

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。



截至二零二零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」) 宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「集團」) 截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	3(a)	342,677	442,126
其他收入／(虧損)，淨額	4	1,183	(17,764)
員工成本		(194,298)	(228,972)
回贈		(62,124)	(99,093)
廣告及宣傳開支		(7,961)	(10,976)
使用權資產攤銷 (租賃)		(31,317)	(34,737)
物業及設備折舊		(2,613)	(3,274)
金融資產淨減值		(14,774)	(28,775)
其他經營成本	5	(34,399)	(35,801)
經營虧損		(3,626)	(17,266)
融資收入	6	6,049	10,227
銀行貸款利息	6	(3,168)	(4,328)
可換股票據利息	6	(8,041)	(7,713)
租賃負債利息	6	(763)	(1,364)
除稅前虧損		(9,549)	(20,444)
稅項	7	1,518	843
年度虧損及全面虧損總額		(8,031)	(19,601)

* 僅供識別

綜合全面收益表（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔虧損及全面虧損總額：			
權益持有人		(7,275)	(19,504)
非控股權益		(756)	(97)
		<u>(8,031)</u>	<u>(19,601)</u>
每股虧損	9	港仙	港仙
基本		(0.403)	(1.080)
攤薄		(0.403)	(1.080)

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		2,570	4,303
使用權資產		20,168	31,462
投資物業	10	813,600	838,700
其他按攤銷成本計量的金融資產		27,796	22,993
遞延稅項資產		10,755	6,273
		<u>874,889</u>	<u>903,731</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	116,617	107,422
應收貸款	12	114,340	49,010
其他按攤銷成本計量的金融資產		17,235	1,599
可收回稅項		6,386	5,336
現金及現金等價物		478,319	543,759
		<u>732,897</u>	<u>707,126</u>
總資產		<u><u>1,607,786</u></u>	<u><u>1,610,857</u></u>
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		155,458	162,733
		<u>1,081,072</u>	<u>1,088,347</u>
非控股權益		<u>6,908</u>	<u>7,664</u>
權益總額		<u><u>1,087,980</u></u>	<u><u>1,096,011</u></u>

綜合資產負債表（續）
於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		4,531	2,874
租賃負債		4,456	10,105
銀行貸款	13	131,000	131,000
可換股票據	14	-	189,357
		<u>139,987</u>	<u>333,336</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	15	155,512	143,358
應付非控股權益款項	16	420	-
租賃負債		18,236	26,560
銀行貸款	13	3,332	4,354
應付稅項		3,631	7,238
可換股票據	14	198,688	-
		<u>379,819</u>	<u>181,510</u>
總負債		<u>519,806</u>	<u>514,846</u>
權益及負債總額		<u>1,607,786</u>	<u>1,610,857</u>

綜合財務報表附註

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。

本經審核綜合全年業績已於二零二一年三月二十九日獲董事會批准。

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佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第 622 章的披露規定編製。此綜合財務報表乃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分重估值而作出修訂。

(a) 於二零二零年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本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或經修訂準則及詮釋，並預期採納該等尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
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	318,058	416,255
來自其他來源的收入		
租金收入	17,156	22,071
借貸業務利息收入	5,784	3,084
證券投資利息收入	1,679	716
	24,619	25,871
總收益	342,677	442,126

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。

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						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	126,366	74,907	130,570	17,156	5,784	1,679	356,462
分部間收益	(5,392)	(4,060)	(4,333)	-	-	-	(13,785)
來自外部客戶收益	<u>120,974</u>	<u>70,847</u>	<u>126,237</u>	<u>17,156</u>	<u>5,784</u>	<u>1,679</u>	<u>342,677</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	120,974	70,847	126,237	-	-	-	318,058
租金收入	-	-	-	17,156	-	-	17,156
利息收入	-	-	-	-	5,784	1,679	7,463
	<u>120,974</u>	<u>70,847</u>	<u>126,237</u>	<u>17,156</u>	<u>5,784</u>	<u>1,679</u>	<u>342,677</u>
分部業績	<u>(4,026)</u>	<u>8,172</u>	<u>5,410</u>	<u>(14,696)</u>	<u>2,289</u>	<u>1,564</u>	<u>(1,287)</u>
投資物業之 公平值虧損	-	-	-	(25,100)	-	-	(25,100)
使用權資產攤銷 (租賃)	(13,623)	(6,734)	(10,960)	-	-	-	(31,317)
物業及設備折舊	(106)	(295)	(1,813)	(60)	(1)	-	(2,275)
金融資產淨減值	(1,801)	(895)	(12,078)	-	-	-	(14,774)
增添至非流動資產	<u>14</u>	<u>507</u>	<u>66</u>	<u>30</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>618</u>

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)

	截至二零一九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	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	201,034	92,168	138,354	22,071	3,084	716	457,427
分部間收益	(3,626)	(5,583)	(6,092)	-	-	-	(15,301)
來自外部客戶收益	<u>197,408</u>	<u>86,585</u>	<u>132,262</u>	<u>22,071</u>	<u>3,084</u>	<u>716</u>	<u>442,126</u>
收益確認時間							
- 在某個時間點	197,408	86,585	132,262	-	-	-	416,255
租金收入	-	-	-	22,071	-	-	22,071
利息收入	-	-	-	-	3,084	716	3,800
	<u>197,408</u>	<u>86,585</u>	<u>132,262</u>	<u>22,071</u>	<u>3,084</u>	<u>716</u>	<u>442,126</u>
分部業績	<u>7,874</u>	<u>11,942</u>	<u>(8,293)</u>	<u>(3,151)</u>	<u>2,612</u>	<u>716</u>	<u>11,700</u>
投資物業之 公平值虧損	-	-	-	(16,600)	-	-	(16,600)
使用權資產攤銷 (租 賃)	(14,891)	(7,220)	(12,626)	-	-	-	(34,737)
物業及設備折舊	(148)	(491)	(2,484)	(46)	(1)	-	(3,170)
金融資產淨減值	(16,246)	(890)	(11,639)	-	-	-	(28,775)
增添至非流動資產	<u>63</u>	<u>162</u>	<u>766</u>	<u>150</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>1,158</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、政府補助、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。

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

分部業績與除稅前虧損之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(1,287)	11,700
可換股票據之公平值虧損	(1,290)	(1,233)
政府補助	27,515	-
企業開支	(29,327)	(29,097)
融資收入	6,049	10,227
銀行貸款利息	(3,168)	(4,328)
可換股票據利息	(8,041)	(7,713)
	<u>(9,549)</u>	<u>(20,444)</u>
綜合全面收益表之除稅前虧損	<u>(9,549)</u>	<u>(20,444)</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：

	於二零二零年十二月三十一日						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>

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

隨著本集團的不斷發展和業務的多元化，管理層於本年度將一些分部負債重新分配至企業負債以作評估。因此，比較數字已經重列以順應本年度的呈報。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部資產	1,114,466	1,055,452
企業資產	482,565	549,132
遞延稅項資產	10,755	6,273
綜合資產負債表之總資產	<u>1,607,786</u>	<u>1,610,857</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
分部負債	165,639	175,252
企業負債	349,636	336,720
遞延稅項負債	4,531	2,874
綜合資產負債表之總負債	<u>519,806</u>	<u>514,846</u>

4 其他收入／(虧損)，淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業之公平值虧損 (附註10)	(25,100)	(16,600)
可換股票據之公平值虧損 (附註14)	(1,290)	(1,233)
政府補助	27,515	-
其他	58	69
	<u>1,183</u>	<u>(17,764)</u>

根據「保就業」計劃項下收到的補助金額港幣 27,515,000 元 (二零一九年：無) 已包括在政府補助中。這些補助沒有附帶任何未達成的條件或其他不確定性。

5 其他經營成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
辦公室及分行的經營費用（備註）	12,322	12,947
地租及差餉，大廈管理費（租賃物業及投資物業）	6,269	7,370
法律及專業費用	5,613	3,310
保險費用	3,823	2,212
銀行費用	538	1,058
核數師酬金		
— 審核服務	1,257	1,257
— 中期業績審閱	343	343
其他	4,234	7,304
	<u>34,399</u>	<u>35,801</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自由產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支為港幣 3,537,000 元（二零一九年：港幣 3,843,000 元），當中港幣 1,068,000 元（二零一九年：港幣 1,521,000 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 融資收入及成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
融資收入		
— 銀行利息收入	6,049	10,227
融資成本		
— 銀行貸款利息	(3,168)	(4,328)
— 可換股票據利息（附註 14）	(8,041)	(7,713)
— 租賃負債利息	(763)	(1,364)
	<u>(11,972)</u>	<u>(13,405)</u>
融資成本，淨額	<u>(5,923)</u>	<u>(3,178)</u>

7 稅項

	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	1,307	1,622
過往年度撥備不足	-	33
遞延稅項	(2,825)	(2,498)
	<u>(1,518)</u>	<u>(843)</u>

香港利得稅乃按照年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一九年：16.5%）作出撥備。

8 股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一九年：無）。

9 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	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	<u>(7,275)</u>	<u>(19,504)</u>
計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數目（千股）	<u>1,805,283</u>	<u>1,805,283</u>
每股基本虧損（港仙）	<u>(0.403)</u>	<u>(1.080)</u>
每股攤薄虧損（港仙）	<u>(0.403)</u>	<u>(1.080)</u>

每股基本虧損盈利按本公司權益持有人應佔虧損除以年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄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。

9 每股虧損（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。由於行使可轉換票據及行使購股權具反攤薄影響，故未有調整股份加權平均數目。

10 投資物業

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年初賬面淨值	838,700	855,300
於綜合全面收益表確認之公平值變動（附註 4）	(25,100)	(16,600)
年末賬面淨值	<u>813,600</u>	<u>838,700</u>

港幣 279,900,000 元之投資物業(二零一九年：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）。

11 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期（未逾期）	76,670	72,064
逾期少於30日	10,182	9,962
逾期31至60日	2,601	1,765
逾期61至90日	762	1,994
逾期超過 90 日	643	1,461
	<u>90,858</u>	<u>87,246</u>

12 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	<u>114,340</u>	<u>49,010</u>

13 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款		
- 一年內償還	1,312	1,016
- 一年後但兩年內償還	1,075	1,312
- 兩年後但五年內償還	945	2,026
	<u>3,332</u>	<u>4,354</u>
抵押銀行貸款		
- 兩年後但五年內償還	131,000	-
- 五年後償還	-	131,000
	<u>134,332</u>	<u>135,354</u>

其中銀行貸款港幣 3,332,000 元（二零一九年：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。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

銀行貸款以本集團所持有之投資物業港幣 279,900,000 元（二零一九年：港幣 288,100,000 元）（附註 10）及本公司作出之公司擔保作抵押。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	<u>65,000</u>	<u>15,000</u>

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，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。

可換股債券由權益及負債兩個部分組成。管理層採納二項式模型釐定可換股票據於發行日期之總額公平值。管理層已使用貼現現金流量法釐定可換股票據的負債部分於報告日期之公平值。

於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	二零一九年 港幣千元
於年初	189,357	180,411
利息開支（附註6）	8,041	7,713
公平值虧損（附註4）	1,290	1,233
於年末	<u>198,688</u>	<u>189,357</u>

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。

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 23,739,000 元（二零一九年：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。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團宣佈，截至二零二零年十二月三十一日止年度內，集團錄得年度虧損港幣 8,031,000 元（二零一九年：港幣 19,601,000 元）。權益持有人應佔虧損為港幣 7,275,000 元（二零一九年：港幣 19,504,000 元）。

二零二零年全年，對於香港乃至全球各地都是舉步維艱的一年，全球經濟受新冠肺炎疫情重創，加上中美貿易磨擦，在多個不明朗因素的籠罩下，市場氣氛持續受挫，加上香港政府推出的防疫措施亦嚴重打擊本港非住宅物業市場成交，以致集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業績錄得虧損。

非住宅物業市場表現停滯

早在二零一九年起，非住宅物業市場整體表現持續疲軟。由於中美貿易角力持續，經濟前景尚未明朗，非住宅物業市場表現明顯較住宅物業市場遜色。隨著中美局勢愈趨緊張，經濟下滑亦隨之加劇，當疫情於二零二零年首季侵襲本港時，非住宅物業市場幾近冰封。

二零二零年，寫字樓、零售商舖以及工廈物業的市場均受到疫情帶來的影響。二零二零年內，香港政府實施嚴格的入境管制，令入境旅客數量銳減；加上嚴格的社交距離措施，使餐飲及零售市場大受打擊，拖累零售商舖市場表現。儘管商舖成交註冊量只是輕微下降 4.5%，惟其註冊金額則急跌 51.2%。嚴峻的經濟前景亦大大影響寫字樓表現，租務交投淡靜，商廈租金持續下跌，空置率上揚，其註冊量及金額分別下降 33.5% 及 64.1%。工廈物業方面，受市場投資需求疲弱影響，註冊量及註冊金額分別下降 19.2% 及 40.2%。

若政府沒有推出刺激經濟措施，相信整體市道定必更為惡劣。二零二零年內，政府推出「現金發放計劃」，一解普羅大眾燃眉之急；同時又推出「保就業」計劃，向企業提供財政支援，以支撐勞工就業市場。另外，政府更推出特別的措施以刺激非住宅物業市場。在二零二零年八月，非住宅物業按揭貸款的適用按揭成數獲香港金融管理局上調上限 10 個百分點，由四成上調至五成；同年十一月，政府更加撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅措施。儘管政府採取一系列措施應對本港不景氣的經濟環境，但整體市道仍未能完全逆轉。

展望

疫情促進市場新常態

「疫」境持續已逾一年，本港亦漸漸適應疫境下的「新常態」，集團預期寫字樓及零售市場將會產生結構性轉變。

傳統的辦公模式自本港社會運動開始逐漸改變，職場趨向高彈性、高流動性，而疫情更帶動「在家工作」的模式得以全面有效地發揮，而這種辦公模式在疫情過後預計仍將被一定程度採用。

零售市場方面，本港的消費模式亦受到疫情的改變。雖然香港的網購發展一直較其他國家及地區緩慢，但隨著居家防疫措施鼓勵市民留在家中，促使網購勢頭急升。相信方便快捷的網購消費模式在疫情受控後仍將持續，或會為零售商舖市場帶來不小壓力及長遠的影響。

疫苗成效有望刺激非住宅物業市場回升

全球各地均寄望新冠疫苗能有效控制疫情，令環球經濟復甦。在疫情受控後，不少企業將會重新啟動因疫情及社會運動而擱置的擴張計劃，料壓抑已久的寫字樓需求會迎來爆發。另外，若政府重開香港關口以及放寬社交距離措施，相信可帶動本地零售市道暢旺，有利促進商舖交投回升。

隨著中國消費及投資氣氛逐步恢復正常，有助穩定本港經濟，加上二零二零年不少國內科技巨擘來港上市，鞏固香港作為國際金融中心的地位，從而帶動本港寫字樓的租賃及交投，再配合現時超低息的環境，交投量有望回升。

多元化發展保障利潤

與此同時，集團旗下的投資物業受到惡劣市況所影響，出租率下跌及租金下調，削弱集團租金收入表現。集團將繼續為旗下的投資物業尋找合適租戶。事實上，二零二一年第一季投資物業出租率已大幅提升。信貸業務運作良好，旗下駿聯信貸仍持續錄得利潤，為集團作出貢獻。

此外，集團為滿足客戶的需求，積極製作短片，務求在疫情下通過數碼科技進行宣傳及促進銷售。集團充分意識到市場在疫情過後將會徹底改變，我們會積極加強培訓團隊，以跟上時代的發展趨勢。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 478,319,000 元（二零一九年：港幣 543,759,000 元），債券投資為港幣 45,031,000 元（二零一九年：港幣 24,592,000 元），而銀行貸款為港幣 134,332,000 元（二零一九年：港幣 135,354,000 元）及無抵押零息可換股票據為港幣 198,688,000 元（二零一九年：港幣 189,357,000 元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款（附註）		
- 一年內償還	1,312	1,016
- 一年後但兩年內償還	1,075	1,312
- 兩年後但五年內償還	945	2,026
	<u>3,332</u>	<u>4,354</u>
抵押銀行貸款		
- 兩年後但五年內償還	131,000	-
- 五年後償還	-	131,000
	<u>134,332</u>	<u>135,354</u>
可換股票據		
- 一年內償還	198,688	-
- 一年後但兩年內償還	-	189,357
	<u>198,688</u>	<u>189,357</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 279,900,000 元（二零一九年：港幣 288,100,000 元）之若干投資物業作抵押。於二零二零年十二月三十一日，本集團獲銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣 65,000,000 元（二零一九年：港幣 15,000,000 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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 30.6%（二零一九年：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（二零一九年：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十二月三十一日的流動負債。本集團之股本回報率為 -0.7%（二零一九年：-1.8%），按本集團年度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。於二零二零年十二月三十一日，本集團的短期銀行存款為港幣 349,844,000 元（二零一九年：港幣 469,981,000 元），債券投資為港幣 45,031,000 元（二零一九年：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。

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

於二零二零年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣 210,780,000 元（二零一九年：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。於二零二零年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行信貸額港幣 134,332,000 元（二零一九年：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

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘用 570 名全職僱員（二零一九年：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。

末期股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二零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二零二零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二零二零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二零二零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，本集團截至二零二零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綜合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。

刊發二零二零年全年業績公告及年報

本全年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）。二零二零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

本人藉此機會向一直支持我們的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報告期內所作貢獻。疫情仍未過去，大家和衷共濟，定能度過時艱，看見曙光。

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，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及黃漢成先生；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