

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)	15
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	16
簡明綜合資產負債表(未經審核)	17
簡明綜合權益變動表(未經審核)	19
簡明綜合現金流量表(未經審核)	20
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	21

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

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

業績回顧

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」)宣佈截至二零二一年六月三十日止六個月(「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。

主席報告(續)

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。

主席報告(續)

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。

主席
黃建業

香港，二零二一年八月二十六日

策略回顧與規劃

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。

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。

策略回顧與規劃(續)

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。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二一年八月二十六日

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	1,180,300	228,000

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)。

¹ 當現金及銀行存款金額多於借款總額時，淨借款為零。

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。

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

於二零二一年六月三十日，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：

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	241,035,824 (附註2)	4,587,150	270,112,974	37.62%
黃靜怡女士	-	-	8,191,730	8,191,730	1.14%

附註：

1. 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。
2. 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。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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。

其他資料(續)

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

於二零二一年六月三十日，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)	270,112,974 (L)	配偶之權益/家屬權益	37.62%
Southern Field Trading Limited(附註2)	241,035,824 (L)	受控法團之權益/法團權益	33.57%
Sunluck Services Limited(附註2)	241,035,824 (L)	實益擁有人/實益權益	33.57%
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%
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265,525,824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股份及相關股份中擁有權益。
2. 上文提述的兩項241,035,824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股份中擁有權益。

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股份中擁有權益。

4. 該好倉只包括普通股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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				於二零一一年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期間
			於二零一一年 一月一日 尚未行使 之餘額	於中期 期間內授出	於中期 期間內失效	於中期 期間內註銷		
董事								
黃建業先生	二零零二年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	4,587,150	二零一一年一月十七日至 二零一二年一月十六日
黃靜怡女士	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一二年九月三十日
	二零零二年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	4,587,150	二零一一年一月十七日至 二零一二年一月十六日
總計			12,778,880	-	-	-	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。
- 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(截至二零二零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15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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零二零年年報日期後的董事資料變動載列如下：

黃靜怡女士有權收取董事袍金每年港幣200,000元、額外酬金每月港幣775,000元及按本集團於相關財政年度產生之溢利釐定之溢利分享。

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 港幣千元	二零二零年 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

		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
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	9	159,025	154,303
使用權資產		528,063	548,787
投資物業	9	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	10	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	11	4,155,963	3,154,088
可收回稅項		18	8,333
應收貸款	10	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>6,962,681</u>	<u>5,028,538</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

		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
	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		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	13	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>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二一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
於二零二一年一月一日	71,805	223,505	794,095	1,089,405
全面收入				
期內溢利	-	-	176,420	176,420
其他全面收入／(虧損)				
按公平值計入其他全面收入之金融資產之				
公平值收益	-	-	178	178
外幣換算差額	-	-	(923)	(923)
全面收入總額	-	-	175,675	175,675
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃－僱員服務價值	-	-	101	101
	-	-	175,776	175,776
於二零二一年六月三十日	71,805	223,505	969,871	1,265,181
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

簡明綜合現金流量表(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 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	356,631	183,901
已退回香港利得稅	–	18,603
已付海外稅項	(56)	(831)
已付銀行貸款及透支利息	(5,949)	(4,786)
租賃付款之利息部分	(8,455)	(11,868)
經營業務所得之現金淨額	342,171	185,019
投資業務之現金流量		
購買物業及設備	(32,751)	(24,460)
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報	222	175
到期日由存款日期起計超過三個月之銀行存款之減少	2,454	10
已收銀行利息	113	249
已收一家合營企業股息	17,574	27,653
投資業務(所用)／所得現金淨額	(12,388)	3,627
融資活動之現金流量		
租賃付款之本金部分	(295,721)	(302,940)
來自銀行貸款所得款項	3,790,000	2,185,000
償還銀行貸款	(2,837,700)	(1,749,300)
融資活動所得現金淨額	656,579	132,760
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	986,362	321,406
匯兌差額	938,154	1,149,428
於六月三十日之現金及現金等價物	1,925,639	1,469,241

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

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、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(「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。

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。

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)

	截至二零二一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	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。

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
	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

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。

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			
	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>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>

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)

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

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	<u>3,657</u>	<u>3,701</u>
簡明綜合資產負債表之總資產	<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)(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	<u>5,697,500</u>	<u>3,939,133</u>

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>

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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

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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

6 稅項

	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
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(「美聯工商舖集團」)不再列作本集團之聯營公司入賬。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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)之權益持有人應佔溢利／(虧損)	176,420	(24,354)
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	24.57	(3.39)
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	24.57	(3.39)

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。

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56,805,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣57,358,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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	
		每月之現行市場租金	資本化比率
香港	44,570	每平方呎(可銷售) 港幣35元至港幣110元 (二零二零年十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣35元至港幣107元)	3.20%至4.00% (二零二零年十二月三十一日： 3.20%至4.00%)
中國	30,000	每平方米(建築面積) 人民幣172元至人民幣1,730元 (二零二零年十二月三十一日： 每平方米(建築面積) 人民幣173元至人民幣1,740元)	5.80%至6.00% (二零二零年十二月三十一日： 5.80%至6.00%)
總額	74,570		

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
應收貸款－貸款予僱員	2,826	4,939
應收貸款－物業按揭貸款	<u>71,500</u>	<u>92,200</u>
應收貸款總額	74,326	97,139
減：非即期部分	<u>(2,500)</u>	<u>(881)</u>
即期部分	<u>71,826</u>	<u>96,258</u>

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	<u>1,237</u>	<u>131</u>
	<u>74,326</u>	<u>97,139</u>

本集團之應收貸款以港幣列值。

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
應收賬款	3,902,832	2,904,119
減：虧損撥備	<u>(105,558)</u>	<u>(108,213)</u>
應收賬款淨額	3,797,274	2,795,906
其他應收款、預付款項及按金	<u>358,689</u>	<u>358,182</u>
	<u>4,155,963</u>	<u>3,154,088</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	<u>38,273</u>	<u>18,606</u>
	<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。

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，該等賬款於二零二一年六月三十日之賬面值約為港幣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)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日	718,046,005	71,805

13 應付賬款及其他應付款

	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
應付佣金及回贈	3,413,190	2,616,325
其他應付款及應付費用	405,023	415,421
	<u>3,818,213</u>	<u>3,031,746</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。

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，因此並無於簡明綜合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。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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團在簡明綜合收益表中確認港幣101,000元以股份為基礎之付款開支(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣1,083,000元)。

15 資本承擔

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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)。

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	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收取代理費收入自：	(i)及(iv)		
— 聯營公司		—	15,550
— 關連公司		27,035	—
支付回贈予：	(ii)及(iv)		
— 聯營公司		—	(9,482)
— 關連公司		(14,986)	—
收取關連公司之特許費收入	(iii)	<u>1,189</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 收取聯營公司／關連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／關連公司之物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予聯營公司／關連公司之回贈指按雙方互相協定之條款就聯營公司／關連公司轉介之物業代理交易之回贈。
- (iii) 收取關連公司之特許費收入指美聯工商舖集團按雙方互相協定之條款使用商標之特許費。
- (iv) 本公司於二零二零年十一月完成以實物分派美聯工商舖股份後，美聯工商舖集團不再為本集團之聯營公司，附註(i)及(ii)的聯營公司於實物分派完成後仍被視為「關連公司」，因黃建業先生(「黃先生」)為本公司董事，亦是美聯工商舖有限公司的董事及主要股東。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團按成本基準與其關連公司(附註(iv))分擔行政及企業服務費，為港幣8,126,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：與其聯營公司分擔港幣5,296,000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) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與美聯工商舖集團按雙方互相協定之條款訂立若干租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣2,428,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,499,000元)。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，根據若干租賃向美聯工商舖集團支付的租賃支出為港幣1,768,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣1,259,000元)。

- (c) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與若干公司按雙方互相協定之條款訂立若干租賃，黃先生為該等公司的實益擁有人。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣1,033,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣1,054,000元)。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，根據若干租賃向黃先生為實益擁有的公司支付的租賃支出為港幣2,475,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,680,000元)。

- (d) 應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款及租賃負債包括以下與關連方之結餘：

	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
應收賬款及其他應收款		
應收關連公司款項(附註17(a))	31,887	33,586
應付賬款及其他應付款		
應付關連公司款項(附註17(a))	(29,275)	(22,265)
租賃負債		
應付關連公司款項(附註17(b))	(2,610)	(2,110)
應付其他關連方款項(附註17(c))	(2,117)	(3,536)

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)

(e) 主要管理層補償

	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
袍金、薪金、津貼及獎勵	25,024	12,984
以股份為基礎之福利	101	1,083
退休福利成本	27	27
	<u>25,152</u>	<u>14,094</u>

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。