

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)

**截至二零零九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」)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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	3(a)	382,322	257,598
其他收入	4	3,081	357
員工成本		(193,911)	(133,644)
回佣		(38,383)	(19,932)
廣告及宣傳開支		(11,594)	(14,825)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(12,462)	(14,386)
應收賬款減值		(6,797)	(33,847)
折舊及攤銷成本		(2,077)	(2,945)
其他經營成本		(26,577)	(37,449)
經營溢利	5	93,602	927
融資收入	6	265	3,040
融資成本	6	(1,242)	(1,322)
除稅前溢利		92,625	2,645
稅項	7	(15,590)	(3,505)
年度溢利/(虧損)		77,035	(860)
其他全面收入			
外幣換算差額		16	(42)
年度全面收入總額		77,051	(902)
應佔溢利/(虧損)：			
權益持有人		77,035	(607)
少數股東權益		-	(253)
年度全收入總額		77,035	(860)
以下人士應佔全面收入總額：			
權益持有人		77,051	(649)
少數股東權益		-	(253)
		77,051	(902)
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		0.568	0.003
攤薄		0.568	0.003

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,604	3,244
投資物業		31,100	-
租賃土地		71	-
遞延稅項資產		2,667	1,643
		38,442	4,887
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	138,345	52,487
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		174	110
可收回稅項		-	7,280
現金及銀行結餘		230,478	180,374
		368,997	240,251
總資產		407,439	245,138
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		83,663	6,612
		252,479	175,428
少數股東權益		-	-
權益總額		252,479	175,428
非流動負債			
銀行貸款		12,654	-
可換股票據		12,316	16,705
遞延稅項負債		531	1
		25,501	16,706
流動負債			
銀行貸款		859	-
應付賬款及其他應付款	11	118,319	52,661
應付稅項		10,281	343
		129,459	53,004
總負債		154,960	69,710
權益及負債總額		407,439	245,138
流動資產淨值		239,538	187,247
總資產減流動負債		277,980	192,134

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。

2 編製基準

(a) 本公司之財務報表乃根據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，並就重估按公平值計入溢利或虧損之按公平值入賬之投資物業及金融資產作出修訂。

(b) 於二零零九年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈報
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
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16號修訂本	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號修訂本	僱員福利
香港會計準則第23號修訂本	借貸成本
香港會計準則第27號修訂本	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號修訂本	資產減值
香港會計準則第38號修訂本	無形資產
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款
香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部

除下述者外，採納上述新訂或經修訂準則及修訂本並不會對本集團之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。

- (i) 香港財務報告準則第7號修訂本「金融工具 — 披露」。此項修訂本要求加強對公平值計量及流動資金風險之披露。特別是，修訂本要求按公平值計量級別披露公平值計量。
- (ii) 香港財務報告準則第8號「經營分部」，此項準則取代香港會計準則第14號「分部報告」，並規定採用管理方法，即分部資料須按照與內部報告所採用者相同基準呈報。經營分部須以與向主要營運決策人作出內部報告者一致之方式呈報。
- (iii) 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表呈報」。經修訂準則禁止於權益變動表呈列收入及開支項目（有關非擁有人權益變動），並規定將「非擁有人權益變動」與擁有人權益變動分開呈列。所有非擁有人權益變動須於業績報表內呈列。

香港會計師公會已頒佈於二零零九年一月一日開始會計期間尚未生效之若干新訂準則、詮釋及準則修訂。本集團並無提早採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額		
代理費用	360,513	237,792
互聯網教育及相關服務	20,963	19,806
	<hr/>	<hr/>
	381,476	257,598
其他收益		
租金收入	846	—
	<hr/>	<hr/>
總收益	382,322	257,598

(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。

	截至二零零九年十二月三十一日止年度				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	162,942	60,516	146,305	21,054	390,817
分部間收益	(2,514)	(2,389)	(4,347)	(91)	(9,341)
來自外部客戶收益	160,428	58,127	141,958	20,963	381,476
分部業績	49,264	17,025	31,315	(1,056)	96,548
折舊及攤銷成本	485	656	443	181	1,765
應收賬款減值	931	1,008	4,858	–	6,797
增添至非流動資產	147	554	54	958	1,713

	截至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				
	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	105,966	49,293	88,235	19,806	263,300
分部間收益	(1,509)	(1,423)	(2,770)	–	(5,702)
來自外部客戶收益	104,457	47,870	85,465	19,806	257,598
分部業績	12,021	1,861	4,375	(4,856)	13,401
折舊	543	904	590	908	2,945
應收賬款減值	20,500	10,115	3,051	181	33,847
物業、廠房及設備減值	–	–	–	1,763	1,763
增添至非流動資產	421	2,001	393	1,066	3,881

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收入報表一致之方式計算。

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	381,476	257,598
應收一家同系附屬公司租金收入	846	—
綜合全面收入報表所示總收益	382,322	257,598

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。

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	96,548	13,401
企業開支	(5,512)	(12,474)
投資物業之公平值收益	2,566	—
融資收入	265	3,040
融資成本	(1,242)	(1,322)
除稅前溢利	92,625	2,645

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。

於二零零九年十二月三十一日

	物業代理			其他 港幣千元	合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 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

於二零零八年十二月三十一日

	物業代理			其他 港幣千元	合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元		
分部資產	19,224	34,445	18,711	14,747	87,127
分部負債	18,621	16,561	12,828	3,403	51,413

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部資產	197,818	87,127
企業資產	206,780	156,258
遞延稅項資產	2,667	1,643
按公平值計入溢利之金融資產	174	110
綜合資產負債表之總資產	407,439	245,138

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部負債	117,235	51,413
企業負債	37,194	18,296
遞延稅項負債	531	1
綜合資產負債表之總負債	154,960	69,710

4 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資物業之公平值收入	2,566	—
按公平值計入溢利之金融資產之未變現收益	64	—
股息收入	—	76
雜項收入	451	281
	3,081	357

5 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業、廠房及設備減值	—	1,763
出售物業、廠房及設備虧損	—	707
按公平值計入虧損之金融資產之已變現及未變現虧損淨額	—	2,603

6 融資收入及成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	265	3,040
融資成本		
可換股票據融資成本	(1,012)	(1,290)
銀行貸款利息	(230)	—
證券保證金融資利息	—	(32)
	(1,242)	(1,322)
融資(成本)／收入淨額	(977)	1,718

7 稅項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期		
香港利得稅	16,084	525
遞延	(494)	2,980
	15,590	3,505

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。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適用稅率計算。

8 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／(虧損)	77,035	(607)
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	845	1,077
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	77,880	470
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)	0.568	0.003
攤薄每股盈利(港幣仙)	0.568	0.003

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，故截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利並不假設年內未行使購股權獲行使。

9 股息

董事不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付股息(二零零八年：無)。

10 應收賬款及其他應收款

應收賬款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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
尚未到期	118,388	25,424
少於30日	6,181	7,714
31至60日	3,101	1,167
61至90日	1,832	840
91至180日	1,700	3,765
	131,202	38,910

11 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19,818,000元(二零零八年：港幣6,087,000元)，而餘下所有應付賬款及應付佣金尚未到期。

回顧

集團二零零九年度營業額上升48%至港幣381,476,000元，而期內錄得盈利港幣77,035,000元，成功轉虧為盈。集團於二零零八年金融海嘯期間反應迅速，快速進行優化，不單令集團在二零零八年減輕損失，亦令集團能在穩健的狀態下，把握樓市轉勢機會，創造盈利。二零零九年工商舖物業市道表現相當理想，據土地註冊處資料顯示，非住宅物業的註冊量及註冊金額分別為18,870宗及約港幣898.55億元，較二零零八年度錄得約9%及約30%的升幅。值得一提是下半年的交投十分暢旺，二零零九年七至十二月非住宅物業註冊金額為港幣601.11億元，分別較二零零九上半年及二零零八下半年上升約1倍及約1.7倍，數據反映整體市道持續向上。

工商舖物業市場在去年初見底回升，但初期復甦步伐較為緩慢，事實上，二零零九年第一季香港經濟未見起色，而投資市場在去年首幾個月表現甚不理想，但隨著中國經濟快速增長，股票市場亦在去年第二季轉勢，整個工商舖市場亦備受帶動，而年內出現的豬流感對整體市道並未帶來太大影響。

去年不乏利好因素支持工商舖物業市場，首先環球經濟回穩令買家重拾信心。另外，資金充裕亦帶動買賣意慾增加，令工商舖物業樓價升幅拋離租金，而金融復甦對商廈市道亦起推動作用。資料顯示，二零零九年香港成為全球新股集資額最多的市場，進一步強化香港金融中心的地位，鞏固香港商廈市場，隨著股票市場見底回升，香港經濟亦走出谷底。商業活動增加，消費活動轉旺，及受惠國內放寬自由行政策，令去年底零售總額接連錄得按月升幅，零售市道好轉，支持舖位市道向上。整體工廈市場表現上則相對平穩，成交量及成交金額均變化輕微。不過工廈物業回報較高，吸引不少投資者入市，因此去年工廈市場亦出現不少大手成交。

憑優勢 掌機遇

工商舖物業於去年表現超乎大部分人士預期。事實上，工商舖物業市道自二零零八年高位回落以至去年下半年全面復甦歷時只約一年，市道「急落急上」對集團無疑是一項重大的挑戰。一如以往，集團反應迅速，早在二零零八年初進行優化，同時積極提升員工生產力。因此當市道在二零零九年大幅改善時，集團便能把握商機，促成不少大額成交，其中較為矚目的是灣仔會展廣場辦公室大樓19及24樓兩層樓面以港幣約4.26億元成交；其次為旺角西洋菜街26號地下、1樓及2樓以港幣約3.5億元成交；以及天水圍俊宏軒商場以港幣3億元成交。集團過往在大額市道投放不少資源，而去年成績正好證明過往方向正確。

集團另一個優勢是與母公司合作無間，利用彼此客戶平台進行合作擴大客源，如年內錄得多宗鮮有投資商舖物業的客戶，經由母公司轉介合作購入商舖的成交個案，這種相互合作的形式對集團收入有一定的貢獻。

展望

集團對今年工商物業市道審慎樂觀。集團認為大部分支持去年樓市的因素仍會在二零一零年發揮功效。然而，環球經濟仍有不明朗因素，故集團仍會時刻保持警覺，竭盡所能令日常營運上平衡商機與風險。

前景理想 仍有挑戰

展望將來，中國將繼續是全球的主要增長動力，在此情況下，香港應可受惠。近年國內機構及企業紛紛到港上市，令香港金融中心地位穩固，直接帶動本地商業活動。除此之外，不少跨國企業都欲染指國內市場，香港作為特區亦能受惠不少，例如匯豐亦已把行政總裁辦公室搬到香港。而特首在施政報告中建議四大活化工廈方案，而財政司亦在預算案中提出成立專組處理活化工廈申請，為本港工廈及工商物業市場帶來利好作用。

本地經濟在去年已有好轉，相信今年企業會恢復擴充。而近期失業率開始下降，市場已有調查結果顯示今年薪酬會有正增長。在本地經濟前景改善的前題下，商業樓宇及商舖物業表現應會相當不俗。工業樓宇方面，施政報告提出的活化措施相信會令到此市場的投資價值增加，帶動工廈物業成交量上升。當然，環球經濟仍未完全明朗。金融海嘯後，多國政府推出強而有力的救市政策，令全球經濟恢復正增長。不過，救市政策不可能永遠維持。事實上，部分國家已開始收緊貸款，美國聯儲局亦提高貼現率，加上部分先進經濟體系受到巨大的債務問題及當地需求疲弱所困擾，因此二零一零年工商舖物業市場仍面對不少挑戰。

保持謹慎 不斷創新

集團對二零一零年市道保持審慎樂觀，因此集團今年會理性擴充，今年的計劃是開拓專業服務以滿足市場新需求及把握市場新商機。首先集團已成立「活化工廈專組」為業主提供一站式的專業服務。事實上專業化一向是集團發展計劃，故此新服務由包括註冊測量師及建築師在內等人士為客戶提供活化工廈的可行性研究報告。此外，集團亦推出「免費估價服務」，由註冊測量師為放盤客戶提供口頭估價。同時集團會密切留意市場變化，不斷創新，為集團制訂更佳的发展策略。

憑著集團在行業上的領導優勢，以及管理層的豐富經驗；員工全力以赴的專業精神，董事局對營運前景具充足信心。

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為港幣239,538,000元，當中包括銀行結餘及現金港幣230,478,000元，而銀行貸款則為港幣13,513,000元。本集團所持之銀行貸款合共港幣31,480,000元之若干物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	859
一年後但兩年內	874
兩年後但五年內	2,713
五年後	9,067

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。於二零零九年十二月三十一日，本集團有已抵押定期存款港幣216,000元。

於二零零九年十二月三十一日，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10.2%。本集團之流動資金比率為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

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。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣49,780,000元(二零零八年：港幣35,500,000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。年內，其中一間附屬公司動用有關銀行貸款港幣14,280,000元(二零零八年：無)。

僱員資料

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘有472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。

末期股息

董事會不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付末期股息。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零九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所載企業管治常規守則所有守則條文之規定。

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」)規定之準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內均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、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九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股份。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零九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，本集團截至二零零九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。

刊發全年業績及二零零九年年報

全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.midlandicicorp.com.hk)。本公司將於適當時間向股東寄發二零零九年年報，並將刊載於聯交所及本公司網站。

鳴謝

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，二零一零年三月十七日

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。