

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)

**截至二零一三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」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月(「中期期間」)未經審核之綜合業績，連同比較數字如下：

**簡明綜合全面收益表(未經審核)**

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	3(a)	380,829	362,617
其他收入	4	4,219	6,979
員工成本		(192,811)	(195,278)
回贈		(77,063)	(39,468)
廣告及宣傳開支		(10,368)	(5,908)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(16,280)	(7,604)
應收賬款減值		(34,388)	(22,047)
折舊		(3,077)	(1,981)
其他經營成本		(21,220)	(12,516)
經營溢利		<b>29,841</b>	84,794
融資收入		1,211	2,412
融資成本		(100)	(187)
除稅前溢利		<b>30,952</b>	87,019
稅項	5	(4,257)	(12,507)
期內溢利		<b>26,695</b>	74,512
其他全面收入			
可重新分類至溢利或虧損之項目			
外幣換算差額		18	22
期內全面收入總額		<b>26,713</b>	74,534

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）

截至二零一三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
期內溢利可歸屬於：			
權益持有人		26,695	74,512
非控制性權益		-	-
		<u>26,695</u>	<u>74,512</u>
以下人士應佔期內全面收入總額：			
權益持有人		26,713	74,534
非控制性權益		-	-
		<u>26,713</u>	<u>74,534</u>
		<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
每股盈利	6		
基本		0.19	0.54
攤薄		0.18	0.54

# 簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零一三年六月三十日

		於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,725	9,175
投資物業		56,700	52,670
遞延稅項資產		4,337	5,371
		<u>72,762</u>	<u>67,216</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	8	386,969	462,867
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		138	155
現金及銀行結餘		553,069	488,051
		<u>940,176</u>	<u>951,073</u>
<b>總資產</b>		<u>1,012,938</u>	<u>1,018,289</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		137,000	137,000
股份溢價		549,168	549,168
儲備		(17,933)	(44,646)
		<u>668,235</u>	<u>641,522</u>
<b>非控制性權益</b>		-	-
<b>權益總額</b>		<u>668,235</u>	<u>641,522</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		556	486
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	311,399	346,237
銀行貸款		10,480	10,926
應付稅項		22,268	19,118
		<u>344,147</u>	<u>376,281</u>
<b>總負債</b>		<u>344,703</u>	<u>376,767</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,012,938</u>	<u>1,018,289</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>596,029</u>	<u>574,792</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>668,791</u>	<u>642,008</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，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。

美聯集團有限公司為最終控股公司，乃為於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一三年八月二十一日獲董事會批准。

### 2 編製基準及重大會計政策

截至二零一三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二零一二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二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表採用者貫徹一致，惟本集團已採納下列由香港會計師公會所頒佈且與其經營業務有關及須於截至二零一三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。

## 2 編製基準及重大會計政策（續）

### 採納準則修訂本之影響

下列準則修訂本須強制應用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間。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重大影響，除若干呈列及披露之變更。

		於會計期間開始 或以後生效
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 - 金融資產 及金融負債之抵銷	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九至二零一一年香港 財務報告準則改進	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	聯營公司及合營公司之投資	二零一三年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成 本	二零一三年一月一日

### 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二零一三年一月一日開始之年度期間尚未生效之新準則、準則修訂本及詮釋：

		於會計期間開始 或以後生效
香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈列 - 金融資產 及金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號及第9號 （修訂本）	強制性生效日期及過渡性披 露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、第12號 及香港會計準則第27號 （二零一一年）（修訂本）	投資實體	二零一四年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額		
代理費用	369,929	353,726
互聯網教育及相關服務	9,969	8,065
	<u>379,898</u>	<u>361,791</u>
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	900	807
應收第三方租金收入	21	19
其他	10	-
	<u>380,829</u>	<u>362,617</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業務性質為基準評核表現，包括工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括提供互聯網教育及其相關服務。

	截至二零一三年六月三十日止六個月				合計 港幣千元
	物業代理				
	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	150,287	67,637	176,607	9,986	404,517
分部間收益	(14,456)	(1,274)	(8,872)	(17)	(24,619)
來自外部客戶收益	<u>135,831</u>	<u>66,363</u>	<u>167,735</u>	<u>9,969</u>	<u>379,898</u>
分部業績	<u>17,760</u>	<u>1,747</u>	<u>14,661</u>	<u>486</u>	<u>34,654</u>
應收賬款減值	9,837	10,454	13,947	150	34,388
折舊	924	880	804	363	2,971
增添至非流動資產	<u>1,325</u>	<u>2,189</u>	<u>1,911</u>	<u>115</u>	<u>5,540</u>

### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

	截至二零一二年六月三十日止六個月 物業代理				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	其他 港幣千元	
總收益	130,139	67,477	169,892	8,139	375,647
分部間收益	(4,540)	(5,381)	(3,861)	(74)	(13,856)
來自外部客戶收益	<u>125,599</u>	<u>62,096</u>	<u>166,031</u>	<u>8,065</u>	<u>361,791</u>
分部業績	<u>31,293</u>	<u>13,461</u>	<u>40,665</u>	<u>339</u>	<u>85,758</u>
應收賬款減值	9,770	3,376	8,816	85	22,047
折舊	301	650	338	403	1,692
增添至非流動資產	<u>567</u>	<u>59</u>	<u>405</u>	<u>71</u>	<u>1,102</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、投資物業之公平值收入、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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	<b>379,898</b>	361,791
應收一家同系附屬公司租金收入	<b>900</b>	807
應收第三方租金收入	<b>21</b>	19
其他	<b>10</b>	-
綜合全面收益表所示總收益	<u><b>380,829</b></u>	<u>362,617</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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
呈報分部之分部業績	34,654	85,758
企業開支	(8,843)	(7,724)
投資物業之公平值收益	4,030	6,760
融資收入	1,211	2,412
融資成本	(100)	(187)
綜合全面收益表所示除稅前溢利	<u>30,952</u>	<u>87,019</u>

#### 4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業之公平值收益	4,030	6,760
其他	189	219
	<u>4,219</u>	<u>6,979</u>

#### 5 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期		
香港利得稅	3,152	13,511
遞延	1,105	(1,004)
	<u>4,257</u>	<u>12,507</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%（截至二零一二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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	26,695	74,512
可換股票據利息開支之影響（扣除稅項）	-	61
計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>26,695</u>	<u>74,573</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）	1,403,509	-
計算每股攤薄盈利之股份數目（千股）	<u>15,103,509</u>	<u>13,700,000</u>
每股基本盈利（港仙）	0.19	0.54
每股攤薄盈利（港仙）	<u>0.18</u>	<u>0.54</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行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按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所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一二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

董事會不宣派截至中期期間之中期股息（截至二零一二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：

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	321,607	409,554
少於 30 日	21,222	26,205
31 至 60 日	8,748	4,835
61 至 90 日	3,977	1,489
超過 90 日	9,233	4,909
	<u>364,787</u>	<u>446,992</u>

## 9 應付賬款及其他應付款

物業顧問及合作地產代理之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日內支付佣金港幣23,726,000元（於二零一二年十二月三十一日：港幣32,152,000元），而餘下所有應付佣金尚未到期。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一三年六月三十日止，本集團上半年收益為港幣 380,829,000 元，較去年同期上升 5.0%；而期內溢利為港幣 26,695,000 元，較去年同期下跌 64.2%。去年第四季，政府於物業市場實施住宅買家印花稅及加強版額外印花稅，當時仍未受影響的工商舖市場遂成投資者避風港。本年初工商舖市場仍能承接去年升勢，惟政府於二月底首次推出針對非住宅物業的遏制炒風政策，包括增加徵收各類型物業交易的印花稅稅率，以及非住宅物業由在簽訂售賣轉易契時需徵收印花稅，改為在簽訂買賣協議時徵收，嚴重打擊工商舖物業市場。在投資成本增加下，短期投資需求大受影響，加上政府連番推行干預樓市政策，增添市場的不穩定性，令投資者對政府干預市場存有戒心，成交量因此急劇下降，據土地註冊處資料顯示，第二季註冊量按季大幅下跌約七成，打破二零零八年第四季按季下跌約五成的記錄。本集團期內溢利亦下跌部份可歸咎於市場成交下跌。

工商舖市場風高浪急，在競爭激烈的市場環境下，本集團仍能保持優勢，幸得本集團洞悉先機，早年加強滲透大額市場。本集團除鞏固中低價的物業市場之外，亦在高價物業市場取得理想成績，憑著一眾管理層及員工的努力，本集團上半年促成 22 宗過億成交，其中有 4 宗為逾 5 億元的成交個案，成績斐然，成功於大手物業投資市場上佔一席位。

面對重重困難，本集團堅守本業，於舖位部加開租務專組，專門負責處理租務個案，以搶佔不同的市場，吸納各類客群。另外，繼去年本集團旗下的香港置業（商業）有限公司投入服務後，香港置業（工商）有限公司亦於最近正式投入服務，令香港置業工商舖品牌更全面，冀為客戶提供優質代理服務。本集團亦繼續積極鼓勵跨部門合作，於逆市中拓展更多商機，與住宅部及中國部等合作促成多宗成交，充分發揮團隊合作精神。

## **展望**

受政府干預樓市政策影響，下半年工商舖市場仍然充滿挑戰，本集團將密切留意後市市況發展。

### **市場消化政策影响 料交投在現水平橫行**

政府首次將干預樓市政策延伸至非住宅物業市場，預計措施於短期內仍然持續，相信工商舖市場交投將繼續受壓。但新政策實施至今已逾半年多，市場開始逐漸消化有關措施，加上低息環境持續，資金仍然充裕，預期下半年市場氣氛將保持平穩。

### **加強員工專業培訓 積極開拓新商機**

本集團將繼續加強員工專業培訓，挑選優秀員工，在競爭激烈的市場上仍能抓緊機遇，並積極開拓新商機，參與國內及國際物業銷售項目，以增加收入渠道，並繼續加強各部門之間的溝通，積極鼓勵跨部門合作。政策市下，轉買為租的趨勢成市場新機遇，本集團將投放更多資源於舖位部的租務專組，積極滲透工商舖之租賃市場。本集團亦會從多方面加強免費宣傳，包括善用網上平台及製作多媒體宣傳片等，以全力支持前線同事的銷售工作，增加生意機會。

## 密切留意市場變化 暫緩擴展步伐

由於工商舖市場仍然存在不明朗因素，及政府仍未有撤銷或放寬樓市干預政策的時間表，加上美國將會退市的消息，環球經濟存有暗湧，一旦息口上升，對物業買賣市場的影響更加不容忽視。本集團將密切留意市場變化，現階段將暫緩擴展步伐，靜觀其變，並嚴控營運成本，開源節流，以達至最大的經濟效益。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣553,069,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣488,051,000元），而銀行貸款為港幣10,480,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣10,926,000元）。本集團之銀行貸款由本集團所持合共港幣56,700,000元之投資物業作抵押（二零一二年十二月三十一日：港幣52,670,000元），其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	908	893
一年後但兩年內	925	910
兩年後但五年內	2,882	2,838
超過五年	5,765	6,285
	<u>10,480</u>	<u>10,926</u>

附註：上述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。

於二零一三年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣15,500,000元）。本集團之現金及銀行結餘以港幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率為1.6%（二零一二年十二月三十一日：1.7%）。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2.7（二零一二年十二月三十一日：2.5），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。

董事認為本集團現有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。本集團一般透過權益持有人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

於二零一三年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元（二零一二年十二月三十一日：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。於二零一三年六月三十日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣10,480,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣10,926,000元）。

## 僱員資料

於二零一三年六月三十日，本集團共聘用896名全職僱員（二零一二年十二月三十一日：853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及發展計劃。

## 中期股息

董事會不宣派截至中期期間之中期股息（二零一二年：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載列之企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。

## 審閱財務報表

本公司審核委員會（「審核委員會」）包括三名獨立非執行董事，已根據上市規則規定制訂書面職權範圍，並須向董事會報告。審核委員會已審閱，並與管理層討論本集團截至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」，審閱本集團截至中期期間之未經審核中期財務資料。

## 董事進行證券交易之行爲守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之行爲守則，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。

經向全體董事作出特定查詢後，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行爲守則所訂的標準。

## 刊發中期業績及二零一三年中期報告

中期業績公告刊載於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk)）。本公司將於適當時間向本公司股東寄發二零一三年中期報告，並將刊載於聯交所及本公司網站。

## 鳴謝

本人謹在此向管理層及員工於中期期間付出之努力致以最衷心的感激，並藉此機會向本公司股東及客戶的支持表示謝意。

承董事會命  
美聯工商舖有限公司  
黃漢成  
行政總裁兼執行董事

香港，二零一三年八月二十一日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事鄧美梨女士、黃靜怡小姐及黃漢成先生；一名非執行董事曾令嘉先生（諸國輝先生為其替代董事）；以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。