

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。



截至二零二二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」）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(a)	1,715,163	3,446,267
其他收入，淨額	4	8,479	4,071
員工成本		(1,020,514)	(1,698,937)
回贈		(417,213)	(992,492)
廣告及宣傳開支		(60,914)	(56,593)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(18,099)	(29,729)
使用權資產攤銷		(302,026)	(278,762)
物業及設備折舊		(25,613)	(26,202)
金融資產淨減值回撥／（減值虧損）		2,603	(1,429)
其他經營成本	5	(128,693)	(143,723)
經營（虧損）／溢利		(246,827)	222,471
銀行利息收入		143	113
銀行貸款及透支利息		(3,816)	(5,949)
租賃負債利息		(9,190)	(8,455)
應佔合營企業業績		7,949	11,136
除稅前（虧損）／溢利		(251,741)	219,316
稅項	6	19,761	(42,896)
權益持有人應佔期內之（虧損）／溢利		(231,980)	176,420
		港仙	港仙
每股（虧損）／盈利	8		
基本		(32.35)	24.57
攤薄		(32.35)	24.57

簡明綜合全面收入報表（未經審核）
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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
權益持有人應佔期內之（虧損）／溢利	(231,980)	176,420
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變動	(269)	178
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	3,675	(923)
期內其他全面收入／（虧損）（扣除稅項）	3,406	(745)
權益持有人應佔期內之全面（虧損）／收入總額（扣除稅項）	(228,574)	175,675

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
資產			
非流動資產			
物業及設備		164,869	161,902
使用權資產		700,904	726,498
投資物業		72,390	75,341
於合營企業之權益		26,519	41,158
按公平值計入損益之金融資產		10,110	-
按公平值計入其他全面收入之金融資產		1,522	2,038
遞延稅項資產		36,842	11,731
應收貸款	9	2,001	2,385
		<u>1,015,157</u>	<u>1,021,053</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	3,106,357	3,803,541
可收回稅項		388	410
應收貸款	9	18,723	22,196
現金及現金等價物		1,734,080	1,505,527
		<u>4,859,548</u>	<u>5,331,674</u>
總資產		<u><u>5,874,705</u></u>	<u><u>6,352,727</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

	<i>附註</i>	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
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		663,678	892,252
權益總額		957,622	1,186,196
非流動負債			
遞延稅項負債		9,338	8,948
租賃負債		262,039	313,418
		271,377	322,366
流動負債			
應付賬款及其他應付款	<i>11</i>	2,902,469	3,594,539
借款		1,169,240	687,000
租賃負債		541,065	533,315
應付稅項		32,932	29,311
		4,645,706	4,844,165
總負債		4,917,083	5,166,531
權益及負債總額		5,874,705	6,352,727

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三十日獲董事會批准。

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，並就投資物業重估、按公平值計入損益之金融資產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（「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。

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訂詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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	1,705,627	3,433,439
— 移民顧問服務	5,185	6,846
— 網上廣告	108	108
— 其他服務	1,900	1,137
	<u>1,712,820</u>	<u>3,441,530</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,249	1,565
— 應收貸款利息收入	1,094	3,172
	<u>1,715,163</u>	<u>3,446,267</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、中國內地及澳門。

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	截至二零二二年六月三十日止六個月			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	
分部收益	1,692,862	12,765	13,370	1,718,997
分部間收益	-	-	(3,834)	(3,834)
來自外部客戶收益	1,692,862	12,765	9,536	1,715,163
收益確認時間				
— 在某個時間點	1,692,862	12,765	1,900	1,707,527
— 隨著時間的推移	-	-	5,293	5,293
租金收入	-	-	1,249	1,249
應收貸款利息收入	-	-	1,094	1,094
	1,692,862	12,765	9,536	1,715,163
分部業績	(232,993)	(6,899)	5,916	(233,976)
使用權資產攤銷	(301,441)	(585)	-	(302,026)
物業及設備折舊	(24,690)	(320)	(369)	(25,379)
金融資產淨減值回撥／ （減值虧損）	2,400	255	(52)	2,603
應佔合營企業業績	-	-	7,949	7,949
投資物業之公平值虧損	-	-	(1,916)	(1,916)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(1,402)	(251)	-	(1,653)
物業及設備減值虧損	(1,441)	(305)	-	(1,746)
增添至物業及設備	30,220	811	12	31,043

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			
	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	3,380,879	52,560	16,662	3,450,101
分部間收益	-	-	(3,834)	(3,834)
來自外部客戶收益	<u>3,380,879</u>	<u>52,560</u>	<u>12,828</u>	<u>3,446,267</u>
收益確認時間				
— 在某個時間點	3,380,879	52,560	1,137	3,434,576
— 隨著時間的推移	-	-	6,954	6,954
租金收入	-	-	1,565	1,565
應收貸款利息收入	-	-	3,172	3,172
	<u>3,380,879</u>	<u>52,560</u>	<u>12,828</u>	<u>3,446,267</u>
分部業績	<u>241,140</u>	<u>(5,487)</u>	<u>19,541</u>	<u>255,194</u>
使用權資產攤銷	(277,800)	(962)	-	(278,762)
物業及設備折舊	(25,092)	(509)	(369)	(25,970)
金融資產淨減值虧損	(1,203)	(226)	-	(1,429)
應佔合營企業業績	-	-	11,136	11,136
投資物業之公平值收益	-	-	509	509
使用權資產減值虧損	(17,007)	(5,113)	-	(22,120)
物業及設備減值虧損	(1,402)	(430)	-	(1,832)
增添至物業及設備	31,882	855	14	32,751

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、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簡明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（虧損）／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	(233,976)	255,194
企業開支	(22,060)	(30,042)
政府補助	7,968	-
銀行利息收入	143	113
銀行貸款及透支利息	(3,816)	(5,949)
簡明綜合收益表之除稅前（虧損）／溢利	<u>(251,741)</u>	<u>219,316</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、按公平值計入損益之金融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：

	於二零二二年六月三十日			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	<u>5,176,101</u>	<u>15,735</u>	<u>141,284</u>	<u>5,333,120</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,519</u>	<u>26,519</u>
分部負債	<u>3,688,700</u>	<u>29,118</u>	<u>17,016</u>	<u>3,734,834</u>

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	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			
	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	5,343,963	29,938	164,008	5,537,909
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	41,158	41,158
分部負債	4,376,449	58,311	21,100	4,455,860

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	5,333,120	5,537,909
企業資產	493,111	801,049
遞延稅項資產	36,842	11,731
按公平值計入損益之金融資產	10,110	-
按公平值計入其他全面收入之金融資產	1,522	2,038
簡明綜合資產負債表之總資產	5,874,705	6,352,727

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	3,734,834	4,455,860
企業負債	1,172,911	701,723
遞延稅項負債	9,338	8,948
簡明綜合資產負債表之總負債	4,917,083	5,166,531

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	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
來自外部客戶收益		
香港及澳門	1,567,583	3,088,452
中國內地	147,580	357,815
	<u>1,715,163</u>	<u>3,446,267</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

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) / 收益	(1,916)	509
政府補助	7,968	-
其他	2,427	3,562
	<u>8,479</u>	<u>4,071</u>

於截至二零二二年六月三十日止六個月，政府補助包括根據「保就業」計劃項下收到之補貼金額港幣 7,968,000 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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	75	74
— 並無產生租金收入	21	16
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	64,373	62,354
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	25,310	23,003
法律及專業費用	4,627	3,744
員工招聘、培訓及福利	4,941	3,456
保險費用	9,094	7,825
銀行費用	7,414	11,299
使用權資產減值虧損，扣除回撥（附註 (ii)）	1,653	22,120
物業及設備減值虧損（附註 (ii)）	1,746	1,832
出售物業及設備之虧損	64	177
匯兌虧損淨額	384	195
核數師酬金		
— 審核服務	1,564	1,564
— 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

	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
即期稅項		
香港利得稅	4,960	42,245
海外	-	(75)
遞延稅項	(24,721)	726
	<u>(19,761)</u>	<u>42,896</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（截至二零二一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。該附屬公司二零二一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。

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（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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之權益持有人應佔之（虧損）／溢利	<u>(231,980)</u>	<u>176,420</u>
計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之股份數目（千股）	<u>717,086</u>	<u>718,046</u>
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	<u>(32.35)</u>	<u>24.57</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	<u>(32.35)</u>	<u>24.57</u>

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

截至二零二二年及二零二一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，因行使本公司之購股權具反攤薄影響。

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：

	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
	一年以內	18,723
一年以上但少於兩年	510	965
兩年以上但少於三年	1,491	1,137
三年以上	-	283
	<u>20,724</u>	<u>24,581</u>

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：

	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）	2,552,769	3,332,559
逾期少於 30 日	89,266	45,251
逾期 31 至 60 日	22,671	16,615
逾期 61 至 90 日	12,244	11,912
逾期超過 90 日	70,449	35,117
	<u>2,747,399</u>	<u>3,441,454</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期間結束後 30 日內支付之相關應付佣金及回贈港幣 419,653,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 352,999,000 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，本集團錄得收益約港幣十七億一千五百萬元（二零二一年同期：港幣三十四億四千六百萬元），及權益持有人應佔虧損約港幣二億三千二百萬元，對比截至二零二一年六月三十日止六個月權益持有人應佔溢利約港幣一億七千六百萬元。該虧損主要來自二零二二年第一季。

該虧損主要由於：

- (1) 隨著香港自二零二二年一月開始爆發之第五波新型冠狀病毒疫情，而造成普遍不利市場的情況及嚴厲的社交距離措施、檢疫隔離及旅遊限制，均抑制了買家的意欲和需求，並導致香港住宅物業的成交金額和成交量大幅下跌，而跌幅顯著集中在二零二二年第一季；
- (2) 即使已盡力爭取，業主們在第五波疫情中只給予有限度的租金寬減；及
- (3) 新盤市場極其淡靜，二零二二年上半年一手住宅註冊量跌至二零一四年以來新低。

地產市況受多重打擊

踏入二零二二年，本港樓市旋即陷入低迷。第五波疫情確診數字曾經幾何級攀升，導致本港經濟活動嚴重受影響，樓市交投幾近冰封，另一輪港人移民潮亦再度升溫。此外，中國內地出現零星感染個案，環球通脹恐慌觸發全球多國相繼加息，令市場憂慮經濟陷入衰退，而俄烏衝突亦令全球物價上漲問題惡化，為環球經濟蒙上陰霾。

在第五波疫情肆虐下，樓市表現急轉直下，交投銳減。根據土地註冊處數據顯示，二零二二年上半年本地住宅物業成交宗數較二零二一年同期減少 37.8%。當中，二手住宅物業成交宗數於二零二二年首季僅錄得 8,333 宗，較二零二一年同期減少 42.3%；一手物業表現更為慘淡，二零二二年首季發展商僅售出 1,723 個新盤單位，同比跌幅達 53.3%。

二零二二年上半年樓價微跌

本港樓市自二零二一年八月起已逐漸踏入整固期。於二零二一年下半年，債市及股市調整引發負面財富效應，減低本港物業買家的信心。在複雜多變的市場環境下，根據美聯物業樓價指數，於二零二一年八月至二零二二年七月之十二個月期間內，本港樓價下跌 5%。

受惠於一連串因素，香港樓市於二零二二年第二季表現有所改善。於二零二二年二月，香港政府宣佈修訂按揭保險計劃，提高貸款上限。其後，全民強制檢測獲暫緩推行，加上疫情於四月份開始緩和，社交距離措施陸續放寬，本港經濟活動逐步恢復，帶動本港二零二二年第二季樓市表現回升。二零二二年第二季一手及二手住宅物業成交宗數分別較第一季增加 81.8% 及 41.5%。惟礙於中港兩地尚未回復正常通關，本地經濟活動及樓市表現仍未完全恢復。事實上，第二季錄得的成交增長並未足以彌補第一季度的跌幅，導致二零二二年上半年整體的住宅物業成交量仍較二零二一年同期顯著下跌。

第五波疫情肆虐 經營環境艱鉅

二零二二年上半年，第五波疫情嚴重，集團面臨前所未有的挑戰。本港樓市受到第五波疫情的強烈衝擊，二零二二年上半年交投大幅下挫，儘管集團保持市場佔有率，仍然無法避免虧損。

第五波疫情是自香港爆發新冠病毒以來最為嚴峻，惟業主於第五波疫情期間的減租幅度卻遠不如疫情初期。

多方面對挑戰 市場地位鞏固 持續線上發展

有賴於資訊科技系統升級以及銷售管理團隊架構優化，集團的業務營運即使在疫情高峯時，並未受到太大的影響。儘管市場環境極具挑戰性，集團的銷售團隊仍能進一步鞏固於本港多個地區的市場地位，並於啟德、大埔、屯門、沙田、荃灣、東涌、和深井等策略性地區提升二手市場佔有率。另一方面，隨著政府早前公佈《北部都會區發展策略》，新界北將受惠於多項基建發展，料將成為高增長地區。區內物業需求亦將持續增加。實際上，位於錦上路站上蓋的物業項目「柏瓏」更成為今年上半年最暢銷的項目之一。集團於期內積極加強新界北團隊的銷售管理，並成功鞏固該區的領先地位。

集團中國內地業務方面，中國內房市場接連出現債務違約事件，加上疫情持續反覆，經營環境變得相當困難。集團在重重挑戰下，把握機會重整中國內地業務團隊的人事佈陣，提升營運效率，現時集團於重慶的業務已由全新的管理團隊營運。

在線上業務發展方面，集團是大中華區首家地產代理成為 Matterport, Inc. 的策略性合作夥伴，並引進「數碼孿生」(Digital Twin) 技術，為集團的客戶提供更優越的虛擬 3D 睇樓體驗，達致「零接觸睇樓」。期內，集團的 VR (虛擬實景) 影片數目按年激增近 1.7 倍及樓盤影片的數目亦升近 1.4 倍。縱使樓市氣氛低落，有賴 VR 技術的廣泛使用，加上拍攝樓盤影片的技術不斷改進，集團旗下的數碼平台瀏覽量日益增加，二零二二年上半年美聯官方網站的瀏覽量錄近 1 億人次，線上平台的流量及市場份額齊升。

前景

短期本地經濟前景難樂觀 宏觀市場充滿變數

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。政府八月初宣布自八月十二日起從海外地區或台灣抵港人士由原先規定的七天強制檢疫期改為以「3+4」模式進行檢疫。此舉大大增加訪港旅客彈性以及減低開支負擔，相信港府是為了配合於十一月時容許旅客有條件地免檢疫入境。政府同時積極準備於十一月舉行「國際金融領袖投資峯會」，並邀請多家國際金融機構派員參會，此舉相信可進一步鞏固本港國際金融中心的地位。

中國內地方面，疫情之初期內地經濟表現良好，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。

不過從宏觀經濟方面，地緣政治局勢緊張、通脹持續高企、消費者信心減弱、加息步伐不確定，以及量化緊縮造成全球流動性收緊，或會對全球和香港經濟造成負面影響。集團預料十一月前香港經濟仍難有大突破。

樓市基礎良好 唯前景不明朗

本港樓價持續高企，可謂冠絕全球，但本地住宅樓市未見泡沫跡象，全因政府於二零一零年至二零一九年期間推出多項「辣招」壓抑樓市需求，例如實施嚴格的按揭成數要求、增加印花稅等，故樓市是由財務狀況較為穩健的買家所主導。二零二一年，全面繳清按揭貸款的業主比例分別較十年前和二十年前高出 6% 及 17.6%，可見大部分業主均維持良好的財務狀況，有助舒緩市場下行的影響。

嚴格的按揭貸款要求不但為樓市奠定穩健的基礎，亦為政府預留放寬政策的空間。過去三年，政府已經先後兩次提高按揭保險計劃上限。根據最新的修訂，樓價介乎港幣一千萬元至港幣一千九百二十萬元之間的按揭貸款上限亦被提升，預計長期積壓的升級換樓需求將陸續釋放，但相信實際效果仍需時才開始顯現。樓市短期內仍受經濟環境差所壓抑。

事實上，即使二零二二年七、八月份部分樓盤如「Novo Land」及「One Innovale」銷情理想，但是對整體市況未有太大幫助。

創科發展帶動基建 物業需求有望增加

國家主席習近平於訪港期間參觀香港科學園顯示中央政府全力支持打造香港成為國際創新科技中心。預料新一屆政府將推出更多與創科產業相關的政策，同時亦會推出相應的人才入境計劃，吸引世界各地的科技專才來港工作，以加快創科發展步伐。在推動科研基建發展方面，政府早前表示已經預留多幅土地作創科發展，包括將於落馬洲河套地區建立港深創新及科技園，以及於流浮山興建地標性創科設施等。

《北部都會區發展策略》公佈後，發展商於該區推出的新物業項目料受市場追捧。位於錦上路站上蓋的全新發展項目「柏瓏」成為二零二二年上半年最暢銷項目之一，反映新界北的物業受買家歡迎。集團有信心當區的樓價上升趨勢將會延續。

經濟重回正軌 集團整裝待發

新一屆政府早前提出將全力聚焦於經濟發展。集團相信，若本地經濟能恢復至疫情前水平，將有助外界重拾對本港前景的信心，吸引更多外商投資。即使短期內中港兩地未能恢復通關，部份於香港有業務或家庭聯繫的內地人亦會回港。集團亦相信中港進一步融合以及基建配套的不斷改善將會重塑本港樓市。為此，集團近年積極推行多項策略性措施，進一步優化分行網絡以及人事佈局，為香港經濟全面復甦做好準備。

隨著新一屆政府上任，集團預料本港基建項目的發展步伐將會進一步加快，尤其是與《北部都會區發展策略》相關的發展項目。現時集團在啟德和新界北等全新熱門地區的銷售業務持續有進展，未來將繼續於該些地區投放資源，以把握潛在商機。與此同時，集團將繼續升級旗下的線上平台，透過大數據分析客戶喜好，為客戶提供最切合需要的樓盤資訊。集團將不斷改良線上服務，積極研發新功能，以吸引更多客戶瀏覽旗下的線上平台。

最後，在人力資源方面，集團與其他具規模的香港公司一樣受到移民潮影響，出現人才流失的情況。儘管二零二二年第二季度樓市表現較之前活躍，但是本港的持牌地產代理數目於第二季度按季減少1.24%。集團將積極部署招聘計劃，以招攬行業內外的人才。早前，集團與香港中文大學合辦管理課程，務求培育更多擁有管理潛質的骨幹，為集團的持續發展提供更多新血。集團亦會繼續加強培訓表現理想的中層管理人員，以鞏固集團的人才儲備。

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。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣 1,734,080,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 1,505,527,000 元）。

於二零二二年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣 1,169,240,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 687,000,000 元），及其償還期表列如下：

	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
一年以內償還	<u>1,169,240</u>	<u>687,000</u>

於二零二二年六月三十日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（於二零二一年十二月三十一日：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 122.1%（於二零二一年十二月三十一日：57.9%），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 1.0（於二零二一年十二月三十一日：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-24.22%（截至二零二一年六月三十日止六個月：13.94%），乃按本集團期內（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二二年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 1,562,560,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 2,044,800,000 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。

於二零二二年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 55,698,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 56,251,000 元）及港幣 44,390,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 45,390,000 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 2,634,176,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 3,303,221,000 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。

¹ 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

於二零二二年六月三十日，本公司已簽立港幣2,823,800,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣3,123,800,000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。於二零二二年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣1,223,720,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣735,429,000元）。

僱員資料

於二零二二年六月三十日，本集團聘用 6,788 名全職僱員（於二零二一年十二月三十一日：6,823 名），其中 5,723 名為營業代理、621 名為辦公室後勤員工及 444 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，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聯交所證券上市規則（「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）及本公司網站（www.midland.com.hk）。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。

鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工在嚴峻的時期仍然努力不懈，並藉此機會感激各位股東及客戶對集團的一直以來的支持，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，二零二二年八月三十日

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。