

砥礪奮進 成就置富人生



目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
策略回顧與規劃	5
管理層討論及分析	6
其他資料	8
簡明綜合收益表(未經審核)	14
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	15
簡明綜合資產負債表(未經審核)	16
簡明綜合權益變動表(未經審核)	18
簡明綜合現金流量表(未經審核)	19
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	20
附加財務資料	39

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
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」）宣佈截至二零一九年六月三十日止六個月（「中期期間」），本集團錄得收益約港幣二十八億九千七百萬元，較二零一八年同期微升3.3%，權益持有人應佔溢利則由約港幣一億五千萬元下跌37.8%至約港幣九千四百萬元。

期內，本集團整體銷售表現符合預期，上半年收入增長與整體市場相若。然而在本地市場的激烈競爭環境下，租金及佣金回贈等支出錄得顯著上升，導致本集團整體業績受到影響。

年初市場情緒樂觀

經過二零一八年下半年的調整期，物業住宅市場於二零一九年上半年初開始復甦。鑒於中美貿易糾紛的擔憂有所舒緩，加上加息風險亦在今年初消除，以致香港整體住宅市場轉趨活躍。在二零一九年上半年，本地住宅的註冊量及金額均較二零一八年下半年有所增長，而與去年同期相比，本地住宅的註冊量及金額增長則變化不大。

今年年初，市場瀰漫樂觀情緒，物業市場出現小陽春，一手住宅市場大幅跑贏大市。值得注意的是因應政府推出一手私人住宅單位空置稅，發展商亦調整銷售策略，發展商上半年將重點投放在銷售貨尾，新盤推出量反而減少。今年五月初，將軍澳全新樓盤項目「Montara」的500個單位於一天內售罄，市場樂觀情緒達至新高。根據土地註冊處數字，一手住宅銷售於二零一九年首六個月同比上升63%至12,539個單位，約相當於二零一八年全年的80%。二手住宅物業交易量同比則下降16%，但已差不多追回二零一八年下半年的樓價跌幅。

貿易戰擔憂重燃

然而，由於五月初中美雙方未能在第十一輪貿易談判中達成協議，美國將價值2,000億美元的中國商品的關稅從10%提高至25%，貿易戰的擔憂重燃，物業市場六月份已有放緩跡象；加上社會氣氛緊張，物業市場受到新一輪衝擊。

* 僅供識別

主席報告(續)

前景

環球及本地局勢緊張 對本地市場持謹慎態度

展望下半年，預期環球經濟將出現下行之勢。除了中國今年第二季度的經濟增長錄得27年以來新低的6.2%，環球局勢充滿不確定因素，當中包括英國硬脫歐風險預料於下半年增加、美伊局勢升級影響全球石油供應，而貿易戰亦有擴散蔓延的趨勢，不單一直在談判中的中美貿易進度時現反覆，日韓兩國更於今年七月打響貿易戰。最近人民幣兌美元匯價更跌破七算關口，亦為國際貿易與環球經濟前景增添不少風險。

在本地方面，近日愈趨緊張的社會氛圍亦會影響本地經濟，特別導致本地企業的擴張意欲降低與零售銷售放緩；而社會的繃緊狀態亦可能影響政府與發展商發展農地以及明日大嶼項目的進度，導致樓宇供應更見短缺，為未來的樓市增添不確定因素。

雖然本港經濟在內外夾擊下挑戰重重，但市場仍存在利好因素。雖然中美貿易戰升溫，但作為一個總市值約14萬億美元的經濟體，中國的國內強大需求相信能有助於穩定經濟，減低貿易戰帶來的出口影響。此外，美國與歐盟均釋放可能會再下調利率的信號，歐洲央行甚至可能會擴大刺激經濟措施。低利率環境相信會為市場帶來支撐的力量。

大灣區發展吸引海外人材

儘管社會環境轉差，但由於許多發達國家收緊了移民政策，相信未必會掀起移民潮。反之，隨著《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台，中央加強香港作為國際金融、航運和貿易中心，以及離岸人民幣業務中心的角色，鞏固香港的戰略地位，相信可為香港吸引更多海外人材，從而強化本地物業市場的剛性需求，故即使本集團對今年香港樓市前景持審慎態度，但長遠而言仍充滿希望。

鳴謝

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

主席
黃建業

香港，二零一九年八月二十八日

策略回顧與規劃

善用資源 保持競爭優勢

面對市場激烈的競爭，香港營商環境極具挑戰，集團積極改善整體成本效益，藉此保持市場競爭力。今年上半年，一手住宅物業的銷售大幅增加，佣金回贈支出亦隨之上升。期內集團通過開源節流的措施強化效益及租務策略，開銷比預期低，並成功提升一手項目銷售淨佣金徵收率。

二零一九年上半年，集團分行及員工數目保持穩定，控制經營成本處於合理水平。同時，集團於多個渠道進行了宣傳推廣，並且推出了電視廣告「成就置富人生」，以強化美聯品牌的正面形象。此外，集團持續加強電子推廣形式進行宣傳，如電子郵件行銷、社交媒體和聊天室服務等，有助提高廣告費支出效率。用戶對於我們的網站、應用程式和Facebook專頁的關注度和使用率亦有所提升。

與時並進 交叉銷售增加收入

儘管面對著本地市場的激烈競爭，租金開支上升、市況不斷變化等壓力，集團堅持投放資源於創新科技，與時並進，以應付千變萬化的市場情況。

集團將不斷發展及強化以顧客為核心的全方位銷售平台。多個銷售部門，如經絡按揭轉介、美聯金融和美聯移民顧問等，均已積極展開交叉銷售，轉介不同平台的產品和服務，既可提升客戶服務體驗，亦可望為前線員工及集團增加收入來源。

保持靈活多變 積極面對挑戰

近年，行業內缺乏新血加入，招聘及挽留優質前線員工成為了集團的新挑戰，集團為此製定了一系列措施，當中包括冠名贊助電視節目，藉此提高地產代理形象。集團亦意識到一手住宅的供應可能會於中長期內出現下降的情況，因此集團將加強於二手住宅物業市場的競爭力，以減輕供應短缺可能出現的影響。

集團將繼續力求進步，在香港以至環球局勢不穩定的情況下，積極面對挑戰。

副主席兼董事總經理
黃靜怡

香港，二零一九年八月二十八日

管理層討論及分析

第3頁至第4頁之主席報告及第5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。

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣1,189,671,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣942,290,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣484,900,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣255,500,000元)，及其償還期表列如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內償還	484,900	255,500

於二零一九年六月三十日，資產負債比率為32.6%(於二零一八年十二月三十一日：17.5%)，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1.1(於二零一八年十二月三十一日：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6.3%(截至二零一八年六月三十日止六個月：9.6%)，乃按本集團期內溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一九年六月三十日，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2,206,918,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣2,436,318,000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。

於二零一九年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣59,019,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣59,572,000元)及港幣74,897,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣74,796,000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2,733,077,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣2,326,024,000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

於二零一九年六月三十日，本公司已簽立港幣2,753,818,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣2,753,818,000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。於二零一九年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣525,940,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣296,977,000元)。

僱員資料

於二零一九年六月三十日，本集團聘用6,710名全職僱員(於二零一八年十二月三十一日：6,563名)，其中5,582名為營業代理、582名為辦公室後勤員工及546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

於二零一九年六月三十日，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)	7,209,160	259,036,984	36.08%
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（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。於二零一九年八月一日，授予黃建業先生的3,604,580份購股權以及授予孫德釗先生的150,000份購股權已告失效。

本公司授予上述董事之購股權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 (附註3)	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4)	-	-	434,782,608 (附註5)	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6)	9,000,000	-	9,332,000	0.52%
Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*	張錦成先生	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000	0.06%
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)

3. 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)指董事因獲授下列Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*(「美聯工商舖有限公司」)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
			於二零一九年 一月一日	於二零一九年 六月三十日	
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	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	3,000,000	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	3,000,000	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	500,000	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	500,000	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

* 僅供識別

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)

- 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。於本中期業績報告刊發日期，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於二零一七年一月十日之一項收購協議由美聯工商舖有限公司發出本金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，於二零一九年六月三十日，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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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)	259,036,984 (L)	配偶之權益／家屬權益	36.08%
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)	86,248,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	12.01%
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (附註3)	86,248,100 (L)	受控法團之權益／法團權益	12.01%

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
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	80,266,100 (L)	投資經理／其他權益	11.18%
	5,982,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	0.83%
Edgbaston Investment Partners LLP (附註4)	59,864,000 (L)	投資經理／其他權益	8.34%
Edgbaston Asian Equity Trust (附註4)	43,460,000 (L)	實益擁有人／實益權益	6.05%

備註：(L)－好倉

附註：

- 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(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同一批本公司普通股及相關股份中擁有權益，而黃建業先生亦於／被視為於其中擁有權益。

於二零一九年八月一日，授予黃建業先生的3,604,580份購股權已告失效。

- 該兩處所提及之227,337,824股普通股，實指同一股份權益，即本中期業績報告「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」一節中所披露之黃建業先生被視為擁有的本公司普通股權益。Southern Field Trading Limited被視為於Sunluck Services Limited持有的本公司普通股擁有權益。
- 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的86,248,100股普通股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86,248,100股普通股中擁有權益。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. (「SLCFS」) 擁有94.68%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)」) 擁有99.91%權益的附屬公司。SLF(US)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被視為擁有的普通股權益數目與MFS被視為擁有的普通股權益數目相同。

- 該好倉只包括普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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 (附註1)	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零一九年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一九年 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		
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
總計			14,568,320	-	-	-	14,568,320	

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。
- 購股權的數目及/或行使價可因供股或發行紅利或其他本公司股本之變動予以調整。
- 於二零一九年八月一日，授予黃建業先生的3,604,580份本公司購股權以及授予孫德釗先生的150,000份本公司購股權已告失效。

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」）。

於中期期間內二零一六年購股權計劃下並無尚未行使之本公司購股權，亦無任何本公司購股權於中期期間內根據二零一六年購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

其他資料(續)

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(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股普通股港幣0.032元)。

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14頁至第38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)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	4(a)	2,896,633	2,803,421
其他收入	5	2,731	4,149
員工成本		(1,403,131)	(1,494,462)
回贈		(827,982)	(629,241)
廣告及宣傳開支		(25,021)	(21,385)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(31,015)	(343,750)
使用權資產攤銷(租賃)		(319,081)	-
物業及設備折舊及攤銷		(25,802)	(27,505)
金融資產淨減值		(11,602)	(11,832)
其他經營成本		(136,523)	(126,027)
經營溢利	6	119,207	153,368
融資收入		317	194
銀行貸款利息		(6,063)	(5,581)
租賃負債利息		(13,584)	-
應佔合營企業業績		11,889	13,967
應佔聯營公司業績		7,097	16,884
除稅前溢利		118,863	178,832
稅項	7	(25,266)	(28,424)
期內權益持有人之溢利		93,597	150,408
股息	8	-	22,977
每股盈利	9	港仙	港仙
基本		13.03	20.95
攤薄		13.02	20.60

簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
期內權益持有人之溢利	93,597	150,408
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	(1,476)	1,287
期內權益持有人之全面收入總額(扣除稅項)	<u>92,121</u>	<u>151,695</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一九年六月三十日

		於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 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	10	130,766	136,518
使用權資產		670,266	-
投資物業	10	91,034	91,160
土地使用權		-	1,072
於合營企業之權益		29,998	45,637
於聯營公司之權益		382,037	376,650
按公平值計入其他全面收入之金融資產		4,956	5,635
遞延稅項資產		12,479	17,093
應收貸款	12	3,278	4,425
		<u>1,324,814</u>	<u>678,190</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	3,390,631	2,907,556
可收回稅項		9,807	27,102
應收貸款	12	346	38,758
短期銀行存款		2,296	4,584
現金及現金等價物		1,187,375	937,706
		<u>4,590,455</u>	<u>3,915,706</u>
總資產		<u>5,915,269</u>	<u>4,593,896</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一九年六月三十日

		於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 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	13	71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,189,856	1,160,788
權益總額		<u>1,485,166</u>	<u>1,456,098</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		5,085	3,980
租賃負債		221,153	–
		<u>226,238</u>	<u>3,980</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	3,206,119	2,874,810
借款		484,900	255,500
租賃負債		507,985	–
應付稅項		4,861	3,508
		<u>4,203,865</u>	<u>3,133,818</u>
總負債		<u>4,430,103</u>	<u>3,137,798</u>
權益及負債總額		<u>5,915,269</u>	<u>4,593,896</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一九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	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日，原列	71,805	223,505	1,160,788	1,456,098
初次應用香港財務報告準則第16號之影響(附註3)	—	—	(63,053)	(63,053)
於二零一九年一月一日之經重列結餘	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
於二零一八年一月一日	71,805	223,505	1,158,942	1,454,252
全面收入				
期內溢利	—	—	150,408	150,408
其他全面收入				
外幣換算差額	—	—	1,287	1,287
全面收入總額	—	—	151,695	151,695
與擁有人進行交易				
已付二零一七年末期股息	—	—	(35,902)	(35,902)
於二零一八年六月三十日	71,805	223,505	1,274,735	1,570,045

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	355,012	137,406
已付香港利得稅	(243)	(48,607)
已付海外稅項	(656)	(529)
已付銀行貸款利息	(6,063)	(5,581)
已付租賃支出的利息部分	(13,584)	–
經營業務所得之現金淨額	<u>334,466</u>	<u>82,689</u>
投資業務之現金流量		
購買物業及設備	(24,963)	(20,803)
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報	679	396
到期日由存款日期起超過三個月之銀行存款減少	2,288	–
已收銀行利息	317	194
已收一家合營企業股息	27,528	31,466
投資業務所得現金淨額	<u>5,849</u>	<u>11,253</u>
融資活動之現金流量		
已付租賃支出的資本部分	(320,046)	–
來自銀行貸款所得款項	2,869,700	2,354,800
償還銀行貸款	(2,640,300)	(2,422,850)
已付權益持有人股息	–	(35,902)
融資活動所用現金淨額	<u>(90,646)</u>	<u>(103,952)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		
於一月一日之現金及現金等價物	937,706	1,158,645
匯兌差額	–	(1,445)
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>1,187,375</u>	<u>1,147,190</u>

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 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「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二零一九年八月二十八日獲董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準

截至二零一九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二零一八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二零一八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二零一九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。

估計

於編製本未經審核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。管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同，惟於附註3(v)披露，與採納香港財務報告準則第16號有關者除外。

* 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)

(a) 於二零一九年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

香港財務報告準則第16號「租賃」於二零一九年一月一日開始的財政年度強制執行，採納此新訂香港財務報告準則的影響披露於附註3。

採納其他新訂或經修定準則、修訂本及詮釋對本集團的業績及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準則、修訂本及詮釋，並預期採納該等尚未生效之新訂準則、修訂本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 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更

本附註披露了自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號「租賃」的新會計政策及闡釋其對本集團未經審核中期財務報表的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用簡化追溯法應用新訂準則，當中因首次應用而引起的累計影響於二零一九年一月一日的保留盈利作出調整。比較數字並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號租賃編製。

(i) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團根據之前按香港會計準則第17號的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並按承租人於二零一九年一月一日的遞增借款利率進行貼現。承租人於二零一九年一月一日應用於香港、中國及澳門之租賃負債的加權平均遞增借款利率分別為3.7%、5.4%及3.7%。物業租賃的相關使用權資產按追溯基準計量，猶如新規則一直適用。本集團所確認的使用權資產與物業租賃有關。

自二零一九年一月一日起，以前於綜合資產負債表中單獨呈報的土地使用權被歸類為使用權資產的其中一部分。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

下表列出各個細列項目之影響，不受影響之細列項目並不包括在內。

簡明綜合資產負債表(節錄)

	於二零一八年 十二月 三十一日 原列 港幣千元	首次採納 香港財務報告 準則第16號 的影響 港幣千元	於二零一九年 一月一日 重列 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	-	738,987	738,987
土地使用權	1,072	(1,072)	-
於聯營公司之權益	376,650	(1,710)	374,940
非流動負債			
租賃負債	-	271,657	271,657
流動負債			
租賃負債	-	527,601	527,601
權益			
保留盈利	1,090,344	(63,053)	1,027,291

(ii) 對分部資料披露的影響

於二零一九年六月三十日的分部資產和分部負債均因會計政策變更而有所增加。租賃負債現已納入分部負債。會計政策變更影響以下分部：

	納入分部資產內的 使用權資產 港幣千元	納入分部負債內的 租賃負債 港幣千元
物業代理業務－住宅物業	664,995	723,200
物業代理業務－工商物業及商舖	5,046	5,643
其他	225	295
	<u>670,266</u>	<u>729,138</u>

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

(iii) 應用時實際採用的權宜措施

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際權宜措施：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前評估租賃是否有虧損；及
- 在首次應用於計量使用權資產時排除初始直接成本。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次採納日期是否包含租約。相反，對在過渡日期前訂立的合約，本集團以其本來使用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號之評估定論有關安排是否包含租約。

(iv) 會計政策

本集團租賃若干物業，包括辦公室及店鋪。租賃條款乃單獨協商的，當中包含各種不同的條款和條件。租賃協議不含任何約束，惟租賃資產不得用作擔保借貸。

於採納香港財務報告準則第16號前，物業、廠房及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。於經營租賃項下所支付之款項(經扣除自出租人收取之任何優惠後)，於租賃期內以直線法於簡明綜合收益表中扣除。未來期間的經營租賃承擔並未獲本集團確認為負債。

根據香港財務報告準則第16號，在本集團可使用租賃資產之日，租賃應被確認為使用權資產並確認其相應負債。每筆租賃付款額均在負債及財務費用之間分攤。財務費用於租賃期間計入簡明綜合收益表，以制定出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。使用權資產以資產可用年期與租約年期的較短者按直線法折舊。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

(iv) 會計政策(續)

本集團租賃的資產及相應的負債按現值基準作初步計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠；
- 以指數或利率為基準的可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的金額；
- 倘承租人合理地確定行使其購買選擇權，則包括購買選擇權的行使價格；及
- 倘租賃條款反映承租人於行使終止租賃的選擇權時，所需支付的終止租賃罰款。

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。如果無法確定該利率，則使用承租人的遞增借款利率進行貼現，即承租人在類似經濟環境下為獲得類似價值的資產時，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括下列各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去任何所得的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

(v) 確定租賃期限的關鍵判斷

在確定租賃期限時，管理層會考慮所有行使延期選擇權或不行使終止選擇權所產生之經濟誘因的事實和情況。延期選擇權(或終止選擇權後的期間)僅會於租賃已合理地確定延長(或不終止)的情況下包括在租賃期內。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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入		
按主要服務項目分列		
—代理費用	2,887,793	2,793,033
—移民顧問服務	4,094	7,300
—網上廣告	108	110
—其他服務	1,986	1,569
	<u>2,893,981</u>	<u>2,802,012</u>
其他收入來源		
—租金收入	1,296	1,409
—應收貸款利息收入	1,356	—
	<u>2,896,633</u>	<u>2,803,421</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、借貸服務及按揭轉介服務。

簡明綜合中期財務資料附註(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
總收益	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)
物業及設備折舊及攤銷	(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

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)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	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	2,747,799	45,234	10,388	2,803,421
收入確認時間				
— 在某個時間點	2,747,799	45,234	1,569	2,794,602
— 隨著時間的推移	-	-	7,410	7,410
租金收入	-	-	1,409	1,409
	2,747,799	45,234	10,388	2,803,421
分部業績	178,126	12,973	24,585	215,684
物業及設備折舊及攤銷	(25,895)	(1,027)	(351)	(27,273)
金融資產淨減值	(11,680)	(152)	-	(11,832)
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	20,537	258	8	20,803

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、融資收入、銀行貸款利息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。

簡明綜合中期財務資料附註(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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	150,752	215,684
企業開支	(26,143)	(31,465)
融資收入	317	194
銀行貸款利息	(6,063)	(5,581)
簡明綜合收益表之除稅前溢利	<u>118,863</u>	<u>178,832</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總額：

	於二零一九年六月三十日			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	<u>4,899,172</u>	<u>454,302</u>	<u>148,726</u>	<u>5,502,200</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	29,998	29,998
於聯營公司之權益	-	<u>382,037</u>	-	<u>382,037</u>
分部負債	<u>3,854,692</u>	<u>63,242</u>	<u>20,553</u>	<u>3,938,487</u>

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	於二零一八年十二月三十一日			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	3,500,952	415,366	206,475	4,122,793
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	45,637	45,637
於聯營公司之權益	-	376,650	-	376,650
分部負債	2,802,266	49,326	20,826	2,872,418

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	5,502,200	4,122,793
企業資產	395,634	448,375
遞延稅項資產	12,479	17,093
按公平值計入其他全面收入之金融資產	4,956	5,635
簡明綜合資產負債表之總資產	5,915,269	4,593,896

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	3,938,487	2,872,418
企業負債	486,531	261,400
遞延稅項負債	5,085	3,980
簡明綜合資產負債表之總負債	<u>4,430,103</u>	<u>3,137,798</u>

地區資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	2,447,729	2,378,445
中國	448,904	424,976
	<u>2,896,633</u>	<u>2,803,421</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業之公平值(虧損)/收益	(131)	1,930
其他	2,862	2,219
	<u>2,731</u>	<u>4,149</u>

6 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	1	658
匯兌虧損淨額	17	322
	<u>17</u>	<u>322</u>

7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	19,512	21,879
海外	35	56
遞延稅項	5,719	6,489
	<u>25,266</u>	<u>28,424</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零一八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)

8 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期股息：無 (截至二零一八年六月三十日止六個月：每股股份港幣0.032元)	-	22,977

董事會不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股股份港幣0.032元)。

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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
計算每股基本盈利之權益持有人應佔溢利	93,597	150,408
調整聯營公司攤薄事項之影響	(77)	(2,481)
計算每股攤薄盈利之權益持有人應佔溢利	93,520	147,927
計算每股基本及攤薄盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本盈利(港仙)	13.03	20.95
每股攤薄盈利(港仙)	13.02	20.60

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。

每股攤薄盈利乃按假設因聯營公司之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。由於行使本公司之購股權具反攤薄影響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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

10 物業及設備及投資物業

賬面淨值港幣59,019,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣59,572,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣74,897,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣74,796,000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。

使用重大不可觀察之輸入值計量公平值之資料：

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	
		每月之現行市值租金	資本化比率
香港	59,670	每平方呎(可銷售) 港幣41元至港幣119元 (二零一八年十二月三十一日： 二零一八年十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣40元至港幣118元)	3.20% to 4.40% (二零一八年十二月三十一日： 3.20% to 4.40%)
中國	31,364	每平方米(建築面積) 人民幣183元至人民幣1,730元 (二零一八年十二月三十一日： 二零一八年十二月三十一日： 每平方米(建築面積) 人民幣187元至人民幣1,730元)	4.90% to 5.80% (二零一八年十二月三十一日： 4.90% to 5.80%)
總額	91,034		

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)

11 應收賬款及其他應收款

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	3,107,646	2,686,217
減：減值撥備	(97,379)	(138,710)
應收賬款淨額	3,010,267	2,547,507
其他應收款、預付款項及按金	380,364	360,049
	<u>3,390,631</u>	<u>2,907,556</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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	2,908,268	2,481,663
逾期少於30日	56,479	38,453
逾期31至60日	25,756	14,331
逾期61至90日	11,816	4,029
逾期超過90日	7,948	9,031
	<u>3,010,267</u>	<u>2,547,507</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，該等賬款於二零一九年六月三十日之賬面值約為港幣2,733,077,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣2,326,024,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

12 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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期	346	38,758
一年以上但少於三年	3,278	4,425
	<u>3,624</u>	<u>43,183</u>

13 股本

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日	<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)

14 應付賬款及其他應付款

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	2,784,314	2,400,026
其他應付款及應付費用	421,805	474,784
	<u>3,206,119</u>	<u>2,874,810</u>

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後才到期支付。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403,539,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣373,718,000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。

15 資本承擔

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

16 或然負債

於二零一九年六月三十日，本公司已簽立港幣2,753,818,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣2,753,818,000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。於二零一九年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣525,940,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣296,977,000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) 與關聯方之交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自聯營公司之代理費收入	(i)	57,248	75,330
支付予聯營公司之回贈	(ii)	(12,925)	(9,810)
支付予聯營公司之辦公室物業經營租賃費用	(iii)	-	(1,221)
支付予關連公司之辦公室及 商舖物業經營租賃費用	(iv)	-	(2,530)
支付予一位董事之商舖物業經營租賃費用	(v)	-	(174)

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回贈。
- (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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，支付予聯營公司的租賃支出為港幣1,242,000元。
- (iv) 本集團與由黃建業先生(本公司之董事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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，支付予關連公司的租賃支出為港幣2,462,000元。
- (v) 本集團與黃靜怡女士(本公司之董事)按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。於截至二零一九年六月三十日止六個月，支付予黃靜怡女士的租賃支出為港幣78,000元。

本集團按成本基準與其聯營公司分擔行政及企業服務費。於截至二零一九年六月三十日止六個月，聯營公司分擔的開支為港幣4,174,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣3,764,000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)

(b) 應收賬款、應付賬款及租賃負債包括以下與關連方之結餘：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款		
應收聯營公司款項	63,100	52,866
應付賬款		
應付聯營公司款項	(25,591)	(24,174)
租賃負債		
應付聯營公司款項	(1,638)	-
應付關聯公司款項	(3,187)	-
	<u>3,187</u>	<u>-</u>

(c) 主要管理層補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	20,331	23,737
退休福利成本	27	27
	<u>20,358</u>	<u>23,764</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

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的業績（「本中期間」）乃根據香港財務報告準則第16號編製，而截至二零一八年六月三十日止六個月的業績為根據先前報告的香港會計準則第17號編製。因此，很難比較在不同基礎上準備的財務信息。

因此，本集團提供（僅供參考）於本中期間如同根據香港會計準則第17號編製的未經審核及未經審閱簡明綜合收益表及未經審核及未經審閱簡明綜合資產負債表的說明性列報，以協助了解採納香港財務報告準則第16號所影響的財務狀況。

香港財務報告準則第16號要求承租人就大部分物業租賃確認「使用權」資產及相應租賃負債。於採納香港財務報告準則第16號時，先前於綜合收益表中記錄的經營租賃費用現已由使用權資產攤銷及租賃負債的利息開支取代。

未經審核及未經審閱簡明綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	已刊發		僅供參考
	根據香港財務報告準則第16號呈報 截至二零一九年六月三十日止六個月 港幣千元	根據香港會計準則第17號呈報 截至二零一八年六月三十日止六個月 港幣千元	如根據香港會計準則第17號呈報 截至二零一九年六月三十日止六個月 港幣千元
收益	2,896,633	2,803,421	2,896,633
其他收入	2,731	4,149	2,731
員工成本	(1,403,131)	(1,494,462)	(1,403,131)
回贈	(827,982)	(629,241)	(827,982)
廣告及宣傳開支	(25,021)	(21,385)	(25,021)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	(31,015)	(343,750)	(365,105)
使用權資產攤銷(租賃)	(319,081)	-	-
物業及設備折舊及攤銷	(25,802)	(27,505)	(25,820)
金融資產淨減值	(11,602)	(11,832)	(11,602)
其他經營成本	(136,523)	(126,027)	(136,523)
經營溢利	119,207	153,368	104,180
融資收入	317	194	317
銀行貸款利息	(6,063)	(5,581)	(6,063)
租賃負債利息	(13,584)	-	-
應佔合營企業業績	11,889	13,967	11,889
應佔聯營公司業績	7,097	16,884	7,431
除稅前溢利	118,863	178,832	117,754
稅項	(25,266)	(28,424)	(25,266)
期內權益持有人的溢利	93,597	150,408	92,488

附加財務資料(續)

未經審核及未經審閱綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

	已刊發		僅供參考
	根據香港財務 報告準則 第16號呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元	根據香港 會計準則 第17號呈報 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	如根據香港 會計準則 第17號呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	670,266	-	-
土地使用權	-	1,072	1,054
於聯營公司之權益	382,037	376,650	384,081
其他非流動資產	272,511	300,468	272,511
	1,324,814	678,190	657,646
流動資產	4,590,455	3,915,706	4,590,455
總資產	5,915,269	4,593,896	5,248,101
權益			
股本及股份溢價	295,310	295,310	295,310
儲備	1,189,856	1,160,788	1,251,826
權益總額	1,485,166	1,456,098	1,547,136
非流動負債			
租賃負債	221,153	-	-
其他非流動負債	5,085	3,980	5,085
	226,238	3,980	5,085
流動負債			
租賃負債	507,985	-	-
其他流動負債	3,695,880	3,133,818	3,695,880
	4,203,865	3,133,818	3,695,880
總負債	4,430,103	3,137,798	3,700,965
權益及負債總額	5,915,269	4,593,896	5,248,101