

行業建基 風雲再起



創立52載 上市30年

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)

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

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

網址

www.midland.com.hk

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，截至二零二五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一億五千一百萬元，較二零二四年同期減少13%。自去年全面撤銷所有樓市需求管理措施以來，儘管中期期間未有重大樓市政策變動，本集團中期業績仍見穩健，主要得益於本集團超前重整架構，強韌而靈活的業務模式，以及集團把握香港樓市新趨勢的能力。

樓市持續尋底

回顧中期期間，香港物業市場成交持續波動。由於農曆新年屬於傳統淡季，內地買家回鄉過節，因此年初市場低開。然而，於二零二五年二月中至三月中，市場轉趨活躍。恒生指數在AI初創企業「DeepSeek」的冒起，以及中央政府加大對民企的支持所推動下，一度攀升至近年高位。二零二五年二月公佈的財政預算案亦惠及樓市，並將港幣四百萬元以下物業成交的印花稅大幅削減，即時提振細價樓銷情。不過在二零二五年四月，由於中美貿易戰升級，市況短暫回落。二零二五年五月香港銀行同業拆息(HIBOR)急挫，進一步推動按揭利率低於租金回報，帶動樓市銷售量回升。

二零二五年上半年，一手住宅物業市場繼續為本集團業績關鍵動力，內地買家積極入市，為本港物業銷售帶來顯著支撐。根據追蹤實時市場成交活動的一手住宅物業銷售網資料，一手住宅物業成交量創下近六年新高。此外，新盤去庫存亦初見成效，新盤潛在供應由高峰期112,000個跌至今年第一季的105,000個。二手市場物業註冊量亦較去年微升2%。

量升價跌

值得注意的是，整體住宅物業註冊量上升，但總成交金額卻下跌。分歧主要源自本地一手物業市場。而根據一手住宅物業銷售網資料，儘管一手物業成交宗數增加8.2%，但成交總額卻下跌20%，主要是由於港幣四百萬元或以下物業印花稅劃一降至港幣一百元，令細價樓吸引力大增，尤其對多套房買家而言。此外，本地買家態度趨於審慎，傾向選擇面積較細及較易負擔的物業。集團認為長遠而言，樓市由細價物業帶動有利市場健康發展。

租務市場表現強韌

香港作為頂尖教育樞紐，聲譽日隆，加上多項人才計劃吸引大量非本地人才湧入，帶動本港租務市場表現強韌。非本地學生和人才計劃申請人家屬人數大增，推高住屋需求，支撐租務市場。對於部分本地市民，由於租金上升及息率回落，導致「供不過租」，或令他們寧選擇置業而不租樓。

主席報告(續)

展望

美國政策飄忽 內地經濟展韌性

由於現屆美國政府的貿易及外交政策難以預測，全球經濟前景愈趨未明。地緣政治風險亦隨著美國轟炸伊朗而加劇。加徵關稅或將引發通脹，令各國央行的利率決策變得複雜。雖然中美雙方已就舒緩貿易緊張局勢達成協議，惟美國貿易政策飄忽不定，環球貿易環境仍有可能充滿波動性。

中國內地經濟於二零二五年至今表現相對理想。在二零二五年中國內地首季國內生產總值錄得5.4%增長後，第二季繼續上升5.2%。此外，中國消費者物價指數在二零二五年六月按年微升0.1%，較市場預期持平為優。此反映消費需求有望復甦，部分受惠於消費品「以舊換新」補貼政策。如果有進一步刺激措施增強內地經濟，將惠及香港的表現。

重啟經濟三大引擎

金融市場一支獨秀

近期美國局勢發展促使大量資金流入香港，令本港成為資金避風港，金融遺址之說一掃而空。香港財政司司長陳茂波於二零二五年六月中估計，香港銀行同業拆息於未來一段時間將維持低水平。在強勁的新股市場帶動下，資金有望持續流入本港。雖然近幾周香港銀行同業拆息有所回升，其水平仍較近期高位大幅為低。

香港在二零二五年上半年躍升為全球新股上市首選之地，超越華爾街長久以來的主導地位。新股市場的出色表現可歸功於幾個關鍵因素：香港乃中國窗口，處於通往中國內地龐大消費市場的優越位置；相對籠罩美國市場的不明朗政局，投資者更青睞香港穩健可靠的金融中心地位；中資企業選擇來港上市以規避在華爾街可能的退市風險。寧德時代來港二次上市便是近期一大成功新股例證。

旅遊已能旺丁

二零二五年上半年旅客到港人數較二零二四年同期上升12%。啟德體育園亦為本港經濟增添新動力，改變本地現場表演娛樂產業，並吸引世界各地旅客訪港。集團預期，明年西九演藝中心落成後，將會有國際熱門表演登陸香港。屆時，現場表演娛樂產業有望邁向新高，發揮本港區域文化娛樂樞紐的潛能，有望帶動旅遊業旺丁旺財。

主席報告(續)

展望(續)

重啟經濟三大引擎(續)

教育產業展動力

二零二五年，香港作為教育樞紐的地位進一步鞏固。根據《QS世界大學排名2025》，本港共有五所大學躋身全球百強，數目為亞洲城市之最。當中，香港大學獨佔鰲頭，而香港科技大學、香港中文大學及香港城市大學的全球排名均有所上升。而美國特朗普政府曾禁止哈佛大學招收國際生，香港的大學卻積極吸納非本地學生。集團相信香港教育樞紐地位可以更上一層樓。此外，港府近日放寬酒店及商業樓宇改建為學生宿舍的流程，以應對學生宿位嚴重短缺，亦有助提升香港作為全球教育樞紐的吸引力。

樓價續找支持點

二零二五年上半年，香港樓市經歷重要發展。二零二五年上半年樓價微跌0.6%，相對去年同期下跌2.9%，而租務市場則展現強勁韌性。租金上升1.17%，接近歷史高位。同時，香港銀行同業拆息下挫，令按揭利率更具吸引力，低於小型單位租金回報率，使買樓較租樓更為吸引。此外，多間著名金融機構均看好香港物業市場，並預料下半年或來年樓價可錄得溫和升幅。而香港政府一直與中央政府討論建立一個類似港股通的「購房通」機制，允許資金通過同一管道流入和流出內地。擬議的機制旨在簡化資金流動，同時防止資本外流，亦預期內地買家對本港高端物業的興趣會提升。如措施落實的話，將可助提振房屋需求，特別是對高端物業。儘管如此，部分業主仍受債務困擾，香港銀行同業拆息較近期高位回落縱提供了一條救命繩，但不足以扭轉其困局。短期內，沽壓難以大幅消減。

致謝

本人謹向我們的團隊表達由衷謝意，他們在過去一年堅守崗位、靈活應變，協助集團克服重重挑戰，著實功不可沒。同時也感謝各位客戶及合作夥伴長期信任與支持，對集團成功貢獻良多。

展望未來，本集團將繼續堅持追求卓越，堅信來年定能延續佳績。

主席
黃建業

香港，二零二五年八月二十一日

策略回顧與規劃

提升生產力及營運效率

二零二五年，本集團繼續重點改善整體營運生產力。在二零二四年落實的管理團隊策略性重組及強化措施已見成效，為本集團帶來亮麗成績，集團業績並未受物業成交金額減少所影響。在新管理團隊領導下，集團的業務重整工作有效推動跨區銷售合作，並提升整體營運效率，促使集團於香港及中國內地之物業代理業務錄得穩健財務表現。營運效率提升，有助抵銷一手物業成交總額下降帶來的負面影響。值得注意的是，建基於二零二四年轉虧為盈之佳績，本集團的內地業務於二零二五年上半年仍保持盈利。

因應行業變化 優化實體佈局

本集團觀察到行業生態不斷演變。二零二五年間，持牌地產代理人數及舖點數目均持續下跌。此跌勢突顯中小型代理行在新时代面對的種種挑戰。由於缺乏資源投入建構穩健的數碼平台或發展以人工智能推動的業務，中小型代理行難以維持競爭力。

中期期間，本集團持續聚焦精簡現有佈局，策略性管理分行規模，並穩守主要市場的強勢地位。此策略配合於科技的持續投資，有助本集團提升營運效率，繼續為客戶提供卓越的線上及線下服務。

鞏固客戶關係

本集團深明建立深厚客戶基礎之重要性，持續探索創新方法以維繫客戶。當中包括與渣打銀行合作推出計劃，讓租戶可以使用信用卡支付租賃按金及上期。此項獨家服務不但可為客戶帶來更大便利，亦有助本集團與潛在買家建立長遠關係。面對香港物業市場租金上升及息口回落的環境，本集團已作好準備，善用此客戶基礎，將之轉化為買家。同時集團亦向物業投資客戶提供免費「美聯收租無憂保」，以保障他們因租客拖欠租金等等原因所帶來的潛在損失。

展望未來：駕馭不明朗因素 把握機遇

展望未來，本集團對香港樓市前景保持審慎樂觀。本集團深信，置業文化於港人的觀念中根深蒂固，也預計集團將積極推行多項措施以提振港人對置業之信心及需求。

儘管美國政策難以預測，以及強勁的內地經濟持續左右大市，本集團已準備就緒以應對日新月異的行業格局。透過把握香港樓市復甦帶來之機遇、優化營運以及鞏固客戶關係，本集團有信心憑藉着52年客戶支持，凝心聚力推動生意發展，實現業務持續增長，並為持份者創造長遠價值。

副主席兼董事總經理
黃靜怡

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。

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣722,164,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣711,127,000元)。

於二零二五年六月三十日，本集團概無任何計息借款(於二零二四年十二月三十一日：無)。

總資產負債比率亦為0%(於二零二四年十二月三十一日：0%)，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1.3(於二零二四年十二月三十一日：1.2)，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13.25%(截至二零二四年六月三十日止六個月：20.74%)，乃按本集團期內溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二五年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣1,168,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣1,168,000,000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。

於二零二五年六月三十日，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2,936,433,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣3,286,341,000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

於二零二五年六月三十日，應收未償還貸款為港幣1,958,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣413,000元)，此為貸款予僱員。未償還貸款餘額有4宗(於二零二四年十二月三十一日：5宗)，當中涉及不同借款人。

於二零二五年六月三十日，最大筆之應收未償還貸款為港幣1,246,000元(約佔整體未償還貸款組合的64%)。於期內並無貸款減值虧損(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

本集團貸款組合及借貸業務資料(續)

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七月三十一日前作出司法覆核申請及擱置申請的判決(「判決」)。最近，高等法院通知各方判決會於二零二五年九月三十日前作出。還應該注意的是，此日期可能會因應法院的日程及其他因素而延期。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

或然負債(續)

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台前，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，競爭事務審裁處早前已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，將於各方收到判決及向競爭事務審裁處尋求進一步指示後就審訊重新排期。

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，由於案件整體的高度不確定性，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，本集團於二零二五年六月三十日的簡明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失實陳述的個案。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

於二零二五年六月三十日，本集團聘用**4,640**名全職僱員(於二零二四年十二月三十一日：**4,593**名)，其中**4,019**名為營業代理、**409**名為辦公室後勤員工及**212**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。

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

於二零二五年六月三十日，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	37.68%
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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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	37.68%
Southern Field (附註2)	265,525,824 (L)	受控法團之權益/法團權益	37.04%
Sunluck (附註2)	265,525,824 (L)	實益擁有人/實益權益	37.04%
Sun Life Financial, Inc. (附註3)	47,984,100 (L)	受控法團之權益/法團權益	6.69%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (附註3)	47,984,100 (L)	受控法團之權益/法團權益	6.69%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	42,627,000 (L) 5,357,100 (L)	投資經理/其他權益 受控法團之權益/法團權益	5.94% 0.75%
Moerus Capital Management LLC (附註4)	38,650,000 (L)	投資經理/其他權益	5.39%
林源慶(附註4)	27,625,000 (L) 21,575,000 (L)	實益擁有人/實益權益 配偶之權益/家屬權益	3.85% 3.01%

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47,984,100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47,984,100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95.62%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)」)擁有99.92%權益的附屬公司。SLF(US)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，於二零二五年六月三十日，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				於二零二五年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期間
			於二零二五年 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		
董事								
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：

1. 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
2. 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。
3. 於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，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

於二零二五年一月，本公司在聯交所購回合共190,000股本公司股份，總代價為港幣156,800元。購回股份獲董事會通過以提高股東價值及本公司資產淨值及／或其每股收益。所購回股份的詳情如下：

購回月份	所購回股份數目	已付每股價格		總代價 (港幣元)
		最高價 (港幣元)	最低價 (港幣元)	
一月	190,000	0.83	0.82	156,800

所購回股份於二零二五年二月二十六日被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至中期期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括上市規則所界定之任何庫存股份)。

中期股息

董事會不宣派截至中期期間之中期股息(截至二零二四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適用守則條文。

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	3	2,517,917	3,318,795
其他虧損·淨額	4	(229)	(687)
回贈	3	(966,748)	(1,519,647)
員工成本		(1,071,278)	(1,228,067)
廣告及宣傳開支		(45,350)	(49,741)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(11,580)	(15,908)
使用權資產折舊		(127,418)	(149,776)
物業及設備折舊		(11,577)	(18,209)
金融資產淨減值虧損		(7,267)	(13,395)
其他經營成本	5	<u>(97,588)</u>	<u>(108,816)</u>
經營溢利		178,882	214,549
銀行利息收入		1,229	2,904
融資成本	6	(8,967)	(15,831)
應佔合營企業業績		<u>6,482</u>	<u>4,788</u>
除稅前溢利		177,626	206,410
所得稅開支	7	<u>(26,236)</u>	<u>(32,343)</u>
本公司權益持有人應佔期內溢利		<u>151,390</u>	<u>174,067</u>
		港仙	港仙
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>21.12</u>	<u>24.27</u>

簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
期內溢利	151,390	174,067
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	(4)	(1)
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(2,055)	8,066
期內其他全面(虧損)/收入(扣除稅項)	(2,059)	8,065
本公司權益持有人應佔期內全面收入總額(扣除稅項)	149,331	182,132

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備		86,250	93,635
使用權資產		247,563	205,097
投資物業	10	24,241	25,436
於合營企業之權益		26,420	19,938
按公平值計入其他全面收入之金融資產		347	512
遞延稅項資產		23,135	25,390
應收貸款	11	1,746	220
其他非流動資產		10,110	10,110
		<u>419,812</u>	<u>380,338</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	12	3,279,176	3,616,173
可收回稅項		251	478
應收貸款	11	212	193
現金及現金等價物		722,164	711,127
		<u>4,001,803</u>	<u>4,327,971</u>
總資產		<u>4,421,615</u>	<u>4,708,309</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	13	71,690	71,709
股份溢價		222,097	222,235
儲備		849,101	699,770
權益總額		1,142,888	993,714
負債			
非流動負債			
其他應付款及應付費用	14	44,684	37,683
遞延稅項負債		5,660	6,153
租賃負債		90,744	58,708
		141,088	102,544
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	2,937,696	3,443,571
租賃負債		172,733	164,034
即期稅項負債		27,210	4,446
		3,137,639	3,612,051
總負債		3,278,727	3,714,595
權益及負債總額		4,421,615	4,708,309

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二五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
於二零二五年一月一日	71,709	222,235	699,770	993,714
全面收入				
期內溢利	-	-	151,390	151,390
其他全面虧損				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值變動	-	-	(4)	(4)
外幣換算差額	-	-	(2,055)	(2,055)
全面收入總額	-	-	149,331	149,331
與擁有人進行交易				
註銷購回股份	(19)	(138)	-	(157)
於二零二五年六月三十日	71,690	222,097	849,101	1,142,888
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

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	156,068	112,280
已付香港利得稅	(1,509)	(1,807)
已付借款及透支利息	(2,125)	(8,663)
租賃付款之利息部分	(6,842)	(7,168)
經營業務之現金流入淨額	145,592	94,642
投資業務之現金流量		
購買物業及設備	(4,738)	(3,047)
出售物業及設備所得款項之淨額	-	30
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報	161	192
已收銀行利息	1,229	2,904
投資業務之現金(流出)/流入淨額	(3,348)	79
融資活動之現金流量		
購買自有股份	(157)	-
租賃付款之本金部分	(131,415)	(155,218)
來自借款所得款項	560,000	800,000
償還借款	(560,000)	(606,527)
融資活動之現金(流出)/流入淨額	(131,572)	38,255
現金及現金等價物增加淨額		
於一月一日之現金及現金等價物	711,127	532,147
匯兌差額	365	(541)
於六月三十日之現金及現金等價物	722,164	664,582

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二零二五年八月二十一日獲董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準

截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度按照香港財務報告準則會計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二零二四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二零二五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，與截至二零二四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) 於二零二五年生效之經修訂準則

採納經修訂準則對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋，並預期採納該等新訂及經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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	2,510,166	3,312,127
—移民顧問服務	4,155	3,603
—網上廣告	221	108
—其他服務	2,455	2,176
	<u>2,516,997</u>	<u>3,318,014</u>
來自其他來源的收益		
—租金收入	857	730
—應收貸款利息收入	63	51
	<u>920</u>	<u>781</u>
總收益	<u>2,517,917</u>	<u>3,318,795</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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業代理業務收益	2,510,166	3,312,127
回贈(附註)	(966,748)	(1,519,647)
收益減回贈	<u>1,543,418</u>	<u>1,792,480</u>
分部經營成本及收入淨額	(1,337,833)	(1,554,545)
物業代理業務分部業績(如下)	<u>205,585</u>	<u>237,935</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)

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之分部資料如下：

	截至二零二五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	2,481,351	28,815	2,510,166	11,118	2,521,284
分部間收益	-	-	-	(3,367)	(3,367)
來自外部客戶收益	2,481,351	28,815	2,510,166	7,751	2,517,917
收益確認時間					
— 在某個時間點	2,481,351	28,815	2,510,166	2,455	2,512,621
— 隨著時間的推移	-	-	-	4,376	4,376
租金收入	-	-	-	857	857
應收貸款利息收入	-	-	-	63	63
	2,481,351	28,815	2,510,166	7,751	2,517,917
收益	2,481,351	28,815	2,510,166	7,751	2,517,917
回贈	(963,469)	(3,279)	(966,748)	-	(966,748)
收益減回贈	1,517,882	25,536	1,543,418	7,751	1,551,169
分部業績	200,252	5,333	205,585	4,931	210,516
使用權資產折舊	(127,255)	(53)	(127,308)	(110)	(127,418)
物業及設備折舊	(10,937)	(164)	(11,101)	(242)	(11,343)
金融資產(減值虧損)/減值回撥	(7,364)	82	(7,282)	15	(7,267)
應佔合營企業業績	-	-	-	6,482	6,482
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(1,325)	(1,325)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(2,172)	(472)	(2,644)	-	(2,644)
物業及設備減值虧損	(359)	(78)	(437)	-	(437)
出售物業及設備之虧損	(369)	(53)	(422)	-	(422)
增添至物業及設備	4,597	106	4,703	35	4,738

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
使用權資產折舊	(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

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	210,516	239,277
企業開支	(31,994)	(27,108)
銀行利息收入	1,229	2,904
銀行借款、透支及其他借款利息	(2,125)	(8,663)
除稅前溢利	<u>177,626</u>	<u>206,410</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：

	於二零二五年六月三十日				
	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>3,941,429</u>	<u>38,527</u>	<u>3,979,956</u>	<u>63,012</u>	<u>4,042,968</u>
分部資產包括：					
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,420</u>	<u>26,420</u>
分部負債	<u>3,208,572</u>	<u>34,504</u>	<u>3,243,076</u>	<u>8,332</u>	<u>3,251,408</u>

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	4,118,224	26,389	4,144,613	57,182	4,201,795
分部資產包括：					
於合營企業之權益	-	-	-	19,938	19,938
分部負債	3,648,554	24,284	3,672,838	9,223	3,682,061

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	4,042,968	4,201,795
企業資產	345,055	470,502
遞延稅項資產	23,135	25,390
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	347	512
總資產	4,421,615	4,708,309

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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	3,251,408	3,682,061
企業負債	21,659	26,381
遞延稅項負債	5,660	6,153
總負債	<u>3,278,727</u>	<u>3,714,595</u>

地區資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	2,367,952	3,182,422
中國內地	149,965	136,373
	<u>2,517,917</u>	<u>3,318,795</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他虧損，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業之公平值虧損(附註10)	(1,325)	(1,983)
其他	1,096	1,296
	<u>(229)</u>	<u>(687)</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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	106	102
辦公室及分行經營費用(附註(i))	43,418	42,107
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	19,875	20,422
法律及專業費用	4,298	18,050
員工招聘、培訓及福利	4,609	2,141
保險費用	7,777	7,682
銀行費用	8,422	8,144
使用權資產減值虧損，扣除回撥(附註(ii))	2,644	501
物業及設備減值虧損(附註(ii))	437	56
出售物業及設備之虧損	422	85
核數師酬金		
— 審核服務	1,165	1,156

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借款、透支及其他借款利息	2,125	8,663
租賃負債利息	6,842	7,168
	<u>8,967</u>	<u>15,831</u>

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	24,500	4,522
遞延所得稅	1,736	27,821
	<u>26,236</u>	<u>32,343</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(截至二零二四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。該附屬公司二零二四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

董事會不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
計算每股基本及攤薄盈利之權益持有人應佔之溢利(港幣千元)	151,390	174,067
計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	716,955	717,086
每股基本盈利(港仙)	21.12	24.27
每股攤薄盈利(港仙)	21.12	24.27

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。

截至二零二五年及二零二四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
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	25,436
於簡明綜合收益表之公平值變動(附註4)	(1,325)
匯兌差額	130
	<hr/>
於二零二五年六月三十日	24,241
	<hr/>

於二零二五年六月三十日，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(於二零二四年十二月三十一日：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。

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	
	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	每月之現行市值租金	資本化比率
香港	20,230	21,340	每平方呎(可銷售) 港幣45元至港幣101元 (二零二四年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣47元至港幣102元)	3.70%至4.80% (二零二四年 十二月三十一日： 3.60%至4.60%)
中國內地	4,011	4,096	每平方米(建築面積) 人民幣1,110元 (二零二四年 十二月三十一日： 每平方米(建築面積) 人民幣1,160元)	6.90% (二零二四年 十二月三十一日： 6.80%)
總額	24,241	25,436		

現行市值租金乃根據合資格專業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專業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。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

11 應收貸款

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	1,958	413
減：非流動部分	<u>(1,746)</u>	<u>(220)</u>
流動部分	<u>212</u>	<u>193</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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內	212	193
一年以上但少於兩年	<u>1,746</u>	<u>220</u>
	<u>1,958</u>	<u>413</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

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	3,246,825	3,581,769
減：虧損撥備	<u>(142,733)</u>	<u>(151,234)</u>
應收賬款淨額	3,104,092	3,430,535
其他應收款、預付款項及按金	<u>175,084</u>	<u>185,638</u>
	<u>3,279,176</u>	<u>3,616,173</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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	2,981,468	3,339,190
逾期少於31日	54,026	43,833
逾期31至60日	28,412	21,366
逾期61至90日	11,408	7,567
逾期超過90日	<u>28,778</u>	<u>18,579</u>
	<u>3,104,092</u>	<u>3,430,535</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，該等賬款於二零二五年六月三十日之賬面值約為港幣2,936,433,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣3,286,341,000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
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	717,086,005	71,709
註銷購回股份	(190,000)	(19)
於二零二五年六月三十日	716,896,005	71,690

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司以總代價港幣157,000元(包括費用港幣1,000元)於聯交所購回合共190,000股自有股份，有關股份其後已於二零二五年二月被註銷。

14 應付賬款及其他應付款

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	2,745,241	3,246,201
其他應付款及應付費用	237,139	235,053
	2,982,380	3,481,254
分類為		
流動部分	2,937,696	3,443,571
非流動部分	44,684	37,683
	2,982,380	3,481,254

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312,326,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣495,273,000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 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)。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

截至二零二五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(截至二零二四年十二月三十一日止年度：無)。

16 資本承擔

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

17 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，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七月三十一日前作出司法覆核申請及擱置申請的判決(「判決」)。最近，高等法院通知各方判決會於二零二五年九月三十日前作出。還應該注意的是，此日期可能會因應法院的日程及其他因素而延期。

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台前，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，競爭事務審裁處早前已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，將於各方收到判決及向競爭事務審裁處尋求進一步指示後就審訊重新排期。

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，由於案件整體的高度不確定性，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，本集團於二零二五年六月三十日的簡明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失實陳述的個案。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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

18 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	
		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收取關聯公司之代理費收入	(i)	82,091	8,550
支付予關聯公司之回贈	(ii)	(8,442)	(20,366)
收取關聯公司之特許費收入	(iii)	583	715
支付予一間關聯公司之代理費用	(iv)	(148)	-
支付予一位董事之利息開支	(v)	-	(2,350)
支付予其他關聯公司之利息開支	(v)	-	(2,103)

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之利息開支。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

18 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)中的關聯公司為駿聯控股有限公司(「駿聯」)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)，亦為駿聯的董事及控股股東(定義見上市規則)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團按成本基準與駿聯的附屬公司分擔行政及企業服務費，總額為港幣12,775,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣10,225,000元)。

(b) 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團與駿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2,241,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣2,278,000元)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，根據一份租賃向駿聯的一間附屬公司支付的租賃支出為港幣1,162,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣1,186,000元)。

(c) 截至二零二五年六月三十日止六個月，根據若干租賃向若干黃先生為實益擁有人的公司支付的租賃支出為港幣1,360,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣1,385,000元)。

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

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 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18(a))	72,758	29,477
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項(附註18(a))	(17,147)	(18,066)
租賃負債		
應付關聯公司款項(附註18(b))	(1,619)	(503)
應付其他關聯公司款項(附註18(c))	(998)	(2,307)

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

18 重大關聯方交易(續)

(e) 主要管理層補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	21,041	22,367
離職福利	390	-
退休福利成本	23	27
	<u>21,454</u>	<u>22,394</u>

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。