

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。



截至二零二三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」）截至二零二三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） 截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3	2,353,952	1,715,163
其他收入，淨額	4	1,106	8,479
回贈	3	(764,643)	(417,213)
員工成本		(1,111,366)	(1,020,514)
廣告及宣傳開支		(51,659)	(60,914)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(14,287)	(18,099)
使用權資產攤銷		(241,688)	(302,026)
物業及設備折舊		(25,302)	(25,613)
金融資產淨（減值虧損）／減值回撥		(2,062)	2,603
其他經營成本	5	(84,888)	(128,693)
經營溢利／（虧損）		59,163	(246,827)
銀行利息收入		195	143
銀行借款、透支及其他借款利息		(6,995)	(3,816)
租賃負債利息		(7,699)	(9,190)
應佔合營企業業績		7,542	7,949
除稅前溢利／（虧損）		52,206	(251,741)
稅項	6	(13,147)	19,761
權益持有人應佔期內之溢利／（虧損）		39,059	(231,980)
		港仙	港仙
每股盈利／（虧損）	8		
基本		5.45	(32.35)
攤薄		5.45	(32.35)

簡明綜合全面收入報表（未經審核）
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
權益持有人應佔期內之溢利／（虧損）	39,059	(231,980)
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	(11)	(269)
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	10,490	3,675
期內其他全面收入（扣除稅項）	10,479	3,406
權益持有人應佔期內之全面收入／（虧損）總額（扣除稅項）	49,538	(228,574)

簡明綜合資產負債表（未經審核）
於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		133,041	154,632
使用權資產		331,223	496,144
投資物業		36,322	50,718
於合營企業之權益		21,872	14,330
按公平值計入其他全面收入之金融資產		664	988
按公平值計入損益之金融資產		10,110	10,110
遞延稅項資產		64,022	72,846
應收貸款	9	2,352	2,970
		<u>599,606</u>	<u>802,738</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	2,969,477	2,551,317
可收回稅項		311	121
應收貸款	9	16,266	16,712
現金及現金等價物		449,582	450,666
持作出售資產		-	3,862
		<u>3,435,636</u>	<u>3,022,678</u>
		<u><u>4,035,242</u></u>	<u><u>3,825,416</u></u>
總資產			

簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）
於二零二三年六月三十日

	<i>附註</i>	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 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		439,842	390,304
權益總額		733,786	684,248
非流動負債			
其他應付款及應付費用		41,302	44,088
借款		-	173,636
遞延稅項負債		8,479	9,203
租賃負債		86,132	144,669
		135,913	371,596
流動負債			
應付賬款及其他應付款	<i>11</i>	2,686,923	2,316,819
借款		200,927	54,600
租賃負債		273,142	395,356
應付稅項		4,551	2,797
		3,165,543	2,769,572
總負債		3,301,456	3,141,168
權益及負債總額		4,035,242	3,825,416

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二零二三年八月三十日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零二三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二零二二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二零二二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二零二三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，與截至二零二二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) 於二零二三年生效之新訂及已修訂準則

採納新訂及已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已修訂準則及詮釋，並預期採納該等已修訂準則及詮釋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

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	2,346,819	1,705,627
— 移民顧問服務	2,694	5,185
— 網上廣告	275	108
— 其他服務	2,180	1,900
	<u>2,351,968</u>	<u>1,712,820</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,096	1,249
— 應收貸款利息收入	888	1,094
	<u>1,984</u>	<u>2,343</u>
總收益	<u><u>2,353,952</u></u>	<u><u>1,715,163</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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業代理業務收益	2,346,819	1,705,627
回贈（附註）	(764,643)	(417,213)
收益減回贈	<u>1,582,176</u>	<u>1,288,414</u>
分部經營成本及收入淨額	<u>(1,537,882)</u>	<u>(1,528,306)</u>
物業代理業務分部業績（如下）	<u><u>44,294</u></u>	<u><u>(239,892)</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）

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之分部資料如下：

	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	2,321,629	25,190	2,346,819	7,133	2,353,952
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
	2,321,629	25,190	2,346,819	7,133	2,353,952
收益回贈	(756,780)	(7,863)	(764,643)	-	(764,643)
收益減回贈	1,564,849	17,327	1,582,176	7,133	1,589,309
分部業績	49,111	(4,817)	44,294	34,393	78,687
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)	-	(2,062)
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)
出售物業及設備之淨（虧損）／收益	(1,344)	(88)	(1,432)	29,977	28,545
增添至物業及設備	11,376	111	11,487	293	11,780

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）

	截至二零二二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	1,692,862	12,765	1,705,627	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	1,705,627	9,536	1,715,163
收益確認時間					
— 在某個時間點	1,692,862	12,765	1,705,627	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	1,705,627	9,536	1,715,163
收益	1,692,862	12,765	1,705,627	9,536	1,715,163
回贈	(414,572)	(2,641)	(417,213)	-	(417,213)
收益減回贈	1,278,290	10,124	1,288,414	9,536	1,297,950
分部業績	(232,993)	(6,899)	(239,892)	5,916	(233,976)
使用權資產攤銷	(301,441)	(585)	(302,026)	-	(302,026)
物業及設備折舊	(24,690)	(320)	(25,010)	(369)	(25,379)
金融資產淨減值回撥／ （減值虧損）	2,400	255	2,655	(52)	2,603
應佔合營企業業績	-	-	-	7,949	7,949
投資物業之公平值淨 虧損	-	-	-	(1,916)	(1,916)
使用權資產減值虧損， 扣除回撥	(1,402)	(251)	(1,653)	-	(1,653)
物業及設備減值虧損	(1,441)	(305)	(1,746)	-	(1,746)
出售物業及設備之淨 虧損	(60)	(4)	(64)	-	(64)
增添至物業及設備	30,220	811	31,031	12	31,043

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、政府補助、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／（虧損）之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
呈報分部之分部業績	78,687	(233,976)
企業開支	(19,681)	(22,060)
政府補助	-	7,968
銀行利息收入	195	143
銀行借款、透支及其他借款利息	(6,995)	(3,816)
簡明綜合收益表之除稅前溢利／（虧損）	<u>52,206</u>	<u>(251,741)</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：

	於二零二三年六月三十日				
	物業代理業務			其他 港幣千元	合計 港幣千元
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			
分部資產	<u>3,580,635</u>	<u>19,061</u>	<u>3,599,696</u>	<u>90,503</u>	<u>3,690,199</u>
分部資產包括：					
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,872</u>	<u>21,872</u>
分部負債	<u>3,038,229</u>	<u>30,718</u>	<u>3,068,947</u>	<u>17,990</u>	<u>3,086,937</u>

3 收益及分部資料（續）

	於二零二二年十二月三十一日				合計 港幣千元
	物業代理業務		小計 港幣千元	其他 港幣千元	
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元			
分部資產	3,177,458	17,604	3,195,062	104,645	3,299,707
分部資產包括：					
於合營企業之權益	-	-	-	14,330	14,330
分部負債	2,849,114	29,310	2,878,424	16,956	2,895,380

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	3,690,199	3,299,707
企業資產	270,247	441,765
遞延稅項資產	64,022	72,846
按公平值計入損益之金融資產	10,110	10,110
按公平值計入其他全面收入之金融資產	664	988
簡明綜合資產負債表之總資產	4,035,242	3,825,416

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	3,086,937	2,895,380
企業負債	206,040	236,585
遞延稅項負債	8,479	9,203
簡明綜合資產負債表之總負債	3,301,456	3,141,168

3 收益及分部資料（續）

地區資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	2,194,491	1,567,583
中國內地	159,461	147,580
	<u>2,353,952</u>	<u>1,715,163</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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業之公平值淨虧損	(1,801)	(1,916)
政府補助	-	7,968
其他	2,907	2,427
	<u>1,106</u>	<u>8,479</u>

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	
	二零二三年	二零二二年
	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	97	75
— 並無產生租金收入	21	21
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	54,970	64,373
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	23,815	25,310
法律及專業費用	7,724	4,627
員工招聘、培訓及福利	3,795	4,941
保險費用	7,271	9,094
銀行費用	7,722	7,414
使用權資產減值虧損，扣除回撥（附註 (ii)）	8,920	1,653
物業及設備減值虧損（附註 (ii)）	2,609	1,746
出售物業及設備之淨（收益）／虧損	(28,545)	64
匯兌（收益）／虧損淨額	(215)	384
核數師酬金		
— 審核服務	1,178	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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	4,982	4,960
海外	65	-
遞延稅項	8,100	(24,721)
	<u>13,147</u>	<u>(19,761)</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（截至二零二二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。該附屬公司二零二二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

董事會不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

8 每股盈利／（虧損）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之權益持有人應佔之溢利／（虧損）	<u>39,059</u>	<u>(231,980)</u>
計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）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／（虧損）（港仙）	<u>5.45</u>	<u>(32.35)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>5.45</u>	<u>(32.35)</u>

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

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）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：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
	一年以內	16,266
一年以上但少於兩年	2,073	310
兩年以上但少於三年	279	2,660
	<u>18,618</u>	<u>19,682</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：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	2,586,857	2,129,083
逾期少於 30 日	38,833	40,906
逾期 31 至 60 日	26,026	17,377
逾期 61 至 90 日	6,352	15,759
逾期超過 90 日	55,575	73,826
	<u>2,713,643</u>	<u>2,276,951</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 288,176,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 247,949,000 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二十三億五千四百萬元，較二零二二年同期增加37%，及權益持有人應佔溢利約港幣三千九百萬元（截至二零二二年六月三十日止六個月權益持有人應佔虧損：約港幣二億三千二百萬元）。

本集團業績轉虧為盈，除其他因素外，主要基於：

1. 本集團旗下「美聯物業」及「香港置業」，於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得經營溢利，而二零二二年同期則錄得經營虧損。此等改善乃由於 (i) 集團於香港之市場佔有率上升；及 (ii) 成功抓緊香港住宅物業市場之反彈；及
2. 集團致力於香港及中國內地精簡業務之同時亦能維持本地前線之競爭力。

經濟尚未完全恢復

自二零二二年底防疫措施撤銷以來，二零二三年上半年香港經濟轉好。當中尤以零售業最受益於通關措施，帶動二零二三年上半年零售業銷售額增長 21%。然而，與疫情前二零一九年同期相比仍下跌 15%。事實上，全面復常之路波折滿途，遊客人數、股票交易量、新股上市數量及商業信心水平仍遠低於各自的高峰水平。

與二零二二年同期相比，二零二三年上半年本地整體住宅物業註冊金額及註冊量分別增長6%和11%。

第二季起後勁不繼

本港樓市年初開局表現暢旺，二零二三年首季量價齊升。本地經濟恢復正常、中港兩地通關，以及細價物業交易從價印花稅下調等主要因素帶動交投增長。值得注意的是，豪宅市場亦有所反彈。根據集團研究團隊，今年首三個月逾港幣五千萬元的一手物業成交高達 101 宗，較二零二二年同期飆升 304%。同時內地買家佔住宅成交達 13%，創 11 年以來季度新高。惟自今年四月起本地物業市場明顯失去動力，二零二三年第二季度的住宅物業註冊量持續下降。本集團認為，市場放緩主要因為(1)需求於首季已被吸納，(2)利率持續上升，以及(3)內地經濟復甦未達預期。然而，市場放緩步伐不一，新盤市場明顯是市場亮點。按季度計算，二零二三年第二季一手住宅物業註冊量增加 26.8%。發展商新盤開價貼市，銷情理想，但此舉卻損害二手住宅市場。

樓價持續回軟

去年，一手住宅物業銷售數量降至九年以來低位。發展商紛紛加快推出新盤追落後是可以理解的。由於二零二三年首季樓市需求已被吸納，故發展商於第二季需減價促銷，繼而影響第二季的二手住宅物業成交按季下跌 24.2%。樓價在二零二三年首三個月上漲 5.9%後，四月至六月期間樓價下跌 0.4%，明顯可見個人業主的強勁財政實力有助穩定樓價。

營運效率有所提升

二零二三年上半年，香港的經濟復甦未算強勁。如非集團自二零二二年下半年推行一系列精簡措施，僅憑住宅交易金額的溫和增長無法令本集團扭虧為盈。全賴集團謹慎及靈巧地推行優化工程，本地前線實力並未受影響。

二零二三年上半年，集團的本地住宅市場佔有率有所提升，尤其於一手住宅市場成績大有改善。同時集團於豪宅市場的地位亦進一步加強。中期期間內，集團之旗艦業務「美聯物業」及另一專注於本地住宅物業市場的品牌「香港置業」均錄得盈利。然而，營商環境仍具挑戰。儘管內地經濟已經全面復甦，惟其房地產市場仍受信心不足、失業率高企及「爛尾樓」等一系列問題困擾。

近年來，集團致力控制租金開支。在零售業復甦未如理想的情況下，集團持續與業主商討租金寬減並取得正面的成果。儘管二零二三年上半年樓市溫和復甦，但集團仍需於中期期間內關閉部分分行。

前景

復甦之路崎嶇滿途

香港經濟全面復甦之路一波三折。首先，地緣政治風險引致對中國股市不斷出現負面情緒，影響香港作為國際金融中心的地位。與此同時，缺乏大型跨國公司於香港擴張。雖然市場對加息的憂慮一度紓緩，香港銀行同業拆息率（HIBOR）在今年首幾個月亦曾徘徊在 3% 左右，然而美國勞動市場保持頑強狀態，令抗通脹形勢變得複雜。現時有效按揭利率較加息前高出約 200 個基點。按揭還款金額的上升，無疑削弱了政府於二零二三年二月作出印花稅寬減措施的效果。香港金融管理局於二零二三年七月初宣佈新一輪放寬措施，提高價值港幣一千五百萬元或以下的自住物業最高按揭成數至 70%，而價值港幣一千五百萬元至三千萬元的自住物業，最高按揭成數由 50% 提高至 60%，惟按揭息口上升影響購買力，以致市場反應平淡。

潛在市場轉機

雖然今年上半年內地旅客人數遠低於高峰水平，但反過來看，則代表市場有很大的反彈空間。內地旅客的消費模式明顯有所轉變，零售等行業或需更長時間才能回復鼎盛時期。儘管如此，有部分行業脫穎而出，香港人壽保險公司於二零二三年第一季，來自內地旅客的新業務保費較二零二二年同期飆升 2,686%。

至於利率展望，美國六月及七月通脹報告讓人大鬆一口氣，報告顯示二零二三年六月及七月的消費物價指數同比分別溫和上升 3% 及 3.2%，較去年同期同比的 9% 及 8.5% 大幅放緩。如果降息時間早於預期，本地買家的購買力將得以改善，上述寬鬆政策如寬減印花稅和增加按揭成數等措施亦將開始發揮功效。

二零二三年第二季中國內地的本地生產總值較二零二二年同期增長 6.3%。由於當時上海和其他中國內地城市均受封城影響，鑑於同比基數甚低，故早前外界曾一度期望第二季經濟的同比增速會更為強勁。事實上，二零二三年第二季度經濟對比第一季度的增長僅為 0.8%。中央政府已經推出了一些刺激措施，如降低貸款利率。如有進一步振興內地經濟措施，香港樓市亦會受惠。

新增需求 租金升幅跑贏樓價

根據政府統計處，二零二三年年中的香港人口的臨時數字為 7,498,100 人，與二零二二年年中人口 7,346,100 人比較，增加 152,000 人，或升幅為 2.1%。而一些內地及海外人才透過各項計劃移入及將移入香港，本地人口數字將持續上升。香港政府於二零二二年十二月推出的新政策措施「高端人才通行證計劃」取得豐厚成果。截至二零二三年六月底，計劃共接獲超過三萬六千宗申請，當中約二萬六千宗獲批。與此同時，其他人才入境計劃如優秀人才入境計劃及就業掛鈎計劃亦獲放寬。去年，政府訂立每年通過各項人才計劃引進至少三萬五千人的目標。在二零二三年首六個月共接獲超過十萬份申請，其中約六萬一千宗獲批。今年下半年，部分新工作簽證持有人將攜同其家屬來港，料可為本港住宅物業創造全新需求。在短期內，租賃市場將受益最大，近月租金表現已跑贏樓價。但是長遠而言，計劃於香港定居的新來港人士隨後或會考慮購買住宅物業，並支付對外國買家徵收的 30%印花稅。合資格的來港人才在成為香港永久居民後可申請退還外國及本地買家所付的差額。儘管如此，集團仍然建議政府免除工作簽證持有人的高額徵稅，以鼓勵他們置業而非租樓。成功招攬人才不等於成功留住人才，顯然，於香港置業更能增強他們的歸屬感。若政府不推出任何政策，樓市將持續放慢。我們會努力爭取更大市場佔有率。

香港遍佈機會，集團有信心香港始終能夠培育出新的經濟增長引擎。集團相信，透過實施戰略性政策，這座城市能夠有效利用其獨特的國際屬性。藉著專注於醫療保健、醫學美容、法律、會計和教育等服務領域的持續發展，有可能為香港開啟一個充滿機遇的新時代。

把握市場趨勢

ChatGPT 風靡全球，大眾廣泛討論它如何改變世界。隨著人工智能日益普及，集團已著力迎接新科技，並將人工智能工具融入我們的線上平台，從而提升客戶服務質素以及用家體驗。自二零二二年年中起，「美聯筭盤 APP」已經晉身全行最多活躍用戶的手機應用程式，於二零二三年上半年，每月平均活躍用戶數量較主要對手高出近一倍。於二零二三年上半年，我們的線上平台勇奪六個獎項，包括取得一項亞洲地區獎項的歷史性成就。而我們的手機應用程式及網站自二零二零年升級以來，已獲得三十二項殊榮。此外，集團持續在科技知識及技能方面裝備銷售團隊，並為我們的員工舉辦人工智能應用的特別培訓課程，部分成員正運用各項新技術拍攝「睇樓短片」。

集團樂見本港政府推行的各項吸納人才計劃取得成果。作為一間扎根香港的企業，集團將全力以赴為香港吸納及挽留人才，例如善用集團的全方位平台為新來港人士提供工作簽證申請和續簽、學校申請以及搵樓等服務。在七月下旬，香港特區政府推出一站式人才服務平台專用網站「香港人才服務窗口」。集團憑藉優質的服務，獲政府選為房屋、教育及綜合移居服務範疇的合作夥伴。

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。

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣 449,582,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 450,666,000 元）。

於二零二三年六月三十日，本集團之計息借款為港幣 200,927,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 228,236,000 元），及其償還期表列如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 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）	33,400	54,600
一年以內償還之關聯方貸款	167,527	-
一年後但兩年以內償還之關聯方貸款	-	173,636
	<u>200,927</u>	<u>228,236</u>

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。該等貸款並無以本集團任何資產作抵押及將於二零二四年四月到期。

於二零二三年六月三十日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（於二零二二年十二月三十一日：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 27.4%（於二零二二年十二月三十一日：33.4%），總資產負債比率乃按借款總額相對權益總額之基準計算。流動資金比率為 1.1（於二零二二年十二月三十一日：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 5.32%（截至二零二二年六月三十日止六個月：-24.22%），乃按本集團期內溢利／（虧損）相對權益總額的比率計算。

於二零二三年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 2,598,400,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 2,577,200,000 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。

於二零二三年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持港幣 38,477,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 38,709,000 元）之若干土地及樓宇作抵押。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 2,630,409,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 2,196,892,000 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及人民幣列值。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。

¹ 當現金及銀行存款金額多於借款總額時，淨借款為零。

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二三年六月三十日，應收未償還貸款為港幣 18,618,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 19,682,000 元），此為貸款予僱員及授予香港客戶的物業按揭貸款。未償還貸款餘額有 23 宗（於二零二二年十二月三十一日：26 宗），當中涉及不同借款人。在未償還的貸款中，港幣 16,100,000 元為物業按揭貸款（約佔整體未償還貸款組合的 86%），以非住宅物業的第一按揭作抵押，平均貸款與價值比率約為 60%。最大筆之應收未償還貸款為港幣 10,000,000 元（約佔整體未償還貸款組合的 54%），以非住宅物業的第一按揭作抵押，貸款與價值比率為 54%。於期內並無貸款減值虧損。

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。

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。信用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。

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

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

於二零二三年六月三十日，本集團聘用 5,362 名全職僱員（於二零二二年十二月三十一日：5,705 名），其中 4,606 名為營業代理、451 名為辦公室後勤員工及 305 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（截至二零二二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。

刊發二零二三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)。本公司之二零二三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

二零二三年是美聯物業成立五十周年。經歷半世紀的發展，集團成功建立一個全方位銷售平台。值集團半個世紀的里程碑之際，本人謹此向所有為集團持續發展及成功作出貢獻的員工作出衷心致謝，以及答謝多年以來堅定支持集團的各位股東及客戶。

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，二零二三年八月三十日

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。