

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」）截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3(a)	3,115,143	6,001,432
其他收入，淨額	4	13,598	12,227
員工成本		(1,872,619)	(2,897,781)
回贈		(759,466)	(1,803,924)
廣告及宣傳開支		(117,043)	(115,942)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(44,310)	(54,722)
使用權資產攤銷		(597,709)	(575,928)
物業及設備折舊		(53,467)	(52,687)
金融資產淨減值回撥／（減值虧損）		5,611	(79,761)
其他經營成本	5	(262,313)	(281,956)
經營（虧損）／溢利		(572,575)	150,958
銀行利息收入		176	206
銀行貸款、透支及其他借款利息		(14,355)	(12,868)
租賃負債利息		(18,997)	(17,205)
應佔合營企業業績		16,950	22,915
除稅前（虧損）／溢利		(588,801)	144,006
稅項	6	54,830	(43,793)
權益持有人應佔本年度之（虧損）／溢利		(533,971)	100,213
		港仙	港仙
每股（虧損）／盈利	8		
基本		(74.46)	13.96
攤薄		(74.46)	13.95

綜合全面收入報表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
權益持有人應佔本年度之（虧損）／溢利	(533,971)	100,213
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（虧損）／		
收益	(175)	723
重新計量離職後福利責任	26,386	-
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	5,812	(2,879)
年度其他全面收入／（虧損）（扣除稅項）	32,023	(2,156)
權益持有人應佔本年度之全面（虧損）／收入總額（扣除稅項）	(501,948)	98,057

綜合資產負債表
於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		154,632	161,902
使用權資產		496,144	726,498
投資物業		50,718	75,341
於合營企業之權益		14,330	41,158
按公平值計入其他全面收入之金融資產		988	2,038
按公平值計入損益之金融資產		10,110	-
遞延稅項資產		72,846	11,731
應收貸款	9	2,970	2,385
		<u>802,738</u>	<u>1,021,053</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	2,551,317	3,803,541
可收回稅項		121	410
應收貸款	9	16,712	22,196
現金及現金等價物		450,666	1,505,527
持作出售資產		3,862	-
		<u>3,022,678</u>	<u>5,331,674</u>
總資產		<u><u>3,825,416</u></u>	<u><u>6,352,727</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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		390,304	892,252
權益總額		684,248	1,186,196
非流動負債			
其他應付款及應付費用		44,088	-
借款		173,636	-
遞延稅項負債		9,203	8,948
租賃負債		144,669	313,418
		371,596	322,366
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	2,316,819	3,594,539
借款		54,600	687,000
租賃負債		395,356	533,315
應付稅項		2,797	29,311
		2,769,572	4,844,165
總負債		3,141,168	5,166,531
權益及負債總額		3,825,416	6,352,727

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。

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、按公平值計入其他全面收入之金融資產及按公平值計入損益之金融資產；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) 於二零二二年生效之新訂準則、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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	3,095,311	5,976,276
— 移民顧問服務	9,198	12,117
— 網上廣告	1,466	1,048
— 其他服務	4,671	3,413
	<u>3,110,646</u>	<u>5,992,854</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	2,426	3,138
— 應收貸款利息收入	2,071	5,440
	<u>3,115,143</u>	<u>6,001,432</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	3,060,654	34,657	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>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	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>19,832</u>	<u>3,115,143</u>
分部業績	<u>(539,755)</u>	<u>(16,272)</u>	<u>9,636</u>	<u>(546,391)</u>
使用權資產攤銷	(595,351)	(2,358)	-	(597,709)
物業及設備折舊	(51,021)	(1,243)	(738)	(53,002)
金融資產淨減值回撥/(減值虧損)	3,489	2,174	(52)	5,611
應佔合營企業業績	-	-	16,950	16,950
投資物業之公平值虧損	-	-	(8,755)	(8,755)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(18,554)	(1,634)	-	(20,188)
物業及設備減值虧損	(3,807)	(618)	-	(4,425)
增添至物業及設備	<u>55,591</u>	<u>1,735</u>	<u>19</u>	<u>57,345</u>

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	(573,141)	(2,787)	-	(575,928)
物業及設備折舊	(50,253)	(1,233)	(737)	(52,223)
金融資產淨減值虧損	(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
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(16,658)	(5,191)	-	(21,849)
物業及設備減值虧損	(3,566)	(1,138)	-	(4,704)
增添至物業及設備	63,318	1,985	38	65,341

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、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。

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：

	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	(546,391)	203,198
企業開支	(40,183)	(46,530)
政府補助	11,952	-
銀行利息收入	176	206
銀行貸款、透支及其他借款利息	(14,355)	(12,868)
綜合收益表之除稅前（虧損）／溢利	<u>(588,801)</u>	<u>144,006</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>3,177,458</u>	<u>17,604</u>	<u>104,645</u>	<u>3,299,707</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,330</u>	<u>14,330</u>
分部負債	<u>2,849,114</u>	<u>29,310</u>	<u>16,956</u>	<u>2,895,380</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分部資產	3,299,707	5,537,909
企業資產	441,765	801,049
遞延稅項資產	72,846	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	988	2,038
綜合資產負債表之總資產	3,825,416	6,352,727

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分部負債	2,895,380	4,455,860
企業負債	236,585	701,723
遞延稅項負債	9,203	8,948
綜合資產負債表之總負債	3,141,168	5,166,531

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	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	2,824,672	5,348,828
中國內地	290,471	652,604
	<u>3,115,143</u>	<u>6,001,432</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他收入，淨額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業之公平值之(虧損)/收益	(8,755)	919
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(1,574)	-
政府補助	11,952	-
其他	11,975	11,308
	<u>13,598</u>	<u>12,227</u>

於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。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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	142	151
— 並無產生租金收入	56	32
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	126,060	134,970
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	51,452	48,720
法律及專業費用	11,094	9,401
員工招聘、培訓及福利	7,621	7,415
保險費用	19,676	15,924
銀行費用	11,058	24,380
使用權資產減值虧損，扣除回撥（附註 (ii)）	20,188	21,849
物業及設備減值虧損（附註 (ii)）	4,425	4,704
出售物業及設備之虧損	1,549	558
匯兌虧損／（收益）淨額	743	(487)
捐款	905	1,483
核數師酬金		
— 審核服務	2,357	2,974
— 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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	5,943	43,161
海外	87	(836)
遞延稅項	(60,860)	1,468
	<u>(54,830)</u>	<u>43,793</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（二零二一年：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二零二二年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二一年：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：

	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>(533,971)</u>	<u>100,213</u>
計算每股基本（虧損）／盈利之股份加權平均數目（千股）	<u>717,086</u>	<u>717,801</u>
轉換購股權之影響（千股）	-	661
計算每股攤薄（虧損）／盈利之股份加權平均數目（千股）	<u>717,086</u>	<u>718,462</u>
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	<u>(74.46)</u>	<u>13.96</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	<u>(74.46)</u>	<u>13.95</u>

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

截至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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度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。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年內市價計算）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。

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年以內	16,712	22,196
一年以上但少於兩年	310	965
兩年以上但少於三年	2,660	1,137
三年以上	-	283
	<u>19,682</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期（未逾期）	2,129,083	3,332,559
逾期少於 30 日	40,906	45,251
逾期 31 至 60 日	17,377	16,615
逾期 61 至 90 日	15,759	11,912
逾期超過 90 日	73,826	35,117
	<u>2,276,951</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年結後 30 日內支付之相關應付佣金及回贈港幣 247,949,000 元（二零二一年：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。

12 報告期後事項

出售一項物業

於二零二三年三月二十日，本公司一間附屬公司訂立臨時合約，以港幣 22,800,000 元之代價出售一項位於香港的物業。於二零二二年十二月三十一日，該物業包含在綜合資產負債表的物業及設備內。

該交易將於二零二三年五月完成。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣三十一億一千五百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度減少 48%。截至二零二二年十二月三十一日止年度權益持有人應佔虧損約港幣五億三千四百萬元（二零二一年：權益持有人應佔溢利約港幣一億元）。

該淨虧損主要由於：

- (1) 香港住宅物業買賣成交量大幅下跌約 40%，創下自一九九六年以來的二十七年新低。該下跌乃由於(i)香港受新型冠狀病毒疫情之相關限制及措施；(ii)利息攀升；(iii)放緩推售一手盤，新盤成交量按年下跌近 40%；(iv)疲弱投資意欲；及(v)長時間關閉香港與中國大陸之間的邊境等多重不利因素影響所導致；
- (2) 即使集團已盡力爭取，業主們只給予有限度的租金寬減；及
- (3) 中國大陸之業務受封城及其他與新型冠狀病毒疫情相關之措施，以及買家對預售未完工樓盤失去信心所導致之惡劣市場環境所影響。

報告期內樓市表現十分疲弱

報告期內，本港樓市受連串負面因素影響，拖累樓價拾級而下，二零二二年十二月底樓價較二零二一年八月下跌 17%，這是本港樓市近年來第五次的調整期，亦是為時最長的調整期。然而在內外圍環境極度嚴峻之下，此跌幅未算特別惡劣。惟自二零二二年下半年起，發展商減慢新盤推售步伐，以致一手樓交投大減。根據土地註冊處數據，二零二二年一手住宅物業成交僅錄得 10,315 宗，創下近二十年新低。二手住宅物業市場的交投同樣疲弱，成交量按年下跌約 39%。由於發展商未有減價促銷，加上大部分業主的財務狀況良好，令樓價未有斷崖式下跌。此外，隨著政府於二零二二年五月份放寬防疫相關措施，以及第二季再次放寬按揭保險計劃，市場氣氛曾略有回暖。惟美國聯邦儲備局於二零二二年六月起大碼加息，市場氣氛急轉直下。儘管防疫相關措施逐步放寬，但香港復常之路仍落後於其他主要金融中心，進一步嚴重打擊本地商界的信心。

樓市淡成本升 飽受雙重打擊

回顧二零二二年，本港樓市遭受重創，住宅物業成交宗數較去年同期大幅急促下跌近四成，但集團租金開支維持高企，儘管集團竭盡全力與業主商討租金寬減，惜減免幅度有限。面對嚴峻的經營環境，集團透過不同措施以降低營運成本，同時致力提升其市場地位。於二零二二年下半年，集團著力調整薪酬規模以及分行網絡，以進一步提高營運效益，報告期內員工薪酬開支亦隨之降低。縱使市場充滿挑戰，但集團的前線員工不斷致力提供優質服務。報告期內，集團之旗艦業務「美聯物業」，於幾個戰略區域一手住宅市場的市佔率繼續上升，而集團另一業務品牌「香港置業」亦成功取得部份新盤的獨家代理，並取得不俗成績。

集團於中國內地業務之經營環境亦甚為艱難。二零二二年，中國內地實施嚴格的防疫相關措施，加上對「爛尾樓」的憂慮，以及經濟前景等不利因素影響，嚴重衝擊國內房地產市場。然而集團管理層不斷強化內地業務，並大幅重整內地業務之架構。

集團自二零一六年起推行數碼改革，成效斐然。報告期內，VR（虛擬實景）睇樓短片和樓盤短片數目均創下歷史新高，而網上廣告的推廣效益更是飆升五倍。與此同時，集團獲選為由香港中文大學商學院編制的 2021-2022「企業創新指數」頭十名成份公司，當中集團是唯一的地產代理，無疑是對集團平台創新力投下信心一票。

前景

預期內地經濟強勁復甦

中國內地於二零二二年第四季本地生產總值（GDP）增長 2.9%，儘管增速由第三季的 3.9% 掉下來，但仍高於市場預期。由於二零二二年十二月起國內大部份防疫相關措施已經放寬，市場一致認為內地經濟復甦勢頭於二零二三年將甚為強勁。時任國務院副總理劉鶴於二零二三年一月在瑞士達沃斯經濟論壇上發表講話時表示，中國內地復常的速度比預期為快，並預測今年經濟前景美好。集團因此估計，香港的商業活動將可受惠於內地經濟預期的強勁復甦。

加息幅度料減少

二零二二年，通貨膨脹肆虐全球，促使各國央行提高利率，薪酬開支亦因通脹開始上升而出現急升風險。目前已有跡象顯示通脹壓力正在減弱，美國聯邦儲備局主席鮑威爾（Jerome Powell）亦於二零二三年二月時表示通漲有所放緩。惟縱使經歷多次大規模加息後，美國聯邦儲備局仍認為通漲放緩速度低於目標水平。與此同時，部份導致通脹的因素，如俄烏衝突等相信未能於短期內消失，故市場估計美國今年仍會繼續加息，但歐美銀行同時陷入危機下，相信幅度將較過往溫和。

香港經濟可望重現朝氣

幾經波折，政府於二零二二年十二月落實撤銷所有入境旅客防疫相關措施，包括取消入境旅客人數限制，以及容許旅客無需出示陰性核酸檢測報告，預計商務遊及旅行團數目將會飆升，過住兩年部分離港的外籍人士亦或會計劃回港，相信有助帶動本地經濟增長。香港與中國內地經濟向來一脈相連，隨著中國內地逐步復常，眾多大型國際會議及展覽有望再次來港舉行，香港經濟可望於二零二三年重現朝氣。

政府主動出擊 求人才覓商機

為推動香港經濟，政府主動出擊積極吸引人才來港。一方面推出全新「高端人才通行證計劃」，招募年薪達港幣 250 萬元或擁有世界百強大學學士學位的人才來港；另一方面放寬其他人才招募計劃的條件。此外，政府將會重啟「資本投資者入境計劃」，並實施新政策，容許符合條件的境外人才在成為香港永久性居民後，申請退還購買本地住宅物業已支付的額外印花稅。相關政策不單有助香港補充人才儲備，相信亦有助刺激本地經濟、就業市場、教育產業及樓市發展。

此外，政府於二零二三年二月推出「你好，香港」活動，送出五十萬張機票及逾百萬份「香港有禮」旅客消費優惠券，以招攬來自世界各地的旅客。與此同時，行政長官李家超率領由高級官員及業界領袖組成的三十人代表團訪問中東。訪問期間，香港與沙特阿拉伯簽署共六項合作協議，以加強與沙特阿拉伯的經濟聯繫。政府更邀請沙特阿拉伯石油巨頭沙特阿美及其子公司來港投資及上市。若上市計劃落實，將大大提升及鞏固香港作為國際金融中心地位。

香港樓市終現黎明

縱使市場風險如息口上升及地緣政治之緊張局勢仍揮之不去，但隨著宏觀和本地經濟狀況改善，市場氣氛升溫，樓市交投亦隨之回春。二零二三年初，一手住宅樓宇成交連升三個月。鑒於發展商於二零二二年放慢新盤開售步伐，故合理預計二零二三年市場將有較多新盤推出市場，同時二手住宅市場亦轉趨活躍。相信目前本港樓價已經「見底」，並在落實通關後已經微回升。加上政府削減中小型住宅從價印花稅，集團有信心二零二三年的樓市交投活動將可較二零二二年為高，惟整體經濟及樓市仍需一段時間回復至疫情前水平。

積極與時並進 打造全方位銷售平台

美聯物業自一九七三年成立，至今已經成立五十週年。為配合不斷變化的客戶需求，除核心地產代理業務外，集團已進一步拓展業務範圍，提供包括按揭轉介服務、移民諮詢服務、教育諮詢服務、國際地產代理服務和金融服務。這些業務與地產本業息息相關，亦正好加強集團的核心業務。此外，業務單位之間更具高度的協同效應，例如由集團的移民部門協助內地人才踏足香港後，集團的升學部門亦同時可為其子女提供海外或本港升學的專業諮詢服務，隨後客戶更可選擇使用集團的地產代理服務，以購買或租住物業。全面化的服務範疇，為集團帶來多重效益。集團計劃在不久的將來推行更多業務策略，以加強不同業務單位的互相合作，此協同效應提供全面一站式專業服務。同時集團亦計劃增聘更多新香港人，以滿足內地客戶的服務需求。

洞悉喜好 迎合客戶需要

隨著港鐵南港島線、屯馬線、東鐵線延線以及將軍澳跨灣大橋等大型基建項目相繼落成，香港的基建得到大幅提升，預計本地物業買家的流動性將持續增加。故集團於二零二二年下半年關閉部份分店不單是成本減省計劃，更是戰略舉措。集團相信，三年疫情、交通基建升級，加上兩輪放寬按揭要求，已重新塑造本港樓市格局。集團將持續審視分行位置，進一步緊貼客戶需求及把握商機。此外，集團將透過增加銷售培訓和加強內部交流，進一步鼓勵跨區客戶轉介。集團一直利用大數據分析了解客戶喜好，同時繼續改進網上服務和於數碼平台新增功能，以豐富客戶體驗。集團亦致力培訓前線員工，助其精通科技應用。美聯物業扎根香港數十載，樂於為香港經濟復甦出一分力。當中，航空業全面復甦是推動本港經濟復常的重要因素。有見及此，美聯物業已特意为國泰航空的員工提供獨家優惠。

重視員工關係 履行社會責任

集團非常重視及關心員工，疫情期間為員工提供如彈性工作時間、在家工作安排、防疫資源等各種強大支援，廣獲員工好評。由於市場狀況欠佳和出現移民潮，香港持牌地產代理人員數目於而二零二二年較去年同期下降約 2.3%，為三年以來首度下跌。集團相信，維持良好的員工關係有助提升集團於保留人才及招聘方面的優勢。儘管未來挑戰重重，集團將繼續加強人才儲備，以支持其長遠的業務目標及發展。

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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣 450,666,000 元（二零二一年：港幣 1,505,527,000 元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之計息借款為港幣 228,236,000 元（二零二一年：港幣 687,000,000 元），及其償還期表列如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年以內償還之銀行貸款	54,600	687,000
一年後但兩年以內償還之關聯方貸款	173,636	-
	<u>228,236</u>	<u>687,000</u>

於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，參考現行市況並按公平條款，合共取得約港幣一億七千四百萬元的融資。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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（二零二一年：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 33.4%（二零二一年：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。流動資金比率為 1.1（二零二一年：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-78.04%（二零二一年：8.45%），乃按本集團年度（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二二年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 2,577,200,000 元（二零二一年：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 元之若干土地及樓宇作抵押。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 元及港幣 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 2,196,892,000 元（二零二一年：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。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本公司已簽立港幣 2,723,800,000 元（二零二一年：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 109,538,000 元（二零二一年：港幣 735,429,000 元）。

僱員資料

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘用5,705名全職僱員（二零二一年：6,823名），其中4,850名為營業代理、494名為辦公室後勤員工及361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二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二一年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二二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二零二二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二零二二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二零二二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，本集團截至二零二二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。

刊發二零二二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）。二零二二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渡過難關，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。適逢二零二三年是美聯物業成立第五十周年，多年來集團以中港澳為家，盡心竭誠為客戶及市民提供優質服務，未來集團將繼續上下齊心，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，二零二三年三月二十八日

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。