

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)

**截至二零零八年十二月三十一日止年度
全年業績**

美聯工商舖有限公司(「本公司」或「美聯工商舖」)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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	3	257,598	464,405
其他收入		357	167
員工成本		(133,644)	(234,400)
回佣		(19,932)	(34,666)
廣告及宣傳開支		(14,825)	(16,231)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(14,386)	(13,705)
應收款減值		(33,847)	(28,741)
折舊		(2,945)	(3,545)
其他經營成本		(37,449)	(41,518)
經營溢利	4	927	91,766
融資收入		3,040	5,580
融資成本		(1,322)	(1,077)
除稅前溢利		2,645	96,269
稅項	5	(3,505)	(18,285)
年度(虧損)/溢利		(860)	77,984
應佔：			
權益持有人		(607)	78,449
少數股東權益		(253)	(465)
		(860)	77,984
每股盈利	7	港幣仙	港幣仙
基本		0.003	0.578
攤薄		0.003	0.576

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,244	4,780
遞延稅項資產		1,643	4,635
		<u>4,887</u>	<u>9,415</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	8	52,487	227,444
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產		110	2,550
可收回稅項		7,280	1,143
現金及銀行結餘		180,374	143,291
		<u>240,251</u>	<u>374,428</u>
總資產		<u>245,138</u>	<u>383,843</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		83,000	83,000
儲備		92,428	93,077
		<u>175,428</u>	<u>176,077</u>
少數股東權益		<u>—</u>	<u>253</u>
權益總額		<u>175,428</u>	<u>176,330</u>
非流動負債			
可換股票據		16,705	20,815
遞延稅項負債		1	13
		<u>16,706</u>	<u>20,828</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	52,661	172,847
應付稅項		343	13,838
		<u>53,004</u>	<u>186,685</u>
總負債		<u>69,710</u>	<u>207,513</u>
權益及負債總額		<u>245,138</u>	<u>383,843</u>
流動資產淨值		<u>187,247</u>	<u>187,743</u>
總資產減流動負債		<u>192,134</u>	<u>197,158</u>

財務報表附註

1. 一般資料

美聯工商舖有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，並於香港上市。於二零零八年八月十八日，本公司股份由香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)轉為於聯交所主板上市。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號雅蘭中心一期18樓1801A室。

本集團之主要業務為提供香港工商物業及商舖物業經紀代理服務。

2. 編製基準

- (i) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務申報準則按照歷史成本慣例編製，並就重估按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂。
- (ii) 於二零零八年，本集團採納香港會計師公會所頒佈香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務申報準則第2號－集團及庫存股份交易」，該詮釋與本集團業務有關。採納該詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團會計政策構成重大變動。

3. 收益及分部資料

(a) 收益

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額		
代理費用	237,792	440,883
互聯網教育及相關服務	19,806	23,522
	<u>257,598</u>	<u>464,405</u>

(b) 分部資料

本集團業務分為三項主要業務分部，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相關服務。

	截至及於二零零八年十二月三十一日止年度				合計 港幣千元
	物業代理業務				
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
收益	<u>104,457</u>	<u>47,870</u>	<u>85,465</u>	<u>19,806</u>	<u>257,598</u>
分部業績	<u>12,021</u>	<u>1,861</u>	<u>4,375</u>	<u>(4,856)</u>	13,401
未予分配成本					<u>(12,474)</u>
經營溢利					927
融資收入					3,040
融資成本					<u>(1,322)</u>
除稅前溢利					2,645
稅項					<u>(3,505)</u>
年內虧損					<u>(860)</u>
分部資產	19,224	34,445	18,711	14,747	87,127
未予分配資產					<u>158,011</u>
總資產					<u>245,138</u>
分部負債	18,621	16,561	12,828	3,403	51,413
未予分配負債					<u>18,297</u>
總負債					<u>69,710</u>
資本開支	421	2,001	393	1,066	3,881
折舊	543	904	590	908	2,945
物業、廠房及設備減值	—	—	—	1,763	1,763
應收賬款減值	<u>20,500</u>	<u>10,115</u>	<u>3,051</u>	<u>181</u>	<u>33,847</u>

截至及於二零零七年十二月三十一日止年度
物業代理業務

	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
收益	<u>246,123</u>	<u>89,339</u>	<u>105,421</u>	<u>23,522</u>	<u>464,405</u>
分部業績	<u>69,261</u>	<u>13,285</u>	<u>20,651</u>	<u>(2,903)</u>	100,294
未予分配成本					<u>(8,528)</u>
經營溢利					91,766
融資收入淨額					<u>4,503</u>
除稅前溢利					96,269
稅項					<u>(18,285)</u>
年內溢利					<u>77,984</u>
分部資產	133,933	157,811	50,726	8,993	351,463
未予分配資產					<u>32,380</u>
總資產					<u>383,843</u>
分部負債	95,439	38,711	33,097	5,621	172,868
未予分配負債					<u>34,645</u>
總負債					<u>207,513</u>
資本開支	476	99	688	1,508	2,771
折舊	816	832	900	997	3,545
應收賬款減值	<u>17,117</u>	<u>6,664</u>	<u>4,978</u>	<u>(18)</u>	<u>28,741</u>

由於並無佔本集團業務及運作超過10%於香港以外市場按內部匯報地區分部劃分之業務及運作，故並無呈列本集團按地區分部劃分之分部資料分析。

未予分配成本指企業開支。分部資產主要包括物業、廠房及設備；應收賬款及其他應收款以及經營現金，主要不包括集團公司欠款及可收回稅項。分部負債包括經營負債，並主要不包括應付集團公司款項及應付稅項。

4. 經營溢利

經營溢利包括按公平值計入溢利或虧損之金融資產之已變現及未變現虧損淨額港幣2,603,000元(二零零七年：港幣960,000元)。

5. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期		
香港利得稅	525	21,313
遞延	2,980	(3,028)
	<u>3,505</u>	<u>18,285</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零七年：17.5%)提撥準備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

6. 股息

董事不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付股息(二零零七年：無)。

7. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(607)	78,449
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	1,077	715
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	<u>470</u>	<u>79,164</u>
已發行股份數目(千股)	8,300,000	8,300,000
轉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
轉換購股權之影響(千股)	—	47,362
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	<u>13,700,000</u>	<u>13,747,362</u>
基本每股盈利(港幣仙)	0.003	0.578
攤薄每股盈利(港幣仙)	<u>0.003</u>	<u>0.576</u>

由於可換股票據屬強制轉換，基本每股盈利乃按調整已計入可換股票據後之股份數目計算。可換股票據假設為於合併實體首次受控制方控制之日轉換為股份，而淨額(虧損)/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進一步調整股份之數目計算。已按未行使購股權附帶之認購權之貨幣價值為基準調整，以決定可按公平值(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。

8. 應收賬款

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	25,424	188,751
少於30日	7,714	10,879
31至60日	1,167	4,887
61至90日	840	1,283
91至180日	3,765	9,219
	<u>38,910</u>	<u>215,019</u>

9. 應付賬款

應付賬款指應付物業顧問、合作地產代理及同系附屬公司之佣金。應付賬款於向客戶收取相關代理費用時方須予支付。應付賬款包括須於30日內支付之應付佣金港幣6,087,000元(二零零七年：港幣15,368,000元)，而餘下所有應付賬款尚未到期。

業務回顧

環球經濟因二零零八年九月的金融海嘯而急轉下滑，香港營商環境受到衝擊。本集團積極以行動回應，按市場急劇變化進行按階段的優化計劃，如下調分行及員工數目，令集團得以在穩健的營運基礎下邁進二零零九年。年內本集團錄得虧損為港幣860,000元。

金融海嘯衝擊樓市

二零零八年全年樓市表現不濟，即使上半年走勢平穩，但自踏入第三季後，樓市進一步放緩，而九月份出現金融海嘯令市況加速惡化。據土地註冊處資料顯示，二零零八年末季非住宅物業註冊量創十年新低。由於物業市場疲弱，故集團期內佣金收入較上年度下跌46%至237,792,000元。

工商舖物業交投於去年九月至十一月份急挫，為近年表現欠佳的月份。股票市場波動影響投資者及用家入市信心，其中銀行收緊物業貸款帶來嚴重影響，導致估價不足及按揭成數急降令成交量在此段期間下跌，而去年十月份亦是近年樓市表現最差的月份。樓價在此數月錄得逾雙位數字的下跌，在第四季部份物業價值亦跌約兩至三成。

市況逆轉壞帳增

鑒於樓價下跌幅度顯著，引致應收及未收的佣金出現壞帳的機會大幅上升。二零零七年至二零零八年第一季期間，不少買家要求較長的交易期，故二零零八年第四季樓價大跌引發不少撻訂個案，此等個案令集團壞帳數字增加。

把握機會促成大額成交

儘管市道欠佳，集團仍能在下半年促成多宗大額成交，同時集團與母公司—美聯集團有限公司之附屬公司合作完成不少新盤住宅物業交易。

市況急劇轉差，集團作出迅速回應，在下半年適度削減分行數目。關閉分行之策略則以整合一區多間分行為先，有效集中管理及運用資源，如關閉了其中一間的長沙灣分行及其中一間的葵涌分行。而東九龍區方面，亦將九龍灣及新蒲崗區的分行關閉，將東九龍區的資源集中於觀塘區分行。物業成交萎縮，集團加強汰弱留強機制，以提高生產力，應付樓市跌勢，故此員工數目在二零零八年下半年削減逾兩成，而總經營成本得以在末季有所下調。

展望

環球經濟急轉直下，生意前景及投資氣氛仍處於不明朗局面。二零零九年上半年本地經濟仍會充滿挑戰，而下半年的營商環境則要視乎美國能否在樓市危機及信貸緊縮中迅速復蘇。在歐美經濟走出困局之前中國仍是香港經濟發展的重要支柱。

憂慮前景入市意欲降

在整體市道欠佳的前提下，購買物業的意欲難免下降，估計短線投資者的活躍程度相對較低。由於工商舖業主具有一定的持貨能力，而且本地息口低企，具沽售壓力的業主相對較少。在買家及業主膠著的情況下，集團預期工商舖物業交投難望短期內出現明顯突破，集團相信寫字樓市道仍會受多項負面因素所影響。

提升生產力及降低成本

二零零九年集團將會貫徹穩健審慎的營運原則，務求提升員工生產力及降低營運成本。首先，集團會藉著淡市招攬行內資深代理從業員加盟。另外，集團會緊貼市況，如市況轉差，集團不排除會採取進一步優化，包括調整營運規模。事實上，集團於二零零九年初亦已關閉了一間位於非核心區的分行，並計劃重整分行網絡以及縮減現時辦公室的樓面規模，務求進一步減低租金支出。

未來集團會繼續把握市場機會，其中租務市場將會是集團重點加強。租務市場相對買賣市場活躍，這現象已出現了一段時間，相信短期內仍會持續。其中，商舖租務市場將會受惠於中央政府落實擴大自由行措施。今年四月起，深圳戶籍居民一年內可無限次來港；由五月起，在深圳居住的非廣東省居民亦可辦理來港旅遊。旅客的消費力將為本地零售及商舖市道帶來正面作用。雖然預期失業率會持續上升，但對中、下價貨品的消費市道所受衝擊有限。加上租金回落後，令經營必需品的行業伺機擴充以及增加了創業的吸引力，因此，市場對商舖租盤仍具有一定的需求，令商舖租務市場前景不俗。

提升營運效率及穩定市場佔有率是今年兩大目標。集團管理層會緊貼市場變化，適時推出新措施以提升效率及控制成本。

積極尋找商機

二零零八年是集團發展里程碑，管理層非常榮幸能夠由創業板轉往主板上市。雖然隨後遇上金融海嘯，惟集團能夠保持市場定位，加上管理層經驗豐富，已經歷過多個樓市高低潮。集團於一九九七至二零零三年時亦成功應付亞洲金融風暴，科技股泡沫爆破及沙士疫症等衝擊，並能在逆市時增加競爭力及市場領導地位，故面對今次金融海嘯，管理層同樣具信心可在逆市中尋找商機。

集團曾幫助不少客戶實現置業及創業夢想。集團管理層具多年物業代理及管理經驗，配合員工的專業服務水準及努力不懈的精神，董事局對未來發展前景仍充滿信心。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團維持穩健財務狀況，有現金及銀行存款港幣180,374,000元。

本集團一般以其內部產生現金流量撥付其營運業務及投資活動所需。於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為港幣187,247,000元(二零零七年：港幣187,743,000元)，當中包括現金及銀行存款港幣180,374,000元(二零零七年：港幣143,291,000元)。非流動負債為港幣16,706,000元(二零零七年：港幣20,828,000元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借款，而已抵押定期銀行存款為港幣216,000元(二零零七年：港幣215,000元)。本集團於二零零八年十二月三十一日之資產負債比率(長期借款相對權益總額之百分比)為9.5%。本集團之流動資金比率為4.5，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求及日後發展所需。

由創業板轉往聯交所主板上市

本公司於二零零八年四月三日就建議本公司股份以介紹方式在聯交所主板上市(「主板上市」)向聯交所提交申請。董事相信，主板上市將提升本集團之形象，並改善本公司股份之流通量。董事亦認為，主板上市將有利於本集團日後增長、融資靈活彈性及業務發展。

聯交所於二零零八年五月二日公佈由創業板轉往主板上市之簡化轉板安排，於二零零八年七月一日生效。本公司決定根據該簡化上市轉板安排進行主板上市，而載列主板上市最新進展之公告已於二零零八年五月二十一日刊發。董事認為，此舉讓本公司可以在財政及人力資源上相對較低之成本達致主板上市目標，故符合本公司之利益。於二零零八年七月四日，本公司根據經修訂上市規則，按照新上市轉板安排，就主板上市提交正式申請。

於二零零八年八月八日，聯交所上市科原則上批准本公司主板上市，其後本公司股份於二零零八年八月十八日成功由創業板轉往主板上市。

資本結構及外匯風險

年內，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，本集團面對之匯率風險甚微。

僱員資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團共聘有475名全職僱員。僱員成本(包括董事酬金)為港幣133,644,000元(二零零七年：港幣234,400,000元)。

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。

末期股息

董事會不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付末期股息。

企業管治

本公司於截至二零零八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14載列之企業管治常規守則所有守則條文及創業板上市規則附錄15。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已自行制訂董事進行證券交易之標準守則，其條款不會較上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載規定準則及創業板上市規則第5章所載交易必守標準(「交易必守標準」)寬鬆。

向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則、交易必守標準及本公司就董事進行證券交易制訂之標準守則。

購買、出售或贖回股份

於截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司及其任何附屬公司概無買賣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二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度業績之初步公告所載數額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。

刊發全年業績及二零零八年年報

全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.midlandicorp.com.hk)。本公司將於適當時間向股東寄發二零零八年年報，並將刊載於聯交所及本公司網站。

鳴謝

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本年度付出之不懈努力及竭誠服務，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，二零零九年三月十七日

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。