

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)

截至二零二一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」）截至二零二一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）

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3(a)	3,446,267	2,468,046
其他收入，淨額	4	4,071	37,368
員工成本		(1,698,937)	(1,204,995)
回贈		(992,492)	(797,473)
廣告及宣傳開支		(56,593)	(35,607)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(29,729)	(26,764)
使用權資產攤銷（租賃）		(278,762)	(300,149)
物業及設備折舊		(26,202)	(25,215)
金融資產淨減值		(1,429)	(10,575)
其他經營成本	5	(143,723)	(111,492)
經營溢利／（虧損）		222,471	(6,856)
銀行利息收入		113	249
銀行貸款及透支利息		(5,949)	(4,786)
租賃負債利息		(8,455)	(11,868)
應佔合營企業業績		11,136	7,252
應佔聯營公司業績		-	(2,634)
除稅前溢利／（虧損）		219,316	(18,643)
稅項	6	(42,896)	(5,711)
權益持有人應佔期內之溢利／（虧損）		176,420	(24,354)
		港仙	港仙
每股盈利／（虧損）	8		
基本		24.57	(3.39)
攤薄		24.57	(3.39)

簡明綜合全面收入報表（未經審核）
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
權益持有人應佔期內之溢利／（虧損）	176,420	(24,354)
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收益	178	43
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(923)	127
期內其他全面（虧損）／收入（扣除稅項）	(745)	170
權益持有人應佔期內之全面收入／（虧損）總額（扣除稅項）	175,675	(24,184)

簡明綜合資產負債表（未經審核）
於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		159,025	154,303
使用權資產		528,063	548,787
投資物業		74,570	73,701
於合營企業之權益		29,380	35,818
按公平值計入其他全面收入之金融資產		3,657	3,701
遞延稅項資產		12,040	12,060
應收貸款	9	2,500	881
		<u>809,235</u>	<u>829,251</u>
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	4,155,963	3,154,088
可收回稅項		18	8,333
應收貸款	9	71,826	96,258
短期銀行存款		-	2,454
現金及現金等價物		1,925,639	938,154
		<u>6,153,446</u>	<u>4,199,287</u>
		=====	=====
總資產		<u><u>6,962,681</u></u>	<u><u>5,028,538</u></u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）
於二零二一年六月三十日

	<i>附註</i>	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 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		969,871	794,095
權益總額		<u>1,265,181</u>	<u>1,089,405</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		8,515	7,809
租賃負債		223,798	209,960
		<u>232,313</u>	<u>217,769</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	<i>11</i>	3,818,213	3,031,746
借款		1,180,300	228,000
租賃負債		431,167	459,910
應付稅項		35,507	1,708
		<u>5,465,187</u>	<u>3,721,364</u>
總負債		<u>5,697,500</u>	<u>3,939,133</u>
權益及負債總額		<u>6,962,681</u>	<u>5,028,538</u>

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二零二一年八月二十六日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零二一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）作出修訂，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二零二零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二零二零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二零二一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，與截至二零二零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) 於二零二一年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

(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已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本，並預期採納該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團之未經審核中期財務業績及財務狀況並無重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	3,433,439	2,458,553
— 移民顧問服務	6,846	1,016
— 網上廣告	108	108
— 其他服務	1,137	1,096
	<u>3,441,530</u>	<u>2,460,773</u>
來自其他來源的收益		
— 租金收入	1,565	1,691
— 應收貸款利息收入	3,172	5,582
	<u>3,446,267</u>	<u>2,468,046</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）

	截至二零二一年六月三十日止六個月			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	
分部收益	3,380,879	52,560	16,662	3,450,101
分部間收益	-	-	(3,834)	(3,834)
來自外部客戶收益	3,380,879	52,560	12,828	3,446,267
收益確認時間				
— 在某個時間點	3,380,879	52,560	1,137	3,434,576
— 隨著時間的推移	-	-	6,954	6,954
租金收入	-	-	1,565	1,565
應收貸款利息收入	-	-	3,172	3,172
	3,380,879	52,560	12,828	3,446,267
分部業績	241,140	(5,487)	19,541	255,194
使用權資產攤銷（租賃）	(277,800)	(962)	-	(278,762)
物業及設備折舊	(25,092)	(509)	(369)	(25,970)
金融資產淨減值	(1,203)	(226)	-	(1,429)
應佔合營企業業績	-	-	11,136	11,136
投資物業之公平值收益	-	-	509	509
使用權資產減值	(17,007)	(5,113)	-	(22,120)
物業及設備減值	(1,402)	(430)	-	(1,832)
增添至物業及設備	31,882	855	14	32,751

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	<u>2,434,016</u>	<u>24,537</u>	<u>9,493</u>	<u>2,468,046</u>
收益確認時間				
— 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
	<u>2,434,016</u>	<u>24,537</u>	<u>9,493</u>	<u>2,468,046</u>
分部業績	<u>(31,368)</u>	<u>(11,604)</u>	<u>9,058</u>	<u>(33,914)</u>
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

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。

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、銀行利息收入、銀行貸款及透支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)

分部業績與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	255,194	(33,914)
企業開支	(30,042)	(18,146)
政府補助	-	37,954
銀行利息收入	113	249
銀行貸款及透支利息	(5,949)	(4,786)
簡明綜合收益表之除稅前溢利／(虧損)	<u>219,316</u>	<u>(18,643)</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：

	於二零二一年六月三十日			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>5,595,564</u>	<u>50,755</u>	<u>199,105</u>	<u>5,845,424</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,380</u>	<u>29,380</u>
分部負債	<u>4,393,874</u>	<u>69,726</u>	<u>24,929</u>	<u>4,488,529</u>

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	於二零二零年十二月三十一日			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	4,058,803	39,249	227,552	4,325,604
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	35,818	35,818
分部負債	3,614,968	50,758	25,112	3,690,838

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	5,845,424	4,325,604
企業資產	1,101,560	687,173
遞延稅項資產	12,040	12,060
按公平值計入其他全面收入之金融資產	3,657	3,701
簡明綜合資產負債表之總資產	6,962,681	5,028,538

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	4,488,529	3,690,838
企業負債	1,200,456	240,486
遞延稅項負債	8,515	7,809
簡明綜合資產負債表之總負債	5,697,500	3,939,133

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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	3,088,452	2,174,093
中國	357,815	293,953
	<u>3,446,267</u>	<u>2,468,046</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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業之公平值收益／(虧損)	509	(2,719)
政府補助	-	37,954
其他	3,562	2,133
	<u>4,071</u>	<u>37,368</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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
－產生租金收入	74	84
－並無產生租金收入	16	16
辦公室及分行經營費用(附註(i))	62,354	55,470
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	23,003	23,579
法律及專業費用	3,744	3,969
員工招聘、培訓及福利	3,456	4,548
保險費用	7,825	4,972
銀行費用	11,299	10,268
使用權資產減值(附註(ii))	22,120	-
物業及設備減值(附註(ii))	1,832	-
出售物業及設備之虧損	177	77
匯兌虧損淨額	195	32
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>

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) 本集團視每一地區／區域為獨立的、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 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	42,245	3,303
海外	(75)	52
遞延稅項	726	2,356
	<u>42,896</u>	<u>5,711</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率 16.5%（截至二零二零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

董事會不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

於二零二零年十月十九日，董事會宣佈按每持有 2,000 股本公司已發行股份分派 1,700 股由本集團持有的美聯工商舖有限公司股份（「美聯工商舖股份」）的比例向本公司股東以實物分派形式派發中期股息。總數 610,976,997 股美聯工商舖股份（總公平值約港幣 363,040,000 元）已於二零二零年十二月三十一日止年度確認分派，相當於本公司每股股份分派約港幣 0.51 元。

實物分派於二零二零年十一月完成後，本集團不再持有任何美聯工商舖股份。美聯工商舖有限公司及其附屬公司不再列作本集團之聯營公司入賬。

8 每股盈利／（虧損）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計算每股基本盈利／（虧損）之權益持有人應佔之溢利／（虧損）	<u>176,420</u>	<u>(24,354)</u>
計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之股份數目（千股）	<u>718,046</u>	<u>718,046</u>
每股基本盈利／（虧損）（港仙）	<u>24.57</u>	<u>(3.39)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>24.57</u>	<u>(3.39)</u>

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

截至二零二一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。

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之可換股票據具反攤薄影響。

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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內	71,826	96,258
一年以上但少於兩年	384	357
兩年以上但少於三年	879	393
三年以上	1,237	131
	<u>74,326</u>	<u>97,139</u>

本集團之應收貸款以港幣列值。

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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	3,631,424	2,686,186
逾期少於 30 日	95,114	59,852
逾期 31 至 60 日	22,525	22,289
逾期 61 至 90 日	9,938	8,973
逾期超過 90 日	38,273	18,606
	<u>3,797,274</u>	<u>2,795,906</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回贈港幣 349,925,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 325,108,000 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

業績回顧

本集團宣佈截至中期期間，本集團錄得收益約港幣三十四億四千六百萬元（二零二零年同期：港幣二十四億六千八百萬元），權益持有人應佔溢利約港幣一億七千六百萬元（二零二零年同期：權益持有人應佔虧損約港幣二千四百萬元）。

本集團中期期間之業績轉虧為盈，除其他因素外，基於：(1) 本集團在香港之市場佔有率上升，並成功抓緊香港住宅物業市場之反彈；(2) 本集團以「美聯物業」品牌經營之業務之經營溢利顯著上升；及(3) 本集團以「香港置業」品牌經營之業務轉虧為盈，透過實施一系列策略性措施，包括優化管理架構，使其能夠抓緊上述市場之反彈並錄得溢利。

樓市銷情暢旺

二零二一年上半年，本港樓市表現熾熱。由於預期低利率會維持一段時間，加上經濟穩步復甦，凝聚購買力爭先湧入市場。有見及此，發展商於中期期間內加快推出新項目，帶動二零二一年第一及第二季新盤推出量較二零二零年同期分別上升 21.5% 及 10.7%。當中，位於港鐵黃竹坑站上蓋的地標豪宅「晉環」，為近年最受歡迎的新項目之一，吸引不少中產及富裕階層買家入市。根據土地註冊處數據，二零二一年上半年一手住宅的註冊量及註冊金額，較二零二零年同期分別大幅上升 29.3% 以及 64.1%，而二手住宅物業表現同樣出色，註冊量以及註冊金額較二零二零年同期分別上升 52.6% 以及 66.7%。

多項因素利好樓市

根據「美聯樓價指數」，香港樓價在二零二一年上半年已上升近 6.2%，主要由於長期的低息率環境及疫苗接種計劃推出，加上本港土地供應持續緊張，帶動樓價飆升。供應方面，即使香港特區政府透過不同方式增加土地，但房屋供應量在二零一七/二零一八年達至多年高位後回落，近年均維持於較低水平。另外，政府放寬按揭保險計劃利好樓市。即使高價物業未有受惠於按揭保險計劃，但是交投同樣暢旺，反映二零二一年上半年樓市全面復甦。特別是超級豪宅市場表現卓越，個別豪宅呎價創歷年新高，跑贏大市。

住宅租務市場表現同樣向好，雖然出入境限制以及經濟疲弱均曾嚴重打擊租務需求，加上疫情下大學取消面授課堂，內地或海外學生可遙距進行視像課堂，導致租務需求大減。幸好，自二零二一年第二季起，租金回復上升趨勢，住宅租務市場在暑假期間維持強勁表現。

市場地位穩步上揚 積極改革應對挑戰

集團中期期間業績表現理想，全賴過往數年所落實的一系列管理層重組措施。集團一直深信二手住宅市場具策略價值，而隨著集團近年來的種種改革，促使「美聯物業」品牌在本地二手住宅市場的市場份額不斷上升。於中期期間，二手住宅市場蓬勃，帶動本集團收益上升。

集團二手住宅市場地位強化成功帶動集團於新盤項目的表現。中期期間，集團於部分新盤項目的市場份額錄得增長。以啟德區及將軍澳區為例，「美聯物業」在區內新盤項目的市場份額不單於二零二零年大幅提升，亦在中期期間維持高水平。二零二零年底，集團作出重要的人事佈陣，優化九龍及新界分區的前線管理層。於中期期間，集團亦銳意改革旗下另一品牌「香港置業」，優化其銷售管理團隊及提升盈利表現。

前景

市場前景樂觀 或受外圍陰霾影響

本集團對香港住宅樓市前景持樂觀態度，由於低息環境持續，加上二零二一年下半年房屋供應仍然短缺，故相信住宅銷售量及價格均會持續上揚。自疫情爆發至今，在寬鬆的貨幣政策下，房價上升已成為全球現象。例如，去年紐約、多倫多等一些國際城市的房價出現雙位數字增長。惟香港住宅物業價格大有「追落後」的憧憬。若本地生產總值繼續增長，或會進一步增強住屋需求。此外，政府近日推出的「消費券計劃」，相信亦可為本地經濟注入更大的增長動力。

惟本港股市表現反覆，令物業市場存有憂慮。二零二零年股市表現強勁而引發的財富效應曾為本港樓市提供有力支撐，但二零二一年部分熱門科技股表現大幅回落，削弱了效應。然而，股市疲弱或非完全不利物業市場，在貨幣政策寬鬆的環境下，港人進行資產投資的意欲大增，投資方向或會從股市轉移至樓市。不過，疫情令美國於商品供應上面臨瓶頸，加上部分州政府撤回經濟重啟計劃，在與其他國家同時面臨傳染力極強的新型變種病毒「Delta」的威脅下，市場憂慮帶動全球反彈的美國經濟或會放慢。

通關前景看俏 樓市交易金額有望破紀錄

慶幸的是，中央政府積極推動經濟復甦。二零二一年七月中，中國銀行宣佈下調存款準備金率 0.5 個百分點，釋放約人民幣一萬億元的長期資金支持經濟。中國與香港一衣帶水，相信中國經濟復甦亦有利香港發展。目前本港新冠病毒疫情緩和以及疫苗接種率不斷提升，相信將會成為中港通關的有利條件。倘若中港邊境重新開放，預計內地買家來港置業的數量將會上升。事實上，在最近幾個季度中，內地買家的數量已不斷增加，由於內地買家偏好新落成樓盤和大戶型單位，若中港通關，一手住宅物業市場和豪宅市場銷售料將跑贏。

值得一提的是，單單二零二一年上半年的物業銷售註冊金額，已達到港幣四千七百四十四億元，全年金額更是有望打破一九九七年全年港幣八千六百八十億元的歷史記錄。

料下半年樓市持續向好 集團蓄勢待發

隨著經濟環境向好，預計二零二一年下半年住宅物業交投旺勢持續，集團將繼續鞏固及深化市場地位。樓市與香港城市規劃息息相關，根據本港未來發展藍圖，現時及計劃中的基建項目大多位於九龍及新界，從而推動相關地段的發展潛力，集團將加強在此等區域的業務。港島區屬傳統富豪居住地段，集團於去年開始已作出管理團隊改革，為富裕顧客提供最優質的服務。

受惠於港鐵屯馬綫全綫通車，市民在往來不同地區時將更方便及快捷，進一步提高買家的流動性，因此集團將因時制宜，積極鼓勵各個不同地區的分行互相轉介，協助顧客選擇不同區域的物業。此外，集團預計豪宅市場將持續跑贏大市，故將繼續制定多元化政策以提升集團在豪宅市場的地位。

全方位發展策略 同步發展及提升數碼及實體網絡

數碼應用愈顯重要，集團將繼續在數碼領域方面積極投資，持續優化數碼平台的使用及運作。另外，集團同樣重視前線分行網絡的營運發展，著重提升客戶使用分行服務時的用家體驗，例如一些特選分行設立創新的輕觸式屏幕，顯示最新的樓盤資訊，同時加入互動元素豐富體驗。

惟隨著經濟持續復甦，加上競爭對手或會隨著市場好轉而更為進取，甚至擴充分行網絡，故行業競爭將持續激烈。因此集團會繼續強化優勢並力爭更大市場佔有率。

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。

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣 1,925,639,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 940,608,000 元）。

於二零二一年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣 1,180,300,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 228,000,000 元），及其償還期表列如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內償還	<u>1,180,300</u>	<u>228,000</u>

於二零二一年六月三十日，本集團之淨資產負債比率維持在 0%（於二零二零年十二月三十一日：0%），淨資產負債比率乃按淨借款¹（借款總額減現金及銀行存款）相對本集團權益總額之基準計算。總資產負債比率為 93.3%（於二零二零年十二月三十一日：20.9%），總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。總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（於二零二零年十二月三十一日：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 13.94%（截至二零二零年六月三十日止六個月：-1.87%），乃按本集團期內溢利／（虧損）相對權益總額的比率計算。

於二零二一年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣 1,561,500,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 2,513,800,000 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。

於二零二一年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣 56,805,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 57,358,000 元）及港幣 44,570,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 43,820,000 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 3,556,296,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 2,558,785,000 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。

¹ 當現金及銀行存款金額多於借款總額時，淨借款為零。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本公司已簽立港幣2,823,800,000元（於二零二零年十二月三十一日：港幣2,823,800,000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。於二零二一年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣1,227,006,000元（於二零二零年十二月三十一日：港幣277,466,000元）。

僱員資料

於二零二一年六月三十日，本集團聘用 7,251 名全職僱員（於二零二零年十二月三十一日：7,176 名），其中 6,105 名為營業代理、644 名為辦公室後勤員工及 502 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（截至二零二零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聯交所證券上市規則（「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。

刊發二零二一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）。本公司之二零二一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

本人衷心感謝董事及員工對集團所做的貢獻，並藉此機會感激股東及客戶的持續支持，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
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，二零二一年八月二十六日

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。