

全速發展 創新為進



 **美聯集團**
MIDLAND HOLDINGS
Midland Holdings Limited
Incorporated in Bermuda with limited liability
(Stock Code 股份代號: 1200)

集團上市
25th
禧美聯成立47周年

中期業績報告 2020

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	6
管理層討論及分析	8
其他資料	10
簡明綜合收益表(未經審核)	16
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	17
簡明綜合資產負債表(未經審核)	18
簡明綜合權益變動表(未經審核)	20
簡明綜合現金流量表(未經審核)	21
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	22
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	38

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)
黃子華先生(董事總經理)
張錦成先生

非執行董事

黃永昌先生

獨立非執行董事

何君達先生
孫德釗先生
黃山先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)
孫德釗先生
黃山先生

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
黃山先生

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
黃山先生

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

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
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
華僑永亨銀行有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
金鐘夏慤道18號
海富中心一座22樓
2201室、2201A室及2202室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座29樓

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

主席報告

業務回顧

Midland Holdings Limited 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」)宣佈截至二零二零年六月三十日止六個月(「中期期間」)，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

主席報告(續)

業務回顧(續)

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。

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。

主席報告(續)

前景(續)

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理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。

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。

主席
黃建業

香港，二零二零年八月二十八日

策略回顧與規劃

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。

策略回顧與規劃(續)

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。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二零年八月二十八日

管理層討論及分析

第3頁至第5頁之主席報告及第6頁至第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	924,700	489,000

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。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)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

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。

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

於二零二零年六月三十日，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」)或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 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
	個人權益/ 實益擁有人	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	24,490,000	227,337,824 (附註2)	4,587,150	256,414,974	35.71%
黃靜怡女士	-	-	8,191,730	8,191,730	1.14%

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間接全資擁有。

其他資料(續)

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(續)

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目			相關股份數目		總計	佔相聯法團已發行有投票權股份之概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之權益	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之權益		
Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*	黃建業先生	12,245,000	1,126,429,677 (附註3)	-	-	434,782,608 (附註4)	1,573,457,285	87.16%
Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*	黃子華先生	200,000	-	132,000 (附註5)	-	-	332,000	0.02%
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	-	-	-	5	5%
力濤集團有限公司	黃子華先生	5	-	-	-	-	5	5%

附註：(續)

- 80,670,072股美聯工商舖有限公司之股份由Sunluck Services Limited持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有，而434,782,608股美聯工商舖有限公司之股份由Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited間接全資擁有。黃建業先生亦被視為透過本公司間接擁有610,976,997股美聯工商舖有限公司之股份權益。
- 該等於相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)之權益代表當按轉換價每股港幣0.46元全面行使隨附於根據日期為二零一七年一月十日的收購協議由美聯工商舖有限公司發出本金額為港幣二億元並於二零二一年到期的可換股票據的轉換權時將發行予Wealth Builder之434,782,608股美聯工商舖有限公司之股份。
- 該等股份指由黃子華先生之配偶以實益擁有人身分持有的美聯工商舖有限公司之股份。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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。

* 僅供識別

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

於二零二零年六月三十日，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)	256,414,974 (L)	配偶之權益/家屬權益	35.71%
Southern Field Trading Limited(附註2)	227,337,824 (L)	受控法團之權益/法團權益	31.66%
Sunluck Services Limited(附註2)	227,337,824 (L)	實益擁有人/實益權益	31.66%
Sun Life Financial, Inc. (附註3)	93,766,100(L)	受控法團之權益/法團權益	13.06%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (附註3)	93,766,100(L)	受控法團之權益/法團權益	13.06%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	89,710,100 (L) 4,056,000 (L)	投資經理/其他權益 受控法團之權益/法團權益	12.49% 0.57%
Edgbaston Investment Partners LLP(附註4)	49,776,000 (L)	投資經理/其他權益	6.93%
Hosking Partners LLP(附註4)	36,535,129 (L)	投資經理/其他權益	5.09%
林源慶(附註4)	18,456,000 (L) 17,978,000 (L)	實益擁有人/實益權益 配偶之權益/家屬權益	2.57% 2.50%

備註：(L)－好倉

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)

附註：

1. 該等權益包括(i)鄧美梨女士之配偶黃建業先生直接及間接持有之251,827,824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擁有／被視為擁有權益的同一批本公司普通股及相關股份中擁有權益。
2. 上文提述的兩項227,337,824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之同一批本公司普通股股份有關。Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited持有的本公司普通股中擁有權益。

3. 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的93,766,100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93,766,100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95.99%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」)擁有99.92%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中擁有權益。

4. 該好倉只包括普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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。

其他資料(續)

購股權計劃

I. 二零零二年購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納二零零二年購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二年購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿。就根據二零零二年購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而言，二零零二年購股權計劃條款維持有效。

II. 二零一六年購股權計劃

根據本公司股東於二零一六年六月二十三日舉行之股東周年大會通過之普通決議案，本公司採納二零一六年購股權計劃（「二零一六年購股權計劃」）。

於中期期間內，根據二零零二年購股權計劃及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：

姓名	授出日期 (附註1)	每股 行使價 港幣元	購股權數目						行使期間
			於二零二零年 一月一日 尚未行使 之餘額 (附註3)	於中期 期間內授出	於中期 期間內失效 (附註3)	於中期 期間內註銷	於中期 期間內行使	於二零二零年 六月三十日 尚未行使 之餘額	
董事									
黃建業先生	二零一一年七月 二十一日	4.29	3,604,580	-	(3,604,580)	-	-	-	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零二零年 一月十七日	1.09 (附註2)	-	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	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	(3,604,580)	-	-	-	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零二一年九月三十日
	二零二零年 一月十七日	1.09 (附註2)	-	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			10,813,740	9,174,300	(7,209,160)	-	-	12,778,880	

附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 本公司股份在緊接購股權授出日期之前的收市價為港幣1.08元。
- 於二零二零年一月一日，根據二零零二年購股權計劃分別授予黃建業先生的本公司3,604,580份購股權及黃靜怡女士的本公司3,604,580份購股權已失效。
- 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。

其他資料(續)

購股權計劃(續)

有關根據二零一六年購股權計劃授出的購股權的詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註14。

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。

中期股息

董事會不宣派截至中期期間之中期股息(截至二零一九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。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」，審閱本中期業績報告第16頁至第37頁本集團中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。本公司審核委員會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十四所載企業管治守則之所有守則條文。

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期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
每股(虧損)/盈利	8	港仙	港仙
基本		(3.39)	13.03
攤薄		(3.39)	13.02

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 港幣千元	二零一九年 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

		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
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	9	143,484	144,469
使用權資產		568,241	690,803
投資物業	9	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	10	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	11	3,225,146	2,514,757
可收回稅項		8,646	29,204
應收貸款	10	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>6,025,503</u>	<u>5,166,816</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

		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
	附註		
權益及負債			
權益持有人			
股本	12	71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,006,223	1,029,324
權益總額		<u>1,301,533</u>	<u>1,324,634</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		6,944	6,021
租賃負債		173,704	241,586
		<u>180,648</u>	<u>247,607</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	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
		<u>4,543,322</u>	<u>3,594,575</u>
總負債		<u>4,723,970</u>	<u>3,842,182</u>
權益及負債總額		<u>6,025,503</u>	<u>5,166,816</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二零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
於二零二零年一月一日	71,805	223,505	1,029,324	1,324,634
全面虧損				
期內虧損	-	-	(24,354)	(24,354)
其他全面收入				
按公平值計入其他全面收入之				
金融資產之公平值收益	-	-	43	43
外幣換算差額	-	-	127	127
全面虧損總額	-	-	(24,184)	(24,184)
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃—僱員服務價值	-	-	1,083	1,083
	-	-	(23,101)	(23,101)
於二零二零年六月三十日	71,805	223,505	1,006,223	1,301,533
於二零一九年一月一日	71,805	223,505	1,097,735	1,393,045
全面收入				
期內溢利	-	-	93,597	93,597
其他全面虧損				
外幣換算差額	-	-	(1,476)	(1,476)
全面收入總額	-	-	92,121	92,121
於二零一九年六月三十日	71,805	223,505	1,189,856	1,485,166

簡明綜合現金流量表(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 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	183,901	355,012
已收/(已付)香港利得稅	18,603	(243)
已付海外稅項	(831)	(656)
已付銀行貸款利息	(4,786)	(6,063)
租賃付款之利息部分	(11,868)	(13,584)
經營業務所得之現金淨額	185,019	334,466
投資業務之現金流量		
購買物業及設備	(24,460)	(24,963)
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報	175	679
到期日由存款日期起計超過三個月之銀行存款之減少	10	2,288
已收銀行利息	249	317
已收一家合營企業股息	27,653	27,528
投資業務所得現金淨額	3,627	5,849
融資活動之現金流量		
租賃付款之本金部分	(302,940)	(320,046)
來自銀行貸款所得款項	2,185,000	2,869,700
償還銀行貸款	(1,749,300)	(2,640,300)
融資活動所得/(所用)現金淨額	132,760	(90,646)
現金及現金等價物增加淨額		
於一月一日之現金及現金等價物	1,149,428	937,706
匯兌差額	(1,593)	-
於六月三十日之現金及現金等價物	1,469,241	1,187,375

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

Midland Holdings Limited 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。

本公司及其附屬公司(統稱「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(「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。

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，與截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同。

* 僅供識別

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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 港幣千元	二零一九年 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	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。

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)

(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。

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)

(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	2,836,868	50,925	8,840	2,896,633
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
	2,836,868	50,925	8,840	2,896,633
分部業績	129,420	5,403	15,929	150,752
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。

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)

(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			
	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>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>

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)

(b) 分部資料(續)

	於二零一九年十二月三十一日			
	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	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

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)

(b) 分部資料(續)

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	<u>4,723,970</u>	<u>3,842,182</u>

地區資料：

	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
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 港幣千元	二零一九年 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>

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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 港幣千元	二零一九年 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>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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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	(24,354)	93,520
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(3.39)	13.03
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(3.39)	13.02

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。

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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 物業及設備及投資物業

賬面淨值港幣57,912,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣58,465,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣59,147,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣61,353,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行融資之抵押品。

投資物業之估值乃由本集團旗下合資格專業測量師美聯測量師有限公司進行，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。香港及中國之投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，所有投資物業均納入公平值層級第三級。

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。期內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉移。

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

投資物業地點	公平值 港幣千元	重大不可觀察之輸入值範圍	
		每月之現行市場租金	資本化比率
香港	46,180	每平方呎(可銷售) 港幣37元至港幣112元 (二零一九年十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣39元至港幣100元)	3.20%至4.10% (二零一九年十二月三十一日： 3.00%至4.20%)
中國	28,462	每平方米(建築面積) 人民幣181元至人民幣1,810元 (二零一九年十二月三十一日： 每平方米(建築面積) 人民幣180元至人民幣1,850元)	5.80%至6.00% (二零一九年十二月三十一日： 5.50%至6.00%)
總額	74,642		

現行市值租金乃根據合資格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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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	<u>1,497</u>	<u>2,698</u>
	<u>118,266</u>	<u>118,021</u>

11 應收賬款及其他應收款

	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
應收賬款	2,970,468	2,242,521
減: 減值撥備	<u>(104,348)</u>	<u>(96,909)</u>
應收賬款淨額	2,866,120	2,145,612
其他應收款、預付款項及按金	<u>359,026</u>	<u>369,145</u>
	<u>3,225,146</u>	<u>2,514,757</u>

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

11 應收賬款及其他應收款(續)

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。

本集團獲授之借貸融資以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零二零年六月三十日之賬面值約為港幣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)。

12 股本

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日	<u>718,046,005</u>	<u>71,805</u>

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

13 應付賬款及其他應付款

	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
應付佣金及回贈	2,534,109	2,127,721
其他應付款及應付費用	<u>620,657</u>	<u>456,992</u>
	<u>3,154,766</u>	<u>2,584,713</u>

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。

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)

14 以股份為基礎之福利

於二零二零年一月，本公司根據購股權計劃向部分本公司董事授出9,174,300份購股權(截至二零一九年六月三十日止六個月，並無授出購股權)。每份購股權賦予其持有者權利認購1股本公司普通股股份。已收到各承授人港幣1元之代價。

授出的每份購股權的公平值是根據以下假設於授出日期使用二項式模型估算：

授出日期之股價	:	港幣1.09元
行使價	:	港幣1.09元
購股權年期	:	8年
預期波幅	:	33.77%
預期股息回報率	:	0.48%
無風險利率	:	1.544%
行使倍數	:	2.8x

預期波幅以本公司最近期間的歷史波幅釐定，與購股權之預計年期相符。

根據上述假設，每份購股權的估計公平值為港幣0.2512元。倘參數出現任何變動均可能對購股權的公平值估算產生重大影響。

截至二零二零年六月三十日止六個月，集團在簡明綜合收益表確認港幣1,083,000元以股份為基礎之付款開支(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

15 資本承擔

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

16 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)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

17 重大關連方交易

期內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	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
收取聯營公司之代理費收入	(i)	15,550	57,248
支付予聯營公司之回贈	(ii)	(9,482)	(12,925)

附註：

- (i) 收取聯營公司之代理費收入指按雙方互相協定之條款就轉介予聯營公司之物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予聯營公司之回贈指按雙方互相協定之條款就聯營公司轉介之物業代理交易之回贈。

本集團按成本基準與其聯營公司分擔行政及企業服務費。於截至二零二零年六月三十日止六個月，聯營公司分擔的開支為港幣5,296,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣4,174,000元)。

- (b) 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與一間聯營公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣2,499,000元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，按若干經營租賃協議支付予一間聯營公司的租賃支出為港幣1,259,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣1,242,000元)。

- (c) 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與由黃建業先生(「黃先生」)(本公司之董事及本公司董事黃靜怡女士之父親)所擁有之一間關連公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣1,054,000元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，按若干經營租賃協議支付予黃先生擁有之若干關連公司的租賃支出為港幣2,680,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣2,462,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

17 重大關連方交易(續)

(d) 應收賬款、應付賬款及租賃負債包括以下與關連方之結餘：

	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
應收賬款		
應收聯營公司款項	25,588	30,294
應付賬款		
應付聯營公司款項	(18,048)	(15,915)
租賃負債		
應付聯營公司款項	(1,799)	(413)
應付關連公司款項	(1,837)	(3,365)
	<u> </u>	<u> </u>

(e) 主要管理層補償

	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
袍金、薪金、津貼及獎勵	12,984	20,331
以股份為基礎之福利	1,083	-
退休福利成本	27	27
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>14,094</u>	<u>20,358</u>

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。

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。