

## 縱橫拓展 · 闖新里程

INTERIM REPORT 2008

**MIDLAND IC&I LIMITED**

**美聯工商舖有限公司\***

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號 Stock code : 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而設之市場。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。

創業板主要通過聯交所運作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  
沙豹先生  
何君達先生

#### 審核委員會

何君達先生(委員會主席)  
英永祥先生  
沙豹先生

#### 薪酬委員會

葉潔儀女士(委員會主席)  
袁詠筠女士  
英永祥先生  
沙豹先生  
何君達先生

#### 提名委員會

葉潔儀女士(委員會主席)  
袁詠筠女士  
英永祥先生  
沙豹先生  
何君達先生

#### 公司秘書

袁詠筠女士

#### 合資格會計師

沈恩寧先生

#### 法規主管

袁詠筠女士

#### 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](http://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」)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」)截至二零零八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，連同截至二零零七年六月三十日止同期之比較數字如下：

### 簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零零八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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	3	<b>105,750</b>	99,975	<b>219,206</b>	170,858
其他收入	4	<b>92</b>	18	<b>102</b>	46
員工成本		<b>(59,163)</b>	(49,694)	<b>(116,319)</b>	(83,014)
回佣		<b>(7,131)</b>	(7,457)	<b>(14,738)</b>	(13,484)
廣告及宣傳開支		<b>(5,249)</b>	(3,805)	<b>(9,746)</b>	(7,002)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		<b>(3,666)</b>	(3,454)	<b>(7,248)</b>	(6,874)
應收賬款減值		<b>(6,105)</b>	(10,991)	<b>(13,608)</b>	(16,552)
折舊		<b>(839)</b>	(898)	<b>(1,497)</b>	(1,873)
其他經營成本		<b>(12,825)</b>	(14,069)	<b>(22,117)</b>	(19,850)
經營溢利	5	<b>10,864</b>	9,625	<b>34,035</b>	22,255
融資收入	6	<b>563</b>	1,889	<b>1,528</b>	3,182
融資成本	6	<b>(334)</b>	(452)	<b>(710)</b>	(452)
除稅前溢利		<b>11,093</b>	11,062	<b>34,853</b>	24,985
稅項	7	<b>(2,167)</b>	(1,695)	<b>(6,712)</b>	(3,828)
各期間溢利		<b>8,926</b>	9,367	<b>28,141</b>	21,157
應佔：					
權益持有人		<b>8,986</b>	9,504	<b>28,258</b>	21,356
少數股東權益		<b>(60)</b>	(137)	<b>(117)</b>	(199)
		<b>8,926</b>	9,367	<b>28,141</b>	21,157
每股盈利	8	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
基本		<b>0.07</b>	0.07	<b>0.21</b>	0.16
攤薄		<b>0.07</b>	0.07	<b>0.21</b>	0.16
中期股息	9	-	-	-	-

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	5,839	4,780
遞延稅項資產		2,723	4,635
		<b>8,562</b>	9,415
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	11	206,451	227,444
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		2,690	2,550
可收回稅項		—	1,143
現金及銀行結餘		186,848	143,291
		<b>395,989</b>	374,428
<b>總資產</b>		<b>404,551</b>	383,843
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	12	83,000	83,000
儲備		121,232	93,077
		<b>204,232</b>	176,077
少數股東權益		136	253
<b>權益總額</b>		<b>204,368</b>	176,330
<b>非流動負債</b>			
可換股票據		18,794	20,815
遞延稅項負債		—	13
		<b>18,794</b>	20,828
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	13	163,880	172,847
應付稅項		17,509	13,838
		<b>181,389</b>	186,685
<b>總負債</b>		<b>200,183</b>	207,513
<b>權益及負債總額</b>		<b>404,551</b>	383,843
<b>流動資產淨值</b>		<b>214,600</b>	187,743
<b>總資產減流動負債</b>		<b>223,162</b>	197,158

### 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	<b>48,024</b>	145,098
投資業務所用現金淨額	<b>(1,767)</b>	(100,224)
融資活動所用現金淨額	<b>(2,700)</b>	(55,180)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	<b>43,557</b>	(10,306)
期初現金及等同現金項目	<b>143,291</b>	119,642
期末現金及等同現金項目	<b>186,848</b>	109,336

## 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	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	合計 港幣千元
於二零零八年一月一日	83,000	93,077	176,077	253	176,330
外幣換算差額	—	(103)	(103)	—	(103)
期內溢利	—	28,258	28,258	(117)	28,141
期內已確認收入／(開支)總額	—	28,155	28,155	(117)	28,038
於二零零八年六月三十日	83,000	121,232	204,232	136	204,368
於二零零七年一月一日	83,000	137,264	220,264	718	220,982
外幣換算差額	—	31	31	—	31
期內溢利	—	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15(a)(vi))	—	(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	36,003	119,003	519	119,522

## 中期財務資料附註

### 1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，在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。

本集團之主要業務為於香港提供商業、工商及商舖物業代理服務。

### 2. 編製基準及主要會計政策

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財務報表所用者貫徹一致。

下列新訂準則及現有準則之修訂已頒佈，惟並非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強制採納，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，惟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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
代理費用	<b>101,531</b>	95,176	<b>209,813</b>	161,176
互聯網教育及相關服務	<b>4,219</b>	4,799	<b>9,393</b>	9,682
	<b>105,750</b>	99,975	<b>219,206</b>	170,858

	截至二零零八年六月三十日止六個月 物業代理業務				合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工商 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
收益	105,374	39,145	65,294	9,393	219,206
分部業績	29,924	2,923	9,934	(364)	42,417
未予分配成本					(8,382)
經營溢利					34,035
融資收入淨額					818
除稅前溢利					34,853
稅項					(6,712)
期內溢利					28,141
分部資產	122,197	44,251	51,438	13,295	231,181
未予分配資產					173,370
總資產					404,551
分部負債	85,927	40,199	32,481	5,273	163,880
未予分配負債					36,303
總負債					200,183
資本開支	153	1,514	119	897	2,683
折舊	276	433	310	478	1,497
應收賬款減值	4,906	4,204	4,498	—	13,608

截至二零零七年六月三十日止六個月  
及於二零零七年十二月三十一日  
物業代理業務

	商業 港幣千元	工商 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
收益	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)
經營溢利					22,255
融資收入淨額					2,730
除稅前溢利					24,985
稅項					(3,828)
期內溢利					21,157
分部資產	133,933	45,072	50,726	8,993	238,724
未予分配資產					145,119
總資產					383,843
分部負債	95,439	38,711	33,097	5,621	172,868
未予分配負債					34,645
總負債					207,513
資本開支	93	41	22	68	224
折舊	548	437	501	387	1,873
應收賬款減值	7,831	4,429	4,298	(6)	16,552

本集團業務分為三項主要業務分部，包括商業、工商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。

由於並無香港以外市場應佔按內部匯報地區分部劃分之業務及運作佔本集團業務及運作超過10%，故並無呈列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、應收賬款及其他應收款以及經營現金，並主要不包括可收回稅項。分部負債包括經營負債，並主要不包括應付稅項。

#### 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股息收入	80	—	80	—
雜項收入	12	18	22	46
	<b>92</b>	18	<b>102</b>	46

#### 5. 經營溢利

經營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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	94	112	127	146
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產已變現及未變現虧損淨額	551	1	551	13

## 6. 融資收入及成本

	截至六月三十日止 三個月		截至六月三十日止 六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
融資收入				
銀行利息收入	563	1,889	1,528	3,182
融資成本				
可換股票據融資成本	(334)	(450)	(679)	(450)
銀行透支利息	-	(2)	-	(2)
證券保證金融資利息	-	-	(31)	-
	(334)	(452)	(710)	(452)
融資收入淨額	229	1,437	818	2,730

## 7. 稅項

	截至六月三十日止 三個月		截至六月三十日止 六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	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	1,321	2,072	4,800	4,680
遞延	846	(377)	1,912	(852)
	2,167	1,695	6,712	3,828

香港利得稅已根據中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃根據中期期間之估計溢利按本集團營運所在國家之適用稅率計算。

## 8. 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	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	<b>8,986</b>	9,504	<b>28,258</b>	21,356
可換股票據利息開支之影響 (扣除稅項)	<b>280</b>	450	<b>567</b>	450
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	<b>9,266</b>	9,954	<b>28,825</b>	21,806
已發行股份加權平均數(千股)	<b>8,300,000</b>	8,300,000	<b>8,300,000</b>	8,300,000
兌換可換股票據之影響(千股)	<b>5,400,000</b>	5,400,000	<b>5,400,000</b>	5,400,000
計算基本每股盈利之 股份加權平均數(千股)	<b>13,700,000</b>	13,700,000	<b>13,700,000</b>	13,700,000
兌換購股權之影響(千股)	<b>13,485</b>	60,311	<b>20,424</b>	53,625
計算攤薄每股盈利之 股份加權平均數(千股)	<b>13,713,485</b>	13,760,311	<b>13,720,424</b>	13,753,625
基本每股盈利(港幣仙)	<b>0.07</b>	0.07	<b>0.21</b>	0.16
攤薄每股盈利(港幣仙)	<b>0.07</b>	0.07	<b>0.21</b>	0.16

由於可換股票據屬強制轉換，基本每股盈利乃藉調整已計入可換股票據之股份加權平均數計算。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，以釐定應已按公平值（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。

## 9. 中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息（二零零七年：無）。

## 10. 資本開支

	物業、廠房及設備 港幣千元
於二零零八年一月一日之期初賬面淨值	4,780
添置	2,683
出售	(127)
折舊	(1,497)
<b>於二零零八年六月三十日之期終賬面淨值</b>	<b>5,839</b>
於二零零七年一月一日之期初賬面淨值	5,909
添置	224
出售	(146)
折舊	(1,873)
匯兌差額	(6)
<b>於二零零七年六月三十日之期終賬面淨值</b>	<b>4,108</b>
添置	2,547
出售	(198)
折舊	(1,672)
匯兌差額	(5)
<b>於二零零七年十二月三十一日之期終賬面淨值</b>	<b>4,780</b>

## 11. 應收賬款及其他應收款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	190,980	215,019
其他應收款、預付款項及按金	15,471	12,425
	<b>206,451</b>	227,444

應收賬款主要指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。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	149,341	188,751
30日內	19,472	10,879
31至60日	10,967	4,887
61至90日	3,544	1,283
超過90日	7,656	9,219
	<b>190,980</b>	215,019

## 12. 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：		
於二零零八年六月三十日及 二零零七年十二月三十一日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零八年六月三十日及 二零零七年十二月三十一日	8,300,000,000	83,000



## (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（必須為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22至第24頁。

## 13. 應付賬款及其他應付款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	135,608	149,184
其他應付款及應計款項	28,272	23,663
	<b>163,880</b>	172,847

應付賬款指應付物業顧問、合作地產代理及同系附屬公司之佣金。應付賬款僅於收取相關客戶代理費用後方須支付。應付賬款包括須於30日內支付之應付佣金港幣18,735,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣15,368,000元），而餘下所有應付賬款尚未到期。

## 14. 資本承擔

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備 已訂約但未撥備	27,858	29,688

## 15. 有關連人士交易

於本期間，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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已收同系附屬公司之代理費收入	(i)	18,503	7,524
已收有關連公司之代理費收入	(ii)	521	742
已支付多家同系附屬公司之佣金回扣	(iii)	14,171	11,766
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)	1,560	1,284
已支付最終控股公司之管理費開支	(v)	—	3,651

- (i) 已收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) 已收有關連公司之代理費收入指按訂約方相互協定之條款向最終控股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) 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。
- (vi) 於二零零七年六月，本公司按代價港幣640,000,000元自美聯集團有限公司(「美聯」)一家間接全資附屬公司收購Ketanfall Group Limited全部權益。
- (b) 應收賬款及應付賬款包括以下自獲取及提供服務產生之結餘：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收多家同系附屬公司款項	22,239	10,580
應付多家同系附屬公司款項	19,584	20,086

- (c) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及津貼	4,710	2,334
退休福利成本	6	6

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

集團在二零零八年上半年度業績再創新高，截至二零零八年六月三十日止六個月，權益持有人應佔溢利錄得港幣28,258,000元，較去年同期上升32%。集團商業、工商及商舖代理業務中，以商業部及商舖部的表現最為理想。

### 商業部及商舖部成績理想

承接二零零七年暢旺的物業交投表現，商業部上半年業績進一步向好，截至六月底，該部收益較去年同期上升35%。在多個著名甲級商廈，如金鐘力寶中心、尖沙咀康宏廣場及新文華中心等商廈交易項目上，亦為集團帶來可觀收益。除買賣代理業務取得理想成績外，租務成交表現亦相當不俗，更屢錄得大額租務成交，反映商業部的客戶基礎更見穩固。

業務增長方面，商舖部上半年營業額錄得多達49%增長，業務表現驕人。隨著上半年股票市場大幅調整，住宅物業交投量亦出現放緩，但市民消費意欲未見下降。據政府統計資料顯示，上半年零售消費總額較去年同期上升15.94%，同時亦較去年下半年為高。在消費市場表現強勁帶動下，集團把握機會，成功創出佳績。

### 促成大額成交顯領導地位

另外，集團於上半年促成的大額成交數目亦有所增長，期內逾億元的交易錄得十八宗，較去年同期大幅上升260%，反映集團在市場上的領導地位。

外資對本地商廈需求十分殷切。集團自去年起進行一系列提升專業的計劃，如聘請測量師，成立研究部及重組推廣部，各部門已建立合作默契，令集團的專業團隊更為鞏固，有助集團上半年再次創出佳績。

### 上半年業績出眾

在憂慮全球經濟衰退及息口走勢不明朗環境下，今年香港經濟動力明顯不及去年。根據土地註冊處統計資料，上半年非住宅物業的成交金額上升30.87%，而集團上半年的佣金收入增長亦達30%，反映集團致力提升競爭力的行動取得成效。

### 市場認受

集團於期內榮獲由新城財經台連同一眾傑出領袖、商界名人及各大工商企業選為《香港企業領袖品牌》之「卓越工商舖物業代理品牌」殊榮，是首間獲此榮譽之工商舖物業代理，證明集團之物業代理團隊憑多年的專業經驗，配合獨到分析及待客以誠之優質服務表現得到廣泛肯定。

此外，集團提供的優質服務亦能夠廣獲市場認同，二零零八年首度獲頒香港工業總會香港優質標誌局認證的「Q-Mark」殊榮。

## 展望

鑑於本港屬開放型經濟體系，環球經濟前景的變化對本港的經濟發展帶來一定程度的影響，故集團仍會密切留意外圍因素對本地物業市道產生的變化。不過，現時除金融及地產市道受到的影響較顯著外，本港大多數行業所受的衝擊依然有限。

### 香港經濟基調良好

上半年股票市場表現較為波動，也減弱了物業投資需求的意欲，惟現時香港經濟基調良好，在通脹上升的情況下，市民消費意欲未見減少，今年首六個月零售總額及食肆總收益均錄得按年增長。事實上，在負利率加劇的情況下，香港市民的消費意欲維持正面。

另外，美元匯價依然疲弱，增強香港對全球旅客的吸引力。數據顯示，旅客數字不斷上升，帶動消費、零售及旅遊業等，對本港商舖市道具刺激作用。集團認為香港作為區內金融中心，外資機構對本地商廈需求殷切，反映市場對商廈物業存在頗大需求。然而，經濟前景不明朗，個別機構將會減慢擴充步伐，料影響未來商廈需求的增幅。

### 開拓及完善業務平台

未來集團將透過橫向及縱向發展，積極開拓商機。橫向發展策略上，集團可透過與母公司美聯合作，在現有客戶平台上，透過轉介及合作以促成更多交易。展望下半年，集團將會利用上述優勢，繼續擴大市場滲透率。

至於在縱向發展方面，集團未來亦會為客戶提供物業拍賣服務，從而為集團帶來新收入，令集團的服務更加多元化，鞏固集團的市場領導地位。

### 強化風險管理

集團一向採取審慎理財策略，致力於成本管理控制，而未來將進一步提升成本結構，使集團運作上更具效率。在市況不明朗的情況下，集團將加強監察佣金付款進度，強化風險管理。

### 財務資源及流動資金

於二零零八年六月三十日，本集團維持穩健財務狀況，流動資產約達港幣396,000,000元，當中應收賬款及其他應收款約港幣206,000,000元，而現金及銀行結餘為港幣187,000,000元。本公司權益持有人資金約港幣204,000,000元。本公司及其附屬公司於中期期間並無未償還銀行貸款。本集團之流動負債約港幣181,000,000元，主要包括應付賬款及其他應付款約港幣164,000,000元。

於二零零八年六月三十日，按非流動負債相對權益總額之百分比計算之資產負債比率為9%。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2.2，反映財務資源充裕。

### 資本結構及外匯風險

於中期期間，本公司資本結構並無變動，本集團主要透過權益持有人資金撥付其業務及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與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

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大投資計劃。

### 僱員資料

於二零零八年六月三十日，本集團共聘用576名全職員工。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、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以及發展計劃。

## 其他資料

### 董事變動

自二零零八年三月二十日起，袁詠筠女士獲委任為本公司之執行董事。黃靜怡小姐及顧福身先生分別於二零零八年三月二十日及二零零八年六月二十四日辭任董事會成員。

### 中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息(二零零七年：無)。

### 建議於聯交所主板上市

本公司已於二零零八年四月三日就建議以介紹方式將本公司股份於聯交所主板上市(「主板上市」)向聯交所提交申請。董事相信，主板上市將提高本集團之形象，並改善本公司股份之流通量。董事亦認為，主板上市將有利於本集團日後增長、融資靈活性及業務發展。

聯交所於二零零八年五月二日公佈將創業板上市地位轉至主板之程序簡化，於二零零八年七月一日生效。本公司決定根據該簡化上市轉板安排進行主板上市，而載列主板上市最新進展之公佈已於二零零八年五月二十一日刊發。董事認為，此舉讓本公司以在財政上及人力資源上相對較低之成本達致主板上市目標，故符合本公司之利益。於二零零八年七月四日，本公司根據經修訂之聯交所證券上市規則(「上市規則」)，按照新上市轉板安排，就主板上市提交正式申請。

於二零零八年八月八日，聯交所上市委員會原則上批准本公司主板上市。誠如本公司日期為二零零八年八月八日之公佈所載，本公司股份將於二零零八年八月十八日上午九時三十分起開始在主板買賣。

## 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興隆發展繼續努力。

(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，相當於本公司於本報告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%。

倘進一步授出超過上述限額之購股權，則須獲本公司股東及（只要本公司仍為美聯附屬公司）美聯股東於彼等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表決及／遵守創業板上市規則以及主板上市規則不時訂明之其他規定。



(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或(只要本公司仍為美聯附屬公司)美聯之獨立非執行董事或主要股東或彼等各自聯繫人士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。

倘進一步授出超過上述限額之購股權，則本公司須寄發通函，並須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯附屬公司)美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准，而承受人及彼之聯繫人士須放棄表決及／遵守創業板上市規則及上市規則不時訂明之其他規定。

(f) 行使購股權之時限

購股權計劃將於採納日期二零零五年六月六日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				可行使用期間
			截至二零零八年六月三十日止		於二零零八年六月三十日		
			於二零零八年 一月一日 尚未行使結餘	六月三十日止 六個月授出之 購股權	六個月 已行使/ 註銷/失效	於二零零八年 六月三十日 尚未行使結餘	
曾令嘉先生	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
			83,000,000			83,000,000	

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月並無授出購股權。

### 董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零八年六月三十日，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，擁有(i)已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)須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	股份權益 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	股本衍生工具 (購股權)		
黃子華先生	2,000,000	—	—	—	2,000,000	0.02%
曾令嘉先生	—	—	—	83,000,000 (附註)	83,000,000	1.00%

附註： 誠如購股權計劃一節所披露，該等購股權乃根據購股權計劃於二零零六年一月十六日授予曾令嘉先生，可按行使價每股港幣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，於二零零八年六月三十日，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

於二零零八年六月三十日，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，董事或本公司最高行政人員以外各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／姓名	已發行股份數目	相關股份數目	持有股份之身分	股份權益百分比
美聯	4,300,000,000 (附註1)	5,400,000,000	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)	910,610,000	—	實益擁有人及於受控公司權益	10.97%
董晶怡女士 (附註3)	910,610,000	—	配偶權益	10.97%
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為美聯之全資附屬公司。美聯及Tretsfeld Investments Limited之股份權益百分比，代表假設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250,610,000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。

### 企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月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條文。

### 董事進行證券交易之操守守則

本公司已採納創業板上市規則第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

於截至二零零八年六月三十日止六個月，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六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。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頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱截至二零零八年六月三十日止六個月之本集團未經審核中期財務資料。

### 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中期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，二零零八年八月十三日



# 美聯工商舖

MIDLAND IC&I

(8090) 香港上市工商舖物業代理