛熾熱

根據土地註冊處數據顯示，二零二一年本地住宅樓宇買賣合約數字較二零二零年增加 24%。縱使市場對移民等因素的影響稍感憂慮，但實際對樓市表現影響輕微。二零二一年十二月全港整體「美聯樓價指數」為 171.6，較二零二零年同期上升約 5%。隨著本地疫情於二零二一年上半年曾有所緩和，加上香港政府推出消費券計劃，刺激市道，二零二一年上半年整體經濟市場增長強勁，無疑增加了住宅買家信心。

此外，根據土地註冊處數據顯示，二零二一年上半年本地一手及二手住宅註冊量均較二零二零年同期錄得雙位數增長，當中二手住宅註冊量同比增幅更超過五成。與此同時，住宅租務市場亦開始呈現谷底反彈跡象，反映二零二一年上半年整體住宅物業市場全面向好。

### 二零二一年下半年受外圍因素影響 樓市表現疲弱

惟自二零二一年下半年，整體住宅物業市場交投顯著從高位放緩。根據土地註冊處數據顯示，二零二一年下半年整體住宅物業註冊量及註冊金額較同年上半年分別減少 15% 及 14%；與此同時，二零二一年下半年本港股市表現疲弱亦拖累了市場表現，個別大熱股票表現強差人意，加上爆發內房發展商債務違約潮，導致市場出現憂慮氣氛。

### 國內營運面對艱難時刻

而內房市場情況可用「雪上加霜」來形容，因應中央政府加強對內房發展商債務的調控，以限制發展商之負債水平，導致內房市場情況轉差。以集團國內主要營運點深圳為例，其二零二一年二手住宅成交量較二零二零年下跌約 57.3%，各大內房發展商之銷售表現均出現明顯下滑，同時影響香港市場氣氛。

## 本地業務顯著改善 積極應對新常態

報告期內，集團本地業務表現卓越，帶動本地收益及溢利雙雙錄得增長。儘管本地樓市自二零二一年七月起顯著放緩，集團之本地業務於二零二一年下半年仍能維持收支平衡。

「美聯物業」作為集團的旗艦代理業務，報告期內成功於本地新盤市場搶灘。憑藉集團近年一系列改革措施，令「美聯物業」的市場佔有率在全港多區得以提升。當中，「美聯物業」成功於成交量甚高的新界區及九龍區新盤提升市場佔有率。與此同時，隨著發展商積極銷售貨尾，集團在此市場部分的銷售業績亦呈現增長。更令人鼓舞的是，集團以「香港置業」品牌經營的業務於報告期內成功轉虧為盈，持續優化品牌銷售效益，報告期內保持錄得利潤。

近十數年來，香港樓市經歷多個小型週期，而集團亦逐漸適應市場新常態。集團亦以一向出眾的管治能力應對市場波動。例如，集團於二零二零年積極控制成本，從而推高集團二零二一年上半年溢利。與此同時，集團亦一直堅持人才培育、於房地產科技及市場數碼推廣工具等多方面持續發展，為集團之長遠發展帶來裨益。

由於內房市場表現於二零二一年急劇下行，導致集團內地業務表現未如理想。此外，因部分內房發展商財務狀況惡化，以致集團報告期內之應收賬款減值上升。二零二一年年底內地業務應收賬款約佔集團相關總額 4%（二零二零年年底約為 8%）。

## 前景

### 面臨新一波疫情爆發 集團持審慎樂觀態度

「Omicron 變種病毒」傳染力超強，於本港社區大爆發，引發第五波疫情，本地確診人數達至前所未有的高峰，而政府新一輪更嚴格的社交距離措施將會延至四月中。市場氣氛預料會於二零二二年上半年大部分時間持續低迷，本地經濟和住宅物業市場均會受影響。

二手市場方面，部分潛在買家維持觀望態度，不少賣家更不願安排經紀睇樓，以減低感染風險，故集團預計二零二二年第一季的交投活動將維持於低水平。同時，發展商亦暫緩推出新盤並傾向集中銷售貨尾。根據集團記錄，二零二二年首兩月只有 457 個一手單位推出，較二零二一年同期下跌約 83.3%。

儘管本港的疫情前景未明，但有賴市場消化及汲取了過去兩年來抗疫的寶貴經驗，整體市場氣氛慶幸未如二零二零年第一季首波疫情襲港時般惡劣。集團相信目前樓市困境只屬短暫，對香港地產市場的長期發展仍保持審慎樂觀態度，雖然預計二零二二年上半年市場成交活動會跌至極低水平，但是如果疫情於二零二二年下半年受控，成交量將有望大幅反彈。事實上，香港政府於最新公佈的財政預算案上調按揭保險計劃上限，對樓市尤其二手市場幫助甚大。

## 環球經濟有待觀察 內房市場氣氛有望改善

環球經濟緩慢復甦之時，全球供應鏈因疫情備受壓力，加上各國的貨幣政策以及財政刺激政策，導致美國通脹急升至歷年高位，迫使美國聯儲局或於二零二二年加大加息力度。港股大幅波動及國內新冠個案上升亦為樓市帶來負面影響。此外，即使停火談判有進展，烏克蘭與俄羅斯局勢仍不斷升級，各國對俄羅斯進行新一輪經濟制裁，或會令環球供應鏈困局惡化，為市場增添憂慮。二零二二年三月中美國聯儲局加息 0.25 厘及預示將來仍有更多加幅。在加息陰霾下，集團預計雖然未來的利率環境難如兩年前般寬鬆，但由於香港的按揭利率仍處於極低水平，相信即使多次加息亦未必會對本地購買力造成太大影響。

全球央行將於二零二二年進行貨幣緊縮政策，中央政府亦積極推動多項刺激經濟措施，並於過去數月已相繼下調存款準備金率及貸款利率。倘若中央政府放寬貸款及負債比率等政策，中國內地與香港一衣帶水，香港地產市場亦將因而受惠。加上中央政府支持香港資本市場亦會有利於香港經濟及樓市長遠發展。與此同時，相信香港政府亦會持續推出經濟紓緩措施，故集團對行業前景仍抱正面態度。

## 積極配合政治佈局規劃 緊握具有潛力地區機遇

集團就中央政府將香港納入國家「十四五」規劃表示歡迎，當中包括計劃將香港定位並打造成「國際創新科技中心」及「中外文化藝術交流中心」，相信此兩大舉措將對香港住宅物業市場的長遠發展帶來深遠的幫助。

隨著本地政治環境的轉變，集團相信本港基建發展的步伐將會加快。正如最近施政報告提及的《北部都會區發展策略》，有助帶動新界北一帶的樓市氣氛，繼而為整體樓市提供發展動力。事實上，受惠於過去 10 年區內基礎建設的改善，九龍區及新界區之住宅物業量價齊升。集團預料，擁有優秀基建發展之地區的物業需求，將會持續增長。

## 充分準備勇敢面對風浪 持續深化中港業務

本港近日新冠肺炎疫情越見嚴重，各行各業均大受影響，集團早在前幾波疫情時已積極制定各項有效應對措施。集團中央專業部門早已做好遙距工作技術支援及作業流程方面的部署，以應對不同情況。由於集團已適時升級數碼系統及強化銷售管理團隊，故員工遙距工作仍能保持順暢的內部溝通。疫情下，前線運作如常，生意亦進行暢順。與此同時，集團構建多時的網上睇樓放盤平台等數碼工具亦在疫情期間發揮其最高效益，而官網及手機應用程式等數碼工具的瀏覽量，線上查詢量及網盤量同創歷史新高。

儘管面臨短期市場挑戰，集團仍致力於投資未來。二零二一年，集團成為香港科學園的「企業夥伴」，攜手探索創新科技。透過研究其虛擬實驗室運作及創新科技方案，並進行商業對接，集團冀為地產代理行業帶來更多的房地產科技新方案。最近，集團更與美國上市的空間數據科技公司 Matterport, Inc. 簽訂策略性合作協議，成為全內地及香港首家物業代理，引入最新的「數碼孿生」(Digital Twin) 技術，引領地產代理行業邁向「數碼轉型」(Digital Transformation) 的新里程。

集團有信心《北部都會區發展策略》及其他大灣區相關政策將會持續帶動本地經濟發展，並有效重塑香港地產市場格局。此外，集團預期未來中港融合的節奏將會加速，有鑑內地人於香港的買賣及租務市場的交投將會更加活躍，集團正不斷招聘新香港人建立各個銷售團隊，並積極與擁有強大內地客戶基礎的機構合作。

在內地業務方面，集團進行人事重組，並進一步將國內業務集中於核心區域，而此策略亦為集團北京業務持續帶來盈利。為把握未來大灣區之龐大發展潛力，集團做出多項舉措，包括強化澳門的業務架構，並任命美聯物業香港住宅部行政總裁布少明先生兼任美聯物業澳門住宅部行政總裁，領導集團澳門業務未來發展。另外，集團亦重整其於深圳之業務網絡，以專注於符合大灣區發展佈局的地區。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣 1,505,527,000 元（二零二零年：港幣 940,608,000 元）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款為港幣 687,000,000 元（二零二零年：港幣 228,000,000 元），及其償還期表列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年以內償還	<u>687,000</u>	<u>228,000</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（二零二零年：0%），淨資產負債比率乃按淨借款<sup>1</sup>（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 57.9%（二零二零年：20.9%），總資產負債比率乃按借款總額相對本集團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（二零二零年：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。本集團之股本回報率為 8.45%（二零二零年：12.10%），乃按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二一年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 2,044,800,000 元（二零二零年：港幣 2,513,800,000 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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 56,251,000 元（二零二零：港幣 57,358,000 元）及港幣 45,390,000 元（二零二零年：港幣 43,820,000 元）之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以（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 3,303,221,000 元（二零二零年：港幣 2,558,785,000 元）。

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計算。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣 1,366,000 元（包括費用港幣 5,000 元）於聯交所購回合共 960,000 股本公司股份，有關股份其後已被註銷。

<sup>1</sup> 當現金及銀行存款金額多於借款總額時，淨借款為零。

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司已簽立港幣 3,123,800,000 元（二零二零年：港幣 2,823,800,000 元）之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行融資額度之部分抵押。於二零二一年十二月三十一日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣 735,429,000 元（二零二零年：港幣 277,466,000 元）。

## 僱員資料

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用 6,823 名全職僱員（二零二零年：7,176 名），其中 5,764 名為營業代理、612 名為辦公室後勤員工及 447 名為前線支援員工。

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，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二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二零年：無）。

## 企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二一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」）附錄十四載列之企業管治守則當時生效的所有守則條文。

## 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截至二零二一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

於二零二一年九月，本公司在聯交所購回合共 960,000 股本公司股份，總代價為港幣 1,360,900 元。購回股份獲董事會通過以提高股東價值及本公司資產淨值及／或其每股收益。所購回股份的詳情如下：

購回月份	所購回股份數目	已付每股價格		總代價 (HK\$)
		最高價 (HK\$)	最低價 (HK\$)	
九月	960,000	1.46	1.38	1,360,900

所購回的股份其後於二零二一年九月三十日被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業績於本公告所載數字與本集團年內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根據香港會計師公會所發出香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所對本公告並無發表任何保證。

## 刊發二零二一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.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)）。二零二一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。

## 鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工在重重挑戰下仍然努力不懈，並藉此機會感激各位股東及客戶對集團一直以來的支持，我們將繼續盡心竭誠提供優質服務，為集團開拓更美好明天。

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，二零二二年三月三十日

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、黃子華先生及張錦成先生；及三名獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及黃山先生。