

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。



Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1200)

**截至二零一八年六月三十日止六個月
中期業績**

Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司* (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「集團」) 截至二零一八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)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	4(a)	2,803,421	2,778,018
其他收入	5	4,149	8,525
員工成本		(1,494,462)	(1,399,635)
回贈		(629,241)	(753,856)
廣告及宣傳開支		(21,385)	(27,174)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(343,750)	(300,903)
應收賬款減值		(11,832)	(34,051)
折舊及攤銷成本		(27,505)	(23,088)
其他經營成本		(126,027)	(125,960)
經營溢利	6	153,368	121,876
融資收入		194	550
融資成本		(5,581)	(11,590)
應佔合營企業業績		13,967	13,703
應佔聯營公司業績		16,884	16,660
除稅前溢利		178,832	141,199
稅項	7	(28,424)	(25,532)
期內權益持有人之溢利		150,408	115,667

*僅供識別

簡明綜合收益表（未經審核）（續）
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
股息	8	<u>22,977</u>	<u>-</u>
每股盈利	9	港仙	港仙
基本		20.95	16.11
攤薄		<u>20.60</u>	<u>15.95</u>

簡明綜合全面收入報表（未經審核）
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期內權益持有人之溢利	150,408	115,667
其他全面收入／（虧損） <i>可重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
外幣換算差額	1,287	(6,587)
可供出售金融資產之公平值收益	-	1,330
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	-	(203)
	1,287	(5,460)
期內權益持有人之全面收入總額（扣除稅項）	151,695	110,207

簡明綜合資產負債表（未經審核）
於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		132,681	140,235
投資物業		92,125	90,591
土地使用權		1,141	1,174
於合營企業之權益		31,755	49,254
於聯營公司之權益		377,239	360,355
可供出售金融資產		-	7,028
按公平值計入其他全面收入之金融資產		6,632	-
遞延稅項資產		12,976	19,432
		<u>654,549</u>	<u>668,069</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	3,119,705	2,583,475
可收回稅項		-	2
現金及現金等價物		1,147,190	1,158,645
		<u>4,266,895</u>	<u>3,742,122</u>
		=====	=====
總資產		<u><u>4,921,444</u></u>	<u><u>4,410,191</u></u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）
於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本		71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,274,735	1,066,469
權益總額		1,570,045	1,361,779
非流動負債			
遞延稅項負債		3,879	3,846
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	3,025,964	2,626,842
借款		291,850	359,900
應付稅項		29,706	57,824
		3,347,520	3,044,566
總負債		3,351,399	3,048,412
權益及負債總額		4,921,444	4,410,191

簡明綜合中期財務資料附註

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 HM11, 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、中華人民共和國（「中國」）及澳門提供物業代理服務。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一八年八月二十九日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的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（兩者均按公平值列賬）作出修正，並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「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」）附錄十六的適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一七年十二月三十一日止年度按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）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二零一七年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所用者一致，惟採用以下新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）和香港會計準則及詮釋（「詮釋」）（統稱「新訂香港財務報告準則」）除外。

(a) 於二零一八年生效之新準則、詮釋及修訂本

下列新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度首次強制執行，採納該等新訂香港財務報告準則的影響披露於附註 3。

香港財務報告準則第 9 號
香港財務報告準則第 15 號

金融工具
來自客戶合約的收入及相關修訂

本集團受到香港財務報告準則第 9 號關於金融資產分類及金融資產的預期信貸虧損之影響，以及香港財務報告準則第 15 號關於收益確認時間及可變對價的識別及存在之影響。關於香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號之會計政策變動詳情披露於附註 3(a)及 3(b)。

2 編製基準 (續)

(a) 於二零一八年生效之新準則、詮釋及修訂本 (續)

下列新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度首次強制執行，但對本集團於當前及過往期間的已呈報業績及財務狀況並無重大影響：

香港會計準則第 40 號 (修訂本)	投資物業轉讓
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類與計量
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則年度改進項目	香港會計師公會於二零一七年三月頒佈的二 零一四年至二零一六年週期

(b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一八年尚未生效之新準則、詮釋及修訂本：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	具有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第 16 號 (附註)	租賃	二零一九年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 (新詮釋)	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或出繳	待定

附註：

香港財務報告準則第 16 號，「租賃」

香港財務報告準則第 16 號將致使絕大部分租賃於資產負債表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，一項資產 (使用租賃項目的權利) 及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

影響

根據管理層的初次評估，就首次採納香港財務報告準則第 16 號將導致使用權資產及租賃負債增加，預期將導致綜合資產負債表內資產及負債的顯著增加。

本集團採納的日期

於二零一九年一月一日或之後開始的財務年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。本集團有意應用簡化過渡法，並將不會就首次採納之前的年度重列比較金額。

管理層正評估其他新準則、詮釋及修訂本之影響，惟尚未準備妥當以陳述採納此等新準則、詮釋及修訂本會否對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2 編製基準 (續)

(c) 估計

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層須作出影響會計政策的應用及所報告資產與負債及收支的金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層在編制本簡明綜合中期財務資料時作出以下新的重大判斷。管理層在應用本集團會計政策時作出的其他重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用者相同。

可變對價

可變對價指客戶用作換取承諾商品或服務的代價會受將來可發生或不發生事件的影響而可變動的部分。根據香港財務報告準則第 15 號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取對價金額。估計之可變對價只會在已考慮行業慣例中的取消交易和價格優惠風險後，及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」對本集團財務報表的影響。

(a) 香港財務報告準則第 9 號，「金融工具」

香港財務報告準則第 9 號就 1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及 3)一般對沖會計引入新規定。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 9 號導致會計政策變動。在香港財務報告準則第 9 號之過渡條文許可下，本集團選擇不重列比較數字。因此，採納香港財務報告準則第 9 號所引致的重新分類調整亦無於二零一七年十二月三十一日的資產負債表反映，惟於二零一八年一月一日的期初資產負債表確認。

採納香港財務報告準則第 9 號導致本集團會計政策出現下列變動。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動 (續)

(a) 香港財務報告準則第 9 號，「金融工具」(續)

金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第 9 號將金融資產分類為三個主要分類：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）。香港財務報告準則第 9 號項下金融資產分類乃根據管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵而作出。

於股本證券之投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以買賣目的而持有且於初始確認投資時，本集團選擇指定投資按公平值計入其他全面收入（不得轉入損益），因此，其後公平值變動於其他全面收入確認。該等選擇以個別工具基準作出，並僅於發行者認為投資符合股本定義時方可作出。作出該選擇後，於其他全面收入累計之金額仍將保留在公平值儲備（不得轉入損益）直至出售投資為止。於出售時，於公平值儲備（不得轉入損益）累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資之股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收入（不得轉入損益））作為其他收入於損益確認。

董事已根據於二零一八年一月一日存在的事實及情況審閱及評估本集團於當日的金融資產。本集團的金融資產分類變動及有關影響於下表概述：

綜合資產負債表 (摘錄)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	採納香港財務報告 準則第 9 號之影響 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
非流動資產			
可供出售金融資產	7,028	(7,028)	-
按公平值計入其他全面收入 之金融資產	-	7,028	7,028
權益			
投資重估儲備	2,922	(2,922)	-
按公平值計入其他全面收入 之金融資產之儲備	-	2,922	2,922

預期信貸虧損模型下的減值

本集團就須根據香港財務報告準則第 9 號計提減值的金融資產（包括應收賬款及其他應收款）的預期信貸虧損確認虧損準備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動 (續)

(a) 香港財務報告準則第 9 號，「金融工具」(續)

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就應收賬款及其他應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第 9 號所許可的簡化法，規定預期全期虧損須自首次確認應收款後確認。

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團經考慮應收賬款之賬齡概況及過往經驗後，以集體基準估算未有撥備的應收款項減值。

於二零一八年一月一日，董事按照香港財務報告準則第 9 號的規定使用毋須花費不必要的成本或努力獲取的合理有據資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值。本集團已預期信貸虧損模型應用於二零一八年一月一日之應收賬款及其他應收款進行評估，對二零一八年一月一日之資產淨值及保留溢利之期初結餘沒有重大影響。

(b) 香港財務報告準則第 15 號，「來自客戶合約的收入」

本集團已於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」，此舉導致會計政策作出變更。

香港財務報告準則第 15 號建立了一個確認客戶合約收益及若干成本之綜合框架。香港財務報告準則第 15 號取代香港會計準則第 18 號收益（涵蓋銷售商品及提供服務產生之收益）及香港會計準則第 11 號「建築合約」（規定了建築合約之會計處理）。

本集團以修正追溯法採納香港財務報告準則第 15 號，即採納的累積影響將於二零一八年一月一日在保留盈利確認，且比較數字將不予重列。

下表列示於財務報表內單獨列報項日期初結餘的調整。並無載入不受變動影響的列報項目。

對綜合資產負債表的影響：

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	採納香港財務報告 準則第 15 號的影響 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
流動資產			
應收賬款及其他應收款	2,583,475	227,294	2,810,769
流動負債			
應付賬款及其他應付款	2,626,842	135,736	2,762,578
應付稅項	57,824	(915)	56,909
股本			
保留盈利	997,128	92,473	1,089,601

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動 (續)

(b) 香港財務報告準則第 15 號，「來自客戶合約的收入」(續)

過往會計政策變動之性質及影響的進一步詳情列載如下：

(i) 香港物業代理業務之代理費收入

本集團有權收取的代理費收入包括一項因素，對價為可變或取決於未來事件的結果。實際將予收取的代理費收入取決於（其中包括）買方與賣方之交易完成、根據傳統行業慣例釐定之價格優惠及買方所選擇的支付計劃。

採納香港財務報告準則第 15 號可確認收益前，倘未來經濟利益可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量，則本集團確認收益。管理層於每期內按個別及集體基準估計相關應收賬款之減值，當中計及市況、客戶背景、本集團對客戶的了解、應收賬款之賬齡狀況、過往經驗及其他相關因素。不可收回代理費收入之撥備於過往會計期間確認為「應收賬款減值」。

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取對價金額。估計之可變對價只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後，及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。因此，根據香港財務報告準則第 15 號，可變對價的收入確認門檻提高導致收益減少，而減少相關應收款項減值撥備可減輕其對溢利的影響。

此項會計政策變動對二零一八年一月一日之期初保留盈利並無重大影響。

(ii) 來自中國物業代理業務的代理費收入

採納香港財務報告準則第 15 號對來自於中國一手市場提供物業代理服務的收益確認時間有重大影響。

於過往會計期間，本集團於提供服務及未來經濟利益可能流入本集團時確認來自於中國一手市場提供物業代理服務的收益。實際將收取的代理費收入取決於（其中包括）買賣雙方交易完成、根據行業慣例釐定的價格優惠及買方選擇的付款計劃。考慮到市場狀況、客戶概況、本集團商業慣例、中國法律及法規環境及其他相關因素，僅於解決或然事項的不確保因素時（與本集團通常收取現金的時間一致），收益方能通常被視為可靠地計量。

3 採納新訂香港財務報告準則後的會計政策變動 (續)

(b) 香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」(續)

(ii) 來自中國物業代理業務的代理費收入 (續)

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團須估計就所提供服務而收取的總對價（包括可變對價估計）。可變對價乃已確認的累計收益於未來期間極大可能不會出現重大撥回之金額，前提是與可變對價有關的不確定因素其後獲得解決。

據此，應用香港財務報告準則第 15 號將導致提前確認收益，方式為估計當提供服務時，將就有關合約確認的可變對價最低金額，而本集團之前並無確認收益，直至全部或然事件的不確定因素得以解決為止。與本集團過往所採納的會計政策相比，根據香港財務報告準則第 15 號，有關合約的相關直接成本亦將會被提前確認。

由於會計政策出現此變動，因此本集團已就二零一八年一月一日的期初結餘作出調整，導致保留盈利增加港幣 92,473,000 元。

由於會計政策出現此變動，截至二零一八年六月三十日止六個月的本集團權益持有人應佔溢利比假如二零一八年繼續應用已被香港財務報告準則第 15 號取代的香港會計準則第 18 號計算的金額少港幣 18,258,000 元。

4 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
代理費用	2,793,033	2,768,323
移民顧問服務	7,300	7,259
租金收入	1,409	1,650
網上廣告	110	111
其他服務	1,569	675
	<u>2,803,421</u>	<u>2,778,018</u>

4 收益及分部資料（續）

(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。

執行董事以本集團主要位於香港、中國及澳門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、移民顧問服務及按揭轉介服務。

	截至二零一八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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	2,747,799	45,234	14,204	2,807,237
分部間收益	-	-	(3,816)	(3,816)
來自外部客戶收益	<u>2,747,799</u>	<u>45,234</u>	<u>10,388</u>	<u>2,803,421</u>
分部業績	<u>178,126</u>	<u>12,973</u>	<u>24,585</u>	<u>215,684</u>
應收賬款減值	(11,680)	(152)	-	(11,832)
折舊及攤銷成本	(25,895)	(1,027)	(351)	(27,273)
應佔合營企業業績	-	-	13,967	13,967
應佔聯營公司業績	-	16,884	-	16,884
投資物業之公平值收益	-	-	1,930	1,930
增添至物業及設備	<u>20,537</u>	<u>258</u>	<u>8</u>	<u>20,803</u>

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一七年六月三十日止六個月 物業代理業務			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	其他 港幣千元	
總收益	2,706,715	61,608	13,511	2,781,834
分部間收益	-	-	(3,816)	(3,816)
來自外部客戶收益	<u>2,706,715</u>	<u>61,608</u>	<u>9,695</u>	<u>2,778,018</u>
分部業績	<u>135,983</u>	<u>9,865</u>	<u>21,430</u>	<u>167,278</u>
應收賬款減值	(32,698)	(1,353)	-	(34,051)
折舊及攤銷成本	(20,596)	(1,900)	(360)	(22,856)
應佔合營企業業績	-	-	13,703	13,703
應佔聯營公司業績	-	16,660	-	16,660
投資物業之公平值收益	-	-	2,604	2,604
增添至物業及設備	<u>21,435</u>	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>21,475</u>

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、於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備、攤薄聯營公司股權之收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

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。

4 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
呈報分部之分部業績	215,684	167,278
企業開支	(31,465)	(18,506)
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	-	203
攤薄聯營公司股權之收益	-	3,264
融資收入	194	550
融資成本	(5,581)	(11,590)
綜合收益表之除稅前溢利	<u>178,832</u>	<u>141,199</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項，可供出售金融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總額：

	於二零一八年六月三十日			
	物業代理業務			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	其他 港幣千元		
分部資產	<u>3,825,341</u>	<u>429,793</u>	<u>144,740</u>	<u>4,399,874</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	31,755	31,755
於聯營公司之權益	-	377,239	-	377,239
分部負債	<u>2,949,986</u>	<u>60,227</u>	<u>20,916</u>	<u>3,031,129</u>

4 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	於二零一七年十二月三十一日			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	其他 港幣千元	
分部資產	<u>3,301,989</u>	<u>391,026</u>	<u>158,206</u>	<u>3,851,221</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	49,254	49,254
於聯營公司之權益	-	360,355	-	360,355
分部負債	<u>2,596,756</u>	<u>46,994</u>	<u>23,213</u>	<u>2,666,963</u>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	4,399,874	3,851,221
企業資產	501,962	532,510
遞延稅項資產	12,976	19,432
可供出售金融資產	-	7,028
按公平值計入其他全面收入之金融資產	6,632	-
綜合資產負債表之總資產	<u>4,921,444</u>	<u>4,410,191</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	3,031,129	2,666,963
企業負債	316,391	377,603
遞延稅項負債	3,879	3,846
綜合資產負債表之總負債	<u>3,351,399</u>	<u>3,048,412</u>

4 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

地區資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
香港及澳門	2,378,445	2,330,836
中國	424,976	447,182
來自外部客戶收益	<u>2,803,421</u>	<u>2,778,018</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
投資物業之公平值收益	1,930	2,604
於出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	-	203
攤薄聯營公司股權之收益（附註）	-	3,264
其他	2,219	2,454
	<u>4,149</u>	<u>8,525</u>

附註：

於二零一七年六月三十日止六個月期間，本公司之上市聯營公司 Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*（「工商舖」）根據其與本公司董事黃建業先生（「黃先生」）之交易向黃先生全資擁有之一間公司發行新股份。交易於二零一七年三月完成後，本集團於工商舖之股權權益已從 44.58% 攤薄至 33.84%，並因此產生攤薄股權之收益。

6 經營溢利

經營溢利已扣除 / （計入）下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
出售物業及設備之虧損	658	133
匯兌虧損 / （收益）淨額	<u>322</u>	<u>(2,969)</u>

* 僅供識別

7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	21,879	23,229
海外	56	(93)
遞延稅項	6,489	2,396
	<u>28,424</u>	<u>25,532</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率 16.5%（截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。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國家適用之稅率計算。

8 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已宣派中期股息，每股股份港幣0.032元 （截至二零一七年六月三十日止六個月：無）	<u>22,977</u>	<u>-</u>

於二零一八年八月二十九日舉行之董事會會議上，董事會宣派中期股息每股股份港幣 0.032 元（截至二零一七年六月三十日止六個月：無），此宣派中期股息不會在簡明綜合中期財務資料內反映為應付股息，惟將反映為截至二零一八年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
計算每股基本盈利之權益持有人應佔溢利	150,408	115,667
調整聯營公司攤薄事項之影響	(2,481)	(1,116)
計算每股攤薄盈利之權益持有人應佔溢利	<u>147,927</u>	<u>114,551</u>
計算每股基本及攤薄盈利之股份數目（千股）	<u>718,046</u>	<u>718,046</u>
每股基本盈利（港仙）	<u>20.95</u>	<u>16.11</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>20.60</u>	<u>15.95</u>

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除期間已發行股份加權平均數計算。

9 每股盈利（續）

每股攤薄盈利乃按假設因聯營公司之購股權被全部行使及可換股票據被全部轉換所產生之所有潛在攤薄普通股股份而作出調整之權益持有人應佔溢利計算。權益持有人應佔溢利已調整以反映有關行使本集團之聯營公司所授出的購股權及可換股票據的攤薄影響。由於行使本公司之購股權具反攤薄影響及行使聯營公司的購股權及轉換聯營公司的可換股票據不會影響本公司之股份數目，本公司股份數目的加權平均數並未有因而調整。

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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	2,663,764	2,147,197
少於 30 日	21,148	40,058
31 至 60 日	35,807	14,355
61 至 90 日	16,326	10,833
超過 90 日	4,611	29,095
	<u>2,741,656</u>	<u>2,241,538</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

應付賬款主要包括應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈，此應付佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於期間結束後 30 日內支付關於已收代理費用相對應之應付佣金及回贈港幣 351,543,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 355,727,000 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

業務回顧

本集團欣然宣佈於中期期間，本集團錄得收益約港幣 2,803,421,000 元，權益持有人應佔溢利則由約港幣 115,667,000 元上升 30%至約港幣 150,408,000 元。

本集團業績改善，主要由於二零一八年上半年香港住宅物業市場的交投數量及金額增長理想，推動本地業務收益；而集團本地二手住宅市場收益升幅更跑贏大市；與此同時，集團管理層繼續深化成本控制措施，內地業務之經營效益持續改善，加上本集團之附屬公司、聯屬公司及合營企業如香港置業、美聯移民顧問、美聯金融集團、美聯工商舖及經絡按揭業績造好，為集團盈利帶來正面貢獻。

二手物業主導市場

儘管貿易保護主義持續升溫，為經濟前景帶來不明朗因素，仍無損本地物業市場的熾熱發展。根據土地註冊處數字，二零一八年上半年物業銷售註冊宗數為 46,875 宗，金額則達到約港幣 4,036.8 億元，分別較二零一七年同期高出 9.4%及 8.2%，更創近年新高，物業交投之暢旺可見一斑。

中期期間，由於上半年發展商的新盤推售步伐放緩，而一手及二手住宅物業價格差距持續擴大，造就本地二手住宅上半年買賣交易比例大幅提高，其註冊宗數為 26,214 宗，較去年同期上升約 17.6%。其中尤以逾港幣 2,000 萬元的住宅物業表現最為突出，錄得逾千宗的成交，按年上升 58.6%，創二十一年以來新高，至於介乎港幣 1,000 萬元至港幣 2,000 萬元住宅物業的成交宗數亦錄得 60.6%的升幅，反映出市場對換樓升級存在殷切需求。高端住宅物業的表現一支獨秀，本集團成員公司於中期期間亦促成價值超過港幣 20 億元之收購項目。

充份把握市場機遇

中期期間，香港政府維持樓市壓抑政策，然而香港低息環境持續，整體經濟表現良好，整體樓價繼續呈上升之勢，提振了市場對樓市的信心。憑藉市場觸覺及適應能力，我們克服了樓市「辣招」的影響，同時積極完善銷售網絡，成功把握二手物業市場及新盤市場的機遇，進一步鞏固市場領導地位。

事實上，樓市交投上升，加上樓價屢創新高，代理行業競爭更趨白熱化。根據地產代理監管局數字，截至二零一八年六月底為止，本港持牌代理人數達 39,298 名，營業詳情說明書達 6,976 份，同創歷史新高，並分別較去年底增加約 1,026 名及 176 份。

提升戰鬥力 迎二手樓市場

儘管政府採取一系列措施壓抑樓價，二零一八年上半年香港整體樓價仍持續上升，連帶期內物業買賣合約註冊金額亦創自一九九七年新高。隨著二手市場復甦，行業競爭更趨激烈。本集團已採取有效措施，以應對市場不斷變化的經營及競爭環境。

因應二手市場之機遇，本集團積極拓展店鋪網絡，藉此進一步鞏固集團領導地位。在擴充前線銷售團隊的同時，亦透過重整銷售管理及平台發展，使集團整體前線銷售員工的生產力獲得顯著提升。

中期期間，管理層致力改善成本效益，其成果已逐步浮現，回贈支出錄得雙位數字的跌幅，而透過數碼營銷，廣告效益亦得以提升。同時，美聯物業網站推出的「美聯物密 Chat」線上客戶服務亦廣受用戶歡迎，不但完善客戶體驗，更持續協助促成交易。

集團管理層將繼續貫徹執行於二零一七年年中制定的「新三年計劃」，並投放更多資源於創新科技，發展及強化以顧客為核心的全方位銷售平台及信息系統等基礎建設，藉此提升顧客體驗及員工生產力。

至於集團內地業務，由於中國政府不斷收緊樓控措施，即使上半年從低位溫和上升，一線城市的住宅物業交投持續受壓，本集團國內重點部署的深圳業務無可避免受到影響；唯內地住宅物業剛性需求強烈，對物業代理業務帶來了支持的作用。

前景

即使環球局勢多變 香港經濟前景向好

二零一八年上半年，香港及中國經濟增長理想，香港本地及中國國內生產總值分別錄得 4.0%及 6.8% 的升幅。然而美國政府貿易保護主義日益高漲、英國重啟脫歐談判，等因素，均令全球經濟前景蒙上重大陰影，而美國加息步伐提速亦引發市場憂慮。踏入下半年，中美之間的貿易戰升級，以及土耳其里拉暴跌對環球貨幣市場的衝擊，或會窒礙內地經濟的穩定發展，但中國政府透過一帶一路的推行及刺激內需措施，將有助舒緩貿易戰所帶來的陣痛，可望維持健康的經濟增長。

在中港融合的大趨勢下，本地經濟將迎來新一輪的機遇。港珠澳大橋及廣深港高速鐵路（香港段）項目的落成，將更緊密連繫中港兩地，而中央政府亦即將公佈大灣區整體發展藍圖及相關利好措施，可望推動區域經濟向前發展。此外，香港政府近年積極推動本土高新科技，不但可促進本地生產總值增長，更有助吸引世界各地的資金及專才，為香港物業市場的長遠發展增添動力。

下半年樓市審慎樂觀

隨著環球經濟反覆波動，全球息口走勢趨升，導致一些國際一線城市房價自二零零九年不斷攀升後，開始出現下調壓力。惟本港是大灣區一線城市，加上背靠祖國，樓市需求持續殷切，樓價走勢相對穩定，潛力依然看俏。

本集團對香港物業市場前景保持審慎樂觀，即使政府最近針對房屋政策公佈多項重大調整，包括向空置的一手私人住宅單位徵收「空置稅」、修訂資助出售單位的定價政策、改撥私營房屋用地以發展公營房屋，以及研究推行過渡性房屋項目等，我們相信樓市新政策現階段不會對本集團的物業代理業務構成重大影響。無疑開徵一手樓空置稅或會增加市場供應，繼而影響樓價升勢，但措施同時有利促進新盤銷情，對物業代理行業影響持平；至於居屋售價與市價脫勾，則有可能令更多潛在買家採取觀望態度，但市民置對物業的需求不會因此而消失。在整體需求大於供應的情況下，預計住宅市場交投仍然暢旺，為物業代理行業提供適度的擴張空間。集團下半年會保持積極態度，於具市場潛力區域適度開設增據點。此外，集團持續發展與本業有協同效應之業務，如信貸、投資移民及海外物業，在擴闊收入及客源之同時，亦為客戶提供不同之選擇。

展望下半年，良好的經濟基調為本地住宅物業帶來強勁需求，預料下半年一手及二手物業市場的交投量及金額將進一步提升，特別是一手新盤推出的速度加快，下半年潛在供應可能上升，其成交量將較上半年顯著增加。集團樂見政府未來的房屋政策重點放在供應管理，讓物業市場及代理行業得到健康發展。作為行業的領導者，我們將密切注視市場情況，適時靈活調整營運策略，以切合未來不斷變化的市場需要。

把握大灣區機遇

中央政府於二零一七年的工作報告提出實施粵港澳大灣區發展規劃，全面推進內地與香港、澳門互利合作，預期計劃將會推動區內物業市場發展，為本集團的代理業務帶來商機。本集團已成立戰略小組，研究該區的機遇，並積極拓展中港業務聯繫及互動，藉此把握大灣區的機遇。

展望將來，本集團將採取積極有效的業務擴展策略，繼續力求進步，使集團業務再創高峰。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 1,147,190,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 1,158,645,000 元）。

於二零一八年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣 291,850,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 359,900,000 元），及其償還期表列如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	<u>291,850</u>	<u>359,900</u>

於二零一八年六月三十日，資產負債比率為 18.6%（於二零一七年十二月三十一日：26.4%），資產負債比率乃按借款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為 1.3（於二零一七年十二月三十一日：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。本集團之股本回報率為 9.58%（截至二零一七年六月三十日止六個月：8.94%），乃按本集團期內溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一八年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度約為港幣 2,402,674,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 1,975,100,000 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。

於二零一八年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 60,126,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 60,679,000 元）及港幣 75,220,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 57,350,000 元）之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以（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 2,477,494,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 2,186,067,000 元）。

本集團之現金及現金等價物以港幣、人民幣及澳門幣列值，而本集團之借貸則以港幣計算。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。由於本集團於中國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。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本公司已簽立港幣 2,756,524,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 2,397,000,000 元）之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行貸款融資額度之部分抵押。於二零一八年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣 322,859,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 387,006,000 元）。

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任何額外經濟利益流出情況。

僱員資料

於二零一八年六月三十日，本集團聘用 8,312 名全職僱員（二零一七年十二月三十一日：7,452 名），其中 7,151 人為營業代理、572 人為辦公室後勤員工及 589 人為前線支援員工。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、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，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

中期股息

董事會宣派中期期間之中期股息每股普通股港幣 0.032 元（二零一七年：無）予於二零一八年九月十四日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將於二零一八年九月二十一日（星期五）派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定享有擬派付之中期股息之資格，本公司將於二零一八年九月十三日（星期四）至二零一八年九月十四日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格領取擬派付之中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須最遲於二零一八年九月十二日（星期三）下午四時三十分送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，以辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治守則所有守則條文。

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十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中期期間內概無購買、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並與管理層討論本集團中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會所發出之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本集團中期期間之未經審核中期財務資料。

刊發二零一八年中期業績及中期報告

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）。二零一八年中期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。

鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工對集團所作的貢獻，並藉此機會感激各個股東及客戶對集團的持續支持，我們將繼續盡心竭誠提供優質服務，為集團開拓更美好明天。

承董事會命
Midland Holdings Limited
美聯集團有限公司*
主席
黃建業

香港，二零一八年八月二十九日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括四名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士、黃子華先生及張錦成先生；一名非執行董事黃永昌先生；及三名獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及黃山先生。

*僅供識別