

# 躍進求變 連繫新價值



# 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)	19
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	20
簡明綜合資產負債表(未經審核)	21
簡明綜合權益變動表(未經審核)	23
簡明綜合現金流量表(未經審核)	24
中期財務資料附註(未經審核)	25
附加財務資料	40

## 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

葉潔儀女士

#### 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

### 香港之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  
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  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
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22樓

### 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

### 股份代號

1200

# 主席報告

## 業績回顧

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」）欣然宣佈截至二零一七年六月三十日止六個月（「中期期間」），本集團錄得權益持有人應佔溢利約港幣115,667,000元（相對二零一六年同期錄得權益持有人應佔虧損約港幣134,416,000元）。

本集團業績改善之主要原因為：

1. 本集團已加強其香港的市場地位；
2. 二零一七年首六個月香港住宅物業銷售交易宗數及金額較二零一六年同期顯著增加；及
3. 優化資源分配，達致更高的成本效益。

值得一提的是，於二零一六年十二月以美聯工商舖有限公司（「美聯工商舖」）之股份派發股息後，美聯工商舖已由本集團的附屬公司轉為聯營公司。因此，於二零一七年上半年，美聯工商舖之業績已按權益法入賬。

## 一手物業市場熾熱

根據土地註冊處數字，二零一七年上半年住宅物業成交註冊宗數及金額，分別較去年同期上升61.3%及96.9%。期內，新盤物業成交金額上升多達98.2%，一如所料再次跑贏二手物業市場。

本地樓市在二零一六年初受到內地熔断機制及美國息口上升等憂慮困擾，但當這些憂慮消退，樓市便重拾升軌。

即使中央政府實行嚴格的資本管制，香港特區政府亦持續收緊樓市政策，加上市場憂慮息口上升，不過在低息環境持續，市場流動資金充裕的支持下，今年首數月樓市成交仍然保持活躍。

自用需求對新盤持續有支持，發展商提供靈活及創新的樓按計劃，明顯能夠吸引年青買家入市。投資需求亦甚為穩定，本年初新盤「一契多伙」的成交有上升之趨勢。有見及此，政府四月推出新措施堵塞以「一契多伙」節省徵稅的漏洞。惟該新安排對樓市的影響不顯著，五月份多個新盤銷售成績仍然凌厲。

\* 僅供識別

## 主席報告(續)

### 業績回顧(續)

#### 強化本地市場地位

政府政策扭曲樓市，令過去數年一手物業市場的表現持續跑贏二手物業市場。本集團亦相應投放大量人力物力以提升在香港新盤的市場地位，藉以捕捉商機。今年，本集團在新盤市場持續壯大。於二零一七之上半年，美聯物業成為數個新盤的最佳銷售代理之一，亦成功取得多個住宅新盤的獨家委託，並且締造銷售佳績。

業績期內，本集團於中國國內的營運環境仍充滿挑戰。本集團半數以上的國內分行位處深圳，該區的樓市近年一直受到政策打擊。根據官方數字，深圳一、二手住宅物業成交量在上半年均下跌一半以上。

### 前景

#### 經濟環境改善

即使前景充滿挑戰，我們對本地樓市保持審慎樂觀。有跡象顯示，全球市場氣氛及經濟信心正在改善。二零一七年至今，環球政經局勢明顯較二零一六年為佳，美元弱勢亦支持亞洲區經濟。此外，法國大選結果及其結構性改革的正面展望亦有助改善歐元區的經濟前景。同時，中國大陸經濟持續健康增長，其上半年的生產總值增長亦較預期為佳。本集團有信心，隨著一帶一路的推行，能夠推動中國大陸經濟的長遠發展。不過，一些持續的憂慮如美國與北韓的緊張關係、英國脫歐談判、特朗普政府的穩定性、息口上升的影響，以及期待已久的美國聯儲局及其他主要央行的資產負債表循序縮少，均會為全球經濟帶來不明確因素。

此外，本地經濟正持續向好，香港二零一七年第一季的生產總值增長速度是近六年來次高。股票市場熾熱及訪港旅客人數上升能推動本地消費，是故即使香港息口有上升機會，此等宏觀及本地經濟條件均提升潛在買家的入市信心。

## 主席報告(續)

### 前景(續)

#### 樓價穩步上升

整體樓市成交活動自六月份開始回軟，本集團認為，住宅物業成交量輕微整固的主因是，自二零一六年第二季至今，大量置業需求已被吸納。本集團預期，第四季樓市將回復活躍，但現時仍難確定下半年整體物業成交量能否維持上半年之高水平。

樓價於二零一六年三月至二零一七年六月的十六個月內上升19.6%後，預期在下半年會輕微上升。發展商能為買家提供高成數按揭，故一手物業市場有望繼續跑贏二手樓市。如政府不放寬嚴苛的按揭要求，相信二手住宅物業成交短期內將難以回復正常。

預料政府的房屋政策仍是影響中港樓市最重要的因素。由於樓價仍處於升軌，故本地政府減辣的機會不大。不過，本集團有信心，如政府能夠加快農地轉換用途進度，香港住宅供應量會在未來趨於穩定。而近日亦已出現數宗農地轉換用途的成功個案，如這種趨勢持續，新政府便可透過增加土地及房屋供應以逐步調整樓市。

#### 市場兩極化

整體二手樓市雖有所放緩，但豪宅市場近日表現理想，本地傳統家族資金以及國內富商均鍾情極罕貴的物業。股票市場熾熱所產生的財富效應是動力之一，而中港持續融合亦增加豪宅物業的需求。廣深港高鐵預計於二零一八年完工後，可望進一步深化中港融合，故此豪宅市場有望於下半年保持活躍。

中細價物業市場方面，本集團相信用家需求將維持強勁，而這市場的交投活動有望在輕微整固後重拾升軌。

### 感謝

市場充滿變數及商機，而本人於本年三月重新調任為執行董事以來，一直與高級管理層並肩作戰，以帶領本集團創新高峰。本人藉此機會衷心感謝全體員工的努力及貢獻，同時亦感謝所有股東及客戶的持續支持。

主席  
黃建業

香港，二零一七年八月三十日



## 策略回顧與規劃

中港兩地地產代理業的競爭環境仍然非常激烈。本地營商環境困難。主要競爭對手正擴充其線上及線下網絡。對部份有全球化計劃的國內具規模的代理行而言，香港市場仍具吸引力，其在構建資訊科技平台上的巨額投資，令國內競爭環境更加劇烈。國內成功的代理有賴於強勁的資訊科技及線上平台，故本集團亦會檢討國內業務的資源分配政策，以增強在科技上的競爭力。我們相信，本集團能超越競爭對手是建基於強大的領導力、紮實的管理能力、全面的銷售平台、有效的挽留人才計劃、良好的企業管治，以及歷史悠久的品牌。

### 優化資源調配提升生產力

本集團持續取得資源調配方面的進展，由傳統廣告開支重新分配資源至線上推廣渠道是其中一個明顯的成果。

業績期內，員工生產力亦見上升。除受惠市場活動之改善外，本集團亦強化了人才招聘，以提升員工質素。

### 全新的「三年計劃」

本集團在二零一三年底制定的「三年計劃」已取得良好進展，主要的成果包括：

#### 1. 檢討佣金制度

適時推出具彈性的激勵員工計劃，讓前線銷售團隊能夠因應需求聚焦策劃搶攻新盤物業市場，此措施是美聯物業於一手物業市場佔有率上升的主要原因之一。

#### 2. 重整人力資源

本集團的本地住宅部已在數年前進行重整，晉升數位資歷豐富的銷售管理層，以強化銷售團隊。現職的高級前線管理團隊既能適應市場變化，亦能應對企業需要。他們的表現體現集團「有戰績、有升職」的企業價值。在他們的領導下，員工招聘及挽留計劃亦愈見成效。

#### 3. 簡化工作流程

成立全新的工作組別－業務流程部專責提升前線的營運效率。

## 策略回顧與規劃(續)

### 全新的「三年計劃」(續)

#### 4. 提升生產力

今年，本集團本地前線員工生產力有著大幅改善。生產力增長是受惠於市場交投增加、市場地位增強、數碼化宣傳及資訊科技應用。而數碼化宣傳能為本集團前線擴大接觸客戶層面，及創造有價值的商機。此外，供本集團內部使用的應用程式「開單易」更有助推動員工之間的資訊流通，從而提升生意轉介的機會。

#### 5. 檢討分行網絡

本集團已加強分行網絡管理，而本地分行網絡規模一直保持在最合適水平。同時本集團亦著力與業主磋商租約的工作上投放更多資源。

#### 6. 激勵士氣

本集團持續「以人為本」的企業文化，近年投放大量資源於激勵員工士氣之上，包括活化專為頂級銷售員工而設的「精英會」活動。此外，本集團更特別為長期服務的員工設立名為「資深好友」的組織，並舉辦各式各樣的聯誼活動和增設福利。

展望未來，管理層不會滿足於現狀，將策動全新的「三年計劃」捕捉市場機會，計劃包括：

1. 建構「全面性」的銷售平台以滿足客戶所有與物業相關的需要；
2. 提升線上平台的效益及效率的同時，增加內部資訊科技系統及平台的流動性；
3. 與近年進軍本地市場的國內發展商建立緊密的合作關係；
4. 檢討國內業務營運策略。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零一七年八月三十日



## 管理層討論及分析

### 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。

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,693,008,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣876,490,000元)。於二零一七年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣969,500,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣355,600,000元)，及其償還期表列如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
<b>須於下列期間償還</b>		
一年以內	<u>969,500</u>	<u>355,600</u>

於二零一七年六月三十日，資產負債比率為**74.9%**(於二零一六年十二月三十一日：30.0%)，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。資產負債比率上升乃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。本集團之流動資金比率為**1.2**(於二零一六年十二月三十一日：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**8.94%**(截至二零一六年六月三十日止六個月：-9.79%)，乃按本集團期內溢利/(虧損)相對權益總額的比率計算。

於二零一七年六月三十日，本集團獲數間銀行提供而未動用之借貸融資額度約為港幣1,275,500,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣1,464,400,000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。

於二零一七年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣61,233,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣61,786,000元)及港幣59,750,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣58,510,000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2,233,839,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣1,850,736,000元)。

本集團之現金及銀行結餘以港幣、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。

## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金及財務資源(續)

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

於二零一七年六月三十日，本公司已簽立港幣2,287,000,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣1,862,000,000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融資額度之部分抵押。於二零一七年六月三十日，附屬公司已動用之此等融資額度為港幣990,968,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣367,177,000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利益流出情況，故毋須計提撥備。

### 僱員資料

於二零一七年六月三十日，本集團聘用9,567名全職僱員(於二零一六年十二月三十一日：9,267名)，其中8,359人為營業代理、625人為辦公室後勤員工及583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。

## 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

於二零一七年六月三十日，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」）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)	家屬權益/ 配偶之權益 (附註3)		
黃建業先生	24,490,000	161,340,144 (附註2)	7,209,160	7,209,160 (附註3)	200,248,464	27.89%
黃靜怡女士	-	-	7,209,160	-	7,209,160	1.00%
孫德釗先生	-	-	150,000	-	150,000	0.02%

附註：

- 該等相關股份指由董事因獲授本公司購股權而持有之權益。
- 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。
- 該等相關股份指由黃建業先生之配偶鄧美梨女士因獲授本公司購股權而持有之權益。
- 本公司授予上述董事及鄧美梨女士之購股權詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節下之「二零二零年購股權計劃」分節。

## 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 (附註5)	法團權益/ 受控法團之 權益		
美聯工商舖	黃建業先生	12,245,000	515,452,680 (附註6)	-	-	434,782,608 (附註7)	962,480,288	53.31%
美聯工商舖	黃子華先生	200,000	-	132,000 (附註8)	9,000,000	-	9,332,000	0.52%
美聯工商舖	張錦成先生	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000	0.06%
美聯工商舖	葉潔儀女士	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000	0.06%

## 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(續)

附註：

5. 該等相關股份指董事因獲授下列美聯工商舖購股權而持有之權益：

姓名	授出日期	每股行使價 港幣元	購股權數目		行使期間
			於二零一七年 一月一日	於二零一七年 六月三十日	
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.44	30,000,000	3,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	30,000,000	3,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	30,000,000	3,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
張錦成先生	二零一四年十二月十日	0.44	5,000,000	500,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	5,000,000	500,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
葉潔儀女士	二零一四年十二月十日	0.44	3,330,000	333,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	3,330,000	333,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.44	3,340,000	334,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日

- # 緊接美聯工商舖之股份合併於二零一七年六月二十八日起生效後，尚未行使之購股權之行使價已由每股港幣0.044元調整至每股港幣0.44元，而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之美聯工商舖股份數目亦已按每十(10)股每股面值港幣0.01元之美聯工商舖股份合併為一(1)股每股面值港幣0.1元之美聯工商舖股份之基準調整。

## 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(續)

附註：(續)

6. 80,670,072股股份由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。
7. 該等相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按行使價港幣0.46元行使隨附於根據於二零一七年一月十日之一項收購協議由美聯工商舖發出本金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予Wealth Builder之434,782,608股股份。
8. 該等股份指由黃子華先生之配偶林美玉女士以實益擁有人身分持有之美聯工商舖股份。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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。

## 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

於二零一七年六月三十日，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
Southern Field Trading Limited (附註1)	161,340,144 (L)	受控法團之權益／法團權益	22.47%
Sunluck Services Limited (附註1)	161,340,144 (L)	實益擁有人／實益權益	22.47%
Apex Benchmark Limited (附註2)	75,666,000 (L)	實益擁有人／實益權益	10.54%
Edgbaston Asian Equity Trust (附註2)	43,460,000 (L)	實益擁有人／實益權益	6.05%
Edgbaston Investment Partners LLP (附註2)	59,864,000 (L)	投資經理／其他權益	8.34%
Hosking Partners LLP (附註2)	43,213,194 (L)	投資經理／其他權益	6.02%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	82,025,000 (L)	投資經理／其他權益	11.42%
Sun Life Financial, Inc. (附註3)	82,025,000 (L)	投資經理／其他權益	11.42%
UBS AG (附註4)	7,111,844 (L)	實益擁有人／實益權益	0.99%
	8,196,000 (L)	保證權益／其他權益	1.14%
	24,770,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人／實益權益	0.56%
	24,272,000 (S)	受控法團之權益／法團權益	3.38%



## 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)

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7)	7,209,160 (L) (附註5)	實益擁有人/實益權益	1.00%
	193,039,304 (L) (附註6)	配偶之權益/家屬權益	26.89%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉

附註：

- 兩次所述之161,340,144股股份與「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」一節中黃建業先生項下所披露之同一批本公司股份有關。
- 該好倉只包括普通股之權益。
- 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的82,025,000股股份好倉的權益詳情如下：
 

Massachusetts Financial Services Company (「MFS」) 透過本身及其100%受控法團持有合共82,025,000股股份。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.擁有93.36%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」) 擁有99.89%權益的附屬公司。SLF(US)I為Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc.的全資附屬公司，而後者為Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc. (「SLACC」)的全資附屬公司。SLACC為Sun Life Global Investments Inc.的全資附屬公司，而後者為SLF的全資附屬公司。

MFS為SLF的附屬公司。因此，MFS所持82,025,000股股份權益與SLF之權益重疊。
- UBS AG之權益包括530,000股本公司股份之衍生權益(為好倉及以實物交收之非上市衍生工具)。
- 該等相關股份由鄧美梨女士因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 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185,830,144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7,209,160股相關股份。
- 由鄧美梨女士持有之185,830,144股股份及14,418,320股相關股份與「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」一節中黃建業先生項下所披露之同一批本公司股份及相關股份有關。本公司授予鄧美梨女士及其配偶黃建業先生之購股權詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節下之「二零零二年購股權計劃」分節。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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。

於中期期間內，根據二零零二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	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零一七年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一七年 一月一日 尚未行使之 餘額	於中期期間內 授出	於中期期間內 註銷/失效	於中期期間內 行使		
<b>現任董事</b>								
黃建業先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
	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
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
孫德釗先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
<b>前任董事</b>								
鄧美梨女士 (前任執行董事)	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
顧福身先生 (前任獨立非執行董事)	二零一一年 七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
總計			21,927,480	-	-	-	21,927,480	

於中期期間內概無本公司購股權根據二零零二年購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### 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」）。

於中期期間內二零一六年購股權計劃下並無尚未行使之購股權，亦無任何購股權根據二零一六年購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

### 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（「董事會」）不宣派中期期間之中期股息（截至二零一六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（「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十九頁至第三十九頁本集團中期期間之未經審核中期財務資料。審核委員會亦已審閱本中期業績報告。

### 董事資料之變動

1. 鄧美梨女士已於二零一七年六月二十八日舉行之本公司股東周年大會（「股東周年大會」）結束後起退任本公司之執行董事。
2. 顧福身先生已退任獨立非執行董事一職並不再擔任本公司審核委員會與提名委員會之主席，及薪酬委員會之成員，全部均自二零一七年六月二十八日舉行之股東周年大會結束後起生效。
3. 何君達先生已獲委任為獨立非執行董事、本公司審核委員會與提名委員會之主席，及薪酬委員會之成員，全部均自二零一七年六月二十八日舉行之股東周年大會結束後起生效。根據何先生與本公司之委任書，彼有權獲取每年港幣260,000元之董事袍金。

## 其他資料(續)

### 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)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	4	2,778,018	2,105,323
其他收入／(虧損)	5	8,525	(612)
員工成本		(1,399,635)	(1,291,667)
回贈		(753,856)	(377,794)
廣告及宣傳開支		(27,174)	(43,073)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(300,903)	(310,539)
應收賬款減值		(34,051)	(54,640)
折舊及攤銷成本		(23,088)	(24,348)
其他經營成本		(125,960)	(147,282)
經營溢利／(虧損)	6	121,876	(144,632)
融資收入		550	1,372
融資成本		(11,590)	(3,135)
應佔合營企業業績		13,703	3,329
應佔聯營公司業績		16,660	–
除稅前溢利／(虧損)		141,199	(143,066)
稅項	7	(25,532)	5,998
期內溢利／(虧損)		115,667	(137,068)
應佔溢利／(虧損)：			
權益持有人		115,667	(134,416)
非控制性權益		–	(2,652)
		115,667	(137,068)
每股盈利／(虧損)	9	港仙	港仙
基本		16.11	(18.72)
攤薄		15.95	(18.72)

# 簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	115,667	(137,068)
其他全面(虧損)／收入		
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	(6,587)	5,216
可供出售金融資產之公平值變動	1,127	1,476
	(5,460)	6,692
期內全面收入／(虧損)總額(扣除稅項)	110,207	(130,376)
應佔期內全面收入／(虧損)總額：		
權益持有人	110,207	(127,724)
非控制性權益	—	(2,652)
	110,207	(130,376)

# 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一七年六月三十日

		於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	10	134,123	134,473
投資物業	10	91,014	87,399
土地使用權		1,137	1,117
於合營企業之權益		81,982	68,279
於聯營公司之權益		345,053	325,129
可供出售金融資產		9,249	10,449
遞延稅項資產		18,418	20,467
		<u>680,976</u>	<u>647,313</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	11	2,641,627	2,219,865
可收回稅項		243	777
現金及銀行結餘	12	1,693,008	876,490
		<u>4,334,878</u>	<u>3,097,132</u>
<b>總資產</b>		<u>5,015,854</u>	<u>3,744,445</u>



# 簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一七年六月三十日

		於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	13	71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		998,438	888,231
<b>權益總額</b>		<u>1,293,748</u>	<u>1,183,541</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		3,577	3,230
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	2,721,060	2,196,049
借款		969,500	355,600
應付稅項		27,969	6,025
		<u>3,718,529</u>	<u>2,557,674</u>
<b>總負債</b>		<u>3,722,106</u>	<u>2,560,904</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>5,015,854</u>	<u>3,744,445</u>

# 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一七年一月一日	71,805	223,505	888,231	1,183,541	-	1,183,541
全面收入						
期內溢利	-	-	115,667	115,667	-	115,667
其他全面虧損/(收入)						
外幣換算差額	-	-	(6,587)	(6,587)	-	(6,587)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,127	1,127	-	1,127
全面收入總額	-	-	110,207	110,207	-	110,207
於二零一七年六月三十日	71,805	223,505	998,438	1,293,748	-	1,293,748
於二零一六年一月一日	71,805	223,505	1,033,062	1,328,372	201,635	1,530,007
全面虧損						
期內虧損	-	-	(134,416)	(134,416)	(2,652)	(137,068)
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	5,216	5,216	-	5,216
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,476	1,476	-	1,476
全面虧損總額	-	-	(127,724)	(127,724)	(2,652)	(130,376)
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	149	149	62	211
	-	-	149	149	62	211
於二零一六年六月三十日	71,805	223,505	905,487	1,200,797	199,045	1,399,842

## 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營業務所得／(所用)之現金淨額	216,313	(254,495)
投資業務(所用)／所得之現金淨額	(18,395)	4,485
融資活動所得之現金淨額		
— 借款所得款項	7,458,450	1,870,400
— 償還借款	(6,844,550)	(1,497,720)
現金及現金等價物增加淨額	811,818	122,670
於一月一日之現金及現金等價物	876,490	1,303,066
匯兌差額	4,700	(4,236)
於六月三十日之現金及現金等價物	1,693,008	1,421,500

# 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 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。

本公司及其附屬公司(統稱為「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二零一七年八月三十日獲董事會批准。

## 2 編製基準

截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及可供出售金融資產之重估值作出修訂，此等資料亦根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

## 3 主要會計政策

除採納以下須於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度強制性執行的準則之修訂本外，編製簡明綜合中期財務資料採用之主要會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致。

### (a) 於二零一七年生效之修訂本

年度改進項目	2014年至2016年週期之年度改進
香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損作出遞延稅項資產的確認

除若干呈列及披露之變更，採納上述現有準則之修訂本並無對財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策作出任何重大變動。

\* 僅供識別

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 尚未生效之新準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一七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
年度改進項目	2014年至2016年週期之年度改進	二零一八年一月一日
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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之闡明	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	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

管理層正評估此等準則、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。

### 4 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
代理費用	2,768,323	2,094,885
移民顧問服務	7,259	7,732
租金收入	1,650	1,796
網上廣告	111	108
其他服務	675	802
	<u>2,778,018</u>	<u>2,105,323</u>

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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。

	截至二零一七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	2,706,715	61,608	13,511	2,781,834
分部間收益	—	—	(3,816)	(3,816)
來自外部客戶收益	2,706,715	61,608	9,695	2,778,018
分部業績	135,983	9,865	21,430	167,278
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
增添至非流動資產	21,435	—	40	21,475

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 4 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

	截至二零一六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	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	1,847,658	310,616	14,254	2,172,528
分部間收益	(56,538)	(6,851)	(3,816)	(67,205)
來自外部客戶收益	1,791,120	303,765	10,438	2,105,323
分部業績	(112,293)	(18,618)	5,010	(125,901)
應收賬款減值	(44,343)	(10,297)	-	(54,640)
折舊及攤銷成本	(19,844)	(3,412)	(494)	(23,750)
應佔合營企業業績	-	-	3,329	3,329
投資物業之公平值虧損	-	-	(1,191)	(1,191)
增添至非流動資產	26,902	115	28	27,045



## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 4 收益及分部資料(續)

#### (b) 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、可供出售金融資產之已變現收益／(虧損)、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。

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
呈報分部之分部業績	167,278	(125,901)
企業開支	(18,506)	(14,722)
可供出售金融資產之已變現收益／(虧損)	203	(680)
攤薄聯營公司股權之收益	3,264	-
融資收入	550	1,372
融資成本	(11,590)	(3,135)
綜合收益表之除稅前溢利／(虧損)	<u>141,199</u>	<u>(143,066)</u>

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 4 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及可供出售金融資產，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：

	於二零一七年六月三十日			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商鋪 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	3,937,875	383,217	194,185	4,515,277
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	81,982	81,982
於聯營公司之權益	-	345,053	-	345,053
分部負債	2,669,816	54,588	20,076	2,744,480

	於二零一六年十二月三十一日			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商鋪 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	2,767,027	349,425	176,798	3,293,250
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	68,279	68,279
於聯營公司之權益	-	325,129	-	325,129
分部負債	2,122,591	43,249	20,165	2,186,005

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 4 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	4,515,277	3,293,250
企業資產	472,910	420,279
遞延稅項資產	18,418	20,467
可供出售金融資產	9,249	10,449
綜合資產負債表之總資產	<u>5,015,854</u>	<u>3,744,445</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	2,744,480	2,186,005
企業負債	974,049	371,669
遞延稅項負債	3,577	3,230
綜合資產負債表之總負債	<u>3,722,106</u>	<u>2,560,904</u>

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港及澳門	2,330,836	1,470,706
中國	447,182	634,617
來自外部客戶收益	2,778,018	2,105,323

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

### 5 其他收入／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業之公平值收益／(虧損)	2,604	(1,191)
可供出售金融資產之已變現收益／(虧損)	203	(680)
攤薄聯營公司股權之收益(附註)	3,264	-
其他	2,454	1,259
	8,525	(612)

附註：

期內，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。

\* 僅供識別

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 6 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	133	454

### 7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期		
香港利得稅	23,229	2,901
海外	(93)	40
遞延	2,396	(8,939)
	25,532	(5,998)

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零一六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

董事會不宣派期間之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 9 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
計算每股基本盈利／(虧損)之權益持有人應佔溢利／(虧損)	115,667	(134,416)
調整聯營公司攤薄事項之影響	(1,116)	-
計算每股攤薄盈利／(虧損)之權益持有人應佔溢利／(虧損)	114,551	(134,416)
計算每股基本盈利／(虧損)之股份數目(千股)	718,046	718,046
轉換購股權之影響(千股)	-	-
計算每股攤薄盈利／(虧損)之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	16.11	(18.72)
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	15.95	(18.72)

每股基本盈利／(虧損)按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除期間已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利／(虧損)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／(虧損)計算。權益持有人應佔溢利／(虧損)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。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 10 物業及設備及投資物業

賬面淨值港幣61,233,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣61,786,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣59,750,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣58,510,000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，該測量師擁有合適之專業資格及相關地區同類物業之近期估值經驗。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銷售交易及估值師分析對當時投資者之要求或期望而得出。

截至二零一六年六月三十日止期間，一項投資物業已售出，代價為港幣15,800,000元。

### 11 應收賬款及其他應收款

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	2,482,136	2,090,269
減：減值撥備	(181,321)	(182,143)
應收賬款淨額	2,300,815	1,908,126
其他應收款、預付款項及按金	340,812	311,739
	<u>2,641,627</u>	<u>2,219,865</u>

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：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	2,260,103	1,859,402
少於30日	17,569	26,394
31至60日	11,113	8,936
61至90日	4,401	6,365
超過90日	7,629	7,029
	<u>2,300,815</u>	<u>1,908,126</u>

## 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)

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,該等賬款於二零一七年六月三十日之賬面值約為港幣2,233,839,000元(於二零一六年十二月三十一日:港幣1,850,736,000元)。

### 12 現金及銀行結餘

於二零一七年六月三十日,現金及銀行結餘包括港幣1,304,660,000元(於二零一六年十二月三十一日:港幣558,500,000元)之銀行本票。

### 13 股本

	股份數目 (每股港幣0.10元)	面值 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日	718,046,005	71,805

### 14 應付賬款及其他應付款

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	2,202,049	1,771,002
其他應付款及應計費用	519,011	425,047
	2,721,060	2,196,049

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370,167,000元(於二零一六年十二月三十一日:港幣276,199,000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。



## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 15 資本承擔

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

### 16 或然負債

於二零一七年六月三十日，本公司已簽立港幣2,287,000,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣1,862,000,000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融資額度之部分抵押。於二零一七年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣990,968,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣367,177,000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利益流出情況，故毋須計提撥備。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 17 重大關連方交易

本集團於期內與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

#### (a) 與關聯方之交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
來自聯營公司之代理費收入	(i)	41,745	-
支付予聯營公司之回贈	(ii)	(12,076)	-
支付予聯營公司之辦公室物業經營			
租賃費用	(iii)	(1,238)	-
支付予聯營公司之服務費	(iv)	(692)	-
支付予關連公司之辦公室及商舖物業經營			
租賃費用	(v)	<u>(2,637)</u>	<u>(4,745)</u>

附註：

- (i) 來自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佣金。
- (iii) 本集團與聯營公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。
- (iv) 於截至二零一七年六月三十日止期間，支付予聯營公司之服務費指就聯營公司協助促使本集團所轉介一手住宅物業之準買家發出銀行本票之服務費。
- (v) 本集團與由黃先生(本公司之董事鄧美梨女士之配偶及黃靜怡女士之父親)所擁有之若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議。

本集團按成本基準與其聯營公司分擔行政及企業服務費。於截至二零一七年六月三十日止六個月，聯營公司分擔的開支為港幣5,275,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 17 重大關連方交易(續)

(b) 應收賬款以及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收聯營公司款項	70,562	77,181
應付聯營公司款項	<u>(17,576)</u>	<u>(23,596)</u>

(c) 主要管理層補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	19,421	9,184
以股份為基礎之福利	–	171
退休福利成本	<u>35</u>	<u>35</u>
	<u>19,456</u>	<u>9,390</u>

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。

## 附加財務資料

於二零一六年十二月六日，本公司按每持有本公司已發行股本中1股股份分派5股由本集團持有的工商舖股份的比例向本公司股東以實物分派形式宣派股息。有關交易詳情已披露於本公司日期為二零一六年十二月六日及二零一六年十二月二十三日之公告。

於二零一六年十二月以實物分派形式派發本集團持有之工商舖股份給本公司股東後，本集團於工商舖之股權已從70.78%減少至44.58%，引致失去工商舖之控制權及工商舖及其附屬公司(統稱「工商舖集團」)不再為本公司之附屬公司。因此，本集團於工商舖之投資重新分類為於聯營公司之權益並已以權益法入賬。

以下未經審核及未經審閱之備考簡明綜合收益表乃按照由二零一六年一月一日起工商舖集團不再作為本公司之附屬公司方式編製。備考簡明綜合收益表僅供參考，並不組成第19至39頁所載財務資料的一部份。

### 未經審核及未經審閱之備考簡明綜合收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	2,778,018	1,934,907
其他收入／(虧損)	8,525	(621)
員工成本	(1,399,635)	(1,180,936)
回贈	(753,856)	(360,976)
廣告及宣傳開支	(27,174)	(35,848)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	(300,903)	(289,867)
應收賬款減值	(34,051)	(46,148)
折舊及攤銷成本	(23,088)	(22,265)
其他經營成本	(125,960)	(132,837)
經營溢利／(虧損)	121,876	(134,591)