

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。



截至二零二六年六月三十日止六個月 中期業績公告

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」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核綜合中期業績，連同比較數字如下：

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
每股盈利	9	港仙	港仙
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	二零二五年
	港幣千元	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

	附註	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
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		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	10	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	11	3,421,303	3,250,028
可收回稅項		389	383
應收貸款	10	-	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><u>5,104,041</u></u>	<u><u>4,698,867</u></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

	附註	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
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		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		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	12	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

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

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 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。

2 編製基準（續）

(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。

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。

3 收益及分部資料（續）

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>779</u>	<u>857</u>
總收益	<u><u>3,311,685</u></u>	<u><u>2,517,917</u></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）	(1,290,118)	(966,748)
收益減外部分佣	<u>2,015,610</u>	<u>1,543,418</u>
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><u>373,753</u></u>	<u><u>205,585</u></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。

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
外部分佣	(1,287,519)	(2,599)	(1,290,118)	-	(1,290,118)
收益減外部分佣	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。

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
外部分佣	(963,469)	(3,279)	(966,748)	-	(966,748)
收益減外部分佣	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。

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	二零二五年
	港幣千元	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	<u>330,201</u>	<u>177,626</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：

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

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	<u>5,104,041</u>	<u>4,698,867</u>

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	<u>3,481,215</u>	<u>3,295,185</u>

3 收益及分部資料（續）

地區資料：

	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
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
	<u>3,311,685</u>	<u>2,517,917</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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
投資物業之公平值虧損	(2,152)	(1,325)
其他	1,080	1,096
	<u>(1,072)</u>	<u>(229)</u>

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	二零二五年
	港幣千元	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。

6 融資成本

	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
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	二零二五年
	港幣千元	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。

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。

10 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：

	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。

11 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：

	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。

12 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。

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

本公司欣然宣佈，截至中期期間，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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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）。

企業管治守則之遵守

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄 C1 載列之企業管治守則所有適用守則條文。

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 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。

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））。

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。

刊發二零二六年中期業績公告及中期業績報告

本中期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)。本公司之二零二六年中期業績報告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。

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。

我們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。

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，二零二六年八月二十六日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及施嘉明先生；及四名獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生、陳念良先生及李偉強先生。