

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。



截至二零二五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」）截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	3(a)	5,498,926	6,084,239
其他虧損，淨額	4	(567)	(2,572)
外部分佣		(2,078,292)	(2,697,600)
員工成本		(2,304,377)	(2,273,433)
廣告及宣傳開支		(101,359)	(94,919)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(21,045)	(29,663)
使用權資產折舊		(253,028)	(285,606)
物業及設備折舊		(22,428)	(33,334)
金融資產及合約資產淨減值虧損		(14,285)	(69,186)
其他經營成本	5	(206,116)	(213,340)
經營溢利		497,429	384,586
銀行利息收入		2,170	5,647
銀行借款、透支及其他借款利息		(2,278)	(13,749)
租賃負債利息		(14,610)	(13,816)
應佔合營企業業績		14,342	8,268
除稅前溢利		497,053	370,936
所得稅開支	6	(74,371)	(50,613)
本公司權益持有人應佔年度溢利		422,682	320,323

綜合收益表（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港仙	二零二四年 港仙
每股普通股擬派	7		
末期股息		6.0	-
特別股息		3.0	-
		<u> </u>	<u> </u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		58.96	44.67
攤薄		58.74	44.67
		<u> </u>	<u> </u>

綜合全面收入報表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年度溢利	422,682	320,323
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	(39)	46
重新計量離職後福利責任	(9,515)	7,716
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(3,003)	8,438
年度其他全面（虧損）／收入（扣除稅項）	(12,557)	16,200
本公司權益持有人應佔年度全面收入總額 （扣除稅項）	410,125	336,523

綜合資產負債表
於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		79,644	93,635
使用權資產		280,868	205,097
投資物業		22,778	25,436
於合營企業之權益		26,240	19,938
按公平值計入其他全面收入之金融資產		40	512
遞延稅項資產		22,586	25,390
應收貸款	9	740	220
其他非流動資產		10,110	10,110
		<u>443,006</u>	<u>380,338</u>
流動資產			
應收賬款、合約資產及其他應收款	10	3,250,028	3,616,173
可收回稅項		383	478
應收貸款	9	5,995	193
現金及銀行存款		999,455	711,127
		<u>4,255,861</u>	<u>4,327,971</u>
總資產		<u><u>4,698,867</u></u>	<u><u>4,708,309</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		71,690	71,709
股份溢價		222,097	222,235
儲備		1,109,895	699,770
權益總額		1,403,682	993,714
負債			
非流動負債			
其他應付款及應付費用		61,976	37,683
遞延稅項負債		5,965	6,153
租賃負債		90,648	58,708
		158,589	102,544
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	2,903,796	3,443,571
租賃負債		208,695	164,034
即期稅項負債		24,105	4,446
		3,136,596	3,612,051
總負債		3,295,185	3,714,595
權益及負債總額		4,698,867	4,708,309

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二零二六年三月三十日獲董事會批准。

2 編製基準

2.1 遵守香港財務報告準則會計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會計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會計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 於二零二五年生效之修訂準則

採納修訂準則對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

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。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合併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。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	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	5,482,680	6,070,571
— 移民顧問服務	8,334	6,900
— 網上廣告	1,012	980
— 其他服務	4,811	4,176
	<u>5,496,837</u>	<u>6,082,627</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,758	1,511
— 應收貸款利息收入	331	101
	<u>2,089</u>	<u>1,612</u>
總收益	<u>5,498,926</u>	<u>6,084,239</u>

物業代理業務收益及業績進一步分析如下：

	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	5,482,680	6,070,571
外部分佣（附註）	(2,078,292)	(2,697,600)
收益減外部分佣	<u>3,404,388</u>	<u>3,372,971</u>
分部經營成本及收入淨額	<u>(2,829,483)</u>	<u>(2,939,837)</u>
物業代理業務分部業績（如下）	<u>574,905</u>	<u>433,134</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）

	截至二零二五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	5,433,607	49,073	5,482,680	25,894	5,508,574
分部間收益	-	-	-	(9,648)	(9,648)
來自外部客戶收益	5,433,607	49,073	5,482,680	16,246	5,498,926
收益確認時間					
— 在某個時間點	5,433,607	49,073	5,482,680	4,811	5,487,491
— 隨著時間的推移	-	-	-	9,346	9,346
租金收入	-	-	-	1,758	1,758
應收貸款利息收入	-	-	-	331	331
	5,433,607	49,073	5,482,680	16,246	5,498,926
收益	5,433,607	49,073	5,482,680	16,246	5,498,926
外部分攤	(2,072,809)	(5,483)	(2,078,292)	-	(2,078,292)
收益減外部分攤	3,360,798	43,590	3,404,388	16,246	3,420,634
分部業績	569,450	5,455	574,905	3,846	578,751
使用權資產折舊	(252,547)	(267)	(252,814)	(214)	(253,028)
物業及設備折舊	(21,273)	(205)	(21,478)	(485)	(21,963)
金融資產及合約資產淨 （減值虧損）／減值 回撥	(14,803)	486	(14,317)	32	(14,285)
應佔合營企業業績	-	-	-	14,342	14,342
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(2,816)	(2,816)
使用權資產減值虧損， 扣除回撥	(3,778)	(910)	(4,688)	-	(4,688)
物業及設備減值虧損	(466)	(112)	(578)	-	(578)
出售物業及設備之淨 虧損	(265)	(63)	(328)	-	(328)
增添至物業及設備	8,697	173	8,870	45	8,915

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
外部分攤	(2,690,140)	(7,460)	(2,697,600)	-	(2,697,600)
收益減外部分攤	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)
金融資產及合約資產淨 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

附註：應佔合營企業業績及權益主要指 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之對賬如下：

	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	578,751	433,178
企業開支	(81,590)	(54,140)
銀行利息收入	2,170	5,647
銀行借款、透支及其他借款利息	(2,278)	(13,749)
除稅前溢利	<u>497,053</u>	<u>370,936</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：

	於二零二五年十二月三十一日				合計 港幣千元
	物業代理業務			其他 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	<u>4,124,178</u>	<u>40,289</u>	<u>4,164,467</u>	<u>69,957</u>	<u>4,234,424</u>
分部資產包括： 於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,240</u>	<u>26,240</u>
分部負債	<u>3,191,683</u>	<u>35,441</u>	<u>3,227,124</u>	<u>10,371</u>	<u>3,237,495</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零二四年十二月三十一日				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	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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分部資產	4,234,424	4,201,795
企業資產	431,707	470,502
遞延稅項資產	22,586	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	40	512
總資產	4,698,867	4,708,309

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分部負債	3,237,495	3,682,061
企業負債	51,725	26,381
遞延稅項負債	5,965	6,153
總負債	3,295,185	3,714,595

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

地區資料：

	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	5,218,346	5,745,377
中國內地	280,580	338,862
	<u>5,498,926</u>	<u>6,084,239</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他虧損，淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業之公平值淨虧損	(2,816)	(4,706)
特許費收入	1,274	1,203
其他	975	931
	<u>(567)</u>	<u>(2,572)</u>

5 其他經營成本

主要其他經營成本如下：

	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	214	208
— 並無產生租金收入	-	-
辦公室及分行經營費用（附註 (i)）	90,707	86,406
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	40,112	40,779
法律及專業費用	10,382	22,541
員工招聘、培訓及福利	9,634	6,212
保險費用	18,249	16,035
銀行費用	18,060	15,700
使用權資產減值虧損，扣除回撥（附註 (ii)）	4,688	6,730
物業及設備減值虧損（附註 (ii)）	578	801
出售物業及設備之淨虧損	328	198
捐款	936	807
汽車費用	1,167	1,256
核數師酬金		
— 審核服務	3,051	2,332

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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期所得稅	71,785	9,556
遞延所得稅	2,586	41,057
	<u>74,371</u>	<u>50,613</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（二零二四年：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

報告期結束後，董事會建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 6.0 港仙（二零二四年：無）及特別股息每股普通股 3.0 港仙（二零二四年：無），合共每股普通股 9.0 港仙（二零二四年：無），總額約為港幣 64,521,000 元（二零二四年：無），惟該建議須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

於報告期結束後建議之末期股息及特別股息，尚未於報告期末確認為負債。

8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	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)	<u>422,682</u>	<u>320,323</u>
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	716,925	717,086
轉換購股權之影響(千股)	<u>2,704</u>	-
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	<u>719,629</u>	<u>717,086</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>58.96</u>	<u>44.67</u>
每股攤薄盈利(港仙)	<u>58.74</u>	<u>44.67</u>

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年以內	5,995	193
一年以上但少於兩年	277	220
兩年以上	<u>463</u>	-
	<u>6,735</u>	<u>413</u>

本集團之應收貸款以港幣列值。

10 應收賬款、合約資產及其他應收款

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。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金額。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。應收賬款及合約資產之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
合約資產	1,886,664	2,551,911
應收賬款		
即期（未逾期）	1,094,240	787,279
逾期少於 31 日	53,950	43,833
逾期 31 至 60 日	26,668	21,366
逾期 61 至 90 日	11,098	7,567
逾期超過 90 日	29,290	18,579
	<u>3,101,910</u>	<u>3,430,535</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。

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年結後 30 日內支付之相關應付佣金及外部分佣港幣 366,814,000 元（二零二四年：港幣 495,273,000 元）。餘下所有應付佣金及外部分佣尚未到期。

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

本集團欣然宣佈，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔溢利約港幣四億二千三百萬元，較二零二四年十二月三十一日止年度上升 32%。

本集團盈利上升主要由於年內本集團旗下所有業務單位的亮麗表現，尤其是「美聯物業」及「香港置業」，此上升源於：

- (a) 在住宅市場持續復甦期間，本集團致力透過一系列管理措施成功實現本集團業務增長；
- (b) 本集團於一手及二手住宅市場之市場佔有率均有所提升；及
- (c) 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。

復甦之年

二零二五年是香港住宅市場復甦之年，四項關鍵指標——一手住宅銷售量、二手住宅銷售量、租金及樓價——於年內全線上揚。根據一手住宅物業銷售資訊網數據，二零二五年新盤成交量上升。新盤銷情熱烈，有助發展商去庫存，平衡樓市供求。令人鼓舞的是，二手住宅市場同步回升，反映復甦屬全面性。

租金走勢自二零二三年首季推出的多項人才入境計劃後一直成為市場亮點，二零二五年持續按年上升約 3%。然而，最具指標性的數字，是樓價按年上升 5%。這不僅結束過去三年的跌勢，樓價回升亦有助買家重拾信心，繼而帶動更大的物業需求。

上半年波動，下半年強勁

二零二五年上半年市場充滿波動性。年初因農曆新年假期而令市場較為淡靜，其後「DeepSeek Moment」觸發本港股市創出多年新高，隨後帶動樓市上升。二月下旬，政府將成交金額低於港幣 400 萬元的物業印花稅下調至每宗港幣 100 元，為市場注入動力。然而，面對不明朗的經濟前景，買家傾向小注入市，導致二零二五年上半年市場整體成交金額按年下降。同年四月貿易戰再度升溫，市場短暫整固，但五月香港銀行同業拆息（HIBOR）大幅下跌後，市場迅速回勇。總括而言，二零二五年上半年樓價按年下跌約 0.7%。

值得注意的是，HIBOR 於二零二五年五月曾跌至 1% 以下，雖然其後回升，並自八月起年內一直維持約 3% 水平，但是本港樓市依然繼續穩步增強，二零二五年下半年住宅銷售登記數目較上半年上升約 18.33%。

從宏觀角度看，中美貿易戰局勢緩和為經濟前景注入強心針，畢竟信心是置業的最重要因素之一。租金趨升是另一提振買家信心的因素。二零二三年至二零二五年期間，租金累計上升約 9%，帶動租金回報率提升至約 3.6% 的水平，因而吸引部分租戶考慮轉租為買。投資者亦察覺租金回報吸引，故新盤出現多宗大手購入多個單位的成交。此外，發展商在去庫存方面亦取得了積極進展。過去兩年新盤銷情暢旺，加上政府縮減賣地規模，導致整體房屋供應見頂回落。發展商明顯將銷售策略由重量調整為重價重量。一手與二手市場已初步形成有利互動，為二零二六年市場增長奠定良好基礎。

內捲而上 提效增益

二零二五年香港物業市場表現強勁。雖然上半年走勢仍較為波動，但下半年市場明顯轉趨活躍。疫情前，如此急劇的市場變化理應已引致激烈競爭。然而，得益於銷售管理團隊進行了一系列方案，提升本集團在香港住宅市場的市場佔有率，並顯著提升前線銷售生產力。這些優化措施強化了集團銷售業務的市場定位，使本集團得以在市場持續改善時把握機遇。

值得注意的是，本集團大幅提升營運效益。現時高級管理團隊深度掌握銷售營運業務的核心關注點，積極聆聽前線員工的意見並迅速回應。本集團亦推出多項措施，包括科技賦能、強化溝通及提升資訊流通，以協助銷售團隊促成物業交易。本集團的內地業務亦同樣受惠於重組成效，在充滿挑戰的環境下依然保持盈利。

展望

升勢可望持續

本集團預期香港物業市場將於二零二六年繼續向好，此觀點基於內地及本地需求穩定、供應減少、租金上升及利率下降等因素。

1. 內地買家需求穩定

香港政府於二零二四年初取消所有收緊措施後，當年內地買家物業需求顯著增加，並延續至二零二五年。在內地買家剛需的推動下，如子女教育、工作簽證續期、取得永久居留權等因素，市場需求在短期內無減弱跡象。加上內地房地產市道疲弱，香港住宅市場跑贏內地，將進一步刺激內地投資者需求，為本地住宅樓市提供額外支持。

2. 供應減少及磚頭文化抬頭

香港市場的潛在供應於二零二四年初達頂峰後，至二零二五年第四季末供應量已較去年同期下降近 9%，僅略超 104,000 個單位。發展商微調銷售策略，由主要以量為先轉為重價重量，有利市場發展。二零二六年初推出的全新項目 **Sierra Sea II A&B** 銷售反應熱烈，這是市場快速復甦的有利證明。**Sierra Sea** 推出的單位在數小時內被搶購一空，成為最新一個能夠加推加價的項目。根據本集團統計，發展商訂價折讓已由二零二四年第二季超過 10%，銳減至二零二五年第四季少於 1%，顯示市場已初步形成良性循環。新盤高開將帶動附近二手市場價量齊升，而強勁二手市場將促使發展商進一步加價，此良性循環將增強發展商買地的信心。

3. 租金升勢持續

自香港政府於二零二三年初推出多項人才入境計劃後，住宅租金連續三年攀升。相關計劃申請數量持續高企，此趨勢逆轉的可能性不大。例如，隨著大批內地企業來港上市，預期將會有越來越多內地公司在港設立據點。寧德時代新能源科技股份有限公司等企業已在香港設立國際總部，並派遣精英人員來港填補空缺。此外，由於政府上調資助大學非本地生學額，非本地學生人數日益增加，加上教育機構紛紛購置物業擴充以開辦更多課程吸納學生，均對租務市場起承托作用。另外亦有跡象顯示有移民回流個案出現，如情況持續亦會對租務市場有支持作用。

4. 低利率提供支持

自二零二四年底起，租金上升令租金回報率高於按揭利率，買賣與租賃形成有利互動。二零二五年無論是一手或二手物業，本地買家的交投量均有所上升。二零二六年美國聯儲局將更換主席，減息的預期升溫，買家因而更傾向置業，推動本地物業需求進一步加強。

不確定因素揮之不去

香港經濟正處復甦軌道，從金融業突出的表現可見一斑，特別是新股市場持續旺盛，越來越多內地企業來港集資，部分企業或租用甚至購買香港辦公室開拓業務。資本市場興旺亦有助減輕政府財政壓力，為有需要時推出經濟刺激措施留有更大空間。促進旅遊業發展是政府另一項重點措施，啟德體育園落成令香港對旅客更具吸引力，二零二五年旅客數目錄得 12% 增長。然而，零售業仍與高峰相去甚遠，二零二五年零售銷售額按年僅上升 1%。跨境出遊熱潮毫無退減跡象，越來越多香港人不滿足於鄰近城市的短途遊，反而願意花時間到內地較遠地區出遊。因此，本地零售業全面復甦仍未在望。由於零售業佔本地勞動人口相當比例，其疲弱表現將繼續拖累復甦步伐。

宏觀而言，整體前景極度難測。由互徵關稅、聯儲局主席受查，到委內瑞拉總統被捕及格陵蘭控制權爭議，每一項美國總統的舉措均有可能對全球經濟產生深遠影響。此外，持續不斷的美伊衝突可能引發油價飆升，或會影響降息軌跡，打擊全球經濟。如今企業領導者面臨接踵而至的新挑戰，令制定長期商業計劃變得愈來愈困難。當然，貿易戰暫時降溫，但情況隨時有可能出現逆轉。世界秩序正由全球化過渡至多極化，過程勢必充滿不確定性。

值得注意的是，全球股市屢創新高，但波動性亦同步上升。二零二六年一月下旬貴金屬市場的劇烈動盪，尤其是金價和銀價的大幅波動，再次警示投資者金融產品存在本質風險。在此背景下，物業的保值作用或被放大，置業意欲可望進一步上升。

超前創新 引領行業

本集團的創始理念——「超前創新，引領行業」已植入每一位員工的 DNA 之中，因此本集團能夠迅速策動創新的業務計劃。過去數十年，本集團引入多項改變。本集團亦積極推進科技轉型，運用人工智能、虛擬實境及數碼營銷來進一步增強競爭力。

展望未來，本集團將全面擁抱人工智能應用。本集團已於二零二五年已經成功推出以下多項人工智能支援功能，來提升前線員工的工作效率：（1）人工智能內容助理：由人工智能驅動的工具，用於協助撰寫內容及文件；（2）人工智能每日地產要聞：由人工智能系統每日匯總主要地產新聞及市場趨勢；及（3）人工智能樓盤新聞摘要：由人工智能生成有關不同樓盤的新聞及最新消息。

為提升客戶體驗，本集團網站及流動應用程式的搜尋引擎已加入人工智能技術，能更準確理解及回應客戶查詢。

本地住宅樓市正邁向健康復甦階段，惟整體業務前景仍具不確定性；因此，本集團必須審慎地監察潛在挑戰，包括：

一、地緣政治風險：宏觀環境下，美國外交及貿易政策變動帶來諸多難以預測的挑戰。本集團須做好應變準備，以應對可能嚴重削弱買家信心的地緣政治衝擊。

二、競爭加劇：根據地產代理監管局的数据，截至二零二五年底代理分行及持牌代理人數趨於穩定，這是行業長期收縮接近尾聲的信號。樓市持續復甦，行業競爭亦會持續劇烈。

三、人工智能應用：人工智能應用雖具備巨大節省成本的潛力，但亦可能重塑行業格局並加劇競爭。

過去數十年間，集團通過成為員工培訓、技術創新和品牌建設的行業領導者，建立起了自身獨特的競爭優勢。美伊戰爭可能尚未對香港造成直接影響，但已為營商環境帶來大量不確定性因素。面對瞬息萬變的商業環境，集團將繼續採取謹慎的財務資源管理策略，同時積極投資於人才發展、技術創新和品牌提升等領域，以提升整體競爭實力。

本集團將繼續關注市場變化，積極應對各項挑戰。透過把握香港物業市場的復甦機遇、優化營運效率、提升服務質素、深化客戶關係，並以創新科技賦能員工。本集團深信將充分收穫業務重整的成果，穩守行業領先地位，並為股東、客戶、員工及其他持份者創造長遠價值。

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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣 999,455,000 元（二零二四年：港幣 711,127,000 元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無任何計息借款（二零二四年：無）。

總資產負債比率維持在 0%（二零二四年：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（二零二四年：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 30.11%（二零二四年：32.23%），乃按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二五年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 1,338,000,000 元（二零二四年：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 37,315,000 元（二零二四年：無）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 2,929,655,000 元（二零二四年：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，此為貸款予僱員。未償還貸款餘額有5宗，當中涉及不同借款人。

於二零二五年十二月三十一日，最大筆之應收未償還貸款為港幣5,995,000元（約佔整體未償還貸款組合的89%），以住宅物業的第一按揭作抵押，貸款與價值比率為 38%。於年內並無貸款減值虧損（二零二四年：港幣 368,000 元）。

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。

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」）。最近，高等法院通知各方判決會於二零二六年五月二十九日前作出。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。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失實陳述的個案。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的情況，故毋須計提撥備。

僱員資料

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用 4,781 名全職僱員（二零二四年：4,593 名），其中 4,147 名為營業代理、416 名為辦公室後勤員工及 218 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。

末期股息及特別股息

董事會建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 6.0 港仙（二零二四年：無），及為慶祝本公司上市 30 周年的特別股息每股普通股 3.0 港仙（二零二四年：無），合共每股本公司普通股 9.0 港仙（二零二四年：無）（「末期股息及特別股息」），總額約為港幣 64,521,000 元（二零二四年：無）。

末期股息及特別股息有待本公司於二零二六年六月八日（星期一）的應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上獲股東批准，並預期將於二零二六年六月二十九日（星期一）派發予於二零二六年六月十二日（星期五）名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之資格之記錄日期為二零二六年六月八日（星期一）。本公司將於二零二六年六月三日（星期三）至二零二六年六月八日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票，必須於二零二六年六月二日（星期二）下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，以辦理股份過戶登記手續。

為釐定享有末期股息及特別股息之權利之記錄日期為二零二六年六月十二日（星期五）。本公司將於二零二六年六月十二日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，並將不會辦理股份過戶登記。為符合享有末期股息及特別股息之資格，所有填妥之過戶表格連同相關股票，必須於二零二六年六月十一日（星期四）下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，以辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二五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當時生效的所有適用守則條文。

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二零二五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

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)	
二零二五年一月	190,000	0.83	0.82	156,800

所購回股份其後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二零二五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（包括出售上市規則所界定之任何庫存股份（如有））。

審閱財務報表及核數師的工作範圍

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二五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二零二五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。

刊發二零二五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）。二零二五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

過去五年樓市歷盡興衰，集團疫情期間亦曾錄得虧損。全因高級管理層努力不懈不斷帶領改革創新，令集團二零二四年及二零二五年均能錄得可觀盈利。我們謹此向全體員工表達誠摯謝意，感謝他們努力不懈地在瞬息萬變的市場中抓緊機遇並應對挑戰，同時感謝股東、客戶及業務夥伴對我們的信任與支持，讓我們得以實現可持續增長。我們將堅定不移追求卓越，並對未來持續發展充滿信心。

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，二零二六年三月三十日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及施嘉明先生；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。