

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」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績（「中期期間」），連同比較數字如下：

簡明綜合全面收益表（未經審核）

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元
收益	4	316,967	410,999
其他(虧損)/收入	5	(968)	3,574
員工成本		(154,374)	(189,495)
回贈		(93,553)	(111,008)
廣告及宣傳開支		(5,935)	(7,478)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		-	(17,143)
使用權資產攤銷 (租賃)		(16,914)	-
物業及設備折舊開支		(1,861)	(1,645)
金融資產淨減值		(478)	(9,976)
其他經營成本		(16,899)	(15,571)
經營溢利		25,985	62,257
融資收入		5,078	1,832
銀行貸款利息		(2,013)	(79)
租賃負債利息		(713)	-
可換股票據利息		(3,785)	(3,632)
除稅前溢利		24,552	60,378
稅項	6	(3,549)	(10,490)
期內溢利及全面收益總額		21,003	49,888

*僅供識別

簡明綜合全面收益表（未經審核）(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元
應佔溢利及全面收益總額			
權益持有人		20,967	49,888
非控股權益		36	-
		<hr/> 21,003 <hr/>	<hr/> 49,888 <hr/>
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		1.16	2.76
攤薄		1.15	2.36
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合資產負債表（未經審核）
於二零一九年六月三十日

於二零一九年
六月三十日
附註

於二零一八年
十二月三十一日
港幣千元

資產			
非流動資產			
物業及設備		5,149	6,159
使用權資產		48,756	-
投資物業		855,300	855,300
其他按攤銷成本計量的金融資產		16,692	4,680
遞延稅項資產		3,014	2,452
		928,911	868,591
		-----	-----
流動資產			
應收賬款及其他應收款	9	239,585	192,389
應收按揭貸款	10	45,175	-
可收回稅項		3,932	6,926
現金及現金等價物		563,198	593,214
		851,890	792,529
		-----	-----
總資產		1,780,801	1,661,120
		=====	=====
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		203,204	187,291
		1,128,818	1,112,905
非控股權益		7,797	7,761
權益總額		1,136,615	1,120,666
		=====	=====

簡明綜合資產負債表（未經審核）(續)

於二零一九年六月三十日

於二零一九年
六月三十日

於二零一八年
十二月三十一日

附註

港幣千元

港幣千元

負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		2,275	1,551
租賃負債		18,284	-
銀行貸款	12	131,000	131,000
可換股票據	13	185,178	180,411
		<hr/> 336,737	<hr/> 312,962
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	256,795	211,274
租賃負債		36,513	-
銀行貸款	12	4,844	5,329
應付稅項		9,297	10,889
		<hr/> 307,449	<hr/> 227,492
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
總負債		644,186	540,454
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益及負債總額		1,780,801	1,661,120
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，物業投資和借貸業務。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一九年八月二十七日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零一九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二零一八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二零一八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二零一九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除外。

估計

於編製本未經審核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。

管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同，惟於附註 3(v) 披露，與採納香港財務報告準則第 16 號有關者除外。

2 編製基準（續）

(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，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未經審核中期財務業績並無重大影響。

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未經審核中期財務報表的影響。

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。

(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。本集團所確認的所有使用權資產均與物業租賃有關。

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（續）

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	首次採納 香港財務報告 準則第16號的 影響	於二零一九年 一月一日 重列
	港幣千元	港幣千元	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	<u>722,831</u>	<u>(5,054)</u>	<u>717,777</u>

(ii) 對分部資料披露的影響

於二零一九年六月三十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：

	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	14,843	16,531
工業物業	12,335	14,350
商舖	<u>21,578</u>	<u>23,916</u>
	<u>48,756</u>	<u>54,797</u>

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更（續）

(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 號之評估定論有關安排是否包含租約。

(iv) 會計政策

本集團租賃若干物業，包括辦公室及店鋪。租賃條款乃單獨協商的，當中包含各種不同的條款和條件。租賃協議不含任何約束，惟租賃資產不得用作擔保借貸。

於採納香港財務報告準則第 16 號前，物業及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。於經營租賃項下所支付之款項（經扣除自出租人收取之任何優惠後），於租賃期內以直線法於簡明綜合全面收益表中扣除。未來期間的經營租賃承擔並未獲本集團確認為負債。

根據香港財務報告準則第 16 號，在本集團可使用租賃資產之日，租賃應被認為使用權資產並確認其相應負債。每筆租賃付款額均在負債及財務費用之間分攤。財務費用於租賃期間計入簡明綜合全面收益表，以制定出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。使用權資產以資產可用年期與租約年期的較短者按直線法折舊。

本集團租賃的資產及相應的負債按現值基準作初步計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減去任何應收租賃優惠；
- 以指數或利率為基準的可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的金額；
- 倘承租人合理地確定行使其購買選擇權，則包括購買選擇權的行使價格；及
- 倘租賃條款反映承租人於行使終止租賃的選擇權時，所需支付的終止租賃罰款。

3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更（續）

(iv) 會計政策（續）

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。如果無法確定該利率，則使用承租人的遞增借款利率進行貼現，即承租人在類似經濟環境下為獲得類似價值的資產時，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括下列各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去任何所得的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

(v) 確定租賃期限的關鍵判斷

在確定租賃期限時，管理層會考慮所有行使延期選擇權或不行使終止選擇權所產生之經濟誘因的事實和情況。延期選擇權（或終止選擇權後的期間）僅會於租賃已合理地確定延長（或不終止）的情況下包括在租賃期內。

4 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	304,868	407,218
	-----	-----
來自其他來源的收入		
租金收入	11,214	3,781
借貸業務利息收入	885	-
	-----	-----
	12,099	3,781
	-----	-----
總收益	316,967	410,999
	=====	=====

(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。

4 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 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	合計 港幣千元
總收益	162,880	58,897	91,564	11,214	885	325,440
分部間收益	(2,485)	(3,084)	(2,904)	-	-	(8,473)
來自外部客戶收益	160,395	55,813	88,660	11,214	885	316,967
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
借貸業務利息收入	-	-	-	-	885	885
	160,395	55,813	88,660	11,214	885	316,967
分部業績	23,518	11,138	(2,331)	8,471	619	41,415
使用權資產攤銷						
(租賃)	(6,196)	(3,685)	(7,033)	-	-	(16,914)
物業及設備折舊開支	(90)	(325)	(1,295)	(111)	-	(1,821)
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	38	21	634	123	-	816
	160,395	55,813	88,660	11,214	885	316,967

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）

	截至二零一八年六月三十日止六個月 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
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	<u>148,786</u>	<u>119,919</u>	<u>138,513</u>	<u>3,781</u>	<u>410,999</u>
收益確認時間					
- 在某個時間點	148,786	119,919	138,513	-	407,218
租金收入	-	-	-	3,781	3,781
	<u>148,786</u>	<u>119,919</u>	<u>138,513</u>	<u>3,781</u>	<u>410,999</u>
分部業績	<u>25,059</u>	<u>16,856</u>	<u>30,777</u>	<u>4,382</u>	<u>77,074</u>
投資物業之公平值收益	-	-	-	2,523	2,523
物業及設備折舊開支	(104)	(537)	(958)	-	(1,599)
金融資產淨（減值）／減值 撥回	(1,566)	1,977	(10,387)	-	(9,976)
增添至非流動資產	<u>73</u>	<u>425</u>	<u>1,521</u>	<u>372,479</u>	<u>374,498</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)/收益、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）

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	41,415	77,074
可換股票據之公平值(虧損)/收益	(982)	713
企業開支	(15,161)	(15,530)
融資收入	5,078	1,832
銀行貸款利息	(2,013)	(79)
可換股票據利息	(3,785)	(3,632)
	<hr/>	<hr/>
綜合全面收益表之除稅前溢利	24,552	60,378
	<hr/>	<hr/>

分部資產及負債不包括其他按攤銷成本計量的金融資產、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：

	於二零一九年六月三十日					
	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	借貸業務 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	117,862	65,109	102,847	859,791	45,175	1,190,784
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部負債	127,023	82,101	84,144	151,041	6	444,315
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

	於二零一八年十二月三十一日				
	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	71,782	64,894	61,479	857,234	1,055,389
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部負債	64,593	84,955	44,956	152,610	347,114
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,190,784	1,055,389
企業資產	570,311	598,599
其他按攤銷成本計量的金融資產	16,692	4,680
遞延稅項資產	3,014	2,452
	<hr/>	<hr/>
綜合資產負債表之總資產	1,780,801	1,661,120
	<hr/>	<hr/>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	444,315	347,114
企業負債	197,596	191,789
遞延稅項負債	2,275	1,551
	<hr/>	<hr/>
綜合資產負債表之總負債	644,186	540,454
	<hr/>	<hr/>

5 其他(虧損)/ 收入

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業之公平值收益	-	2,523
可換股票據之公平值(虧損)/收益	(982)	713
其他	14	338
	<hr/>	<hr/>
	(968)	3,574
	<hr/>	<hr/>

6 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期		
香港利得稅	3,387	9,549
遞延	162	941
	<hr/>	<hr/>
	3,549	10,490
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅乃按照期間估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。

7 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	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
權益持有人應佔溢利	20,967	49,888
可換股票據之影響	4,767	2,919
<hr/>	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄盈利之溢利	25,734	52,807
<hr/>	<hr/>	<hr/>
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	434,783
<hr/>	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄盈利之股份加權平均 數目（千股）	2,240,066	2,240,066
<hr/>	<hr/>	<hr/>
每股基本盈利（港仙）	1.16	2.76
每股攤薄盈利（港仙）	1.15	2.36
<hr/>	<hr/>	<hr/>

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。

就計算兩個期內之每股攤薄盈利時，由於行使購股權具反攤薄影響，故並無假設購股權獲行使。

8 中期股息

董事會不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一八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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	149,565	135,398
逾期少於30日	38,247	13,146
逾期31至60日	14,121	5,700
逾期61至90日	4,536	8,989
逾期超過90日	8,398	5,830
	<hr/> 214,867 <hr/>	<hr/> 169,063 <hr/>

10 應收按揭貸款

根據到期日及撥備淨額，截至報告期末的應收按揭貸款的到期情況如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	45,175	-

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 35,083,000 元(於二零一八年十二月三十一日：港幣 21,020,000 元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

12 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 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	1,016	988
一年後但兩年內	1,126	1,016
兩年後但五年內	2,702	3,231
五年後	-	94
	4,844	5,329
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	131,000
	135,844	136,329
	=====	=====

其中銀行貸款港幣 4,844,000 元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 5,329,000 元）包含有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（於二零一八年十二月三十一日：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。

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：

	二零一九年 港幣千元
於一月一日	180,411
利息開支	3,785
公平值虧損	982
	=====
於六月三十日	185,178
	=====

負債部分的賬面金額與公平值相近是採用於二零一九年六月三十日按市場年利率 4.56% 貼現的現金流量計算。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈，截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益約港幣 **316,967,000** 元，下降 **23%**。權益持有人應佔溢利約港幣 **20,967,000** 元，相較二零一八年同期的港幣 **49,888,000** 元下降 **58%**。

物業市場氣氛低迷

儘管去年年底中美貿易戰暫息干戈及市場預期息口上調的勢頭改變，均在一定程度上舒緩市場憂慮，對住宅物業市場亦帶來顯著影響，惟非住宅物業市場受惠依然有限。業績期內，非住宅物業市場成交量仍錄得顯著跌幅。

在不利營商環境籠罩下，不少企業調整擴張計劃，寫字樓市場的整體需求減弱。零售物業市場方面亦強差人意，雖然受惠於新落成的跨境交通基建，訪港旅客人數有所增加，惟未能帶動零售增長，整體零售額由今年二月起至六月連續五個月錄得跌幅。根據政府統計處公佈，本港二零一九年第一季度的生產總值（GDP）按年增長亦低見 **0.6%**，升幅近十年來最低。

中美貿易陷入膠著狀態，投資者普遍持觀望態度，物業投資市場不如以往活躍，即使雙方於今年五月曾重啟貿易談判，投資者入市態度仍保持謹慎，導致物業投資市況持續惡化。

迎難而上 大額交易創佳績

業績期間，本集團繼續深化租賃市場並取得顯著成績。二零一九年上半年，本集團促成若干大額租賃，其中包括中環皇后大道中 **99** 號中環中心 **65** 樓全層，月租金額約為港幣 **270** 萬元之租賃。

此外，本集團在不景市況下仍成功促成多宗高額交易；當中較為矚目的三宗交易分別為位於遠東金融中心、中遠大廈及中環中心，成交金額分別約為港幣 **2.27** 億元、港幣 **1.48** 億元及港幣 **1.02** 億元。

展望

全球經濟增長依然疲軟

近期，中美貿易戰升溫，預計未來雙邊貿易摩擦將繼續為全球經濟帶來不利影響。人民幣兌美元匯價跌破七算關口，將大大打擊零售業市場表現。而英國脫歐進程膠著、美國對伊朗進行石油制裁，以及日韓貿易糾紛等地緣政治緊張局勢，亦將進一步拖慢全球經濟增長步伐。在本地方面，社會事件繼續對本地經濟造成壓力，令企業擴張計劃及零售業銷售額受到巨大衝擊，預期本地消費需求將持續疲弱。

下半年寫字樓交投量或增

環球經濟風險因素升溫，中國市場的增速亦相應回落，根據中國國家統計局數據，二零一九年第二季度中國國內生產總產值（GDP）增速降至 6.2%，為 27 年來最低，但對於一個約值 14 萬億美元的經濟體而言，增長仍然壯觀。雖然中美貿易爭端對進出口貿易有所影響，在中國政府經濟措施的引導下，中國國內需求可望增長，在一定程度上能夠支持經濟發展，從而對中國及鄰近地區的經濟帶來利好因素。當經濟下行壓力增加，美國和歐盟均表示有機會調低利率，歐洲央行甚或可能擴大刺激經濟措施。在低利率環境下，待機而動的投資者或會因物業價格出現跌幅而再次進入市場，相信會為市場帶來支持。

儘管現時市況充滿挑戰，但相信部分投資者會以「睇長線」心態入市。在二零一九年上半年，發展商在缺乏市場動力下減慢推盤；然而，數個非住宅物業項目有望於下半年啟動，若成績理想，相信可帶動寫字樓市場交投量。

緊貼市場行情 謂求多元化發展

本集團採取多元化策略發展業務，在信貸業務及物業投資業務方面更為本集團帶來正面貢獻。此外，為優化收入來源，本集團亦進行債券投資。

展望未來，本集團將繼續採取審慎投資策略，亦會密切關注市場行情，及時根據市況部署行動，進一步鞏固既有市場地位，為股東創造更佳利益。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 563,198,000 元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 593,214,000 元），債券投資為港幣 16,692,000 元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 4,680,000 元），而銀行貸款為港幣 135,844,000 元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 136,329,000 元）及無抵押零息可換股票據為港幣 185,178,000 元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 180,411,000 元）。

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 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	1,016	988
- 一年後但兩年內	1,126	1,016
- 兩年後但五年內	2,702	3,231
- 五年後	-	94
	<hr/> 4,844	<hr/> 5,329
五年後償還之抵押銀行貸款	<hr/> 131,000	<hr/> 131,000
	<hr/> 135,844	<hr/> 136,329
可換股票據		
- 一年後但兩年內	185,178	-
- 兩年後但五年內	-	180,411
	<hr/>	<hr/>

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（於二零一八年十二月三十一日：港幣 288,100,000 元）之投資物業作抵押。於二零一九年六月三十日，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（於二零一八年十二月三十一日：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。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率為 28.2%（於二零一八年十二月三十一日：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 2.8（於二零一八年十二月三十一日：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%（截至二零一八年六月三十日止六個月：4.5%），按本集團期內溢利相對權益總額的比率計算。

本集團將根據其整體庫務目標及政策，就現金資產進行庫務管理活動，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。於二零一九年六月三十日，本集團的短期銀行存款為港幣 479,548,000 元（於二零一八年十二

月三十一日：港幣 519,571,000 元)，債券投資為港幣 16,692,000 元(於二零一八年十二月三十一日：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

於二零一九年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣 160,780,000 元（於二零一八年十二月三十一日：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。於二零一九年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣 135,844,000 元(於二零一八年十二月三十一日：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

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用**723**名全職僱員（於二零一八年十二月三十一日：**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六月三十日止六個月的業績（「本中期期間」）乃根據香港財務報告準則第16號編制，而截至二零一八年六月三十日止六個月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）於本中期期間如同根據香港會計準則第17號編制的未經審核及未經審閱簡明綜合全面收益表及未經審核及未經審閱簡明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，先前於未經審核及未經審閱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。

未經審核及未經審閱之備考簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	已刊發		僅供參考
	<u>根據 香港財務報告準則 第 16 號 呈報</u>	<u>根據 香港會計準則 第 17 號 呈報</u>	<u>如根據 香港會計準則 第 17 號 呈報</u>
	截至二零一九年 六月三十日止六個月 港幣千元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 港幣千元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 港幣千元
收益	316,967	410,999	316,967
其他(虧損)/收入	(968)	3,574	(968)
員工成本	(154,374)	(189,495)	(154,374)
回贈	(93,553)	(111,008)	(93,553)
廣告及宣傳開支	(5,935)	(7,478)	(5,935)
辦公室及商舖物業經營租賃費 用	-	(17,143)	(16,640)
使用權資產攤銷(租賃)	(16,914)	-	-
物業及設備折舊開支	(1,861)	(1,645)	(1,861)
金融資產淨減值	(478)	(9,976)	(478)
其他經營成本	(16,899)	(15,571)	(16,899)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
經營溢利	25,985	62,257	26,259
融資收入	5,078	1,832	5,078
銀行貸款利息	(2,013)	(79)	(2,013)
租賃負債利息	(713)	-	-
可換股票據利息	(3,785)	(3,632)	(3,785)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	24,552	60,378	25,539
稅項	(3,549)	(10,490)	(3,549)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
期內溢利及全面收益總額	21,003	49,888	21,990
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
應佔溢利及全面收益總額			
權益持有人	20,967	49,888	21,954
非控股權益	36	-	36
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	21,003	49,888	21,990
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

未經審核及未經審閱之備考綜合資產負債表
於二零一九年六月三十日

已刊發

僅供參考

	根據 <u>香港財務報告準則</u> <u>第 16 號</u> 呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元	根據 <u>香港會計準則</u> <u>第 17 號</u> 呈報 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	如根據 <u>香港會計準則</u> <u>第 17 號</u> 呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	48,756	-	-
其他非流動資產	880,155	868,591	880,155
	928,911	868,591	880,155
流動資產	851,890	792,529	851,890
	-----	-----	-----
總資產	1,780,801	1,661,120	1,732,045
	-----	-----	-----
權益持有人			
股本及股份溢價	925,614	925,614	925,614
儲備	203,204	187,291	209,245
	-----	-----	-----
非控股權益	1,128,818	1,112,905	1,134,859
	7,797	7,761	7,797
	-----	-----	-----
 權益總額	1,136,615	1,120,666	1,142,656
	-----	-----	-----
非流動負債			
租賃負債	18,284	-	-
其他非流動負債	318,453	312,962	318,453
	336,737	312,962	318,453
	-----	-----	-----
流動負債			
租賃負債	36,513	-	-
其他流動負債	270,936	227,492	270,936
	307,449	227,492	270,936
	-----	-----	-----
總負債	644,186	540,454	589,389
	-----	-----	-----
權益及負債總額	1,780,801	1,661,120	1,732,045
	-----	-----	-----

中期股息

董事會不宣派中期期間之中期股息（二零一八年：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。

刊發二零一九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）及本公司網站（www.midlandici.com.hk）。二零一九年中期報告將於適當時機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誠摯謝意，並感謝管理層及所有員工於業績期間一直堅守崗位及辛勤工作。

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，二零一九年八月二十七日

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（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