



(459) 香港 聯 交 所 上 市 公 司

# 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：459)

## 無懼挑戰 領創未來

# Annual Report 年報 2008

\*For identification purposes only 僅供識別



**美聯工商舖**  
**MIDLAND IC&I**  
(459) 香港聯交所上市公司

<b>02</b>	公司資料
<b>03</b>	行政總裁報告書
<b>06</b>	董事及管理行政人員簡歷
<b>09</b>	企業管治報告
<b>14</b>	董事會報告
<b>22</b>	管理層討論及分析
<b>23</b>	獨立核數師報告
<b>24</b>	綜合收益表
<b>25</b>	綜合資產負債表
<b>26</b>	資產負債表
<b>27</b>	綜合現金流量表
<b>28</b>	綜合權益變動表
<b>29</b>	財務報表附註
<b>60</b>	五年財務概要

## 董事會

### 執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃子華先生(行政總裁)

### 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

鄧美梨女士(委員會主席)

黃子華先生

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

## 提名委員會

鄧美梨女士(委員會主席)

黃子華先生

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

## 公司秘書

甘敏儀小姐

## 合資格會計師

沈恩寧先生

## 授權代表

黃子華先生

甘敏儀小姐

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

## 總辦事處及主要營業地點

香港九龍

旺角彌敦道639號

雅蘭中心1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

渣打銀行(香港)有限公司

星展銀行(香港)有限公司

## 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1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

459



### 業務回顧

環球經濟因二零零八年九月的金融海嘯而急轉下滑，香港營商環境受到衝擊。美聯工商舖有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)積極以行動回應，按市場急劇變化進行按階段的優化計劃，如下調分行及員工數目，令集團得以在穩健的營運基礎下邁進二零零九年。本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得虧損為港幣860,000元。

### 金融海嘯衝擊樓市

二零零八年全年樓市表現不濟，即使上半年走勢平穩，但自踏入第三季後，樓市進一步放緩，而九月份出現金融海嘯令市況加速惡化。據土地註冊處資料顯示，二零零八年末季非住宅物業註冊量創十年新低。由於物業市場疲弱，故集團期內佣金收入較上年度下跌46%至港幣237,792,000元。

工商舖物業交投於去年九月至十一月份急挫，為近年表現欠佳的月份。股票市場波動影響投資者及用家入市信心，其中銀行收緊物業貸款帶來嚴重影響，導致估價不足及按揭成數急降令成交量在此段期間下跌。而去年十月份亦是近年樓市表現最差的月份。樓價在此數月錄得逾雙位數字的下跌，在第四季部份物業價值亦跌約兩至三成。

### 市況逆轉壞帳增

鑒於樓價下跌幅度顯著，引致應收及未收的佣金出現壞帳的機會大幅上升。二零零七年至二零零八年第一季期間，不少買家要求較長的交易期，故二零零八年第四季樓價大跌引發不少撻訂個案，此等個案令集團壞帳數字增加。

### 把握機會促成大額成交

儘管市道欠佳，集團仍能在下半年促成多宗大額成交，同時集團與母公司－美聯集團有限公司之附屬公司合作完成不少新盤住宅物業交易。



市況急劇轉差，集團作出迅速回應，在下半年適度削減分行數目。關閉分行之策略則以整合一區多間分行為先，有效集中管理及運用資源，如關閉了其中一間長沙灣分行及其中一間葵涌分行。而東九龍區方面，亦將九龍灣及新蒲崗區的分行關閉，將東九龍區的資源集中於觀塘區分行。物業成交萎縮，集團加強汰弱留強機制，以提高生產力，應付樓市跌勢，故此員工數目在二零零八年下半年削減逾兩成，而總經營成本得以在末季有所下調。

## 展望

環球經濟急轉直下，生意前景及投資氣氛仍處於不明朗局面。二零零九年上半年本地經濟仍會充滿挑戰，而下半年的營商環境則要視乎美國能否在樓市危機及信貸緊縮中迅速復蘇。在歐美經濟走出困局之前中國仍是香港經濟發展的重要支柱。

### 憂慮前景入市意欲降

在整體市道欠佳的前提下，購買物業的意欲難免下降，估計短線投資者的活躍程度相對較低。由於工商舖業主具有一定的持貨能力，而且本地息口低企，具沽售壓力的業主相對較少。在買家及業主膠著的情況下，集團預期工商舖物業交投難望短期內出現明顯突破，集團相信寫字樓市道仍會受多項負面因素所影響。

### 提升生產力及降低成本

二零零九年集團將會貫徹穩健審慎的營運原則，務求提升員工生產力及降低營運成本。首先，集團會藉著淡市招攬行內資深代理從業員加盟。另外，集團會緊貼市況，如市況轉差，集團不排除會採取進一步優化，包括調整營運規模。事實上，集團於二零零九年初亦已關閉了一間位於非核心區的分行，並計劃重整分行網絡以及縮減現時辦公室的樓面規模，務求進一步減低租金支出。



1. 集團獲香港工業總會認證為「Q嘜服務准用證公司」。
2. 集團榮獲香港市務學會頒發「良心品牌證書」。
3. 集團成為首間獲《香港企業領袖品牌》頒發「卓越工商舖物業代理品牌」殊榮的企業。
4. 集團獲香港社會服務聯會頒發2007/08年度「商界展關懷」標誌。

未來集團會繼續把握市場機會，其中租務市場將會是集團重點加強。租務市場相對買賣市場活躍，這現象已出現了一段時間，相信短期內仍會持續。其中，商舖租務市場將會受惠於中央政府落實擴大自由行措施。今年四月起，深圳戶籍居民一年內可無限次來港，由五月起，在深圳居住的非廣東省居民亦可辦理來港旅遊。旅客的消費力將為本地零售及商舖市道帶來正面作用。雖然預期失業率會持續上升，但對中、下價貨品的消費市道所受衝擊有限。加上租金回落後，令經營必需品的行業伺機擴充以及增加了創業的吸引力，因此，市場對商舖租盤仍具有一定的需求，令商舖租務市場前景不俗。

提升營運效率及穩定市場佔有率是今年兩大目標。集團管理層會緊貼市場變化，適時推出新措施以提升效率及控制成本。

### 積極尋找商機

二零零八年是集團發展里程碑，管理層非常榮幸能夠由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）轉往主板（「主板」）上市。雖然隨後遇上金融海嘯，惟集團能夠保持市場定位，加上管理層經驗豐富，已經歷過多個樓市高低潮。集團於一九九七至二零零三年時亦成功應付亞洲金融風暴，科技股泡沫爆破及沙士疫症等衝擊，並能在逆市時增加競爭力及市場領導地位，故面對今次金融海嘯，管理層同樣具信心可在逆市中尋找商機。

集團曾幫助不少客戶實現置業及創業夢想。集團管理層具多年物業代理及管理經驗，配合員工的專業服務水準及努力不懈的精神，董事局對未來發展前景仍充滿信心。

### 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，以及管理層及全體員工於本年度付出之不懈努力及竭誠服務，致以衷心謝意。

黃子華  
執行董事兼行政總裁

香港，二零零九年三月十七日



何君達先生

英永祥先生

鄧美梨女士

黃子華先生

曾令嘉先生

沙豹先生

## 執行董事

**鄧美梨女士**，53歲，自二零零八年九月起為本公司之主席及執行董事。彼亦於二零零八年十月獲委任為本公司之董事總經理。鄧女士負責本集團之整體策略計劃、業務發展以及投資策略及管理。鄧女士自二零零五年十二月起為美聯集團有限公司(「美聯」，本公司之最終控股公司及於香港上市之公司)之副主席兼執行董事。鄧女士參與慈善活動，現為美聯慈善基金有限公司之會長及名譽會員。鄧女士於二零零四年加入美聯及其附屬公司(「美聯集團」)。彼為美聯主席兼董事總經理黃建業先生之配偶及美聯執行董事黃靜怡小姐之母親。鄧女士亦兼任本公司薪酬委員會和提名委員會之主席。

**黃子華先生**，45歲，自二零零七年六月起為本公司之執行董事兼行政總裁。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美聯集團及於二零零七年加入本集團。黃先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼於香港非住宅物業代理行業擁有逾21年經驗。黃先生亦兼任本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。

### 非執行董事

**曾令嘉先生**，45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主板上市公司之獨立非執行董事，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

**英永祥先生**，58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34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。彼自一九九八年至二零一三年獲委任為中國廣東省第八屆，第九屆及第十屆政協委員。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、薪酬委員會和提名委員會之成員。

**沙豹先生**，51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。沙先生擁有逾23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。彼持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。沙先生亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之成員。



**何君達先生**，44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。何先生現亦出任另一間於主板上市公司一新確科技有限公司之獨立非執行董事。於過去三年，何先生亦為其他兩家於主板上市公司之獨立非執行董事，分別為事安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主席及薪酬委員會和提名委員會之成員。

## 管理行政人員

**盧展豪先生**，46歲，為本集團工商、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16年經驗，尤其專注於香港商舖物業。

**黃漢成先生**，45歲，為本集團工商、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19年經驗，尤其專注於香港商業物業。

**陳偉志先生**，45歲，為集團工商、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23年經驗，尤其專注於香港工商物業。

**沈恩寧先生**，47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。

本公司董事會(「董事會」或「董事」)相信，穩健有效之企業管治可為本公司股東帶來最大價值。本公司承諾維持良好之企業管治常規及程序。

## 企業管治常規

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守聯交所證券上市規則(「主板上市規則」)附錄14及聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)附錄15(合稱「上市規則」)所載企業管治常規守則(「守則」)所有適用守則條文。

## 董事會

### (i) 董事會責任

董事會負責本公司之管理，包括制訂業務策略、領導及監督本公司事務；批准中期與年度報告以及中期與全年業績公告；考慮股息政策；及批准購股權之授出或本公司資本結構之任何變動。

本公司之日常管理、行政及營運乃授權本公司管理層負責。所有董事均可隨時取閱一切全面及適時之相關資料，亦可在彼等認為屬必要或適當之情況下進一步查詢，以索取額外資料。董事亦可不受限制地諮詢公司秘書之意見及獲得彼之服務，公司秘書向董事會負責，向董事提供董事會文件及相關資料，並確保已依循一切適當董事會程序以及遵守一切適用法例及規例。

每名新任董事均在首次接受委任時獲得全面、正式兼特設之就職介紹，其後在需要時亦可聽取簡報及接受專業發展。

### (ii) 董事會組成

董事會現由六名董事組成，其中包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成之詳情如下：

#### 執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃子華先生(行政總裁)

#### 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

董事履歷詳情載於本年報第6至8頁「董事及管理行政人員簡歷」一節。董事會各成員之間概無任何關係。

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)

### (iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁分別為鄧美梨女士及黃子華先生。主席及行政總裁之角色有所區分。本公司主席負責本集團整體策略規劃、業務發展以及投資策略與管理。本公司行政總裁則負責整體業務策略及發展以及實施企業策略與政策，以達成整體商業目標。

### (iv) 董事重選及退任

本公司之組織章程細則規定(i)每名董事須最少每三年輪值告退一次，而三分之一董事(或倘有關人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須於本公司每屆股東週年大會(「股東週年大會」)輪值告退，並符合資格重選連任；及(ii)任何獲董事會委任之董事(不論為填補臨時空缺或作為現行董事會之增補董事)將一直任職，直至本公司下屆股東週年大會為止，並符合資格於該大會重選連任。

### (v) 獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立身分確認書，並認為彼等均獨立於本公司，且並不存在任何可能重大干預彼等作出獨立判斷之任何關係。

全體非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期均已訂為一年。彼須最少每三年輪值告退一次，並符合資格重選連任。本公司已於所有公司通訊中清楚列出彼等之名單。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，董事會於所有時間均符合上市規則有關規定，即根據上市規則，委任最少三名獨立非執行董事，且當中最少一名具備適當專業資格及會計專業知識。

### (vi) 會議次數及董事出席記錄

董事會全體成員定期親身會面，一般每季度會面一次，並於需要就重要事項作出董事會決定時會面。截至二零零八年十二月三十一日止年度曾舉行六次董事會會議。各董事於董事會及各自所屬委員會會議之個別出席記錄表載於本年報第12頁。

### (vii) 會議常規及管理

截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事會常規會議舉行日期乃預先訂定，並會向全體董事發出最少十四天通知，使彼等有機會於會議議程提出商討事項。公司秘書協助編製會議議程，並確保會議遵守所有適用規則及規例。董事會文件一般於會議舉行前最少三天送呈董事。

## 董事委員會

董事會轄下設有四個特別委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，負責監督本公司事務之特定範疇。

### 執行委員會

執行委員會獲董事會授權以一般管理委員會之形式運作。董事會作出概括決策後，將交由執行委員會仔細考慮。執行委員會由兩名成員組成，包括鄧美梨女士及黃子華先生。

## 董事委員會(續)

### 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，現時由何君達先生擔任主席，其他成員包括英永祥先生及沙豹先生，全為獨立非執行董事。何君達先生為合資格會計師，具有豐富專業會計經驗。董事會預期審核委員會成員於處理審核委員會事務時能作出獨立判斷。

審核委員會之職責為其中包括審閱及確保本集團年報、中期報告及季度報告(如有)等財務報表以及核數師報告能真實持平地反映本集團之財務狀況、檢討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與會計政策及慣例。審核委員會就外聘核數師之甄選及酬金向董事會提出推薦意見，並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，並於本公司網站可供查閱。

於二零零八年度，審核委員會舉行三次會議。本公司管理層其他成員及外聘核數師應邀出席審核委員會會議參與討論。

### 薪酬委員會

薪酬委員會現時由鄧美梨女士擔任主席，其他四名成員為黃子華先生、何君達先生、沙豹先生及英永祥先生。薪酬委員會一般最少每年會面一次及在認為需要情況下舉行會議。

根據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。

於截至二零零八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任董事之薪酬方案。於二零零八年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

### 提名委員會

提名委員會由鄧美梨女士擔任主席，其他四名成員為黃子華先生、何君達先生、沙豹先生及英永祥先生。提名委員會一般每年最少會面一次及在認為需要情況下舉行會議。

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會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身分。提名委員會之職權範圍於本公司網站可供查閱。

於二零零八年，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。於二零零八年度，提名委員會曾舉行兩次會議。

## 董事會及各委員會會議之出席記錄

下表載列截至二零零八年十二月三十一日止年度個別董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之出席記錄：

董事	董事會	出席會議次數／舉行會議次數		
		審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
<b>執行董事</b>				
鄧美梨女士(附註1)	0/6	不適用	0/2	0/2
黃子華先生(附註2)	6/6	不適用	0/2	0/2
黃靜怡小姐(附註3)	2/6	不適用	不適用	不適用
葉潔儀女士(附註4)	6/6	不適用	2/2	2/2
袁詠筠小姐(附註5)	4/6	不適用	1/2	1/2
<b>非執行董事</b>				
曾令嘉先生	6/6	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>				
英永祥先生	6/6	3/3	2/2	2/2
沙豹先生	6/6	3/3	2/2	2/2
何君達先生(附註6)	5/6	3/3	1/2	1/2
顧福身先生(附註7)	4/6	2/3	1/2	1/2

附註：

- 鄧美梨女士於二零零八年九月二十二日獲委任為執行董事，並於二零零八年十月二十五日獲委任為薪酬委員會及提名委員會主席及成員。
- 黃子華先生於二零零八年十二月二十四日獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。
- 黃靜怡小姐於二零零八年三月二十日辭任執行董事。
- 葉潔儀女士於二零零八年十月二十五日辭任執行董事以及薪酬委員會及提名委員會主席及成員。
- 袁詠筠小姐於二零零八年三月二十日獲委任為執行董事以及薪酬委員會及提名委員會成員，其後於二零零八年十二月二十四日辭任該等職位。
- 何君達先生於二零零八年六月二十四日獲委任為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。
- 顧福身先生於二零零八年六月二十四日辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及成員以及薪酬委員會及提名委員會成員。

## 董事之支援

全體董事須透徹瞭解彼等之集體責任。本公司鼓勵董事參與由其他專業機構舉辦之相關研討會，以助發展及更新彼等之知識和技能。本公司將繼續向全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展，以確保各董事加以遵守及提高對良好企業管治之意識。

## 董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較主板上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載規定準則及創業板上市規則第5章所載交易必守標準（「交易必守標準」）寬鬆。董事會亦已就有關僱員買賣本公司及其上市母公司證券採納政策，其條款不較標準守則及交易必守標準寬鬆。

經作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度均一直遵守標準守則及交易必守標準所載規定準則。

## 董事對財務報表之責任

董事深明彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於截至二零零八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。於編製截至二零零八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23頁之獨立核數師報告內。

## 核數師酬金

於上屆股東週年大會上，本公司股東通過續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司獨立外聘核數師。截至二零零八年十二月三十一日止年度，就向本公司及其主要附屬公司提供審核及非審核服務而向獨立外聘核數師支付之酬金分別約港幣755,000元（二零零七年：港幣755,000元）及港幣4,558,000元（二零零七年：港幣1,288,000元）。非審核服務主要包括於截至二零零八年十二月三十一日止年度，就本公司由創業板轉至主板上市提供之專業服務。

## 內部監控

董事會全權負責維持本集團之有效內部監控制度。本公司內部審計部門直接向審核委員會匯報，及彼獨立於本公司之日常運作。該部門負責定期審核本公司主要業務活動，旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能均妥善制定及有效運作。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會經內部審計部門，就本集團內部監控制度之成效進行年度審閱，並將各項重大發現向審核委員會及董事會匯報。審閱涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

## 股東權利及投資者關係

股東要求於股東大會以按股數投票方式表決決議案權利之程序，載於所有送交股東之本公司通函，並於股東大會進行時加以說明。根據於二零零九年一月一日起生效之新上市規則，股東於週年大會之所有表決均須以按股數投票方式表決，而表決結果將於該股東大會隨後之營業日在聯交所及本公司網站刊登。

本公司給予股東機會在本公司股東大會上尋求闡明及加深瞭解本集團之表現。本公司鼓勵股東於股東大會上與董事會會面及溝通，並就所有決議案表決。

為增進與股東及投資者有效溝通，本公司設立網站（網址為www.midlandici.com.hk），而本公司之公告、通函、通告、財務報告、業務動向、企業管治常規及其他資料均刊登於該網站上。

董事欣然提呈截至二零零八年十二月三十一日止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32。

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度按業務分部劃分之表現分析詳情載於財務報表附註6(b)。

由於本集團來自香港以外市場之綜合營業額及總資產均不足10%，因此並無呈報地區分部分析。

## 採納新組織章程細則

由於本公司股份已於二零零八年八月十八日成功由創業板轉往主板上市，本公司之新組織章程細則已在二零零八年九月十九日舉行之股東特別大會上獲其股東採納及批准。

## 業績及分派

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於本報告第24頁之綜合收益表內。董事會不建議就本年度派付任何股息。

## 儲備

本集團及本公司儲備於截至二零零八年十二月三十一日止年度之變動載於財務報表附註25。

## 慈善捐款

於本年度，本集團共作出慈善捐款港幣527,000元。

## 物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於截至二零零八年十二月三十一日止年度之變動詳情載於財務報表附註16。

## 股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註24。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則並無關於優先購買權之條文，而開曼群島公司法(修訂本)亦無有關該權利限制。

## 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及累計虧損合共港幣21,699,000元。根據開曼群島之公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可供本公司向股東作出分派及支付股息，惟須受本公司組織章程細則條文所規限，且本公司於緊隨作出有關分派或支付股息後需有能力支付其於日常業務過程中到期之債務。

## 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本報告第60頁。

## 買賣或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度概無買賣或贖回本公司任何上市股份。

## 董事會

於截至二零零八年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之董事為：

### 執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)	(於二零零八年九月二十二日獲委任)
黃子華先生(行政總裁)	
黃靜怡小姐	(於二零零八年三月二十日辭任)
葉潔儀女士	(於二零零八年十月二十五日辭任)
袁詠筠小姐	(於二零零八年三月二十日獲委任，其後於二零零八年十二月二十四日辭任)

### 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	
顧福身先生	(於二零零八年六月二十四日辭任)

根據本公司之組織章程細則第86條，鄧美梨女士須於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼符合資格並願意重選連任。

根據本公司之組織章程細則第87條，曾令嘉先生及沙豹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重選連任。

於本報告日期，獨立非執行董事英永祥先生、沙豹先生及何君達先生之任期均為一年，分別於二零零九年五月十六日、二零一零年三月十二日及二零零九年十二月十一日屆滿。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度獨立身分確認書，本公司認為，按照上市規則所載各項指引，該等董事均屬獨立人士。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會重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不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定補償除外)之服務合約。



### 董事於重大合約之權益

於本年度結束時或於截至二零零八年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司概無簽訂就本集團業務而言屬重大之合約而董事直接或間接擁有重大權益。

### 董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零八年十二月三十一日，各董事及本公司最高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，擁有須(i)記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(ii)根據標準守則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)			
黃子華先生	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	0.02%
曾令嘉先生	—	—	—	83,000,000 (附註1)	—	83,000,000	1.00%

公司名稱	董事姓名	本公司相聯法團股份數目				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)		
美聯集團 有限公司	鄧美梨女士	—	96,568,144 (附註2)	—	—	96,568,144	13.33%

附註：

- 誠如本報告「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二零零五年購股權計劃授予曾令嘉先生，彼可按行使價每股港幣0.06元認購合共83,000,000股本公司股份。
- 該等股份為鄧美梨女士之配偶黃建業先生持有之股份，彼為本公司相聯法團美聯集團有限公司股份之實益擁有人。

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，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及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，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	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」)	910,610,000 (附註2)	—	實益擁有人及 於受控公司權益	10.97%
董晶怡女士(「董女士」)	910,610,000 (附註3)	—	配偶權益	10.97%
Summerview Enterprises Limited (「Summerview」)	660,000,000 (附註4)	—	實益擁有人	7.95%

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現有已發行股本中擁有之權益。
2. 660,000,000股股份以Summerview名義登記並由其實益擁有，而250,610,000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. 董女士為龐先生之配偶，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。

## 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（「二零零五年購股權計劃」）獲股東批准及採納。

因應本公司股份於二零零八年八月十八日由創業板轉往主板上市，本公司遵照主板上市規則之規定，在本公司於二零零八年九月十九日舉行之股東特別大會採納新購股權計劃（「二零零八年購股權計劃」）。二零零五年購股權計劃經已終止，且於採納二零零八年購股權計劃後再無根據二零零五年購股權計劃授出任何購股權。終止二零零五年購股權計劃不會有損根據此計劃所授出而尚未行使購股權。

二零零八年購股權計劃主要條款概述如下：

### 1. 二零零八年購股權計劃主要條款

#### (a) 二零零八年購股權計劃之目的

二零零八年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；藉給予取得本公司擁有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之增長作出之貢獻，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) 二零零八年購股權計劃之參與人士

董事會可全權酌情決定按各人之資歷、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，邀請選定之任何合資格人士接納購股權。

#### (c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為830,000,000股，相當於本公司於本報告日期之已發行股本10%。

#### (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，不得超過已發行股份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）美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准，而有關合資格人士及其聯繫人士須放棄投票及／或必須遵守主板上市規則訂明之其他規定以及其他適用法定規例或規定。

#### (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二零零八年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，而承授人及彼之聯繫人士須放棄表決及／遵守主板上市規則不時訂明之其他規定。

## 購股權計劃(續)

### 1. 二零零八年購股權計劃主要條款(續)

#### (f) 行使購股權之時限

二零零八年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仍可予以行使，僅就此而言，二零零八年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

二零零八年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，惟不得低於下列各項之最高者：

- (i) 本公司股份於提呈日期在聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接提呈日期前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) 二零零八年購股權計劃尚餘期間

二零零八年購股權計劃自二零零八年九月十九日起生效，並將自採納日期起計十年期間內維持有效。

### 2. 年內購股權之變動

截至二零零八年十二月三十一日止年度，二零零八年購股權計劃項下並無購股權獲授出、行使或失效。根據本公司之二零零五年購股權計劃向本公司非執行董事曾令嘉先生授出之尚未行使購股權詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				行使期
			於二零零八年 一月一日 尚未行使	年內已授出 購股權	年內已行使/ 註銷/失效	於二零零八年 十二月三十一日 尚未行使	
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	

### 可換股證券、購股權及認股權證

除上文「購股權計劃」一節所披露者及本公司日期為二零零七年五月七日之通函所披露本公司發行可換股票據作為收購之部分代價外，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，亦無行使本公司或其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任何轉換或認購權。

### 管理合約

本年度內，本公司並無訂立或訂有任何涉及業務之整體或任何重大部分管理及行政之合約。

## 主要客戶及供應商

截至二零零八年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出之銷售佔本集團總營業額不足30%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，自本集團五大供應商作出之採購佔本集團總採購額不足30%。

## 關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視作「有關連人士」之人士進行若干交易，乃主要關於本集團於日常業務中訂立之合約。進一步詳盡資料載於財務報表附註31。

此等交易部分亦構成上市規則項下關連交易，包括持續關連交易，茲識別如下。

## 關連交易

於二零零七年六月六日，本公司與美聯就美聯集團及本集團相關成員公司間提供有關地產代理業務之互薦服務訂立互薦服務協議（「互薦服務協議」），據此，美聯集團相關成員公司可不時向本集團推薦有關工商舖物業（辦公室及商舖）之地產代理業務，而本集團可不時向美聯集團成員公司推薦有關住宅物業之地產代理業務（「該等交易」）。該等交易按一般商業條款及按個別基準進行。根據上市規則，上述協議構成本公司非豁免持續關連交易（「持續關連交易」），而本公司獨立股東於二零零七年五月三十一日批准該等交易及相關年度限額。

隨著本集團持續發展及按照內部對該等交易之需求估計以及有關該等交易之經營環境，預期該等交易之二零零八年及二零零九年原有年度限額將不足以應付本集團之需要，因而建議修訂截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度該等交易之原有年度限額（「經修訂限額」），另加緩衝金額以提供更大靈活彈性。經計及上述理由後，本公司於二零零八年五月十五日獲其獨立股東批准經修訂限額。

就上文而言，根據互薦服務協議，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團應付美聯集團之引薦費用年度限額已由港幣50,000,000元修訂為港幣60,000,000元。根據互薦服務協議，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團應收美聯集團之引薦費用年度限額已由港幣14,000,000元修訂為港幣50,000,000元。經修訂限額詳情載於本公司日期分別為二零零八年四月七日及二零零八年四月二十八日之公告及通函。

本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並已確認彼等認為持續關連交易按以下方式進行：

- (i) 於本公司日常一般業務中進行；
- (ii) 按一般商業條款，或倘可資比較交易不足以判斷是否屬一般商業條款，則按不遜於本公司向或自（視適用情況而定）獨立第三方提供之條款進行；及
- (iii) 根據有關協議（倘適用），按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

### 關連交易(續)

本公司核數師已就持續關連交易進行若干程序，並向本公司董事會報告持續關連交易：

- (i) 已獲本公司董事會批准；
- (ii) 已根據互薦服務協議所載條款進行；及
- (iii) 並無超過有關通函所披露年度限額。

### 退休計劃

本公司退休計劃詳情載於財務報表附註8。

### 主要附屬公司

本公司於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註32。

### 銀行貸款、透支及其他借款

本集團於二零零八年十二月三十一日並無借款。

### 薪酬政策

董事之酬金乃經考慮彼等於本公司之職務及職責、市場酬金及彼等就本集團事務貢獻之時間、努力及專業知識、本公司表現及本公司酬金政策後釐定。

### 董事於競爭業務之權益

經作出具體查詢後，本公司確認，概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 公眾持股量

按本公司所得公開資料並據本公司董事所知，於本報告日期，本公司具有按上市規則所規定佔其已發行股本超過25%之足夠公眾持股量。

### 核數師

本公司截至二零零八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，其將任滿告退並符合資格及願意於本公司應屆股東週年大會重聘連任。

代表董事會  
執行董事兼行政總裁  
黃子華

香港，二零零九年三月十七日

## 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團維持穩健財務狀況，有現金及銀行存款港幣180,374,000元。

本集團一般以其內部產生現金流量撥付其營運業務及投資活動所需。於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為港幣187,247,000元，當中包括現金及銀行存款港幣180,374,000元。非流動負債為港幣16,706,000元。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借款，而已抵押定期銀行存款為港幣216,000元。本集團於二零零八年十二月三十一日之資產負債比率(長期借款相對權益總額之百分比)為9.5%。本集團之流動資金比率為4.5，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足以撥付其承擔、應付現時營運資金需求及日後發展所需。

## 由創業板轉往聯交所主板上市

本公司於二零零八年四月三日就建議本公司股份以介紹方式在聯交所主板上市(「主板上市」)向聯交所提交申請。董事相信，主板上市將提升本集團之形象，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、融資靈活彈性及業務發展。

聯交所於二零零八年五月二日公佈由創業板轉往主板上市之簡化轉板安排，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告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在主板上市，其後本公司股份於二零零八年八月十八日成功由創業板轉往主板上市。

## 資本結構及外匯風險

年內，本公司資本結構並無變動。本集團一般透過股東權益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幣計值。董事認為，本集團面對之匯率風險甚微。

## 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣35,500,000元，作為一間全資附屬公司獲授一般銀行融資之擔保。於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司概無動用有關銀行融資。

## 僱員資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團共聘有475名全職僱員。僱員成本(包括董事酬金)為港幣133,644,000元。

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，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。



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24頁至第59頁所載美聯工商舖有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之財務報表，當中載有於二零零八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而定，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，核數師考慮與該公司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實體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公司與貴集團於二零零八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虧損及現金流量，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，二零零九年三月十七日



# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	6	257,598	464,405
其他收入淨額	7	357	167
員工成本	8	(133,644)	(234,400)
回佣		(19,932)	(34,666)
廣告及宣傳開支		(14,825)	(16,231)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(14,386)	(13,705)
應收款減值		(33,847)	(28,741)
折舊		(2,945)	(3,545)
其他經營成本		(37,449)	(41,518)
經營溢利	10	927	91,766
融資收入	11	3,040	5,580
融資成本	11	(1,322)	(1,077)
除稅前溢利		2,645	96,269
稅項	12	(3,505)	(18,285)
年度(虧損)/溢利		(860)	77,984
應佔：			
權益持有人		(607)	78,449
少數股東權益		(253)	(465)
		(860)	77,984
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		0.003	0.578
攤薄		0.003	0.576

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	3,244	4,780
遞延稅項資產	21	1,643	4,635
		4,887	9,415
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	22	52,487	227,444
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	19	110	2,550
可收回稅項		7,280	1,143
現金及銀行結餘	23	180,374	143,291
		240,251	374,428
<b>總資產</b>			
		245,138	383,843
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	24(a)	83,000	83,000
儲備	25	92,428	93,077
		175,428	176,077
少數股東權益		—	253
		175,428	176,330
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	26	16,705	20,815
遞延稅項負債	21	1	13
		16,706	20,828
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	27	52,661	172,847
應付稅項		343	13,838
		53,004	186,685
<b>總負債</b>			
		69,710	207,513
<b>權益及負債總額</b>			
		245,138	383,843
<b>流動資產淨值</b>			
		187,247	187,743
<b>總資產減流動負債</b>			
		192,134	197,158

董事  
鄧美梨

董事  
黃子華

# 資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

26

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	18	642,608	642,608
<b>流動資產</b>			
附屬公司欠款	20	20,084	20,027
現金及銀行結餘	23	69	1
		20,153	20,028
<b>總資產</b>			
		662,761	662,636
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	24(a)	83,000	83,000
儲備	25	540,703	554,097
<b>權益總額</b>			
		623,703	637,097
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	26	16,705	20,815
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	20	21,249	3,906
其他應付款及應計費用	27	1,104	818
		22,353	4,724
<b>總負債</b>			
		39,058	25,539
<b>權益及負債總額</b>			
		662,761	662,636
<b>流動(負債)/資產淨值</b>			
		(2,200)	15,304
<b>總資產減流動負債</b>			
		640,408	657,912

董事  
鄧美梨

董事  
黃子華

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
經營業務產生之現金淨額	28(a)	63,600	188,168
已付香港利得稅		(20,157)	(11,115)
已付利息		(1,322)	(2,910)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>42,121</b>	<b>174,143</b>
<b>投資業務之現金流量</b>			
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		(3,881)	(2,771)
購買按公平值計入溢利或虧損之金融資產		(1,124)	(5,956)
出售按公平值計入溢利或虧損之 金融資產所得款項		961	7,651
已收銀行利息		3,040	5,580
已收股息		76	—
<b>投資業務所用現金淨額</b>		<b>(928)</b>	<b>(95,494)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付可換股票據利息		(4,110)	—
已付股息		—	(55,000)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(4,110)</b>	<b>(55,000)</b>
<b>現金及等同現金項目增加淨額</b>		<b>37,083</b>	<b>23,649</b>
於年初之現金及等同現金項目		143,291	119,642
於年終之現金及等同現金項目	23	180,374	143,291

# 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28

	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	—	(42)	(42)	—	(42)
年內虧損	—	(607)	(607)	(253)	(860)
年內已確認開支總額	—	(649)	(649)	(253)	(902)
於二零零八年十二月三十一日	83,000	92,428	175,428	—	175,428
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1)	—	(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

## 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，並於香港上市。於二零零八年八月十八日，本公司股份由香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)轉為於聯交所主板上市。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，本公司完成向本公司之最終控股公司美聯集團有限公司(「美聯」)收購Ketanfall Group Limited(「Ketanfall」)之全部權益(「收購」)。Ketanfall為一組公司之控股公司，旗下公司主要從事工商物業及店舖物業代理業務。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為提供香港工商物業及商舖物業經紀代理服務。

此等財務報表已於二零零九年三月十七日經董事會批准。

## 2. 編製基準

- (i) 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，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。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均由美聯最終擁有，該等財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈香港會計指引第5號「合併受共同控制公司的合併會計法」按合併會計法編製。

- (ii) 於二零零八年，本集團採納香港會計師公會所頒佈香港(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」，該詮釋與本集團業務有關。採納該詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團會計政策構成重大變動。

本集團並無提前採納與其有關且於二零零九年一月一日或其後開始之會計期間或較後期間強制實施之以下新訂或經修訂準則及對現有準則之修訂：

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(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第1號修訂本	財務報表呈報
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號修訂本	僱員福利
香港會計準則第23號修訂本	借貸成本
香港會計準則第27號修訂本	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號修訂本	資產減值
香港會計準則第38號修訂本	無形資產
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務申報準則第2號修訂本	股份付款歸屬條件及註銷
香港財務申報準則第8號	經營分部

## 2. 編製基準(續)

### (ii) (續)

於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務申報準則第5號修訂本	待出售非流動資產及停業單位

本集團正評估此等新訂或經修訂準則及修訂之影響。採納此等新訂或經修訂準則及修訂並無對本集團之財務報表造成重大影響，惟須修改若干呈報方式及披露資料。

## 3. 主要會計政策概要

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。

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有關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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (b) 附屬公司(續)

本集團之共同控制實體合併以外之附屬公司收購以收購會計法入賬。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。於業務合併承擔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所收購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撥備入賬。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其他經濟環境經營之分部有別。

#### (d) 外幣換算

##### (i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下各實體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
- 所有計算得出匯兌差額將確認為個別權益項目。

綜合財務報表時，換算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。出讓或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。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (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計算，以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。

#### (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。減值就資產賬面值超越其可收回價值之數額予以確認。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)將資產組合。出現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個月以上者則分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表計入應收賬款及其他應收款。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (g) 金融資產(續)

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，於產生財政期間於收益表呈列為其他收入／其他經營成本。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一項或一組金融資產已出現減值。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。

#### (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) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括手頭現金、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扣除稅項之所得款項扣減。

倘本集團任何實體購買本公司股本，所付代價包括直接應佔成本增幅於扣除所得稅後自權益扣除。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (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而作出稅項申報，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。

#### (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

本集團設有所有僱員可參與之定額供款退休計劃，作出供款乃按計劃規則指定之比率計算，並於向基金支付時扣自收益表。

##### (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，本集團修訂預期可予歸屬購股權數目的估計，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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (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，則以包括負債部分及權益部分之複合財務工具入賬。

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。

#### (p) 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程中銷售貨品及服務支付代價之公平值。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，乃於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

互聯網教育以及涉及貨物銷售之相關服務於將貨物主要風險及所有權回報轉移予客戶時確認，通常為貨物付運及客戶收取貨物時。而服務及培訓收入則於提供有關服務時確認。

利息收入根據時間比例基準按實際利率法確認。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (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

本集團就其現金及銀行結餘、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，確保作出跟進行動以收回逾期債項。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。

現金及等同現金項目乃存入具高信貸評級之銀行。鑑於該等銀行信貸評級良好，本集團不預期須就此面對高信貸風險。

於現時之全球金融風暴下，本集團會收緊其信貸監控程序及政策，從而減低本集團所面對信貸風險。

##### (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個基點，而所有其他因素維持不變，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將增加或減少約港幣380,000元(二零零七年：港幣592,000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款或信貸融資。本集團設有本身庫務部門，以監控現有及預期流動資金需要，其目標為透過維持經營業務產生之充裕現金及等同現金項目維持靈活經營。本集團亦將考慮撥付收購物業申請按揭貸款等主要資本投資。

#### 4. 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

下表按照於結算日餘下期間至合約到期日之有關到期組別分析本集團之金融負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相當於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款	52,661	—	—
可換股票據	5,400	5,400	8,100
於二零零七年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款	172,847	—	—
可換股票據	5,400	5,400	13,500

##### (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所需及保障本集團持續經營能力，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。

為維持或調整資本結構，本集團會考慮宏觀經濟狀況、市場現行借款利率及營運所產生現金流量是否充足，並於必要時通過銀行借貸籌集資金。於現時之全球金融風暴下，本集團將繼續採取審慎態度管理資本。

##### (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)之賬面值與其公平值相若。

於活躍市場買賣之金融工具公平值，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，包括預期相信於不同情況屬合理的日後事項。

本集團就日後作出估計及假設，因此而作出之會計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導致下一個財政年度內資產及負債作出重大調整之有關估計及假設。

### 應收賬款減值

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。倘有客觀證據顯示應收賬款出現減值，則管理層會評估各個別應收賬款之可收回款額。此等證據或包括可觀察數據，顯示債務人還款情況及與地區經濟狀況逆轉以致交易未能完成之相關潛在風險。

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

## 6. 收益及分部資料

### (a) 收益

	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	237,792	440,883
互聯網教育及相關服務	19,806	23,522
	257,598	464,405

6. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料

本集團業務分為三項主要業務分部，包括工商物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。

	截至及於二零零八年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務				合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
收益	104,457	47,870	85,465	19,806	257,598
分部業績	12,021	1,861	4,375	(4,856)	13,401
未予分配成本					(12,474)
經營溢利					927
融資收入					3,040
融資成本					(1,322)
除稅前溢利					2,645
稅項					(3,505)
年內虧損					(860)
分部資產	19,224	34,445	18,711	14,747	87,127
未予分配資產					158,011
總資產					245,138
分部負債	18,621	16,561	12,828	3,403	51,413
未予分配負債					18,297
總負債					69,710
資本開支	421	2,001	393	1,066	3,881
折舊	543	904	590	908	2,945
物業、廠房及設備減值	—	—	—	1,763	1,763
應收賬款減值	20,500	10,115	3,051	181	33,847



6. 營業額及分部資料(續)  
(b) 分部資料(續)

	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				合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 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					5,580
融資成本					(1,077)
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

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，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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
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淨額	—	(960)
出售一家附屬公司之收益	—	698
股息收入	76	—
雜項收入	281	429
	357	167

## 8. 員工成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及津貼	64,571	58,214
佣金	64,761	172,036
退休金成本—定額供款計劃	4,312	4,150
	133,644	234,400

本集團參與強制性公積金(「強積金」)計劃以提供予本集團合資格員工(包括執行董事)。本集團及員工向強積金計劃作出之供款乃根據強積金計劃之規則所訂之數額計算。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向基金已付及應付之供款。應付予基金之供款合共港幣275,000元(二零零七年:港幣316,000元)已計入於二零零八年十二月三十一日之其他應付款及預提費用內。

## 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士

### (a) 董事酬金

截至二零零八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
<b>執行董事</b>					
鄧美梨女士(附註(i))	—	702	—	4	706
黃子華先生	—	3,590	—	12	3,602
黃靜怡小姐(附註(ii))	2	—	—	—	2
葉潔儀女士(附註(iii))	8	—	—	—	8
袁詠筠小姐(附註(iv))	8	—	—	—	8
	18	4,292	—	16	4,326
<b>非執行董事</b>					
曾令嘉先生	66	—	—	—	66
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生(附註(v))	44	—	—	—	44
沙豹先生	76	—	—	—	76
英永祥先生	76	—	—	—	76
何君達先生	76	—	—	—	76
	272	—	—	—	272
	356	4,292	—	16	4,664

9. 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事酬金(續)

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
<b>執行董事</b>					
黃子華先生	1,535	3,789	529	12	5,865
黃靜怡小姐	5	—	—	—	5
葉潔儀女士	7	—	—	—	7
龐維新先生	—	—	—	—	—
劉偉樹先生	—	600	—	12	612
朱德朗先生	—	—	—	—	—
	1,547	4,389	529	24	6,489
<b>非執行董事</b>					
曾令嘉先生	50	—	—	—	50
<b>獨立非執行董事</b>					
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	3	—	—	—	3
	183	—	—	—	183
	1,780	4,389	529	24	6,722

附註：

- (i) 鄧美梨女士於二零零八年九月二十二日獲委任
- (ii) 黃靜怡小姐於二零零八年三月二十日辭任
- (iii) 葉潔儀女士於二零零八年十月二十五日辭任
- (iv) 袁詠筠小姐於二零零八年三月二十日獲委任，其後於二零零八年十二月二十四日辭任
- (v) 顧福身先生於二零零八年六月二十四日辭任

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零七年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何酬金，作為彼加入本集團之獎勵(二零零七年：無)。

## 9. 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

### (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(二零零七年：兩名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘三名(二零零七年：三名)最高薪酬人士於年內之酬金分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
基本薪金及津貼	1,515	1,187
酌情發放之花紅	—	16
向強積金計劃作出供款	36	30
	1,551	1,233

酬金之組別如下：

酬金組別	人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣1,000,000元以下	3	3

## 10. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
核數師酬金	755	1,383
物業、廠房及設備減值	1,763	—
出售物業、廠房及設備虧損	707	342
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淨額	2,603	—

## 11. 融資收入及成本

	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	3,040	5,580
融資成本		
可換股票據融資成本	(1,290)	(867)
證券保證金融資利息	(32)	(210)
	(1,322)	(1,077)
融資收入淨額	1,718	4,503

## 12. 稅項

	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	525	21,313
遞延(附註 21)	2,980	(3,028)
	3,505	18,285

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零七年：17.5%)提撥準備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	2,645	96,269
按稅率16.5%計算(二零零七年：17.5%)	436	16,847
毋須繳稅之收入	(991)	(999)
不可扣稅之支出	3,014	2,476
動用早前未確認之稅項虧損	—	(58)
確認早前未確認之暫時差額	—	24
未確認之稅項虧損	1,038	591
重新評估遞延稅項－香港稅率變動	264	—
其他	(256)	(596)
稅項開支	3,505	18,285

自二零零八年四月一日起，香港利得稅稅率由17.5%改為16.5%，故已評估遞延稅項結餘。

## 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13,394,000元(二零零七年：港幣5,398,000元)於本公司財務報表處理。

## 14. 股息

董事不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付股息(二零零七年：無)。

## 15. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(607)	78,449
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	1,077	715
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	470	79,164
已發行股份數目(千股)	8,300,000	8,300,000
轉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數目(千股)	13,700,000	13,700,000
轉換購股權之影響(千股)	—	47,362
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,747,362
基本每股盈利(港幣仙)	0.003	0.578
攤薄每股盈利(港幣仙)	0.003	0.576

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數目計算。可換股票據假設為於合併實體首次受控制方控制之日轉換為股份，而(虧損)/純利淨額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獲轉換為全部潛在攤薄股份而進一步調整股份數目計算。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
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	265	281	4,234	4,780
添置	1,761	10	2,110	3,881
出售	(226)	(9)	(472)	(707)
折舊	(831)	(144)	(1,970)	(2,945)
減值	(498)	-	(1,265)	(1,763)
匯兌差額	(1)	-	(1)	(2)
期終賬面淨值	470	138	2,636	3,244
於二零零八年十二月三十一日				
成本值	5,048	963	9,086	15,097
累積折舊及減值	(4,578)	(825)	(6,450)	(11,853)
賬面淨值	470	138	2,636	3,244



## 17. 無形資產

本集團

	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	分授權 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年及 二零零八年十二月三十一日				
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

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，成本值	642,608	642,608

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註32。

## 19. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於香港上市之股本證券，市值	110	2,550

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

附屬公司之應收款項及應付款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。

於二零零八年十二月三十一日，應收款項港幣46,974,000元(二零零七年：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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項資產	1,643	4,635
遞延稅項負債	(1)	(13)
	1,642	4,622

遞延稅項變動淨額如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	4,622	1,594
於收益表確認(附註12)	(2,980)	3,028
於年終	1,642	4,622

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：

	撥備		稅項虧損		本集團 總計	
	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	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	4,737	1,688	—	—	4,737	1,688
於收益表確認	(3,796)	3,049	768	—	(3,028)	3,049
於年終	941	4,737	768	—	1,709	4,737

遞延稅項負債：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
加速稅項折舊		
於年初	(115)	(94)
於收益表確認	48	(21)
於年終	(67)	(115)

## 21. 遞延稅項(續)

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。本集團並無就於二零零八年十二月三十一日之虧損港幣23,099,000元(二零零七年：港幣16,808,000元)確認遞延稅項資產港幣3,811,000元(二零零七年：港幣2,941,000元)。此等稅項虧損可就日後應課稅收入結轉，並無屆滿期限。

倘有可合法執行權利以資產抵銷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，對銷前總額如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項資產		
– 12個月內收回	1,643	4,635
遞延稅項負債		
– 12個月內清償	(1)	(13)

## 22. 應收賬款及其他應收款

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收賬款	56,869	226,200
減：減值	(17,959)	(11,181)
應收賬款淨額	38,910	215,019
其他應收款、預付款項及按金	13,577	12,425
	52,487	227,444

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	25,424	188,751
少於30日	7,714	10,879
31至60日	1,167	4,887
61至90日	840	1,283
91至180日	3,765	9,219
	38,910	215,019

## 22. 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款中港幣13,486,000元(二零零七年：港幣26,268,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收款逾期少於六個月。

港幣17,959,000元(二零零七年：港幣11,181,000元)應收賬款大部分逾期超過六個月，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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
少於6個月	481	—
6至12個月	10,235	4,901
超過12個月	7,243	6,280
	17,959	11,181

應收賬款減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	11,181	12,007
減值撥備	34,940	32,418
撇銷無法收回債項	(27,069)	(29,567)
撥回未動用數額	(1,093)	(3,677)
於年終	17,959	11,181

應收賬款及其他應收款內其他類別並無包括已減值資產。本集團並無持有任何押品作抵押。

## 23. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	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
銀行及手頭現金	104,322	26,683	69	1
短期銀行存款	76,052	116,608	—	—
現金及等同現金項目	180,374	143,291	69	1

## 24. 股本

### (a) 股本

	股份數目 (每股港幣0.01元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零零八年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：		
於二零零八年及二零零七年十二月三十一日	8,300,000,000	83,000

### (b) 購股權

#### (i) 二零零五年購股權計劃

於二零零五年六月六日，本公司根據普通決議案採納購股權計劃（「計劃」）。根據計劃，本公司可向本公司及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、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交易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（必須為聯交所創業板證券上市規則界定之營業日）在聯交所創業板所報之收市價。計劃於二零零八年九月十九日採納新購股權計劃時終止（載於附註24(b)(ii)）。終止計劃不會影響計劃項下已授出但尚未行使之購股權。

根據計劃已授出但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：

	二零零八年		二零零七年	
	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
於年初及年終	0.06	83,000,000	0.06	83,000,000

24. 股本(續)

(b) 購股權(續)

(i) 二零零五年購股權計劃(續)

於年終尚未行使之本公司計劃項下所授出購股權於歸屬時之行使期間及行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	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
於二零零八年 十二月三十一日		83,000,000		83,000,000

(ii) 二零零八年新購股權計劃

於二零零八年九月十九日，本公司於股東特別大會採納新購股權計劃(「新計劃」)。根據新計劃，本公司可向本公司及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、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交易日在聯交所主板所報之平均收市價；或(iii)股份於購股權要約日期(必須為聯交所主板證券上市規則界定之營業日)在聯交所主板所報之收市價。新計劃自二零零八年九月十九日起計10年期間內將維持有效。截至二零零八年十二月三十一日，並無於新計劃項下授出購股權。

## 25. 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
於二零零七年一月一日	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1)	—	(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
外幣換算差額	—	—	—	—	(42)	—	—	(42)
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(607)	(607)
於二零零八年 十二月三十一日	85,816	(559,073)	14,918	517,352	158	1,652	31,605	92,428

### 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
於二零零七年 一月一日	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
年內虧損	—	—	—	—	(13,394)	(13,394)
於二零零八年 十二月三十一日	85,816	2,509	517,352	1,652	(66,626)	540,703

附註：

- 合併儲備指所收購附屬公司之資產淨值與根據收購向本公司之最終控股公司美聯所支付代價合共港幣640,000,000元之差額。
- 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股本及股份溢價總額之差額。
- 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一家附屬公司資產淨值之差額。

## 26. 可換股票據

於二零零七年六月六日，本公司發行合共港幣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當日（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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，並無可換股票據獲兌換成本公司股份。

## 27. 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	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
應付賬款	34,488	149,184	—	—
其他應付款及應計費用	18,173	23,663	1,104	818
	52,661	172,847	1,104	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。應付賬款於向客戶收取相關代理費用時方須支付。應付賬款包括須於30日內支付之應付佣金港幣6,087,000元（二零零七年：港幣15,368,000元），而餘下所有應付賬款尚未到期。

## 28. 現金流量表

### (a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營溢利	927	91,766
折舊	2,945	3,545
物業、廠房及設備減值	1,763	—
出售物業、廠房及設備之虧損	707	342
出售一家附屬公司之收益	—	(698)
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	2,603	960
股息收入	(76)	—
未計營運資金變動前之經營溢利	8,869	95,915
集團公司結餘變動	—	114,009
應收賬款及其他應收款減少／(增加)	174,917	(123,501)
應付賬款及其他應付款(減少)／增加	(120,186)	101,925
應付少數股東款項減少	—	(180)
經營業務所得現金淨額	63,600	188,168



## 28. 綜合現金流量表(續)

### (b) 出售附屬公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
其他應付款及應計費用	—	(698)
出售附屬公司之收益	—	698
總代價	—	—

## 29. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣35,500,000元(二零零七年：港幣15,500,000元)，作為一間全資附屬公司獲授一般銀行融資之擔保。於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司概無動用有關銀行融資(二零零七年：無)。

## 30. 承擔

### (a) 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	22,942	29,688

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔(二零零七年：無)。

### (b) 經營租賃承擔

本集團就辦公室及商舖物業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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	9,646	14,412
一年後但五年內	416	11,094
	10,062	25,506

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何重大經營租賃承擔(二零零七年：無)。

### 31. 有關連人士交易

年內，本集團曾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

	附註	本集團	
		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)	10,534	20,506
已收有關連公司之代理費收入	(ii)	1,363	3,473
支付予同系附屬公司之回佣開支	(iii)	18,019	31,173
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)	2,860	2,844
支付予一家同系附屬公司之網上廣告開支	(v)	—	189
支付予最終控股公司之管理費開支	(vi)	—	3,651

附註：

- (i) 已收多家同系附屬公司之代理費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。
- (ii) 已收多家有關連公司之代理費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提供物業代理交易轉介之代理費。
- (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。
- (vii) 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。

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收同系附屬公司款項	5,748	10,580
應付同系附屬公司款項	5,527	20,086

於二零零八年十二月三十一日，應收同系附屬公司款項港幣12,828,000元(二零零七年：無)已減值並悉數撥備。

31. 有關連人士交易(續)  
(c) 主要管理人員補償

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及津貼	4,648	6,698
退休福利成本	16	24
	4,664	6,722

32. 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	主要業務及 營業地點	所持權益 百分比
Ketanfall Group Limited	英屬處女群島	14股每股1美元 之股份	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 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股每股 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100
美聯物業(商舖)有限公司	香港	500,000股每股 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100
香港置業(工商舖)有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	於香港從事物業代理	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元之股份	於香港從事物業投資	100
聯國投資有限公司	香港	1股每股港幣1元之股份	於香港從事投資證券	100
Gainwell Group Limited	英屬處女群島	1股每股1美元之股份	於香港從事投資控股	100
Value Media International Limited	英屬處女群島	100股每股 1美元之股份	於香港從事投資控股	100
樂權有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	於香港從事投資控股	100
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 1美元之股份	於香港從事投資控股	100
專業網上培訓有限公司	香港	1股每股港幣1元之股份	於香港提供網上培訓課程	100

32. 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	主要業務及 營業地點	所持權益 百分比
EVI Services Limited	香港	21,053股每股 港幣1元之股份	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
思進電腦香港有限公司	香港	100股每股港幣 1元之股份	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股每股港幣 1元之股份	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

	截至 二零零四年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止十五個月期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度		
			二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	20,206	31,258	292,950	464,405	257,598
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	(4,205)	(1,007)	40,791	78,449	(607)
資產總值	26,961	130,171	376,777	383,843	245,138
負債總額	5,875	5,101	155,795	207,513	69,710
少數股東權益	2,225	709	718	253	—
資產淨值	18,861	124,361	220,264	176,077	175,428
權益總額	21,086	125,070	220,982	176,330	175,428
每股(虧損)／盈利－基本(港仙)	(0.11)	(0.02)	0.30	0.578	0.003

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二零零七年合併產生之影響，原因是董事認為此舉將花費不必要時間及開支。



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  
[www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk)