

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)

截至二零一零年六月三十日止六個月 中期業績

美聯工商舖有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月(「中期期間」)未經審核之中期業績，連同比較數字如下：

簡明綜合全面收益表(未經審核) 截至二零一零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止 六個月	
	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	3	223,549	137,756
其他收入	4	2,001	1,977
員工成本		(120,626)	(71,014)
回佣		(16,652)	(16,736)
廣告及宣傳開支		(7,744)	(4,329)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(5,639)	(6,626)
應收賬款減值		(12,287)	(4,815)
折舊及攤銷成本		(1,013)	(1,006)
其他經營成本		(13,440)	(13,849)
經營溢利		48,149	21,358
融資收入		164	190
融資成本		(511)	(652)
除稅前溢利		47,802	20,896
稅項	5	(7,484)	(3,256)
各期間溢利		40,318	17,640
其他全面收入			
外幣換算差額		(9)	(2)
期內全面收入總額		40,309	17,638

* 僅供識別

		截至六月三十日止 六個月	
	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
期內應佔溢利：			
權益持有人		40,318	17,640
非控制性權益		—	—
		40,318	17,640
以下人士期內應佔全面收入總額：			
權益持有人		40,309	17,638
非控制性權益		—	—
		40,309	17,638
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		0.30	0.13
攤薄		0.30	0.13

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一零年六月三十日

附註
於二零一零年
六月三十日
港幣千元
於二零零九年
十二月三十一日
港幣千元
(重列)

資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備		4,578
投資物業		33,000
遞延稅項資產		1,681
		39,259
流動資產		
應收賬款及其他應收款	8	123,877
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		156
現金及銀行結餘		285,041
		409,074
總資產		
		448,333
權益及負債		
權益持有人		
股本		83,000
股份溢價		85,816
儲備		123,972
		292,788
非控制性權益		—
		292,788
非流動負債		
銀行貸款		12,236
可換股票據		10,012
遞延稅項負債		879
		23,127
流動負債		
銀行貸款		851
應付賬款及其他應付款	9	115,163
應付稅項		16,404
		132,418
總負債		
		155,545
權益及負債總額		
		448,333
流動資產淨值		
		276,656
總資產減流動負債		
		315,915

中期財務資料附註(未經審核)

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，香港主要辦事處位於香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1期18樓1801A室。

本集團之主要業務為於香港提供工商物業及店舖物業經紀代理服務。

未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一零年八月二十四日獲董事會批准。

2 編製基準及重大會計政策

截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按歷史成本慣例編製，並就重估按公平值列賬之投資物業及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂；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16之適用披露規定呈列。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務資料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二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈、與其業務相關，且須於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度強制執行之經修訂準則及準則修訂則除外。

(a) 於二零一零年生效之經修訂準則及準則修訂本

香港會計準則第1號修訂本	財務報表呈報
香港會計準則第17號修訂本	租約
香港會計準則第18號修訂本	收益
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第5號修訂本	持作出售非流動資產及終止經營業務
香港財務報告準則第8號修訂本	經營分部

除下述者外，採納上述經修訂準則及準則修訂本並無對簡明綜合中期財務資料造成重大影響或導致本集團主要會計政策出現重大變動：

- (a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。此經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟當中有若干重大更改。例如，購買業務之所有付款必須按收購日期之公平值入賬，而分類為債務之或然付款其後須於收益表重新計量。對於被收購方之非控制性權益，可按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方資產淨值之比例計量。倘業務合併分階段完成，收購方應按取得控制之日期其公平值重新計量其過去於被收購方持有之權益，於收益表確認收益／虧損。所有收購相關成本必須支銷。除上述本集團會計政策變動外，採納本經修訂準則對財務資料並無重大影響。
- (b) 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。該修訂規定，倘控制權不變，附有非控制性權益之所有交易的影響必須在權益中呈列(「經濟實體模式」)。此等交易將不再產生商譽或損益。失去前附屬公司控制權時，於該實體之任何餘下權益按公允價值重新計量，得出的損益於收益報表確認。此外，該修訂亦對關連交易提供其他指引。除上述本集團會計政策變動外，採納本準則修訂對財務資料並無重大影響。

- (c) 香港會計準則第17號修訂本「租約」。其刪除土地租約分類之特定指引，藉以消除租約分類一般指引之不一致情況。因此，土地租約應使用香港會計準則第17號之一般原則分類為融資或經營租賃，即以租約是否將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人釐訂。於作出修訂前，預期業權不會於租期結束時轉至本集團之土地權益乃分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並於租期內攤銷。

香港會計準則第17號修訂本已按照修訂本之生效日期及過渡條文，於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據租賃開始時已存在之資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿之租賃土地及土地使用權分類，並追溯將位於香港之租賃土地確認為融資租賃。由於進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益之會計處理方法如下：

- (i) 倘物業權益乃持作自用，則土地權益會入賬列作物業、廠房及設備，並於土地權益可作擬定用途起以可使用年期及租期之較短者計算折舊；及
- (ii) 倘物業權益乃持作賺取租金及／或資本增值，則土地權益會入賬列作投資物業，並以公平值列賬。

採納是項修訂之影響如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
租賃土地減少	(70)	(71)
物業、廠房及設備增加	70	71

(b) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計師公會已頒佈於二零一零年一月一日開始之會計期間尚未生效之若干新訂及經修訂準則、詮釋及準則修訂。本集團並無提早採納此等新訂及經修訂準則、詮釋及準則修訂本。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額		
代理費用	210,246	127,748
互聯網教育及相關服務	12,619	9,846
	222,865	137,594
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	684	162
總收益	223,549	137,756

(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。

管理層以本集團業務性質為基準評核表現，本集團業務主要位於香港，包括工商物業及商舖之物業代理業務以及主要包括提供互聯網教育及相關服務業務之表現。

	截至二零一零年六月三十日止六個月				合計 港幣千元
	物業代理				
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	90,665	38,093	90,451	12,619	231,828
分部間收益	(2,193)	(3,030)	(3,740)	—	(8,963)
來自外部客戶收益	88,472	35,063	86,711	12,619	222,865
分部業績	20,715	5,814	18,854	2,061	47,444
應收賬款減值	4,960	1,956	5,371	—	12,287
折舊	213	192	116	167	688
增添至非流動資產	581	153	72	90	896

截至二零零九年六月三十日止六個月
物業代理

	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	53,113	20,951	56,430	9,857	140,351
分部間收益	(388)	(749)	(1,609)	(11)	(2,757)
來自外部客戶收益	52,725	20,202	54,821	9,846	137,594
分部業績	10,958	4,775	4,503	335	20,571
應收賬款減值／(減值回撥)	153	(664)	5,326	-	4,815
折舊	338	319	258	15	930
增添至非流動資產	110	6	5	52	173

執行董事按各呈報分部之經營業績，評估經營分部之表現。企業開支、集團公司所佔用投資物業之公平值收益、融資收入、融資成本及稅項並無計入分部業績。

分部間之交易收益乃與按參考市場慣例之條款進行之交易相關。向執行董事呈報之來自外部客戶收益乃以與綜合全面收益表一致之方式計算。

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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	222,865	137,594
應收一家同系附屬公司租金收入	684	162
綜合全面收益表所示總收益	223,549	137,756

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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	47,444	20,571
企業開支	(1,195)	(1,079)
投資物業之公平值收益	1,900	1,866
融資收入	164	190
融資成本	(511)	(652)
綜合全面收益表所示除稅前溢利	47,802	20,896

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及按公平值計入溢利或虧損之金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為與資產負債表資產總額之部分對賬。

於二零一零年六月三十日

	物業代理				合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	51,685	64,472	55,842	14,870	186,869
分部負債	39,382	19,172	40,741	2,792	102,087

於二零零九年十二月三十一日

	物業代理				合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	72,739	57,747	53,194	14,138	197,818
分部負債	48,999	26,884	37,218	4,134	117,235

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	186,869	197,818
企業資產	259,627	206,780
遞延稅項資產	1,681	2,667
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	156	174
綜合資產負債表之總資產	448,333	407,439

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	102,087	117,235
企業負債	52,579	37,194
遞延稅項負債	879	531
綜合資產負債表之總負債	155,545	154,960

4 其他收入

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
股息收入	—	4
投資物業之公平值收入	1,900	1,866
雜項收入	101	107
	2,001	1,977

5 稅項

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期		
香港利得稅	6,150	5,191
遞延	1,334	(1,935)
	7,484	3,256

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零九年:16.5%)作出撥備。

6 每股盈利

期內基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	40,318	17,640
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	330	452
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	40,648	18,092
已發行股份數目(千股)	8,300,000	8,300,000
兌換可換股票據之影響(千股)	5,400,000	5,400,000
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
兌換購股權之影響(千股)	—	—
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
基本每股盈利(港幣仙)	0.30	0.13
攤薄每股盈利(港幣仙)	0.30	0.13

由於可換股票據屬強制轉換，基本每股盈利乃藉調整已計入可換股票據之股份加權平均數計算。可換股票據乃假設自合併實體首次受控制方控制之日起已轉換為股份，而純利則就對銷利息開支減稅項影響調整。

攤薄每股盈利乃按假設購股權涉及之全部潛在攤薄股份獲轉換而調整股份之加權平均數計算，已按未行使購股權附帶之認購權之貨幣價值為基準調整，以釐定應已按公平值(按本公司股份之平均年度市價計算)購入之股份數目。按上述基準計算之股份數目會與假設購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。由於行使購股權有反攤薄影響，故截至二零零九年六月三十日止六個月之攤薄每股盈利並不假設期內未行使購股權獲行使。

7 中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

8 應收賬款及其他應收款

應收賬款主要包括應收客戶之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	90,211	118,388
少於30日	12,964	6,181
31至60日	3,864	3,101
61至90日	3,703	1,832
超過90日	5,436	1,700
	116,178	131,202

9 應付賬款及其他應付款

應付賬款及應付佣金主要包括應付物業顧問及合作地產代理之佣金。應付佣金於向客戶收取相關代理費用時才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣18,451,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣19,818,000元），而餘下所有應付賬款及應付佣金尚未到期。

管理層討論及分析

業務回顧

集團於中期期間營業額上升62%至港幣223.5百萬元，盈利大幅增長129%至港幣40.3百萬元。上半年盈利大幅上升的主因是去年同期非住宅物業市場仍未完全擺脫金融海嘯陰霾，令比較的基數偏低。事實上，非住宅物業市道自二零零九年下半年起已漸入佳境，而集團亦能成功把握市場機會，上半年業績能大致保持去年下半年佳績。

低息環境經濟向好刺激成交

資料顯示，上半年非住宅物業成交金額較去年同期大升約九成。非住宅物業市道理想，因為香港仍受惠於低息環境及本地經濟持續向好。首先，本地拆息維持低企，即使上半年拆息曾輕微抽升，但走勢於近期已見回軟，而在低息環境及資金缺乏出路的情況下，投資者入市意慾不斷增加。本地經濟增長強勁，首季本地生產總值(GDP)按年增長為8.2%，次季本地生產總值(GDP)按年增長為6.5%，最新的貨物出口數據亦見急升24%，大致回升至金融海嘯前水平。值得一提是整體投資開支在今年首季上升10.5%，反映經濟活動正在增加。而零售物業市道於期內表現亦甚為強勁，首六個月零售額總值較去年同期上升約17.9%。以上各種因素都對工商界發展十分有利。

提升服務把握商機

此外，集團在中期期間能把握市場發展，酌量增聘人手，令人鼓舞的是上半年集團在不同項目上都能取得一定的成績。以工業市場為例，早前集團成立活化工廈專組，為業主提供一站式服務，並積極為客戶提供講座以增加市民對計劃之了解。期內集團的工業部成功爭取客戶支持，並獲委託協助處理工廈活化項目。同時，集團一直希望提高其專業服務質素，並努力發展大額成交市場。而過去的部署在期內亦逐見回報，例如促成上環永樂街148號南和行大廈51%業權，以約港幣2.38億元易手；以及促成旺角西洋菜街2A號2至3樓，亦以約港幣2.08億元成交。

展望

下半年香港仍會受惠於祖國的發展。事實上，自二零零三年推出自由行計劃開始，香港便成內地人購物天堂，而資本投資者入境計劃進一步令香港成為內地人置業天堂。而內地幾間大型銀行，如中國銀行、建設銀行、交通銀行、工商銀行及今年在港上市的農業銀行亦為香港增添經濟動力，其中農業銀行更為史上以來集資額最高的上市新股，亦進一步令香港成為區內首屈一指的金融中心。現在香港已成為不少基金公司及金融機構開設寫字樓的熱門選擇。

中港融合利好市場

而隨著中港經濟關係愈見密切，連帶不少內地企業亦在香港落點，甚至收購本地品牌，如蘇寧電器收購鐳射電器，以及華潤創業收購太平洋咖啡便是當中的例子。中港愈趨融合，亦為集團提供大量發展機會，集團會積極留意中港大融合所帶來的商機，並會作出適當的部署。

中港不斷融合，加上息口低企將是支持本港非住宅物業市道的兩大主要動力，若果息口持續低企將會令到更多投資者及用家入市購買商用物業。當然，無論是舖位、寫字樓或工廈只要位處一線地區，樓價已累積一定升幅。因此，集團相信二線區域物業將有機會成為市場焦點。

平衡風險審慎營運

毫無疑問，市場充斥不少利好消息，但環球經濟前景仍未完全明朗。首先，美國經濟數據並非全面向好，而歐洲債務危機雖然暫告一段落，但現時仍未能完全確定危機是否已完全解決，而以上的不明朗因素或會影響部分企業的擴充步伐。此外，現時不少一線物業的回報率已跌至極低水平，若租金升幅放緩的話，將會影響投資者的入市信心。若息口上升，買賣市場所受到的影響更加不容忽視。

此外，政府近期推出連串措施，致力令物業市場健康發展，相信新措施對工商舖物業市道並未帶來負面影響。下半年集團將秉承一貫營運方向，平衡市場的危與機，以審慎的態度營運，適度增加人力資源及因應市場發展走勢，適度擴展分行網絡。同時，集團亦會繼續加強專業服務，藉以進一步拓展大額市場的成績。

財務回顧

流動資產、財務資源及資金

於二零一零年六月三十日，本集團之流動資產淨值為港幣276,656,000元，當中包括銀行結餘及現金港幣285,041,000元，而銀行貸款則為港幣13,087,000元。本集團所持之銀行貸款由本集團所持合共港幣33,070,000元之物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	851
一年後但兩年內	868
兩年後但五年內	2,710
五年後	8,658

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣35,500,000元。本集團獲批授之銀行貸款按浮動利率計息。於二零一零年六月三十日，本集團有已抵押定期存款港幣216,000元。

於二零一零年六月三十日，本集團之資產負債比率(本集團借款及可換股票據負債部分相對權益總額之百分比)為7.9%(二零零九年十二月三十一日：10.2%)。本集團之流動資金比率為3.1(二零零九年十二月三十一日：2.9)，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。

董事相信，本集團現有財務資源足以撥付其承擔、應付現時營運資金需要及日後發展所需。

資本結構及外匯風險

於中期期間，本公司資本結構並無變動。本集團一般透過股東權益資金撥付其業務及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣計值。董事認為，本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣49,780,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣49,780,000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。於二零零九年十二月三十一日，其中一間附屬公司動用有關銀行貸款港幣14,280,000元。

僱員資料

於二零一零年六月三十日，本集團共聘有500名全職僱員。

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、溢利分享及購股權，並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及發展計劃。

中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息(二零零九年：無)。

企業管治常規守則

本公司於中期期間一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則所有守則條文。

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，其條款不會較上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載規定準則寬鬆。

向全體董事作出具體查詢後，各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就董事進行證券交易採納之操守守則所載規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於中期期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

經審核委員會審閱

審核委員會已審閱並與本公司管理層討論本公司於中期期間之中期報告。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頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱本集團於中期期間之未經審核中期財務資料。

致謝

最後，本人謹藉此機會向本公司股東及客戶之鼎力支持以及管理層及全體員工於中期期間付出之不懈努力、不斷支持及竭誠服務，致以衷心謝意。

承董事會命
美聯工商舖有限公司
執行董事兼行政總裁
黃子華

香港，二零一零年八月二十四日

於本公告日期，本公司董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事鄧美梨女士及黃子華先生；一名非執行董事曾令嘉先生；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。