

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)

截至二零一七年六月三十日止六個月  
中期業績

Midland Holdings Limited 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」) 截至二零一七年六月三十日止六個月 (「中期期間」) 之未經審核綜合業績，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	3	<b>2,778,018</b>	2,105,323
其他收入 / (虧損)	4	<b>8,525</b>	(612)
員工成本		<b>(1,399,635)</b>	(1,291,667)
回贈		<b>(753,856)</b>	(377,794)
廣告及宣傳開支		<b>(27,174)</b>	(43,073)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		<b>(300,903)</b>	(310,539)
應收賬款減值		<b>(34,051)</b>	(54,640)
折舊及攤銷成本		<b>(23,088)</b>	(24,348)
其他經營成本		<b>(125,960)</b>	(147,282)
經營溢利 / (虧損)	5	<b>121,876</b>	(144,632)
融資收入		<b>550</b>	1,372
融資成本		<b>(11,590)</b>	(3,135)
應佔合營企業業績		<b>13,703</b>	3,329
應佔聯營公司業績		<b>16,660</b>	-
除稅前溢利 / (虧損)		<b>141,199</b>	(143,066)
稅項	6	<b>(25,532)</b>	5,998
期內溢利 / (虧損)		<b>115,667</b>	(137,068)

\* 僅供識別

簡明綜合收益表（未經審核）（續）  
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
應佔溢利／（虧損）：			
權益持有人		<b>115,667</b>	(134,416)
非控制性權益		-	(2,652)
		<u><b>115,667</b></u>	<u>(137,068)</u>
每股盈利／（虧損）	8	港仙	港仙
基本		<b>16.11</b>	(18.72)
攤薄		<b>15.95</b>	(18.72)
		<u><b>16.11</b></u>	<u>(18.72)</u>

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	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
期內溢利／（虧損）	<b>115,667</b>	(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	<b>(6,587)</b>	5,216
可供出售金融資產之公平值變動	<b>1,127</b>	1,476
	<b>(5,460)</b>	6,692
期內全面收入／（虧損）總額（扣除稅項）	<b>110,207</b>	(130,376)
應佔期內全面收入／（虧損）總額：		
權益持有人	<b>110,207</b>	(127,724)
非控制性權益	-	(2,652)
	<b>110,207</b>	(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

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

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

	<i>附註</i>	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>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		<b>71,805</b>	71,805
股份溢價		<b>223,505</b>	223,505
儲備		<b>998,438</b>	888,231
<b>權益總額</b>		<b><u>1,293,748</u></b>	<u>1,183,541</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b><u>3,577</u></b>	<u>3,230</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	<b>2,721,060</b>	2,196,049
借款		<b>969,500</b>	355,600
應付稅項		<b>27,969</b>	6,025
		<b><u>3,718,529</u></b>	<u>2,557,674</u>
<b>總負債</b>		<b><u>3,722,106</u></b>	<u>2,560,904</u>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>5,015,854</u></b>	<u>3,744,445</u>

## 財務報表附註

### 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 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 編製基準及主要會計政策

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（「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。

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。

## 2 編製基準及主要會計政策（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：

年度改進項目	2014 年至 2016 年週期之年度改進	於下列日期或之後開始 之會計期間生效 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。

## 3 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
	<b>2,778,018</b>	<b>2,105,323</b>

### 3 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			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		
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

### 3 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			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	
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

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。

### 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>

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			合計 港幣千元
	物業代理業務		其他	
	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>3,937,875</u>	<u>383,217</u>	<u>194,185</u>	<u>4,515,277</u>
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	<u>2,669,816</u>	<u>54,588</u>	<u>20,076</u>	<u>2,744,480</u>

### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

	於二零一六年十二月三十一日			合計 港幣千元
	物業代理業務		其他	
	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>2,767,027</u>	<u>349,425</u>	<u>176,798</u>	<u>3,293,250</u>
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
	<u>-</u>	<u>325,129</u>	<u>-</u>	<u>325,129</u>
分部負債	<u>2,122,591</u>	<u>43,249</u>	<u>20,165</u>	<u>2,186,005</u>

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	<b>4,515,277</b>	3,293,250
企業資產	<b>472,910</b>	420,279
遞延稅項資產	<b>18,418</b>	20,467
可供出售金融資產	<b>9,249</b>	10,449
	<u>4,515,277</u>	<u>3,293,250</u>
綜合資產負債表之總資產	<b>5,015,854</b>	3,744,445

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	<b>2,744,480</b>	2,186,005
企業負債	<b>974,049</b>	371,669
遞延稅項負債	<b>3,577</b>	3,230
	<u>2,744,480</u>	<u>2,186,005</u>
綜合資產負債表之總負債	<b>3,722,106</b>	2,560,904

### 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	<u>2,778,018</u>	<u>2,105,323</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

### 4 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
	<u>8,525</u>	<u>(612)</u>

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。

### 5 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	<u>133</u>	<u>454</u>

## 6 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)
	<u>25,532</u>	<u>(5,998)</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。

## 7 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）。

## 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）	<u>114,551</u>	<u>(134,416)</u>
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）	<u>718,046</u>	<u>718,046</u>
每股基本盈利／（虧損）（港仙）	<u>16.11</u>	<u>(18.72)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>15.95</u>	<u>(18.72)</u>

## 8 每股盈利／（虧損）（續）

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。

## 9 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	<b>2,260,103</b>	1,859,402
少於30日	<b>17,569</b>	26,394
31至60日	<b>11,113</b>	8,936
61至90日	<b>4,401</b>	6,365
超過 90 日	<b>7,629</b>	7,029
	<b><u>2,300,815</u></b>	<b><u>1,908,126</u></b>

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。

## 10 應付賬款及其他應付款

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。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團欣然宣佈截至二零一七年六月三十日止六個月，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工商舖之股份派發股息後，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，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斷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。

## 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。

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。

## 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。

### 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。

## 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。
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。

## 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
須於下列期間償還		
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。

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。

## 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% 攤薄至 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終止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）	<u>121,876</u>	<u>(134,591)</u>

## 中期股息

董事會不宣派中期期間之中期股息（二零一六年：無）。

## 企業管治守則之遵守

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。

## 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。

## 刊發二零一七年中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk))。二零一七年中期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。

## 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。

承董事會命  
**Midland Holdings Limited**  
美聯集團有限公司\*  
主席  
黃建業

香港，二零一七年八月三十日

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；一名非執行董事葉潔儀女士；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。

\* 僅供識別