

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)

截至二零一一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」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月(「中期期間」)未經審核之綜合業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	3	283,356	223,549
其他收入	4	5,564	2,001
員工成本		(157,472)	(120,626)
回贈		(20,642)	(18,987)
廣告及宣傳開支		(5,194)	(5,409)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(6,151)	(5,639)
應收賬款減值		(10,861)	(12,287)
折舊		(1,503)	(1,013)
其他經營成本		(12,642)	(13,440)
經營溢利		74,455	48,149
融資收入		816	164
融資成本		(354)	(511)
除稅前溢利		74,917	47,802
稅項	5	(11,781)	(7,484)
期內溢利		63,136	40,318
其他全面收入			
外幣換算差額		(113)	(9)
期內全面收入總額		63,023	40,309

* 僅供識別

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
期內應佔溢利：			
權益持有人		63,136	40,318
非控制性權益		—	—
		<u>63,136</u>	<u>40,318</u>
以下人士期內應佔全面收入總額：			
權益持有人		63,023	40,309
非控制性權益		—	—
		<u>63,023</u>	<u>40,309</u>
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		0.46	0.30
攤薄		<u>0.46</u>	<u>0.30</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,816	4,721
投資物業		39,800	35,100
遞延稅項資產		3,516	3,102
		<u>49,132</u>	<u>42,923</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	8	220,996	205,888
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		167	163
現金及銀行結餘		376,617	316,002
		<u>597,780</u>	<u>522,053</u>
總資產		<u>646,912</u>	<u>564,976</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		83,000	83,000
股份溢價		85,816	85,816
儲備		267,074	204,051
		<u>435,890</u>	<u>372,867</u>
非控制性權益		-	-
權益總額		<u>435,890</u>	<u>372,867</u>
非流動負債			
可換股票據		-	7,631
遞延稅項負債		2,155	1,339
		<u>2,155</u>	<u>8,970</u>
流動負債			
可換股票據		5,170	-
銀行貸款		12,233	12,663
應付賬款及其他應付款	9	174,135	164,499
應付稅項		17,329	5,977
		<u>208,867</u>	<u>183,139</u>
總負債		<u>211,022</u>	<u>192,109</u>
權益及負債總額		<u>646,912</u>	<u>564,976</u>
流動資產淨值		<u>388,913</u>	<u>338,914</u>
總資產減流動負債		<u>438,045</u>	<u>381,837</u>

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，香港主要辦事處則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商舖物業代理服務。

未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一一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

截至二零一一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二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據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二零一零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，且須於截至二零一一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) 於二零一一年生效之經修訂準則及準則修訂本

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第34號修訂本	中期財務報告

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：

香港會計準則第34號修訂本「中期財務報告」於二零一一年一月一日開始及其後之財政年度生效。香港會計準則第34號強調現有的披露原則及增加額外指引以表述披露原則的應用。重大事項及交易的披露原則進一步加強。額外規定包括披露公平值計量的改變(如屬重大)並需要更新最近期年報之相關資料。採納上述準則之修訂本並無導致本簡明綜合財務資料須作出額外披露。

(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二零一一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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額		
代理費用	271,707	210,246
互聯網教育及相關服務	10,952	12,619
	<u>282,659</u>	<u>222,865</u>
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	684	684
應收第三方租金收入	13	–
	<u>697</u>	<u>684</u>
總收益	<u>283,356</u>	<u>223,549</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。

	截至二零一一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	總計 港幣千元
總收益	142,895	46,976	89,207	11,040	290,118
分部間收益	(4,928)	(861)	(1,582)	(88)	(7,459)
來自外部客戶收益	<u>137,967</u>	<u>46,115</u>	<u>87,625</u>	<u>10,952</u>	<u>282,659</u>
分部業績	<u>42,887</u>	<u>9,827</u>	<u>24,200</u>	<u>2,038</u>	<u>78,952</u>
應收賬款減值	4,615	3,613	2,633	–	10,861
折舊	446	365	143	213	1,167
增添至非流動資產	116	1,301	784	346	2,547

截至二零一零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	總計 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	<u>88,472</u>	<u>35,063</u>	<u>86,711</u>	<u>12,619</u>	<u>222,865</u>
分部業績	<u>23,655</u>	<u>7,136</u>	<u>21,901</u>	<u>2,061</u>	<u>54,753</u>
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	<u>581</u>	<u>153</u>	<u>72</u>	<u>90</u>	<u>896</u>

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入、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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	282,659	222,865
應收一家同系附屬公司租金收入	684	684
應收第三方租金收入	13	—
綜合全面收益表所示總收益	<u>283,356</u>	<u>223,549</u>

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	78,952	54,753
企業開支	(9,197)	(8,504)
投資物業之公平值收入	4,700	1,900
融資收入	816	164
融資成本	(354)	(511)
綜合全面收益表所示除稅前溢利	<u>74,917</u>	<u>47,802</u>

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。以下為呈報分部之分部總資產及總負債：

於二零一一年六月三十日					
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	總計 港幣千元
分部資產	114,085	129,629	79,306	14,697	337,717
分部負債	79,668	32,348	47,854	2,453	162,323

於二零一零年十二月三十一日					
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	總計 港幣千元
分部資產	101,859	77,483	80,874	15,553	275,769
分部負債	67,917	21,494	55,921	5,306	150,638

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	337,717	275,769
企業資產	305,512	285,942
遞延稅項資產	3,516	3,102
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	167	163
綜合資產負債表之總資產	646,912	564,976

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	162,323	150,638
企業負債	46,544	40,132
遞延稅項負債	2,155	1,339
綜合資產負債表之總負債	211,022	192,109

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
投資物業之公平值收入	4,700	1,900
雜項	864	101
	<u>5,564</u>	<u>2,001</u>

5 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
即期		
香港利得稅	11,379	6,150
遞延	402	1,334
	<u>11,781</u>	<u>7,484</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%(二零一零年：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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
權益持有人應佔溢利	63,136	40,318
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	200	330
	<u>63,336</u>	<u>40,648</u>
計算基本及攤薄每股盈利之溢利		
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
	<u>13,700,000</u>	<u>13,700,000</u>
計算基本每股盈利之股份數目(千股)		
兌換購股權之影響(千股)	-	-
	<u>13,700,000</u>	<u>13,700,000</u>
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)		
基本每股盈利(港仙)	0.46	0.30
攤薄每股盈利(港仙)	0.46	0.30

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。可換股票據乃假設於發行可換股票據之日起已兌換為股份，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兌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作比較。由於並無潛在攤薄股份，故截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

7 中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息（截至二零一零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。客戶有責任於完成時或根據有關協議之條款及條件支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	185,879	184,953
少於30日	12,187	5,090
31至60日	4,661	3,318
61至90日	4,796	2,127
超過90日	5,398	4,003
	<u>212,921</u>	<u>199,491</u>

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20,472,000元（於二零一零年十二月三十一日：港幣19,587,000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

截至二零一一年六月三十日止，本集團上半年收益及期間溢利均錄得強勁增長，令本集團中期業績創出自上市以來新高。本集團上半年收益較去年同期上升26.8%至港幣283,356,000元而期間溢利則上升56.6%至港幣63,136,000元，主要是憑藉員工上下一心及過往幾年部署得宜。

當然本集團業績亦受惠經濟環境的強勁表現。土地註冊處資料顯示，於二零一一年上半年主要用作反映工商舖市場的非住宅物業買賣註冊量大幅上升，反觀期內住宅物業註冊量則錄得跌幅。本集團中期業績期內，工商舖物業市場表現優於住宅市道，主要是政策風險較少，因此在低息環境及經濟表現強勁的情況下，工商舖市場交投保持暢旺。

事實上，上半年市場充斥不少利好因素。首先，利率仍然低企；此外，香港經濟增長強勁，國內生產總值上半年增長6.3%，而零售業總銷貨價值亦在期內錄得24.4%的按年增長。上半年香港仍然發揮購物天堂的吸引力，首6個月訪港旅客數目較去年同期大升14.7%。再者，上半年住宅物業市場受到去年11月份政府推出的額外印花稅影響，短線投資活動大幅減少，本集團相信部份投資者因而轉移戰線至工商舖物業市場。

值得注意的是今年上半年非住宅物業的買賣交易數量較去年同期大升約3成，但若與去年下半年比較，變化相當輕微。本集團認為這與第二季銀行按揭態度轉趨審慎有關，惟綜觀上半年非住宅物業市道表現仍然相當不俗。

本集團在期內亦作出適當的部署攻佔市場。首先，上半年本集團增設分行，增幅主要來自代理廠廈物業的美聯工商。同時，期內本集團人數亦增加逾一成。而本集團亦強化品牌形象的建立，上半年推出電視廣告，效果相當理想。

展望

毫無疑問，香港經濟走勢不俗，上半年經濟強勁，失業率維持在低水平及零售總金額上升，但外圍經濟充滿變數，美國國債問題雖已暫時獲得紓緩，但美國主權信貸評級被調低及其經濟復甦步伐緩慢，加上歐洲債務危機持續及環球通脹升溫都會為經濟帶來不穩定因素。尤幸內地經濟仍以高速增長，雖然宏觀調控令到部分行業表現較為遜色，但長遠而言，本集團預料內地經濟將可穩定向上發展集團預料內地經濟將可穩步上升；而中央政府仍繼續支持香港經濟發展。八月中國家副總理李克強官式訪港期間宣布的一系列措施有助強化香港作為金融中心的地位。本集團相信該等因素對香港的前景必定有利。

審慎樂觀 充滿挑戰

上半年非住宅物業買賣交易量錄得強勁升幅，但如前文所指，若與去年下半年相比，工商舖物業的交投變化相當輕微。事實上，6、7月份工商舖物業市況已不如年初般活躍，這或多或少與銀行按揭政策轉趨審慎有關，此外本地股票市場亦令到以投資者為主的工商舖市場的氣氛受到影響。再者，通脹持續升溫，為經營成本帶來上升壓力，而現時行業競爭環境亦是近年最劇烈的，因此本集團預期下半年營商環境將充滿挑戰。不過在資金缺乏出路的情況下，優質商廈及商舖物業仍會受到追捧。

鞏固現有網絡 加強人才培訓

本集團上半年已擴充分行網絡及增加人手，而下半年則會側重鞏固現有網絡及培訓人才。事實上，本集團近年投入不少資源提升專業素質，成績有目共睹，而這些投資有助本集團促成大額成交的能力。繼成立測量部及推出iPhone及Android等程式後，本集團下半年會研發前線「電子計劃書」應用程式，以提升前線員工的銷售能力，同時本集團亦會繼續加強員工上下溝通，以及加強員工培訓，全方位強化前線員工的生產力。

財務回顧

流動資產、財務資源及資金

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣376,617,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣316,002,000元)，而銀行貸款為港幣12,233,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣12,663,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持合共港幣40,165,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣35,470,000元)之土地及樓宇以及投資物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
一年內	868	853
一年後但兩年內	886	870
兩年後但五年內	2,762	2,716
超過五年	7,717	8,224
	12,233	12,663

附註：應付款項乃根據貸款協議所載預訂還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

於二零一一年六月三十日，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(二零一零年十二月三十一日：港幣35,500,000元)。本集團之現金及銀行結餘均以港幣為單位，而本集團之銀行貸款亦以港幣為單位。本集團獲批授之銀行貸款及透支額均按浮動利率計息。

於二零一一年六月三十日，本集團之資產負債比率為4%(二零一零年十二月三十一日：5.4%)。資產負債比率按本集團之銀行總貸款及可換股票據負債部分除以本集團之權益總額為基準計算。本集團之流動資金比率為2.9(二零一零年十二月三十一日：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。

董事認為本集團具備充裕之財務資源，足以應付本集團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，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

於二零一一年六月三十日，本公司簽立公司擔保為數港幣49,780,000元(二零一零年十二月三十一日：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。於二零一一年六月三十日，一間附屬公司動用有關銀行貸款為港幣12,233,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣12,663,000元)。

僱員資料

於二零一一年六月三十日，本集團共聘有553名全職僱員(二零一零年十二月三十一日：512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(二零一零年：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。

刊發中期業績及中期報告

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)。本公司將於適當時間向股東寄發二零一一年中期報告，並將刊載於聯交所及本公司網站。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)遵照上市規則已制定書面職權範圍，由三名獨立非執行董事組成，向董事會報告。審核委員會已審閱並與管理層討論本集團於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。

鳴謝

最後，本人謹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、支持及竭誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會
執行董事兼行政總裁
黃子華

香港，二零一一年八月二十四日

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。