



中期報告 2007

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)

* 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的市場。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的新興性質所然，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。

創業板所發佈的資料的主要方法為在聯交所為創業板而設之互聯網網頁刊登。上市公司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能閱覽創業板網頁，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」）願共同及個別對此負全責）乃遵照創業板證券上市規則之規定而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，就彼等所知及所信：(1)本報告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)本報告所表達之一切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)
黃靜怡小姐

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

袁詠筠小姐

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
袁詠筠小姐

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



中期業績

美聯工商舖有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止三個月及六個月(「中期期間」)之中期財務資料,連同截至二零零六年六月三十日止同期之比較數字如下:

綜合收益表(未經審核)

截至二零零七年六月三十日止三個月及六個月

	附註	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
		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	99,975	80,858	170,858	153,935
其他收入	4	1,906	1,213	3,215	2,334
員工成本		(49,694)	(36,887)	(83,014)	(73,704)
折舊及攤銷成本		(898)	(1,300)	(1,873)	(2,648)
其他經營成本		(39,775)	(39,303)	(63,749)	(63,498)
經營溢利		11,514	4,581	25,437	16,419
融資成本		(452)	—	(452)	—
除稅前溢利	5	11,062	4,581	24,985	16,419
稅項開支	6	(1,695)	(1,026)	(3,828)	(3,677)
各期間溢利		9,367	3,555	21,157	12,742
應佔:					
權益持有人		9,504	3,585	21,356	12,900
少數股東權益		(137)	(30)	(199)	(158)
		9,367	3,555	21,157	12,742
每股盈利	7	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
— 基本		0.07	0.03	0.16	0.09
— 攤薄		0.07	0.03	0.16	0.09
中期股息	8	—	—	—	—



綜合資產負債表 (未經審核)

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	4,108	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		2,458	1,635
		6,566	12,598
流動資產			
存貨		534	580
應收帳款	10	115,224	95,226
集團公司欠款		1,146	137,146
其他應收款、預付款項及按金		7,828	8,137
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		117	130
可收回稅項		5,769	3,318
現金及銀行結餘		109,336	119,642
		239,954	364,179
總資產		246,520	376,777
權益及負債			
權益			
股本	11	83,000	83,000
儲備		36,003	137,264
少數股東權益		119,003	220,264
		519	718
權益總額		119,522	220,982
非流動負債			
可換股票據	12	22,648	—
遞延稅項負債		11	41
		22,659	41



綜合資產負債表 (未經審核) (續)

	附註	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
流動負債			
應付帳款	13	75,191	58,496
應付集團公司款項		667	23,137
其他應付款及應計費用		18,271	13,126
應付少數股東款項		—	180
應付稅項		10,210	5,815
應派股息		—	55,000
		104,339	155,754
總負債		126,998	155,795
權益及負債總額		246,520	376,777
流動資產淨值		135,615	208,425
總資產減流動負債		142,181	221,023



綜合現金流量表(未經審核)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	145,067	1,154
投資活動所用現金淨額	(100,224)	(1,374)
融資活動所用現金淨額	(55,180)	(200)
現金及銀行結餘減少淨額	(10,337)	(420)
期初現金及銀行結餘	119,642	121,824
匯率變動之影響	31	26
期末現金及銀行結餘	109,336	121,430



綜合權益變動表 (未經審核)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	其他儲備	權益 持有人	少數股東 權益	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年一月一日	83,000	85,816	51,448	220,264	718	220,982
直接於權益確認之匯率變動 期內溢利	—	—	31	31	—	31
	—	—	21,356	21,356	(199)	21,157
期內已確認收入／(開支)總額	—	—	21,387	21,387	(199)	21,188
收購產生的儲備 (附註1)	—	—	(640,000)	(640,000)	—	(640,000)
發行可換股票據	—	—	517,352	517,352	—	517,352
	—	—	(101,261)	(101,261)	(199)	(101,460)
於二零零七年六月三十日	83,000	85,816	(49,813)	119,003	519	119,522
於二零零六年一月一日	83,000	85,816	63,952	232,768	709	233,477
直接於權益確認之匯率變動 期內溢利	—	—	26	26	—	26
	—	—	12,900	12,900	(158)	12,742
期內已確認收入／(開支)總額	—	—	12,926	12,926	(158)	12,768
股份福利	—	—	1,652	1,652	—	1,652
	—	—	14,578	14,578	(158)	14,420
於二零零六年六月三十日	83,000	85,816	78,530	247,346	551	247,897



財務資料附註

1. 一般資料

美聯工商舖有限公司(前稱EVI教育亞洲有限公司,「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。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)物業經紀代理服務及於香港及中國大陸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

由於緊接收購前後,本公司及Ketanfall由美聯最終持有,故本中期財務資料按香港會計師公會(「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」所規定以合併會計原則編製。

就中期財務資料而言,截至二零零六及二零零七年六月三十日止三個月及六個月之綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表按合併基準編製,包括本集團旗下受共同控制公司之財務資料,猶如現行集團結構於有關期間或自合併公司首次受控股股東控制之日(以較短期間為準)已一直存在。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日之綜合資產負債表按呈列本集團旗下受共同控制公司於該等日期之資產及負債之方式編製,猶如現行集團結構於該等日期已存在。



繼附註1所述收購及採納香港會計指引第5號後，於二零零六及二零零七年一月一日之期初綜合儲備分別增加約港幣108,407,000元及港幣95,118,000元，為計入Ketanfall及其附屬公司業績以及收購產生儲備之影響。

ii 主要會計政策

中期財務資料乃按歷史成本法編製，經就重估按公平值計入溢利或虧損之金融資產以公平值入賬作出修訂，並按照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。

編製中期財務資料所用會計政策及計算方法與二零零六年年末財務報表所述者貫徹一致，惟下列情況除外：

- (i) 本集團已應用多項於二零零七年一月一日或之後開始之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）	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

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，亦不會對本集團會計政策構成重大變動，惟採納香港會計準則第1號（修訂）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之情況除外。

本集團並無提早採納與其業務相關且須於二零零九年一月一日或之後開始會計期間強制應用之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定按管理層定期審閱之內部報告為基準，呈報有關可申報分部之財務及闡釋資料。本集團將就於二零零九年一月一日開始之會計期間應用香港財務報告準則第8號，惟預期應用此項準則將不會對其財務報表構成重大影響。



(ii) 此外，繼收購（附註1）後，本集團已採納若干新會計政策，詳情如下：

(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控制方而言之現行帳面值合併。只要控制方之權益持續存在，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不予確認。

綜合收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之日（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已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。

此等實體採納同一套會計政策。合併實體或業務所有集團內部交易、交易結餘及未變現收益已於綜合帳目時對銷。

專業費用、註冊費用、向股東提供資料之成本、合併之前獨立業務營運所產生成本或虧損等就共同控制實體合併產生之交易成本以合併會計法列帳，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意願兌換為股本，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，有關可換股票據乃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乃按相等於不可換股票據之市場息率釐定。所得款項餘額乃作為股本部分計入兌換選擇權。有關發行複合金融工具之交易成本按分配所得款項之比例計入負債及股本部分。

負債部分於其後按攤銷成本列帳，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帳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. 營業額及分部資料

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	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
代理費用	95,176	74,042	161,176	141,377
互聯網教育及相關服務	4,799	6,816	9,682	12,558
總收益	99,975	80,858	170,858	153,935



截至二零零七年六月三十日止六個月
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
營業額	78,266	39,192	43,718	9,682	170,858
分部業績	16,043	7,264	3,769	(1,125)	25,951
未予分配成本					(3,696)
未計利息收入之經營溢利					22,255
利息收入淨額					2,730
除稅前溢利					24,985
稅項開支					(3,828)
期內溢利					21,157
分部資產	57,921	40,422	38,125	6,166	142,634
未予分配資產					103,886
總資產					246,520
分部負債	43,041	25,351	28,528	3,768	100,688
未予分配負債					26,310
總負債					126,998
資本開支	93	41	22	68	224
折舊成本	548	437	501	387	1,873
應收帳款減值／(減值撥回)	7,831	4,429	4,298	(6)	16,552



截至二零零六年六月三十日止六個月
及於二零零六年十二月三十一日
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
營業額	55,433	27,043	58,901	12,558	153,935
分部業績	5,956	3,686	8,684	(1,983)	16,343
未予分配成本					(2,232)
未計利息收入之經營溢利					14,111
利息收入					2,308
除稅前溢利					16,419
稅項開支					(3,677)
期內溢利					12,742
分部資產	43,682	31,075	33,380	8,038	116,175
未予分配資產					260,602
總資產					376,777
分部負債	28,368	18,645	24,998	3,760	75,771
未予分配負債					80,024
總負債					155,795
資本開支	144	430	234	566	1,374
折舊成本	625	809	705	501	2,640
攤銷	—	—	—	8	8
應收帳款減值	6,839	736	5,061	2	12,638

本集團業務分為四項主要業務分部，包括辦公室、工業及商舖之物業代理業務以及其他業務包括提供互聯網教育及相關服務。

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。分部負債包括經營負債，並主要不包括欠集團公司款項。



4. 其他收入

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	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
利息	1,889	1,209	3,182	2,308
雜項收入	17	4	33	26
	1,906	1,213	3,215	2,334

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	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
應收帳款減值	10,991	5,557	16,552	12,638
經營租賃費用：				
辦公室及店舖物業	3,419	3,952	6,804	7,881
其他	35	52	70	105
售出存貨成本	1,752	1,539	3,493	3,521
出售物業、廠房及設備之虧損	112	139	146	270

6. 稅項開支

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	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
即期				
香港利得稅	2,072	787	4,680	2,820
遞延	(377)	239	(852)	857
	1,695	1,026	3,828	3,677

香港利得稅乃按各期間估計應課稅溢利以稅率17.5%提撥準備。



7. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止三個月		截至六月三十日止六個月	
	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	9,504	3,585	21,356	12,900
可換股票據利息開支之影響 (扣除稅項)	450	—	450	—
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	9,954	3,585	21,806	12,900
已發行股份之加權平均數(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)	60,311	—	53,625	—
計算攤薄每股盈利之 股份加權平均數(千股)	13,760,311	13,700,000	13,753,625	13,700,000
基本每股盈利(港幣仙)	0.07	0.03	0.16	0.09
攤薄每股盈利(港幣仙)	0.07	0.03	0.16	0.09

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進一步調整發行在外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。



8. 中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息(二零零六年:無)。

9. 資本開支

	無形資產 港幣千元	廠房及設備 港幣千元
於二零零七年一月一日之期初帳面淨值	—	5,909
添置	—	224
出售	—	(146)
折舊	—	(1,873)
匯率變動	—	(6)
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年六月三十日之期終帳面淨值	—	4,108
	<hr/>	<hr/>
於二零零六年一月一日之期初帳面淨值	8	9,572
添置	—	1,374
出售	—	(139)
攤銷/折舊	(8)	(2,640)
減值支出	—	(131)
	<hr/>	<hr/>
於二零零六年六月三十日之期終帳面淨值	—	8,036
添置	—	600
出售	—	(424)
折舊	—	(2,430)
匯率變動	—	(4)
減值支出撥回	—	131
	<hr/>	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日之期終帳面淨值	—	5,909
	<hr/>	<hr/>



10. 應收帳款

應收帳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到期款項。應收帳款之帳齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	96,095	74,932
30日內	8,192	9,754
31-60日	3,706	3,786
61-90日	1,911	1,997
超過90日	5,320	4,757
	115,224	95,226

11. 股本

(a) 股本

	股份數目 (每股面值港幣0.01元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零零七年六月三十日及 二零零六年十二月三十一日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零七年六月三十日及 二零零六年十二月三十一日	<u>8,300,000,000</u>	<u>83,000</u>



(b) 購股權

於二零零五年六月六日，本公司根據一項普通決議案採納新購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，本公司可向本公司及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或職員、經理、董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或諮詢顧問或任何其他本公司董事認為對本集團之增長及發展曾經或將作出貢獻之合資格人士授出購股權，以認購本公司股份，惟不得多於本公司於採納時已發行股本面值10%。就此而言，不包括因購股權獲行使而發行之股份。認購價將由本公司董事釐定，惟不會低於下列較高者：(i)本公司股份面值；(ii)緊接建議授出購股權日期前五個交易日聯交所創業板所報本公司股份平均收市價；或(iii)建議授出購股權日期（按創業板上市規則界定為營業日之日期）聯交所創業板所報股份收市價。該計劃將於二零零五年六月六日起計十年期間生效。

根據該計劃授出購股權之詳情及變動載於本報告第25至第28頁。

12. 可換股票據

二零零七年六月六日，本公司發行總額港幣540,000,000元於二零一二年六月到期的1厘可換股票據，作為上文附註1所載收購之部分代價。該票據附有權利可於緊隨票據發行日期起計六個月後之日（除事先獲本公司書面同意外）至到期日止期間，按每股港幣0.10元之初步兌換價，兌換為本公司每股面值港幣0.01元之新股份。除非先前已兌換，否則該票據將於二零一二年六月六日到期日強制兌換。

截至二零零七年六月三十日止期間，並無可換股票據獲轉換成普通股。

13. 應付帳款

應付帳款指應付物業顧問及合作地產代理之佣金，僅於收取相關客戶代理費用後方須支付。須於30日內支付之應付帳款為港幣6,863,000元（二零零六年十二月三十一日：港幣6,420,00元）。所有應付帳款尚未到期。



14. 有關連人士交易

於各期間，本集團與有關連人士之重大交易及與有關連人士之期終結餘如下：

(a) 與有關連人士之交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已收多家同系附屬公司之代理費收入	(i)	7,524	2,060
已收多家有關連公司之代理費收入	(ii)	742	812
已支付多家同系附屬公司之佣金回扣	(iii)	11,766	13,898
已支付多家有關連公司之辦公室及 商舖物業經營租賃租金開支	(iv)	1,284	1,284
已支付一家同系附屬公司之 網上廣告開支	(v)	189	216
已支付一家同系附屬公司之 管理費開支	(vi)	—	238
已支付最終控股公司之管理費開支	(vii)	3,651	3,611

- (i) 已收多家同系附屬公司之代理費收入指按訂約方相互協定之條款向多家同系附屬公司轉介物業代理交易之代理費收入。
- (ii) 已收多家有關連公司之代理費收入指按訂約方相互協定之條款向本公司一名董事擁有實益權益之若干公司轉介物業代理交易之代理費收入。
- (iii) 已支付多家同系附屬公司之佣金開支指按訂約方相互協定之條款由同系附屬公司轉介物業代理交易之佣金。
- (iv) 本集團按訂約方相互協定之條款，與最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干有關連公司簽訂若干租賃協議。



- (v) 已支付一家同系附屬公司之網上廣告開支乃按訂約方相互協定之條款收取，以於網上推廣宣傳業務。
- (vi) 就提供一般行政服務支付一家同系附屬公司之管理費開支，乃按根據本集團代理費收入淨額預先釐定之比率另加實際行政成本5%而釐定。
- (vii) 就提供一般行政服務支付最終控股公司之管理費開支，乃按根據本集團代理費收入淨額預先釐定之比率另加實際行政成本5%而釐定。
- (viii) 於二零零七年六月，本公司按代價港幣640,000,000元自美聯一家間接全資附屬公司收購Ketanfall全部權益，有關詳情載於附註1。
- (b) 計入應收帳款及應付帳款之獲取及提供服務產生之結餘如下：

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
應收多家同系附屬公司款項	11,250	5,623
應付多家同系附屬公司款項	13,211	8,447

(c) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪酬、津貼、佣金及實物利益	2,334	2,109
退休福利成本	6	6



管理層討論及分析

業務回顧

在今年第二季度，本集團經過重組後，新增的盈利來源推動著業務持續地發展。期內營業額錄得港幣170,858,000元，較去年同期錄得10.99%增長，股東應佔溢利上升65.55%至約港幣21,356,000元。

2007年是本集團發展的里程碑。本集團與控股公司美聯集團有限公司旗下之Ketanfall Group Limited(Ketanfall)作業務合併後，業務規模及範疇得以實質地擴展。Ketanfall為旗下一系列公司的控股公司，主要於香港從事工業及商業（寫字樓及商舖）物業代理業務。

本集團的重組於2007年6月6日完成。由於採用適用於受共同控制合併之合併會計的方法，其中期業績已反映工業及商業（寫字樓及商舖）代理業務於期內的所有盈利貢獻。此外，去年同期的收益表已被重列以反映業務擴展後的表現。今年首六個月，物業代理業務收入佔本公司營業額94.33%。

今年6月份，Ketanfall的行政總裁執掌本集團，以配合主要業務的改變，而本公司亦改名為美聯工商舖有限公司，以反映核心業務的轉變。

事實上，今年上半年本港工商舖物業市場的表現非常強勁，增長趨勢持續，主要是受惠於理想的經濟環境及強勁的投資需求。

香港經濟表現強勁，本地企業持續擴充以及市民消費意慾上升，均刺激商廈及零售店舖的需求。股票市場蓬勃發展亦有助刺激需求。部份投資者在股票市場獲利後，轉而投資固定資產，並積極在物業市場尋找投資機會。

教育及培訓相關業務仍然欠缺動力，受到EVI網上系統的淨收費收入下降，以及網站發展及商業項目表現遜色所影響，該業務的營業額下降22.9%。然而，年內本集團把握了特區政府向所有幼稚園提供一次性的學校發展津貼所帶來的商機，電腦軟硬件的銷售及安裝之營業額上升16%。



展望

自業務領域擴展後，對於本集團，2007年為轉變的一年。下半年，新管理層將以更強的業務團隊，專注發展本公司之物業代理業務。鑑於本地經濟持續增長，本集團對非住宅物業的需求之增長感到樂觀，相信有助本集團的業務擴充。

商廈市場

根據差餉物業估價署數字，過去三年甲級寫字樓使用率達705萬平方呎，較2001至2003年錄得5.6倍的增長，然而，寫字樓供應卻見下降。雖然2002至2004年甲級寫字樓供應達660萬平方呎，但2005至2006年卻急劇下降至僅130萬平方呎。在兩年過去落成量下降及強勁需求的帶動下，租金創出新高，空置率亦回落至近年新低，預料供求因素將會持續推動商廈市場。

需求方面，本地及海外需求將續有增長。首先本地經濟持續擴張，將會激發本地公司重新展開擴充計劃；其次，本港作為進入中國大陸市場的門檻，將吸引大量跨國企業在商業核心區設立辦公室。事實上，海外公司駐港作為地區總部的數目由2003年的966間上升27%至2006年的1,228間。若金融市場維持蓬勃發展，預料將有更多公司選擇來港上市，而金融相關業務的公司對優質商廈需求將會更為強烈。

工廈市場

根據差餉物業估價署資料顯示，2006年本港缺乏工廈新供應，亦由於有限供應，在2006年第四季，廠房的租金及價格分別錄得12%及25%的按年增長。本公司相信未來數年，工廈市場仍會保持供不應求，而空置率亦會持續回落，支持工廈物業樓價及租金向好。

強勁的投資需求是另一股刺激工廈市場的動力。事實上，過往工廈市場錄得不少大額成交，投資者看好工廈在轉換物業用途的投資潛力，故投資的需求亦見增加。另外，企業轉換業務地點是工廈市場其中一個利好因素。由於寫字樓租金價格上升，不少企業遂將辦公室由傳統商廈遷往工廈物業，藉此減輕營運成本，為工廈市場帶來了新需求。



零售市場

本地需求將會成為帶動零售業市場的主要動力。無可否認，內地旅客仍為本地零售商提供可觀的收入，但旅客消費增長似有放緩跡象。唯零售業仍可靠內部需求來帶動業務增長。對本港零售市場前景樂觀的另一原因，是本港市民收入已有明顯的增長。根據政府統計，本年首季私人住宅之家庭收入較去年同期上升3.3%，以目前就業市場來看，薪酬上升已為市場大趨勢。

值得注意的是，若零利率或負利率重現，本港市民的消費模式將會因而改變。儘管現時實際利率維持正數，但通漲持續上升，將有可能令實際利率回落至零利率或負利率，市民將會減少儲蓄及傾向增加消費，預期下半年零售店舖的售價及租金將會上升。

雙管齊下策略

面對因市場對高價物業需求不斷增加而帶來之商機，本集團採取了一系列業務部署行動。首先集團已成立了以測量師及富經驗的銷售精英為首的新專業隊伍，主力負責非住宅用地及物業等招標買賣。其次，集團亦組成一隊租務隊伍，進一步滲透租務市場，主力為企業客戶提供一站式專業服務。

上述的雙管齊下策略，體現了本集團發展高檔市場的積極性。本集團已在不同層面的物業市場內，建立了鞏固據點，相信新專業隊伍可助集團於一直由國際測量師行佔有優勢的市場上，增加其市場佔有率。未來的目標客戶群，主要是一些有意尋求專業意見的機構投資者。事實上，集團已投放更多資源，提升宣傳推廣及強化專業分析報告等。在未來數月，本集團將推出數項物業指數，以助機構投資者了解最新市場發展。

展望將來，本公司承諾將開拓更多新發展機遇以為股東增值為目標。

財務資源及流動資金

於二零零七年六月三十日，本集團維持穩健財務狀況，流動資產約達港幣240,000,000元，當中應收帳款達港幣115,000,000元，而現金及銀行存款達港幣109,000,000元。本公司權益持有人資金約港幣119,000,000元。本公司及其附屬公司於中期期間內並無未償還銀行貸款。本公司之流動負債約港幣104,000,000元，主要包括應付帳款、其他應付款項及應計費用分別約港幣75,000,000元及港幣18,000,000元。



於二零零七年六月三十日，按長期借款相對權益總額之百分比計算之資產負債比率為19%。本集團按流動資產相對流動負債之比率計算之流動資金比率為2.3，反映財務資源充裕程度。

資本結構及外匯風險

於中期期間，除發行可換股債券外，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。

非常重大收購

於二零零七年六月六日，本公司完成向美聯之間接全資附屬公司收購Ketanfall Group Limited（「Ketanfall」）全部已發行股本，Ketanfall為一組集團公司之控股公司，旗下公司主要在香港從事工商業（辦公室及商舖）物業代理之業務。總代價為港幣640,000,000元，其中港幣540,000,000元由本公司發行本金金額港幣540,000,000元可換股票據（「可換股票據」）支付，另港幣100,000,000元則以現金支付。上述收購完成後，Ketanfall成為本公司全資擁有之主要營運附屬公司。

重大投資計劃

於二零零七年六月三十日，本集團並無任何重大投資計劃。

僱員資料

於二零零七年六月三十日，本集團共聘用575名全職員工。本集團之僱員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。此外，本集團定期提供僱員內部及外間培訓以及發展計劃以提高僱員之能力。



其他資料

董事變動

於中期期間，黃子華先生獲委任為本公司之執行董事兼行政總裁；葉潔儀女士獲委任為本公司之執行董事兼董事總經理；另黃靜怡小姐獲委位為本公司之執行董事。龐維新先生及劉偉樹先生於二零零七年六月十一日分別辭任董事會成員。

中期股息

董事會不建議派付有關中期期間之中期股息（二零零六年：無）。

更改公司名稱

為更清晰反映本公司完成收購Ketanfall Group Limited全部權益後之業務性質，本公司名稱由「EVI Education Asia Limited」更改為「Midland IC&I Limited」，而所採納以供識別之中文名稱則由「EVI教育亞洲有限公司」更改為「美聯工商舖有限公司」，自二零零七年六月六日起生效。

更換核數師

羅兵咸永道會計師事務所於二零零七年五月三十一日獲委任為本公司核數師，以填補前任核數師均富會計師行於同日辭任後之空缺，任期直至本公司應屆股東週年大會結束為止。

購股權計劃

於二零零五年六月六日舉行之本公司股東特別大會上，本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）獲股東採納及批准。

1. 購股權計劃之主要條款

購股權計劃之主要條款概要如下：

(a) 購股權計劃之目的

購股權計劃主要目的在於讓本集團及其受投資實體得以招聘及挽留表現卓越之合資格人士，以及吸引對本集團或受投資實體而言屬寶貴之人力資源；藉給予取得本公司擁有權權益之良機予以獎勵，表揚合資格人士對本集團或受投資實體業務增長作出之貢獻，以及鼓舞及獎勵此等合資格人士為本集團或受投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。



(b) *購股權計劃之參與人士*

董事會可全權酌情按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對本集團有關成員公司或受投資實體之貢獻或潛在價值，邀請所選定之任何合資格人士接納購股權。

(c) *可予發行之股份總數*

可予發行之股份總數為747,000,000股，相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約9%。

(d) *各合資格人士可獲股份數目上限*

於任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格人士所授出購股權獲行使而已發行及將予發行之股份總數，不得超逾已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東及（只要本公司仍為美聯附屬公司）美聯集團有限公司股東於其各自之股東大會另行批准，而承授人及彼之聯繫人士須放棄投票及／遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）證券上市規則（「創業板上市規則」）以及證券上市規則（「上市規則」）不時訂明之規定。

(e) *各身為關連人士之合資格人士可獲股份數目上限*

於任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名身為本公司獨立非執行董事或主要股東之合資格人士授出購股權獲行使而已發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份之0.1%，以及按股份於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則本公司須寄發函詢，並須獲本公司股東及（只要本公司仍為美聯附屬公司）美聯股東於其各自之股東大會另行批准，而承授人及彼之聯繫人士須放棄投票及／遵守創業板上市規則及上市規則不時訂明之規定。



(f) 行使購股權之期限

購股權計劃將於採納日期起計十年期間內維持有效，其後不得進一步授出購股權，惟根據購股權計劃之發行條款，於購股權計劃生效期間內授出之購股權或繼續可予行使，僅就此而言，購股權計劃之條文將繼續全面生效及有效。

(g) 認購價之釐定基準

購股權計劃項下股份認購價由董事會全權酌情釐定及通知各合資格人士，惟不得少於下列各項之較高者：

- (i) 股份於提呈日期在聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於緊接提呈日期前五(5)個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(h) 購股權計劃尚餘期間

購股權計劃自二零零五年六月六日起生效，自採納日期起計十年期間內維持有效。



2. 中期期間購股權之變動

於二零零六年一月十六日，根據購股權計劃向本公司非執行董事曾令嘉先生（「曾先生」）授出尚未行使之購股權詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣	購股權數目			於二零零七年 六月三十日 尚未行使結餘	可行使期間
			於二零零七年 一月一日 尚未行使結餘	中期期間 授出之 購股權	中期期間 已行使/ 註銷/ 失效		
曾先生	二零零六年 一月十六日	0.06	41,500,000	—	—	41,500,000	二零零六年 四月一日至 二零零九年 三月三十一日
	二零零六年 一月十六日	0.06	41,500,000	—	—	41,500,000	二零零六年 六月一日至 二零零九年 五月三十一日
			<u>83,000,000</u>			<u>83,000,000</u>	

本公司於中期期間並無授出購股權。



董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零七年六月三十日，各董事及本公司行政總裁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香港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	總計	持股百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	衍生工具 (購股權)		
曾先生	—	—	—	83,000,000 (附註)	83,000,000	1.00%

附註：上文「購股權計劃」一節中披露，於二零零六年一月十六日，根據購股權計劃授予曾先生可按每股行使價港幣0.06認購本公司83,000,000股股份之購股權。

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，於二零零七年六月三十日，概無董事或本公司行政總裁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

於二零零七年六月三十日，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，本公司董事或行政總裁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	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)	1,532,910,000	—	實益擁有人 及公司權益	18.47%
董晶怡女士(「董女士」)(附註3)	1,532,910,000	—	配偶權益	18.47%
Summerview Enterprises Limited (「Summerview」)(附註4)	1,382,300,000	—	公司權益	16.65%
Galaxy China Opportunities Fund	489,620,000	—	實益擁有人	5.90%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	440,820,000	—	擁有股份之 抵押權益	5.31%

附註：

1. 此等相關股份指於本公司向Tretsfeld發行本金額為港幣540,000,000元之可換股票據悉數獲得轉換時將發行之股份。Tretsfeld為美聯全資附屬公司，美聯及Tretsfeld持股量百分比意指於悉數轉換以上可換股票據後彼等公司於本公司擴大已發行股本中之權益。
2. 1,382,300,000股股份以Summerview名義登記並由其實益擁有，150,610,000股股份以龐先生名義登記。Summerview全部已發行股本乃以龐先生名義登記，並由彼實益持有。
3. 董女士為龐先生配偶，此等由董女士所持有之股份乃為龐先生所持有同一批股份。
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。



審核委員會審閱

審核委員會與本公司管理層已審閱及討論未經審核中期報告。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已根據香港會計師公會頒佈之審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」就截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料進行審閱。

企業管治常規守則

本公司已經於中期期間一直遵守創業板上市規則附錄15「企業管治常規守則」所載守則。

董事進行證券交易行為守則

本公司已採納創業板上市規則條文第5.48條至第5.67條所載買賣規定標準（「規定標準」），作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出明確查詢後，全體董事均已遵守規定標準。本公司每名董事獲委任時均獲提供一份規定標準，並於就批准本公司全年、中期及季度業績所舉行之董事會會議日期前一個月向每名董事發出備忘書，提點董事於有關業績刊發前不得買賣本公司股份。

買賣及贖回本公司上市證券

於中期期間，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。



致謝

最後，本人謹藉此機會向本公司股東、客戶持續不斷支持以及管理層及員工於中期期間付出之不懈努力、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，二零零七年八月十四日