

美聯工商舖
MIDLAND IC&I

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)

(Stock Code 股份代號：8090)

創富良伴
實力之選

Annual Report
年報**2007**

* For identification purposes only
僅供識別

CHARACTERISTICS OF THE GROWTH ENTERPRISE MARKET (“GEM”) OF THE STOCK EXCHANGE OF HONG KONG LIMITED (THE “STOCK EXCHANGE”)

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

GEM has been established as a market designed to accommodate companies to which a high investment risk may be attached. In particular, companies may list on GEM with neither a track record of profitability nor any obligation to forecast future profitability. Furthermore, there may be risks arising out of the emerging nature of companies listed on GEM and the business sectors or countries in which the companies operate. Prospective investors should be aware of the potential risks of investing in such companies and should make the decision to invest only after due and careful consideration. The greater risk profile and other characteristics of GEM mean that it is a market more suited to professional and other sophisticated investors.

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紀錄，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。

Given the emerging nature of companies listed on GEM, there is a risk that securities traded on GEM may be more susceptible to high market volatility than securities traded on the Main Board and no assurance is given that there will be a liquid market in the securities traded on GEM.

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。

The principal means of information dissemination on GEM is publication on the Internet website operated by the Exchange. Listed companies are not generally required to issue paid announcements in gazetted newspapers. Accordingly, prospective investors should note that they need to have access to the GEM website in order to obtain up-to-date information on GEM-listed issuers.

創業板主要通過聯交所為創業板而設之互聯網網頁發布消息。上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付款公布披露資料。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。

This report, for which the directors of Midland IC&I Limited collectively and individually accept full responsibility, includes particulars given in compliance with the Rules Governing the Listing of Securities on the GEM for the purpose of giving information with regard to Midland IC&I Limited. The directors, having made all reasonable enquiries, confirm that, to the best of their knowledge and belief:- (1) the information contained in this report is accurate and complete in all material respects and not misleading; (2) there are no other matters the omission of which would make any statement in this report misleading; and (3) all opinions expressed in this report have been arrived at after due and careful consideration and are founded on bases and assumptions that are fair and reasonable.

本年報(美聯工商舖有限公司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，就其所深知及確信：(1)本年報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)本年報並無遺漏其他事宜，以致本年報任何內容產生誤導；及(3)本年報所表達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	2
主要財務摘要	3
行政總裁報告書	4
管理層討論及分析	7
董事及行政人員簡歷	8
企業管治報告	10
董事會報告	15
獨立核數師報告	21
綜合收益表	22
綜合資產負債表	23
資產負債表	24
綜合現金流量表	25
綜合權益變動表	26
財務報表附註	27
五年財務概要	60

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

何君達先生
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)
何君達先生
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 · 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
雅蘭中心一期18樓
1801A室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

主要銀行

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

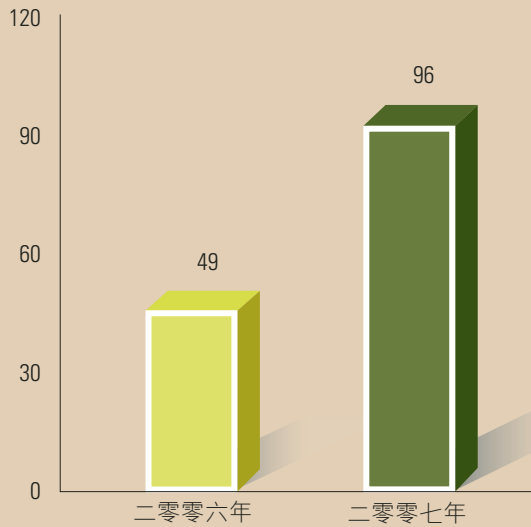
www.midlandici.com.hk

股份代號

8090

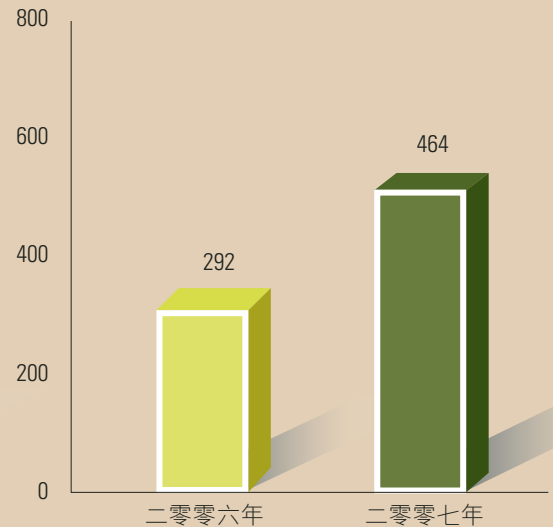
除稅前溢利

港幣百萬元



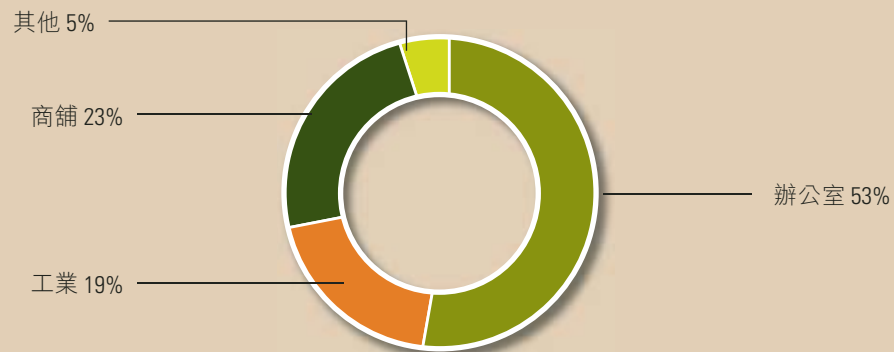
收益

港幣百萬元

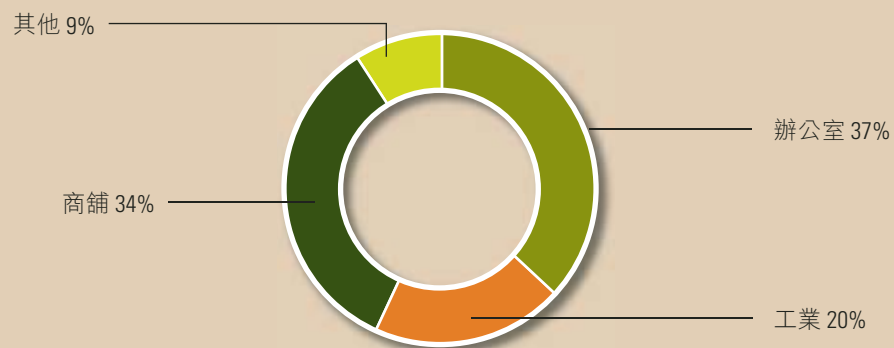


收益分配—按業務劃分

二零零七年



二零零六年





董事會

後排左起：英永祥先生、沙豹先生、顧福身先生、曾令嘉先生、何君達先生

前排左起：黃靜怡小姐、黃子華先生、葉潔儀女士

財務表現

年內美聯工商舖有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「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，股東應佔溢利錄得港幣78,449,000元。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，強化集團在市場的专业地位。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。

* 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



1. 集團為首間榮獲《香港企業領袖品牌》之「卓越工商舖物業代理品牌」殊榮的企業。
2. 集團再獲得香港社會服務聯會嘉許為「商界展關懷」機構。
3. 年內更獲邀出席Bloomberg舉辦的講座，就甲級商廈物業走勢作詳細分析。

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的首選，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。

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後服務以增強在高端市場的地位。

企業公民

集團透過支持各類公益活動以行動回饋社會，分別透過捐款及組成義工隊伍以幫助有需要的社群。

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。



由左至右：

陳偉志 工商部營業董事
 盧展豪 商舖部營業董事
 黃漢成 商業部營業董事
 潘榮德 香港置業工商舖部營業董事

由左至右：

陳家耀 項目總監(測量)
 沈恩寧 財務總監
 黎家傑 企業發展經理

企業公民(續)

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。

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。

執行董事兼行政總裁

黃子華

香港，二零零八年三月十二日

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元向本公司之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。



黃子華先生

葉潔儀女士

黃靜怡小姐

曾令嘉先生

何君達先生

顧福身先生

執行董事

黃子華先生，44歲，自二零零七年六月起為本公司之執行董事及行政總裁。彼負責本集團之整體業務發展及集團企業策略及政策之推行以達至整體商業目標。黃先生亦負責監督本集團整體銷售隊伍、測量、公共關係及市場推廣工作。黃先生於一九九三年加入本公司之最終控股公司—美聯(連同其附屬公司「美聯集團」)及於二零零七年加入本集團。黃先生持有法律榮譽學士學位，並於香港非住宅物業代理行業擁有超過20年經驗。

葉潔儀女士，48歲，自二零零七年四月起為本公司執行董事及董事總經理。彼負責制訂本集團之整體企業方針、策略及政策等工作及負責監察本集團之人力資源及行政等工作。葉女士亦為美聯集團之董事總經理(企業事務)。葉女士於物業管理及地產代理及市場推廣方面累積多年經驗。葉女士亦兼任本公司薪酬委員會及提名委員會之主席。

黃靜怡小姐，27歲，自二零零七年六月起為本公司之執行董事。彼負責監督本集團之財務、資訊科技、企業發展及投資等工作。黃小姐亦為美聯集團之高級經理、美聯慈善基金有限公司之董事、青年專業委員會副主席及香港專業人士協會及菁英同學會之會員。彼畢業於香港大學，獲工商管理學(會計及財務)學士學位。於2005年加入美聯集團前，彼曾於一家國際會計師事務所工作。黃小姐為美聯集團主席黃建業先生及美聯集團副主席鄧美梨女士之女兒。

非執行董事

曾令嘉先生，44歲，自二零零五年三月起為本公司非執行董事。彼為香港執業律師及香港律師行姚黎李律師行(本公司及美聯之法律顧問)之合夥人。曾先生於一九八五年畢業於倫敦英皇學院(King's College, London)法律系，並取得英格蘭及威爾斯、新加坡、新南威爾斯、昆士蘭及澳洲首都省之執業律師資格。彼現時亦出任其他三家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市公司之非執行董事，分別為中信資源控股有限公司，盈科大衍地產發展有限公司及盈進集團控股有限公司。彼於二零零五年獲委任為人事登記審裁處之審核員及香港會計師公會紀律小組成員。彼亦於二零零六年獲委任為上訴委員會(房屋)委員。

獨立非執行董事

何君達先生，43歲，自二零零七年十二月起為本公司獨立非執行董事。何先生為香港執業會計師及匯領會計師事務所有限公司之合夥人。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼於核數及稅務方面擁有豐富經驗。何先生現亦出任其他兩家於聯交所主板上上市公司之獨立非執行董事，分別為金匯投資(集團)有限公司及新銀集團有限公司。何先生亦兼任本公司審核委員會之成員。



沙豹先生

英永祥先生

盧展豪先生

黃漢成先生

陳偉志先生

沈恩寧先生

顧福身先生，51歲，自二零零五年六月起為本公司獨立非執行董事。顧先生現為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有資深經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，以及一家主板上市公司之董事兼行政總裁。彼現時亦出任其他六家主板上市公司之獨立非執行董事，分別為中國交通建設股份有限公司、友佳國際控股有限公司、李寧有限公司、濰柴動力有限公司、興達國際控股有限公司及本公司之最終控股公司美聯集團有限公司，及一家創業板上市公司，田生集團有限公司。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。顧先生亦獲委任為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會和提名委員會之成員。

沙豹先生，50歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。沙先生為從事皮革產品製造及出口之港達實業有限公司創辦人及現任董事總經理。沙先生擁有超過22年國際營銷業務之實際經驗，現時專注制定公司策略、整體業務管理及營銷策劃。沙先生持有加拿大安大略省Windsor University文學士學位。沙先生亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

英永祥先生，57歲，自二零零五年五月起為本公司獨立非執行董事。英先生於電子產品製造業務累積逾33年經驗及於市場推廣策劃及企業業務策劃亦累積豐富經驗。英先生現為偉美有限公司董事總經理，亦為揚州江佳電子有限公司董事。英先生於一九九八年獲委任為中國廣東省第八屆，第九屆及第十屆政協委員，任期直至二零一三年。英先生並於一九九三年至二零零三年獲委任為中國廣東省江門市第八屆及第九屆政協委員。英先生亦身兼多項社會公職，現為香港新界四邑同鄉會會長及江蘇省海外聯誼會之理事。英先生亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

行政人員

盧展豪先生，45歲，為本集團工業、商業及商舖部之營運總監及商舖部之營業董事。彼於非住宅物業代理工作具有超過15年經驗，尤其專注於香港商舖物業。

黃漢成先生，44歲，為本集團工業、商業及商舖部之商業部營業董事。彼於非住宅物業代理工作具有超過18年經驗，尤其專注於香港商業物業。

陳偉志先生，44歲，為集團工業、商業及商舖部之工商部營業董事。彼於非住宅物業代理工作具有超過22年經驗，尤其專注於香港工業物業。

沈恩寧先生，46歲，為本公司之財務總監。彼負責本集團之財務管理及庫務運作事宜。彼於核數、會計及財務方面擁有超過20年經驗。沈先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事會欣然提呈本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直遵守聯交所創業板(「創業板」)證券上市規則(「創業板上市規則」)附錄15—企業管治常規守則(「守則」)所載全部守則條文。

以下概述本公司採納之主要企業管治原則及常規：

董事進行證券交易

本公司已採納創業板上市規則第5.48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，並已遵循規定標準。規定標準於本公司董事受任時送交每名有關人士，並於就批准本公司全年業績、中期業績及季度業績所舉行之董事會會議日期前一個月向各董事送交備忘書，提點董事於有關業績刊發前不得買賣本公司股份。全體董事均確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度全年已遵守規定標準。

董事會

本公司致力維持董事會一定的獨立性，執行及非執行董事按均衡比例組成。

董事會成員

於二零零七年十二月三十一日，董事會由八名董事組成，其中包括三名執行董事黃子華先生、葉潔儀女士及黃靜怡小姐；一名非執行董事曾令嘉先生；及四名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。各董事之詳細履歷載於本報告第8及9頁。

獨立非執行董事之委任嚴格遵守創業板上市規則第5.09條評定彼等獨立性之指引。本公司已收到各獨立非執行董事之獨立性確認書。彼等任期均為一年，須最少每三年輪值退任一次，惟符合資格膺選連任。彼等於所有公司通訊中均明確說明其身分。其中兩名獨立非執行董事具備適當專業資格及會計知識。

考慮到各董事具備之各種經驗及本集團業務性質，董事會認為各董事兼備本集團業務所需之技能與經驗。

董事會(續)**董事會運作方式**

董事會全體成員定期親身會面，一般每季度會面一次，並於認為有需要就其他主要事項作出董事會決定時會面。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內曾召開五次董事會會議。所有定期董事會會議均須向全體董事發出最少十四天通知，讓彼等有機會提出商討事項納入會議議程。公司秘書協助編製會議議程，並確保會議符合所有適用規則及規例。全部董事會文件一般於會議前最少三天送交董事。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內個別董事出席董事會會議之記錄載列如下：

	出席次數	百分比
執行董事		
黃子華先生(附註1)	2/2	100%
葉潔儀女士(附註2)	3/3	100%
黃靜怡小姐(附註3)	2/2	100%
朱德朗先生(附註4)	0/0	不適用
龐維新先生(附註5)	3/3	100%
劉偉樹先生(附註6)	3/3	100%
非執行董事		
曾令嘉先生	4/5	80%
獨立非執行董事		
何君達先生(附註7)	0/0	不適用
顧福身先生	5/5	100%
沙豹先生	5/5	100%
英永祥先生	5/5	100%

附註：

1. 黃子華先生於二零零七年六月十一日獲委任為執行董事。
2. 葉潔儀女士於二零零七年四月十二日獲委任為執行董事。
3. 黃靜怡小姐於二零零七年六月二十日獲委任為執行董事。
4. 朱德朗先生於二零零七年三月一日辭任執行董事。
5. 龐維新先生於二零零七年六月十一日辭任執行董事。
6. 劉偉樹先生於二零零七年六月十一日辭任執行董事。
7. 何君達先生於二零零七年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。

本公司之日常管理、行政及營運之責任交予管理層執行。董事總經理將確保管理層向董事會及其轄下委員會適時提供充足資料，令所有董事在任何時候均能取得相關及適時之資料。倘董事認為適當及有需要查詢其他資料，彼等可作出進一步查詢。董事亦可不受限制取得公司秘書之意見及享用其服務，公司秘書須負責為董事會向董事提供董事會文件及相關資料，並確保已依循一切董事會程序及遵守一切適用法律及規例。

每名新委任的董事均在首次接受委任時獲得全面、正式兼特別為其而設的就任須知，其後如有需要亦應獲得簡報及專業發展。

董事會(續)

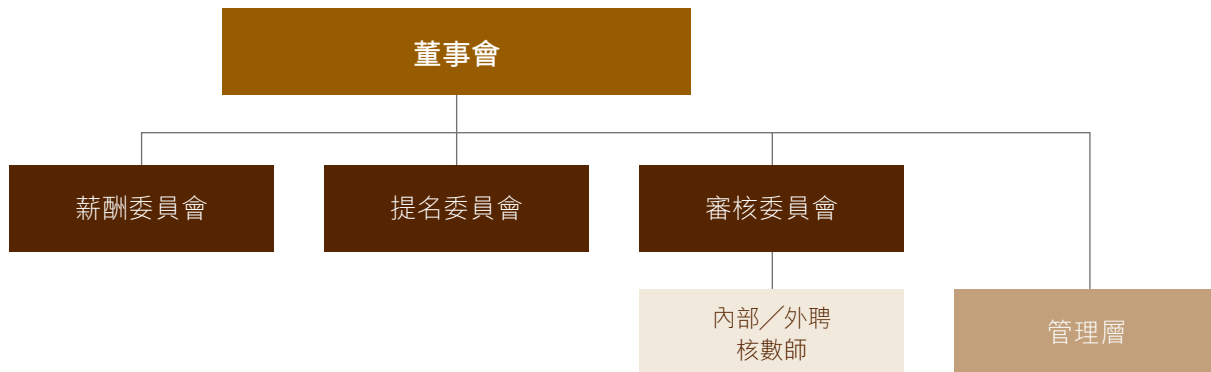
董事會運作方式(續)

倘主要股東或董事可能存有利益衝突，有關事項不會以書面決議案處理，而將舉行實際會議討論。並無利益衝突之獨立非執行董事將出席有關會議，處理該項衝突事宜。董事須申報彼等於董事會會議所審議之建議或交易中擁有之任何直接或間接權益(如有)。

本公司董事總經理專責本集團整體企業方針、企業策略以及政策制定工作。本公司行政總裁專責整體業務方針及發展、執行策略及政策，以實踐整體商業目標。董事總經理及行政總裁所擔任角色明確不同。

董事會下設三個特別委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其各自訂有職權範圍，負責監督本公司事務之特定範疇。

董事會之架構



薪酬委員會

委員會成員

董事會於二零零五年成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由葉潔儀女士擔任主席，其他三名成員為顧福身先生、沙豹先生及英永祥先生。委員會一般最少每年及在認為需要情況下會面一次。

委員會角色及功能

根據其特定書面職權範圍所列明角色及職責，薪酬委員會負責審批執行董事及高級管理人員之薪酬方案，以及檢討及審批本公司之購股權計劃。薪酬委員會之職權範圍，於本公司網站可供查閱。

薪酬委員會(續)

委員會工作

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會之工作包括檢討本集團之薪酬政策及批准新董事之薪酬方案。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會曾舉行兩次會議，各委員會成員之出席率如下：

	出席次數	百分比
葉潔儀女士	1/1	100%
朱德朗先生	0/0	不適用
劉偉樹先生	1/1	100%
顧福身先生	2/2	100%
沙豹先生	2/2	100%
英永祥先生	2/2	100%

提名委員會

委員會成員

董事會於二零零五年成立提名委員會。提名委員會由葉潔儀女士擔任主席，其他三名成員為顧福身先生、沙豹先生及英永祥先生。委員會一般每年最少會面一次及在認為需要情況下會面。

委員會角色及功能

根據其特定書面職權範圍所列明角色及職責，提名委員會負責制訂提名政策、就董事之提名及委任與董事接任之安排向董事會作出推薦意見，並評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會之職權範圍，於本公司網站可供查閱。

委員會之工作

於二零零七年，提名委員會之工作包括檢討董事會之組成，以及檢討新董事之委任，並就此向董事會作出推薦意見。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，提名委員會曾舉行兩次會議，各委員會成員之出席率如下：

	出席次數	百分比
葉潔儀女士	1/1	100%
朱德朗先生	0/0	不適用
劉偉樹先生	1/1	100%
顧福身先生	2/2	100%
沙豹先生	2/2	100%
英永祥先生	2/2	100%

審核委員會

委員會成員

本公司按照創業板上市規則第5.28及5.33條成立審核委員會，並書面訂明職權範圍。審核委員會由四名成員組成，現時由顧福身先生擔任主席，其他成員包括何君達先生、沙豹先生及英永祥先生，全為獨立非執行董事。顧福身先生及何君達先生均為合資格會計師，具有多年專業會計經驗。董事會預期委員會成員於處理委員會事務時可作出獨立判斷。委員會一般最少每季度會面一次。

審核委員會(續)

委員會角色及功能

審核委員會之主要職責包括確保本集團年報、中期報告及季度報告等財務報表以及核數師報告真實持平地反映本集團之財務狀況、審視及監督本集團財務控制及內部監控制度，以及檢討本集團財務及會計政策及慣例。審核委員會就外聘核數師的選擇及酬金向董事會作出推薦意見。審核委員會檢討及監察外聘核數師是否獨立、客觀，以及能否有效按適用準則進行核數程序。審核委員會其他職責載於審核委員會職權範圍，於本公司網站可供查閱。

審核委員會一般每季度與外聘核數師會面，以商討有關核數或審閱賬目方面之任何事宜。

委員會之工作

審核委員會於二零零七年在執行職責方面之主要工作包括審閱及批准本集團未經審核季度及中期業績以及經審核年度業績公告，並就此向董事會提供建議及推薦意見、檢討是否符合新會計準則及財務披露規定，並檢討本集團之內部監控工作、結果及作出推薦意見，以及批准更換外聘核數師。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，審核委員會曾舉行四次會議，各委員會成員之出席率如下：

	出席次數	百分比
顧福身先生	4/4	100%
何君達先生	0/0	不適用
沙豹先生	4/4	100%
英永祥先生	4/4	100%

核數師薪酬

於二零零七年五月十日，本公司委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司之外聘核數師，以填補均富會計師行辭任後出現之空缺。就截至二零零七年十二月三十一日止年度為本公司及其主要附屬公司提供核數及非核數服務向羅兵咸永道支付之酬金分別約為港幣755,000元及港幣1,288,000元。非核數服務主要包括就Ketanfall之非常重大收購提供之專業服務。

內部監控

董事會負責維持本集團內部監控制度可靠而有效。管理層透過內部核數師每年檢討本集團內部監控制度之成效，向審核委員會及董事會報告。檢討涵蓋所有主要監控，包括財務、營運及合規監控、風險管理功能。

財務報告

董事深明彼等有責任編製能真實及公平地反映本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度業務狀況、業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選擇及貫徹應用合適之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製賬目。

外聘核數師就其財務報告之責任載列於本報告第21頁之獨立核數師報告內。

本公司董事謹提呈本年度之董事會報告連同本集團經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註34。

本集團於本年度按業務劃分之表現分析詳情載於財務報表附註6。

由於本集團少於10%綜合營業額及少於10%總資產乃來自香港以外市場，因此並無呈報地區分類分析。

更改公司名稱

為更清晰反映本公司完成收購後之業務性質，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。

業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於本報告第22頁之綜合收益表內。

董事不建議就本年度派付任何股息(二零零六年：無)。

儲備

本集團及本公司儲備於本年度之變動情況載於財務報表附註26。

慈善捐款

於本年度，本集團共作出慈善捐款港幣605,000元(二零零六年：港幣945,000元)。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於本年度之變動詳情載於財務報表附註16。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產負債概要載於第60頁。

股本

本公司之股本變動詳情載於財務報表附註25。

購股權計劃

本公司於二零零五年六月六日舉行之股東特別大會上，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)並由股東批准。

購股權計劃(續)

1. 購股權計劃之主要條款

購股權計劃之主要條款概述如下：

(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留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或受投資實體而言屬寶貴之人力資源；表揚合資格人士對本集團或受投資實體之增長所作出貢獻，以取得本公司擁有權權益之良機予以獎勵；以及推動並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

董事會可絕對酌情決定根據各人之資歷、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，向任何合資格人士作出邀請接納購股權。

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為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)美聯股東於其各自之股東大會另行批准，而承授人及其聯繫人士須放棄投票及遵守創業板上市規則以及聯交所證券上市規則(「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示收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000.00元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，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)美聯股東於其各自之股東大會另行批准，而承授人及其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，惟根據購股權計劃期間內授出購股權之發行條款，該等購股權將繼續生效，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，惟不得超過下列各項之最高者：

(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，並將自採納日期起計十年期間內維持有效。

購股權計劃(續)**2. 年內購股權之變動**

年內於購股權計劃項下並無購股權獲授出、行使或失效。已根據購股權計劃向非執行董事曾令嘉先生(「曾先生」)授出但尚未行使購股權之詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目	
			於二零零七年 一月一日及 於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使	行使期
曾先生	二零零六年一月十六日	0.06	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	二零零六年六月一日至 二零零九年五月三十一日
			83,000,000	

董事會

年內及直至本報告日期之董事為：

執行董事

黃子華先生(行政總裁)	(於二零零七年六月十一日獲委任)
葉潔儀女士(董事總經理)	(於二零零七年四月十二日獲委任)
黃靜怡小姐	(於二零零七年六月二十日獲委任)
朱德朗先生	(於二零零七年三月一日辭任)
龐維新先生	(於二零零七年六月十一日辭任)
劉偉樹先生	(於二零零七年六月十一日辭任)

非執行董事

曾令嘉先生

獨立非執行董事

何君達先生	(於二零零七年十二月十二日獲委任)
顧福身先生	
沙豹先生	
英永祥先生	

根據本公司之公司組織章程細則第86條，黃子華先生、黃靜怡小姐及何君達先生須於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之公司組織章程細則第87條，顧福新先生、沙豹先生及英永祥先生須於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

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之任期均為一年，分別將於二零零八年十二月十一日、二零零八年六月二十三日、二零零八年三月十二日及二零零八年五月十六日屆滿。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定補償除外）之服務合約。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事之年度獨立性確認書，而本公司認為該等董事均符合創業板上市規則第5.09條所載各指引規定之獨立性。

可換股證券、購股權及認股權證

除上文「購股權計劃」一節所披露者及本報告第7頁所披露本公司發行可換股票據作為收購之部分代價外，於本年度，本公司及其任何附屬公司概無發行或授出任何可換股證券、購股權、認股權證或類似權利，且亦無行使本公司或任何附屬公司於任何時間所發行或授出之任何可換股證券、購股權、認股權證或類似權利項下之任何轉換或認購權。

董事於重大合約之權益

於本年度結束時或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無於就本集團業務而言屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

管理合約

本年度內，本公司並無訂立或訂有任何涉及整體業務之管理及行政或其中任何重大部分之合約。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及或其任何相聯法團（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	個人權益	家族權益	本公司股份數目		總計	持股百分比
			公司權益	股本衍生工具 (購股權)		
曾先生	—	—	—	83,000,000	83,000,000	1.00%

附註：誠如上文「購股權計劃」一節所披露，該等購股權乃於二零零六年一月十六日根據購股權計劃授予曾先生，彼可按行使價每股港幣0.06元認購83,000,000股本公司股份。

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，於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及主要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

於二零零七年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，本公司董事或主要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／姓名	已發行股份數目	相關股份數目	持有股份之身分	佔已發行股本百分比
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)	822,910,000	—	實益擁有人及 於受控公司權益	9.91%
董晶怡女士(「董女士」)(附註3)	822,910,000	—	配偶權益	9.91%
Summerview Enterprises Limited (「Summerview」)(附註4)	822,300,000	—	實益擁有人	9.91%

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元之可換股票據獲悉數轉換時將發行之股份。Tretsfeld為美聯全資附屬公司，美聯及Tretsfeld之持股百分比指於悉數轉換可換股票據後彼等於本公司經擴大已發行股本中擁有之權益。
2. 822,300,000股股份以Summerview名義登記並由其實益擁有，而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，該等由董女士所持股份指龐先生所持同一批股份。
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。

關連交易

根據本公司及美聯所訂立日期為二零零七年六月六日之互薦服務協議(「互薦服務協議」)項下擬進行持續關連交易，乃有關美聯集團有關成員公司與本集團有關成員公司就地產代理業務提供互薦服務，例如美聯集團有關成員公司可向本集團引薦有關工商(辦公室及商舖)物業之地產代理業務；而本集團亦可向美聯集團有關成員公司引薦有關住宅物業之地產代理業務。有關引薦交易乃按個別項目基準及一般商業條款進行。上述協議構成非豁免持續關連交易，必須全面遵守創業板上市規則項下申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司獨立非執行董事已審閱並確認上述本集團與美聯集團之間的交易為(i)在一般及正常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)互薦服務協議之條款屬公平合理，且符合本公司股東整體利益。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度，本集團在互薦服務協議項下向美聯集團應付之引薦費用年度上限均為港幣50,000,000元。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度，本集團在互薦服務協議項下自美聯集團應收之引薦費用年度上限均為港幣14,000,000元。

買賣及贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內均無買賣或贖回本公司任何上市股份。

優先購買權

本公司之公司組織章程細則並無關於優先購買權之規定，而開曼群島公司法(修訂本)亦無有關限制。

客戶及供應商

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶銷售額佔本集團之總營業額少於30%。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之五大客戶採購額佔本集團之總營業額少於30%。

退休計劃

本公司退休計劃之詳情載於財務報表附註8。

核數師

於二零零七年五月十日，羅兵咸永道會計師事務所獲委任為本公司之核數師，以填補均富會計師行於同日辭任後出現之空缺，其任期直至本公司應屆股東週年大會結束時為止。

本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將告退並符合資格及願意於應屆股東週年大會膺選連任。

代表董事會

執行董事兼行政總裁

黃子華

香港，二零零八年三月十二日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

致美聯工商舖有限公司
(在開曼群島註冊成立之有限公司)
全體股東之獨立核數師報告

本核數師已完成審核第22頁至第59頁所載美聯工商舖有限公司(「貴公司」)之財務報表，當中載有於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實公平呈列該等財務報表。此項責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平呈列財務報表有關之內部監控，以確保財務報表不存在重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當之會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核工作向整體股東報告對此等財務報表之意見，本報告除此以外並無其他用途。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則規定本核數師須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定財務報表不含任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序須視乎核數師之判斷，包括評估不論是否因欺詐或錯誤引起對財務報表存在之重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與編製及公平呈列財務報表有關之內部監控，以設計切合有關情況之適當審核程序，但並非旨在對貴公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估算是否合理，以及評估財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師已取得充分恰當之審核憑證，作為審核意見之基礎。

意見

本核數師認為，上述財務報表乃根據香港財務申報準則真實公平地顯示貴集團與貴公司於二零零七年十二月三十一日結算時之財務狀況，及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零八年三月十二日

22 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	6	464,405	292,950
其他收入淨額	7	167	445
員工成本	8	(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	10	91,766	44,597
融資收入	11	5,580	4,672
融資成本	11	(1,077)	—
除稅前溢利		96,269	49,269
稅項	12	(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	14	—	55,000
每股盈利		港仙	港仙
基本	15	0.58	0.30
攤薄	15	0.58	0.30

	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	16	4,780	5,909
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	19	—	5,054
遞延稅項資產	21	4,635	1,635
		9,415	12,598
流動資產			
應收賬款及其他應收款	22	227,444	103,943
集團公司欠款	23	—	137,146
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	19	2,550	130
可收回稅項		1,143	3,318
現金及銀行結餘	24	143,291	119,642
		374,428	364,179
總資產		383,843	376,777
權益及負債			
權益持有人			
股本	25	83,000	83,000
儲備	26	93,077	137,264
		176,077	220,264
少數股東權益		253	718
權益總額		176,330	220,982
非流動負債			
可換股票據	27	20,815	—
遞延稅項負債	21	13	41
		20,828	41
流動負債			
應付賬款及其他應付款	28	172,847	71,622
應付集團公司款項	23	—	23,137
應付少數股東款項	29	—	180
應付稅項		13,838	5,815
應派股息		—	55,000
		186,685	155,754
總負債		207,513	155,795
權益及負債總額		383,843	376,777
流動資產淨值		187,743	208,425
總資產減流動負債		197,158	221,023

董事
黃子華

董事
葉潔儀

24 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			
於附屬公司之投資	18	642,608	2,608
流動資產			
附屬公司欠款	20	20,027	122,531
現金及銀行結餘	24	1	4
		20,028	122,535
總資產		662,636	125,143
權益及負債			
權益持有人			
股本	25	83,000	83,000
儲備	26	554,097	42,143
權益總額		637,097	125,143
非流動負債			
可換股票據	27	20,815	—
流動負債			
應付附屬公司款項	20	3,906	—
其他應付款項及應計費用	28	818	—
		4,724	—
總負債		25,539	—
權益及負債總額		662,636	125,143
流動資產淨值		15,304	122,535
總資產減流動負債		657,912	125,143

董事
黃子華

董事
葉潔儀

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務產生之現金淨額	30(a)	188,168	215
已付香港利得稅		(11,115)	(4,959)
已付利息		(2,910)	—
經營業務所得／(所用)現金淨額		174,143	(4,744)
投資業務之現金流量			
收購一家附屬公司		(100,000)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		2	—
購買物業、廠房及設備		(2,771)	(1,976)
購買按公平值計入溢利或虧損之金融資產		(5,956)	(82)
出售按公平值計入溢利或虧損之 金融資產所得款項		7,651	—
已收銀行利息		5,580	4,672
出售一家附屬公司		—	(52)
投資業務(所用)／產生之現金淨額		(95,494)	2,562
融資活動之現金流量			
已付股息		(55,000)	—
融資活動所用現金淨額		(55,000)	—
現金及銀行結餘增加／(減少)淨額		23,649	(2,182)
於年初之現金及銀行結餘		119,642	121,824
於年終之現金及銀行結餘	24	143,291	119,642

26 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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
於二零零七年一月一日	83,000	137,264	220,264	718	220,982
外幣換算差額	—	12	12	—	12
年內溢利	—	78,449	78,449	(465)	77,984
年內已確認收入／(開支)總額	—	78,461	78,461	(465)	77,996
收購產生的儲備(附註2)	—	(640,000)	(640,000)	—	(640,000)
發行可換股票據	—	517,352	517,352	—	517,352
	—	(122,648)	(122,648)	—	(122,648)
於二零零七年十二月三十一日	83,000	93,077	176,077	253	176,330
於二零零六年一月一日	83,000	149,768	232,768	709	233,477
外幣換算差額	—	53	53	1	54
出售一家附屬公司	—	—	—	319	319
年內溢利	—	40,791	40,791	(311)	40,480
股息	—	(55,000)	(55,000)	—	(55,000)
年內已確認(開支)／收入總額	—	(14,156)	(14,156)	9	(14,147)
股份福利	—	1,652	1,652	—	1,652
	—	(12,504)	(12,504)	9	(12,495)
於二零零六年十二月三十一日	83,000	137,264	220,264	718	220,982

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」)之主要業務為提供工商(辦公室及商舖)物業經紀代理服務以及互聯網教育服務。

此等財務報表已於二零零八年三月十二日經董事會批准。

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」)頒佈之香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)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。

按照香港財務申報準則編製財務報表須運用若干重要會計估計,管理層應用本集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇,或相關假設及估計對財務報表屬重大之範疇於下文附註5披露。

由於緊接收購前後,本公司及Ketanfall由美聯最終持有,故此等財務報表按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。

2. 編製基準(續)

以下為受共同控制實體合併對綜合資產負債表之影響的對賬：

於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表

	本公司及 其附屬公司 (Ketanfall 集團 除外) 港幣千元	Ketanfall 集團 港幣千元	調整(附註) 港幣千元	綜合 港幣千元
總資產	666,205	357,638	(640,000)	383,843
總負債	(26,428)	(181,085)	—	(207,513)
淨資產	639,777	176,553	(640,000)	176,330
股本	83,000	—	—	83,000
儲備	556,524	176,553	(640,000)	93,077
少數股東權益	253	—	—	253
	639,777	176,553	(640,000)	176,330

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表

	本公司及 其附屬公司 (Ketanfall 集團 除外) 港幣千元	Ketanfall 集團 港幣千元	調整(附註) 港幣千元	綜合 港幣千元
總資產	131,493	245,284	—	376,777
總負債	(5,629)	(150,166)	—	(155,795)
淨資產	125,864	95,118	—	220,982
股本	83,000	1,520	(1,520)	83,000
儲備	42,146	93,598	1,520	137,264
少數股東權益	718	—	—	718
	125,864	95,118	—	220,982

附註：

上述調整指於投資成本註銷合併實體股本之調整，差額港幣640,000,000元(二零零六年：港幣1,520,000元)已計入綜合財務報表合併儲備。

並無基於受共同控制實體合併而為統一會計政策對本集團淨資產作出其他重大調整。

3. 主要會計政策概要

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以下已刊發準則、修訂及現有準則詮釋：

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、修訂及現有準則詮釋，惟預期不會對本集團財務狀況產生任何重大影響。

編製此等財務報表所應用主要會計政策載列如下。此等政策貫徹應用於呈報之所有年度。

(a) 共同控制實體合併之合併會計法

綜合財務報表包括進行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。

合併實體或業務之淨資產以控制方而言之現行賬面值合併。只要控制方之權益持續存在，商譽代價或共同控制實體合併當時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)起之業績，而不論共同控制實體合併之日期。

3. 主要會計政策概要(續)

(a) 共同控制實體合併之合併會計法(續)

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賬目時對銷。

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，以合併會計法列賬，於產生期間確認為開支。

(b) 附屬公司

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司乃指本集團一般控制其半數以上投票權，且有權監管其財務及營運政策之實體。於評估其是否控制另一家實體時，本集團會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權存在與否及其影響。

附屬公司之賬目自控制權轉讓予本集團之日起綜合計入，而有關賬目將於該控制權終止之日剔除綜合計入賬目。

以收購會計法就本集團之共同控制實體合併以外之收購附屬公司入賬。收購成本按於所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交換日期之公平值計量，另加收購之直接應佔成本。於業務合併取得之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超出本集團所佔可識別資產淨值公平值之差額乃記錄為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額直接於收益表確認。

集團內公司間之交易、集團內公司間交易之結餘及未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有證據顯示所轉讓資產出現減值之交易除外。附屬公司之會計政策於有需要時已作出更改，以確保與本集團採納之政策貫徹一致。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值減去減值虧損準備入賬。附屬公司之業績由本公司按股息收入基準入賬。

(c) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分部有別。地區分部乃在特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分部之風險及回報與在其他經濟環境經營之分部有別。

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下各公司的財務報表所包括之項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境通用的貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。財務報表以港幣呈報，而港幣為本公司的功能貨幣及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日適用的匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌損益，均於收益表確認。

(iii) 集團旗下公司

集團旗下所有功能貨幣與呈報貨幣不同之實體之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之收市匯率換算；
- 各收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有匯兌差額將確認為個別權益項目。

綜合財務報表時，換算於海外業務之淨投資所產生匯兌差額及指定用作對沖該等投資之借款及其他貨幣工具之匯兌差額，均計入股東權益。出售部分海外業務時，記錄於權益中之匯兌差額，於收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

收購海外實體所產生商譽及公平值調整，視作海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。歷史成本值包括收購資產直接應佔開支。

當與資產有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計算時，其後成本才會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。被取代部分之賬面值已剔除確認。所有其他維修及保養費於產生財政期間於收益表扣除。

物業、廠房及設備之折舊以直線法於其估計可用年期內分配其成本至剩餘價值。所採用年率如下：

租賃物業裝修	2至3年
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年

資產之剩餘價值及可用年期會於各結算日審閱及調整(如適用)。倘資產之賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之損益按比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(f) 非金融資產減值

如發生顯示未能收回資產賬面值的事項或情況變化，則會檢討該資產的減值情況。減值虧損為資產賬面值超越其可收回價值之數額。可收回金額為資產公平值減出售成本後之價值，與其使用價值之間的較高者。為了評估資產減值，本集團按可個別確認其現金流量的最低水平(現金產生單位)劃分資產類別。減值資產會於各結算日審閱回撥減值之可能性。

(g) 金融資產

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公平值計入溢利或虧損以及貸款及應收款。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時決定其金融資產之分類。

(i) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

倘購買主要目的乃用作買賣，有關金融資產(包括衍生金融工具)會分類為按公平值計入溢利或虧損或於初次確認時指定。倘歸類為此類別之資產乃持作買賣或預期自結算日起計十二個月內變現，則會分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無於活躍市場掛牌而有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為結算日起計12個月以上者除外，此等貸款及應收款分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表計入應收賬款及其他應收款。

金融資產之常規買賣於買賣日期確認，即本集團承諾買賣資產之日期。投資初步按公平值加所有並非按公平值計入溢利或虧損之金融資產之交易成本確認。按公平值計入溢利或虧損之金融資產初步按公平值確認，而交易成本會於收益表支銷。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓所有權絕大部分風險及回報時，將會剔除確認金融資產。按公平值計入溢利或虧損之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以實際利率法按攤銷成本列賬。

按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值變動產生之收益及虧損，於產生期間於收益表呈列為其他收入淨額。當本集團有權收取款項時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產相關股息收入，會於收益表確認為其他收入的一部分。

報價投資之公平值按現行買入價計算。倘金融資產市場並不活躍及屬非上市證券，本集團會以估值法確立公平值，包括使用近期公平交易、參考大致上相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，且盡量使用市場數據及盡量減少倚賴特定實體數據。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已減值。就股本工具於收益表確認之減值虧損，不會透過收益表回撥。

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，並扣除減值撥備。當有客觀證據顯示本集團未能根據應收款之原訂條款收回所有到期款項，則會作出應收賬款及其他應收款之減值撥備。債務人面臨重大財務困難、債務人可能破產或重組財務，以及未能履行或逾期付款均被視為應收賬款減值之指標。撥備金額為資產賬面值與預期日後現金流量之現值間之差額，按原本實際息率貼現。資產賬面值透過使用準備賬減少，而虧損金額於收益表確認為其他經營成本。當未能收回應收賬款，則於應收賬款之準備撇減。其後收回先前撇減之金額會計入收益表內其他經營成本。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資及銀行透支。銀行透支於資產負債表呈列為流動負債項下借款。

(j) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益列示為自所得款項扣除稅項之扣減。

倘本集團任何公司購買本公司股本，已付代價(包括扣除所得稅後之任何直接應佔遞增成本)自權益扣除。

(k) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(l) 稅項

即期稅項開支按本公司附屬公司經營所在及產生應課稅收入國家於結算日訂明或實際訂明之稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報情況，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款額為基準確定撥備。

遞延稅項乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於財務報表中的賬面值兩者的暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延稅項乃產生自於交易(業務合併除外)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延稅項乃以於結算日訂明或實際訂明之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或償還遞延稅項負債時適用。

遞延稅項資產之確認以預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷暫時差額為限。

本集團就附屬公司投資產生之暫時差額作出遞延稅項撥備，除非本集團可控制撥回該暫時差額之時間，且該暫時差額不大可能於可預見將來撥回則屬例外。

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

僱員應得年假於有關假期應計予僱員時確認。本集團已為僱員於截至結算日止提供服務估計所享有年假之預計負債作出撥備。

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃，供款乃按計劃規則指定之比率計算，供款於向基金支付時會扣自收益表。

(iii) 以股份為基礎的補償

就僱員所提供服務授出之購股權之公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額，參考所授出購股權之公平值釐定，不包括任何非市場性質歸屬條件所產生影響。非市場性質歸屬條件列入預期可予行使購股權數目之假設。於每個結算日，本集團檢討預期可予行使購股權數目的估計，並於收益表確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

已收所得款項扣除任何直接應計交易成本後，於購股權獲行使時撥入股本(面值)及股份溢價。

(n) 撥備

當本集團因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠計算之情況下，便會確認撥備。本集團不會就日後經營虧損作出撥備。

倘本集團承擔若干類似責任，於釐定解除責任是否需要流出資源時，將以整類責任為考慮。即使同類責任當中任何一個項目導致資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備按預期清償責任所需開支之現值計量，現值以可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及特定責任風險之稅前利率折算。因時間流逝而增加之撥備會確認為利息開支。

(o) 可換股票據

可換股票據可按持有人選擇權轉換為權益股本，倘轉換時發行之股份數目及可收取代價價值不變，按包括負債部分及權益部分之複合財務工具計算。

可換股票據負債部分於初步確認時，以對等不可換股票據之市場利率釐定。餘下所得款項分配至兌換期權，列作權益部分。有關發行複合財務工具之交易成本，按所得款項分配比例，分配至負債及權益部分。

負債部分其後以實際利率法按攤銷成本列賬，直至轉換或屆滿時註銷。權益部分於權益確認，扣除任何稅務影響。

票據轉換後，有關權益部分及負債部分賬面值於轉換時轉撥至股本及已發行股份之股份溢價。

3. 主要會計政策概要(續)

(p) 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程中銷售服務及貨品之公平值。當未來經濟利益可能流入本集團，而該金額能可靠地計量及已符合各業務之特定準則，則確認收益。收益乃扣除銷售稅、退款、回扣及折扣以及其他減少收益之因素列賬。

物業代理所得之代理費收益，乃於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

銷售及安裝電腦軟硬件倘包涵於同一份合約內，會參照合約完工階段確認，而合約完工階段則參照迄今已進行工作產生之實際成本佔每份合約估計總成本之比例計算。

貨物銷售於將貨物主要風險及所有權轉移予客戶時確認，通常為貨物付運及客戶收取貨物時。

利息收入根據時間比例基準按實際利率法確認。

(q) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租約，均分類為經營租約。經營租約產生之付款，經扣除自出租人所收取之任何獎勵金後，以直線法按租期於收益表中支銷。

(r) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間在財務報表確認為負債。

(s) 或然負債

或然負債指因過往發生之事件而可能引起之責任，此等責任只能就本集團不能完全控制之一宗或多宗未來不確定事件會否出現才能確認。或然負債亦可能是因為已發生之事件而引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

4. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團經營活動主要面對信貸風險、利率風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 信貸風險

本集團就其應收賬款及其他應收款以及集團公司欠款面對信貸風險。本集團面對之最大信貸風險為此等金融資產之賬面值。

為管理此風險，管理層設有監管程序，確保作出跟進，收回逾期債項。此外，管理層定期審閱各個別應收賬款之可收回款額，確保就不可收回款額作出足夠減值。

4. 財務風險管理(續)

(ii) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團並無重大計息資產，除按浮動息率計息之銀行存款外，本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。

於結算日，倘利率上升或下降50個點子，而所有其他因素維持不變，則本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利將增加或減少約港幣592,000元(二零零六年：港幣575,000元)。

(iii) 流動資金風險

本集團旨在以本身資本及盈利撥付營運，而年內並無動用任何借貸或信貸融資。管理層認為，本集團並無重大流動資金風險。應付賬款僅於收取客戶相應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15,368,000元(二零零六年：港幣5,209,000元)，餘下所有應付賬款尚未到期。

(b) 資金風險管理

本集團管理資金的目的為以本身資金撥付營運及保障本集團按持續基準經營之能力，以為股東提供回報。

本集團資本結構僅包括權益持有人應佔權益。

(c) 公平值評估

由於於短期內到期，本集團之金融資產(包括現金、於認可財務機構之存款、應收賬款及其他應收款以及集團公司欠款)及金融負債(包括應付賬款及其他應付款以及應付集團公司款項)之賬面值與公平值相若。

於活躍市場買賣之金融工具之公平值，按結算日市場報價為基準。

5. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷不斷按過往經驗及其他因素評核並以此為基準，包括預期相信於有關情況屬合理的日後事項。

本集團就日後作出估計及假設，因此而作出之估計按定義大多有別於相關實際結果。下文詳述有重大風險或會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之有關估計及假設。

(i) 應收賬款減值

管理層決定是否就應收賬款減值撥備。此項估計基於按業務分部劃分之客戶信貸記錄及現行市況決定。管理層於各結算日重新評估撥備。

(ii) 可換股票據

可換股票據公平值由獨立專業估值師按金融工具於市場之實際交易或類似金融工具交易評估，一般指最佳市值估計。

6. 營業額及分部資料

(a) 營業額

	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
	464,405	292,950

(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。

	截至及於二零零七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	246,123	89,339	105,421	23,522	464,405
分部業績	69,261	13,285	20,651	(2,903)	100,294
未予分配成本					(8,528)
經營溢利					91,766
融資收入淨額					4,503
除稅前溢利					96,269
稅項					(18,285)
年內溢利					77,984
分部資產	133,933	157,811	50,726	8,993	351,463
未予分配資產					32,380
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	476	99	688	1,508	2,771
折舊	816	832	900	997	3,545
應收賬款減值	17,117	6,664	4,978	(18)	28,741

6. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至及於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	109,892	57,505	98,429	27,124	292,950
分部業績	22,147	9,782	18,591	(3,839)	46,681
未予分配成本					(2,084)
經營溢利					44,597
融資收入					4,672
除稅前溢利					49,269
稅項					(8,789)
年內溢利					40,480
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	206	696	312	762	1,976
折舊	1,256	1,496	1,359	959	5,070
攤銷	—	—	—	8	8
應收賬款減值	6,731	264	1,807	(20)	8,782

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、應收賬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，並主要不包括應付集團公司款項及應付稅項。

7. 其他收入淨額

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按公平值計入溢利或虧損之金融資產的已變現及 未變現(虧損)/收益淨額	(960)	48
出售一家附屬公司之收益	698	381
雜項收入	429	16
	167	445

8. 員工成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及津貼	58,214	54,900
佣金	172,036	85,159
退休金成本－定額供款計劃	4,150	3,899
股份福利	—	1,652
	234,400	145,610

本集團設立強制性公積金(「強積金」)計劃予本集團所有合資格員工(包括執行董事)參與。本集團及員工向強積金計劃之供款乃根據強積金計劃之規則所訂之比例計算。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

於收益表扣除之強積金計劃成本指本集團已付及應付予基金之供款。應付予基金合共港幣316,000元(二零零六年：港幣279,000元)之供款已列於二零零七年十二月三十一日之其他應付款及應計費用內。

9. 董事及五名最高薪酬人士酬金

(a) 董事酬金

截至二零零七年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
葉潔儀女士(附註(ii))	7	—	—	—	7
黃子華先生(附註(ii))	1,535	3,789	529	12	5,865
黃靜怡小姐(附註(iii))	5	—	—	—	5
龐維新先生(附註(iv))	—	—	—	—	—
劉偉樹先生(附註(iv))	—	600	—	12	612
朱德朗先生(附註(v))	—	—	—	—	—
	1,547	4,389	529	24	6,489
非執行董事					
曾令嘉先生	50	—	—	—	50
獨立非執行董事					
顧福身先生	60	—	—	—	60
沙豹先生	60	—	—	—	60
英永祥先生	60	—	—	—	60
何君達先生(附註(vi))	3	—	—	—	3
	183	—	—	—	183
	1,780	4,389	529	24	6,722

9. 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
靡維新先生	—	—	—	—	—
張士昆先生	—	96	—	2	98
劉偉樹先生	—	529	—	10	539
葉潔儀女士	—	11	—	—	11
陳建柱先生	—	8	—	—	8
朱德朗先生	—	10	—	—	10
	—	654	—	12	666
非執行董事					
曾令嘉先生	90	1,652	—	—	1,742
獨立非執行董事					
顧福身先生	122	—	—	—	122
沙豹先生	48	—	—	—	48
英永祥先生	97	—	—	—	97
孔德秋先生	60	—	—	—	60
賴顯榮先生	60	—	—	—	60
	387	—	—	—	387
	477	2,306	—	12	2,795

9. 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)**(a) 董事酬金(續)**

附註：

- (i) 於二零零七年四月十二日獲委任
- (ii) 於二零零七年六月十一日獲委任。就此等財務報表而言，上文所披露酬金為黃子華先生於年內收取之酬金(二零零六年：港幣4,360,000元)。
- (iii) 於二零零七年六月二十日獲委任
- (iv) 於二零零七年六月十一日辭任。就此等財務報表而言，上文所披露酬金為劉偉樹先生於年內收取之酬金。
- (v) 於二零零七年三月一日辭任
- (vi) 於二零零七年十二月十二日獲委任

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零六年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何酬金，作為其加入本集團之獎勵(二零零六年：無)。年內，本集團已向一名董事支付港幣200,000元，作為離職之補償(二零零六年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團內五名最高薪酬人士包括兩名(二零零六年：一名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘三名(二零零六年：四名)最高薪酬人士於年內之酬金分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
基本薪金及津貼	1,187	1,503
酌情發放之花紅	16	—
向強積金計劃作出供款	30	48
	1,233	1,551

酬金之組別如下：

酬金組別	人數	
	二零零七年	二零零六年
港幣1,000,000元以下	3	4

10. 經營溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	1,383	477
出售物業、廠房及設備虧損	342	372

11. 融資收入及成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	5,580	4,672
融資成本		
可換股票據融資成本	(867)	—
銀行透支利息	(210)	—
	(1,077)	—
融資收入淨額	4,503	4,672

12. 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(附註 21)	(3,028)	418
	18,285	8,789

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應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

本集團之除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	96,269	49,269
按稅率17.5%計算	16,847	8,622
毋須繳稅之收入	(999)	(852)
不可扣稅之支出	2,476	1,146
使用早前未確認之稅項虧損	(58)	(382)
確認早前未確認之暫時差額	24	(32)
未確認之稅項虧損	591	128
其他	(596)	159
稅項開支	18,285	8,789

13. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔虧損港幣5,398,000元(二零零六年：港幣1,808,000元)於本公司財務報表處理。

14. 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)。於截至二零零六年十二月三十一日止年度股息乃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宣派之中期股息港幣55,000,000元。

15. 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	—
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	79,164	40,791
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
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)	47,362	—
計算攤薄每股盈利之股份加權平均數(千股)	13,747,362	13,700,000
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之加權平均數計算。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。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	租約 物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年十二月三十一日				
成本值	7,795	1,033	12,836	21,664
累積折舊	(3,543)	(353)	(8,196)	(12,092)
賬面淨值	4,252	680	4,640	9,572
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	4,252	680	4,640	9,572
添置	900	—	1,076	1,976
出售	(448)	—	(116)	(564)
折舊	(3,069)	(205)	(1,796)	(5,070)
匯兌差額	(2)	—	(3)	(5)
期終賬面淨值	1,633	475	3,801	5,909
於二零零六年十二月三十一日				
成本值	7,993	1,033	13,418	22,444
累積折舊	(6,360)	(558)	(9,617)	(16,535)
賬面淨值	1,633	475	3,801	5,909
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	1,633	475	3,801	5,909
添置	94	13	2,664	2,771
出售	(97)	(13)	(234)	(344)
折舊	(1,359)	(194)	(1,992)	(3,545)
匯兌差額	(6)	—	(5)	(11)
期終賬面淨值	265	281	4,234	4,780
於二零零七年十二月三十一日				
成本值	7,001	1,007	15,496	23,504
累積折舊	(6,736)	(726)	(11,262)	(18,724)
賬面淨值	265	281	4,234	4,780

17. 無形資產

本集團

	商譽 港幣千元	網站開發 港幣千元	分授權 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年十二月三十一日				
成本值	4,325	6,534	6,318	17,177
累積攤銷及減值	(4,325)	(6,526)	(6,318)	(17,169)
賬面淨值	—	8	—	8
截至二零零六年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	—	8	—	8
攤銷	—	(8)	—	(8)
期終賬面淨值	—	—	—	—
於二零零六年及二零零七年 十二月三十一日				
成本值	4,325	6,534	6,318	17,177
累積攤銷及減值	(4,325)	(6,534)	(6,318)	(17,177)
賬面淨值	—	—	—	—

18. 於附屬公司之投資

	公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，成本值	642,608	2,608

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註34。

19. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動		
衍生金融工具，市值	—	5,054
流動		
於香港上市之股本證券，市值	2,550	130

按公平值計入溢利或虧損之金融資產賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港元	2,550	130
美元	—	5,054
	2,550	5,184

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值以活躍市場現行買入價計算。

20. 附屬公司欠款／應付附屬公司款項

應收款項及應付款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。

於二零零七年十二月三十一日，應付款項港幣46,974,000元(二零零六年：港幣46,974,000元)已作減值及全數撥備。所有其他附屬公司並無拖欠歷史。

21. 遞延稅項

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
遞延稅項資產	4,635	1,635
遞延稅項負債	(13)	(41)
	4,622	1,594

21. 遞延稅項(續)

遞延稅項變動淨額如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於年初	1,594	2,012
於收益表確認(附註12)	3,028	(418)
於年終	4,622	1,594

遞延稅項資產及負債於年內之變動(並無計及抵銷同一稅務司法權區內之結餘)如下：

遞延稅項資產

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
撥備		
於年初	1,688	2,615
於收益表確認	3,049	(927)
於年終	4,737	1,688

遞延稅項負債

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
加速稅項折舊		
於年初	(94)	(603)
於收益表確認	(21)	509
於年終	(115)	(94)

遞延稅項資產於可能透過日後應課稅溢利變現相關稅項利益時，就結轉稅項虧損確認。本集團並無就於二零零七年十二月三十一日之虧損港幣16,808,000元(二零零六年：港幣11,564,000元)確認遞延稅項資產港幣2,941,000元(二零零六年：港幣2,023,700元)。此等稅項虧損可就日後應課稅收入結轉，並無屆滿期限。

21. 遞延稅項(續)

倘有可合法執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債且遞延稅項有關同一財務機關，則遞延稅項資產及負債可予對銷，對銷款額如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
遞延稅項資產		
— 12個月內收回	4,635	1,635
遞延稅項負債		
— 12個月內清償	(13)	(41)

22. 應收賬款及其他應收款

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收賬款	226,200	107,233
減：應收款減值	(11,181)	(12,007)
應收賬款淨額	215,019	95,226
其他應收款、預付款項及按金	12,425	8,717
	227,444	103,943

應收賬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。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	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
少於30日	10,879	9,754
31至60日	4,887	3,786
61至90日	1,283	1,997
91至180日	9,219	4,757
	215,019	95,226

22. 應收賬款及其他應收款(續)

逾期不足六個月之應收賬款不視為已減值。應收賬款中港幣26,268,000元(二零零六年：港幣20,294,000元)已逾期，惟並無減值。

港幣11,181,000元(二零零六年：港幣12,007,000元)應收賬款逾期超過六個月，已作減值及全數撥備。此等應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
6至12個月	4,901	2,962
超過12個月	6,280	9,045
	11,181	12,007

應收賬款減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於年初	12,007	8,422
減值撥備	32,418	9,069
撇銷無法收回債項	(29,567)	(5,197)
撥回未動用數額	(3,677)	(287)
於年終	11,181	12,007

應收賬款及其他應收款內其他類別並無逾期或減值資產。本集團並無持有任何押品作抵押。

23. 集團公司欠款／應付集團公司款項

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
應收款額：		
最終控股公司	—	1,590
直接控股公司	—	135,409
同系附屬公司	—	147
	—	137,146
應付款額：		
最終控股公司	—	7,049
同系附屬公司	—	16,088
	—	23,137

應收及應付款額為無抵押、免息及須按要求償還。

24. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	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
銀行及手頭現金	26,683	7,794	1	4
短期銀行存款	116,608	111,848	—	—
	143,291	119,642	1	4

短期銀行存款之實際息率為3.6厘(二零零六年：3.8厘)。該等存款之平均到期日為22天(二零零六年：19天)。

25. 股本

(a) 股本

	股份數目 (每股港幣0.01元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零零七年及二零零六年十二月三十一日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零七年及二零零六年十二月三十一日	8,300,000,000	83,000

(b) 購股權

於二零零五年六月六日，本公司根據普通決議案採納新購股權計劃（「計劃」）。根據計劃，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已經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士授出可認購本公司股份之購股權，惟不得超逾於採納日期本公司已發行股本（不包括就行使購股權發行之股份）面值10%。認購價將由本公司董事釐定，並不得低於下列最高者：(i) 本公司股份面值；(ii) 本公司股份於緊接購股權要約日期前五個營業日在聯交所創業板所報之平均收市價；或(iii) 股份於購股權要約日期（必須為創業板上市規則界定之營業日）在聯交所創業板所報之收市價。計劃自二零零五年六月六日起生效，為期10年。

尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零零七年		二零零六年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權數目
於年初	0.06	83,000,000	—	—
年內授出	—	—	0.06	83,000,000
於年終	0.06	83,000,000	0.06	83,000,000

25. 股本(續)

(b) 購股權(續)

於年終尚未行使之本公司購股權之行使期間及行使價如下：

	二零零七年		二零零六年	
	每股行使價 港幣元	購股權數目	每股行使價 港幣元	購股權數目
行使期間				
二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日	0.06	41,500,000	0.06	41,500,000
二零零六年六月一日至 二零零九年五月三十一日	0.06	41,500,000	0.06	41,500,000
於二零零七年十二月三十一日		83,000,000		83,000,000

26. 儲備

本集團

	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元 (附註(a))	資本儲備 港幣千元 (附註(b))	可換股票據 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	85,816	80,927	14,918	—	135	—	(32,028)	149,768
外幣換算差額	—	—	—	—	53	—	—	53
股份福利	—	—	—	—	—	1,652	—	1,652
年內溢利	—	—	—	—	—	—	40,791	40,791
股息	—	—	—	—	—	—	(55,000)	(55,000)
於二零零六年 十二月三十一日	85,816	80,927	14,918	—	188	1,652	(46,237)	137,264
外幣換算差額	—	—	—	—	12	—	—	12
收購所產生儲備(附註2)	—	(640,000)	—	—	—	—	—	(640,000)
發行可換股票據	—	—	—	517,352	—	—	—	517,352
年內溢利	—	—	—	—	—	—	78,449	78,449
於二零零七年 十二月三十一日	85,816	(559,073)	14,918	517,352	200	1,652	32,212	93,077

26. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元 (附註(c))	可換股票據 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於年初	85,816	2,509	—	—	(46,026)	42,299
股份福利	—	—	—	1,652	—	1,652
年內虧損	—	—	—	—	(1,808)	(1,808)
於二零零六年 十二月三十一日	85,816	2,509	—	1,652	(47,834)	42,143
發行可換股票據	—	—	517,352	—	—	517,352
年內虧損	—	—	—	—	(5,398)	(5,398)
於二零零七年 十二月三十一日	85,816	2,509	517,352	1,652	(53,232)	554,097

附註：

- (a) 合併儲備指所收購附屬公司之資產淨值與就收購向美聯所支付代價合共港幣640,000,000元之差額。
- (b) 資本儲備指本公司發行之普通股面值，與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之附屬公司之股本及股份溢價總額之差額。
- (c) 實繳盈餘指本公司發行之普通股面值，與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之附屬公司之資產淨值的差額。

27. 可換股票據

於二零零七年六月六日，本公司發行金額港幣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。票據持有人有權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，將票據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。負債部分指以貼現率6.57%計算可換股票據應付利息之現值。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，並無可換股票據獲轉換成本公司股份。

28. 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	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
應付賬款	149,184	58,496	—	—
其他應付款及應計費用	23,663	13,126	818	—
	172,847	71,622	818	—

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15,368,000元(二零零六年：港幣5,209,000元)，而餘下所有應付賬款尚未到期。

29. 應付少數股東款項

應付款項為無抵押、免息及須應要求償還。

30. 綜合現金流量表**(a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表**

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營溢利	91,766	44,597
折舊及攤銷成本	3,545	5,078
出售物業、廠房及設備之虧損	342	372
股份福利	—	1,652
出售一家附屬公司之收益	(698)	(381)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之 已變現及未變現虧損／(收益)	960	(48)
未計營運開支變動前之經營溢利	95,915	51,270
集團公司結餘變動	114,009	(44,962)
應收賬款及其他應收款(增加)／減少	(123,501)	4,341
應付賬款及其他應付款增加／(減少)	101,925	(10,234)
應付少數股東款項減少	(180)	(200)
經營業務所得現金淨額	188,168	215

(b) 出售附屬公司

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已出售負債淨額：		
物業、廠房及設備	—	191
應收賬款及其他應收款	—	296
現金及銀行結餘	—	218
其他應付款及應計費用	(698)	(1,503)
少數股東權益	—	319
	(698)	(479)
出售應收附屬公司貸款	—	264
	(698)	(215)
出售附屬公司之收益	698	381
總代價	—	166
以下列方式支付		
現金	—	166

30. 綜合現金流量表(續)**(b) 出售附屬公司(續)**

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
現金代價	—	166
售出之現金及銀行結餘	—	(218)
	—	(52)

31. 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣15,500,000元(二零零六年：無)，作為授予一間全資附屬公司之一般銀行融資之擔保。於二零零七年十二月三十一日，該附屬公司並未動用有關銀行融資(二零零六年：無)。

32. 承擔**(a) 資本承擔**

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	29,688	—

(b) 經營租賃承擔

本集團就辦公室及商舖之不可取消經營租賃而須於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	14,412	8,132
一年後但五年內	11,094	4,283
	25,506	12,415

33. 有關連人士交易

年內，本集團與有關連人士進行以下交易，而於結算日與有關連人士之結餘如下：

(a) 與有關連人士之交易

		本集團	
	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已收同系附屬公司之代理費收入	(i)	20,506	4,515
已收有關連公司之代理費收入	(ii)	3,473	870
支付予同系附屬公司之回佣開支	(iii)	31,173	21,245
已支付予有關連公司之辦公室及商舖物業 經營租賃租金開支	(iv)	2,844	2,568
支付予一家同系附屬公司之網上廣告開支	(v)	189	452
支付予一家同系附屬公司之管理費開支	(vi)	—	475
支付予最終控股公司之管理費開支	(vii)	3,651	7,222

附註：

- (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一名最終控股公司之董事擁有實益權益之若干公司提供物業代理服務之代理費收入。
- (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，有關詳情載於上文附註1。

33. 有關連人士交易(續)

(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如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收同系附屬公司款項	10,580	5,623
應付同系附屬公司款項	20,086	8,447

(c) 主要管理人員補償

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及津貼	6,698	2,783
退休福利成本	24	12
	6,722	2,795

34. 主要附屬公司詳情

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／ 註冊及實繳股本	主要業務	所持權益 百分比
EVI教育亞洲有限公司 (前稱Network Focus Consultancy Corporation)	英屬處女群島	2,000股每股面值 1美元之普通股	於香港從事投資控股	100
專業網上培訓有限公司	香港	1股面值港幣1元之普通股	於香港提供網上培訓課程	100
EVI Services Limited	香港	21,053股每股面值 港幣1元之普通股	於香港銷售及安裝電腦 軟硬件；提供電腦培訓 服務及互聯網教育服務	100
廣州邁達威維佳科技 開發有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	註冊股本港幣 5,000,000元	於中國開發電腦軟件 及提供技術支援 及售後服務	70
Gainwell Group Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	於香港從事投資控股	100

34. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／ 註冊及實繳股本	主要業務	所持權益 百分比
香港置業(工商舖)有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之普通股	物業代理	100
Ketanfall Group Limited	英屬處女群島	14股每股面值 1美元之普通股	於香港從事投資控股	100
樂權有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之普通股	於香港從事投資控股	100
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之普通股	物業代理	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之普通股	物業代理	100
美聯物業(商舖)有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之普通股	物業代理	100
思進電腦香港有限公司	香港	100股每股面值港幣 1元之普通股	於香港銷售及安裝電腦 軟硬件及提供電腦培訓 服務	80
曜暉有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之普通股	於香港提供短訊服務以及 音樂板及出勤系統培訓 及租賃	100
Teamway Group Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之普通股	於香港從事物業投資	100
聯國投資有限公司	香港	1股面值1港元之普通股	投資證券	100
Value Media International Limited	英屬處女群島	100股每股面值 1美元之普通股	於香港從事投資控股	100
廣州搖籃軟件開發有限公司	中國	註冊股本港幣150,000元	於中國開發電腦軟件 及提供顧問服務	100

60 五年財務概要

	截至九月三十日		截至十二月三十一日	截至十二月三十一日	
	止年度		止十五個月	止年度	
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	19,959	20,206	31,258	292,950	464,405
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	(9,476)	(4,205)	(1,007)	40,791	78,449
資產總值	30,299	26,961	130,171	376,777	383,843
負債總額	7,214	5,875	5,101	155,795	207,513
少數股東權益	91	2,225	709	718	253
資產淨值	22,994	18,861	124,361	220,264	176,077
權益總額	23,085	21,086	125,070	220,982	176,330
每股盈利／(虧損)－基本(仙)	(0.24)	(0.11)	(0.02)	0.30	0.58

附註：就五年財務概要而言，並無重列截至二零零五年十二月三十一日止十五個月期間之財務資料以反映共同控制實體於二零零五年合併產生之影響，原因是董事認為此舉將花費不必要時間及開支。

美聯工商舖
MIDLAND IC&I

至專團隊 領先一步

Room 1801A, 18/F, One Grand Tower, 639 Nathan Road,
Mongkok, Kowloon, Hong Kong

香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1期18樓1801A室

www.midlandici.com.hk