

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 IC&I Limited

美聯工商舖有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 459)

**截至二零一七年十二月三十一日止年度
全年業績公告**

Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司* (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「集團」) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|--------------------|------|------------------|---------------|
| 收益 | 3(a) | 637,247 | 520,268 |
| 其他收入 | 4 | 11,290 | 4,985 |
| 員工成本 | | (319,303) | (247,338) |
| 回贈 | | (131,278) | (148,755) |
| 廣告及宣傳開支 | | (14,774) | (14,138) |
| 辦公室及商舖物業經營租賃費用 | | (33,681) | (39,195) |
| 應收賬款減值 | | (10,647) | (21,386) |
| 折舊開支 | | (3,259) | (4,088) |
| 其他經營成本 | | (27,326) | (28,986) |
| 經營溢利 | 5 | 108,269 | 21,367 |
| 融資收入 | 6 | 2,290 | 2,129 |
| 融資成本 | 6 | (5,697) | (150) |
| 除稅前溢利 | | 104,862 | 23,346 |
| 稅項 | 7 | (14,944) | (5,246) |
| 權益持有人應佔年度溢利及全面收益總額 | | 89,918 | 18,100 |

* 僅供識別

綜合全面收益表（續）

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一七年 港仙 | 二零一六年 港仙 (經重列) |
|------|----|--------------|----------------------|
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本 | | 5.258 | 1.321* |
| 攤薄 | | 4.655 | 1.321* |

*就二零一七年六月二十八日之股份合併而作出重列。

綜合資產負債表

於二零一七年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|----------------|----|-------------------------|-----------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | | 3,632 | 4,793 |
| 投資物業 | 10 | 487,600 | 64,400 |
| 按金 | | 29,751 | - |
| 遞延稅項資產 | | 3,370 | 2,280 |
| | | <u>524,353</u> | <u>71,473</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款 | 11 | 264,333 | 265,097 |
| 可收回稅項 | | 1,600 | 1,812 |
| 現金及現金等價物 | | 750,312 | 657,661 |
| | | <u>1,016,245</u> | <u>924,570</u> |
| 總資產 | | <u><u>1,540,598</u></u> | <u><u>996,043</u></u> |
| 權益及負債 | | | |
| 權益持有人 | | | |
| 股本 | 14 | 180,528 | 137,050 |
| 股份溢價 | 14 | 745,086 | 549,433 |
| 儲備 | | 139,143 | 42,823 |
| 權益總額 | | <u><u>1,064,757</u></u> | <u><u>729,306</u></u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 739 | 631 |
| 可換股票據 | 13 | 172,622 | - |
| | | <u>173,361</u> | <u>631</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 12 | 284,717 | 256,469 |
| 銀行貸款 | | 6,286 | 7,243 |
| 應付稅項 | | 11,477 | 2,394 |
| | | <u>302,480</u> | <u>266,106</u> |
| 總負債 | | <u><u>475,841</u></u> | <u><u>266,737</u></u> |
| 權益及負債總額 | | <u><u>1,540,598</u></u> | <u><u>996,043</u></u> |

財務報表附註

1. 一般資料

本公司為於開曼群島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 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，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提供工商物業及商舖物業代理服務和物業投資。

於二零一六年一月一日至二零一六年十二月二十二日止期間，最終控股公司為 Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司*（「美聯集團有限公司」），一家於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。於二零一六年十二月二十三日，美聯集團有限公司按其本身股東每持有 1 股股份獲發 5 股本公司股份之基準進行實物分派。分派後，美聯集團有限公司不再為最終控股公司，但仍對本集團有重大影響。

於年內完成之重大事項及交易

於二零一七年一月十日，本集團訂立一份收購協議，收購由美聯集團有限公司之董事黃建業先生（「黃先生」）全資擁有的 Most Wealth (Hong Kong) Limited 添財（香港）有限公司（「Most Wealth」或「該收購」）的全部已發行股份。該收購詳情見附註 15。

2. 編製基準

本公司的綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒布之所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編制，並就按公平值入賬之投資物業及可換股票據之負債部份重估值而作出修訂。

(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） | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 |

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報表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

2. 編製基準（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 (附註(i)) | 金融工具 | 二零一八年一月一日 |
| 香港財務報告準則第15號 (附註(ii)) | 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) | 投資物業轉讓 | 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（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 | 二零一九年一月一日 |
| 香港財務報告準則第16號 (附註(iii)) | 租賃 | 二零一九年一月一日 |
| 年度改進項目 | 2015年至2017年週期之年度改進 | 二零一九年一月一日 |

附註：

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

管理層正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的影響，但預期不會對綜合財務報表產生重大影響。

(ii) 香港財務報告準則第15號「合約客戶收益」

變動的性質

香港會計師公會已頒佈收入確認的新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號（涵蓋貨品及服務合約）及香港會計準則第11號（涵蓋建築合約及相關文獻）。

新準則乃基於貨品或服務轉移至客戶時確認收入的原則。

該準則在採納時允許採用全面追溯或修改追溯法。

影響

管理層正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的影響，並認為應用香港財務報告準則第15號可能需要界定可變收入。本集團將就應用該新訂準則對本集團的綜合財務報表的影響作詳細評估。

2. 編製基準 (續)

(b) 尚未生效之新準則、詮釋及修訂本 (續)

(ii) 香港財務報告準則第 15 號「合約客戶收益」(續)

本集團採納的日期

該新訂準則的採納於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。本集團將會在其生效時採納此準則。

(iii) 香港財務報告準則第 16 號「租賃」

變動的性質

香港財務報告準則第 16 號於二零一六年一月頒佈。其將致使絕大部分租賃於綜合資產負債表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，一項資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人會計處理將無重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團不可撤銷的經營租賃承擔為港幣 38,415,000 元。

本集團尚未評估須作出何種其他調整（如有），例如，由於租賃期的釋義變動以及可變租賃付款與續租及終止選擇權的不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額以及其將可能如何影響本集團的損益與未來現金流量分類。

本集團採納的日期

該新訂準則的採納於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

管理層正評估其他新準則、詮釋及修訂本之影響，惟尚未準備妥當以陳述採納此等新準則、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

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 代理費用 | 634,686 | 517,874 |
| 租金收入 | 2,561 | 2,394 |
| 總收益 | <u>637,247</u> | <u>520,268</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之業務性質為基準評核表現，其中包括工商物業及商舖之物業代理業務。完成該收購後詳情見附註 15，一個新經營分部，名為物業投資，宣告成立。前期分部資料已經重列，以順應本年度的呈報。

| | 截至二零一七年十二月三十一日止年度 | | | | 合計 港幣千元 |
|------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 物業代理業務 | | | | |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | |
| 總收益 | 303,908 | 177,358 | 171,985 | 2,561 | 655,812 |
| 分部間收益 | (7,627) | (7,722) | (3,216) | - | (18,565) |
| 來自外部客戶收益 | <u>296,281</u> | <u>169,636</u> | <u>168,769</u> | <u>2,561</u> | <u>637,247</u> |
| 分部業績 | <u>72,273</u> | <u>31,487</u> | <u>20,840</u> | <u>9,289</u> | <u>133,889</u> |
| 投資物業之公平值收益 | - | - | - | 8,200 | 8,200 |
| 應收賬款減值 | (1,778) | (2,581) | (6,288) | - | (10,647) |
| 折舊開支 | (252) | (992) | (1,941) | - | (3,185) |
| 增添至非流動資產 | <u>230</u> | <u>922</u> | <u>835</u> | <u>415,000</u> | <u>416,987</u> |

3. 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

| | 截至二零一六年十二月三十一日止年度（經重列） | | | | 合計 港幣千元 |
|------------|------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 物業代理業務 | | | | |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | |
| 總收益 | 219,446 | 115,404 | 202,174 | 2,394 | 539,418 |
| 分部間收益 | (8,282) | (7,162) | (3,706) | - | (19,150) |
| 來自外部客戶收益 | <u>211,164</u> | <u>108,242</u> | <u>198,468</u> | <u>2,394</u> | <u>520,268</u> |
| 分部業績 | <u>36,604</u> | <u>3,606</u> | <u>4,246</u> | <u>6,502</u> | <u>50,958</u> |
| 投資物業之公平值收益 | - | - | - | 4,200 | 4,200 |
| 應收賬款減值 | (6,105) | (5,278) | (10,003) | - | (21,386) |
| 折舊開支 | (788) | (1,196) | (1,976) | - | (3,960) |
| 增添至非流動資產 | <u>10</u> | <u>506</u> | <u>1,126</u> | <u>-</u> | <u>1,642</u> |

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。應收一關連方／同系附屬公司服務費用、企業開支、融資收入、融資成本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綜合全面收益表之計算方式一致。呈報之來自外部客戶的收益與綜合全面收益表的總收益相同。

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 (經重列) |
|-------------------|----------------|------------------------|
| 呈報分部之分部業績 | 133,889 | 50,958 |
| 應收一關連方／同系附屬公司服務費用 | 692 | 405 |
| 企業開支 | (26,312) | (29,996) |
| 融資收入 | 2,290 | 2,129 |
| 融資成本 | (5,697) | (150) |
| 綜合全面收益表之除稅前溢利 | <u>104,862</u> | <u>23,346</u> |

3. 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及遞延稅項，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：

| | 於二零一七年十二月三十一日 | | | | |
|------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 物業代理業務 | | | | |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
| 分部資產 | <u>105,377</u> | <u>86,221</u> | <u>72,571</u> | <u>518,434</u> | <u>782,603</u> |
| 分部負債 | <u>107,890</u> | <u>102,144</u> | <u>58,788</u> | <u>24,014</u> | <u>292,836</u> |

| | 於二零一六年十二月三十一日（經重列） | | | | |
|------|--------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 物業代理業務 | | | | |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
| 分部資產 | <u>96,155</u> | <u>68,047</u> | <u>101,668</u> | <u>64,523</u> | <u>330,393</u> |
| 分部負債 | <u>81,472</u> | <u>70,366</u> | <u>88,707</u> | <u>7,724</u> | <u>248,269</u> |

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 (經重列) |
|-------------|-------------------------|------------------------|
| 分部資產 | 782,603 | 330,393 |
| 企業資產 | 754,625 | 663,370 |
| 遞延稅項資產 | 3,370 | 2,280 |
| 綜合資產負債表之總資產 | <u>1,540,598</u> | <u>996,043</u> |

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 (經重列) |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 分部負債 | 292,836 | 248,269 |
| 企業負債 | 182,266 | 17,837 |
| 遞延稅項負債 | 739 | 631 |
| 綜合資產負債表之總負債 | <u>475,841</u> | <u>266,737</u> |

4. 其他收入

| | 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 (附註10) | 8,200 | 4,200 |
| 可換股票據之公平值收益 | 2,395 | - |
| 應收一關連方/同系附屬公司服務費用 | 692 | 405 |
| 其他 | 3 | 380 |
| | <u>11,290</u> | <u>4,985</u> |

5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支 | 27 | 32 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審核服務 | 906 | 806 |
| — 非審核服務 | 1,440 | 343 |
| | <u>1,467</u> | <u>1,181</u> |

6. 融資收入及成本

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|--------------|----------------|---------------|
| 融資收入 | | |
| — 銀行利息收入 | 2,290 | 2,129 |
| 融資成本 | | |
| — 銀行貸款利息 | (147) | (150) |
| — 可換股票據利息 | (5,550) | - |
| 融資(成本)／收入，淨額 | <u>(3,407)</u> | <u>1,979</u> |

7. 稅項

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 即期稅項 | | |
| — 香港利得稅 | 15,908 | 5,501 |
| 遞延稅項 | (964) | (255) |
| | <u>14,944</u> | <u>5,246</u> |

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零一六年：16.5%）作出撥備。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 (經重列) |
|---------------------------|------------------|------------------------|
| 權益持有人應佔溢利 | 89,918 | 18,100 |
| 可換股票據利息之影響 | 5,550 | - |
| 計算每股攤薄盈利之溢利 | <u>95,468</u> | <u>18,100</u> |
| 計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)(備註) | 1,709,988 | 1,370,500 |
| 轉換可換股票據之影響(千股) | 339,488 | - |
| 轉換購股權之影響(千股) | 1,189 | - |
| 計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股) | <u>2,050,665</u> | <u>1,370,500</u> |
| 每股基本盈利(港仙) | <u>5.258</u> | <u>1.321</u> |
| 每股攤薄盈利(港仙) | <u>4.655</u> | <u>1.321</u> |

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因購股權及可換股票據所產生之潛在攤薄股份而作出調整之股份加權平均數計算。截至二零一七年十二月三十一日止年度，調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之年度平均市價計算)應可收購之股份數目而釐定。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權應可發行股份數目進行比較。可換股票據假設已轉換為普通股，而淨溢利亦作出調整以抵銷利息費用。

由於行使購股權將產生反攤薄影響，截至二零一六年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

備註：截至二零一六年十二月三十一日止年度的股份加權平均數、及每股基本和攤薄盈利已作追溯調整，以反映股份合併如同已在比較期初已發生之影響(附註14(ii))。

9. 股息

董事會不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一六年：無)。

10. 投資物業

於年內收購在建投資物業港幣 396,282,000 元，詳情載於附註 15。於年內完成增值工程港幣 18,718,000 元後，該投資物業已用作服務式住宅及商舖用途。

投資物業之公平值收益為港幣 8,200,000 元（二零一六年：港幣 4,200,000 元）已計入綜合全面收益表「其他收入」（附註 4）。

11. 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：

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 尚未到期 | 228,708 | 228,122 |
| 少於30日 | 3,056 | 8,824 |
| 31至60日 | 3,397 | 2,455 |
| 61至90日 | 3,582 | 4,637 |
| 91至180日 | 5,364 | 726 |
| 超過 180 日 | 792 | 700 |
| | <u>244,899</u> | <u>245,464</u> |

12. 應付賬款及其他應付款

應付賬款主要包括應付予物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈，該等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。有關結餘包括須於年結後 30 日內支付之應付佣金及回贈港幣 46,495,000 元（二零一六年：港幣 18,117,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

13. 可換股票據

於二零一七年三月二十二日，本公司發行將於二零二一年三月二十二日（「到期日」）到期之零息及無抵押可換股票據，本金總額為港幣二億元，作為該收購代價之一部份（附註 15）。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按本公司每股普通股初始轉換價港幣 0.46 元（股份合併後）將可換股票據本金全額或任何部分轉換為本公司全額支付的普通股。除已轉換、購買或取消，可換股票據將於到期日以本金金額之價格贖回。

14. 股本及股份溢價

| | 附註 | 已發行股份數目 | 面值 港幣千元 |
|--|------|------------------|------------|
| 於二零一六年一月一日 | | | |
| 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日， 每股面值港幣 0.01 元 | | 13,705,000,000 | 137,050 |
| 就該收購而發行新股份 | (i) | 4,347,826,086 | 43,478 |
| 股份合併 | (ii) | (16,247,543,478) | - |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 於二零一七年十二月三十一日， 每股面值港幣 0.1 元 | | 1,805,282,608 | 180,528 |
| | | <hr/> | <hr/> |

附註：

- (i) 二零一七年三月二十二日，本公司發行 4,347,826,086 股（於股份合併前），作為該收購代價之一部份（附註 15）。發行之股份與其他已發行股票享有相同的權利。根據二零一七年三月二十二日之本公司每股普通股收市價港幣 0.055 元（於股份合併前），發行股份的公允價值為港幣 239,131,000 元。發行股份導致股份面值增加港幣 43,478,000 元（股份合併前每股面值為港幣 0.01 元）及股份溢價增加港幣 195,653,000 元。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，普通股法定總數為 500 億股，每股股份面值為港幣 0.01 元。經股東於二零一七年六月二十七日舉行之股東特別大會上批准，每 10 股每股面值為港幣 0.01 元的已發行及未發行普通股已合併為 1 股面值為港幣 0.10 元的普通股（「股份合併」）。股份合併於二零一七年六月二十八日生效後，普通股法定總數為 50 億股，每股面值為港幣 0.1 元。所有已發行股份已繳足。

15. 收購附屬公司

於二零一七年一月十日，本集團與美聯集團有限公司董事黃先生訂立一份收購協議（「收購協議」）。黃先生亦為本公司董事鄧美梨女士之配偶，及本公司董事黃靜怡女士之父親。根據收購協議，本集團收購了 Most Wealth 的全部已發行股份。該收購之代價已透過 (i) 配發及發行 4,347,826,086 股本公司股份（股份合併前）；及 (ii) 發行本金金額為港幣二億元之可換股票據之組合形式支付。惟代價須受限於現金調整，現金調整以現金支付並按 Most Wealth 於收購完成日之其他資產及負債釐定。該收購已於二零一七年三月二十二日完成。

Most Wealth 的主要資產是位於香港渣華道 33 及 35 號的物業的全部權益。鑒於 Most Wealth 並無業務活動，因此該收購被視為資產收購。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團欣然宣佈，截至二零一七年十二月三十一日止的年度內，錄得權益持有人應佔溢利約港幣八千九百九十萬元，相較二零一六年的港幣一千八百一十萬元上升 **397%**。於報告期內，本集團年度收入增加至港幣六億三千七百二十萬元，創五年新高。

本集團業績顯著改善之主要原因為：

- 一、二零一七年香港非住宅市場之市場交易活動按年增加；及
- 二、分行遷移致成本節省。

全綫向好

非住宅市場由四個大板塊所組成，包括寫字樓、工廈、舖位及車位。於二零一七年，此四大板塊的買賣交投量及金額均錄得強勁增長。這是自二零一三年政府提高非住宅物業交易的印花稅稅率以來，四大板塊首度同步上升。

而在上述板塊中，以寫字樓市場表現最佳，寫字樓市場受惠於一連串利好市場消息所推動下跑贏大市。於去年五月，恒基地產旗下公司以歷史性高價約港幣 **233** 億元投得由政府出售的中環商業地皮。接著於去年十月，綠景（中國）地產旗下公司宣佈以港幣 **90** 億元，從九龍倉旗下公司手中購入觀塘一座寫字樓。而另一宗超級交易是長江旗下公司以破紀錄港幣 **402** 億元售出中環中心部份樓面。事實上，**2017** 年來自內地的需求仍然強勁，寫字樓板塊成交熾熱，並且產生明顯的外溢效應，刺激其他板塊的氣氛。

工廈板塊表現也不俗。其中一個銷售增長的原因，乃工廈物業每平方呎的價格相對偏低。由於其他非住宅物業板塊的價格近年上升，工廈物業對不少投資者來說變得吸引。經濟向好亦有帶來幫助。於報告期內，工廈物業的家用需求明顯地上升。

舖位的交投量連跌四年後，出現強勁增長。隨著經濟溫和上升，消費者重拾消費信心，而人民幣的反彈亦帶來刺激。去年，零售業銷售按年增長 **2.2%**，這有助穩定租金，並令商舖物業再次吸引一些資深投資者。

積極主動見成效

於報告期內，集團於高端市場亦取得不俗的成績。去年，集團促成多宗港幣逾億元的交易，例如一幢逾港幣 **3.5** 億元的觀塘大廈，以及一宗逾港幣 **16** 億元位於銅鑼灣的商廈，均是經由集團銷售精英所促成。

作為完善銷售平台的一員，集團亦借助控股股東美聯集團有限公司的網絡，透過與美聯物業合作，集團促成多宗大額交易，包括上環信德中心一個逾港幣 **7.5** 億元的全層單位，以及葵涌一幢逾港幣 **4.2** 億元的工廈物業。

市場活動增長是集團在財務表現取得明顯改善的主要原因。此外，亮麗業績亦受惠於集團在二零一六年，在市場相對淡靜下開始採取的一系列節省成本措施，該等措施包括：(一)分行搬遷；以及(二)重組香港置業舖位部。

展望

環球經濟全面增長

在相對低的失業率以及強勁的消費者信心支持下，預料二零一八年全球主要經濟體仍會持續增長。美國經濟在稅務改革後，很有可能繼續加強。歐洲經濟亦已站穩陣腳。此外，內地經濟硬著陸的憂慮已經減退，市場對人民幣亦恢復信心，人民幣亦回復上升軌道。雖然前景樂觀，但環球經濟未來可能仍會面對國際之間的衝突及保護主義抬頭等潛在威脅。

受惠環球經濟的整體增長潛力，預料二零一八年本地經濟出現適度升幅，及非住宅物業市場會保持動力。例如農曆新年期間，內地訪港旅客數目取得雙位數字的增長，預示商舖物業市場將會向好。此外，內地客對於全幢物業的需求未有減退，預期今年內會出現多宗全幢寫字樓巨額交易。隨著有更多業主推出全新單位發售，工廈物業的交投量預計會錄得溫和增長。儘管股市波動可能動搖市場升軌，但物業市場在股市調整下作為避險港的地位亦會變得鞏固。

專注大額成交

隨著內地企業參與度增加，本港市場的形勢已出現變化。集團預期，內地企業對香港物業的需求將會隨著「一帶一路」及粵港澳大灣區等計劃，而進一步增加。為了捉緊這些寶貴機遇，集團將會更專注於大額交易，同時會與美聯集團有限公司的內地營運建立更緊密的合作關係及採取主動，加強滲透內地市場。

物業投資

於 2018 年三月中，集團已經完成收購位於新界葵涌的工業大廈之多層物業及數個車位。這些物業將予出租以賺取租金收入，並將為集團提供額外及穩定租金的收入。

隨著位於葵涌的物業，以及渣華道 33 及 35 號現用作服務式住宅及商舖之全幢物業於 2017 年收購完成，集團會繼續採取多元化策略，探索新的投資及商業機遇。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 750,312,000 元（二零一六年：港幣 657,661,000 元），而銀行貸款為港幣 6,286,000 元（二零一六年：港幣 7,243,000 元）及無抵押零息可換股票據為港幣 172,622,000 元（二零一六年：無）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

| | 二零一七年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 |
|-----------|----------------|---------------|
| 銀行貸款(附註) | | |
| - 一年內 | 961 | 951 |
| - 一年後但兩年內 | 988 | 973 |
| - 兩年後但五年內 | 3,137 | 3,062 |
| - 五年後 | 1,200 | 2,257 |
| | <u>6,286</u> | <u>7,243</u> |
| 可換股票據 | | |
| - 兩年後但五年內 | <u>172,622</u> | <u>-</u> |

附註：應付款項乃根據貸款協議所載預定還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣 72,600,000 元（二零一六年：港幣 64,400,000 元）之投資物業作抵押。於二零一七年十二月三十一日，本集團獲一家銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣 15,000,000 元（二零一六年：港幣 15,000,000 元）。本集團之現金及現金等價物以港幣列值，而本集團之銀行貸款亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 16.8%（二零一六年：1.0%）。資產負債比率按本集團之銀行貸款及可換股票據總額相對本集團之權益總額計算。資產負債比率增加源於發行可換股票據作該收購。本集團之流動資金比率為 3.4（二零一六年：3.5），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 8.4%（二零一六年：2.5%），按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算。

本公司董事（「董事」）認為，本集團之財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金所需。

資本結構及外匯風險

經股東於二零一七年六月二十七日舉行之股東特別大會上批准，本公司股本每 10 股每股面值港幣 0.01 元之已發行及未發行普通股已合併為 1 股面值為港幣 0.10 元的普通股。股份合併於二零一七年六月二十八日生效。

除就該收購而發行的股份及可換股票據以及股份合併外，年內，本集團資本結構並無重大變動。本集團一般透過權益持有人資金撥付其經營及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣 29,780,000 元（二零一六年：港幣 29,780,000 元），作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一七年十二月三十一日，一間附屬公司已動用銀行信貸額港幣 6,286,000 元（二零一六年：港幣 7,243,000 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資源流出情況，故毋須計提撥備。

重大投資

(i) 於二零一七年內之收購

於二零一七年一月十日，本集團訂立一份收購協議，據此，本集團收購 **Most Wealth** 的全部已發行股份。**Most Wealth** 的主要資產為位於香港渣華道 33 及 35 號的物業。代價已透過 (i) 配發及發行 4,347,826,086 股本公司股份（股份合併前）；及 (ii) 發行本金金額為港幣二億元的可換股票據之組合形式支付。惟代價須受限於現金調整，現金調整以現金支付並按 **Most Wealth** 於收購完成日之其他資產及負債釐定。詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月十日及二零一七年三月二十二日之公告以及二零一七年二月十七日之通函。該收購已於二零一七年三月二十二日完成。於二零一七年年末，該物業已用作服務式住宅及商舖。

(ii) 於報告期後完成之收購

於二零一七年十一月二十八日，本集團訂立目標公司收購協議及物業收購協議（「**LMK** 收購事項」）。根據目標公司收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股份（以及包括出讓銷售債項）。目標公司的主要資產為羅氏美光發展大廈 6 樓及 8 樓的物業權益。根據物業收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售羅氏美光發展大廈 5 樓、7 樓及 12 樓及三個停車位。**LMK** 收購事項之總代價為港幣 196,000,000 元（受限於現金調整），並已透過本集團現金支付。**LMK** 收購事項已於二零一八年三月十六日完成。該等物業將予出租以賺取租金收入。詳情請參閱本公司日期為二零一七年十一月二十八日及二零一八年三月十六日的公告及日期為二零一八年一月二十三日的通函。

本集團的財務狀況依然穩健。該收購及 **LMK** 收購事項使本公司得以進一步拓闊收入來源，並避免依賴具波動性的代理收入，以及使本集團可享有全部物業之潛在資本增值。

僱員資料

於二零一七年十二月三十一日，本集團共聘用**720**名全職僱員（二零一六年：**657**名）。

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。

末期股息

董事會不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一六年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治守則所有守則條文。

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截至二零一七年十二月三十一日止年度內所有適用時間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截至二零一七年十二月三十一日止年度內概無購買、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本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度業績於本公告所載數字與本集團年內財務報表所載數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所發出香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所對本公告並無發表任何保證。

刊發二零一七年全年業績及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.midlandici.com.hk）。二零一七年年報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

本人藉此機會衷心感謝我們的股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及所有員工於年內的辛勤工作及貢獻。

承董事會命
Midland IC&I Limited
美聯工商舖有限公司*
行政總裁兼執行董事
黃漢成

香港，二零一八年三月二十七日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事鄧美梨女士、黃靜怡女士及黃漢成先生；兩名非執行董事簡松年先生及曾令嘉先生（諸國輝先生為其替代董事）；及三名獨立非執行董事英永祥先生、沙豹先生及何君達先生。

* 僅供識別