

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。



截至二零二四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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3(a)	6,084,239	4,082,694
其他（虧損）／收入，淨額	4	(2,572)	5,264
回贈		(2,697,600)	(1,432,983)
員工成本		(2,273,433)	(1,867,059)
廣告及宣傳開支		(94,919)	(103,107)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(29,663)	(33,388)
使用權資產折舊		(285,606)	(430,413)
物業及設備折舊		(33,334)	(46,195)
金融資產淨減值虧損		(69,186)	(9,250)
其他經營成本	5	(213,340)	(183,466)
經營溢利／（虧損）		384,586	(17,903)
銀行利息收入		5,647	3,835
銀行借款、透支及其他借款利息		(13,749)	(12,988)
租賃負債利息		(13,816)	(15,993)
應佔合營企業業績		8,268	13,840
除稅前溢利／（虧損）		370,936	(29,209)
所得稅開支	6	(50,613)	(12,707)
本公司權益持有人應佔年度溢利／（虧損）		320,323	(41,916)
		港仙	港仙
每股盈利／（虧損）			
基本及攤薄	8	44.67	(5.85)

綜合全面收入報表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年度溢利／（虧損）	320,323	(41,916)
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	46	(7)
重新計量離職後福利責任	7,716	1,026
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	8,438	13,840
年度其他全面收入（扣除稅項）	16,200	14,859
本公司權益持有人應佔年度全面收入／（虧損）總額 （扣除稅項）	336,523	(27,057)

綜合資產負債表
於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		93,635	119,990
使用權資產		205,097	263,342
投資物業		25,436	30,284
於合營企業之權益		19,938	11,670
按公平值計入其他全面收入之金融資產		512	668
遞延稅項資產		25,390	69,749
應收貸款	9	220	989
其他非流動資產		10,110	10,110
		<u>380,338</u>	<u>506,802</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	3,616,173	2,529,671
可收回稅項		478	383
應收貸款	9	193	184
現金及現金等價物		711,127	532,147
		<u>4,327,971</u>	<u>3,062,385</u>
總資產		<u><u>4,708,309</u></u>	<u><u>3,569,187</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		71,709	71,709
股份溢價		222,235	222,235
儲備		699,770	363,247
權益總額		993,714	657,191
負債			
非流動負債			
其他應付款及應付費用		37,683	41,966
遞延稅項負債		6,153	8,241
租賃負債		58,708	65,001
		102,544	115,208
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	3,443,571	2,400,700
借款		-	169,890
租賃負債		164,034	221,948
應付稅項		4,446	4,250
		3,612,051	2,796,788
總負債		3,714,595	2,911,996
權益及負債總額		4,708,309	3,569,187

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二零二五年三月二十八日獲董事會批准。

2 編製基準

2.1 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「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。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策時作出判斷。

2.2 按歷史成本慣例

此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就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作出修訂。

2.3 於二零二四年生效之修訂準則及詮釋

採納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。

2.4 尚未生效之新訂及修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂及修訂準則及詮釋，並預期採納該等新訂及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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	6,070,571	4,063,351
— 移民顧問服務	6,900	10,739
— 網上廣告	980	1,358
— 其他服務	4,176	4,236
	<u>6,082,627</u>	<u>4,079,684</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,511	1,810
— 應收貸款利息收入	101	1,200
	<u>1,612</u>	<u>3,010</u>
總收益	<u>6,084,239</u>	<u>4,082,694</u>

物業代理業務收益及業績進一步分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
物業代理業務收益	6,070,571	4,063,351
回贈（附註）	(2,697,600)	(1,432,983)
收益減回贈	3,372,971	2,630,368
分部經營成本及收入淨額	(2,939,837)	(2,660,261)
物業代理業務分部業績（如下）	<u>433,134</u>	<u>(29,893)</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）

	截至二零二四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	6,023,997	46,574	6,070,571	21,521	6,092,092
分部間收益	-	-	-	(7,853)	(7,853)
來自外部客戶收益	6,023,997	46,574	6,070,571	13,668	6,084,239
收益確認時間					
— 在某個時間點	6,023,997	46,574	6,070,571	4,176	6,074,747
— 隨著時間的推移	-	-	-	7,880	7,880
租金收入	-	-	-	1,511	1,511
應收貸款利息收入	-	-	-	101	101
	6,023,997	46,574	6,070,571	13,668	6,084,239
收益	6,023,997	46,574	6,070,571	13,668	6,084,239
回贈	(2,690,140)	(7,460)	(2,697,600)	-	(2,697,600)
收益減回贈	3,333,857	39,114	3,372,971	13,668	3,386,639
分部業績	431,576	1,558	433,134	44	433,178
使用權資產折舊	(284,824)	(562)	(285,386)	(220)	(285,606)
物業及設備折舊	(31,555)	(824)	(32,379)	(490)	(32,869)
金融資產淨減值虧損	(66,992)	(1,826)	(68,818)	(368)	(69,186)
應佔合營企業業績	-	-	-	8,268	8,268
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(4,706)	(4,706)
使用權資產減值虧損， 扣除回撥	(5,024)	(1,706)	(6,730)	-	(6,730)
物業及設備減值虧損	(598)	(203)	(801)	-	(801)
出售物業及設備之淨 虧損	(159)	(39)	(198)	-	(198)
增添至物業及設備	7,937	436	8,373	19	8,392

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
使用權資產折舊	(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)
出售土地及樓宇之收益	-	-	-	19,465	19,465
出售其他物業及設備之淨虧損	(2,209)	(242)	(2,451)	-	(2,451)
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

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、銀行利息收入、銀行借款、透支及其他借款利息及所得稅開支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。

分部業績與除稅前溢利／（虧損）之對賬如下：

	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	433,178	13,679
企業開支	(54,140)	(33,735)
銀行利息收入	5,647	3,835
銀行借款、透支及其他借款利息	(13,749)	(12,988)
除稅前溢利／（虧損）	<u>370,936</u>	<u>(29,209)</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：

	於二零二四年十二月三十一日				
	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>4,118,224</u>	<u>26,389</u>	<u>4,144,613</u>	<u>57,182</u>	<u>4,201,795</u>
分部資產包括： 於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,938</u>	<u>19,938</u>
分部負債	<u>3,648,554</u>	<u>24,284</u>	<u>3,672,838</u>	<u>9,223</u>	<u>3,682,061</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零二三年十二月三十一日				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	小計 港幣千元	其他 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部資產	4,201,795	3,054,148
企業資產	470,502	434,512
遞延稅項資產	25,390	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	512	668
總資產	4,708,309	3,569,187

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部負債	3,682,061	2,724,912
企業負債	26,381	178,843
遞延稅項負債	6,153	8,241
總負債	3,714,595	2,911,996

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	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	5,745,377	3,786,954
中國內地	338,862	295,740
	<u>6,084,239</u>	<u>4,082,694</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

	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	(4,706)	(2,456)
特許費收入	1,203	1,325
其他	931	6,395
	<u>(2,572)</u>	<u>5,264</u>

5 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	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	208	183
— 並無產生租金收入	-	31
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	86,406	98,451
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	40,779	44,056
法律及專業費用	22,541	18,550
員工招聘、培訓及福利	6,212	7,196
保險費用	16,035	10,170
銀行費用	15,700	13,281
使用權資產減值虧損，扣除回撥（附註 (ii)）	6,730	9,843
物業及設備減值虧損（附註 (ii)）	801	2,720
出售物業及設備之淨虧損／（收益）	198	(17,014)
出售持作出售資產之收益	-	(10,512)
匯兌虧損淨額	3,910	3,046
捐款	807	724
汽車費用	1,256	1,416
核數師酬金		
— 審核服務	2,332	1,900
— 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。

6 所得稅開支

	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	9,556	10,507
海外	-	65
遞延稅項	41,057	2,135
	<u>50,613</u>	<u>12,707</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（二零二三年：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年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。

7 股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二三年：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：

	二零二四年	二零二三年
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）（港幣千元）	<u>320,323</u>	<u>(41,916)</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>44.67</u>	<u>(5.85)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>44.67</u>	<u>(5.85)</u>

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

每股攤薄盈利／（虧損）調整了用於確定每股基本盈利／（虧損）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十二月三十一日止年度，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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年以內	193	184
一年以上但少於兩年	220	582
兩年以上但少於三年	-	27
三年以上	-	380
	<u>413</u>	<u>1,173</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期（未逾期）	3,339,190	2,187,987
逾期少於 31 日	43,833	25,911
逾期 31 至 60 日	21,366	28,647
逾期 61 至 90 日	7,567	5,360
逾期超過 90 日	18,579	57,173
	<u>3,430,535</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。

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 495,273,000 元（二零二三年：港幣 295,165,000 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

本集團宣佈截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣六十億八千四百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度增加 49%。相比截至二零二三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四千二百萬元，截至二零二四年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利為約港幣三億二千萬元。

本集團業績顯著轉虧為盈乃主要基於：

- (1) 本集團旗下「美聯物業」及「香港置業」業務，截至二零二四年十二月三十一日止年度之經營業績較二零二三年顯著改善。此等改善乃由於(i)成功抓緊香港住宅物業市場於二零二四年之反彈；(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) 自二零二三年最後一季起實施一系列策略性措施，包括晉升新銷售管理團隊及連串新措施（包括重新定位其業務模式及精簡營運），本集團在中國內地之業務已轉虧為盈。

值得一提，本集團的收益按年增長 49%，跑贏二零二四年內香港本地住宅物業註冊總額增長，主要歸功於本集團近年採取連串優質及有效的管理措施。

放寬「辣招」及按揭政策

二零二四年，本港樓市開局表現良好，主要受惠於香港政府在二零二四年二月底全面撤銷往年實施的「辣招」，激活住宅物業市場的交投。政策放寬，加上各項人才計劃反應熱烈，有助刺激一手及二手住宅物業市場的買樓需求。

二零二四年，住宅物業市場交投錄得 22.8% 升幅，帶動整體物業註冊量上升 17.1%，創下三年新高。此外，受高端人才通行證計劃（「高才通」）及來港求學機會等因素吸引，大批內地人才湧港，進一步推高租金水平並刺激投資需求。

樓市於年中放緩

然而，市場正面勢頭未能在年內持續。地緣政治環境不明朗，以及市場憂慮中美貿易戰升級，均影響市場氣氛，導致樓市交投在二零二四年年中出現放緩跡象，第三季整體物業註冊量大幅下跌，主要是由於內地人士的住屋需求在「撤辣」初期急升後，需時恢復動力。

儘管樓市放緩，惟租金持續上升，表現跑贏樓價。租金樓價走勢分歧，部分原因是人才湧入及非本地生來港入學，帶動潛在住屋需求增長。

人才湧入及息率下調

二零二四年下半年，在中央政府宣佈新一輪振興經濟的刺激方案後，市場重拾溫和增長。二零二四年十一月，整體物業註冊量大幅增加，創下自二零二四年四月以來的新高。然而，發展商繼續採取求量策略，導致樓價輕微回落。不過，減息進一步支持樓市表現向好。兩次減息將按揭利率降至 3.625%，與小型單位 3.6% 的租金回報率相若。這有助扭轉形勢，令潛在買家傾向認為買樓比租樓更划算。

本港樓市硬淨的另一關鍵要素，是內地投資者及人才湧入。根據官方數據，香港政府於二零二三年及二零二四年共批出約 92,000 宗高才通申請。由於子女教育是內地買家投資本港物業的主要原因之一，人才流入有助支持潛在住屋需求。

此外，多套房買家數量在二零二四年亦有增加，估計當中大多為內地投資者。香港租金回報率與內地一線城市比較相對為高，令投資者熱衷在香港購入投資物業。

迎難而上 破格突圍

二零二四年香港物業市場，猶如「過山車」般跌宕起伏，樓市時而氣氛向好且交投暢旺，時而觀望氣氛濃厚，市況走淡。儘管年內樓市交投回升，但整體情況依然極度嚴峻，全年表現反覆。在波動的樓市形勢下，集團保持堅定不移，積極應對瞬息萬變的市場走勢，實施合適策略以把握新機遇。

重組銷售管理團隊 精簡營運架構

香港、澳門及中國內地的銷售管理團隊進行大規模重組及優化，是為集團於二零二四年內推行的關鍵策略舉措之一。年輕的管理團隊為集團注入活力、提升靈活度，帶來卓越的業務佳績。在新任集團行政總裁（住宅）的帶領下，是次重組成功加強跨境銷售合作，提升營運效率，並成功令集團於香港及內地物業代理業務的財務業績扭虧為盈，效果斐然，集團的銷售生產力顯著提升，並創下十多年來新高，表現跑贏整體大市。

擁抱數碼轉型 優化實體佈局

因應顧客喜好不斷轉變，加上數碼平台日益重要，本集團加大力度落實數碼轉型，並為提升數碼營銷能力及內部線上銷售平台，作出重大投資。為進一步提升營運效率並促進創新，集團成立市場及創新科技中心以引入最先進的房地產科技，負責推動創新科技進程的重任。此單位的創立激發更多創意思維，並確保新科技能夠無縫應用至集團各個數碼平台。此等措施料能提升集團前線員工的工作流動性及靈活性，並能隨時隨地獲取各區的樓盤及市場資訊。

與此同時，集團策略性縮減分行規模，以精簡實體佈局，同時保持主要市場的穩固份額。擁抱數碼平台及優化分行網絡的舉措雙管齊下，使集團營運效率提升，並能持續為客戶提供卓越服務。

展望

勇抗經濟逆風 化危為機

展望二零二五年，香港經濟前景仍然充滿挑戰。首先，香港政府在二零二四至二五財政年度面臨龐大財政赤字。為舒緩財赤，港府提出「財政整合計劃」，透過控制開支、增加收入和發行政府債券，以達收支平衡。而且，由於息口持續高企及地緣政治局勢不明朗，政府亦將二零二五年的本地生產總值增長預測，定於較溫和的 2 至 3% 範圍。

中國內地經濟在二零二四年錄得 5% 增長，達成中央政府的年度目標，確實值得鼓舞。經濟增長在二零二四年第四季加快步伐，國內生產總值按年增長 5.4%，高於之前一季的 4.6%。此增長動力來自中央政府為振興經濟活動而設的刺激措施。

儘管如此，前景仍充滿挑戰。地緣政治的緊張局勢，以及美國政府或加徵關稅的威脅，均可能對中國經濟前景構成風險。要維持目前的發展勢頭，並應對外圍不明朗因素，中央政府必會保持警覺，並於有需要時提出進一步的政策支持。

利好因素：股市興旺 有利樓市

儘管中美角力為香港經濟帶來挑戰，但市場已經漸見回暖跡象，並湧現新的增長動力。首先，美國對中國貨品所徵收的關稅遠低於預期，市場憧憬或可避免貿易戰擴大。

此外，香港股市於二零二四年表現理想，於二零二五年有機會湧現多達八十宗潛在新股上市，德勤中國預計集資總額高達港幣 1,300 至 1,500 億元。活躍的新股市場，加上優化雙重主要上市及第二上市門檻及成立「科企專線」，便利有關企業的上市申請準備工作均有助重振香港作為領先金融中心的地位。再者，香港政府正積極推動大型活動及旅遊景點，以吸引內地旅客來港，催谷本地消費。全新的啟德體育園是全港至今最大型的體育及娛樂基建項目，並已於二零二五年三月正式啟用。知名藝人在新場館舉行盛大的演唱會，由此孕育出的「演唱會經濟」，將有機會為香港旅遊業注入生機。

樓市最壞時刻已過

香港樓市近年經歷多重挑戰後，二零二五年的前景可謂審慎樂觀。政府於財政預算案宣佈物業成交價值港幣 400 萬元或以下所徵收的印花稅減至港幣 100 元，預料小型單位成交量會因此上升。

顯而易見的是，香港私樓潛在供應於二零二四年第一季見頂後，隨後季度持續回落。私樓供應回落幅度縱使溫和，但亦有助加快樓市企穩，有利整體市場氣氛向好。已竣工的一手貨尾單位數量持續攀升。由於現樓貨尾的持貨成本較高，發展商或於短期內繼續採取求量策略，以求加快去貨。在新盤減價促銷的情況下，整體樓價或難以出現顯著反彈，但是成交量有望增加。

中國科技行業的最新發展亦有望利好本港樓市。二零二五年二月中國國家主席習近平與中國商界領袖會晤，當中包括科技行業企業家，該會議被視為科技行業未來走向的徵兆。加上 DeepSeek 在全球人工智能領域奠定重要地位，並迅速備受追捧，內地科技業有望重振旗鼓，並吸引更多投資。這股潛在復甦勢頭有望為香港住宅物業市場帶來正向溢出效應，例如吸引高收入專業人士及科技業企業家來港投資物業，或將為香港住宅物業市場注入額外動力。

總括而言，樓市政策利好，私樓供應逐步減少，以及內地人才湧入等利好因素相輔相成，或可於二零二五年為香港樓市帶來振奮人心的復甦機會。預期租金及樓價均有可能企穩。然而，我們必須密切監察外圍經濟狀況，及其對樓市的潛在影響，才可確保市場可持續並平衡的復甦。

核心策略

展望未來，集團的核心策略將圍繞把握香港樓市的復甦機遇，同時積極應對瞬息萬變的行業走勢。集團對前景保持審慎樂觀，並密切留意或會影響樓市局面的五項關鍵發展因素：

1. 樓市復甦速度：本集團將密切留意本港樓市的復甦速度，市場持續回暖對本集團保持向好發展至關重要。二零二四年的兩次減息，令目前按揭息率低於租金回報率。然而，現任美國總統的經濟政策難以預測，息率走勢前景未見明朗。假若實施關稅政策再次引發通脹恐慌，未來息率趨勢對市場的影響難料。
2. 發展商銷售策略：儘管私樓供應已經見頂，集團預計發展商於短期內仍會繼續加速去庫存，採取以量取勝的策略，料可為地產代理業務營造相對有利環境。然而，集團仍將保持警惕，留意發展商的任何銷售策略變化。
3. 行業動態：代理人數及「營業詳情說明書」的數量於二零二四年持續下降，全年整體錄得溫和降幅。在成交上升的情況下，此跌勢表示實體分行及數碼平台對地產代理業的相對重要性或已有改變。
4. 顧客喜好：本集團將繼續致力於數碼創新、優化營運效率及為客戶提供優秀服務。透過緊貼市場動態並積極調整策略，集團處於有利位置，準備就緒捉緊新機遇，應對瞬息萬變的香港樓市格局。
5. 綜合服務：隨著內地買家逐漸成為本港樓市的重要支柱，集團察覺到進一步整合銷售業務與美聯升學顧問等新成立業務的重要性。此策略部署，旨在根據內地客戶的獨特需求，提供度身訂造的全面服務，以促進長遠客戶關係，推動業務持續增長。於二零二五年，集團計劃成立家族辦公室服務部門，為內地客戶提供更全面及周到的服務。

打造美聯生態圈

本集團其中一大優勢是於二零二四年順利完成首階段轉型。憑藉穩固的根基，悠久的歷史及 52 年的忠實客源，集團在行業內具競爭優勢，亦對二零二五年的市場及營運環境繼續審慎樂觀，並將堅定實踐各項策略性舉措，整裝待發應對樓市變化，把握發展機遇。

本集團將持續推動前線員工轉型為「智慧型代理」。事實上，部分代理已能靈活運用嶄新科技、線上平台及社交媒體等吸引客戶，同時有效提升線上樓盤交易體驗，迎合日新月異的市場需求。

與此同時，集團正積極打造更豐富多元的「美聯生態圈」橫向發展，從中加強各業務部門的合作，開拓更多盈利機會。

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣 711,127,000 元（二零二三年：港幣 532,147,000 元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何計息借款。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，及其償還期表列如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年以內償還之關聯方貸款	-	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已於年內全數償還。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（二零二三年：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。總資產負債比率亦為 0%（二零二三年：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。流動資金比率為 1.2（二零二三年：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 32.23%（二零二三年：-6.38%），乃按本集團年度溢利／（虧損）相對權益總額的比率計算。

於二零二四年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 1,168,000,000 元（二零二三年：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 3,286,341,000 元（二零二三年：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

於二零二四年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣 413,000 元（二零二三年：港幣 1,173,000 元），此為貸款予僱員。未償還貸款餘額有 5 宗（二零二三年：13 宗），當中涉及不同借款人。

於二零二四年十二月三十一日，最大筆之應收未償還貸款為港幣 145,000 元（約佔整體未償還貸款組合的 35%）。於年內貸款減值虧損為港幣 368,000 元（二零二三年：無）。

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%。

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。

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。

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。

本集團透過減少借款人之間的關係集中度，以維持多元化的客戶群及減少風險承擔，管理其貸款組合。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，而此兩項申請的結果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。高等法院早前表示會於二零二五年三月三十一日前作出司法覆核申請及擱置申請的判決（「判決」）。近期，高等法院通知各方判決會於二零二五年五月二十九日前作出。還應該注意的是，此日期亦可能會因應法院的工作量及其他因素而延期。

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。此外，由於判決的影響尚未確定，競爭事務審裁處已於近期批准各方共同提出取消審裁處法律程序審訊日期（原定於二零二五年第三季進行）的申請。如最終需要進行審訊，審訊將於收到判決後及向競爭事務審裁處尋求進一步指示後重新排期。

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（如有）進行抗辯。因此，由於整件案件的高度不確定性，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用 4,593 名全職僱員（二零二三年：4,731 名），其中 3,962 名為營業代理、411 名為辦公室後勤員工及 220 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二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二三年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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。

刊發二零二四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）。二零二四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

本人衷心感謝集團全體員工堅定承擔、全力以赴，並向我們的客戶及合作夥伴致以深切謝意，感激各位一直以來的堅定不移的支持。本集團堅信，只要繼續同心協力、彼此扶持，定能如以往般克服挑戰，共同迎接更美好明天。

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，二零二五年三月二十八日

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。