

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」）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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3(a)	4,082,694	3,115,143
其他收入，淨額	4	5,264	13,598
回贈		(1,432,983)	(759,466)
員工成本		(1,867,059)	(1,872,619)
廣告及宣傳開支		(103,107)	(117,043)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(33,388)	(44,310)
使用權資產攤銷		(430,413)	(597,709)
物業及設備折舊		(46,195)	(53,467)
金融資產淨（減值虧損）／減值回撥		(9,250)	5,611
其他經營成本	5	(183,466)	(262,313)
經營虧損		(17,903)	(572,575)
銀行利息收入		3,835	176
銀行借款、透支及其他借款利息		(12,988)	(14,355)
租賃負債利息		(15,993)	(18,997)
應佔合營企業業績		13,840	16,950
除稅前虧損		(29,209)	(588,801)
稅項	6	(12,707)	54,830
權益持有人應佔本年度之虧損		(41,916)	(533,971)
		港仙	港仙
每股虧損	8		
基本		(5.85)	(74.46)
攤薄		(5.85)	(74.46)

綜合全面收入報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
權益持有人應佔本年度之虧損	(41,916)	(533,971)
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	(7)	(175)
重新計量離職後福利責任	1,026	26,386
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	13,840	5,812
年度其他全面收入（扣除稅項）	14,859	32,023
權益持有人應佔本年度之全面虧損總額（扣除稅項）	(27,057)	(501,948)

綜合資產負債表
於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		119,990	154,632
使用權資產		263,342	496,144
投資物業		30,284	50,718
於合營企業之權益		11,670	14,330
按公平值計入其他全面收入之金融資產		668	988
遞延稅項資產		69,749	72,846
應收貸款	9	989	2,970
其他非流動資產		10,110	10,110
		<u>506,802</u>	<u>802,738</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	2,529,671	2,551,317
可收回稅項		383	121
應收貸款	9	184	16,712
現金及現金等價物		532,147	450,666
持作出售資產		-	3,862
		<u>3,062,385</u>	<u>3,022,678</u>
總資產		<u><u>3,569,187</u></u>	<u><u>3,825,416</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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		363,247	390,304
權益總額		657,191	684,248
非流動負債			
其他應付款及應付費用		41,966	44,088
借款		-	173,636
遞延稅項負債		8,241	9,203
租賃負債		65,001	144,669
		115,208	371,596
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	2,400,700	2,316,819
借款		169,890	54,600
租賃負債		221,948	395,356
應付稅項		4,250	2,797
		2,796,788	2,769,572
總負債		2,911,996	3,141,168
權益及負債總額		3,569,187	3,825,416

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，本經審核綜合全年業績以港幣列值。

本經審核綜合全年業績已於二零二四年三月二十六日獲董事會批准。

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(i)公平值列賬之投資物業重估及按公平值計入其他全面收入之金融資產；及(ii)持作出售資產之賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬作出修訂。

(a) 於二零二三年生效之新訂及修訂準則

採納新訂及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修訂準則及詮釋，並預期採納該等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

(a) 收益

	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	4,063,351	3,095,311
— 移民顧問服務	10,739	9,198
— 網上廣告	1,358	1,466
— 其他服務	4,236	4,671
	<u>4,079,684</u>	<u>3,110,646</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,810	2,426
— 應收貸款利息收入	1,200	2,071
	<u>1,810</u>	<u>2,071</u>
總收益	<u>4,082,694</u>	<u>3,115,143</u>

物業代理業務收益及業績進一步分析如下：

	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	4,063,351	3,095,311
回贈（附註）	(1,432,983)	(759,466)
收益減回贈	2,630,368	2,335,845
分部經營成本及收入淨額	(2,660,261)	(2,891,872)
物業代理業務分部業績（如下）	<u>(29,893)</u>	<u>(556,027)</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。

(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）

	截至二零二三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	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	4,022,117	41,234	4,063,351	26,260	4,089,611
分部間收益	-	-	-	(6,917)	(6,917)
來自外部客戶收益	4,022,117	41,234	4,063,351	19,343	4,082,694
收益確認時間					
— 在某個時間點	4,022,117	41,234	4,063,351	4,236	4,067,587
— 隨著時間的推移	-	-	-	12,097	12,097
租金收入	-	-	-	1,810	1,810
應收貸款利息收入	-	-	-	1,200	1,200
	4,022,117	41,234	4,063,351	19,343	4,082,694
收益	4,022,117	41,234	4,063,351	19,343	4,082,694
回贈	(1,420,295)	(12,688)	(1,432,983)	-	(1,432,983)
收益減回贈	2,601,822	28,546	2,630,368	19,343	2,649,711
分部業績	(20,310)	(9,583)	(29,893)	43,572	13,679
使用權資產攤銷	(429,016)	(1,360)	(430,376)	(37)	(430,413)
物業及設備折舊	(44,123)	(1,032)	(45,155)	(575)	(45,730)
金融資產淨減值虧損	(8,478)	(772)	(9,250)	-	(9,250)
應佔合營企業業績	-	-	-	13,840	13,840
投資物業之公平值淨虧損	-	-	-	(2,456)	(2,456)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(7,824)	(2,019)	(9,843)	-	(9,843)
物業及設備減值虧損	(2,244)	(476)	(2,720)	-	(2,720)
出售物業及設備之淨（虧損）／收益	(2,209)	(242)	(2,451)	19,465	17,014
出售持作出售資產之收益	-	-	-	10,512	10,512
增添至物業及設備	19,982	112	20,094	295	20,389

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)

	截至二零二二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	小計 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	3,060,654	34,657	3,095,311	27,500	3,122,811
分部間收益	-	-	-	(7,668)	(7,668)
來自外部客戶收益	<u>3,060,654</u>	<u>34,657</u>	<u>3,095,311</u>	<u>19,832</u>	<u>3,115,143</u>
收益確認時間					
— 在某個時間點	3,060,654	34,657	3,095,311	4,671	3,099,982
— 隨著時間的推移	-	-	-	10,664	10,664
租金收入	-	-	-	2,426	2,426
應收貸款利息收入	-	-	-	2,071	2,071
	<u>3,060,654</u>	<u>34,657</u>	<u>3,095,311</u>	<u>19,832</u>	<u>3,115,143</u>
收益	3,060,654	34,657	3,095,311	19,832	3,115,143
回贈	(751,102)	(8,364)	(759,466)	-	(759,466)
收益減回贈	<u>2,309,552</u>	<u>26,293</u>	<u>2,335,845</u>	<u>19,832</u>	<u>2,355,677</u>
分部業績	<u>(539,755)</u>	<u>(16,272)</u>	<u>(556,027)</u>	<u>9,636</u>	<u>(546,391)</u>
使用權資產攤銷	(595,351)	(2,358)	(597,709)	-	(597,709)
物業及設備折舊	(51,021)	(1,243)	(52,264)	(738)	(53,002)
金融資產淨減值回撥／ (減值虧損)	3,489	2,174	5,663	(52)	5,611
應佔合營企業業績	-	-	-	16,950	16,950
投資物業之公平值淨 虧損	-	-	-	(8,755)	(8,755)
使用權資產減值虧損， 扣除回撥	(18,554)	(1,634)	(20,188)	-	(20,188)
物業及設備減值虧損	(3,807)	(618)	(4,425)	-	(4,425)
出售物業及設備之淨 虧損	(1,402)	(147)	(1,549)	-	(1,549)
增添至物業及設備	<u>55,591</u>	<u>1,735</u>	<u>57,326</u>	<u>19</u>	<u>57,345</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)

(b) 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綜合收益表之計算方式一致。

分部業績與除稅前虧損之對賬如下：

	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	13,679	(546,391)
企業開支	(33,735)	(40,183)
政府補助	-	11,952
銀行利息收入	3,835	176
銀行借款、透支及其他借款利息	(12,988)	(14,355)
綜合收益表之除稅前虧損	<u>(29,209)</u>	<u>(588,801)</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	<u>2,983,489</u>	<u>14,497</u>	<u>2,997,986</u>	<u>56,162</u>	<u>3,054,148</u>
分部資產包括： 於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,670</u>	<u>11,670</u>
分部負債	<u>2,688,055</u>	<u>23,141</u>	<u>2,711,196</u>	<u>13,716</u>	<u>2,724,912</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零二二年十二月三十一日				
	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	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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部資產	3,054,148	3,299,707
企業資產	434,512	441,765
遞延稅項資產	69,749	72,846
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	668	988
綜合資產負債表之總資產	3,569,187	3,825,416

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部負債	2,724,912	2,895,380
企業負債	178,843	236,585
遞延稅項負債	8,241	9,203
綜合資產負債表之總負債	2,911,996	3,141,168

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	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	3,786,954	2,824,672
中國內地	295,740	290,471
	<u>4,082,694</u>	<u>3,115,143</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	(2,456)	(8,755)
政府補助	-	11,952
特許費收入	1,325	1,380
其他	6,395	9,021
	<u>5,264</u>	<u>13,598</u>

截至二零二二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 11,952,000 元（二零二三年：無）。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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	183	142
— 並無產生租金收入	31	56
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	98,451	126,060
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	44,056	51,452
法律及專業費用	18,550	11,094
員工招聘、培訓及福利	7,196	7,621
保險費用	10,170	19,676
銀行費用	13,281	11,058
使用權資產減值虧損，扣除回撥（附註 (ii)）	9,843	20,188
物業及設備減值虧損（附註 (ii)）	2,720	4,425
出售物業及設備之淨（收益）／虧損	(17,014)	1,549
出售持作出售資產之收益	(10,512)	-
匯兌虧損淨額	3,046	743
捐款	724	905
核數師酬金		
— 審核服務	1,900	2,357
— 中期業績審閱	573	573

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) 本集團視每個地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 稅項

	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	10,507	5,943
海外	65	87
遞延稅項	2,135	(60,860)
	<u>12,707</u>	<u>(54,830)</u>

除本公司一間附屬公司符合兩級制利得稅稅率資格外，香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利以稅率 16.5% 計算（二零二二年：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

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二二年：無）。

8 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	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虧損之權益持有人應佔之虧損	<u>(41,916)</u>	<u>(533,971)</u>
計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數目（千股）	<u>717,086</u>	<u>717,086</u>
每股基本虧損（港仙）	<u>(5.85)</u>	<u>(74.46)</u>
每股攤薄虧損（港仙）	<u>(5.85)</u>	<u>(74.46)</u>

每股基本虧損按本公司權益持有人應佔虧損除年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄虧損調整了用於確定每股基本虧損的數字，以計入假設行使本公司購股權後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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年以內	184	16,712
一年以上但少於兩年	582	310
兩年以上但少於三年	27	2,660
三年以上	380	-
	<u>1,173</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期（未逾期）	2,187,987	2,129,083
逾期少於 30 日	25,911	40,906
逾期 31 至 60 日	28,647	17,377
逾期 61 至 90 日	5,360	15,759
逾期超過 90 日	57,173	73,826
	<u>2,305,078</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年結後 30 日內支付之相關應付佣金及回贈港幣 295,165,000 元（二零二二年：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

本集團宣佈截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣四十億八千三百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加 31%。相比截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔虧損約港幣五億三千四百萬元，截至二零二三年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔虧損大幅收窄至約港幣四千二百萬元。

根據土地註冊處之數據，二零二三年香港住宅物業之註冊買賣金額較二零二二年下跌 4.5%。然而，本集團仍能大幅收窄其虧損並增加其本地業務收入，此等改善主要基於：

- (1) 本集團於香港之穩定市場佔有率；及
- (2) 集團致力於精簡香港業務，同時亦能維持本地前線之競爭力。

因應中國內地業務之極為困難的營商環境，本集團已於二零二三年最後一季晉升新銷售管理團隊及推出一系列新措施（包括重新定位其業務模式及縮減內地之業務規模），並於二零二三年最後一季將其內地業務之虧損大幅收窄。

通關後樓市「小陽春」

二零二三年中港兩地恢復通關，本港樓市年初首數月開局表現暢旺，樓價亦隨之上揚。惟積累的需求被吸納後，因加息陰霾持續籠罩，及本地經濟復甦速度較預期慢，樓市開始放緩。事實上，市場原先憧憬二零二三年會有數次減息，惟美國卻四度加息。與此同時，不少潛在買家受到銀行高定期存款息率吸引，失去入市投資物業意欲。

此外，經濟前景亦不甚樂觀。縱使在面臨重重挑戰下，香港零售業於二零二三年上半年出現強勁反彈。惟通關後，大量香港人到海外進行「報復式旅遊」，甚至愈來愈多香港人選擇日常「北上」消費，對本地消費亦帶來衝擊。此外，疫情後內地旅客傾向低預算旅遊體驗而非購物，整體消費力亦已大不如前。

小陽春後樓價下挫

二零二三年初樓價所錄升幅迅速蒸發，受到發展商先求量的定價策略拖累，樓價在二零二三年下跌近 6%。二零二三年下半年，大部分新盤定價甚至低於區內二手住宅物業。

精簡成本及數碼革新

二零二三年，利率上升及其他宏觀經濟和地緣政治等不穩定因素為香港樓市發展帶來阻力。本集團專注於執行優化措施以提升營運和市場地位。

鑑於市場環境極差，二零二三年住宅物業成交金額下降約 4.5%，集團的業務面對重大挑戰。一方面，集團需要保持良好的服務品質和前線穩健的戰鬥力；另一方面，我們致力優化規模，實施降低成本的措施。

為應對困難，集團以戰略舉措實施成本控制。集團已縮減分行網絡規模，並透過磋商爭取有利的租賃條款，同時優化前線員工的人數。此等精簡措施使我們在保持優質客戶服務的同時實現重大的成本節省。更重要的是，由於我們審慎而精準地實施了精簡措施，集團的本地前線營運實力並未受到影響，二零二三年前線生產力反而有所增長，成績令人鼓舞。

集團一直以來重視線上平台，並視其為長期發展策略的重要部分。我們的線上平台一直廣受客戶歡迎，手機應用程式的活躍用戶數目超越所有同行。自二零一七年以來，美聯物業的網頁及手機應用程式一共獲得超過四十項殊榮，於行內名列前茅，彰顯集團線上平台的出色表現。在二零二三年，集團的線上平台更獲得國際殊榮，從過百家國際知名品牌中脫穎而出，榮獲營銷界的至高殊榮—「Mob-Ex Awards 2023」的品牌總冠軍獎項。

集團不斷推陳出新，強化線上平台的功能，皆因線上平台已成為客戶在置業搜尋旅程中不可或缺的一部份。儘管香港樓市在二零二三年的復甦比預期緩慢，但美聯物業的網站及手機應用程式內的查詢量較二零二二年增加超過 8%，可見客戶對物業的興趣持續，甚至日益增加。

加強管理

去年，集團採取加強企業的領導力和策略規劃的具體措施，包括調整董事會的組成以引入新的觀點和專業知識。董事的經驗為集團的企業管治、策略制定等多方面作出積極貢獻。在內地業務方面，集團已提拔新的銷售管理團隊，並任命新的行政總裁。新行政總裁過去數年於香港物業代理行業具備成功經驗，於優化營運、重組業務流程以及提升績效方面經驗豐富。彼獲任命前，曾擔任集團的中國內地業務顧問。在此期間積極革新求變，成績有目共睹，已充分具備領導集團內地業務的能力。

展望

撤辣後市場活動漸復甦

鑑於多重因素，本集團對樓市前景維持審慎樂觀的態度。從正面角度來看，樓市全面「撤辣」有利重啟換樓鏈，加快成交流轉。完全撤銷新住宅印花稅（NRSD）和買家印花稅（BSD）後，現時不論國籍，所有買家均繳付相同的印花稅率，即港幣一百元起至樓價的 4.25%。撤銷額外印花稅（SSD）更令業主可以靈活地在兩年內轉售其物業，並無需繳付額外的稅項。此外，香港金融管理局亦提高幾類型物業的按揭成數上限，同時按揭壓力測試亦已取消。因此，在財政預算案報告之後，市場活動轉趨活躍，一二手住宅物業的成交量均大幅上升。更加令人鼓舞的是新盤貨尾單位銷售反應熱烈。惟從負面角度來看，經濟前景不明朗、地緣政治局勢緊張，以及利率居高不下均影響市場信心。同時，金融業作為香港支柱產業也面臨困境。此外，港人北上內地城市消費的趨勢持續上升，導致留港消費下降。儘管如此，我們仍然應該對香港樓市的長遠潛力保持正面。香港仍擁有眾多優勢，能加以利用，定可創造更多經濟機遇。

租賃市場勢頭強勁

雖然二零二三年整體樓市表現欠佳，但仍有不少亮點。租賃市場表現強勁，二零二三年租金升幅超過7%。一般而言，買賣市場疲弱會導致租盤量上升，從而抑制租金升幅，故相信去年租金上升，乃是由於潛在住屋需求增強所致。

「搶人才」計劃反應熱烈是政府的成就之一。在二零二三年有超過十二萬名申請人通過各項人才計劃獲批來港。與此同時，移民離港人數或已見頂。例如，二零二三年首三季，英國政府向港人發放了30,700份英國國民（海外）護照簽證，按比例計算較之前兩年大幅減少。二零二三年遷入人口已較遷出為多，反映香港人口的下降趨勢可能已被扭轉。

部分新來港人士或會於現有租約完結後考慮購入物業。事實上，即使在撤銷徵收重稅之前，內地買家的住屋需求已經非常旺盛。二零二三年首九個月，內地買家或新來港人士購買的一二手住宅物業總值均有上升，而本地買家購買的住宅物業總值則有所下跌。本集團預計內地買家於二零二四年將繼續支撐市場。

宏觀經濟環境

經過各國央行於二零二二年及二零二三年大幅加息以壓抑通脹後，已有跡象顯示美國通脹或已見頂，美國聯邦儲備局亦暗示可能有減息空間。在二零二二年及二零二三年，在利率上升和全球經濟陰霾的背景下，香港樓市錄得大幅放緩。若美國聯邦儲備局決定在二零二四年內暫停加息週期，甚至減息以應對通脹放緩，將可減輕香港樓市的部分壓力。

美中兩國高級經濟官員近日頻繁接觸，顯示雙方均努力穩定營商環境並改善經濟關係。然而，美國總統大選來臨在即，或會帶來不穩定性因素，當中的競選言論可能會影響美中關係。

儘管面臨連串的挑戰，中國內地經濟仍保持增長的軌道。雖然二零二三年國內生產總值實現5.2%的增長，中央政府持續實施進一步的支援政策，以確保增長繼續保持穩定。中國人民銀行更已下調銀行存款準備金率，以釋放貸款流動性。預計內地今年會有更多刺激經濟措施出台，例如進一步削減準備金或增加財政支出，以抵消下行風險並加強經濟基礎。

如果美國聯邦儲備局在二零二四年減息，或將刺激香港樓市的買樓需求。美國和中國內地之間的持續接觸旨在控制地緣政治風險，若緊張局勢緩和，或能提升買家信心。與此同時，有跡象表明中國內地將繼續實施刺激措施以確保經濟穩定增長，亦應能改善本地樓市前景。

新資本投資者入境計劃

「新資本投資者入境計劃」已於二零二四年三月開放申請。新計劃要求申請人投資至少港幣三千萬元於獲許投資資產。值得一提的是，非住宅物業被列為合資格投資之一，投資上限為港幣一千萬元。此外，相信新計劃申請人來港後，亦會有意慾購買住宅物業。新計劃將可進一步支持樓市整體發展。

準備就緒

短期內，全面「撤辣」及放寬按揭貸款措施預期有利樓市發展。但鑒於宏觀經濟的不確定性持續，預計短期內的營運環境仍充滿挑戰，集團將集中精力爭奪市場份額，努力不懈地落實保持盈利的策略。整個行業確實一直處於收縮狀態，分行數目和持牌代理數量均持續下降。然而集團通過嚴格的成本優化，同時善用集團強大的品牌效應、先進的數碼科技以及審慎的資源分配，相信能於艱難的市場環境中突圍而出。

展望未來，集團會繼續鞏固在一手及二手住宅市場的地位，並緊捉取消新住宅印花稅及買家印花稅帶來的機遇。此外，集團亦預期，取消對非本地買家徵收的高額稅款會令內地買家數量上升。我們有信心，集團旗下的一站式平台能夠為內地的精英人士提供工作簽證申請及續簽、學校申請、物業搜尋等方面的全面服務。

集團對政府宣佈的「新資本投資者入境計劃」表示歡迎。作為多元化的物業代理集團，集團完全有能力把握此計劃帶來的機遇。首先，美聯移民顧問擁有協助申請簽證的專業知識。美聯資產管理擁有一支專注於產品風險評估的專業團隊，可以協助客戶選擇合適的投資工具。美聯升學顧問可幫助新移民子女於本地尋找合適學校。集團的旗艦業務美聯物業將利用其完善的網絡，提供租賃和購買的方案予成功申請人。由集團多個分部組成一站式服務平台，隨時準備好為客戶提供完善一條龍服務。憑藉超過五十年服務香港市民的經驗，集團是新計劃申請者的理想伙伴，可為申請者由初步申請到照顧長期生活需求的每個階段提供最專業的服務。

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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣 532,147,000 元（二零二二年：港幣 450,666,000 元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之計息借款為港幣 169,890,000 元（二零二二年：港幣 228,236,000 元），及其償還期表列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年以內償還之銀行借款（包含要求償還條款）	-	54,600
一年以內償還之關聯方貸款	169,890	-
一年後但兩年以內償還之關聯方貸款	-	173,636
	<u>169,890</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。此等貸款將於到期時續期及將為無抵押、計息及須於要求時償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（二零二二年：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 25.9%（二零二二年：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（二零二二年：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。股本回報率為-6.38%（二零二二年：-78.04%），乃按本集團年度虧損相對權益總額的比率計算。

於二零二三年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 1,405,000,000 元（二零二二年：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。

於二零二三年十二月三十一日，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 2,238,916,000 元（二零二二年：港幣 2,196,892,000 元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持港幣 38,709,000 元（二零二三年：無）之若干土地及樓宇作抵押。

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

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

於二零二二年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣 19,682,000 元，包括港幣 3,182,000 元為貸款予僱員（當中涉及 24 宗不同的借款人）及港幣 16,500,000 元為授予香港客戶的物業按揭貸款（當中涉及 2 宗不同的借款人）。

於二零二三年十二月三十一日，最大筆之應收未償還貸款為港幣 380,000 元（約佔整體未償還貸款組合的 32%）。於二零二三年十二月三十一日，來自五大借款人的應收未償還貸款額為港幣 1,034,000 元，佔整體未償還貸款組合約 88%。於年內並無貸款減值虧損（二零二二年：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部分附屬公司與人員（「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年尾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將於二零二四年八月舉行，而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，本集團於二零二三年十二月三十一日的綜合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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用 4,731 名全職僱員（二零二二年：5,705 名），其中 4,051 名為營業代理、407 名為辦公室後勤員工及 273 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二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二二年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二三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 C1 載列之企業管治守則的所有守則條文。

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 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截至二零二三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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，於本初步公告所載之本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收入報表及相關附註的數字與本集團年內經審核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保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所對本初步公告並無發表任何意見或保證結論。

刊發二零二三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) 及本公司網站 (www.midland.com.hk)。二零二三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

二零二三年是份外艱難的一年。本人衷心感謝集團上下及各位員工仍然堅毅不屈、努力不懈，並感激各位客戶及合作夥伴長期鼎力支持。黎明的曙光已經來臨，讓我們繼續攜手共進，共創更好明天。

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，二零二四年三月二十六日

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。