

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)

**截至二零一五年六月三十日止六個月
中期業績公告**

Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司* (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然提呈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「集團」) 截至二零一五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)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	3	288,391	245,017
其他收入	4	3,677	2,213
員工成本		(145,695)	(129,889)
回贈		(52,347)	(51,742)
廣告及宣傳開支		(10,259)	(6,585)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(17,159)	(16,931)
應收賬款減值		(31,264)	(11,920)
折舊開支		(2,386)	(3,883)
其他經營成本		(18,775)	(14,541)
經營溢利		14,183	11,739
融資收入		1,229	1,280
融資成本		(84)	(91)
除稅前溢利		15,328	12,928
稅項	5	(2,681)	(1,404)
權益持有人應佔期內溢利及全面收入總額		12,647	11,524

* 僅供識別

簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
每股盈利		港仙	港仙
基本	6	0.09	0.08
攤薄		0.09	0.08
		<u> </u>	<u> </u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		6,398	5,835
投資物業		62,400	59,550
遞延稅項資產		3,818	3,760
		<u>72,616</u>	<u>69,145</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	8	250,969	241,929
可收回稅項		-	521
現金及銀行結餘		636,808	640,214
		<u>887,777</u>	<u>882,664</u>
總資產		<u><u>960,393</u></u>	<u><u>951,809</u></u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		137,000	137,000
股份溢價		549,168	549,168
儲備		34,081	20,826
權益總額		<u>720,249</u>	<u>706,994</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		553	466
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	224,940	231,367
銀行貸款		8,655	9,118
應付稅項		5,996	3,864
		<u>239,591</u>	<u>244,349</u>
總負債		<u>240,144</u>	<u>244,815</u>
權益及負債總額		<u><u>960,393</u></u>	<u><u>951,809</u></u>
流動資產淨值		<u>648,186</u>	<u>638,315</u>
總資產減流動負債		<u><u>720,802</u></u>	<u><u>707,460</u></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公司，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，而其香港總辦事處及主要營業地點則位於香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A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。

最終控股公司為 Midland Holdings Limited 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。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一五年八月二十五日獲董事會批准。

2 編製基準及主要會計政策

截至二零一五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二零一四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。

編製簡明綜合中期財務資料採用之會計政策與截至二零一四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，惟本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈且與其經營業務有關及須於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度強制性執行之經修訂準則及準則之修訂本則除外。

* 僅供識別

2 編製基準及主要會計政策（續）

採納準則修訂本之影響

下列準則修訂本須強制應用於二零一五年一月一日或以後開始之會計期間。採納此等準則修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響，惟若干呈列及披露之變動則除外。

		<u>於會計期間開始或 以後生效</u>
年度改進項目	二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	二零一四年七月一日
年度改進項目	二零一一年至二零一三年 週期之年度改進	二零一四年七月一日

已頒佈惟尚未生效之新準則、準則修訂本及詮釋

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一五年一月一日開始之財政年度尚未生效之新準則、準則修訂本及詮釋：

		<u>於會計期間開始或 以後生效</u>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	主動披露	二零一六年一月一日
香港會計準則第 16 號及香港會計準則 第 38 號 (修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之闡明	二零一六年一月一日
年度改進項目	二零一二年至二零一 四年週期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	合約客戶收益	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
代理費用	286,654	243,999
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	1,064	996
應收第三方租金收入	673	22
總收益	<u>288,391</u>	<u>245,017</u>

(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。管理層以此等報告為基準釐定經營分部。

管理層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。

	截至二零一五年六月三十日止六個月			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	
總收益	125,320	62,405	111,367	299,092
分部間收益	(7,087)	(1,804)	(3,547)	(12,438)
來自外部客戶收益	<u>118,233</u>	<u>60,601</u>	<u>107,820</u>	<u>286,654</u>
分部業績	<u>26,444</u>	<u>4,820</u>	<u>(7,442)</u>	<u>23,822</u>
應收賬款減值／（減值撥回）	2,371	(716)	29,609	31,264
折舊開支	855	610	813	2,278
增添至非流動資產	<u>386</u>	<u>289</u>	<u>2,266</u>	<u>2,941</u>

3 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

	截至二零一四年六月三十日止六個月				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	其他 港幣千元	
總收益	71,679	39,555	142,268	-	253,502
分部間收益	(3,813)	(2,387)	(3,303)	-	(9,503)
來自外部客戶收益	<u>67,866</u>	<u>37,168</u>	<u>138,965</u>	-	<u>243,999</u>
分部業績	<u>(1,055)</u>	<u>495</u>	<u>17,375</u>	<u>(3)</u>	<u>16,812</u>
應收賬款減值	774	2,930	8,216	-	11,920
折舊開支	1,301	1,240	1,219	-	3,760
增添至非流動資產	21	14	57	-	92
出售物業及設備之虧損	-	46	-	-	46

執行董事以各呈報分部經營業績之計量為基準評估經營分部之表現。應收一家同系附屬公司服務費用、企業開支、投資物業之公平值收益、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。

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	286,654	243,999
應收一家同系附屬公司租金收入	1,064	996
應收第三方租金收入	673	22
綜合全面收益表之總收益	<u>288,391</u>	<u>245,017</u>

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之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	23,822	16,812
應收一家同系附屬公司服務費用	653	2,024
企業開支	(13,142)	(7,197)
投資物業之公平值收益	2,850	100
融資收入	1,229	1,280
融資成本	(84)	(91)
綜合全面收益表之除稅前溢利	<u>15,328</u>	<u>12,928</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分部資產及分部負債總額：

	於二零一五年六月三十日			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	
分部資產	<u>108,408</u>	<u>46,471</u>	<u>100,946</u>	<u>255,825</u>
分部負債	<u>90,651</u>	<u>40,163</u>	<u>82,409</u>	<u>213,223</u>

	於二零一四年十二月三十一日				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	其他 港幣千元	
分部資產	<u>103,448</u>	<u>28,866</u>	<u>112,309</u>	-	<u>244,623</u>
分部負債	<u>94,489</u>	<u>26,077</u>	<u>95,773</u>	-	<u>216,339</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：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	255,825	244,623
企業資產	700,750	703,426
遞延稅項資產	3,818	3,760
綜合資產負債表之總資產	<u>960,393</u>	<u>951,809</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	213,223	216,339
企業負債	26,368	28,010
遞延稅項負債	553	466
綜合資產負債表之總負債	<u>240,144</u>	<u>244,815</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收一家同系附屬公司服務費用	653	2,024
投資物業之公平值收益	2,850	100
其他	174	89
	<u>3,677</u>	<u>2,213</u>

5 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期		
香港利得稅	2,652	2,354
遞延	29	(950)
	<u>2,681</u>	<u>1,404</u>

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%（截至二零一四年六月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。

6 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	<u>12,647</u>	<u>11,524</u>
計算每股基本盈利之股份數目（千股）	13,700,000	13,700,000
轉換購股權之影響（千股）	10,618	-
計算每股攤薄盈利之股份數目（千股）	<u>13,710,618</u>	<u>13,700,000</u>
每股基本盈利（港仙）	0.09	0.08
每股攤薄盈利（港仙）	<u>0.09</u>	<u>0.08</u>

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除期內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因購股權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。調整乃為釐定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作出。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。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一四年六月三十日止期間之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

7 中期股息

董事會不宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

8 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：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	214,644	214,306
少於 30 日	7,433	3,560
31 至 60 日	2,933	4,133
61 至 90 日	1,817	950
超過 90 日	2,106	264
	228,933	223,213

9 應付賬款及其他應付款

應付佣金主要包括應付予物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金，該等佣金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30日內支付之應付佣金港幣13,800,000元(於二零一四年十二月三十一日：港幣32,268,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

管理層討論及分析

業績回顧

截至二零一五年六月三十日止六個月，集團錄得權益持有人應佔溢利約港幣12,647,000元，較二零一四年同期輕微上升，而期內收益則增加17.7%至約港幣288,391,000元。

市場氣氛改善 銷售活動增加

根據土地註冊處數據，上半年香港非住宅物業買賣註冊金額及註冊量按年分別錄得53.9%及58.5%的增長。剔除部分特殊註冊如發展商的內部物業轉讓後，非住宅物業註冊金額仍按年上升20.5%，銷售活動增加主要原因是營商氣氛改善，尤其中港兩地的股票市場表現強勁，帶動對寫字樓的需求增加。於上半年，部分投資者預期金融機構擴充據點而重回商廈市場。然而，商舖市場表現持續疲弱，零售銷售按年下跌1.6%，而工廈市場表現則相對平穩。

營運成本增加

由於上半年本地經濟向好，營運成本如租金支出及員工成本難以控制。另外，為應付競爭環境，集團擴充其銷售團隊。同時，因一宗成交價逾港幣 10 億元的交易告吹，應收賬款減值因而顯著增加。

展望

下半年營商環境將極具挑戰性。首先，預期美國將會加息，雖然市場普遍認為今年內加息幅度將較輕微，不過投資者在長期享受接近零利率的息口後，對於息口轉變的反應將難以估計。此外，歐元區主要經濟體有不同程度的疲弱表現，例如過去多次困擾市場的希臘債務危機於未來日子仍有可能再次出現。再者，近期中地股票市場的波動及令人失望的出口數據，均反映出中國高速的經濟增長未必可持續；而近日人民幣貶值令全球經濟的平衡更加複雜。

集團對本地經濟仍抱樂觀審慎態度。在強港元的效應下，香港競爭力變相被削弱，零售業預期受影響最大。事實上，上半年過夜訪港內地旅客數字已錄得 3.8% 的跌幅。近期人民幣貶值只會令內地人減少在港消費，進一步加劇零售業的頹勢，不過本地經濟仍可由金融行業支撐。儘管中港兩地股市非常波動，中央政府的救市方案或最終可穩定股市。此外，金融革新措施如深港通等預期最終會成功落實，香港作為金融中心將因此受惠。

寫字樓市場表現較預期優勝

在供不應求的情況下，寫字樓市場表現預期將較其他非住宅物業市場優勝。即使經過七月明顯的股市調整，金融機構尤其是內地金融公司仍繼續於香港尋找擴充據點或建立新營運。集團預期下半年核心區寫字樓交投活動將繼續保持活躍。

然而，集團預期二零一五年下半年商舖市場將進一步疲弱。明顯地，內地訪港旅客人次放緩已重創零售業。集團相信商舖市場將會經歷結構性落勢，尤其是一些主要依靠內地遊客購物的部分。故此，核心區舖位租售價格預期將會有所整固。有跡象顯示部分業主已開始減價減租。當租售價格回落至合理水平，需求將重新出現。不過，一些主要依賴本地消費的購物區，調整期或會較長。近期一間共有 14 間分行的傢俬及電器零售商倒閉為香港商舖響起警號。雖然一個企業的失敗可歸咎於多個因素，不過事件或可反映出某些地區的租金處於一個連以本地消費群為主的傳統企業亦難以負擔的高位價格。

資源重新分配

相信集團的經營環境將充滿挑戰。例如，商舖拆售項目在過去兩年是一門高利潤的生意，而「拆場」的強勁需求大大增加業主的信心。在現時零售市場處於放緩的狀況下，加上叫價高踞不下，令「拆場」銷售更為困難。因此，集團將會重新分配資源以配合市場動態。

集團將會繼續物色新的業務機遇及尋求多元化的投資機會。我們將會以積極的態度管理財政資源及將其運用於合適的業務機遇以支持集團的長遠發展。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣636,808,000元（於二零一四年十二月三十一日：港幣640,214,000元），而銀行貸款為港幣8,655,000元（於二零一四年十二月三十一日：港幣9,118,000元）。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣62,400,000元之投資物業作抵押（於二零一四年十二月三十一日：港幣59,550,000元），其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	933	928
一年後但兩年內	951	945
兩年後但五年內	2,967	2,947
五年後	3,804	4,298
	<u>8,655</u>	<u>9,118</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。

於二零一五年六月三十日，本集團獲一家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元（於二零一四年十二月三十一日：港幣15,500,000元）。本集團之現金及銀行結餘以港幣計值，而本集團之銀行貸款亦以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一五年六月三十日，本集團之資產負債比率為1.2%（於二零一四年十二月三十一日：1.3%）。資產負債比率按本集團之銀行貸款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3.7（於二零一四年十二月三十一日：3.6），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

於中期期間內，本公司資本結構並無重大變動。本集團一般透過擁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計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元（於二零一四年十二月三十一日：港幣29,780,000元），作為全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一五年六月三十日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣8,655,000元（於二零一四年十二月三十一日：港幣9,118,000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

於二零一五年六月三十日，本集團共聘用801名全職僱員（於二零一四年十二月三十一日：754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。本集團亦向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。於僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓以及發展計劃。

中期股息

董事會不宣派中期期間之中期股息（二零一四年：無）。

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。

企業管治

於中期期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四內企業管治守則載列之所有守則條文。

審閱財務報表

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，已根據上市規則規定制訂書面職權範圍，並須向董事會匯報。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頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱本集團中期期間之未經審核中期財務資料。

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。

刊發中期業績及二零一五年中期報告

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)。二零一五年中期報告將於適當時間寄發予本公司股東，並將刊載於聯交所及本公司網站。

感謝

本人在此衷心感謝所有股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及所有員工於期內的辛勤工作與貢獻。

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，二零一五年八月二十五日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事黃靜怡女士及黃漢成先生；兩名非執行董事鄧美梨女士及曾令嘉先生（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