

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)

**截至二零一五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」) 董事會 (「董事會」) 宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	3(a)	470,143	547,678
其他收入	4	2,359	7,650
員工成本		(251,004)	(280,464)
回贈		(90,892)	(128,927)
廣告及宣傳開支		(21,148)	(14,538)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(37,593)	(34,031)
應收賬款減值		(26,012)	(12,990)
折舊開支		(4,445)	(6,984)
其他經營成本		(37,125)	(34,213)
經營溢利	5	4,283	43,181
融資收入	6	1,953	2,474
融資成本	6	(164)	(179)
除稅前溢利		6,072	45,476
稅項	7	(3,701)	(5,815)
權益持有人應佔年度溢利及全面收益總額		2,371	39,661

* 僅供識別

綜合全面收益表（續）

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港仙	二零一四年 港仙
每股盈利	8		
基本		0.017	0.289
攤薄		0.017	0.289

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		7,169	5,835
投資物業		60,200	59,550
遞延稅項資產		1,934	3,760
		<u>69,303</u>	<u>69,145</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	146,200	241,929
可收回稅項		1,876	521
現金及銀行結餘		675,291	640,214
		<u>823,367</u>	<u>882,664</u>
總資產		<u>892,670</u>	<u>951,809</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		137,050	137,000
股份溢價		549,433	549,168
儲備		24,318	20,826
		<u>710,801</u>	<u>706,994</u>
權益總額		<u>710,801</u>	<u>706,994</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		540	466
		<u>540</u>	<u>466</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	173,141	231,367
銀行貸款		8,188	9,118
應付稅項		-	3,864
		<u>181,329</u>	<u>244,349</u>
總負債		<u>181,869</u>	<u>244,815</u>
權益及負債總額		<u>892,670</u>	<u>951,809</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。

2. 編製基準

(a) 本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「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」）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。

(b) 於二零一五年生效之修訂本

香港會計準則第 19 號（二零一一） （修訂本）	定額福利計劃：僱員供款
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

除若干呈列及披露之變更，採納上述準則之修訂本並無對財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策作出任何重大變動。

(c) 新香港公司條例（第 622 章）

此外，新香港公司條例（第 622 章）第 9 部「賬目及審計」的規定於本財政年度生效。因此，綜合財務報表內若干資料的呈報及披露方式有所改變。

(d) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一五年尚未生效之新準則及準則之修訂本。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第 1 號（修訂本）	主動披露
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

2. 編製基準（續）

(d) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本（續）

於截至二零一六年十二月三十一日止年度生效（續）

香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購合營業務權益之會計處理
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於截至二零一八年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	合約客戶收益

本集團正評估此等新訂準則及準則之修訂本之影響。採納此等新訂準則及準則之修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
代理費用	467,190	545,539
其他收益		
應收同系附屬公司租金收入	2,154	2,046
應收第三方租金收入	799	93
總收益	<u>470,143</u>	<u>547,678</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。

3. 收益及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業代理業務			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	
總收益	195,290	104,250	189,696	489,236
分部間收益	(11,415)	(5,666)	(4,965)	(22,046)
來自外部客戶收益	183,875	98,584	184,731	467,190
分部業績	33,603	4,798	(8,048)	30,353
應收賬款 (減值撥回) ／減值	(2,029)	(983)	29,024	26,012
折舊開支	1,364	1,109	1,770	4,243
增添至非流動資產	439	1,762	3,552	5,753

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業代理業務			其他 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		
總收益	209,381	80,472	279,330	-	569,183
分部間收益	(11,422)	(3,841)	(8,381)	-	(23,644)
來自外部客戶收益	197,959	76,631	270,949	-	545,539
分部業績	18,025	5,263	42,526	(3)	65,811
應收賬款減值	2,186	1,739	9,065	-	12,990
折舊開支	2,414	2,202	2,118	-	6,734
增添至非流動資產	294	28	255	-	577

3. 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

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。應收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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之外部客戶收益	467,190	545,539
應收同系附屬公司租金收入	2,154	2,046
應收第三方租金收入	799	93
綜合全面收益表之總收益	<u>470,143</u>	<u>547,678</u>

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	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	30,353	65,811
應收同系附屬公司服務費用	711	5,264
企業開支	(27,431)	(30,044)
投資物業之公平值收益	650	2,150
融資收入	1,953	2,474
融資成本	(164)	(179)
綜合全面收益表之除稅前溢利	<u>6,072</u>	<u>45,476</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債以及遞延稅項，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負債總額：

3. 收益及分部資料（續）

(b) 分部資料（續）

於二零一五年十二月三十一日

	物業代理業務			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	
分部資產	53,688	32,029	68,001	153,718
分部負債	69,348	30,225	57,107	156,680

於二零一四年十二月三十一日

	物業代理業務			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	
分部資產	103,448	28,866	112,309	244,623
分部負債	94,489	26,077	95,773	216,339

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部資產	153,718	244,623
企業資產	737,018	703,426
遞延稅項資產	1,934	3,760
綜合資產負債表之總資產	892,670	951,809

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部負債	156,680	216,339
企業負債	24,649	28,010
遞延稅項負債	540	466
綜合資產負債表之總負債	181,869	244,815

4. 其他收入	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業之公平值收益	650	2,150
應收同系附屬公司服務費用	711	5,264
其他	998	236
	<u>2,359</u>	<u>7,650</u>
5. 經營溢利		
經營溢利已扣除下列各項：		
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	-	46
產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	18	21
核數師酬金		
— 審計服務	806	781
— 非審計服務	343	343
	<u> </u>	<u> </u>
6. 融資收入及成本		
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	1,953	2,474
融資成本		
借款利息	(164)	(179)
融資收入淨額	<u>1,789</u>	<u>2,295</u>
7. 稅項		
	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	1,801	7,518
遞延	1,900	(1,703)
	<u>3,701</u>	<u>5,815</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零一四年：16.5%）作出撥備。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	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	2,371	39,661
計算每股基本盈利之股份數目 (千股)	13,702,356	13,700,000
轉換購股權之影響 (千股)	9,784	-
計算每股攤薄盈利之股份數目 (千股)	13,712,140	13,700,000
每股基本盈利 (港仙)	0.017	0.289
每股攤薄盈利 (港仙)	0.017	0.289

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年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，故計算截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

9. 股息

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一四年：無）。

10. 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
尚未到期	114,038	214,306
少於 30 日	4,379	3,560
31 至 60 日	1,451	4,133
61 至 90 日	3,936	950
91 至 180 日	928	171
超過 180 日	767	93
	<u>125,499</u>	<u>223,213</u>

11. 應付賬款及其他應付款

應付予物業顧問、合作地產代理及客戶之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 27,547,000 元（二零一四年：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

業務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔溢利港幣 2,371,000 元，較二零一四年下跌 94%；年內收益下跌 14%至港幣 470,143,000 元。

二零一五年下半年市場表現轉差

根據土地註冊處數字，二零一五年香港非住宅物業買賣註冊金額及交投量分別按年增長 15.9% 及 14.1%，升幅主要受二零一五年首數個月中港兩地股票市場急升所引致的市場利好交投的氣氛所帶動。然而，當股市表現不濟以及人民幣貶值打擊市場整體投資氣氛，市況於二零一五年下半年急轉彎。事實上，非住宅物業買賣註冊金額於二零一五年上半年錄得 58.5% 的強勁增幅，但於二零一五年下半年則下跌 16%。如剔除部分特殊註冊成交如發展商的集團內部的轉讓物業交易後，去年非住宅物業買賣註冊金額僅上升 11%。

商廈市場年內因內地金融機構積極於本港購買商廈物業而跑贏大市。例如中國人壽保險集團以港幣 58.5 億元向會德豐集團購入位於紅磡的全幢商廈連商舖，為九龍區最大宗的全幢商廈成交。在強勁的分層單位拆售活動的支持下，工廈市場買賣註冊交投量亦呈現增長。低息環境、缺乏投資渠道以及強烈「投資磚頭」的意欲持續刺激市場對細碼工廈單位的需求。例如，iPLACE 及星星中心分層單位拆售的銷售反應強勁。然而，商舖市場則因零售業遇上逆境而表現疲弱。二零一五年零售業銷售下跌 3.7%，而二零一四年表現則大致平穩。

營運成本增加

二零一五年本集團利潤受壓。市況急轉令整體營商環境變得困難。二零一五年上半年股市向好引致地產代理行業擴張，租金支出亦因租金向上調整而上升。因此，去年整個行業受累於高營運成本。業績年內因一宗成交價逾港幣 10 億元的交易告吹，應收賬款減值因而大幅增加。

展望

二零一六年環球經濟充滿挑戰。加息步伐、美元走強、憂慮全球經濟增長放緩、油價波動以及人民幣走勢將繼續為環球經濟發展添上疑慮。中港兩地股票市場大幅波動。然而，中央政府已加緊力度振興國內經濟，因此內地一線城市的樓市表現強勁。本集團相信刺激性措施加上經濟改革有利內地經濟長遠發展。

本地經濟前景亦同樣充滿挑戰，美元強勢重創旅遊業，去年訪港旅客人次下跌 2.5%。儘管港幣及澳門幣之間的兌換率一向穩定，於最近農曆新年假期期間，內地訪港旅客數目下跌，而到澳門的內地旅客數目則上升。由此反映除匯率外有其他因素引致訪港旅客數字減少，為香港旅遊業敲響警號。更令人擔憂的是，上海迪士尼樂園將於今年六月開幕，這或會從香港吸走部分旅客。因此，預期旅遊業難以於短期內反彈。如果旅遊業受到打擊，零售業亦然。由於美元保持強勁，愈來愈多本地居民或會到外地旅行，本地消費可能會進一步轉弱。此外，近年於香港發生的社會問題對香港形象產生負面影響，窒礙內地旅客訪港。一些新限制例如將深圳戶籍居民由「一簽多行」改為「一周一行」，亦為旅遊及零售業帶來負面影響。

市場活動或減慢

舖位市場已整固一段時間，但因零售業前景暗淡，因此預期短期內將難以復甦，而工廈市場則可望維持平穩發展。當然，因整體市場氣氛變得更加審慎，投資者趨向避險。因此今年分層工廈單位銷售可能減慢。不過，工廈市場將繼續受惠於東九龍轉型為香港下一個核心商業區。事實上，於新一年財政年度賣地計劃中，多於 10 幅政府地皮位於啟德區內，令東九龍大有可能成為二零一六年的市場焦點。

東九龍的轉型同樣為該區的商廈市場的銷售活動帶來支持。此外，內地金融機構對購買本港商廈仍然表現出強烈興趣。上月底，中國光大控股有限公司宣佈以港幣 100 億元買入位於灣仔告士打道大新金融中心的交易，為全港第二大宗的商廈交易。另外，將中環美利道多層停車場項目用作土地拍賣將會紓緩核心商業區供應緊張的情況。此舉亦有助回應部分跨國公司的憂慮，以及有助鞏固香港作為國際金融中心的地位。然而，受制於環球及本地經濟環境，商廈市場前景仍然不明朗。不過，由於現時非住宅物業市場交投量已跌至一個極低水平，所以只要政策稍為放寬，例如降低按揭貸款要求，都可能會促使交投量回升。

提升成本效益

本集團相信營運環境將具挑戰性。因投資需求減弱，預期分層舖位及工廈單位銷售將會下跌。然而，由於中資金融機構需求仍然強勁，市場仍有機會出現「大額成交」。成交分布的轉變亦對我們資源分配的工作有重要啟示。今年本集團將採取適當的措施去應對市場變化。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 675,291,000 元（二零一四年：港幣 640,214,000 元），而銀行貸款為港幣 8,188,000 元（二零一四年：港幣 9,118,000 元）。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣 60,200,000 元（二零一四年：港幣 59,550,000 元）之投資物業作抵押，其償還期表列如下：

須於以下期間償還	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	946	928
一年後但兩年內	964	945
兩年後但五年內	3,004	2,947
超過五年	3,274	4,298
	8,188	9,118

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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團獲一家銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣 15,000,000 元（二零一四年：港幣 15,000,000 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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為 1.2%（二零一四年：1.3%）。資產負債比率乃按本集團銀行貸款總額相對本集團權益總額計算。本集團之流動資金比率為 4.5（二零一四年：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。本集團之股本回報率為 0.3%（二零一四年：5.6%），按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算，以反映權益運用效率。

本公司董事（「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

於本年度，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經營業務及投資活動所需。

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

於二零一五年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保為港幣 29,780,000 元（二零一四年：港幣 29,780,000 元），作為其若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一五年十二月三十一日，一家附屬公司已動用銀行之信貸額為港幣 8,188,000 元（二零一四年：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

於二零一五年十二月三十一日，本集團共聘用 738 名全職僱員（二零一四年：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二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一四年：無）。

企業管治

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則（「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二零一五年十二月三十一日止年度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。

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二零一五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公司截至二零一五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，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度業績之初步公告所載數字與本集團年內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初步公告並無發表任何保證。

刊發全年業績及二零一五年年報

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)。二零一五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

本人藉此機會衷心感謝我們的股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及所有員工於年內的辛勤工作及貢獻。

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，二零一六年三月二十一日

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