

# 蛻變展風采 睿智贏未來



# 目 錄

## 頁次

公司資料	2
主席報告	3
策略回顧與規劃	6
管理層討論及分析	7
其他資料	10
簡明綜合收益表(未經審核)	15
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	16
簡明綜合資產負債表(未經審核)	17
簡明綜合權益變動表(未經審核)	19
簡明綜合現金流量表(未經審核)	20
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	21

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

黃建業先生(主席)  
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)  
黃子華先生(董事總經理)  
施嘉明先生(首席財務官)

#### 獨立非執行董事

何君達先生  
孫德釗先生  
陳念良先生

### 審核委員會

何君達先生(委員會主席)  
孫德釗先生  
陳念良先生

### 薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)  
黃建業先生  
黃靜怡女士  
何君達先生  
陳念良先生

### 提名委員會

何君達先生(委員會主席)  
黃建業先生  
黃靜怡女士  
孫德釗先生  
陳念良先生

### 公司秘書

梅雅美女士

### 授權代表

黃靜怡女士  
施嘉明先生

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
德輔道中19號  
環球大廈  
25樓2505-8室

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈  
22樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
創興銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor, North Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

### 股份代號

1200

# 主席報告

## 業績回顧

美聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)宣佈截至二零二四年六月三十日止六個月(「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消量策略，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。

## 主席報告(續)

### 業績回顧(續)

#### 樓市再度向下(續)

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。

### 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。若二零二四年底前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」，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。

## 主席報告(續)

### 展望(續)

#### 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，香港擁有所謂世界百強大學，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。

### 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。

主席  
黃建業

香港，二零二四年八月二十七日



## 策略回顧與規劃

### 員工生產力與成本效益有所提升

期待已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。

### 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。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二四年八月二十七日

## 管理層討論及分析

第3頁至第5頁之主席報告及第6頁之策略回顧與規劃構成管理層討論及分析之一部分。

### 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<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。

<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。



## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

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)。

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。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 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。

## 其他資料

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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」)或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目	相關股份數目	總計	佔本公司 已發行 有投票權股份 之概約百分比
	法團權益/ 受控法團之權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)		
黃建業先生	265,525,824 (附註2)	4,587,150	270,112,974	37.67%
黃靜怡女士	-	4,587,150	4,587,150	0.64%

附註：

- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。本公司授出購股權予上述董事之詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節。
- 該等股份由Sunluck Services Limited(「Sunluck」)持有，而該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited(「Southern Field」)間接全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 其他資料(續)

### 董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告所披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司並不是任何安排之其中一方以使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股/ 相關股份數目	持股身分/權益性質	佔本公司 已發行 有投票權股份 之概約百分比
鄧美梨女士(附註1)	270,112,974 (L)	配偶之權益/家屬權益	37.67%
Southern Field (附註2)	265,525,824 (L)	受控法團之權益/法團權益	37.03%
Sunluck (附註2)	265,525,824 (L)	實益擁有人/實益權益	37.03%
Sun Life Financial, Inc. (附註3)	93,766,100 (L)	受控法團之權益/法團權益	13.08%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (附註3)	93,766,100 (L)	受控法團之權益/法團權益	13.08%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	89,710,100 (L) 4,056,000 (L)	投資經理/其他權益 受控法團之權益/法團權益	12.51% 0.57%
林源慶(附註4)	32,040,000 (L) 19,140,000 (L)	實益擁有人/實益權益 配偶之權益/家屬權益	4.47% 2.67%

備註：(L)－好倉

## 其他資料(續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生間接持有之265,525,824股普通股股份；及(ii)黃建業先生因獲授本公司購股權之權益而持有之4,587,150股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，已於本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及「購股權計劃」等節作出披露。因此，鄧美梨女士被視為於黃建業先生被視為擁有權益的同一批本公司普通股股份及相關股份中擁有權益。
2. 上文提述的兩項265,525,824股普通股股份與本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中所披露黃建業先生被視為擁有權益之同一批本公司普通股股份有關。Southern Field被視為於Sunluck持有的本公司普通股股份中擁有權益。
3. 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的93,766,100股普通股股份好倉的權益詳情如下：  
  
Massachusetts Financial Services Company (「MFS」)透過本身及其100%受控法團於合共93,766,100股普通股股份中擁有權益。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (「SLCFS」)擁有95.99%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」)擁有99.92%權益的附屬公司。SLF(US)I為SLF的間接全資附屬公司。  
  
MFS為SLCFS及SLF的附屬公司。因此，SLCFS及SLF被視為於MFS被視為擁有權益的相同數目的普通股股份中擁有權益。
4. 該好倉只包括普通股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃

根據本公司股東於二零一六年六月二十三日舉行之股東周年大會通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)。

於中期期間內，根據購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

姓名	授出日期 (附註1)	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零二四年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期間
			於二零二四年 一月一日 尚未行使 之餘額	於中期 期間內授出	於中期 期間內失效	於中期 期間內註銷		
<b>董事</b>								
黃建業先生	二零二零年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日至 二零二八年一月十六日
黃靜怡女士	二零二零年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日至 二零二八年一月十六日
總計			9,174,300	-	-	-	9,174,300	

附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他變動，購股權之數目及/或行使價或予調整。
- 於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據購股權計劃的計劃授權，可授出的購股權總數為26,728,000股。



## 其他資料(續)

### 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。

### 中期股息

董事會不宣派截至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)。

### 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截至中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料，亦已審閱本中期業績報告。

### 企業管治

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之所有守則條文。

### 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。

# 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	<u>(108,816)</u>	<u>(84,888)</u>
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		<u>4,788</u>	<u>7,542</u>
除稅前溢利		206,410	52,206
稅項	7	<u>(32,343)</u>	<u>(13,147)</u>
權益持有人應佔期內之溢利		<u>174,067</u>	<u>39,059</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		24.27	5.45
攤薄		<u>24.27</u>	<u>5.45</u>

# 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

		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
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		104,368	119,990
使用權資產		206,231	263,342
投資物業	10	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	11	721	989
其他非流動資產		10,110	10,110
		<u>408,518</u>	<u>506,802</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	12	3,977,722	2,529,671
可收回稅項		591	383
應收貸款	11	481	184
現金及現金等價物		664,582	532,147
		<u>4,643,376</u>	<u>3,062,385</u>
<b>總資產</b>		<u>5,051,894</u>	<u>3,569,187</u>

# 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

	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
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	13	71,709	71,709
股份溢價		222,235	222,235
儲備		545,379	363,247
<b>權益總額</b>		<b>839,323</b>	<b>657,191</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款及應付費用	14	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
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	3,573,661	2,400,700
借款	15	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
<b>總負債</b>		<b>4,212,571</b>	<b>2,911,996</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,051,894</b>	<b>3,569,187</b>

## 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	71,709	222,235	363,247	657,191
全面收入				
期內溢利	-	-	174,067	174,067
其他全面(虧損)/收入				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值變動	-	-	(1)	(1)
外幣換算差額	-	-	8,066	8,066
全面收入總額	-	-	182,132	182,132
於二零二四年六月三十日	71,709	222,235	545,379	839,323
於二零二三年一月一日	71,709	222,235	390,304	684,248
全面收入				
期內溢利	-	-	39,059	39,059
其他全面(虧損)/收入				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值變動	-	-	(11)	(11)
外幣換算差額	-	-	10,490	10,490
全面收入總額	-	-	49,538	49,538
於二零二三年六月三十日	71,709	222,235	439,842	733,786



# 簡明綜合現金流量表(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
<b>經營業務之現金流量</b>		
經營業務所得之現金淨額	112,280	258,590
已付香港利得稅	(1,807)	(3,418)
已付海外稅項	-	(65)
已付借款及透支利息	(8,663)	(6,995)
租賃付款之利息部分	(7,168)	(7,699)
	<u>94,642</u>	<u>240,413</u>
經營業務所得之現金淨額	<u>94,642</u>	<u>240,413</u>
<b>投資業務之現金流量</b>		
購買物業及設備	(3,047)	(11,780)
出售物業及設備及持作出售資產所得款項	30	36,886
出售投資物業所得款項	-	12,000
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報	192	313
已收銀行利息	2,904	195
	<u>79</u>	<u>37,614</u>
投資業務所得之現金淨額	<u>79</u>	<u>37,614</u>
<b>融資活動之現金流量</b>		
租賃付款之本金部分	(155,218)	(250,956)
來自借款所得款項	800,000	410,000
償還借款	(606,527)	(431,200)
	<u>38,255</u>	<u>(272,156)</u>
融資活動所得／(所用)之現金淨額	<u>38,255</u>	<u>(272,156)</u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		
於一月一日之現金及現金等價物	132,976	5,871
於一月一日之現金及現金等價物	532,147	450,666
匯兌差額	(541)	(6,955)
	<u>664,582</u>	<u>449,582</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>664,582</u>	<u>449,582</u>

# 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

## 1 一般資料

美聯集團有限公司(「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。

本公司及其附屬公司(統稱為「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(「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(「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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內與客戶簽訂合同的收益</b>		
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>
<b>來自其他來源的收益</b>		
—租金收入	730	1,096
—應收貸款利息收入	51	888
	<u>51</u>	<u>888</u>
<b>總收益</b>	<u>3,318,795</u>	<u>2,353,952</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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>物業代理業務收益</b>	3,312,127	2,346,819
回贈(附註)	(1,519,647)	(764,643)
<b>收益減回贈</b>	<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)
<b>物業代理業務分部業績(如下)</b>	<u>237,935</u>	<u>44,294</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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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	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	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	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	11,376	111	11,487	293	11,780

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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	206,410	52,206

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 及商鋪 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	4,610,688	18,663	4,629,351	58,878	4,688,229
分部資產包括：					
於合營企業之權益	-	-	-	16,458	16,458
分部負債	3,793,892	19,491	3,813,383	11,036	3,824,419



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 收益及分部資料(續)

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	<u>4,212,571</u>	<u>2,911,996</u>

地區資料：

	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
來自外部客戶收益		
香港及澳門	3,182,422	2,194,491
中國內地	<u>136,373</u>	<u>159,461</u>
	<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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資物業之公平值淨虧損(附註10)	(1,983)	(1,801)
其他	<u>1,296</u>	<u>2,907</u>
	<u>(687)</u>	<u>1,106</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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 港幣千元	二零二三年 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

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 6 融資成本

	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
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司法權區適用之稅率計算。

### 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)。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 10 投資物業

	港幣千元
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	30,284
於簡明綜合收益表之公平值變動(附註4)	(1,983)
匯兌差額	(102)
	<hr/>
於二零二四年六月三十日	28,199
	<hr/>

於二零二四年六月三十日，投資物業之估值乃由合資格專業估值師美聯測量師有限公司(於二零二三年十二月三十一日：美聯測量師有限公司)進行，其對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國內地之投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過分析銷售交易及估值師闡述當時投資者之要求或期望而得出。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，所有投資物業均屬於公平值層級第三級。於期內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值計量之間之轉撥。期內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉撥。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 10 投資物業(續)

使用重大不可觀察之輸入值計量公平值之資料：

投資物業地點	公平值		重大不可觀察之輸入值範圍	
	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	每月之現行市場租金	資本化比率
香港	23,780	25,350	每平方呎(可銷售) 港幣48元至港幣108元 (二零二三年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣48元至港幣109元)	3.4%至4.2% (二零二三年 十二月三十一日： 3.2%至4.0%)
中國內地	4,419	4,934	每平方米(建築面積) 人民幣1,230元 (二零二三年 十二月三十一日： 每平方米(建築面積) 人民幣1,260元)	6.7% (二零二三年 十二月三十一日： 6.2%)
總額	28,199	30,284		

現行市值租金乃根據合資格估值師對該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見作出估計。倘租金越高，公平值也越高。資本化比率乃由合資格估值師根據被估值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 11 應收貸款

	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
應收貸款－貸款予僱員	1,202	1,173
減：非流動部分	<u>(721)</u>	<u>(989)</u>
流動部分	<u>481</u>	<u>184</u>

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	<u>-</u>	<u>380</u>
	<u>1,202</u>	<u>1,173</u>

本集團之應收貸款以港幣列值。



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 12 應收賬款及其他應收款

	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
應收賬款	3,886,269	2,413,613
減：虧損撥備	<u>(106,002)</u>	<u>(108,535)</u>
應收賬款淨額	3,780,267	2,305,078
其他應收款、預付款項及按金	<u>197,455</u>	<u>224,593</u>
	<u>3,977,722</u>	<u>2,529,671</u>

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	<u>48,795</u>	<u>57,173</u>
	<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。

本集團獲授之借貸融資以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零二四年六月三十日之賬面值約為港幣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)。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 13 股本

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	717,086,005	71,709

### 14 應付賬款及其他應付款

	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
應付佣金及回贈	3,386,468	2,210,775
其他應付款及應付費用	225,664	231,891
	<u>3,612,132</u>	<u>2,442,666</u>
分類為		
流動部分	3,573,661	2,400,700
非流動部分	38,471	41,966
	<u>3,612,132</u>	<u>2,442,666</u>

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。

管理層認為源自移民顧問服務的合約負債結餘對本集團而言並不重大，因此並無於簡明綜合財務報表作為獨立項目呈列。

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 15 借款

計息借款的賬面值分析如下：

	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
包含要求償還條款的銀行借款	301,000	-
來自關聯方的無抵押借款	60,000	169,890
總借款	361,000	169,890

銀行借貸融資以若干應收賬款(附註12)以及本公司提供之擔保作抵押。

借款以港幣及人民幣列值。

### 16 金融工具之公平值計量

本集團之金融工具(包括按公平值計入其他全面收入之金融資產)，按以下公平值計量級別以公平值計入簡明綜合資產負債表：

- (i) 同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- (ii) 除了第一級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入值，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二級)。
- (iii) 並非以可觀察市場數據(即不可觀察之輸入值)為基準之資產或負債輸入值(第三級)。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，按公平值計入其他全面收入之金融資產分類為第二級。

並非於活躍市場買賣之金融工具公平值以估值技術釐定，例如類似工具之市場報價或交易商報價，或貼現現金流量分析。該等估值技術盡量應用可取得的可觀察市場數據，並盡量避免依賴個別實體之估算。倘釐定工具公平值所用全部主要輸入值均可觀察，則該工具屬於第二級。

截至二零二四年六月三十日止六個月，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥(截至二零二三年十二月三十一日止年度：無)。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 17 資本承擔

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

### 18 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 19 重大關聯方交易

期內，本集團與關聯方之重大交易及於結算日與關聯方之結餘如下：

#### (a) 與關聯方之交易

	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
收取關聯公司之代理費收入	(i)	8,550	31,406
支付予關聯公司之回贈	(ii)	(20,366)	(8,383)
收取關聯公司之特許費收入	(iii)	715	809
支付予一間關聯公司之代理費用	(iv)	-	(676)
支付予一位董事之利息開支	(v)	(2,350)	(2,275)
支付予其他關聯公司之利息開支	(v)	<u>(2,103)</u>	<u>(3,054)</u>

附註：

- (i) 收取關聯公司之代理費收入指按雙方互相協定之條款向關聯公司轉介物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予關聯公司之回贈指按雙方互相協定之條款就關聯公司轉介之物業代理交易之回贈。
- (iii) 收取關聯公司之特許費收入指按雙方互相協定之條款就關聯公司使用商標之特許費用。
- (iv) 支付予一間關聯公司之代理費用指按雙方互相協定之條款就一間關聯公司提供物業代理服務之代理費用。
- (v) 支付予一位董事／其他關聯公司之利息開支指按雙方互相協定之條款就一位董事／其他關聯公司所提供借款(附註19(d))之利息開支。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 19 重大關聯方交易(續)

#### (a) 與關聯方之交易(續)

上述附註(i)、(ii)、(iii)及(iv)中的關聯公司為銜聯控股有限公司(「銜聯」)的附屬公司。黃建業先生(「黃先生」)為本公司董事及控股股東(定義見上市規則)，亦為銜聯的董事及控股股東(定義見上市規則)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團按成本基準與銜聯的附屬公司分擔行政及企業服務費，總額為港幣10,225,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣7,360,000元)。

(b) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團與銜聯的一間附屬公司按雙方互相協定之條款訂立一份租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣2,278,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣2,332,000元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，根據一份租賃向銜聯的一間附屬公司支付的租賃支出為港幣1,186,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣1,614,000元)。

(c) 截至二零二四年六月三十日止六個月，根據若干租賃向黃先生為實益擁有人的若干公司支付的租賃支出為港幣1,385,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣1,913,000元)。

(d) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與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，參考現行市況按公平條款獲得融資且並無以本集團的資產作抵押，該融資於上市規則下為全面豁免的關連交易。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 19 重大關聯方交易(續)

(e) 應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、借款及租賃負債包括以下與關聯方之結餘：

	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
應收賬款及其他應收款		
應收關聯公司款項(附註19(a))	15,241	26,205
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項(附註19(a))	(17,410)	(7,908)
應付董事款項(附註19(d))	(387)	(401)
應付其他關聯公司款項(附註19(d))	-	(503)
借款		
應付董事款項(附註19(d))	(60,000)	(60,000)
應付其他關聯公司款項(附註19(d))	-	(109,890)
租賃負債		
應付關聯公司款項(附註19(b))	(1,648)	(514)
應付其他關聯公司款項(附註19(c))	(2,900)	(3,758)

### (f) 主要管理層補償

	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
袍金、薪金、津貼及獎勵	22,367	14,340
退休福利成本	27	27
	<u>22,394</u>	<u>14,367</u>

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。