

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。



## 截至二零二零年六月三十日止六個月 中期業績公告

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」）截至二零二零年六月三十日止六個月（「中期期間」）之未經審核綜合中期業績，連同比較數字如下：

### 簡明綜合全面收益表（未經審核）

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
收益	3	141,384	317,113
其他收入/(虧損)，淨額	4	2,523	(968)
員工成本		(93,029)	(154,374)
回贈		(19,090)	(93,553)
廣告及宣傳開支		(3,989)	(5,935)
使用權資產攤銷 (租賃)		(16,578)	(16,914)
物業及設備折舊		(1,461)	(1,861)
金融資產淨減值		(2,965)	(478)
其他經營成本		(15,754)	(16,899)
經營(虧損)/溢利	5	(8,959)	26,131
融資收入		5,015	4,932
銀行貸款利息		(2,212)	(2,013)
租賃負債利息		(449)	(713)
可換股票據利息		(3,958)	(3,785)
除稅前(虧損)/溢利		(10,563)	24,552
稅項	6	2,702	(3,549)
期內(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額		(7,861)	21,003

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 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		(7,784)	20,967
非控股權益		(77)	36
		<u>(7,861)</u>	<u>21,003</u>
每股(虧損)/盈利	7	港仙	港仙
基本		(0.431)	1.161
攤薄		(0.431)	1.149
		<u>(0.431)</u>	<u>1.149</u>

# 簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零二零年六月三十日

於二零二零年 於二零一九年  
六月三十日 十二月三十一日  
港幣千元 港幣千元

附註

## 資產

### 非流動資產

物業及設備		3,205	4,303
使用權資產		24,783	31,462
投資物業		838,700	838,700
按攤銷成本計量的金融資產		18,955	22,993
遞延稅項資產		11,627	6,273
		<u>897,270</u>	<u>903,731</u>

### 流動資產

應收賬款及其他應收款	9	118,871	107,422
應收貸款	10	63,510	49,010
按攤銷成本計量的金融資產		5,500	1,599
可收回稅項		6,105	5,336
現金及現金等價物		510,128	543,759
		<u>704,114</u>	<u>707,126</u>

## 總資產

1,601,384 1,610,857

## 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		154,949	162,733

1,080,563 1,088,347

### 非控股權益

7,587 7,664

## 權益總額

1,088,150 1,096,011

## 簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>4,934</b>	2,874
租賃負債		<b>5,204</b>	10,105
銀行貸款	11	<b>131,000</b>	131,000
可換股票據	12	-	189,357
		<u><b>141,138</b></u>	<u>333,336</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	13	<b>145,383</b>	143,358
應付非控股權益款項	14	<b>210</b>	-
租賃負債		<b>23,658</b>	26,560
銀行貸款	11	<b>3,854</b>	4,354
可換股票據	12	<b>195,453</b>	-
應付稅項		<b>3,538</b>	7,238
		<u><b>372,096</b></u>	<u>181,510</u>
<b>總負債</b>		<u><b>513,234</b></u>	<u>514,846</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>1,601,384</b></u>	<u>1,610,857</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 一般資料

本公司為一間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、物業投資、借貸業務和證券投資。

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二零二零年八月二十七日獲董事會批准。

### 2 編製基準

截至二零二零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，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（「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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所用者一致，惟採用跟本集團營運相關並於二零二零年一月一日的財政年度首次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及以下有關政府補助之政策除外。

#### **政府補助**

政府補助於能夠合理確定可收取以及本集團可達成所有附帶條件時按其公平值予以確認。若政府補助之相關成本屬遞延性，該補助將與擬補償之成本進行匹配之期間內在損益中確認為收入。

## 2 編製基準 (續)

### (a) 於二零二零年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修定準則、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及詮釋，並預期採納該等新訂或經修訂準則及詮釋對本集團之未經審核中期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(「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。隨著本集團的不斷發展和業務的多元化，管理層於本期間將一些費用和負債重新分配以作評估(附註 3(b))。因此，比較數字已經重列以順應本期間的呈報。

## 3 收益及分部資料

### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
<i>香港財務報告準則第15號範圍內與客戶簽訂合同的收入</i>		
代理費用	129,098	304,868
	-----	-----
<i>來自其他來源的收入</i>		
租金收入	9,195	11,214
借貸業務利息收入	2,413	885
證券投資利息收入	678	146
	-----	-----
	12,286	12,245
	-----	-----
	141,384	317,113
	=====	=====

### 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、借貸業務及證券投資。

	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				
分部收益	57,974	28,655	49,183	9,195	2,413	678	148,098
分部間收益	(2,877)	(1,203)	(2,634)	-	-	-	(6,714)
來自外部客戶收益	<u>55,097</u>	<u>27,452</u>	<u>46,549</u>	<u>9,195</u>	<u>2,413</u>	<u>678</u>	<u>141,384</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	55,097	27,452	46,549	-	-	-	129,098
租金收入	-	-	-	9,195	-	-	9,195
利息收入	-	-	-	-	2,413	678	3,091
	<u>55,097</u>	<u>27,452</u>	<u>46,549</u>	<u>9,195</u>	<u>2,413</u>	<u>678</u>	<u>141,384</u>
分部業績	<u>(1,703)</u>	<u>(448)</u>	<u>(13,687)</u>	<u>6,292</u>	<u>1,330</u>	<u>678</u>	<u>(7,538)</u>
使用權資產攤銷 (租賃)	(7,130)	(3,472)	(5,976)	-	-	-	(16,578)
物業及設備折舊	(60)	(148)	(1,220)	(30)	(3)	-	(1,461)
金融資產淨減值撥 回/(減值)	537	194	(3,696)	-	-	-	(2,965)
增添至非流動資產	<u>8</u>	<u>69</u>	<u>26</u>	<u>30</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>134</u>

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月 (經重列)

	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				
分部收益	162,880	58,897	91,564	11,214	885	146	325,586
分部間收益	(2,485)	(3,084)	(2,904)	-	-	-	(8,473)
來自外部客戶收益	<u>160,395</u>	<u>55,813</u>	<u>88,660</u>	<u>11,214</u>	<u>885</u>	<u>146</u>	<u>317,113</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	160,395	55,813	88,660	-	-	-	304,868
租金收入	-	-	-	11,214	-	-	11,214
利息收入	-	-	-	-	885	146	1,031
	<u>160,395</u>	<u>55,813</u>	<u>88,660</u>	<u>11,214</u>	<u>885</u>	<u>146</u>	<u>317,113</u>
分部業績	<u>18,279</u>	<u>8,597</u>	<u>(6,438)</u>	<u>8,471</u>	<u>619</u>	<u>146</u>	<u>29,674</u>
使用權資產攤銷 (租賃)	(6,196)	(3,685)	(7,033)	-	-	-	(16,914)
物業及設備折舊	(92)	(333)	(1,325)	(111)	-	-	(1,861)
金融資產淨減值撥 回/(減值)	103	1,095	(1,676)	-	-	-	(478)
增添至非流動資產	<u>38</u>	<u>21</u>	<u>634</u>	<u>123</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>816</u>



### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

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。政府補助、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簡明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簡明綜合全面收益表的收益相同。

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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
呈報分部之分部業績	(7,538)	29,674
政府補助	4,609	-
可換股票據之公平值虧損	(2,138)	(982)
企業開支	(4,341)	(3,274)
融資收入	5,015	4,932
銀行貸款利息	(2,212)	(2,013)
可換股票據利息	(3,958)	(3,785)
簡明綜合全面收益表之除稅前(虧損)/溢利	<u>(10,563)</u>	<u>24,552</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之分析：

	於二零二零年六月三十日						合計 港幣千元
	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	
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	<u>69,938</u>	<u>27,444</u>	<u>45,717</u>	<u>842,249</u>	<u>63,850</u>	<u>24,455</u>	<u>1,073,653</u>
分部負債	<u>66,350</u>	<u>30,146</u>	<u>42,383</u>	<u>17,355</u>	<u>590</u>	-	<u>156,824</u>

### 3 收益及分部資料 (續)

#### (b) 分部資料 (續)

	於二零一九年十二月三十一日(經重列)						合計 港幣千元
	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	
	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	20,896	321	-	175,252

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,073,653	1,055,452
企業資產	516,104	549,132
遞延稅項資產	11,627	6,273
簡明綜合資產負債表之總資產	1,601,384	1,610,857

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
分部負債	156,824	175,252
企業負債	351,476	336,720
遞延稅項負債	4,934	2,874
簡明綜合資產負債表之總負債	513,234	514,846

### 4 其他收入/(虧損), 淨額

	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
可換股票據之公平值虧損	(2,138)	(982)
政府補助	4,609	-
其他	52	14
	2,523	(968)

## 5 經營（虧損）/溢利

經營（虧損）/溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
投資物業產生之直接經營開支：		
-產生租金收入#	1,597	1,922
-並無產生租金收入#	202	-
辦公室及分行經營費用（備註）	5,677	6,578
租賃物業的地租及差餉，及大廈管理費	2,767	3,614
核數師的酬金		
-審核服務	629	629
-中期業績審閱	343	343
	<u>11,215</u>	<u>13,486</u>

#港幣 549,000 元之直接經營開支（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣 728,000 元）已計入其他經營成本。

備註：辦公室及分行的經營費用，包括水電費、通訊費、印刷和文具、運輸以及維修和保養費用。

## 6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
即期		
香港利得稅	592	3,387
遞延稅項	(3,294)	162
	<u>(2,702)</u>	<u>3,549</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零一九年六月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。

## 7 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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(7,784)	20,967
可換股票據之影響	-	4,767
計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	<u>(7,784)</u>	<u>25,734</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
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	<u>1,805,283</u>	<u>2,240,066</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(0.431)	1.161
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(0.431)</u>	<u>1.149</u>

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

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。

截至二零二零年六月三十日止期間，由於行使可換股票據具反攤薄影響，故未有調整本公司權益持有人應佔虧損及股份加權平均數目。

截至二零一九年六月三十日止期間的每股攤薄盈利未有假設行使購股權，因為行使購股權會產生反攤薄影響。

## 8 中期股息

董事會不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

## 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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	84,768	72,064
逾期少於30日	8,111	9,962
逾期31至60日	2,947	1,765
逾期61至90日	1,387	1,994
逾期超過90日	964	1,461
	<u>98,177</u>	<u>87,246</u>

## 10 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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	<u>63,510</u>	<u>49,010</u>

## 11 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 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	1,046	1,016
- 一年後但兩年內償還	1,069	1,312
- 兩年後但五年內償還	1,739	2,026
	<u>3,854</u>	<u>4,354</u>
抵押銀行貸款		
- 兩年後但五年內償還	131,000	-
- 五年後償還	-	131,000
	<u>134,854</u>	<u>135,354</u>

## 11 銀行貸款（續）

其中銀行貸款港幣 3,854,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 4,354,000 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。

銀行貸款以本集團所持有之投資物業港幣 288,100,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港  
幣 288,100,000 元）及本公司所作出之公司擔保作抵押。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

## 12 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予黃建業先生，其為本公司董事及本公司董事黃靜怡女士的父親，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。

於簡明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：

	二零二零年 港幣千元
於一月一日	189,357
利息開支	3,958
公平值虧損	2,138
	<hr/>
於六月三十日	195,453
	<hr/> <hr/>

## 13 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。有關結餘包括須於期間結束後 30 日內支付之  
應付佣金及回贈港幣 11,539,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 21,817,000 元），而  
餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

## 14 應付非控股權益款項

該款項為無抵押，免息及按要求償還。

## 有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報之附加財務資料

除二零一九年年報中所披露的資料外，董事會藉此提供有關本集團二零一九年年報第 95 頁所披露的附註 11 經營（虧損）/溢利的進一步資料以及其二零一八年年度比較數字。

### 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
由產生租金收入的投資物業產生之直接經營開支#	3,843	3,416
辦公室及分行經營費用（備註）	12,947	13,136
租賃物業的地租及差餉，及大廈管理費	6,532	5,778
保險費用	2,212	1,854
銀行收費	1,058	1,243
核數師的酬金		
- 審核服務	1,257	1,373
- 中期業績審閱	343	343

#港幣1,521,000 元之直接經營開支（二零一八年：港幣1,217,000 元）已計入其他營運成本。

備註：辦公室及分行經營費用，包括水電費，通訊費，印刷和文具，運輸以及維修和保養費用。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司\*及其附屬公司宣佈，截至二零二零年六月三十日止六個月，集團錄得收益港幣 141,384,000 元（截至二零一九年六月三十日止六個月：收益港幣 317,113,000 元）。權益持有人應佔虧損港幣 7,784,000 元（截至二零一九年六月三十日止六個月：權益持有人應佔溢利港幣 20,967,000 元）。

期內業績錄得淨虧損主要由於受到前所未有的新型冠狀病毒疫情及其相應的防禦措施而造成不利市場的情況，而導致香港非住宅物業於二零二零年首六個月之成交金額及成交量，對比二零一九年同期均錄得顯著跌幅。

### 多重因素導致市場表現疲軟

期內，本地社會矛盾持續升溫、中美關係突趨惡化、加上疫情爆發令非住宅物業市場受到重挫。過往非住宅物業市場的三個板塊週期不盡相同，可以互相補足，但近年受整體經濟環境影響，表現趨於同步。根據我們的資料顯示，二零二零年上半年非住宅物業錄得 3,554 宗註冊，較去年下半年的 4,374 宗減少約 18.7%；涉及註冊金額約港幣 245.12 億元，較去年下半年約港幣 603.55 億元減少約 59.4%。

疫情期間，香港政府實施嚴格入境管制措施，外來遊客大幅下降，今年上半年訪港旅客人數較去年同期大跌近 90%。市民亦因疫情減少外出消費，零售市況更見慘淡。根據政府統計處公佈，今年上半年的零售業總銷貨價值的臨時估計按年下跌 33.3%，零售舖位市場表現備受影響。根據我們的資料顯示，於二零一五年至二零一九年五年間，舖位的註冊量平均每月約有 133 宗，而二零二零年上半年的平均每月註冊量則低於 100 宗。此外，嚴峻的經濟前景亦阻礙企業的擴張計劃，以致寫字樓的市場需求銳減。於二零二零年上半年，寫字樓的註冊量相對去年同期急跌 58%。

工廈方面，二零二零年上半年的註冊量相對去年同期錄得 57% 的跌幅。工廈物業的主要買家多為於中國設廠的廠家，他們既是工廈的用家，同時亦是工廈的投資者。惟廠家生意受中國內地於年初實施的封鎖措施及美國徵收貿易關稅等影響嚴重，令工廈物業市場受到嚴重打擊。

### 積極優化成本結構

在市況欠佳的情況下，集團根據具體情況及時調整營運策略，在優化成本結構方面精益求精。集團已採取多項成本控制措施，包括削減廣告開支，以應對目前面臨的挑戰。

\* 僅供識別



## 展望

### 疫情令經濟前景未明

儘管中美已簽署第一階段貿易協議，惟疫情的到來使中美關係變得難以預測，預計未來雙方衝突可能持續存在，令經濟前景不明。此外，疫情下，在家工作模式得到廣泛推廣，辦公空間的需求顯著下降，或會對寫字樓物業市場造成衝擊。同時，居家防疫措施鼓勵市民留在家中，從而帶動網上購物，消費模式或會因此而改變，如在疫情退卻後市民仍偏好方便快捷的網購，可能會為零售舖位市場帶來壓力。

### 危中有機 有望反彈

疫情的蔓延引發全球金融市場震盪，多國央行採取寬鬆的貨幣政策以刺激經濟。在低利率環境下，相信可重振投資者的意欲，為市場帶來支持。而隨著中國疫情大致受控，國內消費及投資氛圍逐步恢復正常。香港與內地一衣帶水，相信內地的經濟復甦有助穩定本港經濟。

去年阿里巴巴於香港上市後，引起不少國內科技巨擘來港上市的意欲，料對鞏固香港國際金融中心的地位起積極作用，從而帶動本港寫字樓的租賃及交投。

根據以往經驗，具實力的投資者會以「睇長線」心態入市，若新冠肺炎疫情及整體經濟漸趨平穩，交投量有望反彈，香港樓市可望回暖。事實上，近日已有實力舖位投資者有感樓價及租金已跌近谷底，已開始部署入市撈底。而香港金融管理局放寬按揭成數更有望成為非住宅物業市場買賣成交活動轉活的催化劑。

### 多元策略帶來回報

集團一直採取多元化發展策略，不斷提升業務競爭力。二零二零年上半年，集團的多元化策略取得回報，在經濟不景氣的情況下，集團旗下的借貸業務仍錄得利潤。

儘管集團旗下的投資物業出租率及租金收入有所下降，但仍錄得利潤，對集團收益產生正面貢獻。惟若疫情持續，租賃市場則難以回暖。不論市況如何發展，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。

此外，集團與時俱進，不斷探索新的營銷策略。有鑒於社交活動的減少，集團積極製作物業短片並通過電子平台進行宣傳，從而促進銷售。集團同時加強聘請及培訓年輕的銷售代理，為銷售團隊增加活力，以滿足客戶多變的需求。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 510,128,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 543,759,000 元），債券投資為港幣 24,455,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 24,592,000 元），而銀行貸款為港幣 134,854,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 135,354,000 元）及無抵押零息可換股票據為港幣 195,453,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 189,357,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 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	1,046	1,016
- 一年後但兩年內償還	1,069	1,312
- 兩年後但五年內償還	1,739	2,026
	<u>3,854</u>	<u>4,354</u>
抵押銀行貸款		
- 兩年後但五年內償還	131,000	-
- 五年後償還	-	131,000
	<u>134,854</u>	<u>135,354</u>
可換股票據		
- 一年內償還	195,453	-
- 一年後但兩年內償還	-	189,357
	<u>195,453</u>	<u>189,357</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（於二零一九年十二月三十一日：港幣 288,100,000 元）之投資物業作抵押。於二零二零年六月三十日，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（於二零一九年十二月三十一日：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。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率為 30.4%（於二零一九年十二月三十一日：29.6%）。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 1.9（於二零一九年十二月三十一日：3.9），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。流動比率下降主要因為可換股票據將於二零二一年三月到期，所以從於二零一九年十二月三十一日的非流動負債重新分類至於二零二零年六月三十日的流動負債。本集團之股本回報率為 -0.7%（截至二零一九年六月三十日止六個月：1.8%），按本集團期間（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；(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。於二零二零年六月三十日，本集團的短期銀行存款為港幣 431,855,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 469,981,000 元），債券投資為港幣 24,455,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 24,592,000 元）。

董事認為本集團之財務資源足以應付其資本承擔，贖回到期之可換股票據及持續營運資金所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

### **或然負債**

於二零二零年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣 160,780,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 160,780,000 元），作為若干附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零二零年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣 134,854,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 135,354,000 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**

於二零二零年六月三十日，本集團聘用614名全職僱員（於二零一九年十二月三十一日：640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。

### **中期股息**

董事會不宣派中期期間之中期股息（二零一九年：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中期期間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。

## 刊發二零二零年中期業績公告及中期業績報告

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.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk)）。本公司之二零二零年中期業績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

本人藉此機會向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期內所付出的努力。

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，二零二零年八月二十七日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及黃漢成先生；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