

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。



截至二零二一年十二月三十一日止年度 全年業績公告

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」）截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3(a)	541,319	342,677
其他（虧損）／收入，淨額	4	(1,797)	1,183
員工成本		(307,853)	(194,298)
回贈		(73,692)	(62,124)
廣告及宣傳開支		(8,430)	(7,961)
使用權資產攤銷（租賃）		(26,347)	(31,317)
物業及設備折舊		(1,738)	(2,613)
金融資產淨減值		(7,321)	(14,774)
其他經營成本	5	(46,349)	(34,399)
經營溢利／（虧損）		67,792	(3,626)
銀行利息收入	6	249	6,049
銀行貸款利息	6	(3,129)	(3,168)
可換股票據利息	6	(1,829)	(8,041)
租賃負債利息	6	(476)	(763)
除稅前溢利／（虧損）		62,607	(9,549)
稅項	7	(12,723)	1,518
年度溢利／（虧損）及全面收益／（虧損）總額		49,884	(8,031)

綜合全面收益表（續）

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應佔溢利／（虧損）及全面收益／（虧損）總額：			
權益持有人		49,839	(7,275)
非控股權益		45	(756)
		<u>49,884</u>	<u>(8,031)</u>
每股盈利／（虧損）	9	港仙	港仙
基本		2.761	(0.403)
攤薄		2.690	(0.403)

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		3,626	2,570
使用權資產		26,361	20,168
投資物業	10	974,200	813,600
按金		28,401	-
應收貸款	11	10,000	-
按攤銷成本計量的其他金融資產		4,036	27,796
遞延稅項資產		6,349	10,755
		<u>1,052,973</u>	<u>874,889</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	12	142,271	116,617
應收貸款	11	307,721	114,340
按攤銷成本計量的其他金融資產		2,337	17,235
可收回稅項		2,146	6,386
現金及現金等價物		285,825	478,319
		<u>740,300</u>	<u>732,897</u>
總資產		<u>1,793,273</u>	<u>1,607,786</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		205,297	155,458
		<u>1,130,911</u>	<u>1,081,072</u>
非控股權益		<u>6,953</u>	<u>6,908</u>
權益總額		<u>1,137,864</u>	<u>1,087,980</u>

綜合資產負債表（續）

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		6,445	4,531
租賃負債		11,213	4,456
銀行貸款	13	367,728	131,000
		<u>385,386</u>	<u>139,987</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	186,740	155,512
應付非控股權益款項	15	420	420
租賃負債		20,736	18,236
銀行貸款	13	54,246	3,332
應付稅項		7,881	3,631
可換股票據	16	-	198,688
		<u>270,023</u>	<u>379,819</u>
總負債		<u>655,409</u>	<u>519,806</u>
權益及負債總額		<u>1,793,273</u>	<u>1,607,786</u>

綜合財務報表附註

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，本經審核綜合全年業績以港幣列值。

本經審核綜合全年業績已於二零二二年三月二十九日獲董事會批准。

於年內完成之重大事項及交易

於年內，本集團完成收購總額為港幣 163,291,000 元（包括交易成本）之投資物業。

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所頒佈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) 於二零二一年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、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、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業績或財務狀況並無重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
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	498,568	318,058
來自其他來源的收入		
租金收入	21,157	17,156
借貸業務利息收入	19,706	5,784
證券投資利息收入	1,888	1,679
	42,751	24,619
總收益	541,319	342,677

(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。

3 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	截至二零二一年十二月三十一日止年度						合計 港幣千元
	物業代理業務		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	
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元					
分部收益	162,860	152,729	204,636	21,157	19,706	1,888	562,976
分部間收益	(6,141)	(7,456)	(8,060)	-	-	-	(21,657)
來自外部客戶收益	<u>156,719</u>	<u>145,273</u>	<u>196,576</u>	<u>21,157</u>	<u>19,706</u>	<u>1,888</u>	<u>541,319</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	156,719	145,273	196,576	-	-	-	498,568
租金收入	-	-	-	21,157	-	-	21,157
利息收入	-	-	-	-	19,706	1,888	21,594
	<u>156,719</u>	<u>145,273</u>	<u>196,576</u>	<u>21,157</u>	<u>19,706</u>	<u>1,888</u>	<u>541,319</u>
分部業績	<u>27,904</u>	<u>14,575</u>	<u>39,014</u>	<u>11,140</u>	<u>13,475</u>	<u>1,782</u>	<u>107,890</u>
投資物業之 公平值虧損	-	-	-	(2,691)	-	-	(2,691)
使用權資產攤銷 (租賃)	(10,274)	(6,650)	(9,423)	-	-	-	(26,347)
物業及設備折舊	(112)	(608)	(767)	(65)	(6)	-	(1,558)
金融資產淨減值撥 回/(減值)	220	(3,572)	(3,969)	-	-	-	(7,321)
增添至非流動資產	<u>115</u>	<u>1,746</u>	<u>201</u>	<u>191,737</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>193,802</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)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						合計 港幣千元
	物業代理業務		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	
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元					
分部收益	126,366	74,907	130,570	17,156	5,784	1,679	356,462
分部間收益	(5,392)	(4,060)	(4,333)	-	-	-	(13,785)
來自外部客戶收益	<u>120,974</u>	<u>70,847</u>	<u>126,237</u>	<u>17,156</u>	<u>5,784</u>	<u>1,679</u>	<u>342,677</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	120,974	70,847	126,237	-	-	-	318,058
租金收入	-	-	-	17,156	-	-	17,156
利息收入	-	-	-	-	5,784	1,679	7,463
	<u>120,974</u>	<u>70,847</u>	<u>126,237</u>	<u>17,156</u>	<u>5,784</u>	<u>1,679</u>	<u>342,677</u>
分部業績	<u>(4,026)</u>	<u>8,172</u>	<u>5,410</u>	<u>(14,696)</u>	<u>2,289</u>	<u>1,564</u>	<u>(1,287)</u>
投資物業之 公平值虧損	-	-	-	(25,100)	-	-	(25,100)
使用權資產攤銷 (租賃)	(13,623)	(6,734)	(10,960)	-	-	-	(31,317)
物業及設備折舊	(106)	(295)	(1,813)	(60)	(1)	-	(2,275)
金融資產淨減值	(1,801)	(895)	(12,078)	-	-	-	(14,774)
增添至非流動資產	<u>14</u>	<u>507</u>	<u>66</u>	<u>30</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>618</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收益／(虧損)、政府補助、企業開支、銀行利息收入、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。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	107,890	(1,287)
可換股票據之公平值收益／（虧損）	517	(1,290)
政府補助	-	27,515
企業開支	(41,091)	(29,327)
銀行利息收入	249	6,049
銀行貸款利息	(3,129)	(3,168)
可換股票據利息	(1,829)	(8,041)
	<u>62,607</u>	<u>(9,549)</u>
綜合全面收益表之除稅前溢利／（虧損）	<u>62,607</u>	<u>(9,549)</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：

	於二零二一年十二月三十一日						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	37,334	73,504	52,708	1,007,091	317,874	6,373	1,494,884
分部負債	38,309	80,696	60,329	19,855	3,824	259	203,272

	於二零二零年十二月三十一日						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	56,748	29,499	44,139	817,100	121,654	45,326	1,114,466
分部負債	70,053	36,527	39,300	18,223	1,362	174	165,639

3 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部資產	1,494,884	1,114,466
企業資產	292,040	482,565
遞延稅項資產	6,349	10,755
綜合資產負債表之總資產	<u>1,793,273</u>	<u>1,607,786</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部負債	203,272	165,639
企業負債	445,692	349,636
遞延稅項負債	6,445	4,531
綜合資產負債表之總負債	<u>655,409</u>	<u>519,806</u>

4 其他 (虧損) / 收入, 淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業之公平值虧損 (附註10)	(2,691)	(25,100)
可換股票據之公平值收益 / (虧損) (附註16)	517	(1,290)
出售按攤銷成本計量的其他金融資產收益	183	-
政府補助	-	27,515
其他	194	58
	<u>(1,797)</u>	<u>1,183</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據「保就業」計劃項下收到的補助金額港幣27,515,000元已包括在政府補助中。這些補助沒有附帶任何未達成的條件或其他不確定性。

5 其他經營成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
辦公室及分行經營費用（備註）	15,367	12,322
地租及差餉，大廈管理費（租賃物業及投資物業）	5,900	6,269
法律及專業費用	14,072	5,613
商標特許使用費	2,129	244
保險費用	3,639	3,823
銀行費用	940	538
核數師酬金		
– 審核服務	1,467	1,257
– 中期業績審閱	343	343
其他	2,492	3,990
其他經營成本	<u>46,349</u>	<u>34,399</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支為港幣 4,472,000 元（二零二零年：港幣 3,537,000 元），其中港幣 2,058,000 元（二零二零年：港幣 1,068,000 元）已計入其他經營成本。

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。

6 融資收入及成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	249	6,049
融資成本		
銀行貸款利息	(3,129)	(3,168)
可換股票據利息（附註 16）	(1,829)	(8,041)
租賃負債利息	(476)	(763)
融資成本，淨額	<u>(5,434)</u>	<u>(11,972)</u>

7 稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期		
香港利得稅	6,403	1,307
遞延稅項	6,320	(2,825)
	<u>12,723</u>	<u>(1,518)</u>

香港利得稅乃按照年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零二零年：16.5%）作出撥備，除本公司一間符合兩級利得稅稅率制度資格的附屬公司外。

就該附屬公司而言，首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。該附屬公司二零二零年的香港利得稅撥備按相同基準計算。

8 股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二零年：無）。

9 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／（虧損）	49,839	(7,275)
轉換可換股票據之影響	1,312	-
計算每股攤薄盈利／（虧損）之溢利／（虧損）	<u>51,151</u>	<u>(7,275)</u>
計算每股基本盈利／（虧損）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）	96,486	-
計算每股攤薄盈利／（虧損）之股份加權平均數目（千股）	<u>1,901,769</u>	<u>1,805,283</u>
每股基本盈利／（虧損）（港仙）	<u>2.761</u>	<u>(0.403)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	<u>2.690</u>	<u>(0.403)</u>

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

9 每股盈利／（虧損）（續）

每股攤薄盈利／（虧損）乃按假設轉換全部因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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

10 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初賬面淨值	813,600	838,700
添置	128,491	-
因收購附屬公司而添置的投資物業	34,800	-
於綜合全面收益表確認之公平值變動（附註4）	(2,691)	(25,100)
年末賬面淨值	<u>974,200</u>	<u>813,600</u>

港幣 853,200,000 元之投資物業（二零二零年：港幣 279,900,000 元）已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品（附註 13）。

11 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淨額）如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	307,721	114,340
一年後但兩年內	10,000	-
	<u>317,721</u>	<u>114,340</u>

應收貸款指在香港授予客戶的物業按揭貸款。

本集團之應收貸款以港幣列值。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期（未逾期）	112,516	76,670
逾期少於30日	5,617	10,182
逾期31至60日	1,354	2,601
逾期61至90日	1,825	762
逾期超過 90 日	2,360	643
	<u>123,672</u>	<u>90,858</u>

13 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
抵押銀行貸款（包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	-	1,312
- 一年後但兩年內償還	-	1,075
- 兩年後但五年內償還	-	945
	<u>-</u>	<u>3,332</u>
抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	54,246	-
- 一年後但兩年內償還	14,246	-
- 兩年後但五年內償還	353,482	131,000
	<u>421,974</u>	<u>131,000</u>
	<u>421,974</u>	<u>134,332</u>
分類為		
流動部分	54,246	3,332
非流動部分	367,728	131,000
	<u>421,974</u>	<u>134,332</u>

於二零二零年十二月三十一日，其中銀行貸款港幣 3,332,000 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有之投資物業港幣 853,200,000 元（二零二零年：港幣 279,900,000 元）（附註 10）及本公司作出之公司擔保作抵押。

13 銀行貸款（續）

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	65,000	65,000
於三年內到期	40,000	-
	<u>105,000</u>	<u>65,000</u>

14 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 19,865,000 元（二零二零年：港幣 23,739,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

15 應付非控股權益款項

該款項為無抵押，免息及按要求償還。

16 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（「黃先生」），本金總額為港幣 200,000,000 元，作為收購一間附屬公司代價之一部分。黃先生為本公司董事及主要股東及本公司董事黃靜怡女士及黃耀銘先生的父親。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按初始轉換價每股普通股港幣 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其本金金額之價格贖回。

可換股票據由權益及負債兩個部分組成。管理層採納二項式模型釐定可換股票據於發行日期之總額公平值。管理層已使用貼現現金流量法釐定可換股票據的負債部分於報告日期之公平值。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	198,688	189,357
利息開支（附註6）	1,829	8,041
公平值收益／（虧損）（附註4）	(517)	1,290
贖回	(200,000)	-
於年末	<u>-</u>	<u>198,688</u>

本公司已於到期日贖回本金金額為港幣 200,000,000 元之可換股票據。

17 報告期後事項

在二零二二年初新冠肺炎病毒病變異株 Omicron 爆發後，一系列預防和控制措施已經實施並繼續實施。本集團一直密切關注新冠肺炎病毒爆發的發展，並不斷評估其對本集團財務狀況、現金流量和經營業績的影響。此爆發是非調整的資產負債表後事件並對截至二零二一年十二月三十一日的資產或負債的賬面價值沒有任何重大影響。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 49,839,000 元（二零二零年：權益持有人應佔虧損港幣 7,275,000 元）。

本集團業績得以轉虧為盈，除其他因素外，基於：

1. 本集團代理業務截至二零二一年十二月三十一日止年度之經營溢利較二零二零年顯著上升。透過實施一系列策略性措施，包括重整管理層團隊，本集團得以提高市場佔有率並得以抓緊香港非住宅物業市場之反彈；及
2. 本集團借貸業務截至二零二一年十二月三十一日止年度之經營溢利較二零二零年上升。

受惠於香港政府推出的「保就業」計劃，本集團於二零二零年獲得現金補貼。若撇除此一次過資助，本集團於二零二一年之財務業績表現較二零二零年更出現顯著的改善。

二零二一年上半年市場氣氛升溫 陰霾籠罩下半年

有賴於本港社會秩序回復正常，加上二零二一年疫情一度維持穩定，令非住宅物業市場信心曾經大為改善。隨著本地經濟增長，政府於報告期內推出「消費券計劃」，無疑為本港經濟打下一劑強心針，大大推動市場對工商舖的需求。

根據土地註冊處數據顯示，二零二一年的非住宅物業註冊量大幅上升 62.4%，升幅超過住宅物業註冊量。資深投資者乘機趁低吸納，加上商業環境恢復正常，零售業強勁增長以及中港兩地通關的憧憬，以致舖位、寫字樓及工廈等商業物業於報告期內交投表現優異。

惟工商舖地產市場交投於二零二一年下半年明顯放緩，根據集團之數據，二零二一年下半年舖位、寫字樓及工廈的銷售註冊量與二零二一年上半年相比分別下降 13.0%、16.6%和 8.5%。市場調整其中一個主因是受報告期內本港股市表現疲弱拖累，個別大熱股票表現強差人意，加上內地發展商的債務違約潮，觸發負財富效應。

展望

市況有待觀察 前景仍具挑戰

二零二二年農曆新年後，每日確診人數不斷攀升，本港經濟一直被 Omicron 變種病毒陰霾籠罩。由於 Omicron 變種病毒極具傳染性，故香港政府已實施自疫情以來最嚴厲的社交距離措施，無疑大大影響本地經濟和地產市場。市場成交活動於二零二二年上半年預料會跌至極低水平。幸而，財政司司長於二零二二年二月二十三日發佈的《財政預算案》中表示，今年再次推出消費券計劃，向每位合資格香港市民發放一萬元消費券，相信此舉可為香港零售市道帶來新動力，繼而推動工商舖市場。本集團堅信，在中央政府的支持下，香港很快會戰勝第五波疫情。本集團對工商舖市場保持謹慎樂觀，一旦疫情受控，相信交投活動和價格均會回升。

在非住宅物業市場的三個板塊中，相信零售舖位的表現將最為突出。雖然預計租客仍會要求租金減免，但由於過去兩年零售業租金已下降不少，因此可減免的金額亦將較細。縱使通關遙遙無期，但疫情令不少經常外遊的港人只可留港，在一定程度上抵銷了遊客人數驟降對零售業的影響。雖然二零二二年上半年舖市十分艱難，但若此波疫情舒緩後，相信零售業將會率先反彈，租務及買賣市場均會回復生機。

工廈方面，投資者或將面對加息挑戰。二零二一年，工廈單位需求強勁，主要由於工廈物業總額較細，適合大部分投資者參與。本集團預計未來利率環境將難像過去兩年般有利，加上美國於疫情下出現供應鏈問題，以及面對一系列貨幣政策及財政刺激政策，導致美國通脹急升至歷年高位，迫使美國聯儲局或於今年加大加息力度。但由於香港的資金流動性仍非常充裕，故相信香港借貸成本升幅或少於美息。

第五波疫情的爆發，遙距工作再度成為新常態，令寫字樓物業失動力。寫字樓的需求或會於疫情穩定後稍為回升，但相信仍難以回復舊觀。不少市場消息均指出，部份跨國公司認為香港目前實施的防疫措施嚴格，故已撤離一部分公司高級人員到亞洲其他地區，相信跨國公司將需時恢復過去在港的擴張模式。

內地政策奏效 有利香港發展

環球經濟緩慢復甦之時，全球供應鏈因疫情備受壓力，加上各國的貨幣以及財政刺激政策，導致美國通脹急升至歷年高位，迫使美國聯儲局或於二零二二年加大加息力度。二零二二年三月中美國聯儲局加息 0.25 厘及預示將來仍有更多加幅。港股大幅波動及國內新冠個案上升亦為樓市帶來負面影響。此外，即使停火談判有進展，烏克蘭與俄羅斯局勢仍不斷升級，各國對俄羅斯進行新一輪經濟制裁，或會令環球供應鏈困局惡化，為市場增添憂慮。全球央行將於二零二二年進行貨幣緊縮政策，而中央政府早已開始推行刺激經濟措施，包括於過去數月，接連降低存款準備金比率以及貸款基準利率等措施。倘若中央政府放寬貸款及負債比率等政策，香港地產市場亦將因而受惠。加上中央政府支持香港資本市場亦會有利於香港經濟及樓市長遠發展。與此同時，相信香港政府亦會持續推出經濟紓緩措施，故本集團對行業前景仍抱正面態度。

業務發展穩健 把握投資機遇

報告期內，集團物業投資組合的租金收入因集團所持有於羅氏美光發展大廈的單位悉數租出，及集團在報告期內購入的舖位的租金貢獻而有所上升。報告期內集團購入七個舖位，當中五個舖位的收購在二零二一年下半年完成。本集團正密切關注第五波疫情對我們收入的影響。二零二一年本集團通過收購一系列商舖來擴大物業投資組合，未來若遇到適合機會，將會繼續擴充。此外，本集團旗下駿聯信貸，業務利潤和貸款規模方面亦預料會出現增長穩定。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 285,825,000 元（二零二零年：港幣 478,319,000 元），債券投資為港幣 6,373,000 元（二零二零年：港幣 45,031,000 元），而銀行貸款為港幣 421,974,000 元（二零二零年：港幣 134,332,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
抵押銀行貸款（包含按要求償還條款）（附註）		
- 一年內償還	-	1,312
- 一年後但兩年內償還	-	1,075
- 兩年後但五年內償還	-	945
	<u>-</u>	<u>3,332</u>
抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	54,246	-
- 一年後但兩年內償還	14,246	-
- 兩年後但五年內償還	353,482	131,000
	<u>421,974</u>	<u>131,000</u>
	<u><u>421,974</u></u>	<u><u>134,332</u></u>
可換股票據		
- 一年內償還	-	198,688
	<u>-</u>	<u>198,688</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 853,200,000 元（二零二零年：港幣 279,900,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二一年十二月三十一日，本集團獲銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣 105,000,000 元（二零二零年：港幣 65,000,000 元）。本集團之現金及銀行存款以港幣列值，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。

本公司已於年內全數贖回本金金額為港幣 200,000,000 元之可換股票據。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 37.1%（二零二零年：30.6%）。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 2.7（二零二零年：1.9），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。本集團之股本回報率為 4.4%（二零二零年：-0.7%），按本集團年度溢利／（虧損）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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款為港幣 72,715,000 元（二零二零年：港幣 349,844,000 元）及債券投資為港幣 6,373,000 元（二零二零年：港幣 45,031,000 元）。

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

收購物業

(i) 報告期間完成的收購

於二零二一年五月至七月期間，本集團訂立若干項物業收購協議（「物業收購協議」）及一項目標公司收購協議（「目標公司收購協議」）。

根據物業收購協議，本集團同意以總代價港幣 122,100,000 元收購四間位於香港的商舖。該等交易已於二零二一年八月至十月期間完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月七日、二零二一年五月十四日、二零二一年六月九日及二零二一年七月七日的公告。

根據目標公司收購協議，本集團同意以代價港幣 34,800,000 元收購目標公司的全部已發行股份（包括轉讓銷售貸款）。目標公司的主要資產為一間位於香港的商舖。該交易已於二零二一年九月完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月十三日的公告。

(ii) 報告期後完成／將完成的收購

於二零二一年八月至十二月期間，本集團再訂立一項物業收購協議（「新物業收購協議」）及一項目標公司收購協議（「新目標公司收購協議」）。

根據新物業收購協議，本集團同意以代價港幣 25,900,000 元收購一間位於香港的商舖。該交易已於二零二二年一月完成。

根據新目標公司收購協議，本集團同意以代價港幣 48,800,000 元收購目標公司的全部已發行股份（包括轉讓銷售貸款）。目標公司的主要資產為一間位於香港的商舖。該交易將於二零二二年四月完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十八日、二零二一年十二月二日及二零二一年十二月十七日的公告。

上述所有物業已出租／擬出租以賺取租金收入。本集團使用／擬使用集團的內部資源及／或外部融資以結算上述收購事項。

本集團的財務狀況依然穩健。上述收購事項使本集團得以進一步拓闊收入來源，以及使本集團可享有物業之潛在資本增值。

憑藉已承諾的銀行融資、物業代理業務的持續現金流入及穩固的經常性收入，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。

本集團貸款組合及借貸業務資料

於二零二一年十二月三十一日，應收未償還貸款為港幣 317,700,000 元（二零二零年：港幣 114,300,000 元）。未償還貸款餘額有 41 宗（二零二零年：21 宗），當中涉及不同借款人。單筆最大貸款額為港幣 55,000,000 元（約佔整體未償還貸款組合的 17%），以一個位於黃金地段的住宅物業的第一按揭作抵押，貸款與價值比率為 74%。在未償還的貸款組合中，超過 97% 以住宅和非住宅物業的第一按揭貸款作為抵押，整體貸款與價值比率為 60%。於年度內並無貸款減值虧損。

本集團的借貸業務由本集團旗下之貸款公司駿聯信貸有限公司（「駿聯信貸」）經營。該借貸業務為本集團提供穩定的收入及現金流。

駿聯信貸提供的所有貸款均須由借貸委員會個別處理批准，該委員會由具備房地產和融資領域專業知識的高層管理人員組成。信用評估基於借款人的財務實力和還款能力、所提供的抵押品、當前市場和競爭條件以及利率環境。

貸款利率是根據評估的信用風險程度、貸款期限、貸款金額、資金可用性以及與借款人的任何其他相關業務關係所釐定。

本集團管理其貸款組合，將借款人之間的關係集中度降至最低，以維持多元化的客戶基礎並降低信用風險。駿聯信貸的催收團隊定期審查其借貸組合以監控違約風險。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣 527,650,000 元（二零二零年：港幣 210,780,000 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。於二零二一年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行信貸額港幣 421,974,000 元（二零二零年：港幣 134,332,000 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，當中，一宗申索港幣 120,600,000 元的案件將於二零二二年五月十六日開庭審理。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用 659 名全職僱員（二零二零年：570 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二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零二零年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二一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當時生效的所有守則條文。

於二零二一年五月六日，英永祥先生辭任為本公司獨立非執行董事，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。因此，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員分別之人數降至低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定下限。於二零二一年七月一日，本公司宣佈委任黃宗光先生為本公司獨立非執行董事，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。繼上述之委任後，本公司已遵守上市規則下獨立非執行董事及審核委員會成員分別之人數規定下限。

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二零二一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二零二一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二零二一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，本集團截至二零二一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。

刊發二零二一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）。二零二一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過去一年所付出的努力。希望大家繼續在疫境下同舟共濟，共渡難關，為集團創造美好前景。

承董事會命
美聯工商舖有限公司
執行董事
黃靜怡

香港，二零二二年三月二十九日

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、盧展豪先生及黃耀銘先生；及四名獨立非執行董事沙豹先生、何君達先生、黃宗光先生及李偉強先生。