



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)

第三季度報告 | 2007



* 僅供識別

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。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資人士。

由於創業板上市公司新興的性質所然，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，同時無法保證在創業板買賣的證券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披露資料。因此，有意投資之人士應注意彼等須閱覽創業板網站，以便取得創業板上市發行人之最新資料。

香港聯合交易所有限公司對本報告之內容概不負責，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報告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。

本報告（美聯工商舖有限公司董事（「董事」）共同及個別對此負上全責）所載資料乃遵照聯交所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)本報告所載資料在各重要方面均屬準確及完整，且並無誤導成分；(2)本報告並無遺漏其他事宜，以致本報告任何內容產生誤導；及(3)本報告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並建基於公平合理之基準及假設。



公司資料

董事會

執行董事

黃子華先生 (行政總裁)
葉潔儀女士 (董事總經理)
黃靜怡女士

非執行董事

曾令嘉先生

獨立非執行董事

顧福身先生
沙豹先生
英永祥先生

審核委員會

顧福身先生 (委員會主席)
沙豹先生
英永祥先生

薪酬委員會

葉潔儀女士 (委員會主席)
顧福身先生
沙豹先生
英永祥先生

提名委員會

葉潔儀女士 (委員會主席)
顧福身先生
沙豹先生
英永祥先生

公司秘書

袁詠筠女士

合資格會計師

沈恩寧先生

法規主管

葉潔儀女士

授權代表

葉潔儀女士
袁詠筠女士

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處兼主要營業地點

香港九龍
旺角彌敦道639號
雅蘭中心一期18樓
1801A室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

主要往來銀行

中國農業銀行
富邦銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
瑞士銀行

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
20樓

開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman, Cayman
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一座2901室

股份過戶登記總處

Bank of Bermuda (Cayman) Limited
2nd Floor, Strathvale House
North Church Street
P.O. Box 513
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

8090

季度業績

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」）截至二零零七年九月三十日止三個月及九個月之財務資料，連同截至二零零六年九月三十日止同期之比較數字如下：

綜合損益表（未經審核）

截至二零零七年九月三十日止三個月及九個月

	附註	截至九月三十日 止三個月		截至九月三十日 止九個月	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	3	85,229	63,010	256,087	216,945
其他收入	4	1,668	1,230	4,883	3,564
員工成本		(43,107)	(33,791)	(126,121)	(107,495)
折舊及攤銷成本		(776)	(1,287)	(2,649)	(3,935)
其他經營成本		(27,638)	(19,798)	(91,387)	(83,296)
經營溢利		15,376	9,364	40,813	25,783
融資成本		(1,501)	—	(1,953)	—
除稅前溢利		13,875	9,364	38,860	25,783
稅項開支	5	(2,715)	(2,366)	(6,543)	(6,043)
各期間溢利		11,160	6,998	32,317	19,740
應佔：					
權益持有人		11,148	7,042	32,504	19,942
少數股東權益		12	(44)	(187)	(202)
		11,160	6,998	32,317	19,740
每股盈利	6	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
基本		0.09	0.05	0.25	0.15
攤薄		0.09	0.05	0.25	0.15
股息	7	—	—	—	—



財務資料附註

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，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其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，本公司完成向本公司最終控股公司美聯集團有限公司（「美聯」）旗下間接全資附屬公司收購Ketanfall Group Limited（「Ketanfall」）全部權益，作價港幣640,000,000元（「收購」），已透過(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。Ketanfall為一組主要在香港從事工商（辦公室及商舖）物業代理業務公司之控股公司。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務為於香港提供工商（辦公室及商舖）物業代理服務以及於香港及中國內地提供互聯網教育服務。

2. 編製基準及主要會計政策

i 編製基準

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，故財務資料已按照香港會計師公會（「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。

就財務資料而言，截至二零零六年及二零零七年九月三十日止三個月及九個月之未經審核綜合損益表已按合併基準編製，並包括受共同控制及組成本集團之公司的財務資料，猶如現行集團架構已於整段九個月期間或自合併公司首次受控股股東控制當日（以較短期間為準）已經存在。

ii 主要會計政策

財務資料乃按照歷史成本基準編製，已就重估按公平值計入損益之金融資產按公平值列賬作出修訂，並根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括香港會計師公會頒佈所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）第18章之適用披露規定呈列。

編製財務資料採用主要會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止十五個月期間之財務資料所用者一致，惟下列除外：

- (i) 本集團已採納於二零零七年一月一日或其後會計期間生效之新準則、修訂及詮釋如下：

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表呈報：資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期報告及減值
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

除香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號規定須於年度財務報表作出額外披露外，採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況或會計政策變動並無任何重大影響。

本集團並無提早採納與其經營有關且於二零零九年一月一日或其後會計期間強制實行之香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號規定必須根據定期由管理層審閱之內部報告，就可報告分類有關之財務及描述性資料作出報告。本集團將於二零零九年一月一日開始之會計期間採納香港財務報告準則第8號，但預期採納此準則將不會對其財務報表產生重大影響。

- (ii) 此外，本集團已於收購後採納若干新會計政策，詳情載列如下：

(a) 共同控制實體合併之合併會計法

綜合財務報表包括共同控制實體合併之合併實體或業務之財務報表，猶如合併實體或業務自首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務之資產淨值以從控制方角度計算之現行賬面值合併列賬。只要控制方持續擁有權益，商譽或收購方於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出共同控制實體合併當時之成本之差額將不予確認。



綜合損益表包括各合併實體或業務自最早呈報日期或合併實體或業務首次受共同控制當日（以較短期間為準）之業績，而不論共同控制實體合併之日期。

綜合財務報表之比較數字按有關實體或業務於上一個結算日或其首次受共同控制時（以較短期間為準）已合併之假設呈列。

此等實體採用統一之會計政策。合併實體或業務間所有集團內部交易、交易結餘及未變現收益於綜合賬目時對銷。

就共同控制實體合併產生之交易成本（包括專業費用、註冊費用、向股東發佈資料之成本、合併之前為獨立業務產生的成本或虧損）以合併會計法列賬，於產生期間確認為開支。

(b) 可換股票據

可換股票據可按持有人選擇兌換為股本，其獲兌換時將發行之股份數目及將收取代價之價值不會改變之可換股票據，均列作包含負債及股本部分之複合金融工具入帳。

於首次確認時，可換股票據之負債部分按相等之不可換股票據的市場息率釐定。所得款項餘額分配為兌換選擇權之股本部分。有關發行複合金融工具之交易成本按所得款項之比例分配至負債及股本部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬，並以實際利率法計算，直至獲兌換或到期時報廢為止。股本部分於扣除任何稅項影響後於股本確認。

當票據獲兌換時，有關股本部分以及於兌換時負債部分之賬面值轉撥至所發行股份之股本及股份溢價。

(c) 收益確認

物業代理所得之代理費收益，於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

3. 營業額

	(未經審核)			
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止三個月		止九個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
代理費用	78,618	55,479	239,794	196,856
互聯網教育及相關服務	6,611	7,531	16,293	20,089
總收益	85,229	63,010	256,087	216,945

4. 其他收入

	(未經審核)			
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止三個月		止九個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
利息	1,142	1,181	4,324	3,489
雜項收入	526	49	559	75
	1,668	1,230	4,883	3,564

5. 稅項開支

	(未經審核)			
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止三個月		止九個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
即期				
香港利得稅	3,673	3,502	8,353	6,322
遞延	(958)	(1,136)	(1,810)	(279)
	2,715	2,366	6,543	6,043

香港利得稅已根據截至二零零七年九月三十日止三個月及九個月於香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按17.5%之稅率作出撥備。



6. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據下列各項計算：

	(未經審核)			
	截至九月三十日 止三個月		截至九月三十日 止九個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	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	11,148	7,042	32,504	19,942
可換股票據利息開支之影響 (扣除稅項)	1,350	—	1,800	—
計算基本及攤薄 每股盈利之溢利	12,498	7,042	34,304	19,942
已發行股份加權平均數 (千股)	8,300,000	8,300,000	8,300,000	8,300,000
兌換可換股票據之影響 (千股)	5,400,000	5,400,000	5,400,000	5,400,000
計算基本每股盈利之股份 加權平均數 (千股)	13,700,000	13,700,000	13,700,000	13,700,000
兌換購股權之影響 (千股)	47,469	—	51,631	—
計算攤薄每股盈利之股份 加權平均數 (千股)	13,747,469	13,700,000	13,751,631	13,700,000
基本每股盈利 (港幣仙)	0.09	0.05	0.25	0.15
攤薄每股盈利 (港幣仙)	0.09	0.05	0.25	0.15

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之加權平均數計算。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，而純利已作出調整，以對銷利息開支減稅項影響。

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（假設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於購股權獲行使時將予發行之股份數目比較。

7. 股息

董事會不建議就截至二零零七年九月三十日止三個月及九個月派發任何股息（二零零六年：無）。

8. 儲備變動

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元	股本 持有人 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年一月一日	<u>83,000</u>	<u>85,816</u>	<u>51,448</u>	<u>220,264</u>	<u>718</u>	<u>220,982</u>
直接於權益確認之匯率變動	—	—	(47)	(47)	—	(47)
期內溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32,504</u>	<u>32,504</u>	<u>(187)</u>	<u>32,317</u>
期內已確認收入／（開支）總額	—	—	32,457	32,457	(187)	32,270
收購產生之儲備（附註1）	—	—	(640,000)	(640,000)	—	(640,000)
發行可換股票據	—	—	517,352	517,352	—	517,352
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(90,191)</u>	<u>(90,191)</u>	<u>(187)</u>	<u>(90,378)</u>
於二零零七年九月三十日	<u>83,000</u>	<u>85,816</u>	<u>(38,743)</u>	<u>130,073</u>	<u>531</u>	<u>130,604</u>
於二零零六年一月一日	<u>83,000</u>	<u>85,816</u>	<u>63,952</u>	<u>232,768</u>	<u>709</u>	<u>233,477</u>
直接於權益確認之匯率變動	—	—	47	47	—	47
期內溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,942</u>	<u>19,942</u>	<u>(202)</u>	<u>19,740</u>
期內已確認收入／（開支）總額	—	—	19,989	19,989	(202)	19,787
股份福利	—	—	1,652	1,652	—	1,652
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,641</u>	<u>21,641</u>	<u>(202)</u>	<u>21,439</u>
於二零零六年九月三十日	<u>83,000</u>	<u>85,816</u>	<u>85,593</u>	<u>254,409</u>	<u>507</u>	<u>254,916</u>



業務回顧

穩健向上 力拓商機

踏入零七年下半年，集團第三季度業績理想，盈利較去年同期上升59%至港幣11,160,000元。同時亦較第二季上升19%。截至九月三十日的三個月內，集團的營業額為港幣85,229,000元，較去年同期亦上升35%。集團邊際利潤改善，反映營運效率有所提升，以及轉變核心業務方向的策略正確。

工商舖物業代理成主要業務

集團積極開拓新業務，現已在非住宅物業市場上奠定重要地位。集團的新業務方向正好配合香港物業市場轉旺的大好形勢，根據土地註冊處數字，第三季非住宅類物業註冊量較去年同期錄得23%升幅，顯示該類物業市場需求殷切。

而各類物業中，第三季以寫字樓物業的表現最為出色，期內收入貢獻由上季48%上升至50%。受惠於經濟向好，本地企業積極擴充，加上香港背靠祖國，吸引不少外資來港，帶動寫字樓物業需求向上。根據投資推廣署數字，跨國機構在香港辦事處數目正在增加，大大增加了市場對寫字樓的需求，當中尤以甲級商廈需求最為殷切。另一方面，由於核心區商廈租金上漲，令到不少企業將若干部門遷往其他區域，增加了市場對邊緣區域的商廈需求。

期內股票市場曾因美國的次按問題而出現的波動，對集團業務並未構成太大影響，反而美國一再減息，加快物業投資者入市步伐，而集團在上半年的擴展部署亦漸見成效。在新成立的測量部及前線員工的合作下，第三季接獲的招標委託項目較上季上升50%。此外，集團促成的大額成交在首三季比去年同期有125%升幅。集團第三季營業額及盈利均見增長，同時員工及分行的生產效率亦有所提升，反映集團在管理經營上控制得宜。

展望

在營商環境持續改善下，集團認為行業前景非常樂觀。首先香港經濟持續向好，料寫字樓物業需求將繼續增加；而新一期施政報告中公佈一系列的減稅方案，將有助進一步優化香港營商環境，吸引更多外資來港，對寫字樓市場尤為有利。再者，隨著通脹升溫，加上息口向下調整等利好因素，有利刺激消費市道，有助增加商舖物業的吸引力。另外，政府推行十大基建對推動本土經濟亦有極大幫助，乙級及邊沿地區的商用物業尤為受惠。

集團認為未來工商舖物業市場有機會全面上升。現時核心區一線商廈租金已達到高價水平，估計未來一兩年不少租客會轉移租用核心區內較次級商廈或非傳統核心區寫字樓，因此會帶動此類型的物業的需求增加及價格上升。而股票上升所產生的財富效應相信亦會刺激投資需求，加上基金對物業的投資需求近日似乎有增無減，故工商舖物業將成為資金吸納對象。

以上種種因素預期將會令非住宅物業市道進一步升溫，故集團未來日子必定會把握商機，加強策略性部署以迎接新一輪升浪。集團現時已加強與母公司的中國部合作，積極吸納內地人士及企業到香港投資，以擴大集團的客戶群。

同時，集團會因應市場情況，積極發掘及物色具潛質的投資機會，例如投資於集團熟悉的工業及商業物業，力求透過豐富及擴展投資組合，締造更佳的回報。

在母公司美聯集團支持下，憑著穩固發展的根基，以及多年來在市場建立的業務專長，美聯工商舖未來將會因應經濟市況，適時把握市場發展新機遇，加速業務增長的步伐。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零七年九月三十日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中，所擁有須(i)記入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益及淡倉；或(ii)根據創業板上市規則第5.46條所述董事進行買賣之規定標準須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事姓名	本公司股份數目				總計	持股百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	股本衍生工具 (購股權)		
曾令嘉先生（「曾先生」）	-	-	-	83,000,000 (附註)	83,000,000	1.00%

附註：該等購股權乃根據本公司之購股權計劃於二零零六年一月十六日授予曾先生，可按每股行使價港幣0.06元認購本公司83,000,000股股份。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零零七年九月三十日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或債券中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。



主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零零七年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，董事或本公司最高行政人員以外人士於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

股東名稱	已發行股份數目	相關股份數目	持有股份之身分	持股百分比
美聯集團有限公司	4,300,000,000	5,400,000,000 (附註1)	於受控公司權益	116.87%
Tretsfeld Investments Limited (「Tretsfeld」)	—	5,400,000,000 (附註1)	實益擁有人	65.06%
龐維新先生 (「龐先生」) (附註2)	1,482,910,000	—	實益擁有人及於受 控公司權益	17.87%
董晶怡女士 (「董女士」) (附註3)	1,482,910,000	—	配偶權益	17.87%
Summerview Enterprises Limited (「Summerview」) (附註4)	1,382,300,000	—	實益擁有人	16.65%

附註：

1. 該等相關股份指由本公司發行予Tretsfeld本金額港幣540,000,000元之可換股票據獲全數兌換時將予發行之股份。Tretsfeld為美聯之全資附屬公司。美聯及Tretsfeld之持股百分比，代表其在全數兌換可換股票據後於本公司經擴大已發行股本之權益。
2. 1,382,300,000股股份以Summerview名義登記並由其實益擁有，而100,610,000股股份則以龐先生名義登記。Summerview之全部已發行股本以龐先生名義登記及由彼實益擁有。
3. 董女士為龐先生之配偶。該等由董女士所持有之股份為龐先生持有之同一批股份。
4. Summerview於本公司之權益與龐先生於本公司之權益重疊。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

股息

董事會不建議就截至二零零七年九月三十日止九個月派發任何股息（二零零六年：無）。

買賣及贖回本公司上市證券

於截至二零零七年九月三十日止九個月，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證券。

經審核委員會審閱

審核委員會已審閱並與本公司管理層討論未經審核季度報告。

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季度期間付出之不懈努力、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，二零零七年十一月十二日