

團結拼搏 堅毅前行



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

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
夏慤道16號
遠東金融中心17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」)宣佈截至二零二二年六月三十日止六個月(「中期期間」)，本集團錄得收益約港幣十七億一千五百萬元(二零二一年同期：港幣三十四億四千六百萬元)，及權益持有人應佔虧損約港幣二億三千二百萬元，對比截至二零二一年六月三十日止六個月權益持有人應佔溢利約港幣一億七千六百萬元。該虧損主要來自二零二二年第一季。

該虧損主要由於：

- (1) 隨著香港自二零二二年一月開始爆發之第五波新型冠狀病毒疫情，而造成普遍不利市場的情況及嚴厲的社交距離措施、檢疫隔離及旅遊限制，均抑制了買家的意欲和需求，並導致香港住宅物業的成交金額和成交量大幅下跌，而跌幅顯著集中在二零二二年第一季；
- (2) 即使已盡力爭取，業主們在第五波疫情中只給予有限度的租金寬減；及
- (3) 新盤市場極其淡靜，二零二二年上半年一手住宅註冊量跌至二零一四年以來新低。

地產市況受多重打擊

踏入二零二二年，本港樓市旋即陷入低迷。第五波疫情確診數字曾經幾何級攀升，導致本港經濟活動嚴重受影響，樓市交投幾近冰封，另一輪港人移民潮亦再度升溫。此外，中國內地出現零星感染個案，環球通脹恐慌觸發全球多國相繼加息，令市場憂慮經濟陷入衰退，而俄烏衝突亦令全球物價上漲問題惡化，為環球經濟蒙上陰霾。

在第五波疫情肆虐下，樓市表現急轉直下，交投銳減。根據土地註冊處數據顯示，二零二二年上半年本地住宅物業成交宗數較二零二一年同期減少**37.8%**。當中，二手住宅物業成交宗數於二零二二年首季僅錄得**8,333**宗，較二零二一年同期減少**42.3%**；一手物業表現更為慘淡，二零二二年首季發展商僅售出**1,723**個新盤單位，同比跌幅達**53.3%**。

主席報告(續)

業績回顧(續)

二零二二年上半年樓價微跌

本港樓市自二零二一年八月起已逐漸踏入整固期。於二零二一年下半年，債市及股市調整引發負面財富效應，減低本港物業買家的信心。在複雜多變的市場環境下，根據美聯物業樓價指數，於二零二一年八月至二零二二年七月之十二個月期間內，本港樓價下跌5%。

受惠於一連串因素，香港樓市於二零二二年第二季表現有所改善。於二零二二年二月，香港政府宣佈修訂按揭保險計劃，提高貸款上限。其後，全民強制檢測獲暫緩推行，加上疫情於四月份開始緩和，社交距離措施陸續放寬，本港經濟活動逐步恢復，帶動本港二零二二年第二季樓市表現回升。二零二二年第二季一手及二手住宅物業成交宗數分別較第一季增加81.8%及41.5%。惟礙於中港兩地尚未回復正常通關，本地經濟活動及樓市表現仍未完全恢復。事實上，第二季錄得的成交增長並未足以彌補第一季度的跌幅，導致二零二二年上半年整體的住宅物業成交量仍較二零二一年同期顯著下跌。

前景

短期本地經濟前景難樂觀 宏觀市場充滿變數

適逢今年是香港特別行政區成立二十五週年，國家主席習近平於二零二二年七月份訪港時表示香港應繼續保持其獨特優勢，市民亦普遍認為新一屆政府將帶領香港專注本地經濟發展。政府八月初宣布自八月十二日起從海外地區或台灣抵港人士由原先規定的七天強制檢疫期改為以「3+4」模式進行檢疫。此舉大大增加訪港旅客彈性以及減低開支負擔，相信港府是為了配合於十一月時容許旅客有條件地免檢疫入境。政府同時積極準備於十一月舉行「國際金融領袖投資峯會」，並邀請多家國際金融機構派員參會，此舉相信可進一步鞏固本港國際金融中心的地位。

中國內地方面，疫情之初期內地經濟表現良好，惟同樣受到第五波疫情影響，需面對防疫規定和通脹等多項挑戰。近期內地有業主發起「斷供」潮，拒繳「爛尾樓」房貸，此舉或會影響買家對預售樓花的信心，但相信事件對整體物業市場的長遠影響不大。

不過從宏觀經濟方面，地緣政治局勢緊張、通脹持續高企、消費者信心減弱、加息步伐不確定，以及量化緊縮造成全球流動性收緊，或會對全球和香港經濟造成負面影響。集團預料十一月前香港經濟仍難有大突破。

主席報告(續)

前景(續)

樓市基礎良好 唯前景不明朗

本港樓價持續高企，可謂冠絕全球，但本地住宅樓市未見泡沫跡象，全因政府於二零一零年至二零一九年期間推出多項「辣招」壓抑樓市需求，例如實施嚴格的按揭成數要求、增加印花稅等，故樓市是由財務狀況較為穩健的買家所主導。二零二一年，全面繳清按揭貸款的業主比例分別較十年前和二十年前高出6%及17.6%，可見大部分業主均維持良好的財務狀況，有助舒緩市場下行的影響。

嚴格的按揭貸款要求不但為樓市奠定穩健的基礎，亦為政府預留放寬政策的空間。過去三年，政府已經先後兩次提高按揭保險計劃上限。根據最新的修訂，樓價介乎港幣一千萬元至港幣一千九百二十萬元之間的按揭貸款上限亦被提升，預計長期積壓的升級換樓需求將陸續釋放，但相信實際效果仍需時才開始顯現。樓市短期內仍受經濟環境差所壓抑。

事實上，即使二零二二年七、八月份部分樓盤如「Novo Land」及「One Innovale」銷情理想，但是對整體市況未有太大幫助。

創科發展帶動基建 物業需求有望增加

國家主席習近平於訪港期間參觀香港科學園顯示中央政府全力支持打造香港成為國際創新科技中心。預料新一屆政府將推出更多與創科產業相關的政策，同時亦會推出相應的人才入境計劃，吸引世界各地的科技專才來港工作，以加快創科發展步伐。在推動科研基建發展方面，政府早前表示已經預留多幅土地作創科發展，包括將於落馬洲河套地區建立港深創新及科技園，以及於流浮山興建地標性創科設施等。

《北部都會區發展策略》公佈後，發展商於該區推出的新物業項目料受市場追捧。位於錦上路站上蓋的全新發展項目「柏瓏」成為二零二二年上半年最暢銷項目之一，反映新界北的物業受買家歡迎。集團有信心當區的樓價上升趨勢將會延續。

鳴謝

本人衷心感謝各董事及員工在嚴峻的時期仍然努力不懈，並藉此機會感激各位股東及客戶對集團的一直以來的支持，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，二零二二年八月三十日

策略回顧與規劃

第五波疫情肆虐 經營環境艱鉅

二零二二年上半年，第五波疫情嚴重，集團面臨前所未有的挑戰。本港樓市受到第五波疫情的強烈衝擊，二零二二年上半年交投大幅下挫，儘管集團保持市場佔有率，仍然無法避免虧損。

第五波疫情是自香港爆發新冠病毒以來最為嚴峻，惟業主於第五波疫情期間的減租幅度卻遠不如疫情初期。

多方面對挑戰 市場地位鞏固 持續線上發展

有賴於資訊科技系統升級以及銷售管理團隊架構優化，集團的業務營運即使在疫情高峯時，並未受到太大的影響。儘管市場環境極具挑戰性，集團的銷售團隊仍能進一步鞏固於本港多個地區的市場地位，並於啟德、大埔、屯門、沙田、荃灣、東涌、和深井等策略性地區提升二手市場佔有率。另一方面，隨著政府早前公佈《北部都會區發展策略》，新界北將受惠於多項基建發展，料將成為高增長地區。區內物業需求亦將持續增加。實際上，位於錦上路站上蓋的物業項目「柏瓏」更成為今年上半年最暢銷的項目之一。集團於期內積極加強新界北團隊的銷售管理，並成功鞏固該區的領先地位。

集團中國內地業務方面，中國內房市場接連出現債務違約事件，加上疫情持續反覆，經營環境變得相當困難。集團在重重挑戰下，把握機會重整中國內地業務團隊的人事佈陣，提升營運效率，現時集團於重慶的業務已由全新的管理團隊營運。

在線上業務發展方面，集團是大中華區首家地產代理成為Matterport, Inc.的策略性合作夥伴，並引進「數碼孿生」(Digital Twin)技術，為集團的客戶提供更優越的虛擬3D睇樓體驗，達致「零接觸睇樓」。期內，集團的VR(虛擬實景)影片數目按年激增近1.7倍及樓盤影片的數目亦升近1.4倍。縱使樓市氣氛低落，有賴VR技術的廣泛使用，加上拍攝樓盤影片的技術不斷改進，集團旗下的數碼平台瀏覽量日益增加，二零二二年上半年美聯官方網站的瀏覽量錄近1億人次，線上平台的流量及市場份額齊升。

策略回顧與規劃(續)

經濟重回正軌 集團整裝待發

新一屆政府早前提出將全力聚焦於經濟發展。集團相信，若本地經濟能恢復至疫情前水平，將有助外界重拾對本港前景的信心，吸引更多外商投資。即使短期內中港兩地未能恢復通關，部份於香港有業務或家庭聯繫的內地人亦會回港。集團亦相信中港進一步融合以及基建配套的不斷改善將會重塑本港樓市。為此，集團近年積極推行多項策略性措施，進一步優化分行網絡以及人事佈局，為香港經濟全面復甦做好準備。

隨著新一屆政府上任，集團預料本港基建項目的發展步伐將會進一步加快，尤其是與《北部都會區發展策略》相關的發展項目。現時集團在啟德和新界北等全新熱門地區的銷售業務持續有進展，未來將繼續於該些地區投放資源，以把握潛在商機。與此同時，集團將繼續升級旗下的線上平台，透過大數據分析客戶喜好，為客戶提供最切合需要的樓盤資訊。集團將不斷改良線上服務，積極研發新功能，以吸引更多客戶瀏覽旗下的線上平台。

最後，在人力資源方面，集團與其他具規模的香港公司一樣受到移民潮影響，出現人才流失的情況。儘管二零二二年第二季度樓市表現較之前活躍，但是本港的持牌地產代理數目於第二季度按季減少1.24%。集團將積極部署招聘計劃，以招攬行業內外的人才。早前，集團與香港中文大學合辦管理課程，務求培育更多擁有管理潛質的骨幹，為集團的持續發展提供更多新血。集團亦會繼續加強培訓表現理想的中層管理人員，以鞏固集團的人才儲備。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零二二年八月三十日

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。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣1,734,080,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣1,505,527,000元）。

於二零二二年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣1,169,240,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣687,000,000元），及其償還期表列如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內償還	1,169,240	687,000

於二零二二年六月三十日，本集團之淨資產負債比率維持在0%（於二零二一年十二月三十一日：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122.1%（於二零二一年十二月三十一日：57.9%），總資產負債比率乃按借款總額相對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1.0（於二零二一年十二月三十一日：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。股本回報率為-24.22%（截至二零二一年六月三十日止六個月：13.94%），乃按本集團期內（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

於二零二二年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度為港幣1,562,560,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣2,044,800,000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。

於二零二二年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣55,698,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣56,251,000元）及港幣44,390,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣45,390,000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2,634,176,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣3,303,221,000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。由於本公司於中國內地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

於二零二二年六月三十日，本公司已簽立港幣2,823,800,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣3,123,800,000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。於二零二二年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣1,223,720,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣735,429,000元)。

僱員資料

於二零二二年六月三十日，本集團聘用6,788名全職僱員(於二零二一年十二月三十一日：6,823名)，其中5,723名為營業代理、621名為辦公室後勤員工及444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

於二零二二年六月三十日，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
	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	265,525,824 (附註2)	4,587,150	270,112,974	37.67%
黃靜怡女士	-	4,587,150	4,587,150	0.64%

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。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。
- 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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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	37.67%
Southern Field Trading Limited(附註2)	265,525,824 (L)	受控法團之權益/法團權益	37.03%
Sunluck Services Limited(附註2)	265,525,824 (L)	實益擁有人/實益權益	37.03%
Sun Life Financial, Inc. (附註3)	93,766,100 (L)	受控法團之權益/法團權益	13.08%
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	13.08%
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	12.51% 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% 2.51%

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265,525,824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，於二零二二年六月三十日，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

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				於二零二二年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期間	
			於二零二二年 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			於中期 期間內行使
董事									
黃建業先生	二零二零年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日至 二零二八年一月十六日
黃靜怡女士	二零二零年 一月十七日	1.09	4,587,150	-	-	-	-	4,587,150	二零二一年一月十七日至 二零二八年一月十六日
總計			9,174,300	-	-	-	-	9,174,300	

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(截至二零二一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。

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3(a)	1,715,163	3,446,267
其他收入·淨額	4	8,479	4,071
員工成本		(1,020,514)	(1,698,937)
回贈		(417,213)	(992,492)
廣告及宣傳開支		(60,914)	(56,593)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(18,099)	(29,729)
使用權資產攤銷		(302,026)	(278,762)
物業及設備折舊		(25,613)	(26,202)
金融資產淨減值回撥/(減值虧損)		2,603	(1,429)
其他經營成本	5	<u>(128,693)</u>	<u>(143,723)</u>
經營(虧損)/溢利		(246,827)	222,471
銀行利息收入		143	113
銀行貸款及透支利息		(3,816)	(5,949)
租賃負債利息		(9,190)	(8,455)
應佔合營企業業績		<u>7,949</u>	<u>11,136</u>
除稅前(虧損)/溢利		(251,741)	219,316
稅項	6	<u>19,761</u>	<u>(42,896)</u>
權益持有人應佔期內之(虧損)/溢利		<u>(231,980)</u>	<u>176,420</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利	8		
基本		(32.35)	24.57
攤薄		<u>(32.35)</u>	<u>24.57</u>

簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
權益持有人應佔期內之(虧損)/溢利	(231,980)	176,420
其他全面收入/(虧損)		
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變動	(269)	178
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	3,675	(923)
期內其他全面收入/(虧損)(扣除稅項)	3,406	(745)
權益持有人應佔期內之全面(虧損)/收入總額(扣除稅項)	(228,574)	175,675

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零二二年六月三十日

		於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 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	164,869	161,902
使用權資產		700,904	726,498
投資物業	9	72,390	75,341
於合營企業之權益		26,519	41,158
按公平值計入損益之金融資產		10,110	-
按公平值計入其他全面收入之金融資產		1,522	2,038
遞延稅項資產		36,842	11,731
應收貸款	10	2,001	2,385
		<u>1,015,157</u>	<u>1,021,053</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	3,106,357	3,803,541
可收回稅項		388	410
應收貸款	10	18,723	22,196
現金及現金等價物		1,734,080	1,505,527
		<u>4,859,548</u>	<u>5,331,674</u>
總資產		<u>5,874,705</u>	<u>6,352,727</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零二二年六月三十日

		於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 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	71,709	71,709
股份溢價		222,235	222,235
儲備		663,678	892,252
權益總額		<u>957,622</u>	<u>1,186,196</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		9,338	8,948
租賃負債		262,039	313,418
		<u>271,377</u>	<u>322,366</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	2,902,469	3,594,539
借款		1,169,240	687,000
租賃負債		541,065	533,315
應付稅項		32,932	29,311
		<u>4,645,706</u>	<u>4,844,165</u>
總負債		<u>4,917,083</u>	<u>5,166,531</u>
權益及負債總額		<u>5,874,705</u>	<u>6,352,727</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二二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
於二零二二年一月一日	71,709	222,235	892,252	1,186,196
全面虧損				
期內虧損	-	-	(231,980)	(231,980)
其他全面(虧損)/收入				
按公平值計入其他全面收入之金融資產之				
公平值變動	-	-	(269)	(269)
外幣換算差額	-	-	3,675	3,675
全面虧損總額	-	-	(228,574)	(228,574)
於二零二二年六月三十日	71,709	222,235	663,678	957,622
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				
公平值變動	-	-	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

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	100,873	356,631
已付香港利得稅	(1,317)	-
已付海外稅項	-	(56)
已付銀行貸款及透支利息	(3,816)	(5,949)
租賃付款之利息部分	(9,190)	(8,455)
經營業務所得之現金淨額	86,550	342,171
投資業務之現金流量		
購置物業及設備	(31,043)	(32,751)
按公平值計入其他全面收入之金融資產之資本回報	247	222
到期日由存款日期起計超過三個月之銀行存款減少	-	2,454
已收銀行利息	143	113
已收一家合營企業股息	22,588	17,574
購買按公平值計入損益之金融資產	(10,110)	-
投資業務所用現金淨額	(18,175)	(12,388)
融資活動之現金流量		
租賃付款之本金部分	(320,365)	(295,721)
來自銀行貸款所得款項	2,745,000	3,790,000
償還銀行貸款	(2,262,760)	(2,837,700)
融資活動所得現金淨額	161,875	656,579
現金及現金等價物增加淨額	230,250	986,362
於一月一日之現金及現金等價物	1,505,527	938,154
匯兌差額	(1,697)	1,123
於六月三十日之現金及現金等價物	1,734,080	1,925,639

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、中國內地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二零二二年八月三十日獲董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準

截至二零二二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、按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產(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二零二一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二零二一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二零二二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，與截至二零二一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) 於二零二二年生效之新訂詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	1,705,627	3,433,439
—移民顧問服務	5,185	6,846
—網上廣告	108	108
—其他服務	1,900	1,137
	<u>1,712,820</u>	<u>3,441,530</u>
來自其他來源的收益		
—租金收入	1,249	1,565
—應收貸款利息收入	1,094	3,172
	<u>1,715,163</u>	<u>3,446,267</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、中國內地及澳門。

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)

	截至二零二二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	1,692,862	12,765	13,370	1,718,997
分部間收益	-	-	(3,834)	(3,834)
來自外部客戶收益	1,692,862	12,765	9,536	1,715,163
收益確認時間				
— 在某個時間點	1,692,862	12,765	1,900	1,707,527
— 隨著時間的推移	-	-	5,293	5,293
租金收入	-	-	1,249	1,249
應收貸款利息收入	-	-	1,094	1,094
	1,692,862	12,765	9,536	1,715,163
分部業績	(232,993)	(6,899)	5,916	(233,976)
使用權資產攤銷	(301,441)	(585)	-	(302,026)
物業及設備折舊	(24,690)	(320)	(369)	(25,379)
金融資產淨減值回撥/(減值虧損)	2,400	255	(52)	2,603
應佔合營企業業績	-	-	7,949	7,949
投資物業之公平值虧損	-	-	(1,916)	(1,916)
使用權資產減值虧損，扣除回撥	(1,402)	(251)	-	(1,653)
物業及設備減值虧損	(1,441)	(305)	-	(1,746)
增添至物業及設備	30,220	811	12	31,043

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	(277,800)	(962)	–	(278,762)
物業及設備折舊	(25,092)	(509)	(369)	(25,970)
金融資產淨減值虧損	(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
使用權資產減值虧損	(17,007)	(5,113)	–	(22,120)
物業及設備減值虧損	(1,402)	(430)	–	(1,832)
增添至物業及設備	31,882	855	14	32,751

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(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(233,976)	255,194
企業開支	(22,060)	(30,042)
政府補助	7,968	-
銀行利息收入	143	113
銀行貸款及透支利息	(3,816)	(5,949)
簡明綜合收益表之除稅前(虧損)/溢利	(251,741)	219,316

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、按公平值計入損益之金融資產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：

	於二零二二年六月三十日			
	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	5,176,101	15,735	141,284	5,333,120
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	26,519	26,519
分部負債	3,688,700	29,118	17,016	3,734,834

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)

	於二零二一年十二月三十一日			
	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>5,343,963</u>	<u>29,938</u>	<u>164,008</u>	<u>5,537,909</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,158</u>	<u>41,158</u>
分部負債	<u>4,376,449</u>	<u>58,311</u>	<u>21,100</u>	<u>4,455,860</u>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	5,333,120	5,537,909
企業資產	493,111	801,049
遞延稅項資產	36,842	11,731
按公平值計入損益之金融資產	10,110	-
按公平值計入其他全面收入之金融資產	<u>1,522</u>	<u>2,038</u>
簡明綜合資產負債表之總資產	<u>5,874,705</u>	<u>6,352,727</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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	3,734,834	4,455,860
企業負債	1,172,911	701,723
遞延稅項負債	9,338	8,948
簡明綜合資產負債表之總負債	<u>4,917,083</u>	<u>5,166,531</u>

地區資料：

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自外部客戶收益		
香港及澳門	1,567,583	3,088,452
中國內地	147,580	357,815
	<u>1,715,163</u>	<u>3,446,267</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 二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業之公平值(虧損)/收益	(1,916)	509
政府補助	7,968	-
其他	2,427	3,562
	<u>8,479</u>	<u>4,071</u>

於截至二零二二年六月三十日止六個月，政府補助包括根據「保就業」計劃項下收到之補貼金額港幣7,968,000元。補貼並沒有尚未達成的條件或其他或然事項。

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	75	74
— 並無產生租金收入	21	16
辦公室及分行經營費用(附註(i))	64,373	62,354
租賃物業的地租、差餉及大廈管理費	25,310	23,003
法律及專業費用	4,627	3,744
員工招聘、培訓及福利	4,941	3,456
保險費用	9,094	7,825
銀行費用	7,414	11,299
使用權資產減值虧損，扣除回撥(附註(ii))	1,653	22,120
物業及設備減值虧損(附註(ii))	1,746	1,832
出售物業及設備之虧損	64	177
匯兌虧損淨額	384	195
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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	4,960	42,245
海外	-	(75)
遞延稅項	(24,721)	726
	<u>(19,761)</u>	<u>42,896</u>

除本公司一間附屬公司符合兩級制利得稅稅率資格外，香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5%計算(截至二零二一年六月三十日止六個月：16.5%)。

就該附屬公司而言，首港幣二百萬元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。該附屬公司二零二一年的香港利得稅撥備按相同基準計算。

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

董事會不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

8 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之權益持有人應佔之 (虧損)/溢利	(231,980)	176,420
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之股份數目(千股)	717,086	718,046
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(32.35)	24.57
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(32.35)	24.57

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

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，因行使本公司之購股權具反攤薄影響。

9 物業及設備及投資物業

賬面淨值港幣55,698,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣56,251,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣44,390,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣45,390,000元)之投資物業已抵押作為本集團借貸融資之抵押品。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，投資物業之估值乃由本集團旗下合資格專業估值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。香港及中國內地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。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，所有投資物業均列入公平價值層級第三級。

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。

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(續)

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	44,390	每平方呎(可銷售) 港幣35元至港幣112元 (二零二一年十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣36元至港幣113元)	3.20%至4.00% (二零二一年十二月三十一日： 3.20%至4.00%)
中國內地	28,000	每平方米(建築面積) 人民幣168元至人民幣1,700元 (二零二一年十二月三十一日： 每平方米(建築面積) 人民幣169元至人民幣1,750元)	5.80%至6.00% (二零二一年十二月三十一日： 5.80%至6.10%)
總額	<u>72,390</u>		

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

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收貸款－貸款予僱員	2,024	2,881
應收貸款－物業按揭貸款	18,700	21,700
應收貸款總額	20,724	24,581
減：非即期部分	(2,001)	(2,385)
即期部分	18,723	22,196

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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一年以內	18,723	22,196
一年以上但少於兩年	510	965
兩年以上但少於三年	1,491	1,137
三年以上	-	283
	20,724	24,581

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

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	2,894,575	3,607,354
減：虧損撥備	<u>(147,176)</u>	<u>(165,900)</u>
應收賬款淨額	2,747,399	3,441,454
其他應收款、預付款項及按金	<u>358,958</u>	<u>362,087</u>
	<u>3,106,357</u>	<u>3,803,541</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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	2,552,769	3,332,559
逾期少於30日	89,266	45,251
逾期31至60日	22,671	16,615
逾期61至90日	12,244	11,912
逾期超過90日	<u>70,449</u>	<u>35,117</u>
	<u>2,747,399</u>	<u>3,441,454</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，該等賬款於二零二二年六月三十日之賬面值約為港幣2,634,176,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣3,303,221,000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
於二零二一年一月一日	718,046,005	71,805
註銷購回股份(附註(a))	(960,000)	(96)
於二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日	717,086,005	71,709

附註：

(a) 購回股份

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣1,366,000元(包括費用港幣5,000元)於聯交所購回合共960,000股自有股份，有關股份其後已被註銷。

13 應付賬款及其他應付款

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	2,609,563	3,257,129
其他應付款及應付費用	292,906	337,410
	2,902,469	3,594,539

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419,653,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣352,999,000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資產負債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。授出的購股權將於授出日期後1年後歸屬。該等購股權的歸屬期於其可行使時結束。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(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

15 金融工具之公平值計量

本集團之金融工具(包括按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產)，按以下公平值計量級別以公平值計入簡明綜合資產負債表：

- (i) 同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- (ii) 除了第一級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入值，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二級)。
- (iii) 並非以可觀察市場數據(即不可觀察之輸入值)為基準之資產或負債輸入值(第三級)。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，所有本集團之金融工具均屬於第二級。

並非於活躍市場買賣之金融工具公平值以估值技術釐定，例如類似工具之市場報價或交易商報價，或貼現現金流量分析。該等估值技術盡量應用可取得的可觀察市場數據，並盡量避免依賴個別實體之估算。倘釐定工具公平值所用全部主要輸入值均可觀察，則該工具屬於第二級。

截至二零二二年六月三十日止六個月，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

16 資本承擔

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

17 或然負債

於二零二二年六月三十日，本公司已簽立港幣2,823,800,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣3,123,800,000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。於二零二二年六月三十日，附屬公司已動用之此等銀行融資額度為港幣1,223,720,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣735,429,000元)。

18 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	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收取關連公司之代理費收入	(i)	42,554	27,035
支付予關連公司之回贈	(ii)	(11,742)	(14,986)
收取關連公司之特許費收入	(iii)	751	1,189

附註：

- (i) 收取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關連公司之物業代理交易之代理費。
- (ii) 支付予關連公司之回贈指按雙方互相協定之條款就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按雙方互相協定之條款就關連公司使用商標之特許費。

上述關連公司指銓聯控股有限公司，前稱美聯工商舖有限公司(「銓聯控股」)的附屬公司。黃建業先生(「黃先生」)為本公司董事及主要股東，亦是銓聯控股的董事及主要股東。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團按成本基準與其關連公司分擔行政及企業服務費，總額為港幣7,156,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣8,126,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

18 重大關連方交易(續)

- (b) 於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團與駿聯控股的一間附屬公司按雙方互相協定之條款訂立一份租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣2,420,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣2,428,000元)。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，根據若干租賃向駿聯控股的若干附屬公司支付的租賃支出為港幣1,756,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣1,768,000元)。

- (c) 於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團與一間公司按雙方互相協定之條款訂立一份租賃，黃先生為該關連公司的實益擁有人。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣1,025,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣1,033,000元)。

於截至二零二二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人的若干公司支付的租賃支出為港幣2,697,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣2,475,000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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 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(a))	59,437	27,859
應付賬款及其他應付款		
應付關連公司款項(附註(a))	(14,112)	(23,444)
租賃負債		
應付關連公司款項(附註(b))	(1,744)	(1,056)
應付其他關連方款項(附註(c))	(3,209)	(4,883)

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

18 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	13,244	25,024
以股份為基礎之福利	-	101
退休福利成本	27	27
	<u>13,271</u>	<u>25,152</u>

該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。