



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：8090)

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）之特色

創業板為帶有高投資風險之公司提供一個上市之市場。尤其在創業板上市之公司毋須有過往溢利記錄，亦毋須預測未來溢利。此外，在創業板上市之公司可能因其新興性質及該等公司經營業務之行業或國家而帶有風險。有意投資之人士應了解投資該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後，方作出投資決定。創業板具有較高風險及其他特點表示創業板較適合專業及其他資深投資人士。

基於創業板上市公司之新興性質，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，在創業板買賣的證券亦不保證會有高流通量的市場。

創業板主要通過聯交所為創業板而設之互聯網網頁發佈消息。上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付款公佈。因此，有意投資之人士應注意，彼等須閱覽創業板網站，以取得創業板上市發行人之最新資料。

聯交所對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈（美聯工商舖有限公司董事（「董事」）共同及個別對此負上全責）所載資料乃遵照創業板證券上市規則之規定提供有關美聯工商舖有限公司之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導成分；(2)本公佈並無遺漏其他事宜，以致本公佈任何內容產生誤導；及(3)本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理之基準及假設為依據。

* 僅供識別

全年業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度

美聯工商舖有限公司（前稱EVI教育亞洲有限公司）（「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」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績如下：

簡明綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收益	3	464,405	292,950
其他收入淨額		167	445
員工成本		(234,400)	(145,610)
回佣		(34,666)	(25,020)
廣告及宣傳開支		(16,231)	(13,064)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(13,705)	(14,647)
應收款減值		(28,741)	(8,782)
折舊及攤銷成本		(3,545)	(5,078)
其他經營成本		(41,518)	(36,597)
經營溢利		91,766	44,597
融資收入		5,580	4,672
融資成本		(1,077)	—
除稅前溢利		96,269	49,269
稅項	4	(18,285)	(8,789)
年度溢利		77,984	40,480
應佔：			
權益持有人		78,449	40,791
少數股東權益		(465)	(311)
		77,984	40,480
股息	5	—	55,000
每股盈利		港仙	港仙
基本	6	0.58	0.30
攤薄	6	0.58	0.30

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,780	5,909
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		—	5,054
遞延稅項資產		4,635	1,635
		<u>9,415</u>	<u>12,598</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	7	227,444	103,943
集團公司欠款		—	137,146
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		2,550	130
可收回稅項		1,143	3,318
現金及銀行結餘		143,291	119,642
		<u>374,428</u>	<u>364,179</u>
總資產		<u>383,843</u>	<u>376,777</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本		83,000	83,000
儲備		93,077	137,264
		<u>176,077</u>	<u>220,264</u>
少數股東權益		253	718
權益總額		<u>176,330</u>	<u>220,982</u>
非流動負債			
可換股票據		20,815	—
遞延稅項負債		13	41
		<u>20,828</u>	<u>41</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	8	172,847	71,622
應付集團公司款項		—	23,137
應付少數股東款項		—	180
應付稅項		13,838	5,815
應派股息		—	55,000
		<u>186,685</u>	<u>155,754</u>
總負債		<u>207,513</u>	<u>155,795</u>
權益及負債總額		<u>383,843</u>	<u>376,777</u>
流動資產淨值		<u>187,743</u>	<u>208,425</u>
總資產減流動負債		<u>197,158</u>	<u>221,023</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並於創業板上市之有限公司。註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其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。

於二零零七年六月六日，本公司完成按代價港幣640,000,000元向本公司最終控股公司美聯集團有限公司（「美聯」）之間接全資附屬公司收購Ketanfall Group Limited（「Ketanfall」）全部權益，該公司為一間主要於香港從事工商（辦公室及商舖）物業代理業務之集團公司之控股公司（「收購」），有關代價透過以下方式支付：(i)本公司發行本金金額港幣540,000,000元之可換股票據；及(ii)支付現金港幣100,000,000元。

本集團之主要業務為於香港提供工商（辦公室及商舖）物業經紀代理服務以及於香港及中國大陸提供互聯網教育服務。

2. 編製基準

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」）頒布之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及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。

由於本公司及Ketanfall於緊接收購前及緊隨收購後均由美聯最終擁有，故該等財務報表已按照香港會計師公會頒佈之香港會計指引（「香港會計指引」）第5號「共同控制實體合併之合併會計法」使用合併會計原則編製。

於二零零七年，本集團採納以下與其業務有關之準則、修訂及詮釋：

香港財務申報準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納此等新準則、修訂及詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，亦不會導致本集團會計政策出現重大變動，惟採納香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務申報準則第7號規定須於財務報表作出額外披露之情況除外。

本集團並無提前採納以下與其有關且於二零零八年一月一日或其後開始之會計期間強制實施之準則、修訂及詮釋：

於截至二零零八年十二月三十一日止年度生效：

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
---------------------------------------	-----------

於截至二零零九年十二月三十一日止年度生效：

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（修訂本）	借貸成本
香港財務申報準則第8號	經營分部

本集團將於二零零八年一月一日或之後開始財政期間應用此等準則、修訂及詮釋，惟預期不會對本集團財務狀況產生任何重大影響。

3. 收益及分部資料

(a) 收益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
代理費用	440,883	265,826
互聯網教育及相關服務	23,522	27,124
	<u>464,405</u>	<u>292,950</u>

(b) 分部資料

本集團業務分為三項主要業務分部，包括辦公室、工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。

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				合計 港幣千元
	物業代理業務				
	辦公室 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>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
應收帳款減值	<u>17,117</u>	<u>6,664</u>	<u>4,978</u>	<u>(18)</u>	<u>28,741</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

物業代理業務

	辦公室 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>109,892</u>	<u>57,505</u>	<u>98,429</u>	<u>27,124</u>	<u>292,950</u>
分部業績	<u>22,147</u>	<u>9,782</u>	<u>18,591</u>	<u>(3,839)</u>	46,681
未予分配成本					<u>(2,084)</u>
經營溢利					44,597
融資收入					<u>4,672</u>
除稅前溢利					49,269
稅項					<u>(8,789)</u>
年內溢利					<u>40,480</u>
分部資產	43,682	31,075	33,380	8,038	116,175
未予分配資產					<u>260,602</u>
總資產					<u>376,777</u>
分部負債	28,368	18,645	24,998	3,760	75,771
未予分配負債					<u>80,024</u>
總負債					<u>155,795</u>
資本開支	206	696	312	762	1,976
折舊成本	1,256	1,496	1,359	959	5,070
攤銷	—	—	—	8	8
應收帳款減值	<u>6,731</u>	<u>264</u>	<u>1,807</u>	<u>(20)</u>	<u>8,782</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、應收帳款及其他應收款以及經營現金，並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，並主要不包括欠集團公司款項及應付稅項。

4. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期		
香港利得稅	21,313	8,371
遞延	(3,028)	418
	<u>18,285</u>	<u>8,789</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零六年：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。

5. 股息

董事不建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派付股息（二零零六年：無）。截至二零零六年十二月三十一日止年度股息為本公司附屬公司美聯物業（工商舖）有限公司於收購前向其當時股東派付之中期股息港幣55,000,000元。

6. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	78,449	40,791
可換股票據利息開支之影響（扣除稅項）	715	—
	<u>79,164</u>	<u>40,791</u>
計算基本及攤薄每股盈利之溢利		
已發行股份之加權平均數（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
	<u>13,700,000</u>	<u>13,700,000</u>
計算基本每股盈利之股份加權平均數（千股）		
兌換購股權之影響（千股）	47,362	—
	<u>13,747,362</u>	<u>13,700,000</u>
計算攤薄每股盈利之股份加權平均數（千股）		
基本每股盈利（港幣仙）	0.58	0.30
攤薄每股盈利（港幣仙）	0.58	0.30

由於可換股票據屬強制轉換，基本每股盈利乃由調整已計入可換股票據後之股份加權平均數計算。假設可換股票據於合併實體首次受控制方控制之日起轉換為股份，而純利則就對銷利息開支減稅項影響而作出調整。

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。

7. 應收帳款

應收帳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。應收帳款之帳齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
尚未到期	188,751	74,932
0至30日	10,879	9,754
31-60日	4,887	3,786
61-90日	1,283	1,997
90-180日	9,219	4,757
	<u>215,019</u>	<u>95,226</u>

8. 應付帳款

應付帳款指應付物業顧問、合作地產代理及同系附屬公司之佣金。應付帳款僅於收取相關客戶代理費用後方須支付。應付帳款包括須於30日內支付之港幣15,368,000元應付佣金（二零零六年：港幣5,209,000元），而所有應付帳款尚未到期。

財務表現

年內本集團收益為港幣464,405,000元（二零零六年：港幣292,950,000元）。於回顧年度內，經營業務溢利為港幣96,269,000元，相對於去年同期之港幣49,269,000元。此外，權益持有人應佔年內溢利為港幣78,449,000元，而去年同期則為港幣40,791,000元。

業務回顧

在二零零七年集團成功突破佳績，業績創歷史新高。截至二零零七年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利錄得78,449,000。二零零七年對集團意義重大，首先是在去年六月中完成重組後，集團核心業務成功轉型為工商物業代理服務，並推行一系列業務部署行動，為成功奠定基礎。此外集團工商（辦公室及商舖）物業代理業務全線均有顯著增長，無論工業、寫字樓及商舖物業的生意額及盈利同時錄得可觀升幅，尤以商業部的業務表現最為突出。

樓市向好，二零零七年樓市成交全面復蘇，工商物業市道同樣暢旺，成交量亦有所上升。據土地註冊處資料顯示，去年非住宅樓宇成交金額大增51%*，相信當中以寫字樓物業表現最佳。回顧二零零七年香港經濟充滿動力，加上預期通脹上升，利率向下，負利率環境持續均刺激投資及消費需求。而集團寫字樓業務表現出色，成功把握市場機會，促成24宗面積超過10,000平方呎全層寫字樓成交，包括國衛中心、中遠大廈及信德中心招商局大廈等著名商廈，與集團加強大額交易的策略一致。

大額成交增

事實上，集團去年致力促成更多大額成交，當中5千萬元以上的交易較二零零六年上升167%。集團積極深化專業服務，年內成立測量部，銳意進佔大額市場，成功獲得多個大業主委託招標。此外，集團推行其他專業化的配套服務，包括為客戶提供專業研究分析報告，又透過參與彭博通訊社舉辦的專業物業講座，為國際性的投資者提供物業資訊，強化集團在市場的專業地位。年內集團參與物業投資活動，以港幣3千多萬元購入一項位於長沙灣的工業物業。

展望

集團對香港物業市場前景充滿信心，相信經濟會維持相當全面的擴張，而負利率有助刺激投資及消費意欲，從而提升營商信心，故預期工商物業市道仍會向好。事實上，本地經濟增長強勁及失業率持續下滑均有利工商（辦公室及商舖）物業市道。環球貿易廣場及港島東中心預租成績理想足証市場對寫字樓物業需求強勁，而中港經濟加強融合亦對市場相當有利。集團相信在內地機構貫徹「走出去」的政策下，香港將成為不少內地企業走出去的第一站，趨勢對寫字樓市場相當有利。

當然，香港進入負利率年代，其積極效應仍未全面顯現。香港儲蓄率一向偏高，在負利率年代，市民有充足的空間去增加消費及投資。此外，按揭利率一減再減，減輕全港需要供樓業主支出，也直接刺激消費。如政府在下一個財政年度實施減稅免差餉等措施，本地零售市場表現預料有新突破。資料顯示，本地零售總額已連升4年，去年更錄得13%之增長，以上種種均對商舖市場非常有利。

* 二零零七年成交金額不包括將物業注入房地產投資信託基金的相關成交個案

加強支援 進軍高端市場

集團去年增設測量部，已為進軍高檔市場，打好基礎。而集團隨後更強化市務推廣隊伍及成立獨立的資料研究部。集團期望今年能加強售前服務以增強在高端市場的地位。

企業公民

集團透過行動支持各類公益活動以回饋社會，分別組成義工隊伍及透過捐款去幫助有需要的社群。

集團於年內對慈善捐款不遺餘力，受惠機構包括小童群益會、世界宣明會、博愛醫院、Autism Partnership Foundation、基督教靈實協會、公益金、奧比斯、世界緊急援助（香港）、無國界醫生及紅十字會等等。集團亦積極鼓勵員工身體力行投入社會服務。集團之義工隊參與多項活動，包括「新城公益金慈善足球王盃」、「新城仁濟慈善乒乓球」、「善寧會2008登山行善」及「奧比斯襟章日籌款」。

集團於年內再度獲得香港社會服務聯會嘉許為「商界展關懷」機構及獲香港青年協會嘉許為「有心企業」機構。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團維持穩健財務狀況，現金及銀行存款港幣143,291,000元以及按公平值計入溢利或虧損之金融資產港幣2,550,000元。

本集團一般以其內部產生的現金流量撥付其營運業務及投資活動所需。於二零零七年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值港幣187,743,000元（二零零六年：港幣208,425,000元），當中包括現金及銀行存款港幣143,291,000元（二零零六年：港幣119,642,000元）。非流動負債總額港幣20,828,000元（二零零六年：港幣41,000元）。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸，而已抵押定期銀行存款為港幣215,000元（二零零六年：港幣294,000元）。本集團於二零零七年十二月三十一日之資產負債比率（長期債務相對權益總額之百分比）為11.8%。本集團之流動資金比率為2.0，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充裕，足以應付其承擔、現時營運資金需求及進一步發展所需。

非常重大收購

於二零零七年六月六日，本公司完成按總代價港幣640,000,000元向美聯之間接全資附屬公司收購Ketanfall全部已發行股本，該公司為一間主要於香港從事工商（辦公室及商舖）

物業代理業務之集團公司之控股公司（「收購」），代價當中港幣540,000,000元透過本公司發行可換股票據（「可換股票據」）支付，而餘額港幣100,000,000元則以現金支付。隨著收購後，Ketanfall已成為本公司之全資附屬公司。

資本結構及外匯風險

年內，除發行可換股票據外，本公司資本結構並無變動，本集團主要透過股東權益資金撥付進行其業務及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產及負債主要以港元計值。董事認為，本集團面對之匯率風險甚微。

重大投資

年內，本集團訂立臨時買賣協議，以購入將位於香港九龍長沙灣永康街37-39號及瓊林街70-72號21樓、總面積10,377平方呎之工業物業和位於香港九龍長沙灣永康街37-39號及瓊林街70-72號1樓P4車位作投資用途，總代價港幣32,774,355元。上述事宜之詳情已刊載於本公司所刊發日期為二零零七年十一月二十六日之通函內。

僱員資料

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有539名全職僱員。僱員成本（包括董事酬金）為港幣234,400,000元（二零零六年：港幣145,610,000元）。本集團提供予僱員之薪酬制度大致參照業內慣例、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，本集團定期提供僱員內部及外間培訓及發展計劃。

企業管治常規守則

本公司於本年度一直遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則附錄15—企業管治常規守則所載所有守則條文。

買賣及贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣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本年度之全年業績。就本集團本年度業績之初步公佈所載數字已經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團於本年度財務報表所載數字一致。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

師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告作出任何保證。

致謝

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員工於本年度付出之不懈努力、不斷支持及竭誠服務，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，二零零八年三月十二日

於本公佈日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事黃子華先生、葉潔儀女士及黃靜怡小姐；非執行董事曾令嘉先生；及獨立非執行董事何君達先生、顧福身先生、沙豹先生及英永祥先生。

本公佈將載於創業板網站(www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁（於刊發日期起計連續七日）及本公司網站(www.midlandici.com.hk)內。