

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)

**截至二零一八年六月三十日止六個月  
中期業績**

Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司\* (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 欣然宣布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一八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)**

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	4	<b>410,999</b>	313,443
其他收入	5	<b>3,574</b>	2,795
員工成本		<b>(189,495)</b>	(161,615)
回贈		<b>(111,008)</b>	(56,088)
廣告及宣傳開支		<b>(7,478)</b>	(7,199)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		<b>(17,143)</b>	(16,754)
應收賬款減值		<b>(9,976)</b>	(3,784)
折舊開支		<b>(1,645)</b>	(1,554)
其他經營成本		<b>(15,571)</b>	(13,262)
經營溢利		<b>62,257</b>	55,982
融資收入		<b>1,832</b>	844
融資成本	6	<b>(3,711)</b>	(2,616)
除稅前溢利		<b>60,378</b>	54,210
稅項	7	<b>(10,490)</b>	(9,503)
權益持有人應佔期內溢利及全面收益總額		<b>49,888</b>	44,707

\*僅供識別

## 簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙
每股盈利	8		
基本		<b>2.76</b>	2.77
攤薄		<b>2.36</b>	2.54

## 簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		4,052	3,632
投資物業		862,602	487,600
按金		-	29,751
遞延稅項資產		2,526	3,370
		<u>869,180</u>	<u>524,353</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	364,994	264,333
可收回稅項		1,522	1,600
現金及銀行結餘		557,086	750,312
		<u>923,602</u>	<u>1,016,245</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,792,782</u></u>	<u><u>1,540,598</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	14	180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		189,031	139,143
<b>權益總額</b>		<u>1,114,645</u>	<u>1,064,757</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		836	739
銀行貸款	13	131,000	-
可換股票據	12	175,541	172,622
		<u>307,377</u>	<u>173,361</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	344,006	284,717
銀行貸款	13	5,806	6,286
應付稅項		20,948	11,477
		<u>370,760</u>	<u>302,480</u>
<b>總負債</b>		<u>678,137</u>	<u>475,841</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>1,792,782</u></u>	<u><u>1,540,598</u></u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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。

#### *於中期期間完成之重大事項及交易*

於中期期間，本集團完成購入價值為港幣 372,479,000 元（包括交易成本）之投資物業。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一八年八月二十八日獲董事會批准。

### 2 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的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。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一七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二零一七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，惟採用新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋（「詮釋」）（統稱「新訂香港財務報告準則」）除外。

#### *估計*

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層須作出影響會計政策的應用及所報告資產與負債及收支的金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層在編制本簡明綜合中期財務資料時作出以下新的重大判斷。管理層在應用本集團會計政策時作出的其他重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同。

## 2 編製基準 (續)

### 可變對價

可變對價指客戶用作換取承諾商品或服務的代價會受將來可發生或不發生事件的影響而可變動的部分。根據香港財務報告準則第 15 號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取對價金額。估計之可變對價在初始確認時只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後，及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。

### (a) 於二零一八年生效之新準則、詮釋及修訂本

下列新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度首次強制執行，採納該等新訂香港財務報告準則的影響披露於附註 3。

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收入及相關修訂

本集團受到香港財務報告準則第 9 號關於金融資產的預期信貸虧損之影響，以及香港財務報告準則第 15 號關於可變對價的識別及存在之影響。關於香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號之會計政策變動詳情披露於附註 3(a)及 3(b)。

下列新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度首次強制執行，但對本集團於當前及過往期間的已呈報業績及財務狀況並無重大影響：

香港會計準則第 40 號 (修訂本)	投資物業轉讓
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
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
香港財務報告準則年度改進項目	香港會計師公會於二零一七年三月頒佈的二零一四年至二零一六年週期

### (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下列已頒佈惟於二零一八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
香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	具有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃 (附註)	二零一九年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 (新詮釋)	二零一九年一月一日

## 2 編製基準 (續)

### (b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本(續)

附註：

#### *香港財務報告準則第 16 號，「租賃」*

香港財務報告準則第 16 號致使絕大部分租賃於資產負債表確認，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。

#### *影響*

根據管理層的初步評估，就首次採納香港財務報告準則第 16 號將導致使用權資產及租賃負債增加，預期將導致綜合資產負債表內資產及負債的增加。

#### *本集團採納的日期*

於二零一九年一月一日或之後開始的財務年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。本集團有意應用簡化過渡法，並將不會就首次採納之前的年度重列比較金額。

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 採納新香港財務報告準則後之會計政策變更

本附註闡釋採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」對本集團財務報表的影響。

### (a) 香港財務報告準則第 9 號，「金融工具」

香港財務報告準則第 9 號就 1) 金融資產及金融負債的分類及計量，2) 金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及 3) 一般對沖會計引入新規定。

採納與金融資產及金融負債的分類及計量及一般對沖會計有關的香港財務報告準則第 9 號對本集團於本會計期間及過往會計期間的報告業績及財務狀況並無重大影響。

#### *預期信貸虧損模型下的減值*

本集團就須根據香港財務報告準則第 9 號計提減值的金融資產（包括應收貿易賬款及其他應收款和現金及現金等價物）的預期信貸虧損確認虧損準備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

### 3 採納新香港財務報告準則後之會計政策變更 (續)

#### (a) 香港財務報告準則第 9 號，「金融工具」(續)

就應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第 9 號所許可的簡化法，規定預期全期虧損須自首次確認應收款後確認。

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團經考慮應收賬款的賬齡概況及過往經驗後，以集體基準估算未有撥備的應收賬款減值。

於二零一八年一月一日，董事按照香港財務報告準則第 9 號的規定使用毋需花費不必要的成本或努力下獲得的合理及有支持性資料審閱及評估本集團持有金融資產的減值。本集團已就信貸虧損模型應用於二零一八年一月一日之應收賬款及其他應收款進行評估，對二零一八年一月一日之資產淨值及保留溢利之期初結餘沒有重大影響。

#### (b) 香港財務報告準則第 15 號，「來自客戶合約的收入」

本集團已於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約的收入」，此舉導致會計政策有所變更。

香港財務報告準則第 15 號建立了一個確認客戶合約收益及若干成本之綜合框架。香港財務報告準則第 15 號取代香港會計準則第 18 號收益（涵蓋銷售商品及提供服務產生之收益）及香港會計準則第 11 號建築合約（規定了建築合約之會計處理）。

本集團以修正追溯法採納香港財務報告準則第 15 號，即採納的累積影響將於二零一八年一月一日在保留盈利確認，且比較數字將不予重列。經香港財務報告準則第 15 號准許，本集團僅對二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新要求。

##### *香港物業代理業務之代理費收入*

本集團有權收取的代理費收入包括一項因素，對價為可變或取決於未來事件的結果。將予收取的實際代理費收入取決於（其中包括）買方與賣方之交易完成、根據傳統行業慣例減價及買方所選擇的支付計劃。

採納香港財務報告準則第 15 號前，倘未來經濟利益可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量，則本集團確認收益。管理層於每期內按個別及共同基準估計應收賬款之減值，當中計及市況、客戶背景、本集團對客戶的了解、應收款之賬齡狀況、過往經驗及其他相關因素。不可收回代理費收入之撥備於過往會計期間確認為「應收賬款減值」。

### 3 採納新香港財務報告準則後之會計政策變更 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第 15 號，「來自客戶合約的收入」(續)

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取對價金額。估計之可變對價在初始確認時只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後，及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。

因此，根據香港財務報告準則第 15 號，可變對價的收入確認門檻提高導致收益減少，而減少相關應收款項減值撥備可減輕其對溢利的影響。

此項會計政策變動對二零一八年一月一日之期初結餘並無重大影響。

### 4 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
代理費用	407,218	312,180
租金收入	3,781	1,263
總收益	<u>410,999</u>	<u>313,443</u>

#### 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，其中包括商業物業，工業物業及商舖之物業代理業務及物業投資。

	截至二零一八年六月三十日止六個月				
	物業代理業務				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	物業投資 港幣千元	
總收益	152,773	127,753	140,570	3,781	424,877
分部間收益	(3,987)	(7,834)	(2,057)	-	(13,878)
來自外部客戶收益	148,786	119,919	138,513	3,781	410,999
分部業績	25,059	16,856	30,777	4,382	77,074
投資物業之公平值收益	-	-	-	2,523	2,523
應收賬款(減值)／撥回	(1,566)	1,977	(10,387)	-	(9,976)
折舊開支	(104)	(537)	(958)	-	(1,599)
增添至物業及設備	73	425	1,521	-	2,019
增添至投資物業	-	-	-	372,479	372,479

	截至二零一七年六月三十日止六個月				
	物業代理業務				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	物業投資 港幣千元	
總收益	150,628	86,595	83,957	1,263	322,443
分部間收益	(3,925)	(3,894)	(1,181)	-	(9,000)
來自外部客戶收益	146,703	82,701	82,776	1,263	313,443
分部業績	42,719	15,469	7,740	3,277	69,205
投資物業之公平值收益	-	-	-	2,100	2,100
應收賬款撥回／(減值)	618	(2,906)	(1,496)	-	(3,784)
折舊開支	(137)	(454)	(926)	-	(1,517)
增添至物業及設備	16	22	88	-	126
增添至投資物業	-	-	-	415,000	415,000

#### 4 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。應收一關連方服務費用、可換股票據之公平值收益、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總收益相同。

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
呈報分部之分部業績	<b>77,074</b>	69,205
應收一關連方服務費用	-	692
可換股票據之公平值收益	<b>713</b>	-
企業開支	<b>(15,530)</b>	(13,915)
融資收入	<b>1,832</b>	844
融資成本	<b>(3,711)</b>	(2,616)
綜合全面收益表之除稅前溢利	<b>60,378</b>	54,210

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：

	於二零一八年六月三十日				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	
分部資產	<b>129,427</b>	<b>118,656</b>	<b>117,052</b>	<b>863,344</b>	<b>1,228,479</b>
分部負債	<b>121,659</b>	<b>122,662</b>	<b>87,566</b>	<b>25,556</b>	<b>357,443</b>

  

	於二零一七年十二月三十一日				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	
分部資產	<b>105,377</b>	<b>86,221</b>	<b>72,571</b>	<b>518,434</b>	<b>782,603</b>
分部負債	<b>107,890</b>	<b>102,144</b>	<b>58,788</b>	<b>24,014</b>	<b>292,836</b>

#### 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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,228,479	782,603
企業資產	561,777	754,625
遞延稅項資產	2,526	3,370
綜合資產負債表之總資產	<u>1,792,782</u>	<u>1,540,598</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	357,443	292,836
企業負債	319,858	182,266
遞延稅項負債	836	739
綜合資產負債表之總負債	<u>678,137</u>	<u>475,841</u>

#### 5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收一關連方服務費用	-	692
投資物業之公平值收益	2,523	2,100
可換股票據之公平值收益	713	-
其他	338	3
	<u>3,574</u>	<u>2,795</u>

#### 6 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資成本		
銀行貸款利息	79	75
可換股票據利息	3,632	2,541
	<u>3,711</u>	<u>2,616</u>

## 7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期		
香港利得稅	9,549	8,750
遞延	941	753
	<u>10,490</u>	<u>9,503</u>

香港利得稅乃按照期間估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零一七年六月三十日止六個月：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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	49,888	44,707
可換股票據之影響	2,919	2,541
計算每股攤薄盈利之溢利	<u>52,807</u>	<u>47,248</u>
計算每股基本盈利之股份加權平均 數目（千股）	1,805,283	1,613,113
轉換可換股票據之影響（千股）	434,783	242,613
轉換購股權之影響（千股）	-	1,505
計算每股攤薄盈利之股份加權平均 數目（千股）	<u>2,240,066</u>	<u>1,857,231</u>
每股基本盈利（港仙）	2.76	2.77
每股攤薄盈利（港仙）	<u>2.36</u>	<u>2.54</u>

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除以期間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。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相關費用。截至二零一七年六月三十日止六個月，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（根據本公司股份之平均市價計算）應可收購之股份數目已經釐定。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。

## 8 每股盈利（續）

計算截至二零一八年六月三十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。

## 9 中期股息

董事會不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

## 10 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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	316,949	228,708
少於30日	7,798	3,056
31至60日	9,186	3,397
61至90日	9,122	3,582
91至180日	480	5,364
超過 180 日	395	792
	<b>343,930</b>	<b>244,899</b>

## 11 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 22,975,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 46,495,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

## 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，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。

## 12 可換股票據（續）

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：

	二零一八年 港幣千元
於一月一日	172,622
利息開支	3,632
公平值收益	(713)
於六月三十日	<u>175,541</u>

負債部分的賬面金額與公平值相近是採用截至二零一八年六月三十日按市場年利率 4.90% 貼現的現金流量計算。

## 13 銀行貸款

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
有按要求償還條款之抵押銀行貸款		
- 一年內	954	961
- 一年後但兩年內	990	988
- 兩年後但五年內	3,198	3,137
- 五年後	664	1,200
	<u>5,806</u>	<u>6,286</u>
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	-
	<u>136,806</u>	<u>6,286</u>

其中銀行貸款港幣 5,806,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 6,286,000 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。

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣 287,700,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 72,600,000 元）之投資物業及本公司作出之公司擔保作抵押。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

## 14 股本

	已發行股份數目 (每股面值港幣 0.1 元)	面值 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日	<u>1,805,282,608</u>	<u>180,528</u>

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團欣然宣佈，於中期期間內，本集團錄得收入增長 31%至港幣 410,999,000 元，增長速度超越香港非住宅物業整體買賣合約註冊量的增幅。權益持有人應佔溢利約港幣 49,888,000 元，相較二零一七年同期的港幣 44,707,000 元上升 12%。

### 市場氣氛持續造好

中期期間，本港經濟持續穩定，就業率高企，銀行利率維持較低水平，帶動非住宅市場交投暢旺，物業價格持續上漲。根據土地註冊處資料顯示，二零一八年上半年非住宅物業銷售註冊宗數達 12,979 宗，較去年同期增長 20.7%，創 6 年新高，金額則達到約港幣 821 億元，按年增長 7.2%。其中工廈物業市場表現尤為突出，主要由於購買該等物業所需資金較低，加上多個工廈項目經翻新後推出拆售，受投資者熱烈追捧，工廈物業銷售註冊宗數及金額分別按年上升 55.2%及 80.7%。

儘管寫字樓市場交易宗數及金額較去年同期下跌，但鑒於部份交易並非透過直接購入物業，故我們相信實際市場狀況較數字顯示理想，中資企業對寫字樓的需求仍然殷切。舖位市場方面，二零一八年上半年零售市道持平，舖位物業銷售註冊宗數按年微跌 0.9%。

### 多管齊下致力創收

二零一八年上半年，高價市場成交熾熱，集團亦取得顯著成績。在集團銷售精英的共同努力下，集團共促成多宗億元級別的交易，締造銷售佳績。

繼於二零一八年三月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，集團於六月份再分別完成購入尖沙嘴漢口道騏生商業中心 7 樓及 8 樓全層及九龍窩打老道冠華園地下 6 號舖，期望透過收購及出租物業，為集團提供額外及穩定的租金收入。

### 提高店效

二零一八年上半年，集團進一步重整分行網絡，藉此進一步提升集團的整體營運效率及盈利能力。

## 注重人才培養

人才是企業發展的本錢，集團於中期期間審視內部人才庫，以建立充滿活力的專業員工團隊，及提升員工質素。

## 展望

### 全球經濟存隱憂

中美貿易摩擦不斷，為全球貿易市場蒙上陰影，國際經濟局勢還充斥著利率上升、股市波動、英國公投脫歐後政局不穩及土耳其里拉暴跌等不明朗因素。此外，人民幣走弱，中國經濟發展存在一定隱憂。儘管如此，中央政府有望採取更多刺激內需的措施，增強應對各種內外衝擊的韌性，減少潛在風險對中國經濟的影響。

隨著港珠澳大橋及廣深港高速鐵路（香港段）於下半年通車，中港經貿合作將迎來更積極的相互促進階段。同時，中央政府有望於下半年就大灣區整體規劃推出更多利好政策，進一步推動區內經濟發展。集團將致力把握其中蘊含的機遇，與美聯集團有限公司及其附屬公司的內地營運建立更緊密的合作關係，籍以提高市場份額。

### 非住宅市場前景可期

集團對本港非住宅市場維持審慎樂觀態度。寫字樓市場方面，中港經貿往來日益緊密，中資企業赴港開設辦公室的熱潮不減，預期於未來一段時間內得以持續。恒力隆投資有限公司購入太古城中心第三座及第四座物業顯示「非核心區」將成為寫字樓需求的新寵兒。同時，共享空間服務商通過租用寫字樓擴充業務，亦逐漸成為寫字樓租金上升的動力。

工廈板塊方面，市場需求殷切，加上市場將有多個拆售項目陸續推出，預料交投氣氛將維持平穩。受惠於訪港旅客人次尤其是內地旅客顯著增長，零售業的復甦亦有望帶旺舖位市場交投。

### 同心同德再創佳績

展望未來，集團上下將通力合作，致力在充分利用現有資源的同時，積極把握香港非住宅市場的機遇，及時根據市況調整營業策略及管理模式，以鞏固集團於行業的領導地位，並進一步擴大市場份額。此外，集團將繼續尋找商機，並尋求業務多元化以提升股東價值。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 557,086,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 750,312,000 元），而銀行貸款為港幣 136,806,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 6,286,000 元）及無抵押零息可換股票據為港幣 175,541,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 172,622,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
有按要求償還條款之抵押銀行貸款（附註）		
- 一年內	954	961
- 一年後但兩年內	990	988
- 兩年後但五年內	3,198	3,137
- 五年後	664	1,200
	<u>5,806</u>	<u>6,286</u>
五年後償還之抵押銀行貸款	<u>131,000</u>	-
	<u>136,806</u>	<u>6,286</u>
可換股票據		
- 兩年後但五年內	<u>175,541</u>	<u>172,622</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 287,700,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 72,600,000 元）之投資物業作抵押。於二零一八年六月三十日，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（於二零一七年十二月三十一日：港幣 15,000,000 元）。本集團之現金及銀行結餘以港幣列值，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。

於二零一八年六月三十日，本集團之資產負債比率為 28.0%（於二零一七年十二月三十一日：16.8%）。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中期期間新增銀行貸款。儘管資產負債比率上升，但本集團仍處於健康狀況。

本集團之流動資金比率為 2.5（於二零一七年十二月三十一日：3.4），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 4.5%（截至二零一七年六月三十日止六個月：4.4%），按本集團期間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。

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。

## 重大收購及其他收購

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。在此期間，該等物業已抵押予銀行以取得港幣 131,000,000 元的銀行貸款。

於二零一八年四月三日，本集團訂立物業收購協議，以現金代價港幣 26,680,000 元收購冠華園地下 6 號舖。收購已於二零一八年六月二十八日完成。

於二零一八年四月十二日，本集團訂立物業收購協議，以總現金代價港幣 125,000,000 元收購騏生商業中心 7 樓及 8 樓。收購已於二零一八年六月十二日完成。收購詳情載於本公司日期為二零一八年四月十二日及二零一八年六月十二日的公告。

上述物業已出租以賺取租金收入。收購該等物業連同已定位為服務式住宅項目的渣華道 33 及 35 號，使本集團可進一步擴闊收入來源，避免依賴其波動的代理費收入，並讓本集團可享有物業的潛在資本增值。中期期間，渣華道 33 及 35 號的入住率有所提升。

## 或然負債

於二零一八年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣 160,780,000 元（於二零一七年十二月三十一日：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。於二零一八年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣 136,806,000 元（於二零一七年十二月三十一日：港幣 6,286,000 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。

## 僱員資料

於二零一八年六月三十日，本集團共聘用**745**名全職僱員（二零一七年十二月三十一日：**720**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（二零一七年：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。

## 刊發二零一八年中期業績及中期報告

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))。二零一八年中期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報告期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，二零一八年八月二十八日

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