

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)

**截至二零一七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」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一七年六月三十日止六個月 (「中期期間」) 之未經審核綜合業績，連同比較數字如下：

**簡明綜合全面收益表 (未經審核)**

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	3	313,443	231,041
其他收入 / (虧損)	4	2,795	(691)
員工成本		(161,615)	(110,731)
回贈		(56,088)	(76,311)
廣告及宣傳開支		(7,199)	(7,225)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(16,754)	(20,672)
應收賬款減值		(3,784)	(8,492)
折舊開支		(1,554)	(2,083)
其他經營成本		(13,262)	(14,445)
經營溢利 / (虧損)		<b>55,982</b>	(9,609)
融資收入		844	1,080
融資成本	5	(2,616)	(77)
除稅前溢利 / (虧損)		<b>54,210</b>	(8,606)
稅項	6	(9,503)	(565)
權益持有人應佔期內溢利 / (虧損) 及全面收益 / (虧損) 總額		<b>44,707</b>	(9,171)

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零一七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一七年 港仙	二零一六年 港仙
			(經重列)
每股盈利／（虧損）	7		
基本		<b>2.77</b>	<b>(0.67)<sup>1</sup></b>
攤薄		<b>2.54</b>	<b>(0.67)<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup>就二零一七年六月二十八日之股份合併而作出重列。

## 簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 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		3,421	4,793
投資物業		66,500	64,400
在建投資物業	9	415,000	-
遞延稅項資產		1,650	2,280
		<u>486,571</u>	<u>71,473</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	307,088	265,097
可收回稅項		1,589	1,812
現金及銀行結餘		710,524	657,661
		<u>1,019,201</u>	<u>924,570</u>
<b>總資產</b>		<u>1,505,772</u>	<u>996,043</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	13	180,528	137,050
股份溢價	13	745,086	549,433
儲備		93,932	42,823
<b>權益總額</b>		<u>1,019,546</u>	<u>729,306</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		736	631
可換股票據	12	172,008	-
		<u>172,744</u>	<u>631</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	295,196	256,469
銀行貸款		6,767	7,243
應付稅項		11,519	2,394
		<u>313,482</u>	<u>266,106</u>
<b>總負債</b>		<u>486,226</u>	<u>266,737</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,505,772</u>	<u>996,043</u>

## 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於香港提供工商物業及商舖物業代理服務和物業投資。

於二零一六年六月三十日止期間，最終控股公司為 Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司\*（「美聯集團有限公司」），一家於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。於二零一六年十二月二十三日，美聯集團有限公司按其本身股東每持有 1 股股份獲發 5 股本公司股份之基準進行實物分派。分派後，美聯集團有限公司不再為最終控股公司，但仍對本集團有重大影響。

#### 重大事項及交易

於二零一七年一月十日，本集團訂立收購協議，收購由美聯集團有限公司之董事黃建業先生（「黃先生」）全資擁有的 Most Wealth (Hong Kong) Limited 添財（香港）有限公司（「Most Wealth」）的全部已發行股份（「該收購」）。該收購詳情見附註 14。

### 2 編製基準及主要會計政策

截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業、在建投資物業及可換股票據之負債部份重估值而作出修訂，此等資料亦根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

除採納以下須於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度強制性執行的準則之修訂本及下文所述政策外，編製簡明綜合中期財務資料採用之主要會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致。

\* 僅供識別

## 2 編製基準及主要會計政策（續）

### (a) 在建投資物業

在建投資物業初步按成本（包括相關交易成本）計量。初步確認後，在建投資物業按合資格估值師於各報告日期根據估計公開市值（即估計總發展價值）釐定之公平值列賬。

### (b) 可換股票據

本集團發行之可換股票據乃作為該收購代價的一部份。交易是以股份為基礎的付款交易。本集團授予對方權利，就這個以股份為基礎的付款交易，選擇以現金結算或發行權益工具支付，即本集團已發行複合金融工具，其中包括債務成分（即交易對方可要求以現金支付）和權益部分（即交易對方可要求以權益工具結算而非現金）。就與非僱員的交易，商品或服務的公允價值是直接計量，而本集團之複合金融工具的權益部分，是以商品或服務於提供日的公允價值與債務部分的公允值的差額計量。

本集團對已收取或獲得的商品或服務，分別以複合金融工具各部分進行處理。對於債務部分，本集團根據適用於現金結算的股份基礎付款的交易要求，確認所獲得的貨物或服務，以及對這些貨物或服務支付的責任。就股權組成部分，本集團按照適用於以股份為基礎之權益結算交易的要求，當對方提供商品或服務時，確認收到的貨物或服務，以及增加權益。

對於現金結算的以股份基礎付款交易，本集團對獲得的貨物或服務及產生的負債以公允價值計量。在負債結算之前，本集團會於各報告日期和結算日重新計量負債的公允價值，期內公允價值變動時計入當期損益。

### (c) 於二零一七年生效之準則及修訂本

年度改進項目	2014年至2016年週期之年度改進
香港會計準則第7號（修訂本）	主動披露
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損作出遞延稅項資產的確認

除若干呈列及披露之變更，採納上述現有準則之修訂本並無對財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策作出任何重大變動。

## 2 編製基準及主要會計政策（續）

### (d) 尚未生效之新準則，詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一七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
年度改進項目	2014年至2016年週期之年度 改進	二零一八年一月一日
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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號（修訂本）	香港財務報告準則第15號之 闡明	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

管理層正評估此等準則、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 收益及分部資料

### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
代理費用	312,180	229,889
租金收入	1,263	1,152
總收益	<u>313,443</u>	<u>231,041</u>

### 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。完成該收購後，一個新經營分部，名為物業投資，宣告成立。前期分部資料已經重列，以順應本期的呈報。

	截至二零一七年六月三十日止六個月				
	物業代理業務			物業投資 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			
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	<u>146,703</u>	<u>82,701</u>	<u>82,776</u>	<u>1,263</u>	<u>313,443</u>
分部業績	<u>42,719</u>	<u>15,469</u>	<u>7,740</u>	<u>3,277</u>	<u>69,205</u>
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)
增添至非流動資產	<u>16</u>	<u>22</u>	<u>88</u>	<u>415,000</u>	<u>415,126</u>

### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

	截至二零一六年六月三十日止六個月（經重列）				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	
總收益	100,451	59,428	78,080	1,152	239,111
分部間收益	(3,169)	(3,038)	(1,863)	-	(8,070)
來自外部客戶收益	<u>97,282</u>	<u>56,390</u>	<u>76,217</u>	<u>1,152</u>	<u>231,041</u>
分部業績	<u>10,840</u>	<u>(196)</u>	<u>(5,932)</u>	<u>421</u>	<u>5,133</u>
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(700)	(700)
應收賬款減值	(4,095)	(2,386)	(2,011)	-	(8,492)
折舊開支	(460)	(573)	(974)	-	(2,007)
增添至非流動資產	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>79</u>	<u>-</u>	<u>95</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。應收一關連方服務費用、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。



### 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
呈報分部之分部業績	69,205	5,133
應收一關連方服務費用	692	-
企業開支	(13,915)	(14,742)
融資收入	844	1,080
融資成本	(2,616)	(77)
	<u>54,210</u>	<u>(8,606)</u>
綜合全面收益表之除稅前溢利／（虧損）	<u>54,210</u>	<u>(8,606)</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：

	於二零一七年六月三十日				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	<u>125,164</u>	<u>100,561</u>	<u>82,095</u>	<u>482,554</u>	<u>790,374</u>
分部負債	<u>101,507</u>	<u>101,699</u>	<u>71,106</u>	<u>27,252</u>	<u>301,564</u>

  

	於二零一六年十二月三十一日（經重列）				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	<u>96,155</u>	<u>68,047</u>	<u>101,668</u>	<u>64,523</u>	<u>330,393</u>
分部負債	<u>81,472</u>	<u>70,366</u>	<u>88,707</u>	<u>7,724</u>	<u>248,269</u>

### 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：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
分部資產	790,374	330,393
企業資產	713,748	663,370
遞延稅項資產	1,650	2,280
綜合資產負債表之總資產	<u>1,505,772</u>	<u>996,043</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
分部負債	301,564	248,269
企業負債	183,926	17,837
遞延稅項負債	736	631
綜合資產負債表之總負債	<u>486,226</u>	<u>266,737</u>

#### 4 其他收入／（虧損）

	截至六月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元	二零一六年 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／（虧損）	2,100	(700)
其他	3	9
	<u>2,795</u>	<u>(691)</u>

## 5 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
融資成本		
銀行貸款利息	75	77
可換股票據利息	2,541	-
	<u>2,616</u>	<u>77</u>

## 6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期		
香港利得稅	8,750	1,345
遞延	753	(780)
	<u>9,503</u>	<u>565</u>

香港利得稅乃按照期間估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零一六年六月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。

## 7 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
權益持有人應佔溢利／（虧損）	44,707	(9,171)
可換股票據利息之影響	2,541	-
計算每股攤薄盈利／（虧損）之溢利／（虧損）	<u>47,248</u>	<u>(9,171)</u>

## 7 每股盈利／（虧損）（續）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下各項計算（續）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年 （經重列）
計算每股基本盈利／（虧損）之股份加權平均 數目（千股） <i>(備註)</i>	1,613,113	1,370,500
轉換可換股票據之影響（千股）	242,613	-
轉換購股權之影響（千股）	1,505	-
	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄盈利／（虧損）之股份加權平均 數目（千股）	1,857,231	1,370,500
	<hr/>	<hr/>
每股基本盈利／（虧損）（港仙）	2.77	(0.67)
每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）	2.54	(0.67)
	<hr/>	<hr/>

每股基本盈利／（虧損）按本公司權益持有人應佔溢利／（虧損）除以期間已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利／（虧損）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。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。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利息費用。

計算截至二零一六年六月三十日止期間之每股攤薄虧損時，由於行使購股權具反攤薄影響，故並無假設購股權獲行使。

備註：截至二零一六年六月三十日止六個月的股份加權平均數、及每股基本和攤薄虧損已作追溯調整，以反映股份合併如同已在比較期初已發生之影響。

## 8 中期股息

董事會不宣派截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

## 9 在建投資物業

在建投資物業是位於香港渣華道 33 及 35 號的物業。該物業於期間收購（詳情見附註 14），並預期將會被用作服務式住宅及商舖用途。

## 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：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	264,629	228,122
少於30日	5,797	8,824
31至60日	9,604	2,455
61至90日	2,843	4,637
91至180日	4,488	726
超過 180 日	1,008	700
	<u>288,369</u>	<u>245,464</u>

## 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 23,808,000 元（於二零一六年十二月三十一日：港幣 18,117,000 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，作為該收購代價之一部份。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按本公司每股普通股初始轉換價港幣 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全額支付的普通股。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。

## 13 股本及股份溢價

	附註	已發行股份數目	面值 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日		13,705,000,000	137,050
就該收購而發行新股份	(a)	4,347,826,086	43,478
股份合併	(b)	(16,247,543,478)	-
		<hr/>	<hr/>
於二零一七年六月三十日		1,805,282,608	180,528
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註:

- (a) 二零一七年三月二十二日，本集團發行 4,347,826,086 股（於股份合併前），作為該收購代價之一部份（附註 14）。發行之股份與其他已發行股票享有相同的權利。根據二零一七年三月二十二日之本公司收市價普通股每股港幣 0.055 元（於股份合併前），發行股份的公允價值為港幣 239,131,000 元。發行股份導致面值增加港幣 43,478,000 元（股份合併前每股面值為港幣 0.01 元）及股份溢價增加港幣 195,653,000 元。
- (b) 經股東於二零一七年六月二十七日舉行之股東特別大會上批准，每 10 股每股面值為港幣 0.01 元的已發行及未發行普通股已合併為 1 股面值為港幣 0.10 元的普通股。股份合併已於二零一七年六月二十八日生效。購股權之行使價、當行使尚未行使購股權而將發出之股份總數及本公司可換股票據之換股價也相應作出調整。

## 14 收購附屬公司

於二零一七年一月十日，本集團與美聯集團有限公司董事黃先生全資擁有之公司訂立一份收購協議（「收購協議」）。黃先生亦為本公司董事鄧美梨女士之配偶，及本公司董事黃靜怡女士之父親。根據收購協議，本集團收購了 Most Wealth 的全部權益。該收購之代價已透過 (i) 配發及發行 4,347,826,086 本公司股份（股份合併前）；及 (ii) 發行本金金額為港幣二億元之可換股票據之組合形式支付。惟代價須受限於現金調整，現金調整以現金支付並按 Most Wealth 於收購完成日之其他資產及負債釐定。該收購已於二零一七年三月二十二日完成。

Most Wealth 的主要資產是位於香港渣華道 33 及 35 號的物業的全部權益。鑒於 Most Wealth 並無業務活動，因此該收購被視為資產收購。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團欣然宣佈，截至二零一七年六月三十日止六個月，錄得綜合淨利潤約港幣 44,707,000 元，相較二零一六年同期錄得綜合淨虧損約港幣 9,171,000 元。

本集團業績轉虧為盈之主要原因是：

- 一. 二零一七年首六個月香港非住宅物業銷售交易宗數及金額較二零一六年同期增加；及
- 二. 成本控制。

### 全面復甦

與二零一六年上半年比較，業績期內市場表現顯著有別。本地經濟有所改善，而股票市場上升所產生的財富效應為本地消費及零售業增添動力。而訪港旅客人次上半年亦見上升。最重要的是，本地生產總值增長步伐正在增速。

根據土地註冊處數字，上半年非住宅物業的註冊量增加 61.6%，各類商業物業之成交金額均明顯上升。而寫字樓物業買賣註冊量更錄得超過 200% 的增長，表現跑贏其他市場。

事實上，寫字樓市場自去年第四季重拾動力。中資企業在市場扮演重要角色；「深港通」在二零一六年底正式啟動，此安排連同早前的「滬港通」有助鞏固香港國際金融中心的地位。而北水加速湧港亦刺激中資金融機構擴充。

二零一七年上半年雖沒出現如二零一五年恆大地產以港幣 161 億元購入美國萬通大廈這類巨額成交，但全幢商廈物業作為自用或投資用途的需求仍然強勁。

### 改善營運效率

租金開支連同其他經營成本在上半年有所下降。儘管收入增加，本集團仍努力減省開支。本集團主動控制成本的措施包括：（一）去年進行的分行調遷行動，其效果於業績期內得以反映；（二）重組香港置業舖位部。

除降低成本上取得成果以外，本集團在高價市場亦表現頗佳。上半年，本集團促成多宗逾港幣億元成交，當中較為矚目的兩宗交易為一幢位於觀塘的工廈物業以逾港幣 3.5 億元成交與及一幢位於銅鑼灣的商廈以逾港幣 16 億元成交。

## 展望

今年首六個月，宏觀經濟環境正持續改善，支持整體經濟呈現復甦之象。美國、歐元區及中國的經濟經歷過二零一六年的波動後，均能展現出其恢復能力。國內經濟表現亦明顯優於市場預期。

國內經濟環境趨穩，國內訪港旅客人數有望上升，本港整體營商環境，尤其零售業將可全面受惠。而資金成本偏低亦可支持本地經濟增長。此外，香港資金流動性充裕，亦有助緩衝美息上調的風險。

儘管經濟環境相對穩定，本集團對香港的工商業市場仍持有謹慎樂觀的看法。仍在持續當中的問題如美國與北韓關係緊張、「脫歐談判」、特朗普政府的穩定性、息口上升之影響及期待已久的美國聯儲局與其他主要央行縮減資產負債表，皆為經濟前景添上變數。

### 寫字樓市場看高一線

寫字樓市場短期內表現預期會繼續跑贏大市。五月份地價連環打破紀錄是寫字樓市場持續向好的先兆。美利道及啟德商業地皮售出後，甲級商廈寫字樓需求正在增強。優質甲廈價格上升，亦促使需求流向乙級商廈物業。

商舖市場亦有望表現良好，樓價大幅調整後，商舖物業已開始受到長線投資者的注視。同時，零售業復甦令商舖租金回報趨向穩定，這有助加強商舖市場的需求。

而工廈物業市場有望保持平穩。低息環境是重要的支持因素，只要借貸成本保持低企，一般投資者會考慮選擇樓價較低的工廈物業。此外，如政府重推活化工廈計劃，工廈物業的需求有機會增加。

### 加強定位

商廈市場興旺，本集團將積極加強其市場定位。政府針對「一契多伙」的措施會令投資者的投資焦點轉投向商廈市場。在高價市場方面，因應中資企業在香港落戶或擴充之數目上升，本集團將加強與國內企業之緊密聯繫。未來十年，以中資企業冠名的甲級商廈數量極有可能增加；在大眾化市場方面，本集團將繼續協助新手投資者購入商廈物業，並強化其於低價市場的滲透力。



業績期內，本集團購入一座位於香港渣華道 33 及 35 號的全幢物業。認可人士已向有關部門呈交工程竣工證明書，待獲得相關部門發出正式確認後，預期此物業將會在二零一七年下半年被用作服務式住宅及商舖用途。

## 財務回顧

### 重大收購

於二零一七年一月十日，本集團訂立收購協議，據此，本集團收購 Most Wealth 的全部已發行股份。Most Wealth 的主要資產為位於香港渣華道 33 及 35 號的物業。代價將以組合方式支付，包括：(i) 配發及發行 4,347,826,086 股本公司股份（股份合併前）；及 (ii) 發行本金金額為港幣二億元的可換股票據。惟代價須受限於現金調整，現金調整以現金支付並按 Most Wealth 於收購完成日之其他資產及負債釐定。該收購已於二零一七年三月二十二日完成。詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月十日及二零一七年三月二十二日之公告以及二零一七年二月十七日之通函。

### 流動資金、財務資源及資金

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 710,524,000 元（於二零一六年十二月三十一日：港幣 657,661,000 元），而銀行貸款為港幣 6,767,000 元（於二零一六年十二月三十一日：港幣 7,243,000 元）及無抵押零息可換股票據為港幣 172,008,000 元（於二零一六年十二月三十一日：無）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款(附註)		
- 一年內	971	951
- 一年後但兩年內	991	973
- 兩年後但五年內	3,095	3,062
- 五年後	1,710	2,257
	<u>6,767</u>	<u>7,243</u>
可換股票據		
- 兩年後但五年內	<u>172,008</u>	<u>-</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 66,500,000 元(於二零一六年十二月三十一日:港幣 64,400,000 元)之投資物業作抵押。於二零一七年六月三十日,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(於二零一六年十二月三十一日: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。

於二零一七年六月三十日,本集團之資產負債比率為 17.5%(於二零一六年十二月三十一日:1.0%)。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發行可換股票據作該收購。本集團之流動資金比率為 3.3(於二零一六年十二月三十一日: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 4.4%(截至二零一六年六月三十日止六個月:-1.3%),按本集團期內溢利/(虧損)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。

### 資本結構及外匯風險

經股東於二零一七年六月二十七日舉行之股東特別大會上批准,本公司股本每 10 股每股面值港幣 0.01 元之已發行及未發行普通股已合併為 1 股面值為港幣 0.10 元的普通股。股份合併於二零一七年六月二十八日生效。

除就該收購而發行的股份及可換股票據以及股份合併外,於期間,本集團資本結構並無重大變動。本集團一般透過權益持有人資金撥付其經營及投資活動所需。

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

於二零一七年六月三十日,本公司簽立公司擔保合共港幣 29,780,000 元(於二零一六年十二月三十一日: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。於二零一七年六月三十日,一間附屬公司已動用銀行信貸額港幣 6,767,000 元(於二零一六年十二月三十一日:港幣 7,243,000 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利益流出情況,故毋須計提撥備。

## 僱員資料

於二零一七年六月三十日，本集團聘用 676 名全職僱員（於二零一六年十二月三十一日：657 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（二零一六年：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期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。

## 刊發二零一七年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))。二零一七年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所有員工的辛勤工作及貢獻，同時感謝我們的股東及客戶持續的支持。

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，二零一七年八月二十九日

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