

順流乘風 逆流破浪

惠澤客戶、股東及員工



中期業績報告 2026

www.midland.com.hk

目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
策略回顧與規劃	7
管理層討論及分析	8
其他資料	11
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(首席營運官兼首席財務官)

獨立非執行董事

何君達先生
孫德釗先生
陳念良先生
李偉強先生

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
李偉強先生

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
李偉強先生

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
李偉強先生

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

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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
Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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」)欣然宣佈，截至二零二六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二億八千二百萬元，較二零二五年同期增加**87%**，中期業績創二十年以來新高。

本集團盈利顯著增長主要基於：

- (1) 「美聯物業」及「香港置業」截至中期期間之除稅前溢利顯著上升，而本集團所有其他業務單位均錄得盈利；
- (2) 本集團整體市場佔有率有所提升，尤其是二手住宅市場；及
- (3) 本集團持續致力提升營運效率，專注於保留及吸引頂尖人才，為客戶提供優質服務。

住宅市場向好

香港樓價為期三年的下行週期，於二零二五年年中結束後重拾升軌。二零二六年上半年，樓價及租金分別上升**9.8%**及**3.3%**，一手住宅成交量上升**24.5%**，而二手住宅成交量亦增加**37.1%**。二手市場似乎已擺脫過往因發展商積極推盤而壓抑二手物業需求的惡性循環。

強勁的租賃市場依然是樓市的支柱。二零二六年上半年，受益於各項人才引進計劃所帶來的龐大需求，以及非本地學生湧入並鞏固香港作為頂尖教育樞紐地位的推動，租金再創新高。租金持續上升提振了本地居民的置業信心，推動不少客戶由租轉買，是樓價回升的原因之一。過去近四年，樓價自高位累跌約**28.8%**，但較二零二五年三月的低位已回升約**18%**。工商舖市場亦漸改善。

去庫存進展甚理想

另一個正面的訊號是，隨著住宅供應見頂，新盤定價已不再低於二手市場單位。此前，物業市場受供應過剩困擾，導致已落成未售出單位積壓。發展商以低於二手市場水平的價格推售新盤，藉此促進新盤銷售，惟此舉卻削弱了二手市場交投氣氛。然而，近幾個季度以來，發展商已恢復新盤定價高於二手物業的策略，這有助恢復一、二手市場之間的良性平衡。值得注意的是，過往屬新盤供應主要來源的啟德及黃竹坑等新發展區，區內的庫存量已經顯著回落。

主席報告(續)

業績回顧(續)

經濟復甦勝預期

香港政府推出了一系列提振本地經濟的措施，而有關措施已漸見成效。啟德體育園的落成啟用，使香港能夠舉辦大型活動及演唱會，吸引遊客到訪，有助提振本地零售業。

活躍的新股市場成為支撐香港經濟的另一亮點。二零二六年上半年，共有逾80家公司在港上市，集資總額達港幣2,102億元。同時，受惠於家族投資控權工具利得稅寬減等政策，香港已崛起成為全球最大的跨境財富管理中心。

誠然，整體外圍宏觀經濟環境仍不穩定。美伊衝突導致油價飆升，短期減息的預期落空。然而，在強勁出口的支撐下，中國內地經濟已出現改善跡象。此外，特朗普總統訪華令兩個超級大國的關係轉趨平穩。利好因素抵銷利淡因素的影響，儘管地緣政治衝突持續，樓價維持溫和升勢。

展望

二手市場及換樓需求改善

隨著新盤供應量持續回落，二手住宅市場料將於市場上行週期的下一階段跑出。在雙倍印花稅(DSD)生效的十一年期間，換樓行為受到抑制，二手住宅成交量減少近一半。換樓需求長期受抑催生「雙租族」數量大增，即業主將自住物業出租，另行租賃物業居住。

即使在此項重稅撤銷後的首兩年，二手市場仍受發展商減價推盤策略抑制。然而，隨著發展商再次以溢價推售新盤，預期在業主換樓需求重現的帶動下，二手市場於二零二六年的表現將優於一手市場。

因應預期換樓需求將獲釋放，儘管市況自六月放緩，本集團研究中心預測二零二六年是四年來首次二手住宅成交量升幅超越一手住宅。

事實上，自二零二五年年中市場完成調整後，大量購買力已被消化。二零二六年六月及七月的新盤成交量，較首五個月顯著回落。新盤交投急跌，主要由於新盤價格上升。早前，新盤銷情理想，發展商財務狀況得以改善，仍需去槓桿的發展商減少，部分發展商更重新參與投地，最新的是紅磡一幅地皮以高於市場預期上限19%的價格售出。隨著發展商採取溢價定價策略，二手住宅價格隨之上升，以及樓價走高與加息預期升溫影響，部分潛在買家轉向觀望態度。惟隨著美聯儲於七月底暫緩加息，加上租金持續上升，預計首次置業人士及投資者或將於短期內重新考慮入市。

主席報告(續)

展望(續)

北部都會區發展 樓市添動力

香港政府於二零二六年六月十五日就《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃(2026–2030)》展開公眾諮詢，當中包括加快北部都會區建設及推進其他重點地區空間規劃的框架。市場普遍預期，該區域將吸引大批科技企業進駐，成為香港的核心經濟引擎。

未來數年，預計圍繞此大型項目的報道將不絕於耳，而該區的新盤推售無疑將成為市場的焦點。二零二六年下半年，該區的新盤將推出發售。集團認為，該區內完整的科技創新配套規劃，配合連接中國內地的一體化交通網絡，將顯著提升其對首次置業人士及換樓客群的吸引力。

經濟前景改善惟充滿不確定性

香港經濟正穩步向好。二零二六年上半年出口表現強勁，上升**39.1%**，零售及餐飲業亦錄得溫和改善。上半年本地生產總值錄得**5.1%**增長，為五年來最高，亦較預期理想，其後政府亦上調全年經濟增長預測。

據彭博報道，受惠於低稅率、預期推出的稅務優惠，以及資本市場與首次公開招股活動反彈，外籍專業人士正重返香港。這股人才流入帶動本港各方面需求上升，推高甲級寫字樓的租用率，外籍人士聚居區的租金亦有增長。而政府提出有關基金豁免規則及附帶權益制度的改革方案，預計將增加區內及環球資產管理機構落戶本港的誘因，進一步鞏固香港作為國際金融中心的地位。根據建議制度，合資格附帶權益及表現費，無論是機構層面抑或是香港從業員個人取得，均無須繳稅，相關法案若獲通過，料可推高香港的資產管理規模，同時帶動物業需求。教育及零售板塊亦會受惠。同時，教育產業已成為香港重要的結構性增長動力。根據最新《QS世界大學排名》，香港有五所大學位列全球百強，且大部分院校排名較二零二五年有所上升。二零二五年，八所資助大學的非本地學生入學人數較二零二四年增加**17%**。隨著二零二六年非本地學生收生上限由**40%**提升至**50%**，預計相關入學人數將進一步上升。

此外，中國內地經濟的穩健表現將繼續為香港經濟增長提供支撐。儘管全球保護主義抬頭，中國內地的出口產業仍持續擴張，二零二六年貿易順差有望連續第二年達到一萬億美元。繼特朗普總統於五月中旬訪華後，兩個超級大國之間的緊張關係進一步緩和，為出口持續增長創造條件。

主席報告(續)

展望(續)

經濟前景改善惟充滿不確定性(續)

然而，儘管前景已較早前明朗，經濟環境仍充滿不確定性：

- **地緣政治衝突再起**：美伊曾暫時恢復飛彈和無人機攻擊，二零二六年六月十七日關於重啟霍爾木茲海峽的協議已顯脆弱。因此，即使日後能夠達成另一項開放霍爾木茲海峽的協議，地緣政治風險或仍居高不下。
- **內地消費疲弱**：儘管經濟前景已見改善，中國內地居民消費開支持續低迷。於二零二六年第二季，中國內地GDP增長放緩至4.3%，創二零二二年底以來的新低。然而，如果中央政府推出針對性刺激措施，中國內地及香港經濟均可受惠。
- **貨幣政策阻力**：美國經濟走強及通脹持續，令短期內減息的期望落空，並推高美元匯率。若美元持續走高，香港旅遊業或將因價格競爭力下降而承壓。
- **本港股市表現欠佳牽制樓市**：美國股市，尤其是走勢強勁的人工智能板塊，持續吸納全球流動資金，導致香港股市表現欠佳，並壓抑本地投資情緒。

即使上述各項不確定因素仍存，集團依舊看好房地產市場的上行趨勢維持不變；惟過去十六個月房價累計大漲18%，後續價格漲幅或將放緩。

致謝

儘管市場氣氛有所回暖，惟集團經營環境仍然充滿挑戰。市場供應回落疊加宏觀經濟突發變數，增加成交難度。不過，憑藉本集團經驗豐富的領導團隊的策略性前瞻規劃，以及前線及後勤員工的不懈付出，為跨世代客戶提供優質服務，使集團成功交出二十年來最佳的中期業績。

本人謹向全體員工在過去數年堅守崗位、積極進取及專注投入致以由衷謝意。同時亦感謝各位股東、客戶及業務夥伴堅定的信任與支持，使本集團業務得以實現可持續增長。我們將繼續追求卓越，並對未來發展充滿信心。

主席
黃建業

香港，二零二六年八月二十六日

策略回顧與規劃

中期業績 廿載最佳

專注工作 高瞻遠矚

過去二十年，香港樓市經歷多次劇烈的週期性波動。環球金融危機過後，量化寬鬆政策及長期低息環境帶動樓價大幅上升。為抑制投機活動，香港政府透過調升印花稅推出一系列需求管理措施，有關措施雖然壓抑了市場交投量，但未能阻止資產價值的上升。其後，本港經濟受疫情衝擊，樓價出現調整；加上跨境消費興起，令經濟及樓市的復甦步伐進一步放緩。

樓市在二零二四年年初全面撤銷需求管理措施的推動下，終於在二零二五年年中迎來轉機。然而，地緣政治局勢持續緊張，令決策更趨複雜。在這瞬息萬變的環境下，本集團以靈活及快速應變為首要原則。透過重組銷售管理團隊，引入具前瞻性思維、充滿活力的領導層，集團成功在近期市場升浪中有效把握機遇。前線生產力顯著提升，佣金收入增長速度超越業務擴張規模。在兩大旗艦品牌美聯物業及香港置業的亮麗表現帶動下，本集團錄得二十年來最佳中期業績。

領先市場 超前部署

在瞬息萬變的市場中，本集團不單要與時並進，更必須超前部署。早在本港樓市於二零二五年年中重拾升軌之前，本集團已完成銷售管理團隊重組，最終成功提升在本港住宅市場的市佔率，並且扭轉中國內地業務弱勢。

二零二六年上半年，二手市場成交量大增**37%**，表現顯著優於一手市場增長。這項轉變，正是二零二四年年初撤銷所有樓市需求管理措施後所預期的趨勢。中期期間，本集團成功擴大住宅市場佔有率，當中尤以二手板塊的升幅最為顯著。此外，本集團透過增加數碼營銷及人工智能應用的資源投放，賦能銷售團隊，大幅提升前線銷售團隊的競爭優勢。

儘管業績表現出色，本集團並未鬆懈。管理層已積極推行多項策略舉措，以進一步鞏固市場領導地位：

1. **強化銷售平台：**本集團將強化全方位銷售平台，為客戶提供一體化服務。此外，本集團堅信北部都會區將成為香港經濟發展的核心動力。考慮該區將帶來強勁的換樓需求、創造大量本地就業機會，以及加強與中國內地的聯繫，集團預期該區內推出的項目銷售勢頭強勁。本集團已預先開拓北部都會區市場，以把握該等新興機遇。
2. **提升營運效率與效益：**本集團一直致力為前線員工打造業內頂尖銷售平台，同時為客戶提供卓越的專業服務。為鞏固市場領先地位，本集團會以全力推動戰略改革，為銷售營運提供支持，進一步提升本集團的整體競爭力。

副主席兼董事總經理
黃靜怡

香港，二零二六年八月二十六日

管理層討論及分析

第3頁至第6頁之主席報告及第7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。

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣1,281,214,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣999,455,000元)。

於二零二六年六月三十日，本集團概無任何計息借款(於二零二五年十二月三十一日：無)。

總資產負債比率維持在0%(於二零二五年十二月三十一日：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1.4(於二零二五年十二月三十一日：1.4)，乃按本集團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17.38%(截至二零二五年六月三十日止六個月：13.25%)，乃按本集團期內溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二六年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣1,298,000,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣1,338,000,000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。

於二零二六年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持港幣37,083,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣37,315,000元)之若干土地及樓宇作抵押。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3,083,565,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣2,929,655,000元)。

本集團之現金及銀行存款以港幣、人民幣及澳門幣列值。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。

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

於二零二六年六月三十日，應收未償還貸款為港幣230,000元，此為貸款予僱員。未償還貸款餘額有1宗。於期內並無貸款減值虧損。

於二零二五年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣6,735,000元，包括港幣740,000元為貸款予僱員(2宗不同借款人)及港幣5,995,000元(1宗)為授予香港客戶的物業按揭貸款。於期內並無貸款減值虧損。

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／或牽涉違反香港法例第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針對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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

或然負債(續)

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二零二六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二零二六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的結果出台前，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，本公司將繼續積極就審裁處法律程序(如有)進行抗辯及在適當情況下，按法律意見探索所有可行的行動途徑。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，本集團於二零二六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的情況，故毋須計提撥備。

僱員資料

於二零二六年六月三十日，本集團聘用**4,956**名全職僱員(於二零二五年十二月三十一日：**4,781**名)，其中**4,322**名為營業代理、**414**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。

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

於二零二六年六月三十日，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，於二零二六年六月三十日，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。

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。

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

於二零二六年六月三十日，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)	42,975,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	5.99%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.(附註3)	42,975,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	5.99%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	42,165,000 (L) 810,000 (L)	投資經理／其他權益 受控法團之權益／法團權益	5.88% 0.11%

備註：(L)－好倉

附註：

- 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。
- 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的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。
- 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的42,975,000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42,975,000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95.89%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」)擁有99.95%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。

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)

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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。

購股權計劃

本公司於二零一六年六月二十三日採納之購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)已於二零二六年六月二十二日屆滿。因此，本公司不會根據二零一六年購股權計劃進一步授出購股權，而該計劃項下已授出而尚未行使之購股權可繼續根據其發行條款予以行使，惟受二零一六年購股權計劃之條款所規限。

根據本公司股東於二零二六年六月八日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司於二零二六年七月一日採納新購股權計劃。

於中期期間內，根據二零一六年購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

		購股權數目							
姓名	授出日期 (附註1)	每股 行使價 港幣元	於二零二六年 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	於中期 期間內行使	於二零二六年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期間
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	

其他資料(續)

購股權計劃(續)

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. 於二零二六年一月一日，根據二零一六年購股權計劃的計劃授權，可授出的購股權總數為26,728,000股。於二零二六年六月三十日，沒有可授出的購股權。

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(包括出售上市規則所界定之任何庫存股份(如有))。

中期股息

董事會不宣派截至中期期間之中期股息(截至二零二五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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收益	3	3,311,685	2,517,917
其他虧損，淨額	4	(1,072)	(229)
外部分佣	3	(1,290,118)	(966,748)
員工成本		(1,385,091)	(1,071,278)
廣告及宣傳開支		(58,274)	(45,350)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(11,381)	(11,580)
使用權資產折舊		(126,029)	(127,418)
物業及設備折舊		(8,462)	(11,577)
金融資產及合約資產淨減值虧損		(2,569)	(7,267)
其他經營成本	5	(100,563)	(97,588)
經營溢利		328,126	178,882
銀行利息收入		607	1,229
融資成本	6	(9,327)	(8,967)
應佔合營企業業績		10,795	6,482
除稅前溢利		330,201	177,626
所得稅開支	7	(48,116)	(26,236)
本公司權益持有人應佔期內溢利		282,085	151,390
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		39.35	21.12
攤薄		39.04	21.12

簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
期內溢利	282,085	151,390
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	—	(4)
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	1,580	(2,055)
期內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)	1,580	(2,059)
本公司權益持有人應佔期內全面收入總額(扣除稅項)	283,665	149,331

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 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		76,015	79,644
使用權資產		249,846	280,868
投資物業	10	20,731	22,778
於合營企業之權益		22,936	26,240
按公平值計入其他全面收入之金融資產		–	40
遞延稅項資產		21,267	22,586
應收貸款	11	230	740
其他非流動資產		10,110	10,110
		<u>401,135</u>	<u>443,006</u>
流動資產			
應收賬款、合約資產及其他應收款	12	3,421,303	3,250,028
可收回稅項		389	383
應收貸款	11	–	5,995
現金及銀行存款		1,281,214	999,455
		<u>4,702,906</u>	<u>4,255,861</u>
總資產		<u>5,104,041</u>	<u>4,698,867</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	13	71,690	71,690
股份溢價		222,097	222,097
儲備		1,329,039	1,109,895
權益總額		1,622,826	1,403,682
負債			
非流動負債			
其他應付款及應付費用	14	55,269	61,976
遞延稅項負債		5,432	5,965
租賃負債		65,455	90,648
		126,156	158,589
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	3,098,050	2,903,796
租賃負債		201,155	208,695
即期稅項負債		55,854	24,105
		3,355,059	3,136,596
總負債		3,481,215	3,295,185
權益及負債總額		5,104,041	4,698,867

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二六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
於二零二六年一月一日	71,690	222,097	1,109,895	1,403,682
全面收入				
期內溢利	—	—	282,085	282,085
其他全面收入				
外幣換算差額	—	—	1,580	1,580
全面收入總額	—	—	283,665	283,665
與擁有人進行交易				
已派發二零二五年獲批准之末期股息	—	—	(43,014)	(43,014)
已派發二零二五年獲批准之特別股息	—	—	(21,507)	(21,507)
	—	—	(64,521)	(64,521)
於二零二六年六月三十日	71,690	222,097	1,329,039	1,622,826
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

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	491,223	156,068
已付香港利得稅	(15,608)	(1,509)
已付借款及透支利息	(2,509)	(2,125)
租賃付款之利息部分	(6,818)	(6,842)
經營業務之現金流入淨額	466,288	145,592
投資業務之現金流量		
購買物業及設備	(5,704)	(4,738)
出售物業及設備所得款項之淨額	152	–
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報	40	161
已收銀行利息	607	1,229
已收合營企業股息	14,100	–
投資業務之現金流入／(流出)淨額	9,195	(3,348)
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	(127,853)	(131,415)
來自借款所得款項	815,000	560,000
償還借款	(815,000)	(560,000)
已派發本公司權益持有人之股息	(64,521)	–
融資活動之現金流出淨額	(192,374)	(131,572)
現金及現金等價物增加淨額	283,109	10,672
於一月一日之現金及現金等價物	997,219	711,127
匯兌差額	886	365
於六月三十日之現金及現金等價物	1,281,214	722,164

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Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, 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二零二六年八月二十六日獲董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準

截至二零二六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二零二五年十二月三十一日止年度按照香港財務報告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二零二五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二零二六年一月一日的財政年度強制執行的經修訂香港財務報告會計準則除外。

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，與截至二零二五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) 於二零二六年生效之修訂準則

採納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。香港財務報告準則第18號於綜合收益表中引入新的呈列要求，其中包括按類別、特定總額及小計對收入及開支項目進行分類。其亦載列有關由管理層定義的業績指標以及財務資料的匯總及分解的新規定。該準則預期將改變本集團綜合財務報表的呈列及披露，但預期不會影響本集團的財務狀況或業績。預期採納其餘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。

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 二零二六年 港幣千元	二零二五年 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	3,305,728	2,510,166
—移民顧問服務	2,243	4,155
—網上廣告	108	221
—其他服務	2,730	2,455
	<u>3,310,809</u>	<u>2,516,997</u>
來自其他來源的收益		
—租金收入	779	857
—應收貸款利息收入	97	63
	<u>876</u>	<u>920</u>
總收益	<u>3,311,685</u>	<u>2,517,917</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 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業代理業務收益	3,305,728	2,510,166
外部分佣(附註)	<u>(1,290,118)</u>	<u>(966,748)</u>
收益減外部分佣	2,015,610	1,543,418
分部經營成本及收入淨額	<u>(1,641,857)</u>	<u>(1,337,833)</u>
物業代理業務分部業績(如下)	<u>373,753</u>	<u>205,585</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)

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之分部資料如下：

	截至二零二六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	3,286,264	19,464	3,305,728	11,085	3,316,813
分部間收益	-	-	-	(5,128)	(5,128)
來自外部客戶收益	3,286,264	19,464	3,305,728	5,957	3,311,685
收益確認時間					
— 在某個時間點	3,286,264	19,464	3,305,728	2,730	3,308,458
— 隨著時間的推移	-	-	-	2,351	2,351
租金收入	-	-	-	779	779
應收貸款利息收入	-	-	-	97	97
	3,286,264	19,464	3,305,728	5,957	3,311,685
收益	3,286,264	19,464	3,305,728	5,957	3,311,685
外部分攤	(1,287,519)	(2,599)	(1,290,118)	-	(1,290,118)
收益減外部分攤	1,998,745	16,865	2,015,610	5,957	2,021,567
分部業績	373,512	241	373,753	8,750	382,503
使用權資產折舊	(125,919)	(18)	(125,937)	(92)	(126,029)
物業及設備折舊	(7,836)	(148)	(7,984)	(246)	(8,230)
金融資產及合約資產淨(減值虧損)/					
減值回撥	(811)	(1,775)	(2,586)	17	(2,569)
應佔合營企業業績	-	-	-	10,795	10,795
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(2,152)	(2,152)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(328)	(81)	(409)	-	(409)
物業及設備減值虧損	(142)	(35)	(177)	-	(177)
出售物業及設備之淨虧損	(692)	(153)	(845)	-	(845)
增添至物業及設備	5,540	39	5,579	125	5,704

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
外部分攤	(963,469)	(3,279)	(966,748)	–	(966,748)
收益減外部分攤	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)
金融資產及合約資產淨(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

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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
呈報分部之分部業績	382,503	210,516
企業開支	(50,400)	(31,994)
銀行利息收入	607	1,229
銀行借款、透支及其他借款利息	(2,509)	(2,125)
除稅前溢利	330,201	177,626

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：

	於二零二六年六月三十日				
	物業代理業務			其他 港幣千元	合計 港幣千元
	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		
分部資產	4,293,241	33,028	4,326,269	56,492	4,382,761
分部資產包括：					
於合營企業之權益	-	-	-	22,936	22,936
分部負債	3,397,217	25,904	3,423,121	11,175	3,434,296

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)

	於二零二五年十二月三十一日				
	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	4,124,178	40,289	4,164,467	69,957	4,234,424
分部資產包括：					
於合營企業之權益	-	-	-	26,240	26,240
分部負債	3,191,683	35,441	3,227,124	10,371	3,237,495

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	4,382,761	4,234,424
企業資產	689,903	431,707
遞延稅項資產	21,267	22,586
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	-	40
總資產	5,104,041	4,698,867

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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	3,434,296	3,237,495
企業負債	41,487	51,725
遞延稅項負債	5,432	5,965
總負債	3,481,215	3,295,185

地區資料：

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	3,184,960	2,367,952
中國內地	126,725	149,965
	3,311,685	2,517,917

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 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
投資物業之公平值虧損(附註10)	(2,152)	(1,325)
其他	1,080	1,096
	(1,072)	(229)

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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	104	106
辦公室及分行經營費用(附註(i))	42,934	43,418
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	20,233	19,875
法律及專業費用	5,715	4,298
員工招聘、培訓及福利	5,552	4,609
保險費用	7,733	7,777
銀行費用	9,664	8,422
使用權資產減值虧損，扣除回撥(附註(ii))	409	2,644
物業及設備減值虧損(附註(ii))	177	437
出售物業及設備之虧損	845	422
核數師酬金		
— 審核服務	1,529	1,165

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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
銀行借款、透支及其他借款利息	2,509	2,125
租賃負債利息	6,818	6,842
	<u>9,327</u>	<u>8,967</u>

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	47,351	24,500
遞延所得稅	765	1,736
	<u>48,116</u>	<u>26,236</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(截至二零二五年六月三十日止六個月：**16.5%**)。

就該符合兩級制利得稅稅率資格的附屬公司而言，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。該附屬公司二零二五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 股息

董事會不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

此外，截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股普通股**6.0**港仙及特別股息每股普通股**3.0**港仙已獲批准，並已於截至二零二六年六月三十日止六個月內支付。

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	
	二零二六年	二零二五年
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)	282,085	151,390
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	716,896	716,955
轉換購股權之影響(千股)	5,582	–
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	722,478	716,955
每股基本盈利(港仙)	39.35	21.12
每股攤薄盈利(港仙)	39.04	21.12

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
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月一日	22,778
於簡明綜合收益表之公平值變動(附註4)	(2,152)
匯兌差額	105
於二零二六年六月三十日	<u>20,731</u>

於二零二六年六月三十日，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(於二零二五年十二月三十一日：仲量聯行有限公司)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	估值技術	公平值		重大不可觀察之輸入值範圍		
		於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 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	經調整 市場價格
香港	收入資本化	17,800	19,600	每平方呎(可銷售) 港幣47元至 港幣96元 (二零二五年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣51元至 港幣96元)	4.00%至5.70% (二零二五年 十二月三十一日： 3.70%至6.00%)	不適用
中國內地	收入資本化 (二零二五年 十二月 三十一日： 直接比較)	2,931	3,178	每平方米 (建築面積) 人民幣770元 (二零二五年 十二月三十一日： 不適用)	6.90% (二零二五年 十二月三十一日： 不適用)	不適用 (二零二五年 十二月三十一日： 每平方米 人民幣150,000元)
總額		20,731	22,778			

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。經調整市場價格乃根據合資格專業估值師對可比較物業之近期交易情況之意見作出估計。倘價格越高，公平值也越高。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	230	740
應收貸款－物業按揭貸款	—	5,995
應收貸款總額	230	6,735
減：非流動部分	(230)	(740)
流動部分	—	5,995

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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內	—	5,995
一年以上但少於兩年	230	277
兩年以上	—	463
	230	6,735

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、合約資產及其他應收款

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,355,980	1,327,795
合約資產	2,061,307	1,920,992
減：虧損撥備	(151,499)	(146,877)
應收賬款及合約資產淨額	3,265,788	3,101,910
其他應收款、預付款項及按金	155,515	148,118
	<u>3,421,303</u>	<u>3,250,028</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。合約資產指已確認但尚未開立發票的物業代理服務之代理費用。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。應收賬款及合約資產之賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
合約資產	2,021,361	1,886,664
應收賬款		
即期(未逾期)	1,041,908	1,094,240
逾期少於31日	82,748	53,950
逾期31至60日	42,374	26,668
逾期61至90日	22,173	11,098
逾期超過90日	55,224	29,290
	<u>3,265,788</u>	<u>3,101,910</u>

本集團之應收賬款、合約資產及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

於二零二六年六月三十日，本集團獲授之借貸融資以(其中包括)本集團若干應收款之浮動抵押作抵押，該等應收款之賬面值約為港幣3,083,565,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣2,929,655,000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)
於二零二五年十二月三十一日、二零二六年一月一日 及二零二六年六月三十日	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

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及外部分佣	2,885,159	2,694,665
其他應付款及應付費用	268,160	271,107
	3,153,319	2,965,772
分類為		
流動部分	3,098,050	2,903,796
非流動部分	55,269	61,976
	3,153,319	2,965,772

應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及外部分佣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外部分佣港幣487,776,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣366,814,000元)。餘下所有應付佣金及外部分佣尚未到期。

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。

截至二零二六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(截至二零二五年十二月三十一日止年度：無)。

16 資本承擔

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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年底至二零二三年年初期間違反及／或牽涉違反香港法例第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針對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二零二六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二零二六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，在司法覆核申請及擱置申請的結果出台前，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及擱置申請外，本公司將繼續積極就審裁處法律程序(如有)進行抗辯及在適當情況下，按法律意見探索所有可行的行動途徑。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，本集團於二零二六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的情況，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	
		二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收取關聯公司之代理費收入	(i)	30,373	82,091
支付予關聯公司之外部分佣	(ii)	(15,548)	(8,442)
收取關聯公司之特許費收入	(iii)	629	583
支付予一間關聯公司之代理費用	(iv)	—	(148)
收取一間關聯公司之轉介費收入	(v)	<u>1,609</u>	<u>650</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) 支付予關聯公司之外部分佣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外部分佣。
- (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) 收取一間關聯公司之轉介費收入指按雙方互相協定之條款向一間關聯公司轉介保險經紀業務之轉介服務。

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)。

上述附註(v)中的關聯公司為一間公司由黃先生的聯繫人間接擁有大部分權益。

截至二零二六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10,803,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣12,775,000元)。

(b) 截至二零二六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2,228,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣2,241,000元)。

截至二零二六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1,145,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣1,162,000元)。

(c) 截至二零二六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1,257,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣1,360,000元)。

(d) 應收賬款、合約資產及其他應收款、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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款、合約資產及其他應收款		
應收關聯公司款項(附註18(a))	39,347	56,372
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項(附註18(a))	(22,864)	(19,886)
租賃負債		
應付關聯公司款項(附註18(b))	(1,607)	(494)
應付其他關聯公司款項(附註18(c))	(2,670)	(3,851)

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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	33,735	21,041
離職福利	—	390
退休福利成本	18	23
	<u>33,753</u>	<u>21,454</u>

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。