

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。



截至二零一九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」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
收益	4(a)	442,126	628,832
其他虧損，淨額	5	(17,764)	(5,162)
員工成本		(228,972)	(295,647)
回贈		(99,093)	(149,681)
廣告及宣傳開支		(10,976)	(15,227)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		-	(36,803)
使用權資產攤銷（租賃）		(34,737)	-
物業及設備折舊		(3,274)	(3,195)
金融資產淨減值		(28,775)	(18,583)
其他經營成本		(35,801)	(38,386)
經營（虧損）／溢利	6	(17,266)	66,148
融資收入	7	10,227	3,801
銀行貸款利息	7	(4,328)	(2,153)
可換股票據利息	7	(7,713)	(7,400)
租賃負債利息	7	(1,364)	-
除稅前（虧損）／溢利		(20,444)	60,396
稅項	8	843	(12,207)
年度（虧損）／溢利及全面（虧損）／收益總額		(19,601)	48,189

* 僅供識別

綜合全面收益表（續）

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
應佔（虧損）／溢利及全面（虧損）／收益總額：			
權益持有人		(19,504)	48,148
非控股權益		(97)	41
		<u>(19,601)</u>	<u>48,189</u>
		港仙	港仙
每股（虧損）／盈利	10		
基本		(1.080)	2.667
攤薄		(1.080)	2.497
		<u>(1.080)</u>	<u>2.497</u>

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		4,303	6,159
使用權資產		31,462	-
投資物業	11	838,700	855,300
按攤銷成本計量的金融資產		22,993	4,680
遞延稅項資產		6,273	2,452
		<u>903,731</u>	<u>868,591</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	12	107,422	192,389
應收貸款	13	49,010	-
按攤銷成本計量的金融資產		1,599	-
可收回稅項		5,336	6,926
現金及現金等價物		543,759	593,214
		<u>707,126</u>	<u>792,529</u>
總資產		<u><u>1,610,857</u></u>	<u><u>1,661,120</u></u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		162,733	187,291
		<u>1,088,347</u>	<u>1,112,905</u>
非控股權益		<u>7,664</u>	<u>7,761</u>
權益總額		<u><u>1,096,011</u></u>	<u><u>1,120,666</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		2,874	1,551
租賃負債		10,105	-
銀行貸款	14	131,000	131,000
可換股票據	15	189,357	180,411
		<u>333,336</u>	<u>312,962</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	16	143,358	211,274
租賃負債		26,560	-
銀行貸款	14	4,354	5,329
應付稅項		7,238	10,889
		<u>181,510</u>	<u>227,492</u>
總負債		<u>514,846</u>	<u>540,454</u>
權益及負債總額		<u>1,610,857</u>	<u>1,661,120</u>

綜合財務報表附註

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提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務和證券投資。

本經審核綜合全年業績已於二零二零年三月二十六日獲董事會批准。

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」）所頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第 622 章的披露規定編製。此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及可換股票據之負債部分重估值而作出修訂。

(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，而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財務業績並無重大影響。

(c) 重列去年數字

於二零一九年十二月三十一日止年度，本公司董事確認「證券投資」為新經營分部，以評估本集團業績及分配本集團資源（附註 4 (b)）。因此，比較數字已經重列以順應本年度的呈報。

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綜合財務報表的影響。

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」編制。

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

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租賃負債的加權平均遞增借款利率為3.5%。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，但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計量。本集團所確認的使用權資產均與物業租賃有關。

使用承租人的遞增借款利率貼現的經營租約承擔與首次應用香港財務報告準則第16號在綜合資產負債表中確認的總租賃負債之間的差額包括因終止租賃選擇權或責任，或因正進行續租程序採用不同的處理方式。

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。

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	-	35,631	35,631
非流動負債			
租賃負債	-	16,087	16,087
流動負債			
租賃負債	-	24,598	24,598
權益			
保留盈利	722,831	(5,054)	717,777

(ii) 對分部資料披露的影響

於二零一九年十二月三十一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：

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更 (續)

(ii) 對分部資料披露的影響 (續)

	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
商業物業	10,398	12,186
工業物業	5,462	6,638
商舖	15,602	17,841
	<hr/>	<hr/>
	31,462	36,665
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(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「評估定論有關安排是否包含租約」。

4 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
在香港財務報告準則第15號的範圍內 與客戶簽訂合同的收入		
代理費用	416,255	614,252
	<hr/>	<hr/>
來自其他來源的收入		
租金收入	22,071	14,528
借貸業務利息收入	3,084	-
證券投資利息收入	716	52
	<hr/>	<hr/>
	25,871	14,580
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
總收益	442,126	628,832
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4 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、物業投資及借貸業務。隨著本集團的不斷發展，「證券投資」獨立呈列為新的經營分部。前期分部資料已經重列以順應本年度的呈報。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	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	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	201,034	92,168	138,354	22,071	3,084	716	457,427
分部間收益	(3,626)	(5,583)	(6,092)	-	-	-	(15,301)
來自外部客戶收益	197,408	86,585	132,262	22,071	3,084	716	442,126
收益確認時間							
- 在某個時間點	197,408	86,585	132,262	-	-	-	416,255
租金收入	-	-	-	22,071	-	-	22,071
利息收入	-	-	-	-	3,084	716	3,800
	197,408	86,585	132,262	22,071	3,084	716	442,126
分部業績	7,874	11,942	(8,293)	(3,151)	2,612	716	11,700
投資物業之 公平值減值	-	-	-	(16,600)	-	-	(16,600)
使用權資產攤銷 (租賃)	(14,891)	(7,220)	(12,626)	-	-	-	(34,737)
物業及設備折舊	(148)	(491)	(2,484)	(46)	(1)	-	(3,170)
金融資產淨減值	(16,246)	(890)	(11,639)	-	-	-	(28,775)
增添至非流動資產	63	162	766	150	17	-	1,158

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 (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	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	245,386	185,358	205,669	14,528	52	650,993
分部間收益	(6,040)	(12,626)	(3,495)	-	-	(22,161)
來自外部客戶收益	<u>239,346</u>	<u>172,732</u>	<u>202,174</u>	<u>14,528</u>	<u>52</u>	<u>628,832</u>
收益確認時間						
- 在某個時間點	239,346	172,732	202,174	-	-	614,252
租金收入	-	-	-	14,528	-	14,528
利息收入	-	-	-	-	52	52
	<u>239,346</u>	<u>172,732</u>	<u>202,174</u>	<u>14,528</u>	<u>52</u>	<u>628,832</u>
分部業績	<u>37,368</u>	<u>21,600</u>	<u>34,461</u>	<u>5,170</u>	<u>52</u>	<u>98,651</u>
投資物業之 公平值減值	-	-	-	(4,779)	-	(4,779)
物業及設備折舊	(207)	(919)	(1,974)	(7)	-	(3,107)
金融資產淨減值	(4,657)	(2,692)	(11,234)	-	-	(18,583)
增添至非流動資產	<u>222</u>	<u>514</u>	<u>4,840</u>	<u>372,543</u>	<u>-</u>	<u>378,119</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。可換股票據之公平值虧損、企業開支、融資收入、銀行貸款利息、可換股票據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。

4 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
呈報分部之分部業績	11,700	98,651
可換股票據之公平值虧損	(1,233)	(389)
企業開支	(29,097)	(32,114)
融資收入	10,227	3,801
銀行貸款利息	(4,328)	(2,153)
可換股票據利息	(7,713)	(7,400)
	<u> </u>	<u> </u>
綜合全面收益表之除稅前（虧損）/溢利	<u>(20,444)</u>	<u>60,396</u>

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：

於二零一九年十二月三十一日

	物業代理業務			物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元				
分部資產	62,619	28,364	49,887	840,821	49,169	24,592	1,055,452
分部負債	71,238	40,144	42,653	151,896	321	-	306,252

於二零一八年十二月三十一日(經重列)

	物業代理業務			物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元			
分部資產	71,782	64,894	61,479	857,234	4,680	1,060,069
分部負債	64,593	84,955	44,956	152,610	-	347,114

4 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
分部資產	1,055,452	1,060,069
企業資產	549,132	598,599
遞延稅項資產	6,273	2,452
綜合資產負債表之總資產	<u>1,610,857</u>	<u>1,661,120</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部負債	306,252	347,114
企業負債	205,720	191,789
遞延稅項負債	2,874	1,551
綜合資產負債表之總負債	<u>514,846</u>	<u>540,454</u>

5 其他虧損，淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業之公平值減值（附註11）	(16,600)	(4,779)
可換股票據之公平值虧損（附註15）	(1,233)	(389)
其他	69	6
	<u>(17,764)</u>	<u>(5,162)</u>

6 經營（虧損）／溢利

經營（虧損）／溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	3,843	3,416
核數師酬金		
— 審核服務	1,257	1,373
— 中期業績審閱	343	343
	<u>1,600</u>	<u>1,716</u>

7 融資收入及成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
融資收入		
銀行利息收入	10,227	3,801
	<u>10,227</u>	<u>3,801</u>
融資成本		
銀行貸款利息	(4,328)	(2,153)
可換股票據利息（附註 15）	(7,713)	(7,400)
租賃負債利息	(1,364)	-
	<u>(13,405)</u>	<u>(9,553)</u>
	<u>(3,178)</u>	<u>(5,752)</u>

8 稅項

	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	1,622	10,477
過往年度撥備不足	33	-
遞延稅項	(2,498)	1,730
	<u>(843)</u>	<u>12,207</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零一八年：16.5%）作出撥備。

9 股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一八年：無）。

10 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
權益持有人應佔（虧損）／溢利	(19,504)	48,148
可換股票據之影響	-	7,789
	<u>(19,504)</u>	<u>55,937</u>
計算每股攤薄（虧損）／盈利之（虧損）／溢利	<u>(19,504)</u>	<u>55,937</u>
計算每股基本盈利之股份加權平均數目（千股）	1,805,283	1,805,283
轉換可換股票據之影響（千股）	-	434,783
	<u>1,805,283</u>	<u>2,240,066</u>
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	<u>(1.080)</u>	<u>2.667</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	<u>(1.080)</u>	<u>2.497</u>

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

10 每股（虧損）／盈利（續）

每股攤薄（虧損）／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目計算。可換股票據假設已轉換為普通股，而業績亦作出調整以抵銷相關費用。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於行使可轉換票據具反攤薄影響，故未有調整本公司權益持有人應佔虧損。由於行使可轉換票據及行使購股權具反攤薄影響，故未有調整股份加權平均數目。

計算截至二零一八年十二月三十一日止期間之每股攤薄盈利時，由於行使購股權具反攤薄影響，故並無假設購股權獲行使。

11 投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年初賬面淨值	855,300	487,600
添置	-	372,479
於綜合全面收益表確認之公平值變動（附註 5）	(16,600)	(4,779)
年末賬面淨值	<u>838,700</u>	<u>855,300</u>

港幣 288,100,000 元之投資物業(二零一八年：港幣 288,100,000 元)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品（附註 14）。

12 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期（未逾期）	72,064	135,398
逾期少於30日	9,962	13,146
逾期31至60日	1,765	5,700
逾期61至90日	1,994	8,989
逾期超過 90 日	1,461	5,830
	<u>87,246</u>	<u>169,063</u>

13 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期	<u>49,010</u>	<u>-</u>

14 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款		
- 一年內償還	1,016	988
- 一年後但兩年內償還	1,312	1,016
- 兩年後但五年內償還	2,026	3,231
- 五年後償還	-	94
	<u>4,354</u>	<u>5,329</u>
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	131,000
	<u>135,354</u>	<u>136,329</u>

其中銀行貸款港幣 4,354,000 元（二零一八年：港幣 5,329,000 元）包含按要求償還條款而被分類為流動負債。此銀行貸款在上述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。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

銀行貸款以本集團所持之投資物業港幣 288,100,000 元（二零一八年：港幣 288,100,000 元）（附註 11）及本公司作出之公司擔保作抵押。

銀行貸款之實際利率為 2.30% 至 4.15%（二零一八年：2.42% 至 2.84%）。銀行貸款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款	<u>135,354</u>	<u>136,329</u>	<u>135,354</u>	<u>136,329</u>

公平值按以借款利率 2.30% 至 4.15%（二零一八年：2.42% 至 2.84%）貼現之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>

15 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，作為收購一間附屬公司代價之一部份。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按初始轉換價港幣 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之每股面值港幣 0.10 元（股份合併後）之全額支付普通股。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。

15 可換股票據（續）

於綜合資產負債表確認之可換股票據負債部分之變動載列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於年初	180,411	172,622
利息開支（附註7）	7,713	7,400
公平值虧損（附註5）	1,233	389
於年末	<u>189,357</u>	<u>180,411</u>

16 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 21,817,000 元（二零一八年：港幣 21,020,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈，截至二零一九年十二月三十一日止的年度內，集團錄得收益港幣 442,126,000 元（二零一八年：港幣 628,832,000 元），權益持有人應佔虧損港幣 19,504,000 元（二零一八年：權益持有人應佔溢利港幣 48,148,000 元）。

期內，全球經濟依然存在諸多不明朗因素，中美貿易談判一波三折，英國脫歐進程緩慢，加上本港社會風波引致經濟氣氛受挫，導致集團全年錄得虧損。期內，集團錄得虧損主要由於（1）二零一九年香港非住宅物業之成交金額及量較二零一八年大幅下降；及（2）物業市場價格下跌導致重估集團於二零一九年十二月三十一日所持有之投資物業的公允值時錄得減值。

非住宅物業市場氣氛持續低迷

二零一九年全年，受全球經濟欠佳、社會氛圍緊張及市場前景嚴峻等因素綜合影響，非住宅物業市場整體表現疲軟。住宅物業市場因政府推出多項措施在上半年略有好轉，惟非住宅物業市場未見復甦。根據土地註冊處資料顯示，二零一九年上半年非住宅物業註冊金額對比二零一八年下半年下跌 23.2%，下半年更進一步錄得 12.8% 的跌幅，市況之惡劣程度可見一斑。

於報告期內，中美貿易爭端持續導致企業信心不足，部分企業縮減開支，調整及推遲擴展計劃，以致寫字樓的市場需求銳減。此外，本港社會風波不斷，一方面零售市道受到嚴重打擊，商舖市場表現備受影響；另一方面持續緊張的社會氣氛，亦導致發展商紛紛推遲新項目的發展。

儘管整體市道疲弱不堪，政府並未提供有力紓緩措施幫助非住宅物業市場走出困境。倘政府相應放寬商業物業的貸款要求，相信年底市場氣氛應有所改善。

龐大客戶基礎 有助促成交投

隨著市場情況持續惡化，物業投資市場活躍度維持較低水平，投資者普遍持觀望態度。二零一九年下半年，憑藉集團龐大的客戶基礎，集團銷售精英積極與持有物業多年的客戶聯絡，盡力促成交易。一般而言，此類客戶於多年前以較低成本購置物業，儘管物業市場疲弱，劈價出售利潤依然可觀。

展望

二零一九年的社會運動導致訪港旅客人數持續下跌，零售業影響至深，以至去年本地零售市場全年錄得 11% 的跌幅。

受新冠肺炎疫情影響，本地消費者續留家中，消費意欲大減，而政府實施強制性隔離措施亦對訪港旅客人數造成實質影響，本地零售業將繼續受創。此外，愈來愈多企業推出在家工作的措施，寫字樓及商舖的需求將有所縮減，而其價值及租金或隨之下調。假如疫情持續甚至有可能影響大灣區的整體發展計劃。

與此同時，中美貿易談判雖已於二零二零年初達成第一階段貿易協議，投資者情緒有所緩和，但隨著往後第二輪談判展開，中美角力或再次出現，或將引發市場憂慮。

危中有機 展望第二季回升

然而，困境中亦蘊藏機遇。香港社會的緊張氣氛自去年十一月區議會選舉結束後已然有所緩和，為市場的復甦建立良好基礎，加上中美簽署第一階段貿易協議後亦相對平靜，市場氣氛應逐步好轉。若新冠肺炎疫情於上半年能夠逐步消退，根據以往經驗，市場將於具長遠日光的投資者伺機入市帶動下重拾正軌，有望交投量實現反彈，及整體物業價格可趨穩定。

此外，雖然本地消費者留家對實體零售造成打擊，卻因此推動了線上購物的發展，商戶對倉庫的需求激增，而樓底較高的工廈相對更具優勢，前景可看高一線。

宏觀而言，香港整體經濟在區內仍佔重要一席，尤其金融市場活動於二零一九年持續動盪的環境下仍有序進行，並成功吸引環球科技業巨頭阿里巴巴到港上市。集團相信阿里巴巴上市將加速中國大陸以至全球的科技公司來港拓展業務步伐，為本港寫字樓的需求從而帶來積極作用。

調整策略促交易 管理層與員工共渡時艱

於惡劣市況中，集團將適時調整營運策略，藉此提升競爭力及業務多元化發展。二零一九年買賣交易活動萎縮，故集團努力開拓租務代理市場，令來自租務成交收入上升。今年集團仍會繼續深化租務代理市場。此外，集團亦會與美聯集團**成員加強合作，擴大生意來源。本集團將繼續深化大額市場，同時亦將投放資源參與市區重建局項目。此外，我們將與長期持貨的業主積極溝通，趁市場低價換入更優質物業，尋求逆市成交機會。同時，集團將繼續為旗下的投資物業尋找合適租戶，提升物業出租率以及租金收入，而集團亦會繼續識別合適債券投資機會，藉此進一步優化收入來源。信貸業務運作良好，但在市場前景不明朗下，集團會緊守貸款批核標準。

在此艱難的時刻，集團主席黃建業先生宣佈自願減月薪四成而執行董事亦自願減薪，為期三個月，而首席管理層則凍薪，以突顯管理層與員工共渡時艱的決心。

* 僅供識別

** Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司*及其附屬公司

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 543,759,000 元（二零一八年：港幣 593,214,000 元），債券投資為港幣 24,592,000 元（二零一八年：港幣 4,680,000 元），而銀行貸款為港幣 135,354,000 元（二零一八年：港幣 136,329,000 元）及無抵押零息可換股票據為港幣 189,357,000 元（二零一八年：港幣 180,411,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款（附註）		
- 一年內償還	1,016	988
- 一年後但兩年內償還	1,312	1,016
- 兩年後但五年內償還	2,026	3,231
- 五年後償還	-	94
	<u>4,354</u>	<u>5,329</u>
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	131,000
	<u>135,354</u>	<u>136,329</u>
可換股票據		
- 一年後但兩年內償還	189,357	-
- 兩年後但五年內償還	-	180,411
	<u>189,357</u>	<u>180,411</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 288,100,000 元（二零一八年：港幣 288,100,000 元）之投資物業作抵押。於二零一九年十二月三十一日，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（二零一八年：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及可換股票據亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 29.6%（二零一八年：28.3%）。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。

本集團之流動資金比率為 3.9（二零一八年：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 -1.8%（二零一八年：4.3%），按本集團年度（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

與整體資金目標及政策一致，本集團就可用現金進行資金管理活動，以產生投資回報以提升本集團的財務狀況。選擇投資的標準將包括（i）所涉及的風險概況而非投機性質；（ii）投資的流動性；（iii）投資的稅後等值收益率；及（iv）禁止結構性產品。根據其流動資金目標，本集團主要投資於具有良好信貸質量的流動工具，產品或股票。固定收益產品的投資採用不同的到期期限，以滿足持續的業務發展需求。於二零一九年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款為港幣 469,981,000 元（二零一八年：港幣 519,571,000 元），債券投資為港幣 24,592,000 元（二零一八年：港幣 4,680,000 元）。

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。

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

於二零一九年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣 160,780,000 元（二零一八年：港幣 160,780,000 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。於二零一九年十二月三十一日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣 135,354,000 元（二零一八年：港幣 136,329,000 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，已於綜合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。

僱員資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用 640 名全職僱員（二零一八年：770 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。

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十二月三十一日止年度的業績（「本年度」）乃根據香港財務報告準則第16號編制，而截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績為根據先前報告的香港會計準則第17號編制。因此，很難比較在不同基礎下準備的財務信息。

因此，本集團提供（僅供參考）於本年度如同根據香港會計準則第17號編制的綜合全面收益表及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，先前於綜合全面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。

綜合全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	已刊發		僅供參考
	根據 香港財務報告準則 第16號 呈報 二零一九 港幣千元	根據 香港會計準則 第17號 呈報 二零一八 港幣千元	根據 香港會計準則 第17號 呈報 二零一九 港幣千元
收益	442,126	628,832	442,126
其他虧損，淨額	(17,764)	(5,162)	(17,764)
員工成本	(228,972)	(295,647)	(228,972)
回贈	(99,093)	(149,681)	(99,093)
廣告及宣傳開支	(10,976)	(15,227)	(10,976)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	-	(36,803)	(35,952)
使用權資產攤銷(租賃)	(34,737)	-	-
物業及設備折舊	(3,274)	(3,195)	(3,274)
金融資產淨減值	(28,775)	(18,583)	(28,775)
其他經營成本	(35,801)	(38,386)	(35,801)
經營（虧損）/溢利	(17,266)	66,148	(18,481)
融資收入	10,227	3,801	10,227
銀行貸款利息	(4,328)	(2,153)	(4,328)
可換股票據利息	(7,713)	(7,400)	(7,713)
租賃負債利息	(1,364)	-	-
除稅前（虧損）/溢利	(20,444)	60,396	(20,295)
稅項	843	(12,207)	843
年度（虧損）/溢利及全面（虧損）/ 收益總額	(19,601)	48,189	(19,452)
應佔（虧損）/溢利及全面（虧損）/收益總額：			
權益持有人	(19,504)	48,148	(19,355)
非控股權益	(97)	41	(97)
	(19,601)	48,189	(19,452)

綜合資產負債表
於二零一九年十二月三十一日

	已刊發		僅供參考
	根據 香港財務報告準則 第16號 呈報 二零一九年 港幣千元	根據 香港會計準則 第17號 呈報 二零一八年 港幣千元	根據 香港會計準則 第17號 呈報 二零一九年 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	31,462	-	-
其他非流動資產	872,269	868,591	872,269
	<u>903,731</u>	<u>868,591</u>	<u>872,269</u>
流動資產	<u>707,126</u>	<u>792,529</u>	<u>707,126</u>
總資產	<u><u>1,610,857</u></u>	<u><u>1,661,120</u></u>	<u><u>1,579,395</u></u>
權益持有人			
股本及股份溢價	925,614	925,614	925,614
儲備	162,733	187,291	167,936
	<u>1,088,347</u>	<u>1,112,905</u>	<u>1,093,550</u>
非控股權益	7,664	7,761	7,664
權益總額	<u><u>1,096,011</u></u>	<u><u>1,120,666</u></u>	<u><u>1,101,214</u></u>
非流動負債			
租賃負債	10,105	-	-
其他非流動負債	323,231	312,962	323,231
	<u>333,336</u>	<u>312,962</u>	<u>323,231</u>
流動負債			
租賃負債	26,560	-	-
其他流動負債	154,950	227,492	154,950
	<u>181,510</u>	<u>227,492</u>	<u>154,950</u>
總負債	<u><u>514,846</u></u>	<u><u>540,454</u></u>	<u><u>478,181</u></u>
權益及負債總額	<u><u>1,610,857</u></u>	<u><u>1,661,120</u></u>	<u><u>1,579,395</u></u>

末期股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一八年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一九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二零一九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二零一九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二零一九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，本集團截至二零一九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綜合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。

刊發二零一九年全年業績公告及年報

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）。二零一九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

本人藉此機會向一直支持我們的股東及客戶表達衷心感謝，同時亦十分感謝管理層及員工於報告期內付出和所作貢獻。

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，二零二零年三月二十六日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及黃漢成先生；一名非執行董事曾令嘉先生（黃惠昌先生為其替代董事）；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