

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。



截至二零二零年六月三十日止六個月 中期業績公告

Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司*（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）截至二零二零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） 截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	3	2,468,046	2,896,633
其他收入，淨額	4	37,368	2,731
員工成本		(1,204,995)	(1,403,131)
回贈		(797,473)	(827,982)
廣告及宣傳開支		(35,607)	(25,021)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(26,764)	(31,015)
使用權資產攤銷（租賃）		(300,149)	(319,081)
物業及設備折舊		(25,215)	(25,802)
金融資產淨減值		(10,575)	(11,602)
其他經營成本		(111,492)	(136,523)
經營（虧損）／溢利	5	(6,856)	119,207
融資收入		249	317
銀行貸款利息		(4,786)	(6,063)
租賃負債利息		(11,868)	(13,584)
應佔合營企業業績		7,252	11,889
應佔聯營公司業績		(2,634)	7,097
除稅前（虧損）／溢利		(18,643)	118,863
稅項	6	(5,711)	(25,266)
期內權益持有人之（虧損）／溢利		(24,354)	93,597

* 僅供識別

簡明綜合收益表（未經審核）（續）
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港仙	二零一九年 港仙
每股（虧損）／盈利	8		
基本		(3.39)	13.03
攤薄		(3.39)	13.02
		<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

簡明綜合全面收入報表（未經審核）
截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
期內權益持有人之（虧損）／溢利	(24,354)	93,597
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收益	43	-
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	127	(1,476)
期內其他全面收入／（虧損）（扣除稅項）	170	(1,476)
期內權益持有人之全面（虧損）／收入總額（扣除稅項）	(24,184)	92,121

簡明綜合資產負債表（未經審核）
於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		143,484	144,469
使用權資產		568,241	690,803
投資物業		74,642	77,687
於合營企業之權益		25,420	45,821
於聯營公司之權益		365,705	368,339
按公平值計入其他全面收入之金融資產		4,668	4,800
遞延稅項資產		19,794	21,227
應收貸款	9	1,497	2,698
		<u>1,203,451</u>	<u>1,355,844</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	3,225,146	2,514,757
可收回稅項		8,646	29,204
應收貸款	9	116,769	115,323
短期銀行存款		2,250	2,260
現金及現金等價物		1,469,241	1,149,428
		<u>4,822,052</u>	<u>3,810,972</u>
		-----	-----
總資產		<u><u>6,025,503</u></u>	<u><u>5,166,816</u></u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）
於二零二零年六月三十日

	<i>附註</i>	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 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		1,006,223	1,029,324
權益總額		1,301,533	1,324,634
非流動負債			
遞延稅項負債		6,944	6,021
租賃負債		173,704	241,586
		180,648	247,607
流動負債			
應付賬款及其他應付款	<i>11</i>	3,154,766	2,584,713
借款		924,700	489,000
租賃負債		459,503	517,078
應付稅項		4,353	3,784
		4,543,322	3,594,575
總負債		4,723,970	3,842,182
權益及負債總額		6,025,503	5,166,816

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 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、中華人民共和國（「中國」）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列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零二零年八月二十八日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零二零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（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。

未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至二零一九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二零一九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，惟採用跟本集團營運相關並於二零二零年一月一日的財政年度強制執行的新訂或經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及以下有關政府補助之政策除外。

政府補助

政府補助於能夠合理確定可收取以及本集團可達成所有附帶條件時按其公平值予以確認。若政府補助之相關成本屬遞延性，該補助將與擬補償之成本進行匹配之期間內在損益中確認為收入。

2 編製基準（續）

於二零二零年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納其他新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋，並預期採納該等尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋對本集團之未經審核中期財務業績並無重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	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	2,458,553	2,887,793
— 移民顧問服務	1,016	4,094
— 網上廣告	108	108
— 其他服務	1,096	1,986
	<u>2,460,773</u>	<u>2,893,981</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,691	1,296
— 應收貸款利息收入	5,582	1,356
	<u>2,468,046</u>	<u>2,896,633</u>

(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、中國及澳門。

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	截至二零二零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
分部收益	2,434,016	24,537	13,327	2,471,880
分部間收益	-	-	(3,834)	(3,834)
來自外部客戶收益	2,434,016	24,537	9,493	2,468,046
收入確認時間				
— 在某個時間點	2,434,016	24,537	1,096	2,459,649
— 隨著時間的推移	-	-	1,124	1,124
租金收入	-	-	1,691	1,691
應收貸款利息收入	-	-	5,582	5,582
	2,434,016	24,537	9,493	2,468,046
分部業績	(31,368)	(11,604)	9,058	(33,914)
使用權資產攤銷（租賃）	(298,495)	(1,654)	-	(300,149)
物業及設備折舊	(24,201)	(419)	(363)	(24,983)
金融資產淨減值	(10,153)	(422)	-	(10,575)
應佔合營企業業績	-	-	7,252	7,252
應佔聯營公司業績	-	(2,634)	-	(2,634)
投資物業之公平值虧損	-	-	(2,719)	(2,719)
增添至物業及設備	24,055	325	80	24,460

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）

	截至二零一九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
分部收益	2,836,868	50,925	12,671	2,900,464
分部間收益	-	-	(3,831)	(3,831)
來自外部客戶收益	<u>2,836,868</u>	<u>50,925</u>	<u>8,840</u>	<u>2,896,633</u>
收入確認時間				
— 在某個時間點	2,836,868	50,925	1,986	2,889,779
— 隨著時間的推移	-	-	4,202	4,202
租金收入	-	-	1,296	1,296
應收貸款利息收入	-	-	1,356	1,356
	<u>2,836,868</u>	<u>50,925</u>	<u>8,840</u>	<u>2,896,633</u>
分部業績	<u>129,420</u>	<u>5,403</u>	<u>15,929</u>	<u>150,752</u>
使用權資產攤銷（租賃）	(317,149)	(1,828)	(104)	(319,081)
物業及設備折舊	(24,918)	(306)	(345)	(25,569)
金融資產淨減值	(11,348)	(254)	-	(11,602)
應佔合營企業業績	-	-	11,889	11,889
應佔聯營公司業績	-	7,097	-	7,097
投資物業之公平值虧損	-	-	(131)	(131)
增添至物業及設備	24,690	270	3	24,963

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。

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、政府補助、融資收入、銀行貸款利息及稅項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。

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

分部業績與除稅前（虧損）／溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(33,914)	150,752
企業開支	(18,146)	(26,143)
政府補助	37,954	-
融資收入	249	317
銀行貸款利息	(4,786)	(6,063)
簡明綜合收益表之除稅前（虧損）／溢利	<u>(18,643)</u>	<u>118,863</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項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：

	於二零二零年六月三十日			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>4,840,307</u>	<u>405,628</u>	<u>239,950</u>	<u>5,485,885</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	25,420	25,420
於聯營公司之權益	-	365,705	-	365,705
分部負債	<u>3,657,598</u>	<u>39,486</u>	<u>23,084</u>	<u>3,720,168</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零一九年十二月三十一日			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	4,038,552	415,145	262,420	4,716,117
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	45,821	45,821
於聯營公司之權益	-	368,339	-	368,339
分部負債	3,274,774	45,813	21,418	3,342,005

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	5,485,885	4,716,117
企業資產	515,156	424,672
遞延稅項資產	19,794	21,227
按公平值計入其他全面收入之金融資產	4,668	4,800
簡明綜合資產負債表之總資產	6,025,503	5,166,816

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	3,720,168	3,342,005
企業負債	996,858	494,156
遞延稅項負債	6,944	6,021
簡明綜合資產負債表之總負債	4,723,970	3,842,182

3 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	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	2,174,093	2,447,729
中國	293,953	448,904
	<u>2,468,046</u>	<u>2,896,633</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

4 其他收入，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
投資物業之公平值虧損	(2,719)	(131)
政府補助	37,954	-
其他	2,133	2,862
	<u>37,368</u>	<u>2,731</u>

5 經營 (虧損) / 溢利

經營 (虧損) / 溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	84	149
— 並無產生租金收入	16	16
辦公室及分行經營費用 (備註)	55,470	68,429
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	23,579	23,939
法律及專業費用	3,969	4,816
員工招聘、培訓和福利	4,548	6,253
銀行費用	10,268	11,835
出售物業及設備之虧損	77	1
匯兌虧損淨額	32	17
核數師酬金		
— 審核服務	1,564	1,564
— 中期業績審閱	573	573
	<u>1,564</u>	<u>1,564</u>
	<u>573</u>	<u>573</u>

備註：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。

6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	3,303	19,512
海外	52	35
遞延稅項	2,356	5,719
	<u>5,711</u>	<u>25,266</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率 16.5%（截至二零一九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。

7 中期股息

董事會不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

8 每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
計算每股基本（虧損）／盈利之權益持有人應佔（虧損）／溢利	(24,354)	93,597
調整聯營公司攤薄事項之影響	-	(77)
計算每股攤薄（虧損）／盈利之權益持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(24,354)</u>	<u>93,520</u>
計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之股份數目（千股）	<u>718,046</u>	<u>718,046</u>
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	<u>(3.39)</u>	<u>13.03</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	<u>(3.39)</u>	<u>13.02</u>

每股基本（虧損）／盈利按本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利除期內已發行股份加權平均數目計算。

8 每股（虧損）／盈利（續）

截至二零二零年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因行使本公司之購股權和行使聯營公司的可換股票據具反攤薄影響。

在計算截至二零一九年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，已調整以反映聯營公司行使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可換股票據不會影響本公司之股份數目，因此本公司股份數目的加權平均數並未有因而調整。

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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期	116,769	115,323
一年以上但少於三年	1,497	2,698
	<u>118,266</u>	<u>118,021</u>

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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	2,772,805	2,066,100
逾期少於 30 日	50,463	43,826
逾期 31 至 60 日	26,850	17,929
逾期 61 至 90 日	6,184	6,673
逾期超過 90 日	9,818	11,084
	<u>2,866,120</u>	<u>2,145,612</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 260,253,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 371,064,000 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。

有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報之附加財務資料

除二零一九年年報中所披露的資料外，董事會藉此提供有關本集團二零一九年年報第 115 頁所披露的附註 12 經營（虧損）／溢利的進一步資料以及其二零一八年年度比較數字。

經營（虧損）／溢利

經營（虧損）／溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
－產生租金收入	306	307
－並無產生租金收入	32	119
辦公室及分行經營費用（備註）	136,460	133,032
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	49,206	45,769
法律及專業費用	11,273	8,375
員工招聘、培訓和福利	15,065	18,291
保險費用	12,473	13,654
銀行費用	21,030	18,007
使用權資產減值	4,334	-
出售物業及設備之虧損	353	768
匯兌虧損淨額	590	2,682
核數師酬金		
－審核服務	3,127	3,259
－中期業績審閱	573	573

備註：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。

管理層討論及分析

業務回顧

Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司*及其附屬公司宣佈截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣二十四億六千八百萬元，較二零一九年同期下跌 14.8%，權益持有人應佔虧損約港幣二千四百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月：權益持有人應佔溢利約港幣九千四百萬元）。

期內業績錄得淨虧損主要由於香港及中國大陸受到前所未有的新型冠狀病毒疫情及其相應的防禦措施而造成不利市場的情況，而導致：

- 一、 香港住宅物業（尤其是一手住宅物業市場）於二零二零年六月三十日止六個月之成交金額及成交量，對比二零一九年同期均錄得顯著跌幅；
- 二、 本集團位於中國大陸之業務之收益下跌，導致該分部呈現虧損；及
- 三、 本公司全資擁有之附屬公司以「香港置業」品牌經營之業務，因收益顯著下跌而錄得經營虧損，而以「美聯物業」品牌經營之業務則錄得盈利。

多重因素導致市場氣氛緊張

中美雙方於二零二零年一月份正式簽署第一階段貿易協議，加上去年十一月香港區議會選舉後社會緊張的氣氛得到緩和，市場形勢於今年初短暫轉好。但隨著新冠肺炎的爆發，市場氛圍轉趨悲觀，以致由去年六月開始的市場調整期延至今年。

二零二零年年初首波新冠肺炎疫情爆發，嚴重打擊本港的一手住宅市場。香港政府頒布限聚令等防疫措施，加上買家觀望氣氛濃厚，令發展商在推出新盤方面有所遲疑。二零二零年二月至四月的三個月期間，本港只得少量新項目推出。根據土地註冊處數據，今年上半年本地一手住宅的註冊量及金額分別較二零一九年同期下降 48.9% 和 49.2%。

受惠於政府去年十月放寬按揭成數上限，價格港幣一千萬元或以下二手住宅市場表現相對較佳。根據土地註冊處數據，今年上半年的二手住宅註冊量僅錄得按年 5.1% 的跌幅。政府的新措施當中，價格港幣六百萬元至八百萬元的住宅單位的按揭成數獲放寬最多，因此，介乎這價格的單位交易量逆市上升近三成。

* 僅供識別

今年第二季市場逐漸復甦

今年第二季的市況獲得明顯改善，主要由於各國政府致力穩定經濟。市場普遍預期近乎零息口的水平將維持一段時間，加上中國內地及香港的抗疫成果較多數西方國家為好，令本地市場對其經濟回穩具信心。而隨著第二波疫情減退，港府放寬防疫措施，本港經濟亦曾有好轉跡象。根據美聯樓價指數，本地住宅物業價格於今年四月底走出低谷，直至七月上漲約 4%。由二零一九年六月開始，為期十個月的市場調整期告一段落。

積極面對困境 善用科技進行銷售

二零二零年無疑是香港地產市場困難的一年，儘管新冠肺炎疫情肆虐令經濟活動一度陷入停頓，但仍然無阻我們持續營運的決心。集團加速宅經濟策略，積極使用網上銷售平台、視頻會議設施、其他科技應用等，務求盡量維持集團正常的服務及營運。

雖然面對艱難的經營環境，集團的旗艦代理業務「美聯物業」仍然成功創造利潤。受惠於香港政府放寬按揭成數及一手物業供應的減少，我們的二手物業市場份額亦有所改善。集團一直致力於開拓數碼領域，在目前的環境中為集團業務帶來回報。於二零二零年上半年，本集團來自全渠道的線上查詢量（包括實時線上對話服務、客服熱線、社交平台、WhatsApp、電郵及線上預約睇樓等）平均每月超過 2 萬個，較二零一九年下半年大幅上升 85%。當中，通過實時線上對話服務接獲的查詢而交易成功的轉化量上半年環比增長高達 31%。

為應對疫情帶來的影響，美聯物業積極製作樓盤影片，我們的「智」尊代理化身網上睇盤達人，自拍樓盤推介影片，讓客戶可透過公司的全新頻道隨時看到心水樓盤。美聯物業的平台早於數年前已設有樓盤影片及 3-D 睇樓等特色。正因為集團早佔先機，積極投資數碼發展，才能在疫情中為營運帶來便利。而市場對於無接觸睇樓的反應十分良好，網站內的影片觀看次數更高達 900 萬次。

趁勢控制成本 精簡業務核心

雖然二零二零年第二季香港二手市場交投稍有改善，令我們的核心品牌「美聯物業」受惠，但礙於發展商減慢新盤的推售，本港的地產市場環境仍然極具挑戰。另外，我們於中國內地的營運同樣受到挑戰。中央政府於年初數月內推出的抗疫封鎖措施，令內地地產市場交投冰封。縱使近月市場有回暖跡象，但我們於內地的營運仍未能全面恢復。管理層積極控制成本，集團持續積極與業主洽談減租事宜，並獲得大部分業主良好回應。

前景

疫情及中美貿易糾紛衝擊經濟 料復甦需時

展望下半年，由於全球新冠肺炎疫情仍未受控，預料環球經濟將持續低迷。目前香港已出現第三波疫情，更有社區爆發跡象，港府進一步收緊防疫措施，令部分經濟活動如旅遊業等完全停滯，失業率亦預期會持續上升，為未來的樓市增添不明朗因素。

在國際方面，中美關係進一步惡化，美國更宣佈撤銷香港的特殊地位，但相信對香港經濟造成有限度的直接影響。根據政府資料，於二零一九年，香港出口美國本地商品總值只佔本地總貨物出口的約0.1%，可見美方增收進口關稅對本地進出口貿易的影響輕微。然而中美之間的繃緊關係，仍為香港經濟及樓市增添憂慮。

本港金融地位穩健

本港經濟面對內憂外患的重重挑戰，不過中國內地控制新冠肺炎疫情反應迅速，國家經濟已逐步重回正軌。中國的GDP已由今年第一季度的按年增長-6.8%回升至第二季度的按年增長3.2%。內地強勢的經濟表現，展望有利香港市場。近期阿里巴巴集團、京東商城及網易紛紛於香港上市，充分印證了香港作為國際金融中心的優勢。市場預期未來會有更多已在美國上市的中國科技巨擘及獨角獸公司來港二次上市，為香港經濟提供重要的支持及推動力。

樓市穩建顯韌力

香港物業市場於過去十年來共經歷了五個調整期，其中包含兩個共通點。首先樓價調整的幅度不大，其次每個調整期都自然修復及歷時不長。在社會運動、中美關係惡化及新冠肺炎疫情爆發的三重打擊下，去年六月至今年四月的調整期應是本港近來最嚴重的調整期。但香港樓價仍然企穩，期間只下跌了少於一成，二零二零年四月底至七月已回升約4%，可見本港物業市場的基礎穩健。

本港的低息環境、有限房屋供應加上政府放寬按揭成數，相信均可對本地物業市場帶來持續支持。隨著按揭成數放寬，預料中小型單位表現良好，而政府暫時擱置一手單位空置稅，亦有利豪宅物業市場。如二零二零年下半年本港疫情成功受控，相信發展商必定會加快新盤推出，一手住宅市場的銷售活動有望強勢反彈。

發展全方位平台 迎接樓市反彈

縱然新冠肺炎帶來了巨大的挑戰和影響，但我們堅信疫情終有受控的一日。於過去十二個月本港樓價依然企穩，相信疫情告一段落後，樓市的成交會有強力的反彈，而集團會積極準備迎接。香港地產代理業的分行數目持續下跌一年多之後，近日再次回復升勢。我們有信心透過對創新科技及數碼應用的持續投資，有助集團於傳統地產代理市場中突圍而出。期內，集團積極推動發展全方位銷售平台。我們將繼續投入資源，加強我們的資訊及數碼科技發展，以進一步增強我們的競爭力。

集團將繼續力求進步，積極面對挑戰，與員工攜手共渡時艱。

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。

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣 1,471,491,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 1,151,688,000 元）。

於二零二零年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣 924,700,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 489,000,000 元），及其償還期表列如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內償還	<u>924,700</u>	<u>489,000</u>

於二零二零年六月三十日，資產負債比率為 71.1%（於二零一九年十二月三十一日：36.9%），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。資產負債比率上升主要由於增加銀行借款，以應付一手住宅物業銷售之短期融資需求。流動資金比率為 1.1（於二零一九年十二月三十一日：1.1），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 -1.87%（截至二零一九年六月三十日止六個月：6.30%），乃按本集團期內（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二零年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 1,745,245,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 2,201,556,000 元）。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。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。

於二零二零年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 57,912,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 58,465,000 元）及港幣 59,147,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 61,353,000 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 2,610,909,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 1,917,269,000 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

於二零二零年六月三十日，本公司已簽立港幣2,751,945,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣2,752,556,000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融資額度之部分抵押。於二零二零年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣970,559,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣528,899,000元）。

僱員資料

於二零二零年六月三十日，本集團聘用 7,121 名全職僱員（於二零一九年十二月三十一日：6,726 名），其中 6,034 名為營業代理、612 名為辦公室後勤員工及 475 名為前線支援員工。

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

董事會不宣派中期期間之中期股息（二零一九年：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。

刊發二零二零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）。本公司之二零二零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。

鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工在世紀疫情下仍然努力不懈，並藉此機會感激各位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，二零二零年八月二十八日

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