

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。


美聯工商舖
MIDLAND IC&I
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)

截至二零二一年六月三十日止六個月
中期業績公告

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」)截至二零二一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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3	288,818	141,384
其他收入，淨額	4	524	2,523
員工成本		(156,348)	(93,029)
回贈		(33,048)	(19,090)
廣告及宣傳開支		(3,923)	(3,989)
使用權資產攤銷(租賃)		(13,242)	(16,578)
物業及設備折舊		(821)	(1,461)
金融資產淨減值		(18,393)	(2,965)
其他經營成本	5	(19,831)	(15,754)
經營溢利/(虧損)		43,736	(8,959)
銀行利息收入		209	5,015
銀行貸款利息		(1,239)	(2,212)
租賃負債利息		(253)	(449)
可換股票據利息		(1,829)	(3,958)
除稅前溢利/(虧損)		40,624	(10,563)
稅項	6	(7,387)	2,702
期內溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額		33,237	(7,861)

簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應佔溢利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額：			
權益持有人		33,255	(7,784)
非控股權益		(18)	(77)
		<u>33,237</u>	<u>(7,861)</u>
每股盈利/(虧損)	7	港仙	港仙
基本		1.842	(0.431)
攤薄		1.728	(0.431)
		<u>1.728</u>	<u>(0.431)</u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備		2,408	2,570
使用權資產		24,268	20,168
投資物業	9	813,600	813,600
按金		20,936	-
按攤銷成本計量的其他金融資產		25,267	27,796
遞延稅項資產		8,653	10,755
		<u>895,132</u>	<u>874,889</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	176,168	116,617
應收貸款	11	204,125	114,340
按攤銷成本計量的其他金融資產		15,543	17,235
可收回稅項		1,078	6,386
現金及現金等價物		304,331	478,319
		<u>701,245</u>	<u>732,897</u>
		<u>1,596,377</u>	<u>1,607,786</u>
總資產			
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		188,713	155,458
		<u>1,114,327</u>	<u>1,081,072</u>
非控股權益		6,890	6,908
		<u>1,121,217</u>	<u>1,087,980</u>
		<u>1,121,217</u>	<u>1,087,980</u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）（續）

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		6,453	4,531
租賃負債		5,965	4,456
銀行貸款	12	246,500	131,000
		<u>258,918</u>	<u>139,987</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	181,433	155,512
應付非控股權益款項	15	420	420
租賃負債		21,203	18,236
銀行貸款	12	7,284	3,332
應付稅項		5,902	3,631
可換股票據	13	-	198,688
		<u>216,242</u>	<u>379,819</u>
總負債			
		<u>475,160</u>	<u>519,806</u>
權益及負債總額			
		<u>1,596,377</u>	<u>1,607,786</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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二零二一年八月二十五日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零二一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二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所用者一致，惟採用跟本集團營運相關並於二零二一年一月一日的財政年度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。

2 編製基準 (續)

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，與截至二零二零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) 於二零二一年生效之新訂準則、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、詮釋及修訂本，並預期採納該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本對本集團之未經審核中期財務業績及財務狀況並無重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<i>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</i>		
代理費用	270,252	129,098
	-----	-----
<i>來自其他來源的收入</i>		
租金收入	9,558	9,195
借貸業務利息收入	7,980	2,413
證券投資利息收入	1,028	678
	-----	-----
	18,566	12,286
	-----	-----
總收益	288,818	141,384
	=====	=====

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、物業投資、借貸業務及證券投資。

	截至二零二一年六月三十日止六個月						
	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				
分部收益	113,564	62,744	107,528	9,558	7,980	1,028	302,402
分部間收益	(3,298)	(4,132)	(6,154)	-	-	-	(13,584)
來自外部客戶收益	110,266	58,612	101,374	9,558	7,980	1,028	288,818
收益確認時間							
- 在某個時間點	110,266	58,612	101,374	-	-	-	270,252
租金收入	-	-	-	9,558	-	-	9,558
利息收入	-	-	-	-	7,980	1,028	9,008
	110,266	58,612	101,374	9,558	7,980	1,028	288,818
分部業績	14,920	5,561	18,149	5,808	5,342	817	50,597
使用權資產攤銷(租賃)	(5,588)	(2,900)	(4,754)	-	-	-	(13,242)
物業及設備折舊	(58)	(250)	(478)	(32)	(3)	-	(821)
金融資產淨減值	(4,422)	(1,466)	(12,505)	-	-	-	(18,393)
增添至非流動資產	9	424	36	15	1	-	485

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	截至二零二零年六月三十日止六個月						合計 港幣千元
	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	
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 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	<u>55,097</u>	<u>27,452</u>	<u>46,549</u>	<u>9,195</u>	<u>2,413</u>	<u>678</u>	<u>141,384</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	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
	<u>55,097</u>	<u>27,452</u>	<u>46,549</u>	<u>9,195</u>	<u>2,413</u>	<u>678</u>	<u>141,384</u>
分部業績	<u>(1,703)</u>	<u>(448)</u>	<u>(13,687)</u>	<u>6,292</u>	<u>1,330</u>	<u>678</u>	<u>(7,538)</u>
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	<u>8</u>	<u>69</u>	<u>26</u>	<u>30</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>134</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溢利／（虧損）、政府補助、企業開支、銀行利息收入、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。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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	50,597	(7,538)
可換股票據之公平值溢利/(虧損) (附註13)	517	(2,138)
政府補助	-	4,609
企業開支	(7,631)	(4,341)
銀行利息收入	209	5,015
銀行貸款利息	(1,239)	(2,212)
可換股票據利息 (附註13)	(1,829)	(3,958)
	<u>40,624</u>	<u>(10,563)</u>
簡明綜合全面收益表之除稅前溢利/(虧損)	<u>40,624</u>	<u>(10,563)</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之分析：

	於二零二一年六月三十日						
	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	<u>76,042</u>	<u>49,139</u>	<u>72,468</u>	<u>836,155</u>	<u>204,271</u>	<u>41,076</u>	<u>1,279,151</u>
分部負債	<u>66,994</u>	<u>51,179</u>	<u>60,370</u>	<u>17,981</u>	<u>1,880</u>	<u>224</u>	<u>198,628</u>

	於二零二零年十二月三十一日						
	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	<u>56,748</u>	<u>29,499</u>	<u>44,139</u>	<u>817,100</u>	<u>121,654</u>	<u>45,326</u>	<u>1,114,466</u>
分部負債	<u>70,053</u>	<u>36,527</u>	<u>39,300</u>	<u>18,223</u>	<u>1,362</u>	<u>174</u>	<u>165,639</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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,279,151	1,114,466
企業資產	308,573	482,565
遞延稅項資產	8,653	10,755
	<hr/>	<hr/>
簡明綜合資產負債表之總資產	1,596,377	1,607,786
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	198,628	165,639
企業負債	270,079	349,636
遞延稅項負債	6,453	4,531
	<hr/>	<hr/>
簡明綜合資產負債表之總負債	475,160	519,806
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4 其他收入，淨額

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
可換股票據之公平值溢利/(虧損) (附註 13)	517	(2,138)
政府補助	-	4,609
其他	7	52
	<hr/>	<hr/>
	524	2,523
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 其他經營成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
辦公室及分行經營費用（備註）	6,372	5,677
地租及差餉，大廈管理費（租賃物業及投資物業）	2,782	2,767
法律及專業費用	3,420	2,230
商標特許使用費	1,189	-
核數師的酬金		
- 審核服務	629	629
- 中期業績審閱	343	343
其他	5,096	4,108
	<u>19,831</u>	<u>15,754</u>

截至二零二一年六月三十日止期間，帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支為港幣2,373,000元，其中港幣1,197,000元已計入其他經營成本。

截至二零二零年六月三十日止期間，帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支為港幣1,597,000元，未有產生租金收入的投資物業的直接營運開支為港幣202,000元，其中港幣549,000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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期		
香港利得稅	3,363	592
遞延稅項	4,024	(3,294)
	<u>7,387</u>	<u>(2,702)</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利按稅率 16.5%（截至二零二零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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
權益持有人應佔溢利/(虧損)	33,255	(7,784)
轉換可換股票據之影響	1,312	-
計算每股攤薄盈利/(虧損)之溢利/(虧損)	34,567	(7,784)
計算每股基本盈利/(虧損)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)	194,571	-
計算每股攤薄盈利/(虧損)之股份加權平均數目(千股)	1,999,854	1,805,283
每股基本盈利/(虧損)(港仙)	1.842	(0.431)
每股攤薄盈利/(虧損)(港仙)	1.728	(0.431)

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

每股攤薄盈利/(虧損)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。

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。

8 中期股息

董事會不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

9 投資物業

港幣千元

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日

813,600

港幣 665,600,000 元之投資物業（於二零二零年十二月三十一日：港幣 279,900,000 元）已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品（附註 12）。

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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
即期（未逾期）	132,839	76,670
逾期少於30日	16,873	10,182
逾期31至60日	6,845	2,601
逾期61至90日	1,008	762
逾期超過90日	1,703	643
	159,268	90,858

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）如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	204,125	114,340

應收貸款指在香港授予客戶的物業按揭貸款。

本集團之應收貸款以港幣列值。

12 銀行貸款

本集團之銀行貸款組成如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
流動部份	7,284	3,332
非流動部份	246,500	131,000
	<u>253,784</u>	<u>134,332</u>

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
抵押銀行貸款（包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	1,061	1,312
- 一年後但兩年內償還	1,091	1,075
- 兩年後但五年內償還	632	945
	<u>2,784</u>	<u>3,332</u>
	-----	-----
抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	4,500	-
- 一年後但兩年內償還	8,500	-
- 兩年後但五年內償還	238,000	131,000
	<u>251,000</u>	<u>131,000</u>
	-----	-----
	<u>253,784</u>	<u>134,332</u>

其中銀行貸款港幣 2,784,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 3,332,000 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港幣 665,600,000 元之投資物業（於二零二零年十二月三十一日：港幣 279,900,000 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。

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，本金總額為港幣 200,000,000 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：

	二零二一年 港幣千元
於一月一日	198,688
利息開支	1,829
公平值溢利	(517)
贖回	(200,000)
於六月三十日	-

本公司已於到期日贖回本金金額為港幣 200,000,000 元之可換股票據。

14 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 17,333,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 23,739,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

15 應付非控股權益款項

該款項為無抵押，免息及按要求償還。

16 報告期後事項

於二零二一年七月，本集團訂立物業收購協議，以代價港幣 24,800,000 元收購一間位於香港的商舖。

於二零二一年八月，本集團再訂立目標公司收購協議，代價為港幣 25,900,000 元。目標公司的主要資產為一間位於香港的商舖。

該等交易將於二零二一年十月份完成。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈，截至中期期間，本集團錄得收益港幣 288,818,000 元（二零二零年同期：港幣 141,384,000 元），權益持有人應佔溢利為港幣 33,255,000 元（二零二零年同期：權益持有人應佔虧損港幣 7,784,000 元）。

中期期間內，集團業績扭虧為盈，主要基於二零二一年上半年香港非住宅物業市場之反彈。

工商舖市場回升

由於預期利率將會維持低水平一段時間，加上經濟逐漸復甦，帶動非住宅物業市場見底回升再度活躍。根據土地註冊處資料顯示，繼二零二零年下半年非住宅物業註冊量較二零二零年上半年錄得 45.7% 的增長後，二零二一年上半年非住宅物業註冊量較二零二零年下半年亦增加了 28%，反映市場最壞的時刻已過，本地經濟亦開始漸有好轉。

中期期間，集團物業投資分部錄得經營溢利輕微下跌，惟出租率有所上升。集團旗下駿聯信貸有限公司之信貸業務維持良好運作，積極拓展貸款組合及貸款額，並錄得溢利增長。

利好因素帶動市場交投活躍

中美貿易關係持續拉鋸、社會事件、加上疫情爆發等多重打擊，令非住宅物業市場嚴重受挫，二零二零年上半年幾乎陷入停擺。政府及時推出刺激非住宅物業交投措施，才令市場穩定。香港金融管理局於二零二零年八月放寬非住宅物業之按揭上限，由四成上調至五成；二零二零年十一月，政府又撤銷非住宅物業交易雙倍從價印花稅措施。在該等措施的帶動下，加上本地疫情逐步受控，非住宅物業交投量二零二一年上半年錄得可觀增長。

全球疫情雖然令不少經常外遊的港人被逼留在境內，但卻抵消了訪港旅客人數銳減對零售業的影響。而隨著疫情逐漸緩和，本港市民消費意欲回升，帶動民生舖位、寫字樓及工廈的交投量，二零二一年上半年舖位註冊量較二零二零年同期上升 130%；寫字樓和工廈物業的註冊量，同樣分別大增 191% 和 172%。現時超低息的環境大大提振了市場投資氣氛，資深投資者已自二零二一年年初撈底部署，購入民生舖及部份跌幅過大的商用物業。

展望

經濟前景向好 經濟復甦動力佳

集團對市場前景充滿信心，隨著社會秩序恢復穩定及疫情受控，非住宅物業市場之基調已大幅改善。非住宅物業的需求更可能隨著本地生產總值持續增長，而進一步上揚。集團相信政府近日推出的「消費券計劃」，將會為經濟的復甦錦上添花。

非住宅物業市場中，民生舖位市場有望率先跑贏大市並帶動整體舖市。首先，政府推出的「消費券計劃」有助刺激本地消費，帶旺零售市道，相信會令業主的議價能力大增，進而大幅上調租金及售價。其次，本港的疫苗接種率穩步上升，加上本地新冠病毒感染個案顯著減少，為恢復通關造就有利條件，同樣增強消費者信心。

另外，集團同樣看好寫字樓和工廈物業的表現。由於疫情漸趨平穩，不少大企業已取消「在家工作」安排。儘管目前仍難以估計疫情過後，遙距工作模式所帶來之實際影響，但相信短期內寫字樓需求不會進一步大幅大跌。只要貨幣政策保持寬鬆，寫字樓和工廈物業的投資需求料可保持強勁增長。

外圍因素增添陰霾

然而，市場對大市仍存有憂慮。二零二零年股市暢旺帶來之財富效應順勢支撐樓市，惟二零二一年股市波動，部分熱門科技股大幅下跌，部分投資者可能已蒙受相當大之虧損。然而股市表現疲軟並非完全不利地產行業，在貨幣寬鬆的環境下，港人投資資產之意欲強烈，如投資者對股市失信心，或會將資金引流至物業投資。與此同時，市場憂慮美國經濟或漸失動力，拖累環球市況重回正軌。目前，美國除面臨「商品供應」瓶頸情況、部份州政府煞停「重啟經濟計劃」等問題外，更面臨新型變種病毒「Delta」的爆發，均為美國經濟復甦增添陰霾。

幸好，中國政府採取了多項措施推動經濟。二零二一年七月，中國銀行宣佈下調存款準備金率 0.5 個百分點，釋放長期資金約人民幣一萬億元以支持經濟發展。集團相信，香港可從中國大陸經濟增長中受惠。

策略性調整 把握發展機遇

過去數月集團在本港透過收購多個總值約港幣兩億二千萬元的商舖，拓大其物業投資組合以增加收入來源，該等商舖將於中期期間後成交。此外，集團同時為銷售管理團隊作出策略性重整，並重點 (1) 增加全幢物業之市場份額；及 (2) 鼓勵各個業務部門互相轉介。集團將繼續探索機會以豐富其物業投資組合及發展其信貸業務，同時加強其代理業務的市場地位。

憑藉著集團七月的人力資源重組及激活前線管理層，加上非住宅物業市道見底回升，集團期望生意前景持續樂觀。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 304,331,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 478,319,000 元），債券投資為港幣 40,810,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 45,031,000 元），而銀行貸款為港幣 253,784,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 134,332,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
抵押銀行貸款（包含按要求償還條款）（附註）		
- 一年內償還	1,061	1,312
- 一年後但兩年內償還	1,091	1,075
- 兩年後但五年內償還	632	945
	<u>2,784</u>	<u>3,332</u>
抵押銀行貸款（沒有包含按要求償還條款）		
- 一年內償還	4,500	-
- 一年後但兩年內償還	8,500	-
- 兩年後但五年內償還	238,000	131,000
	<u>251,000</u>	<u>131,000</u>
	<u>253,784</u>	<u>134,332</u>
可換股票據		
- 一年內償還	-	198,688
	<u>-</u>	<u>198,688</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 665,600,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 279,900,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二一年六月三十日，本集團獲銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣 145,000,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 65,000,000 元）。本集團之現金及銀行存款以港幣列值，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。

本公司已於中期期間內全數贖回本金金額為港幣 200,000,000 元之可換股票據。

於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率為 22.6%（於二零二零年十二月三十一日：30.6%）。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 3.2（於二零二零年十二月三十一日：1.9），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。本集團之股本回報率為 3.0%（截至二零二零年六月三十日止六個月：-0.7%），按本集團期間溢利/(虧損)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；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。於二零二一年六月三十日，本集團的短期銀行定期存款為港幣 186,708,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 349,844,000 元）及債券投資為港幣 40,810,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 45,031,000 元）。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣列值。本公司董事（「董事」）認為本集團面對之外匯風險甚微。

收購物業

(i) 中期期間簽訂的收購協議

於二零二一年五月及六月，本集團訂立多項物業收購協議及目標公司收購協議。

根據物業收購協議，本集團同意以總代價港幣 97,300,000 元收購三間位於香港的商舖。該等交易會於二零二一年八月及九月完成。

根據目標公司收購協議，本集團同意以總代價港幣 71,300,000 元收購目標公司的全部已發行股份（包括轉讓銷售貸款），目標公司的主要資產為兩間位於香港的商舖，該等交易將於二零二一年九月完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月七日、二零二一年五月十日、二零二一年五月十三日、二零二一年五月十四日及二零二一年六月九日的公告。

(ii) 中期期間後簽訂的收購協議

於二零二一年七月，本集團再訂立物業收購協議以收購一間位於香港的商舖，代價為港幣 24,800,000 元，該交易將於二零二一年十月完成。

於二零二一年八月，本集團訂立另一目標公司收購協議。本集團同意以代價港幣 25,900,000 元收購目標公司的全部已發行股份（包括轉讓銷售貸款），目標公司的主要資產為一間位於香港的商舖，該交易將於二零二一年十月完成。

收購詳情請參閱本公司日期為二零二一年七月七日及二零二一年八月十八日的公告。

上述所有物業擬出租以賺取租金收入。本集團擬使用集團的內部資源及／或外部融資以結算上述收購事項。

本集團的財務狀況依然穩健。上述收購事項使本集團得以進一步拓闊收入來源，並避免依賴具波動性的代理收入，以及使本集團可享有物業之潛在資本增值。

憑藉已承諾的銀行融資、物業代理業務的持續現金流入及穩固的經常性收入，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。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣 410,780,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 210,780,000 元），作為若干附屬公司獲授一般銀行融資及貸款額度之擔保。於二零二一年六月三十日，該等附屬公司已動用銀行信貸額港幣 253,784,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 134,332,000 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

於二零二一年六月三十日，本集團聘用594名全職僱員（於二零二零年十二月三十一日：570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（二零二零年：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。

於二零二一年五月六日，英永祥先生辭任為本公司獨立非執行董事，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。因此，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員分別之人數降至低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定下限。於二零二一年七月一日，本公司宣佈委任黃宗光先生為本公司獨立非執行董事，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。繼上述之委任後，本公司已遵守上市規則下獨立非執行董事及審核委員會成員分別之人數規定下限。

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。

刊發二零二一年中期業績公告及中期業績報告

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)。本公司之二零二一年中期業績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中期期間內所付出的努力。

承董事會命
美聯工商舖有限公司
執行董事
黃靜怡

香港，二零二一年八月二十五日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士、盧展豪先生及黃耀銘先生；及三名獨立非執行董事沙豹先生、何君達先生及黃宗光先生。