

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)

**截至二零一六年六月三十日止六個月**
  
**中期業績**

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」) 截至二零一六年六月三十日止六個月 (「中期期間」) 之未經審核綜合業績，連同比較數字如下：

**簡明綜合全面收益表 (未經審核)**
  
 截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	3	231,041	288,391
其他 (虧損) / 收入	4	(691)	3,677
員工成本		(110,731)	(145,695)
回贈		(76,311)	(52,347)
廣告及宣傳開支		(7,225)	(10,259)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(20,672)	(17,159)
應收賬款減值		(8,492)	(31,264)
折舊開支		(2,083)	(2,386)
其他經營成本		(14,445)	(18,775)
經營 (虧損) / 溢利		(9,609)	14,183
融資收入		1,080	1,229
融資成本		(77)	(84)
除稅前 (虧損) / 溢利		(8,606)	15,328
稅項	5	(565)	(2,681)
權益持有人應佔期內 (虧損) / 溢利及全面 (虧損) / 收益總額		(9,171)	12,647

\* 僅供識別

簡明綜合全面收益表（未經審核）（續）  
截至二零一六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
	附註	港仙	港仙
每股（虧損）／盈利	6		
基本		(0.07)	0.09
攤薄		(0.07)	0.09

簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		5,200	7,169
投資物業		59,500	60,200
遞延稅項資產		2,807	1,934
		<u>67,507</u>	<u>69,303</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	8	210,854	146,200
可收回稅項		2,846	1,876
現金及銀行結餘		626,790	675,291
		<u>840,490</u>	<u>823,367</u>
<b>總資產</b>		<u><u>907,997</u></u>	<u><u>892,670</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		137,050	137,050
股份溢價		549,433	549,433
儲備		15,358	24,318
<b>權益總額</b>		<u>701,841</u>	<u>710,801</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		633	540
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	195,490	173,141
銀行貸款		7,718	8,188
應付稅項		2,315	-
		<u>205,523</u>	<u>181,329</u>
<b>總負債</b>		<u>206,156</u>	<u>181,869</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>907,997</u></u>	<u><u>892,670</u></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為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。

最終控股公司為 Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司\*，一間於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一六年八月二十五日獲董事會批准。

### 2 編製基準及主要會計政策

截至二零一六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重估值而作出修訂，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」）附錄十六之適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港財務報告準則（「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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致，惟本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈且與其經營業務有關及須於截至二零一六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則除外。

#### (a) 於二零一六年生效之準則及修訂本

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
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目

\* 僅供識別

## 2 編製基準及主要會計政策（續）

### (a) 於二零一六年生效之準則及修訂本（續）

除若干呈列及披露之變更，採納上述新準則及現有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。

### (b) 尚未生效之準則

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一六年尚未生效之新準則：

		於下列日期或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
代理費用	229,889	286,654
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	1,132	1,064
應收第三方租金收入	20	673
總收益	<u>231,041</u>	<u>288,391</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。執行董事以此等報告為基準釐定經營分部。

執行董事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。

	截至二零一六年六月三十日止六個月			合計 港幣千元
	物業代理業務			
	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	100,451	59,428	78,080	237,959
分部間收益	(3,169)	(3,038)	(1,863)	(8,070)
來自外部客戶收益	<u>97,282</u>	<u>56,390</u>	<u>76,217</u>	<u>229,889</u>
分部業績	<u>10,840</u>	<u>(196)</u>	<u>(5,932)</u>	<u>4,712</u>
應收賬款減值	4,095	2,386	2,011	8,492
折舊開支	460	573	974	2,007
增添至非流動資產	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>79</u>	<u>95</u>

### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

	截至二零一五年六月三十日止六個月			合計 港幣千元
	物業代理業務			
	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	125,320	62,405	111,367	299,092
分部間收益	(7,087)	(1,804)	(3,547)	(12,438)
來自外部客戶收益	<u>118,233</u>	<u>60,601</u>	<u>107,820</u>	<u>286,654</u>
分部業績	<u>26,444</u>	<u>4,820</u>	<u>(7,442)</u>	<u>23,822</u>
應收賬款減值／（減值撥回）	2,371	(716)	29,609	31,264
折舊開支	855	610	813	2,278
增添至非流動資產	<u>386</u>	<u>289</u>	<u>2,266</u>	<u>2,941</u>

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。應收一家同系附屬公司服務費用、企業開支、投資物業之公平值（損失）／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之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	<b>229,889</b>	286,654
應收一家同系附屬公司租金收入	<b>1,132</b>	1,064
應收第三方租金收入	<b>20</b>	673
綜合全面收益表之總收益	<u><b>231,041</b></u>	<u>288,391</u>

### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

分部業績與除稅前（虧損）／溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
呈報分部之分部業績	4,712	23,822
應收一家同系附屬公司服務費用	-	653
企業開支	(13,621)	(13,142)
投資物業之公平值（損失）／收益	(700)	2,850
融資收入	1,080	1,229
融資成本	(77)	(84)
	<u>          </u>	<u>          </u>
綜合全面收益表之除稅前（虧損）／溢利	<u><b>(8,606)</b></u>	<u>15,328</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債及遞延稅項，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之資產及負債總額：

	於二零一六年六月三十日			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	<u>78,464</u>	<u>55,199</u>	<u>83,424</u>	<u>217,087</u>
分部負債	<u>62,746</u>	<u>52,607</u>	<u>67,416</u>	<u>182,769</u>

  

	於二零一五年十二月三十一日			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	<u>53,688</u>	<u>32,029</u>	<u>68,001</u>	<u>153,718</u>
分部負債	<u>69,348</u>	<u>30,225</u>	<u>57,107</u>	<u>156,680</u>



### 3 收益及分部資料（續）

#### (b) 分部資料（續）

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	217,087	153,718
企業資產	688,103	737,018
遞延稅項資產	2,807	1,934
綜合資產負債表之總資產	<u>907,997</u>	<u>892,670</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	182,769	156,680
企業負債	22,754	24,649
遞延稅項負債	633	540
綜合資產負債表之總負債	<u>206,156</u>	<u>181,869</u>

#### 4 其他（虧損）／收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收一家同系附屬公司服務費用	-	653
投資物業之公平值（損失）／收益	(700)	2,850
其他	9	174
	<u>(691)</u>	<u>3,677</u>

## 5 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期		
香港利得稅	1,345	2,652
遞延	(780)	29
	<u>565</u>	<u>2,681</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% (截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%) 作出撥備。

## 6 每股（虧損）／盈利

期內每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
權益持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(9,171)</u>	<u>12,647</u>
計算每股基本（虧損）／盈利之股份數目（千股）	13,705,000	13,700,000
轉換購股權之影響（千股）	-	10,618
計算每股攤薄（虧損）／盈利之股份數目（千股）	<u>13,705,000</u>	<u>13,710,618</u>
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	(0.07)	0.09
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	<u>(0.07)</u>	<u>0.09</u>

每股基本（虧損）／盈利按本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利除中期期間已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄（虧損）／盈利乃按假設轉換全部因購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之股份加權平均數計算。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經已釐定。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權應可發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一六年六月三十日止期間之每股攤薄（虧損）／盈利時並無假設購股權獲行使。

## 7 中期股息

董事會不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一五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。應收賬款根據到期日之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	174,698	114,038
少於30日	5,107	4,379
31至60日	3,154	1,451
61至90日	796	3,936
91至180日	2,352	928
超過 180 日	2,169	767
	<u>188,276</u>	<u>125,499</u>

## 9 應付賬款及其他應付款

應付賬款主要包括應付予物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金或回贈，該等應付佣金或回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於期間結束後 30 日內支付之應付佣金及回贈港幣 11,923,000 元（於二零一五年十二月三十一日：港幣 27,547,000 元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合淨虧損約港幣9,171,000元，期內收益則下跌19.9%至約港幣231,041,000元。於二零一五年同期，本集團錄得綜合純利約港幣12,647,000元。今年上半年本集團之業績除其他因素外，受到香港非住宅物業市場成交活動較去年同期顯著下跌的負面影響所致。

### 強烈對比

今年上半年成交活動顯著萎縮，根據土地註冊處數字，上半年香港非住宅物業買賣註冊金額及交投量分別按年下跌52%及41%。事實上，去年第二季股票市場亢奮亦伸延至樓市，令物業市場情勢高漲。不過在股市表現大幅調整以及人民幣貶值等一連串問題打擊下，樓市表現亦隨之變差。而油價急瀉觸發新一輪的市場恐慌亦令始於去年下半年的市場調整持續至二零一六年年初。

物業市場信心薄弱，連帶低銀碼項目如拆售舖位或車位需求亦見減弱。表現欠佳的本地經濟亦無助樓市。本港零售業銷售連跌16個月，削弱商舖物業投資意欲。今年首數個月，非住宅物業市場幾乎冰封，拆售單位成交亦十分稀少。當市場踏入第二季，成交活動增加。市場氣氛轉變是由於油價見底以及內地經濟溫和增長支持宏觀經濟環境趨向穩定。

### 營運成本

營運成本高企亦是挑戰。有別於專注於住宅市場的物業代理，本集團運作據點以寫字樓物業為主，而非零售舖點。而近年寫字樓租金穩定向上，並跑贏大市，令本集團租金支出增加。不過，本集團仍然致力控制成本，例如廣告及宣傳開支下跌29.6%。應收賬款減值亦下跌72.8%。減少主要來自一個高的比較基數，因為去年上半年有一宗成交價逾港幣10億元的交易告吹。

### 展望

始於第二季的溫和復甦料於短期內持續。內地經濟硬著陸及人民幣大幅貶值的憂慮經已消減。儘管短期仍有波動，但中央政府政策將持續提供穩定作用，故預期內地經濟可呈現增長。本地經濟雖仍欠缺增長動力，但已有一些正面訊號。例如訪港旅客人數終止連續13個月下跌，而於二零一六年七月錄得2.6%的增幅。更令人鼓舞的是，內地訪港旅客數目同樣錄得增長。雖然現時斷定下跌趨勢經已扭轉屬言之過早，不過最差的時候或已過去。

預料寫字樓市場可跑贏大市。中國內地買家持續對購買全幢商廈表現出強烈興趣。上月一名內地買家便以港幣45億元購入紅磡一幢寫字樓 One HarbourGate。在正面氣氛刺激下，優質寫字樓投資需求將仍有一段時間保持強勁。如果「深港通」於年內推出，商廈市場將進一步升溫。此外，商舖買賣活動料可呈溫和增長。因有部分商舖售價已大幅下調，加上利息今年至今仍維持不變，故有可能出現趁低吸納。下半年商舖交投量有機會輕微反彈。

英倫銀行貨幣寬鬆政策可能令本港物業市場受益。不過我們仍然要對其發展保持警覺。畢竟，一系列宏觀經濟問題包括歐債危機、油價危機、政府辣招等對近年物業市場構成嚴重風險，如發生預料之外的事件，市場氣氛將急轉彎。

## 業務策略

樓市相關政策及本地與環球經濟缺乏表現令致整體營商環境十分具挑戰性。本集團對寫字樓市場相對樂觀，將會繼續加強在此市場的地位。今年上半年本集團促成多宗價值逾億港元的大額買賣成交，最矚目為價值約港幣3.5億元的全幢寫字樓成交。此外，本集團已採取若干搬遷行動以控制租金開支。本集團亦將考慮業務多元化計劃及新商機。

在未來充滿挑戰的經營環境下，本集團將積極探索新的業務機遇，尤其專注與本集團現時主要業務有關或彼此之間可產生協同效應之機遇；及尋求多元化之投資策略，以為本集團創造價值並提高股東回報為目標。我們將以積極態度管理財政資源及將其運用於合適的商業機遇以支持本集團的長遠發展目標。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 626,790,000 元（於二零一五年十二月三十一日：港幣 675,291,000 元），而銀行貸款為港幣 7,718,000 元（於二零一五年十二月三十一日：港幣 8,188,000 元）。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣 59,500,000 元之投資物業作抵押（於二零一五年十二月三十一日：港幣 60,200,000 元），其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	955	946
一年後但兩年內	973	964
兩年後但五年內	3,032	3,004
五年後	2,758	3,274
	<u>7,718</u>	<u>8,188</u>

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。

於二零一六年六月三十日，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（於二零一五年十二月三十一日：港幣 15,000,000 元）。本集團之現金及銀行結餘以港幣列值，而本集團之銀行貸款亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一六年六月三十日，本集團之資產負債比率為 1.1%（於二零一五年十二月三十一日：1.2%）。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 4.1（於二零一五年十二月三十一日：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。本集團之股本回報率為-1.3%（截至二零一五年六月三十日止六個月：1.8%），按本集團期內（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

本公司董事（「董事」）認為，本集團之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，本集團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及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

### 或然負債

於二零一六年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣 29,780,000 元（於二零一五年十二月三十一日：港幣 29,780,000 元），作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一六年六月三十日，一間附屬公司已動用銀行信貸額港幣 7,718,000 元（於二零一五年十二月三十一日：港幣 8,188,000 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

於二零一六年六月三十日，本集團聘用 646 名全職僱員（於二零一五年十二月三十一日：738 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。

## 中期股息

董事會不宣派中期期間之中期股息（二零一五年：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

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文。

## 審閱財務報表

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，已根據上市規則規定制訂書面職權範圍，並須向董事會匯報。審核委員會已審閱並與管理層討論本集團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發出之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本集團中期期間之未經審核中期財務資料。

## 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操守守則所訂之標準。

## 刊發中期業績及二零一六年中期報告

本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))。二零一六年中期報告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期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，二零一六年八月二十五日

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。