

美聯工商舖
MIDLAND IC&I

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)

第一季度報告 2008

* 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。

聯交所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)
袁詠筠女士

非執行董事

曾令嘉先生

獨立非執行董事

英永祥先生
顧福身先生
沙豹先生
何君達先生

審核委員會

顧福身先生 (委員會主席)
英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

薪酬委員會

葉潔儀女士 (委員會主席)
英永祥先生
顧福身先生
沙豹先生
袁詠筠女士

提名委員會

葉潔儀女士 (委員會主席)
英永祥先生
顧福身先生
沙豹先生
袁詠筠女士

公司秘書

袁詠筠女士，ACS, ACIS

合資格會計師

沈恩寧先生，CPA, FCCA

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

截至二零零八年三月三十一日止三個月之季度業績

美聯工商舖有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年三月三十一日止三個月之財務資料，連同截至二零零七年三月三十一日止同期之比較數字如下：

綜合收益表（未經審核）

截至二零零八年三月三十一日止三個月

	附註	截至三月三十一日 止三個月	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	3	113,456	70,883
其他收入		10	16
員工成本		(57,156)	(33,320)
回佣		(7,607)	(6,027)
廣告及宣傳開支		(4,497)	(3,197)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(3,582)	(3,420)
應收款減值		(7,503)	(5,561)
折舊及攤銷成本		(658)	(975)
其他經營成本		(9,292)	(5,769)
經營溢利		23,171	12,630
融資收入		965	1,293
融資成本		(376)	—
除稅前溢利		23,760	13,923
稅項	4	(4,545)	(2,133)
期內溢利		19,215	11,790
應佔：			
權益持有人		19,272	11,852
少數股東權益		(57)	(62)
		19,215	11,790
每股盈利	5	港仙	港仙
基本		0.14	0.09
攤薄		0.14	0.09
股息	6	—	—

財務資料附註

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」）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。

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

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溢利或虧損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（「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。

編製財務資料採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務資料所用者一致。

下列新訂準則及現有準則之修訂已頒佈，但並非強制於二零零九年一月一日或之後開始之本集團會計期間或較後期間採納，該等準則及修訂與本集團有關但並無獲提早採納：

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27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第2號（經修訂）	股份付款歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號	經營分部

本集團將於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間採納該等準則及修訂，但預期該等準則及修訂不會對本集團財務狀況構成任何重大影響。

3 收益

	(未經審核)	
	截至三月三十一日 止三個月	
	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	108,282	66,000
互聯網教育及相關服務	5,174	4,883
	113,456	70,883

4 稅項

	(未經審核)	
	截至三月三十一日 止三個月	
	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	4,667	2,608
遞延	(122)	(475)
	4,545	2,133

香港利得稅已根據截至二零零八年三月三十一日止三個月於香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按17.5%（二零零七年：17.5%）之稅率作出撥備。

5 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)	
	截至三月三十一日 止三個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	19,272	11,852
可換股票據利息開支之影響 (扣除稅項)	284	—
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	19,556	11,852
已發行股份加權平均數 (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
計算基本每股盈利之股份加權平均數 (千股)	13,700,000	13,700,000
兌換購股權之影響 (千股)	26,278	36,943
計算攤薄每股盈利之股份加權平均數 (千股)	13,726,278	13,736,943
基本每股盈利 (港仙)	0.14	0.09
攤薄每股盈利 (港仙)	0.14	0.09

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（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。

6 股息

董事會不建議就截至二零零八年三月三十一日止三個月派發任何股息（二零零七年：無）。

7 儲備變動

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	權益 持有人 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零八年一月一日	83,000	93,077	176,077	253	176,330
匯兌差額	—	(34)	(34)	—	(34)
期內溢利	—	19,272	19,272	(57)	19,215
期內已確認收入／（開支）總額	—	19,238	19,238	(57)	19,181
於二零零八年三月三十一日	83,000	112,315	195,315	196	195,511
於二零零七年一月一日	83,000	137,264	220,264	718	220,982
匯兌差額	—	24	24	—	24
期內溢利	—	11,852	11,852	(62)	11,790
期內已確認收入／（開支）總額	—	11,876	11,876	(62)	11,814
於二零零七年三月三十一日	83,000	149,140	232,140	656	232,796

業務回顧

集團在二零零八年第一季度的業績表現理想，淨利潤較去年同期上升63%至19,215,000港元，其中，寫字樓、商舖及工業物業等代理業務均增長強勁。

工商物業需求強勁

雖然美國次按問題打擊股票市場及投資氣氛，但負利率環境及理想的經濟表現，令香港工商(辦公室及商舖)市場持續暢旺。據土地註冊處記錄顯示，二零零八年第一季度非住宅物業買賣註冊登記金額較去年同期增長51.7%，其中分層寫字樓買賣的需求依然強勁，及主要甲級寫字樓的成交量持續增長。

高檔市場表現理想

同期，集團業務成績跑贏大市，收入增長60%至113,456,000港元，其中，集團促成九宗一億港元或以上的大額物業交易，及兩宗整幢物業成交。

集團的業務當中，以辦公室代理業務表現最佳，其收入佔集團地產代理業務總收入之46%，增長不單來自買賣交易，租務市場的貢獻亦同時增加，成功搶佔市場份額。

為了進一步鞏固集團的專業形象，集團繼續強化銷售配套功能，其中，測量部、市場推廣部及銷售營運成功整合，有助集團為客戶提供更優質服務，並憑藉優越的市場推廣，在高檔市場爭取更多獨家代理機會。

邊際利潤提升

通貨膨脹令經營成本上升，集團採取有效成本控制措施，儘管二零零八年首三個月成本上升55%，但較60%的收入增長溫和。因此，集團首季的淨邊際利潤達17%。

展望

業務前景

集團對非住宅物業業務前景充滿信心。負利率環境及穩健的經濟基礎將刺激工商(辦公室及商舖)物業投資需求，而低利率、個人收入上升及一系列的稅務優惠，包括差餉寬免及遞減薪俸稅，將進一步提升港人消費意慾。今年三月份的本地零售消費，較去年同期上升20%。

此外，港元匯價轉弱有助刺激旅客消費。去年，旅客總消費逾1,405億港元，增長16.4%。其中，內地旅客消費增加23.8%，若人民幣進一步升值，相信會吸引更多內地旅客來港購物。據資料顯示，基於多項有利因素，本地零售總額已持續上升14個月，預期將繼續上揚，因此傳統購物區的商舖需求將持續殷切。

港元疲弱將進一步增加香港的競爭力，吸引更多跨國公司及內地企業來港設立地區總部，因此，我們相信寫字樓物業需求將持續強勁。雖然環球經濟增長因美國次按問題存在隱憂，但是近期股票市場已有回穩跡象。集團預期，內地與香港的融合，將有利本地經濟發展。最近EFG集團承租環球貿易廣場50,000平方呎樓面，足證跨國企業對香港的寫字樓需求殷切。

提升專業形象

集團分別成立了研究部、擴大市場拓展部及聘請了一組專業測量師，從而有效地提升對客戶，尤其是機構投資者及大型企業的專業服務。今年四月，集團的測量師在香港日本人商工會議所發表講話，致力提升集團的專業形象。未來，集團將積極加強此類型推廣，繼續朝著此方向發展。

建議在聯交所主板上市

集團在二零零八年四月三日向香港聯合交易所申請在主板上市，有關詳情已在當日公佈，集團將適時發出通告，向股東交代上市計劃的最新發展。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零八年三月三十一日，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			股本衍生工具	總計	持股百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	(購股權)		
曾令嘉先生	—	—	—	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令嘉先生，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，於二零零八年三月三十一日，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

於二零零八年三月三十一日，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或淡倉如下：

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	—	5,400,000,000 (附註1)	實益擁有人	65.06%
龐維新先生 (附註2)	660,610,000	—	實益擁有人及於受 控公司權益	7.96%
董晶怡女士 (附註3)	660,610,000	—	配偶權益	7.96%
Summerview Enterprises Limited (附註4)	660,000,000	—	實益擁有人	7.95%

附註：

- 該等相關股份指由本公司發行予Tretsfeld Investments Limited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 Investments Limited為美聯集團有限公司之全資附屬公司。美聯集團有限公司及Tretsfeld Investments Limited之持股百分比，代表其在全數兌換可換股票據後於本公司現有已發行股本之權益。
- 660,000,000股股份以Summerview Enterprises Limited名義登記並由其實益擁有，而610,000股股份則以龐維新先生名義登記。Summerview Enterprises Limited之全部已發行股本以龐維新先生名義登記及由彼實益擁有。
- 董晶怡女士為龐維新先生之配偶。該等由董晶怡女士所持有之股份為龐維新先生持有之同一批股份。
- Summerview Enterprises Limited於本公司之權益與龐維新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二零零八年三月三十一日止三個月派發任何股息（二零零七年：無）。

買賣及贖回本公司上市證券

於截至二零零八年三月三十一日止三個月，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本集團截至二零零八年三月三十一日止三個月之未經審核季度業績。

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，二零零八年五月十五日