

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。



截至二零一八年十二月三十一日止年度  
全年業績公告

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	4(a)	<b>628,780</b>	637,247
其他 (虧損) / 收入	5	<b>(5,162)</b>	11,290
員工成本		<b>(295,647)</b>	(319,303)
回贈		<b>(149,681)</b>	(131,278)
廣告及宣傳開支		<b>(15,227)</b>	(14,774)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		<b>(36,803)</b>	(33,681)
金融資產淨減值		<b>(18,583)</b>	(10,647)
折舊開支		<b>(3,195)</b>	(3,259)
其他經營成本		<b>(38,386)</b>	(27,326)
經營溢利	6	<b>66,096</b>	108,269
融資收入	7	<b>3,853</b>	2,290
融資成本	7	<b>(9,553)</b>	(5,697)
除稅前溢利		<b>60,396</b>	104,862
稅項	8	<b>(12,207)</b>	(14,944)
年度溢利及全面收益總額		<b>48,189</b>	89,918

\* 僅供識別

綜合全面收益表（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔溢利及全面收益總額：			
權益持有人		48,148	89,918
非控股權益		41	-
		<u>48,189</u>	<u>89,918</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		2.667	5.258
攤薄		2.497	4.655

## 綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		6,159	3,632
投資物業	11	855,300	487,600
按攤銷成本計量的金融資產		4,680	-
按金		-	29,751
遞延稅項資產		2,452	3,370
		<u>868,591</u>	<u>524,353</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	12	192,389	264,333
可收回稅項		6,926	1,600
現金及現金等價物		593,214	750,312
		<u>792,529</u>	<u>1,016,245</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,661,120</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		180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		187,291	139,143
		<u>1,112,905</u>	<u>1,064,757</u>
<b>非控股權益</b>		<u>7,761</u>	-
<b>權益總額</b>		<u><u>1,120,666</u></u>	<u><u>1,064,757</u></u>

綜合資產負債表（續）  
於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,551	739
銀行貸款	13	131,000	-
可換股票據	14	180,411	172,622
		<u>312,962</u>	<u>173,361</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	15	211,274	284,717
銀行貸款	13	5,329	6,286
應付稅項		10,889	11,477
		<u>227,492</u>	<u>302,480</u>
<b>總負債</b>		<u>540,454</u>	<u>475,841</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,661,120</u>	<u>1,540,598</u>

## 綜合財務報表附註

### 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 372,479,000 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布之所有適用的香港財務報告準則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份重估值而作出修訂。

#### (a) 於二零一八年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

以下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強制執行，而採納以下新訂香港財務報告準則的影響於附註 3 披露。

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分別披露於附註 3(a)及 3(b)。

以下準則之新詮釋及修訂本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會計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
香港財務報告準則之年度改進項目	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

## 2. 編製基準（續）

### (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訂準則、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	所得稅處理之不確定性 （新詮釋）	二零一九年一月一日

附註：

香港財務報告準則第16號「租賃」

其將致使絕大部分租賃於承租人資產負債表上確認，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。

本集團預期將使用簡化追溯法採納該準則，當中首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響將確認作滾存溢利年初結餘的調整，且並無重新呈列比較數字。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有不可取消經營租賃承擔港幣36,700,000元。就採納香港財務報告準則第16號後，經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為金融負債及使用權資產。金融負債將按攤銷成本計量。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並在租賃期內按直線法折舊。

綜合全面收益表的租賃開支由折舊及利息開支取代。採納新訂準則將對本集團的財務表現產生影響，而與香港會計準則第17號相比，租賃期早期將產生較高開支，並於租賃期內遞減，將導致租賃期餘下部分的開支減少。

出租人會計處理將無重大變動。因此，本集團預計不會對綜合財務報表產生任何重大影響。但是，明年將有一些額外的披露。

本集團將繼續評估採納香港財務報告準則第16號的全面影響，並將於截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告中提供進一步的披露。

除上述準則外，並沒有其他尚未生效準則預計對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變動

本附註闡述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「來自合約客戶的收入」對本集團綜合財務報表的影響。

#### (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。在香港財務報告準則第 9 號之過渡條文許可下，本集團選擇不重列比較數字。

#### *預期信貸虧損模型下的減值*

本集團須就根據香港財務報告準則第 9 號計提減值的金融資產（包括按攤銷成本計量的金融資產，應收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相關金融工具於預計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，並根據債務人的特定因素、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。

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賬款後確認。

於採納香港財務報告準則第 9 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。本集團已就預期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均沒有重大影響。

本集團須修訂其他按攤銷成本計量的金融資產的減值方法。本集團按前瞻性原則，對其他按攤銷成本計量的金融資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。減值撥備是按 12 個月預期信貸虧損釐定，對本集團而言並非重大。

### 3. 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變動（續）

#### (b) 香港財務報告準則第 15 號「來自合約客戶的收入」

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 15 號「來自合約客戶的收入」，導致會計政策變動。

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、應收賬款之賬齡狀況、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」。

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的對價金額。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，而減少相關應收賬款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年初結餘並無重大影響。



### 3. 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變動（續）

#### (b) 香港財務報告準則第 15 號「來自合約客戶的收入」（續）

披露由於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第 15 號，截至二零一八年十二月三十一日止年度所呈報金額的估計影響

下表概述採納香港財務報告準則第 15 號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的估計影響，方法是將該等綜合財務報表中香港財務報告準則第 15 號所呈報的金額與根據香港會計準則第 18 號本應確認的假設金額進行比較，倘該被取代標準繼續適用於二零一八年而非香港財務報告準則第 15 號。下表僅顯示因採納香港財務報告準則第 15 號而受影響的項目：

	根據香港財務報告準則第 15 號之報告金額 (A) 港幣千元	根據香港會計準則第 18 號本應確認的假設金額 (B) 港幣千元	差異：二零一八年採納香港財務報告準則第 15 號的估計影響 (A)-(B) 港幣千元
因採納香港財務報告準則第 15 號而對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合全面收益表中的項目之影響：			
收益	628,780	636,003	(7,223)
金融資產淨減值	(18,583)	(25,806)	7,223

### 4. 收益及分部資料

#### (a) 收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	614,252	634,686
來自其他來源的收入		
租金收入	14,528	2,561
總收益	628,780	637,247

#### (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。

4. 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

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及物業投資。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	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	245,386	185,358	205,669	14,528	650,941
分部間收益	(6,040)	(12,626)	(3,495)	-	(22,161)
來自外部客戶收益	239,346	172,732	202,174	14,528	628,780
收益確認時間					
- 在某個時間點	239,346	172,732	202,174	-	614,252
租金收入	-	-	-	14,528	14,528
	239,346	172,732	202,174	14,528	628,780
分部業績	37,368	21,600	34,461	5,170	98,599
投資物業之公平值減值	-	-	-	(4,779)	(4,779)
金融資產淨減值	(4,657)	(2,692)	(11,234)	-	(18,583)
折舊開支	(207)	(919)	(1,974)	(7)	(3,107)
增添至非流動資產	222	514	4,840	372,543	378,119

#### 4. 收益及分部資料（續）

##### (b) 分部資料（續）

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	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	303,908	177,358	171,985	2,561	655,812
分部間收益	(7,627)	(7,722)	(3,216)	-	(18,565)
來自外部客戶收益	296,281	169,636	168,769	2,561	637,247
收益確認時間					
- 在某個時間點	296,281	169,636	168,769	-	634,686
租金收入	-	-	-	2,561	2,561
	296,281	169,636	168,769	2,561	637,247
分部業績	72,273	31,487	20,840	9,289	133,889
投資物業之公平值收益	-	-	-	8,200	8,200
金融資產淨減值	(1,778)	(2,581)	(6,288)	-	(10,647)
折舊開支	(252)	(992)	(1,941)	-	(3,185)
增添至非流動資產	230	922	835	415,000	416,987

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。應收一關連公司之服務費用、可換股票據之公平值（減值）/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。

#### 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：

	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	98,599	133,889
應收一關連公司服務費用	-	692
可換股票據之公平值 (減值) / 收益	(389)	2,395
企業開支	(32,114)	(28,707)
融資收入	3,853	2,290
融資成本	(9,553)	(5,697)
綜合全面收益表之除稅前溢利	<u>60,396</u>	<u>104,862</u>

分部資產及負債不包括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：

於二零一八年十二月三十一日

	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		
分部資產	<u>71,782</u>	<u>64,894</u>	<u>61,479</u>	<u>857,234</u>	<u>1,055,389</u>
分部負債	<u>64,593</u>	<u>84,955</u>	<u>44,956</u>	<u>152,610</u>	<u>347,114</u>

於二零一七年十二月三十一日

	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		
分部資產	<u>105,377</u>	<u>86,221</u>	<u>72,571</u>	<u>518,434</u>	<u>782,603</u>
分部負債	<u>107,890</u>	<u>102,144</u>	<u>58,788</u>	<u>24,014</u>	<u>292,836</u>

#### 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部資產	<b>1,055,389</b>	782,603
企業資產	<b>598,599</b>	754,625
按攤銷成本計量的金融資產	<b>4,680</b>	-
遞延稅項資產	<b>2,452</b>	3,370
綜合資產負債表之總資產	<b><u>1,661,120</u></b>	<b><u>1,540,598</u></b>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部負債	<b>347,114</b>	292,836
企業負債	<b>191,789</b>	182,266
遞延稅項負債	<b>1,551</b>	739
綜合資產負債表之總負債	<b><u>540,454</u></b>	<b><u>475,841</u></b>

## 5. 其他（虧損）/ 收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業之公平值（減值）/ 收益	(4,779)	8,200
可換股票據之公平值（減值）/ 收益	(389)	2,395
應收一關連公司服務費用	-	692
其他	6	3
	<u>(5,162)</u>	<u>11,290</u>

## 6. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	3,416	27
核數師酬金		
— 審核服務	1,373	906
— 中期業績審閱	343	343
— 非審核服務	683	1,097
	<u>683</u>	<u>1,097</u>

## 7. 融資收入及成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	3,801	2,290
金融資產利息收入	52	-
	<u>3,853</u>	<u>2,290</u>
融資成本		
銀行貸款利息	(2,153)	(147)
可換股票據利息	(7,400)	(5,550)
	<u>(9,553)</u>	<u>(5,697)</u>
融資成本，淨額	<u>(5,700)</u>	<u>(3,407)</u>

## 8. 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅	10,477	15,908
遞延稅項	1,730	(964)
	<u>12,207</u>	<u>14,944</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零一七年：16.5%）作出撥備。

## 9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	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	48,148	89,918
可換股票據之影響	7,789	5,550
計算每股攤薄盈利之溢利	<u>55,937</u>	<u>95,468</u>
計算每股基本盈利之股份加權平均數目（千股）	1,805,283	1,709,988
轉換可換股票據之影響（千股）	434,783	339,488
轉換購股權之影響（千股）	-	1,189
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>2,050,665</u>
每股基本盈利（港仙）	<u>2.667</u>	<u>5.258</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>2.497</u>	<u>4.655</u>

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數目計算。

## 9. 每股盈利（續）

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目計算。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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，調整乃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而釐定。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。

計算截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，由於行使購股權具反攤薄影響，故並無假設購股權獲行使。

## 10. 股息

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一七年：無）。

## 11. 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初賬面淨值	487,600	64,400
收購之在建投資物業	-	396,282
添置	372,479	18,718
於綜合全面收益表確認之公平值變動	(4,779)	8,200
年末賬面淨值	<u>855,300</u>	<u>487,600</u>

港幣 288,100,000 元之投資物業（二零一七年：港幣 72,600,000 元）已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品。

## 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
尚未到期	135,398	228,708
少於30日	13,146	3,056
31至60日	5,700	3,397
61至90日	8,989	3,582
超過 90 日	5,830	6,156
	<u>169,063</u>	<u>244,899</u>



### 13. 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款		
一年內	988	961
一年後但兩年內	1,016	988
兩年後但五年內	3,231	3,137
五年後	94	1,200
	<hr/>	<hr/>
	5,329	6,286
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	-
	<hr/>	<hr/>
	136,329	6,286
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其中銀行貸款港幣 5,329,000 元（二零一七年：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。

### 14. 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之每股面值港幣 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。

### 15. 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 21,020,000 元（二零一七年：港幣 46,495,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團宣佈，截至二零一八年十二月三十一日止的年度內，集團錄得收入相較二零一七年同期減少 1.3% 至港幣六億二千八百八十萬元。權益持有人應佔溢利約港幣四千八百一十萬元，相較二零一七年同期下跌 46.5%。

期內，中美貿易磨擦及英國脫歐等不明朗因素令整體市場氣氛轉差，而本地的激烈競爭導致集團營運開支上升；在各種不利營商環境打擊下，集團全年業績表現受壓。

### 非住宅物業交投銳減

二零一八年上半年，本港經濟暢旺而利率維持低位，在投資者對工廈翻新拆售項目的強勁需求下，工廈物業市場表現尤為突出。然而，隨著中美貿易緊張局勢升級，內地經濟放緩以及加息恐慌情緒升溫，下半年本港市場情緒急轉直下。根據政府統計處公佈，本港二零一八年第四季之生產總值增長為 1.3%，較第三季之 2.8% 下跌超過一半；在不利的環境籠罩下，市場的投資意欲受到嚴重打擊，投資者抱持觀望態度，特別是工廈及舖位交投出現重大逆轉，其中下半年工廈註冊宗數急跌 38%，是非住宅物業類別中表現最差，而舖位物業的註冊宗數則較上半年下跌 27%。

### 促成大額交易

於報告期內，集團繼續於高端市場取得理想成績。集團於二零一八年促成多宗大額交易，例如遠東金融中心的全層寫字樓以及德輔商業中心的一批單位，均是由集團銷售精英所促成。同時，集團亦壯大舖位業務的市場地位。

鑑於買賣交投市場於二零一八年下半年有所放緩，集團努力開拓租賃市場，並成功於二零一八年八月促成一單月租達約港幣二百一十萬元的大額租賃。

### 展望

#### 對前景持謹慎態度

儘管中美雙方或能就關稅達成若干協議，但預計未來雙邊貿易爭議仍將膠著，繼續會為全球經濟前景蒙上陰影。此外，中國經濟放緩之勢態持續，繼二零一八年錄得 28 年以來最低的國民生產總值增長率 6.6%，二零一九年之中國經濟增長目標亦遭下調至 6 至 6.5%，加上英國脫歐及種種地緣政治的不確定性，均對本地企業的擴張計劃產生負面壓力，同時亦影響本地消費轉弱，故此集團對香港非住宅物業市場前景持謹慎的態度。

## 物業市場獲政策支持

隨著本港多項大型基建項目相繼落成，內地遊客人數同創新高，相信短期內仍能為本港零售及旅遊業帶來支持，繼而為店舖物業的價值和租金帶來支持。

另外，香港政府為解決目前對長者及幼兒護理服務的嚴峻需求，在《2019年財政預算案》中建議撥款二百億港元購置60個物業，以供設立超過130項社福設施，包括日間幼兒中心、長者鄰舍中心、到校學前康復服務等，此舉將可為舖位物業的需求帶來刺激，相信如利率保持低水平，相關投資需求會持續增長。

## 抓緊發展新機遇

為應對瞬息萬變的市場，以及抓緊市場機遇，本集團將致力與Midland Holdings Limited美聯集團有限公司\*及其附屬公司（「美聯集團」）持續合作，除與其全方位銷售平台融合，為非住宅物業交易發展即時線上聊天服務之外，本集團亦參與美聯集團成立之戰略小組，積極審視大灣區的經濟發展新動力，並制訂長遠業務發展計劃，全力捕捉市場機遇。

為開拓更廣闊的收入來源，集團已於二零一八年下半年成立新的信貸業務，提供抵押貸款服務；同時，集團亦會致力於增加投資物業的租金收入，藉此帶來穩定的收入來源及現金流。集團將會繼續採取多元化策略，探索新的投資及商業機遇，為股東創造價值。

## 財務回顧

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣593,214,000元（二零一七年：港幣750,312,000元），債券投資為港幣4,680,000元（二零一七年：無），而銀行貸款為港幣136,329,000元（二零一七年：港幣6,286,000元）及無抵押零息可換股票據為港幣180,411,000元（二零一七年：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 港幣千元	二零一七年 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	988	961
一年後但兩年內	1,016	988
兩年後但五年內	3,231	3,137
五年後	94	1,200
	<u>5,329</u>	<u>6,286</u>
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	-
	<u>136,329</u>	<u>6,286</u>
可換股票據		
兩年後但五年內	180,411	172,622
	<u>180,411</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。

\*僅供識別

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣 288,100,000 元（二零一七年：港幣 72,600,000 元）之投資物業作抵押。於二零一八年十二月三十一日，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（二零一七年：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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 28.3%（二零一七年：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年內新增銀行貸款。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 3.5（二零一七年：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 4.3%（二零一七年：8.4%），按本集團年度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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款為港幣 519,571,000 元，公司債券為港幣 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。年內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。年內，渣華道 33 及 35 號的入住率有所提升。

因物業於報告期內錄得之少量升值，未足以填補收購物業所需的費用令集團在年內錄得投資物業之公平值減值。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣 160,780,000 元（二零一七年：港幣 29,780,000 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。於二零一八年十二月三十一日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣 136,329,000 元（二零一七年：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

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用 770 名全職僱員（二零一七年：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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權。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二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一七年：無）。

## 企業管治守則之遵守

本公司於截至二零一八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截至二零一八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二零一八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二零一八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，本集團截至二零一八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。

## 刊發二零一八年全年業績及年報

本全年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，二零一九年三月二十七日

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（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