

乘風破浪 突破求進



目錄

	頁次
公司資料	2
行政總裁報告書	3
管理層討論及分析	7
其他資料	10
簡明綜合全面收益表(未經審核)	16
簡明綜合資產負債表(未經審核)	17
簡明綜合權益變動表(未經審核)	19
簡明綜合現金流量表(未經審核)	20
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	21
有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報之附加財務資料	42

公司資料

董事會

執行董事

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

審核委員會

何君達先生(委員會主席)

英永祥先生

沙豹先生

薪酬委員會

何君達先生(委員會主席)

黃建業先生

黃漢成先生

英永祥先生

沙豹先生

提名委員會

黃建業先生(委員會主席)

黃漢成先生

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士

黃漢成先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港中環

太子大廈22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

上海商業銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行

香港

金鐘夏愨道18號

海富中心一座22樓

2201室、2201A室及2202室

開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場第一座29樓

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459

行政總裁報告書

業績回顧

Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)宣佈,截至二零二零年六月三十日止六個月(「中期期間」),集團錄得收益港幣141,384,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:收益港幣317,113,000元)。權益持有人應佔虧損港幣7,784,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:權益持有人應佔溢利港幣20,967,000元)。

期內業績錄得淨虧損主要由於受到前所未有的新型冠狀病毒疫情及其相應的防禦措施而造成不利市場的情況,而導致香港非住宅物業於二零二零年首六個月之成交金額及成交量,對比二零一九年同期均錄得顯著跌幅。

多重因素導致市場表現疲軟

期內,本地社會矛盾持續升溫、中美關係突趨惡化、加上疫情爆發令非住宅物業市場受到重挫。過往非住宅物業市場的三個板塊週期不盡相同,可以互相補足,但近年受整體經濟環境影響,表現趨於同步。根據我們的資料顯示,二零二零年上半年非住宅物業錄得3,554宗註冊,較去年下半年的4,374宗減少約18.7%;涉及註冊金額約港幣245.12億元,較去年下半年約港幣603.55億元減少約59.4%。

疫情期間,香港政府實施嚴格入境管制措施,外來遊客大幅下降,今年上半年訪港旅客人數較去年同期大跌近90%。市民亦因疫情減少外出消費,零售市況更見慘淡。根據政府統計處公佈,今年上半年的零售業總銷貨價值的臨時估計按年下跌33.3%,零售舖位市場表現備受影響。根據我們的資料顯示,於二零一五年至二零一九年五年間,舖位的註冊量平均每月約有133宗,而二零二零年上半年的平均每月註冊量則低於100宗。此外,嚴峻的經濟前景亦阻礙企業的擴張計劃,以致寫字樓的市場需求銳減。於二零二零年上半年,寫字樓的註冊量相對去年同期急跌58%。

* 僅供識別

行政總裁報告書(續)

業績回顧(續)

多重因素導致市場表現疲軟(續)

工廈方面，二零二零年上半年的註冊量相對去年同期錄得57%的跌幅。工廈物業的主要買家多為於中國設廠的廠家，他們既是工廈的用家，同時亦是工廈的投資者。惟廠家生意受中國內地於年初實施的封鎖措施及美國徵收貿易關稅等影響嚴重，令工廈物業市場受到嚴重打擊。

積極優化成本結構

在市況欠佳的情況下，集團根據具體情況及時調整營運策略，在優化成本結構方面精益求精。集團已採取多項成本控制措施，包括削減廣告開支，以應對目前面臨的挑戰。

展望

疫情令經濟前景未明

儘管中美已簽署第一階段貿易協議，惟疫情的到來使中美關係變得難以預測，預計未來雙方衝突可能持續存在，令經濟前景不明。此外，疫情下，在家工作模式得到廣泛推廣，辦公空間的需求顯著下降，或會對寫字樓物業市場造成衝擊。同時，居家防疫措施鼓勵市民留在家中，從而帶動網上購物，消費模式或會因此而改變，如在疫情退卻後市民仍偏好方便快捷的網購，可能會為零售舖位市場帶來壓力。

行政總裁報告書(續)

展望(續)

危中有機 有望反彈

疫情的蔓延引發全球金融市場震盪，多國央行採取寬鬆的貨幣政策以刺激經濟。在低利率環境下，相信可重振投資者的意欲，為市場帶來支持。而隨著中國疫情大致受控，國內消費及投資氛圍逐步恢復正常。香港與內地一衣帶水，相信內地的經濟復甦有助穩定本港經濟。

去年阿里巴巴於香港上市後，引起不少國內科技巨擘來港上市的意欲，料對鞏固香港國際金融中心的地位起積極作用，從而帶動本港寫字樓的租賃及交投。

根據以往經驗，具實力的投資者會以「睇長線」心態入市，若新冠肺炎疫情及整體經濟漸趨平穩，交投量有望反彈，香港樓市可望回暖。事實上，近日已有實力舖位投資者有感樓價及租金已跌近谷底，已開始部署入市撈底。而香港金融管理局放寬按揭成數更有望成為非住宅物業市場買賣成交活動轉活的催化劑。

多元策略帶來回報

集團一直採取多元化發展策略，不斷提升業務競爭力。二零二零年上半年，集團的多元化策略取得回報，在經濟不景氣的情況下，集團旗下的借貸業務仍錄得利潤。

儘管集團旗下的投資物業出租率及租金收入有所下降，但仍錄得利潤，對集團收益產生正面貢獻。惟若疫情持續，租賃市場則難以回暖。不論市況如何發展，集團將繼續為旗下的投資物業尋找合適租戶，提升物業出租率以及租金收入。

行政總裁報告書(續)

展望(續)

多元策略帶來回報(續)

此外，集團與時俱進，不斷探索新的營銷策略。有鑒於社交活動的減少，集團積極製作物業短片並通過電子平台進行宣傳，從而促進銷售。集團同時加強聘請及培訓年輕的銷售代理，為銷售團隊增加活力，以滿足客戶多變的需求。

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期內所付出的努力。

行政總裁
黃漢成

香港，二零二零年八月二十七日

管理層討論及分析

第3頁至第6頁之行政總裁報告書構成管理層討論及分析之一部分。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣510,128,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣543,759,000元），債券投資為港幣24,455,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣24,592,000元），而銀行貸款為港幣134,854,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣135,354,000元）及無抵押零息可換股票據為港幣195,453,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣189,357,000元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 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)		
– 一年內償還	1,046	1,016
– 一年後但兩年內償還	1,069	1,312
– 兩年後但五年內償還	1,739	2,026
	3,854	4,354
抵押銀行貸款		
– 兩年後但五年內償還	131,000	–
– 五年後償還	–	131,000
	134,854	135,354
可換股票據		
– 一年內償還	195,453	–
– 一年後但兩年內償還	–	189,357

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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣288,100,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣288,100,000元)之投資物業作抵押。於二零二零年六月三十日，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(於二零一九年十二月三十一日：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。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率為30.4%(於二零一九年十二月三十一日：29.6%)。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1.9(於二零一九年十二月三十一日：3.9)，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。流動比率下降主要因為可換股票據將於二零二一年三月到期，所以從於二零一九年十二月三十一日的非流動負債重新分類至於二零二零年六月三十日的流動負債。本集團之股本回報率為-0.7%(截至二零一九年六月三十日止六個月：1.8%)，按本集團期間(虧損)/溢利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；(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。於二零二零年六月三十日，本集團的短期銀行存款為港幣431,855,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣469,981,000元)，債券投資為港幣24,455,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣24,592,000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，贖回到期之可換股票據及持續營運資金所需。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

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

於二零二零年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣160,780,000元(於二零一九年十二月三十一日：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。於二零二零年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣134,854,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣135,354,000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

於二零二零年六月三十日，本集團聘用614名全職僱員(於二零一九年十二月三十一日：640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。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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」）或其他情況須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目		相關股份數目		佔本公司已發行 有投票權股份 之概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益	法團權益/ 受控法團之 權益	總計	
黃建業先生	12,245,000	1,126,429,677 (附註1)	434,782,608 (附註2)	1,573,457,285	87.16%
黃漢成先生	2,000,000	-	-	2,000,000	0.11%
英永祥先生	300,000	-	-	300,000	0.02%

附註：

- 80,670,072股本公司之股份由Sunluck Services Limited持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有，而434,782,608股本公司之股份由Wealth Builder Holdings Limited（「Wealth Builder」）持有，該公司由黃建業先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited（「Luck Gain」）間接全資擁有。黃建業先生直接及間接控制美聯之35.07%股權亦被視為於Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*（「美聯」）（透過其間接全資附屬公司Valuewit Assets Limited（「Valuewit」））間接持有之610,976,997股本公司之股份中擁有權益。
- 該等於相關股份（為以實物交收之非上市衍生工具）之權益代表當按轉換價每股普通股港幣0.46元全面行使隨附於根據日期為二零一七年一月十日的收購協議由本公司發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期的可換股票據的轉換權時將發行予Wealth Builder之434,782,608股本公司之普通股股份。

* 僅供識別

其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目			總計	佔相聯法團已發行 有投票權股份 之概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之權益	家屬權益/ 配偶之權益		
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	-	5	5%

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告所披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司並不是任何安排之其中一方以使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股／ 相關股份數目	持股身分／ 權益性質	佔本公司已發行 有投票權股份 之概約百分比
美聯	610,976,997 (附註1)	受控法團之權益／ 法團權益	33.84%
Valuewit	610,976,997 (附註1)	實益擁有人／ 實益權益	33.84%
Luck Gain	869,565,216 (附註2)	受控法團之權益／ 法團權益	48.17%
Wealth Builder	869,565,216 (附註2)	實益擁有人／ 實益權益	48.17%
鄧美梨女士	1,573,457,285 (附註3)	配偶之權益／ 家屬權益	87.16%

其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，美聯被視為於其間接全資擁有附屬公司Valuewit持有之610,976,997股普通股股份中擁有權益。該等權益亦為於本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露的黃建業先生之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由黃建業先生直接全資擁有之Luck Gain被視為於其直接全資附屬公司Wealth Builder持有之434,782,608股普通股股份及434,782,608股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)中擁有權益。該等權益亦為於本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露的黃建業先生之權益。
3. 該權益包括(i)由鄧美梨女士之配偶黃建業先生直接及間接持有的1,138,674,677股普通股；及(ii)由黃建業先生間接持有的434,782,608股相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)，誠如本中期業績報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露。因此，鄧美梨女士被視為於黃建業先生擁有／被視為擁有權益的同一批本公司普通股及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

其他資料(續)

購股權計劃

根據本公司股東於二零二零年六月十八日舉行之股東周年大會通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)。

於中期期間內購股權計劃下並無尚未行使之本公司購股權，亦無任何本公司購股權於中期期間內根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效。

可換股票據

於二零一七年三月二十二日，本公司發行本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之零息可換股票據，初始轉換價為每股港幣0.46元(股份合併後)。於全面轉換時將予發行之股份最多為434,782,608股(股份合併後)，而直至二零二零年六月三十日止可換股票據仍未獲轉換。有關可換股票據之進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註14(未經審核)。

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。

中期股息

董事會(「董事會」)不宣派截至中期期間之中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

其他資料(續)

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截至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」，審閱本中期業績報告第16頁至第41頁本集團中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。本公司審核委員會亦已審閱本中期業績報告。

企業管治

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文。

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。

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
收益	3	141,384	317,113
其他收入/(虧損), 淨額	4	2,523	(968)
員工成本		(93,029)	(154,374)
回贈		(19,090)	(93,553)
廣告及宣傳開支		(3,989)	(5,935)
使用權資產攤銷(租賃)		(16,578)	(16,914)
物業及設備折舊		(1,461)	(1,861)
金融資產淨減值		(2,965)	(478)
其他經營成本		(15,754)	(16,899)
經營(虧損)/溢利	5	(8,959)	26,131
融資收入		5,015	4,932
銀行貸款利息		(2,212)	(2,013)
租賃負債利息		(449)	(713)
可換股票據利息		(3,958)	(3,785)
除稅前(虧損)/溢利		(10,563)	24,552
稅項	6	2,702	(3,549)
期內(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額		(7,861)	21,003
應佔(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額:			
權益持有人		(7,784)	20,967
非控股權益		(77)	36
		(7,861)	21,003
每股(虧損)/盈利	8	港仙	港仙
基本		(0.431)	1.161
攤薄		(0.431)	1.149

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		3,205	4,303
使用權資產		24,783	31,462
投資物業	9	838,700	838,700
按攤銷成本計量的金融資產		18,955	22,993
遞延稅項資產		11,627	6,273
		897,270	903,731
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	118,871	107,422
應收貸款	11	63,510	49,010
按攤銷成本計量的金融資產		5,500	1,599
可收回稅項		6,105	5,336
現金及現金等價物		510,128	543,759
		704,114	707,126
總資產		1,601,384	1,610,857
權益及負債			
權益持有人			
股本	12	180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		154,949	162,733
		1,080,563	1,088,347
非控股權益		7,587	7,664
權益總額		1,088,150	1,096,011

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		4,934	2,874
租賃負債		5,204	10,105
銀行貸款	13	131,000	131,000
可換股票據	14	-	189,357
		141,138	333,336
流動負債			
應付賬款及其他應付款	15	145,383	143,358
應付非控股權益款項	16	210	-
租賃負債		23,658	26,560
銀行貸款	13	3,854	4,354
可換股票據	14	195,453	-
應付稅項		3,538	7,238
		372,096	181,510
總負債		513,234	514,846
權益及負債總額		1,601,384	1,610,857

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	公司權益持有人應佔					
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	180,528	745,086	162,733	1,088,347	7,664	1,096,011
期內虧損	-	-	(7,784)	(7,784)	(77)	(7,861)
於二零二零年六月三十日	180,528	745,086	154,949	1,080,563	7,587	1,088,150
於二零一九年一月一日	180,528	745,086	182,237	1,107,851	7,761	1,115,612
期內溢利	-	-	20,967	20,967	36	21,003
於二零一九年六月三十日	180,528	745,086	203,204	1,128,818	7,797	1,136,615

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
經營業務之現金流量		
—經營業務所用之現金淨額	(12,569)	(544)
—已付香港利得稅	(5,061)	(1,985)
—已付租賃支出的利息部分	(449)	(713)
—已付銀行利息	(2,212)	(2,013)
經營業務所用現金淨額	(20,291)	(5,255)
投資業務之現金流量		
—購買物業及設備	(363)	(851)
—購買按攤銷成本計量的金融資產	—	(12,012)
—已收銀行利息	5,015	4,932
投資業務所得/(所用)現金淨額	4,652	(7,931)
融資活動之現金流量		
—應付非控股權益款項	210	—
—已付租賃支出的本金部分	(17,702)	(16,345)
—償還銀行貸款	(500)	(485)
融資活動所用現金淨額	(17,992)	(16,830)
現金及現金等價物減少淨額	(33,631)	(30,016)
於一月一日之現金及現金等價物	543,759	593,214
於六月三十日之現金及現金等價物	510,128	563,198

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「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。

本公司及其附屬公司(「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，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零二零年八月二十七日獲董事會(「董事會」)批准。

* 僅供識別

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

2 編製基準

截至二零二零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二零一九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二零一九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二零二零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及以下有關政府補助之政策除外。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

2 編製基準(續)

政府補助

政府補助於能夠合理確定可收取以及本集團可達成所有附帶條件時按其公平值予以確認。若政府補助之相關成本屬遞延性，該補助將與擬補償之成本進行匹配之期間內在損益中確認為收入。

管理層在應用本集團的會計政策時作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源，與截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同。

(a) 於二零二零年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修定準則、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及詮釋，並預期採納該等新訂或經修訂準則及詮釋對本集團之未經審核中期財務業績並無重大影響。

(c) 重列去年數字

於二零一九年十二月三十一日止年度，本公司董事(「董事」)確認「證券投資」為新經營分部，以評估本集團業績及分配其資源。隨著本集團的不斷發展和業務的多元化，管理層於本期間將一些費用和負債重新分配以作評估(附註3(b))。因此，比較數字已經重列以順應本期間的呈報。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
香港財務報告準則第15號範圍內與 客戶簽訂合同的收入		
代理費用	129,098	304,868
來自其他來源的收入		
租金收入	9,195	11,214
借貸業務利息收入	2,413	885
證券投資利息收入	678	146
	12,286	12,245
	141,384	317,113

(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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 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、物業投資、借貸業務及證券投資。

	截至二零二零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	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	57,974	28,655	49,183	9,195	2,413	678	148,098
分部間收益	(2,877)	(1,203)	(2,634)	-	-	-	(6,714)
來自外部客戶收益	55,097	27,452	46,549	9,195	2,413	678	141,384
收益確認時間							
—在某時間點	55,097	27,452	46,549	-	-	-	129,098
租金收入	-	-	-	9,195	-	-	9,195
利息收入	-	-	-	-	2,413	678	3,091
	55,097	27,452	46,549	9,195	2,413	678	141,384
分部業績	(1,703)	(448)	(13,687)	6,292	1,330	678	(7,538)
使用權資產攤銷(租賃)	(7,130)	(3,472)	(5,976)	-	-	-	(16,578)
物業及設備折舊	(60)	(148)	(1,220)	(30)	(3)	-	(1,461)
金融資產淨減值撥回/(減值)	537	194	(3,696)	-	-	-	(2,965)
增添至非流動資產	8	69	26	30	1	-	134

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 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(經重列)

	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	證券投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	162,880	58,897	91,564	11,214	885	146	325,586
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	146	317,113
收益確認時間							
一在某個時間點	160,395	55,813	88,660	-	-	-	304,868
租金收入	-	-	-	11,214	-	-	11,214
利息收入	-	-	-	-	885	146	1,031
	160,395	55,813	88,660	11,214	885	146	317,113
分部業績	18,279	8,597	(6,438)	8,471	619	146	29,674
使用權資產攤銷(租賃)	(6,196)	(3,685)	(7,033)	-	-	-	(16,914)
物業及設備折舊	(92)	(333)	(1,325)	(111)	-	-	(1,861)
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

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 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。政府補助、可換股票據之公平值虧損、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收益相同。

分部業績與除稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
呈報分部之分部業績	(7,538)	29,674
政府補助	4,609	-
可換股票據之公平值虧損(附註4)	(2,138)	(982)
企業開支	(4,341)	(3,274)
融資收入	5,015	4,932
銀行貸款利息	(2,212)	(2,013)
可換股票據利息(附註14)	(3,958)	(3,785)
簡明綜合全面收益表之除稅前 (虧損)/溢利	(10,563)	24,552

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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：

	於二零二零年六月三十日						
	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	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	69,938	27,444	45,717	842,249	63,850	24,455	1,073,653
分部負債	66,350	30,146	42,383	17,355	590	-	156,824

	於二零一九年十二月三十一日(經重列)						
	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	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	62,619	28,364	49,887	840,821	49,169	24,592	1,055,452
分部負債	71,238	40,144	42,653	20,896	321	-	175,252

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,073,653	1,055,452
企業資產	516,104	549,132
遞延稅項資產	11,627	6,273
簡明綜合資產負債表之總資產	1,601,384	1,610,857

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
分部負債	156,824	175,252
企業負債	351,476	336,720
遞延稅項負債	4,934	2,874
簡明綜合資產負債表之總負債	513,234	514,846

4 其他收入/(虧損)，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
可換股票據之公平值虧損(附註14)	(2,138)	(982)
政府補助	4,609	-
其他	52	14
	2,523	(968)

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

5 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業產生的直接經營開支：		
—產生租金收入#	1,597	1,922
—並無產生租金收入#	202	-
辦公室及分行經營費用(備註)	5,677	6,578
租賃物業的地租及差餉，及大廈管理費	2,767	3,614
核數師的酬金		
—審核服務	629	629
—中期業績審閱	343	343

港幣549,000元之直接經營開支(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣728,000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 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期		
香港利得稅	592	3,387
遞延稅項	(3,294)	162
	(2,702)	3,549

香港利得稅乃按照期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一九年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

7 中期股息

董事會不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

8 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(7,784)	20,967
可換股票據之影響	-	4,767
計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	(7,784)	25,734
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
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	2,240,066
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(0.431)	1.161
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(0.431)	1.149

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

每股攤薄(虧損)/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，而業績亦作出調整以抵銷相關費用。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

8 每股(虧損)/盈利(續)

截至二零二零年六月三十日止期間，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。

截至二零一九年六月三十日止期間的每股攤薄盈利未有假設行使購股權，因為行使購股權會產生反攤薄影響。

9 投資物業

	港幣千元
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日	838,700

期內並無投資物業之公平值變動(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

港幣288,100,000元之投資物業(於二零一九年十二月三十一日：港幣288,100,000元)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註13)。

於二零二零年六月三十日，估值乃由獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司進行。估值師對有關地點類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。投資物業之公平值一般產生自收入資本法及直接比較法(以適用者為準)。收入資本法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。於估值中採納之現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見而得出。直接比較法以鄰近地區可比較物業之售價為基準，其已就面積、樓層、佈局、景觀、朝向及方便程度等主要特性之差異作出調整。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，所有投資物業均列入公平價值層級第三級。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 投資物業(續)

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值計量之間之轉撥。期內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉移。

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

辦公室，工業單位和服務式公寓：

重大不可觀察輸入的範圍			
估值方法	每月之現行市場租金	單價	資本化比率
收入資本法	每平方呎(可銷售) 港幣29.8元至港幣42.2元 (二零一九年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣30.7元至港幣43.4元)	不適用	2.6%至3.3% (二零一九年 十二月三十一日： 2.9%至3.8%)
直接比較法	不適用	每平方呎(可銷售) 港幣4,470元至 港幣44,800元 (二零一九年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣4,450元至 港幣44,800元)	不適用

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 投資物業(續)

商舖：

重大不可觀察輸入的範圍

估值方法	每月之現行市場租金	資本化比率
收入資本法	每平方尺(可銷售)港幣74.0元 (二零一九年十二月三十一日： 每平方尺(可銷售)港幣78.3元)	2.96% (二零一九年 十二月三十一日：3.07%)

現行市值租金乃根據合資格估值師對該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見作出估計。倘租金越高，公平值也越高。

資本化比率乃由合資格估值師根據被估值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

10 應收賬款及其他應收款

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	128,898	119,762
減：減值撥備	(30,721)	(32,516)
應收賬款淨額	98,177	87,246
其他應收款、預付款項及按金	20,694	20,176
	118,871	107,422

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

10 應收賬款及其他應收款(續)

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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	84,768	72,064
逾期少於30日	8,111	9,962
逾期少於31至60日	2,947	1,765
逾期少於61至90日	1,387	1,994
逾期超過90日	964	1,461
	98,177	87,246

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣列值。

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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	63,510	49,010

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

12 股本

	已發行股份數目 (每股面值港幣0.1元)	面值 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年六月三十日	1,805,282,608	180,528

13 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
包含要求償還條款之抵押銀行貸款		
— 一年內償還	1,046	1,016
— 一年後但兩年內償還	1,069	1,312
— 兩年後但五年內償還	1,739	2,026
	3,854	4,354
抵押銀行貸款		
— 兩年後但五年內償還	131,000	-
— 五年後償還	-	131,000
	134,854	135,354

其中銀行貸款港幣3,854,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣4,354,000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。

銀行貸款以本集團所持有之投資物業港幣288,100,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣288,100,000元)(附註9)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。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

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予黃建業先生，其為本公司董事及本公司董事黃靜怡女士的父親(「黃先生」)，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分。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：

	二零二零年 港幣千元
於一月一日	189,357
利息開支	3,958
公平值虧損	2,138
於六月三十日	195,453

負債部分的賬面金額與公平值相近是採用於二零二零年六月三十日按市場年利率3.23%貼現的現金流量計算(於二零一九年十二月三十一日：4.57%)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

15 應付賬款及其他應付款

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	94,871	97,490
其他應付款及應付費用	50,512	45,868
	145,383	143,358

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11,539,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣21,817,000元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

16 應付非控股權益款項

該款項為無抵押，免息及按要求償還。

17 資本承擔

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

18 或然負債

於二零二零年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣160,780,000元(於二零一九年十二月三十一日：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。於二零二零年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣134,854,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣135,354,000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之流出情況，故毋須計提撥備。

19 重大關連方交易

除於本報告其他地方所披露外，期內，本集團與關連方之重大交易及於資產負債表日期與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收取關連公司之代理費收入	(i)	9,482	12,925
收取關連公司之辦公室物業 租金收入	(ii)	1,259	1,242
支付予關連公司之回贈	(iii)	(15,550)	(57,248)
支付予關聯方之管理費開支	(iv)	(318)	(378)
支付予關連方之許可費	(v)	(211)	-

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

19 重大關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易(續)

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向關連公司轉介物業代理交易之代理費用。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與一間關連公司訂立租約協議。
- (iii) 支付予關連公司之回贈指按雙方相互協定之條款由關連公司轉介物業代理交易之回贈。
- (iv) 指根據雙方相互協定之條款就提供行政服務支付予關聯方(黃先生為其實益擁有人)之管理費開支。
- (v) 本集團根據雙方相互協定之條款與對本集團具有重大影響的主要股東之合營企業訂立之許可協議。

除上文所述者外，本集團按成本基準與關連公司分擔行政及企業服務費用合共港幣5,296,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣4,174,000元)。

- (b) 本集團與若干公司(黃先生為其實益擁有人)根據雙方互相協定之條款訂立若干租賃協議。截至二零二零年六月三十日止六個月，根據該等租賃的付款為港幣1,968,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣1,962,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

19 重大關連方交易(續)

(c) 應收賬款、應付賬款及租賃負債包括以下與關連方之結餘：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款		
應收關連公司款項	18,048	15,915
應付賬款		
應付關連公司款項	(25,588)	(30,294)
租賃負債		
應付其他關聯方款項(附註(b))	(6,138)	(7,593)

附註(a)及(c)提及的關連公司指對本集團有重大影響的主要股東之附屬公司。

(d) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	2,306	2,710
退休福利成本	10	19
	2,316	2,729

該款項指期內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報之附加財務資料

除二零一九年年報中所披露的資料外，董事會藉此提供有關本集團二零一九年年報第95頁所披露的附註11經營(虧損)/溢利的進一步資料以及其二零一八年年度比較數字。

經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
由產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支#	3,843	3,416
辦公室及分行經營費用(備註)	12,947	13,136
租賃物業的地租及差餉，及大廈管理費	6,532	5,778
保險費用	2,212	1,854
銀行收費	1,058	1,243
核數師的酬金		
— 審核服務	1,257	1,373
— 中期業績審閱	343	343

港幣1,521,000元之直接經營開支(二零一八年：港幣1,217,000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。