

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或受讓人或經手買賣之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便其轉交買主或受讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

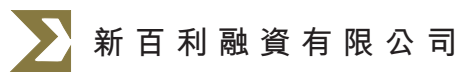


**Midland IC&I Limited**  
**美聯工商舖有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：459)

有關收購目標公司及  
該等物業的主要交易

美聯工商舖有限公司之財務顧問



本公司謹訂於二零一八年二月十三日中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會之通告載於本通函末。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按代表委任表格上所印列之指示填妥該表格。填妥之代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經核證之該等授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一八年一月二十三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二甲 — 目標公司A之財務資料 .....	IIa-1
附錄二乙 — 目標公司B之財務資料 .....	IIb-1
附錄三 — 該等物業之財務資料 .....	III-1
附錄四 — 目標公司之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之財務資料 .....	V-1
附錄六 — 經擴大集團之其他資料 .....	VI-1
附錄七 — 全部物業之估值報告 .....	VII-1
附錄八 — 一般資料 .....	VIII-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1
隨函文件： 委任代表表格	

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據目標公司收購協議及該等物業收購協議進行的收購事項
「代理」	指	美聯物業(工商II)有限公司，本公司全資附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則所界定的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「現金調整」	指	對目標公司代價所作的調整，有關詳情載列於本通函所載董事會函件「現金調整」一段
「本公司」	指	Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(股份代號：459)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「補償」	指	協議補償總額港幣2,000,000元
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日
「關連人士」	指	具上市規則所界定的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年二月十三日召開及舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准收購事項
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大後之本集團
「全部物業」	指	羅氏美光發展大廈的5樓、6樓、7樓、8樓及12樓以及三個停車位

\* 僅供識別

## 釋 義

「開支」	指	賣方就收購事項產生的協議開支總額港幣200,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「資料及文件」	指	本公司根據上市規則及其他適用規則、守則及法規規定編製文件所需的資料及文件
「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「羅氏美光發展大廈」	指	於土地註冊處登記為葵涌市地段第139號的地塊其上建設並名為「羅氏美光發展大廈」的發展項目，位於香港新界葵涌葵定路10/16號
「該等物業」	指	羅氏美光發展大廈的5樓、7樓及12樓以及三個停車位
「該等物業收購協議」	指	相關該等物業買方、相關該等物業賣方及代理就買賣該等物業訂立日期為二零一七年十一月二十八日的四份物業收購協議
「該等物業代價」	指	該等物業買方根據該等物業收購協議應付的總代價港幣120,800,000元
「該等物業買方」	指	翱年有限公司、輝成環球有限公司、寶耀控股有限公司及華旋有限公司，全部均為根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「該等物業賣方」	指	新光燈飾製品廠有限公司、棋富鈕扣有限公司、尚昇控股有限公司(皆於香港註冊成立)及兩名個人

## 釋 義

「物業權益」	指	羅氏美光發展大廈6樓及8樓的物業權益
「買方」	指	目標公司買方及該等物業買方的統稱
「銷售債項」	指	目標公司於完成日期結欠目標公司賣方及彼等各自聯繫人(如有)之所有債項
「賣方」	指	目標公司賣方及該等物業賣方的統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「目標公司收購協議」	指	目標公司買方、目標公司賣方及代理就買賣目標公司訂立日期為二零一七年十一月二十八日的兩份臨時收購協議
「目標公司代價」	指	目標公司買方根據目標公司收購協議應付的總代價港幣75,200,000元
「目標公司買方」	指	譽濤有限公司及盈亮發展有限公司，均為根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「目標公司賣方」	指	四名個人，為目標公司現有股東
「目標公司A」	指	承譽國際有限公司，於香港註冊成立的公司，並由其中兩名目標公司賣方全資擁有
「目標公司B」	指	世承投資有限公司，於香港註冊成立的公司，並由其中兩名目標公司賣方全資擁有
「%」	指	百分比



**Midland IC&I Limited**  
**美聯工商舖有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：459)

非執行董事：

簡松年先生(主席)

曾令嘉先生

(諸國輝先生為其替代董事)

執行董事：

鄧美梨女士

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8室

敬啟者：

**有關收購目標公司及  
該等物業的主要交易**

**(A) 緒言**

董事會宣佈，於二零一七年十一月二十八日(交易時段後)，目標公司買方及該等物業買方(全部均為本公司的全資附屬公司)與目標公司賣方及該等物業賣方分別訂立目標公司收購協議及該等物業收購協議。根據目標公司收購協議，目標公司買方有條件同意收購而目標公司賣方有條件同意出售目標公司全部已發

\* 僅供識別

## 董事會函件

行股份(以及包括出讓銷售債項)。根據該等物業收購協議，該等物業買方有條件同意收購而該等物業賣方有條件同意出售該等物業。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步資料；(ii)目標公司及該等物業的財務資料；(iii)全部物業的估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定的其他資料。

### (B) 收購事項

#### 目標公司收購協議

日期：二零一七年十一月二十八日

訂約方：(i) 目標公司買方；

(ii) 目標公司賣方；及

(iii) 代理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，目標公司賣方及彼等各自的聯繫人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

#### 將予收購的資產

根據目標公司收購協議，目標公司買方有條件同意收購而目標公司賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股份。目標公司買方進一步同意於完成日期接受目標公司結欠目標公司賣方及彼等各自的聯繫人(如有)所有債項權利的轉讓。目標公司的主要資產為物業權益。

根據目標公司收購協議，目標公司買方與目標公司賣方將各自在合理情況下竭力訂立正式協議，該協議反映收購目標公司的目標公司收購協議的條款及條件。倘訂約方未能訂立正式協議，目標公司收購協議維持有效並具有十足效力及作用。

於完成時，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

## 董事會函件

### 目標公司代價

目標公司代價協定為港幣75,200,000元，可予現金調整。目標公司代價乃目標公司買方與目標公司賣方經公平磋商後協定，並計及(其中包括)(i)現時的市場狀況及物業權益的估計市值；及(ii)物業權益的前景。

目標公司代價將以現金分期支付，並於：(i)簽署目標公司收購協議時支付港幣3,760,000元；(ii)二零一七年十二月十二日支付港幣3,760,000元；及(iii)於完成(將於二零一八年三月十六日或之前落實)時支付餘額港幣67,680,000元加現金調整(倘適用)。

### 現金調整

倘於完成日期有形資產淨值為正數或負數，目標公司代價將予以調整。有形資產淨值相等於可隨時轉換為現金或現金等價物之相關目標公司所有有形資產總額(不包括相關物業權益、任何無形資產及其他固定資產以及遞延稅項)減去所有負債總額(實際負債、或然負債或其他負債，惟不包括銷售債項)及相關目標公司於完成日期的撥備。

於該等情況下，目標公司代價將按(i)加上相關目標公司的所有流動有形資產(包括應收租金／特許費，倘適用)(截至及包括完成日期)、水電及其他雜費按金、預付差餉及政府地租以及有關物業權益的其他開支(截至但不包括完成日期)；及(ii)減去相關目標公司所有負債(銷售債項除外)予以調整。

### 先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 目標公司買方已完成對目標公司業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並信納有關結果；
- (ii) 目標公司賣方已促使目標公司分別根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13A及13條對物業權益給予及證明物業業權；
- (iii) 根據上市規則就目標公司收購協議及其項下擬進行的交易取得股東批准；及



## 董事會函件

- (iv) 目標公司收購協議各自將於其他目標公司收購協議及該等物業收購協議完成時同時完成。

相關目標公司買方可豁免上述第(ii)項先決條件。於最後實際可行日期，概無上述先決條件獲達成。

倘相關目標公司買方不滿意相關目標公司的盡職審查結果，相關目標公司買方有權選擇與相關目標公司訂立買賣協議，按相關目標公司收購協議項下擬定的相同代價及付款條款，直接從相關目標公司購入相關物業權益。

### 支付補償及開支以及退還按金

- (i) 倘上文第(iii)項先決條件於二零一八年二月二十六日或之前未獲達成，目標公司收購協議須予終止。於終止時，(A)買方須向賣方支付開支；(B)倘上文第(iii)項先決條件並非因任何賣方未能及／或延遲提供資料及文件而未獲達成，買方須向賣方另行支付補償；及(C)於目標公司買方提出要求時，目標公司賣方須在扣除開支及補償(倘適用)或其任何部分後向目標公司買方退還目標公司賣方收取的所有按金(不計利息)。
- (ii) 倘上文第(ii)項先決條件未獲達成或未獲相關目標公司買方豁免，目標公司買方有權終止目標公司收購協議，而目標公司賣方須向目標公司買方退還所有按金(不計利息)。
- (iii) 倘上文第(i)項先決條件未獲達成，目標公司買方有權終止目標公司收購協議，而倘相關目標公司買方不選擇直接收購相關物業權益，則買方須向賣方支付開支，而在目標公司買方提出要求時，目標公司賣方須在扣除開支後向目標公司買方退還目標公司賣方收取的所有按金(不計利息)。
- (iv) 在下文第(v)段的規限下，倘上文第(iv)項先決條件未獲達成，則目標公司收購協議須予終止。於終止時，買方須向賣方支付開支，而在目標

## 董事會函件

公司買方提出要求時，目標公司賣方須在扣除開支後向目標公司買方退還目標公司賣方收取的所有按金(不計利息)。

- (v) 倘(A)因任何賣方未能完成收購事項(任何買方違約除外)，則所有已付按金須退還予目標公司買方且目標公司賣方須向目標公司買方支付等同於按金之款項作為補償；或(B)倘因任何買方未能完成收購事項(任何賣方違約除外)，則目標公司買方支付的所有按金須遭沒收。

完成

各項目標公司收購協議將與其他目標公司收購協議及該等物業收購協議同時完成。完成將於二零一八年三月十六日或之前落實。

*有關羅氏美光發展大廈8樓全層的租賃協議*

於完成時，相關目標公司賣方須促使其提名人且相關目標公司買方須促使目標公司B訂立租賃協議，據此，目標公司B須租出而相關目標公司賣方的有關提名人須租入羅氏美光發展大廈8樓全層，租期為由完成日期起計之二十四個公曆月，而月租為港幣151,102元(包括政府地租、差餉及管理費)。

**該等物業收購協議**

日期：二零一七年十一月二十八日

- 訂約方： (i) 該等物業買方；
- (ii) 該等物業賣方；及
- (iii) 代理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，該等物業賣方、彼等各自的最終實益擁有人以及彼等各自的聯繫人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

*將予收購的資產*

根據該等物業收購協議，該等物業買方有條件同意收購而該等物業賣

## 董事會函件

方有條件同意出售該等物業的權益。該等物業包括羅氏美光發展大廈5樓、7樓及12樓以及三個停車位。

### 該等物業代價

該等物業買方與該等物業賣方經公平磋商後，並計及(其中包括)(i)現時的市場狀況及該等物業的估計市值；及(ii)該等物業的前景，協定該等物業代價為港幣120,800,000元。

該等物業代價將以現金分期支付，並於：(i)簽署該等物業收購協議時支付港幣6,090,000元；(ii)二零一七年十二月十二日支付港幣5,990,000元；及(iii)於完成(將於二零一八年三月十六日或之前落實)時支付餘額港幣108,720,000元。

### 先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則就該等物業收購協議及其項下擬進行的交易取得股東批准；及
- (ii) 該等物業收購協議各自將於其他該等物業收購協議及目標公司收購協議完成時同時完成。

上述先決條件均不可豁免。於最後實際可行日期，概無上述先決條件獲達成。

### 支付補償及開支以及退還按金

- (i) 倘上文第(i)項先決條件於二零一八年二月二十六日或之前未獲達成，該等物業收購協議須予終止。於終止時，(A)買方須向賣方支付開支；及(B)倘上文第(i)項先決條件並非因任何賣方未能及/或延遲提供資料及文件而未獲達成，買方須向賣方另行支付補償；及(C)於該等物業買方提出要求時，該等物業賣方須在扣除開支及補償(倘適用)或其任何部分後向該等物業買方退還該等物業賣方收取的所有按金(不計利息)。
- (ii) 在下文第(iii)段的規限下，倘上文第(ii)項先決條件未獲達成，則該等物業收購協議須予終止。於終止時，買方須向賣方支付開支，而在該

## 董事會函件

等物業買方提出要求時，該等物業賣方須在扣除開支後向該等物業買方退還該等物業賣方收取的所有按金(不計利息)。

- (iii) 倘(A)因任何賣方未能完成收購事項(任何買方違約除外)，則所有按金須退還予該等物業買方且該等物業賣方須向該等物業買方支付等同於按金之款項作為補償；或(B)倘因任何買方未能完成收購事項(任何賣方違約除外)，則該等物業買方支付的所有按金須遭沒收。

為免生疑，誠如有關目標公司收購協議的「支付補償及開支以及退還按金」一段及本段所提述，買方所支付的補償及開支(如有)為相同款項，故買方根據目標公司收購協議及該等物業收購協議須支付的補償及開支(如有)總額將分別為港幣2,000,000元及港幣200,000元。

完成

各項該等物業收購協議將與其他該等物業收購協議及目標公司收購協議同時完成。完成將於二零一八年三月十六日或之前落實。

### *有關羅氏美光發展大廈三個停車位的租賃協議*

於完成時，相關該等物業買方(作為業主)須與相關該等物業賣方的提名人訂立租賃協議，據此，相關該等物業買方須租出而相關該等物業賣方的有關提名人須租入羅氏美光發展大廈的三個停車位，租期為由完成日期起計之二十四個公曆月，而月租合共為港幣12,000元(包括政府地租、差餉及管理費)。

## **(C) 有關目標公司及全部物業的資料**

### **有關目標公司的資料**

目標公司為於香港註冊成立的物業投資有限責任公司。目標公司的主要資產為物業權益。

## 董事會函件

### 目標公司的財務資料

下文載列摘錄自本通函附錄二甲目標公司A於截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個年度及截至二零一七年九月三十日及二零一六年九月三十日止六個月會計師報告的財務資料：

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審計)	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利／ (虧損)淨額	2,646	924	5,866	(531)
除稅後溢利／ (虧損)淨額	2,646	924	5,847	(531)
	於二零一七年 九月三十日 港幣千元			
目標公司A股東 應佔資產淨值	24,054			

下文載列摘錄自本通函附錄二乙目標公司B於截至二零一七年三月三十一日止兩個年度及截至二零一七年九月三十日及二零一六年九月三十日止六個月會計師報告的財務資料：

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審計)	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利／ (虧損)淨額	2,144	455	5,095	(844)
除稅後溢利／ (虧損)淨額	2,144	455	5,095	(873)
	於二零一七年 九月三十日 港幣千元			
目標公司B股東 應佔資產淨值	22,757			

## 董事會函件

### 有關全部物業的資料

全部物業位於香港新界葵涌葵定路10/16號，座落葵涌區，是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。

全部物業由羅氏美光發展大廈5樓、6樓、7樓、8樓及12樓以及三個停車位組成。全部物業(不包括三個停車位)的實用面積約為44,860平方呎。5樓、6樓、7樓及12樓目前由獨立第三方佔用，8樓目前由目標公司B的一間關連公司佔用及三個停車位現為自用。全部物業擬將出租以賺取租金收入。

由獨立物業估值師仲量聯行有限公司估算全部物業於二零一七年十一月三十日之經評估市值總額為港幣202,000,000元。全部物業之估值報告載於本通函附錄七內。

以下載列物業權益於二零一七年十一月三十日經評估市值(按本通函附錄七全部物業之估值報告所載)與物業權益於二零一七年九月三十日賬面值(按本通函附錄二甲及附錄二乙目標公司之財務狀況報表所示)之對賬。

	港幣千元
物業權益於二零一七年九月三十日之賬面值	78,200
加：公平值調整	<u>—</u>
物業權益於二零一七年十一月三十日之經評估市值	<u><u>78,200</u></u>

**(D) 進行收購事項的理由及裨益**

本集團的主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務以及物業投資。

經過於香港物業市場打滾數十年，本集團於工商物業及商舖物業行業方面已積累豐富經驗。憑藉對本地物業市場之深入了解，本集團近年亦透過收購及出租物業賺取租金收入直接參與市場。於二零一七年三月，本公司已完成收購位於香港渣華道33及35號的全幢物業，且該物業已於二零一七年底可用作服務式住宅及商舖。

收購事項符合本集團探索新業務機遇之策略，並代表本集團繼收購渣華道33及35號的全幢物業後的現有物業投資業務擴充。預期全部物業將予出租，以賺取租金收入，並將為本集團提供額外及穩定的租金收入。收購事項使本公司得以進一步拓闊收入來源，並避免依賴具波動性的代理收入，以及使本集團可享有全部物業之潛在資本增值。

董事(包括獨立非執行董事)認為，目標公司收購協議及該等物業收購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

**(E) 收購事項之財務影響**

於完成時，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而該等物業亦將由本公司通過該等物業買方全資擁有及其業績將綜合入賬本集團綜合財務報表內。全部物業將確認為經擴大集團之投資物業及須接受年度公平值評估。說明收購事項對本集團資產及負債之財務影響(假設收購事項於二零一七年六月三十日完成)之經擴大集團未經審計備考財務資料載列於本通函附錄五。

根據本公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告，於二零一七年六月三十日，本集團擁有總資產約港幣1,505,800,000元、總負債約港幣486,200,000元、流動資產淨額約港幣705,700,000元及資產負債比率(按本集團銀行貸款總額及可換股票據除以本集團總權益計算)為17.5%。

## 董事會函件

於完成時，本集團之現金及銀行結餘預期將減少約港幣205,900,000元，主要由於：(i)悉數支付收購事項之總代價港幣196,000,000元；(ii)支付印花稅約港幣10,100,000元；及(iii)現金調整約港幣200,000元。收購事項對本集團於完成後的現金及銀行結餘之實際影響可於完成時釐定。

根據本通函附錄五所載之經擴大集團未經審計備考綜合資產及負債表(假設收購事項於二零一七年六月三十日完成)，於二零一七年六月三十日，經擴大集團將擁有總資產約港幣1,507,600,000元、總負債約港幣488,100,000元、流動資產淨額約港幣497,900,000元及資產負債比率約17.5%(按本集團銀行貸款總額及可換股票據除以本集團總權益計算)。根據上述數據，於完成後，流動資產淨值將減少而資產負債比率將維持不變(假設收購事項於二零一七年六月三十日完成)。

基於上文「(D)進行收購事項之理由及裨益」一節所列之進行收購事項之潛在未來前景，以及預期全部物業之應收租金符合市場水平，董事認為，收購事項可為經擴大集團的收益及盈利帶來正面貢獻。

然而，對本集團盈利的實際影響將取決於目標公司及該等物業的未來財務表現。

### (F) 上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

### (G) 警告

收購事項須待該等物業收購協議及目標公司收購協議的先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成，故收購事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

### (H) 股東特別大會

本公司於二零一八年二月十三日中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室召開股東特別大會之通告載於本通函末。股東將於股東特別大會上考慮及酌情通過股東特別大會通告所載之普通決議案，以批准收購事項。



## 董事會函件

有關決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會就批准收購事項之決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按代表委任表格上所印列之指示填妥該表格。填妥之代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### (I) 推薦意見

董事認為該等物業收購協議及目標公司收購協議之條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東就將於股東特別大會上提呈的決議案投贊成票，以通過收購事項。

### (J) 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*  
行政總裁兼執行董事  
黃漢成  
謹啟

二零一八年一月二十三日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料概要

以下乃本集團截至二零一六年、二零一五年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，乃分別摘自本公司截至二零一六年、二零一五年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之年度報告，以及截至二零一七年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃摘自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告。

	截至			
	二零一七年 六月三十日 止六個月 港幣千元	截至十二月三十一日止年度		
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>業績</b>				
收益	313,443	520,268	470,143	547,678
除稅前溢利	54,210	23,346	6,072	45,476
稅項	(9,503)	(5,246)	(3,701)	(5,815)
期間／年度溢利	<u>44,707</u>	<u>18,100</u>	<u>2,371</u>	<u>39,661</u>
<b>於</b>				
	二零一七年 六月三十日 港幣千元	於十二月三十一日		
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>資產、負債及權益</b>				
總資產	1,505,772	996,043	892,670	951,809
總負債	<u>486,226</u>	<u>266,737</u>	<u>181,869</u>	<u>244,815</u>
總權益	<u>1,019,546</u>	<u>729,306</u>	<u>710,801</u>	<u>706,994</u>

## 2. 最近期已刊發財務資料

本集團截至二零一六年、二零一五年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之最近期已刊發經審計綜合財務資料分別載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度報告第50至90頁、本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度報告第35至74頁及本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度報告第35至78頁，可透過以下超鏈結直接獲取：

- (i) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度已刊發綜合財務報表：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427758\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427758_c.pdf)

- (ii) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度已刊發綜合財務報表：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428556\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428556_c.pdf)

- (iii) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度已刊發綜合財務報表：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429778\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429778_c.pdf)

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之最近期已刊發未經審計綜合財務資料載於本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告第18至42頁，可透過以下超連結直接獲取：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0927/LTN20170927334\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0927/LTN20170927334_c.pdf)

添財(香港)有限公司(即持有香港渣華道33及35號的全幢物業的公司)截至二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日止三個年度之最近期已刊發經審計綜合財務資料載於本公司日期為二零一七年二月十七日之通函第II-4至II-23頁，可透過以下超連結直接獲取：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0216/LTN20170216518\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0216/LTN20170216518_c.pdf)

## 目標公司A之財務資料

以下為第IIa-1至IIa-3頁所載本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

**致MIDLAND IC&I LIMITED(美聯工商舖有限公司\*)列位董事就目標公司A歷史財務資料出具的會計師報告**

## 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就承譽國際有限公司(「目標公司A」)的歷史財務資料作出報告(載於第IIa-4至IIa-22頁)，此等歷史財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日的財務狀況表，截至該等日期止各期間(「往績期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「目標公司A歷史財務資料」)。第IIa-4至IIa-22頁所載的目標公司A歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於Midland IC&I Limited(美聯工商舖有限公司\*)(「貴公司」)於二零一八年一月二十三日就 貴公司的建議主要收購事項刊發的通函(「通函」)內。

**董事就目標公司A歷史財務資料須承擔的責任**

貴公司董事須負責根據目標公司A歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備真實而中肯的目標公司A歷史財務資料，並對其認為為使目標公司A歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為目標公司A歷史財務資料基礎的目標公司A往績期間的財務報表(「目標公司A相關財務報表」)，是由目標公司A董事負責根據目標公司A往績期間的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。目標公司A董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備各公司

\* 僅供識別

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

的真實而中肯的目標公司A財務報表編製及中肯地列報各公司的財務報表，並對其認為為使目標公司A財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對目標公司A歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對目標公司A歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關目標公司A歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致目標公司A歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據目標公司A歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備真實而中肯的目標公司A歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價目標公司A歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等目標公司A歷史財務資料已根據目標公司A歷史財務資料附註2所載的擬備基準，真實而中肯地反映目標公司A於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日的財務狀況，以及其於往績期間的財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標公司A追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年九月三十日止六個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他附註解釋資料（「目標公司A追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負

責根據目標公司A歷史財務資料附註2所載的擬備基準，擬備目標公司A追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對目標公司A追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，目標公司A追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據目標公司A歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

#### 調整

在擬備目標公司A歷史財務資料時，未對目標公司A相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一八年一月二十三日

## 承譽國際有限公司

## I. 目標公司A歷史財務資料

下表列載目標公司A的歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

目標公司A相關財務報告(目標公司A歷史財務資料以之為依據)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計。

除非另有說明，目標公司A的歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列及所有金額已四捨五入至最接近的千位數(港幣千元)。

## 全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	6	900	900	975	480	495
其他收入		8	1	2	-	-
投資物業之公平值						
收益/(虧損)	11	2,300	(1,100)	5,300	600	2,400
行政開支		(130)	(131)	(223)	(59)	(159)
經營溢利/(虧損)	8	3,078	(330)	6,054	1,021	2,736
融資成本	9	(213)	(201)	(188)	(97)	(90)
除稅前溢利/(虧損)		2,865	(531)	5,866	924	2,646
稅項	10	-	-	(19)	-	-
年度/期間溢利/ (虧損)及全面 收益/(虧損)總額		<u>2,865</u>	<u>(531)</u>	<u>5,847</u>	<u>924</u>	<u>2,646</u>

## 財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一七年 九月三十日 港幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	11	32,000	30,900	36,200	38,600
<b>流動資產</b>					
應收董事款項	14	894	447	–	–
應收關連公司款項	14	–	400	250	–
現金及現金等價物		341	128	40	23
		1,235	975	290	23
<b>總資產</b>		<b>33,235</b>	<b>31,875</b>	<b>36,490</b>	<b>38,623</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
股本	12	–	–	–	–
保留盈利		16,092	15,561	21,408	24,054
<b>權益總額</b>		<b>16,092</b>	<b>15,561</b>	<b>21,408</b>	<b>24,054</b>
<b>流動負債</b>					
其他應付款及應計費用		8,394	171	170	165
銀行貸款	13	6,347	5,958	5,555	5,350
應付董事款項	14	–	7,783	7,136	7,133
應付關連公司款項	14	2,402	2,402	2,202	1,902
應付稅項		–	–	19	19
<b>總負債</b>		<b>17,143</b>	<b>16,314</b>	<b>15,082</b>	<b>14,569</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>33,235</b>	<b>31,875</b>	<b>36,490</b>	<b>38,623</b>



## 權益變動表

	股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年四月一日	–	13,227	13,227
年度溢利及全面收益總額	–	2,865	2,865
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	–	16,092	16,092
年度虧損及全面虧損總額	–	(531)	(531)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	–	15,561	15,561
年度溢利及全面收益總額	–	5,847	5,847
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	–	21,408	21,408
期間溢利及全面收益總額	–	2,646	2,646
於二零一七年九月三十日	–	24,054	24,054
未經審計：			
於二零一六年四月一日	–	15,561	15,561
期間溢利及全面收益總額	–	924	924
於二零一六年九月三十日	–	16,485	16,485

## 現金流量表

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	
				(未經審計)		
<b>經營活動之現金流量</b>						
經營所得/(所用)之						
現金淨額	15	787	(7,453)	753	436	331
<b>融資活動之現金流量</b>						
償還銀行貸款		(377)	(389)	(403)	(199)	(205)
已付利息		(213)	(201)	(188)	(97)	(90)
與董事之結餘變動		-	8,230	(200)	(200)	(3)
與關連公司之 結餘變動		-	(400)	(50)	-	(50)
融資活動(所用)/所得 之現金淨額		(590)	7,240	(841)	(496)	(348)
<b>現金及現金等價物</b>						
增加/(減少)淨額		197	(213)	(88)	(60)	(17)
於年/期初之現金及 現金等價物		144	341	128	128	40
於年/期末之現金及 現金等價物		341	128	40	68	23

## II. 財務資料附註

### 1 一般資料

承譽國際有限公司在香港註冊成立為私人有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點之地址為九龍荔枝角長順街1號新昌工業大廈閣樓2號室。目標公司A之主要業務為物業投資，其持有一項位於香港葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈6樓之物業。

除另行指明外，財務資料（「財務資料」）以港幣（「港幣」）呈列。

### 2 擬備基準

財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港法例第622章公司條例之規定按照歷史成本慣例擬備，並就重估之投資物業（按公平值列賬）而予以修訂。

按照香港財務報告準則擬備財務資料時須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用目標公司A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資料屬重大之範疇於附註5披露。

此目標公司A的歷史財務資料所載截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的財務資料並不構成目標公司A於該等年度的法定年度財務報表，惟其資料源於該等財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例第436條的披露規定，有關該等法定財務報表的其他資料列載如下：

由於目標公司A並非上市公司，故毋須依據香港法例第622章香港公司條例第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交其財務報告。

目標公司A之核數師已就目標公司A截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之財務報告編製報告。有關核數師報告並無保留意見；並無載有核數師強調須予注意而未有在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港法例第622章香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條規定（或依據香港法例第32章前香港公司條例第141條所載其等同之規定）作出之陳述。

#### (a) 持續經營基準

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日和二零一七年九月三十日，目標公司A分別錄得流動負債淨額港幣15,908,000元、港幣15,339,000元、港幣14,792,000元及港幣14,546,000元。目標公司A的股東已確認倘若建議交易未能完成，其將為目標公司A提供足夠的財務資助，讓其於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日各年度和截至二零一七年九月三十日止六個月後十二個月內（倘若建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止）可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。美聯工商舖有限公司亦已確認倘若建議交易能夠完成，其將為目標公司A提供足夠的財務資助，讓其分別從建議交易完成日期起直到截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。因此，目標公司A歷史財務資料乃採用持續經營之基準擬備。

**(b) 採納之新訂準則、準則修訂及詮釋**

於往績期間內生效之新訂準則、準則修訂及詮釋已於其各自生效日期獲目標公司A採納。採納此等新訂準則、準則修訂及詮釋對目標公司A之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

**(c) 會計政策變動及披露**

下列新準則、現有準則的修訂及詮釋經已頒佈及與目標公司A的經營有關，但於截至二零一七年九月三十日止期間尚未生效及未獲提早採納：

		於下列日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
年度改進項目香港會計準則第28號(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期之年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類與計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之闡明	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素	二零一九年一月一日

可能影響目標公司A之會計政策及財務報表呈列的該等新準則、準則修訂及新詮釋之主要發展載述如下：

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋產品及服務合約之香港會計準則第18號及涵蓋建築合約之香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。目標公司A預計其將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一個新模式—預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式，為對香港會計準則第39號已產生虧損模式之改變。香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。目標公司A預計其將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響，因為其只有貸款及應收款項屬按攤銷成本計量的金融資產，惟其可能會導致就該等應收款項提早確認信貸虧損。

香港財務報告準則第16號「租賃」闡述了租賃的定義、租賃的確認及計量及確立了向財務報表的使用者報告有關承租人及出租人租賃活動的有用資料的原則。香港財務報告準則第16號帶來的關鍵變化為大多數經營租賃將於承租人的財務狀況表內列賬。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。實體須就自二零一九年一月一日起或之後開始的年度期間應用香港財務報告準則第16號，並允許提早應用，惟實體須同時採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。該準則將主要影響目標公司A的經營租賃的會計處理。目標公司A預計其將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

目標公司A將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納，而預計對其經營業績及財務狀況不會產生任何重大影響。

### 3 主要會計政策概要

擬備財務資料所應用主要會計政策載列如下。除另行指明外，該等政策已貫徹應用。

#### (a) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者而持有且並非由目標公司A佔用之物業，分類為投資物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。按經營租約持有之土地，當符合投資物業其他定義時按投資物業分類及入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。初步確認後，投資物業按相當於合資格估值師於各報告日期根據估計公開市值釐定之公平值列賬。公平值變動於綜合收益表確認為投資物業公平值收益／(虧損)。

僅當與資產有關之未來經濟利益將流入目標公司A，以及資產成本能可靠計量時，其後開支方會於物業之賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於其產生之財政期間於綜合收益表內支銷。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。興建或發展作投資物業用途之物業乃按公平值入賬。倘不能可靠釐定公平值，有關興建中投資物業乃按成本計量，直至能可靠釐定其公平值或該物業落成為止(以較早發生者為準)。

倘一項物業基於其用途改變而成為投資物業，該項物業於轉讓日期之賬面值與公平值間產生之任何差額，於權益確認為重估物業及設備。然而，倘公平值收益撥回歷史減值，有關收益會於綜合收益表確認。

#### (b) 金融資產

目標公司A將其金融資產分類為貸款及應收款。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

貸款及應收款為並無於活躍市場報價而有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為財務狀況表日期起計十二個月以上者則分類為非流動資產。貸款及應收款於財務狀況報表分類為「應收董事款項」、「應收關連公司款項」及「現金及現金等價物」。

*確認及計量*

金融資產之常規買賣於買賣日期(即目標公司A承諾買賣資產之日期)確認。金融資產初步按公平值加交易成本確認。自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或被轉讓而目標公司A已轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時，將會終止確認金融資產。貸款及應收款其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

**(c) 抵銷金融工具**

倘有合法可執行權利抵銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算或同時將資產變現及清償負債，金融資產與負債方可抵銷，而淨額於財務狀況報表呈報。

**(d) 金融資產減值**

目標公司A於各財務狀況表日期評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已出現減值。

當有客觀證據顯示於初次確認資產後曾發生一宗或多宗導致減值的事件(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量構成能可靠地估計的影響，則該項金融資產或該組金融資產已減值及產生減值虧損。

就貸款及應收賬款而言，虧損的金額乃以資產的賬面值與按金融資產原定實際利率貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額計算。資產賬面值減少，而虧損金額則於全面收益表內確認。

倘於其後期間減值虧損金額下跌，而下跌在客觀上與一項於確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損撥回會於全面收益表內確認。

**(e) 其他應收款**

倘其他應收款預期可於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收回，則有關款項乃分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

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。

**(f) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資。

**(g) 股本**

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔新增成本於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

**(h) 其他應付款**

倘其他應付款之付款預期於一年或之內(或如屬較長時間,則以一般營運業務週期為準)到期,則分類為流動負債,否則會呈列為非流動負債。

其他應付款初步以公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**(i) 借款**

借款初步以公平值扣除所產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額,以實際利率法於借款期間在綜合收益表確認。

借款分類為流動負債,除非目標公司A有權無條件將債項延長至財務狀況表日期起計最少十二個月後清償則作別論。

**(j) 借款成本**

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間準備以作擬定用途或銷售之資產)之一般及特定借款成本,計入該等資產之成本內,直至資產大致上可作擬定用途或銷售為止。

特定借款尚未支付合資格資產支出而用作臨時投資所賺取之投資收入會從合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內之全面收益表內確認。

**(k) 稅項**

即期稅項開支乃根據香港於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅項法規有待詮釋之情況定期評估報稅表之狀況,並在適當情況下按預期將支付予稅務機構之款項為基準計提撥備。

遞延稅項乃就資產與負債之稅基及有關資產與負債於財務報表中之賬面值兩者之暫時差額,以負債法作出撥備。然而,倘遞延稅項乃產生自交易(業務合併除外)中對資產或負債之初步確認,而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損,則不予列賬。遞延稅項以於財務狀況表日期已實施或實質已實施之稅率及法例釐定,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。

倘有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債,且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關,並擬以淨額基準結算所得稅結餘時,方可將遞延稅項資產與負債抵銷。

**(l) 撥備**

當目標公司A因歷史事件承擔現有法定或推定責任，而履行責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。目標公司不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有若干類似責任，則履行時要求資源流出之可能性應通過總體考慮該類責任來確定。即使同類責任當中任何一個項目資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備按預期履行責任所需開支之現值，採用可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該責任之特定風險之稅前利率計算。因時間流逝增加之撥備會確認為利息開支。

**(m) 收益**

經營租約租金收入於租期內按直線法確認。

**(n) 或然負債**

或然負債指因歷史事件而可能引起之責任，該等責任只能就目標公司A不能完全控制之一宗或多宗未來不確定事件會否出現方能確認。或然負債亦可能是因歷史事件而引致之現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。倘資源流出之可能性改變導致資源可能流出，此等負債其後將確認為撥備。

**4 財務風險管理****(a) 財務風險因素**

目標公司A的業務使其面對信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。目標公司A整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減少對目標公司A財務表現之潛在不利影響。

**(i) 信貸風險**

目標公司A面對現金及現金等價物、應收董事及一間關連公司款項相關信貸風險。目標公司A所面對最大信貸風險為該等金融資產之賬面值。

為管理此風險，管理層設有監管程序，以確保作出跟進行動以收回結欠債項。此外，管理層定期檢討各個別應收賬款之可收回款額。

現金及現金等價物乃存入具高信貸評級之銀行。鑑於該等銀行信貸評級良好，目標公司A預期毋須就此面對高信貸風險。



## (ii) 流動資金風險

管理層定期監察目前及預期之流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活性。

下表載列目標公司A金融負債於報告期間結算日之餘下合約到期日，此乃基於未貼現現金流量及目標公司A可能按要求付款之最早日期釐定。具體而言，對於包含銀行可全權酌情行使按要求償還條款之銀行貸款，該分析根據目標公司A按要求還款之最早期限(即倘借款人行使無條件權利催收貸款並即時生效)列示現金流出。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)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一七年九月三十日		
其他應付款及應計費用	–	165
銀行貸款	5,350	–
應付一名董事款項	7,133	–
應付關連公司款項	1,902	–
	<u>14,385</u>	<u>165</u>
於二零一七年三月三十一日		
其他應付款及應計費用	–	170
銀行貸款	5,555	–
應付一名董事款項	7,136	–
應付關連公司款項	2,202	–
	<u>14,893</u>	<u>170</u>
於二零一六年三月三十一日		
其他應付款及應計費用	–	171
銀行貸款	5,958	–
應付一名董事款項	7,783	–
應付關連公司款項	2,402	–
	<u>16,143</u>	<u>171</u>
於二零一五年三月三十一日		
其他應付款及應計費用	–	8,394
銀行貸款	6,347	–
應付一名董事款項	–	–
應付關連公司款項	2,402	–
	<u>8,749</u>	<u>8,394</u>

下表概述就附帶按要求償還條款之銀行貸款根據貸款協議所載之協定還款安排作出之到期分析。有關金額包括以合約利率計算之利息付款。因此，該等金額高於上述所載到期分析中「按要求」一列所披露之金額。

	到期分析—須遵守基於預定還款之催繳條款之銀行貸款			
	一年以內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年 九月三十日				
銀行貸款	423	1,835	3,092	5,350
應付利息	168	526	302	996
	<u>591</u>	<u>2,361</u>	<u>3,394</u>	<u>6,346</u>
於二零一七年 三月三十一日				
銀行貸款	416	1,805	3,334	5,555
應付利息	174	557	355	1,086
	<u>590</u>	<u>2,362</u>	<u>3,689</u>	<u>6,641</u>
於二零一六年 三月三十一日				
銀行貸款	403	1,747	3,808	5,958
應付利息	188	614	472	1,274
	<u>591</u>	<u>2,361</u>	<u>4,280</u>	<u>7,232</u>
於二零一五年 三月三十一日				
銀行貸款	389	1,692	4,266	6,347
應付利息	201	670	604	1,475
	<u>590</u>	<u>2,362</u>	<u>4,870</u>	<u>7,822</u>

(iii) 現金流量利率風險

除按浮動息率計息之銀行存款及銀行借款外，目標公司A並無重大計息資產。

於各財務狀況表日期，假設利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，目標公司A於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月之除稅前溢利或虧損應分別減少／增加約港幣16,000元、港幣15,000元、港幣14,000元及港幣7,000元。

**(b) 資金風險管理**

目標公司A管理資金之目的為以股東之資金撥付其營運及保障目標公司A持續經營能力，務求為股東提供回報。

目標公司A資本結構包括目標公司A擁有人應佔權益，銀行貸款及應付一名董事及關連公司款項。為維持或調整資本結構，目標公司A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，並於有需要時可能通過銀行借款籌集資金。

目標公司A股東已同意向目標公司A提供財務支持以維持持續經營。

**(c) 公平值評估**

按浮動利率計息的銀行貸款的公平值等同其賬面值。

由於將於短期內到期，金融資產及其他金融負債之賬面值與其公平值相若。

**5 關鍵會計估計及判斷**

估計及判斷乃不斷按歷史經驗及其他因素作出評估，包括對相信於不同情況屬合理之日後事項之預想。

目標公司A就未來作出估計及假設，因而作出之會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文討論目標公司A應用會計政策、估計及假設時有導致下一個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險之判斷。

**投資物業之公平值**

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關估值之判斷及假設之詳情於財務資料附註11內披露。

**所得稅**

目標公司A需要在香港繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不明確的。於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司A確認應付利得稅港幣31,000元、港幣97,000元、港幣162,000元及港幣195,000元。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的即期及遞延稅項資產和負債。

**6 收益**

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審計)
租金收入	900	900	975	480	495

## 7 董事福利及權益

### (a) 董事酬金(相當於主要管理層報酬)

代表目標公司A主要管理層人員，擁有權力及責任規劃、指揮及控制目標公司A活動之董事，於往績期間概無就其提供予目標公司A之服務收取或將收取任何袍金或酬金。

### (b) 董事離職福利

於往績期間，概無就提前終止委聘而支付予董事任何補償。

### (c) 就獲得董事服務而向第三方支付之代價

於往績期間，概無就獲得董事擔任目標公司A董事所提供之服務而向其前僱主支付任何款項。

### (d) 有關以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於往績期間，概無以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

### (e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註14所披露外，於年／期末或往績期間任何時間，概無有關目標公司A業務而目標公司A作為其中訂約方且目標公司A董事於其中擁有重大權益(不論直接或間接)之重大交易、安排及合約。

## 8 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審計)
核數師酬金	7	7	5	3	3
樓宇管理費及政府 差餉及地租	102	95	79	39	40
	<u>109</u>	<u>102</u>	<u>84</u>	<u>42</u>	<u>43</u>

## 9 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審計)
銀行貸款之利息支出	213	201	188	97	90
	<u>213</u>	<u>201</u>	<u>188</u>	<u>97</u>	<u>90</u>

## 10 稅項

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審計)
即期香港利得稅	-	-	19	-	-

香港利得稅乃按照估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

目標公司A除稅前溢利／(虧損)之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審計)
除稅前溢利／ (虧損)	2,865	(531)	5,866	924	2,646
按稅率16.5%計算 毋須課稅收入	473 (380)	(88) -	968 (875)	152 (99)	437 (396)
不可扣稅開支	-	182	-	-	-
動用未確認之 稅項虧損	(39)	(40)	-	-	-
其他	(54)	(54)	(74)	(53)	(41)
稅項支出／(抵免)	-	-	19	-	-

## 11 投資物業

	於三月三十一日			於 二零一七年 九月三十日
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	港幣千元
按公平值				
於年／期初	29,700	32,000	30,900	36,200
公平值收益／(虧損)	2,300	(1,100)	5,300	2,400
於年／期末	32,000	30,900	36,200	38,600

於全面收益表就投資物業確認的金額：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審計)	二零一七年 港幣千元 (未經審計)
租賃收入	900	900	975	480	495
源於產生租賃收入 的物業的直接營運 開支	(102)	(95)	(79)	(39)	(40)
	<u>798</u>	<u>805</u>	<u>896</u>	<u>441</u>	<u>455</u>

於二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，投資物業質押為公司銀行貸款(附註13)的抵押。於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，投資物業質押為其關連公司的銀行融資(附註17)的抵押。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，獨立估值師每年進行物業估值。估值師擁有合適專業資格及近期經驗，可評估相關地點的類似物業。物業估值使用直接比較法釐定。鄰近可比較物業的售價按主要特點(例如大小、層數、圖則、景觀、面向及方便程度)的差異予以調整。此估值法的最重大輸入數據為每平方呎價格。

有關使用重大輸入數據的香港投資物業公平值計量(第二級)的資料：

估值方法	重大輸入數據	估計範圍
直接比較	售價	於二零一五年三月三十一日：每平方呎港幣2,970元至港幣3,980元(實用面積)  於二零一六年三月三十一日：每平方呎港幣2,830元至港幣4,446元(實用面積)  於二零一七年三月三十一日：每平方呎港幣3,823元至港幣4,065元(實用面積)  於二零一七年九月三十日：每平方呎港幣3,712元至港幣4,392元(實用面積)

## 12 股本

	普通股數目	港幣千元
已發行及繳足：		
於二零一四年四月一日、二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日	2	-

## 13 銀行貸款

目標公司A之銀行貸款須於下列期間償還：

	於三月三十一日			於
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一七年 九月三十日 港幣千元
一年內	389	403	416	423
一年後但兩年內	403	416	430	437
兩年後但五年內	1,289	1,331	1,375	1,398
超過五年	4,266	3,808	3,334	3,092
	<u>6,347</u>	<u>5,958</u>	<u>5,555</u>	<u>5,350</u>

銀行貸款包含按要求償還條款，因而被分類為流動負債。以上到期款項乃按貸款協議所載預定還款日期計算，並無計及任何按要求償還條款之影響。

目標公司A之銀行貸款乃以港幣計值。

銀行貸款由目標公司A之投資物業擔保(附註11)及目標公司A董事之個人擔保(附註14)作抵押。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，銀行貸款之實際利率為3.25厘。銀行貸款之賬面值與其公平值相若，且於香港最優惠借貸利率變動時可經合約重新訂價。

## 14 關連方交易

(a) 應收董事款項的詳情如下：

董事姓名	於三月三十一日			於
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一七年 九月三十日 港幣千元
陳偉崇	447	-	-	-
詹麗娟	447	447	-	-
	<u>894</u>	<u>447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 年/期內董事結欠的最高金額列載如下：

董事姓名	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一七年 九月三十日 止期間 港幣千元
陳偉崇	447	447	-	-
詹麗娟	447	447	447	-
	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>447</u>	<u>-</u>

- (c) 應收／(付)董事款項為無抵押、免息、須按要求償還及以港幣計值。
- (d) 應收／(付)關連公司款項為無抵押、免息、須按要求償還及以港幣計值。該等關連公司由目標公司A董事控制。
- (e) 主要管理層補償
- 主要管理層包括董事。於往績期間概無就僱員服務向主要管理層支付補償。
- (f) 於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司A的投資物業質押予銀行，作為其關連公司銀行融資(附註17)的部分抵押。
- (g) 於二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司A董事向銀行提供個人擔保，以抵押目標公司A的銀行貸款(附註13)。

## 15 現金流量表附註

經營溢利／(虧損)與經營業務所得現金淨額之對賬：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審計)	二零一七年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	3,078	(330)	6,054	1,021	2,736
投資物業之公平值 (收益)／虧損	(2,300)	1,100	(5,300)	(600)	(2,400)
未計營運資金變動前 之經營溢利	778	770	754	421	336
其他應付款及應付 費用之變動	9	(8,223)	(1)	15	(5)
經營業務所得／ (所用)現金淨額	<u>787</u>	<u>(7,453)</u>	<u>753</u>	<u>436</u>	<u>331</u>

## 16 未來應收租約租金款項

目標公司A在不可撤銷經營租約下之未來應收最低租金如下：

	於三月三十一日			於
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一七年 九月三十日 港幣千元
一年內	900	-	-	-
一年至五年	4,077	-	-	-
五年後	1,869	-	-	-
	<u>6,846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

租賃協議已於截至二零一六年三月三十一日止年度失效，因為租戶已解散。



**17 或然負債及擔保**

目標公司A質押其投資物業予銀行，作為其關連公司獲授一般銀行融資的部分抵押。於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，銀行融資總額港幣16,000,000元、港幣16,000,000元、港幣40,000,000元及港幣40,000,000元已授予關連公司。

除上文所述，目標公司A於往績期間並無其他重大或然負債及擔保。

**18 資本承擔**

於二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司A並無任何重大資本承擔。

**III. 後續財務報表**

目標公司A並無就二零一七年九月三十日後至本報告日期(包括該日)止之任何期間擬備經審計財務報表。目標公司A概無就二零一七年九月三十日後之任何期間宣派股息或作出分派。

## 目標公司B之財務資料

以下為第IIb-1至IIb-3頁所載本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

**致MIDLAND IC&I LIMITED(美聯工商舖有限公司\*)列位董事就目標公司B歷史財務資料出具的會計師報告**

## 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就世承投資有限公司(「目標公司B」)的歷史財務資料作出報告(載於第IIb-4至IIb-23頁)，此等歷史財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日的財務狀況表，截至該等日期止各期間(「往績期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「目標公司B歷史財務資料」)。第IIb-4至IIb-23頁所載的目標公司B歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於Midland IC&I Limited(美聯工商舖有限公司\*)(「貴公司」)於二零一八年一月二十三日就 貴公司的建議主要收購事項刊發的通函(「通函」)內。

**董事就目標公司B歷史財務資料須承擔的責任**

貴公司董事須負責根據目標公司B歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備真實而中肯的目標公司B歷史財務資料，並對其認為為使目標公司B歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為目標公司B歷史財務資料基礎的目標公司B往績期間的財務報表(「目標公司B相關財務報表」)，是由目標公司B董事負責根據目標公司B往績期間的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。目標公司B董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備各公司的真實而中肯的目標公司B財務報表編製及中肯地列報各公司的財務報表，並對

\* 僅供識別

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

其認為為使目標公司B財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對目標公司B歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對目標公司B歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關目標公司B歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致目標公司B歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據目標公司B歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備真實而中肯的目標公司B歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價目標公司B歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等目標公司B歷史財務資料已根據目標公司B歷史財務資料附註2所載的擬備基準，真實而中肯地反映目標公司B於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年九月三十日的財務狀況，以及其於往績期間的財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標公司B追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年九月三十日止六個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他附註解釋資料（「目標公司B追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據目標公司B歷史財務資料附註2所載的擬備基準，擬備目標公司B追加期間

的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對目標公司B追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，目標公司B追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據目標公司B歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

#### 調整

在擬備目標公司B歷史財務資料時，未對目標公司B相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一八年一月二十三日

## 世承投資有限公司

## I. 目標公司B歷史財務資料

下表列載目標公司B的歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

目標公司B相關財務報告(歷史財務資料以之為依據)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計。

除非另有說明，目標公司B的歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列及所有金額已四捨五入至最接近的千位數(港幣千元)。

## 全面收益表

	附註	截至九月三十日				
		截至三月三十一日止年度			止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
						(未經審計)
收益	6	1,002	858	360	180	180
其他收益/(虧損)	7	2,900	(1,240)	5,200	500	2,200
行政開支		(145)	(135)	(145)	(65)	(76)
經營溢利/(虧損)	9	3,757	(517)	5,415	615	2,304
融資成本	10	(655)	(327)	(320)	(160)	(160)
除稅前溢利/(虧損)		3,102	(844)	5,095	455	2,144
稅項	11	—	(29)	—	—	—
年度/期間溢利/ (虧損)及全面收益/ (虧損)總額		<u>3,102</u>	<u>(873)</u>	<u>5,095</u>	<u>455</u>	<u>2,144</u>

## 財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於二零一七年
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	12	35,412	32,200	37,400	39,600
<b>流動資產</b>					
其他應收款項		6	6	6	6
現金及現金等價物		4	23	23	23
		10	29	29	29
<b>總資產</b>		<b>35,422</b>	<b>32,229</b>	<b>37,429</b>	<b>39,629</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
股本	13	–	–	–	–
保留盈利		16,391	15,518	20,613	22,757
<b>權益總額</b>		<b>16,391</b>	<b>15,518</b>	<b>20,613</b>	<b>22,757</b>
<b>流動負債</b>					
其他應付款及 應計費用		22	30	17	11
銀行貸款	14	595	–	–	–
應付一名董事款項	15	2,174	648	770	832
應付一間關連公司 款項	15	240	4	–	–
來自一間關連公司 的貸款	15	16,000	16,000	16,000	16,000
應付稅項		–	29	29	29
		19,031	16,711	16,816	16,872
<b>總負債</b>		<b>19,031</b>	<b>16,711</b>	<b>16,816</b>	<b>16,872</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>35,422</b>	<b>32,229</b>	<b>37,429</b>	<b>39,629</b>

## 權益變動表

	股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年四月一日	–	13,289	13,289
年度溢利及全面收益總額	–	3,102	3,102
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	–	16,391	16,391
年度虧損及全面虧損總額	–	(873)	(873)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	–	15,518	15,518
年度溢利及全面收益總額	–	5,095	5,095
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	–	20,613	20,613
期間溢利及全面收益總額	–	2,144	2,144
於二零一七年九月三十日	–	22,757	22,757
未經審計：			
於二零一六年四月一日	–	15,518	15,518
期間溢利及全面收益總額	–	455	455
於二零一六年九月三十日	–	15,973	15,973

## 現金流量表

	附註	截至九月三十日				
		截至三月三十一日止年度			止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
						(未經審計)
<b>經營活動之現金流量</b>						
經營所得之現金淨額	16	<u>884</u>	<u>731</u>	<u>202</u>	<u>103</u>	<u>98</u>
<b>投資活動之現金流量</b>						
出售投資物業 之所得款項		<u>-</u>	<u>1,972</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
投資活動所得 之現金淨額		<u>-</u>	<u>1,972</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>融資活動之現金流量</b>						
償還銀行貸款		(39)	(595)	-	-	-
已付利息		(655)	(327)	(320)	(160)	(160)
應付一名董事款項 之變動		(36)	(1,526)	122	61	62
應付一間關連公司 款項之變動		<u>(165)</u>	<u>(236)</u>	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>
融資活動所用 之現金淨額		<u>(895)</u>	<u>(2,684)</u>	<u>(202)</u>	<u>(103)</u>	<u>(98)</u>
<b>現金及現金等價物 (減少)/增加淨額</b>						
於年/期初之現金 及現金等價物		<u>15</u>	<u>4</u>	<u>23</u>	<u>23</u>	<u>23</u>
於年/期末之現金 及現金等價物		<u><u>4</u></u>	<u><u>23</u></u>	<u><u>23</u></u>	<u><u>23</u></u>	<u><u>23</u></u>



## II. 財務資料附註

### 1 一般資料

世承投資有限公司在香港註冊成立為私人有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈8樓。目標公司B之主要業務為物業投資，其持有一項位於香港葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈8樓之物業。

除另行指明外，財務資料(「財務資料」)以港幣(「港幣」)呈列。

### 2 擬備基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例之規定按照歷史成本慣例擬備，並就重估之投資物業(按公平值列賬)而予以修訂。

按照香港財務報告準則擬備財務資料時須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用目標公司B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資料屬重大之範疇於附註5披露。

此目標公司B的歷史財務資料所載截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的財務資料並不構成目標公司B於該等年度的法定年度財務報表，惟其資料源於該等財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例第436條的披露規定，有關該等法定財務報表的其他資料列載如下：

由於目標公司B並非上市公司，故毋須依據香港法例第622章香港公司條例第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交其財務報告。

目標公司B之核數師已就目標公司B截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之財務報告編製報告。有關核數師報告並無保留意見；並無載有核數師強調須予注意而未有在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港法例第622章香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條規定(或依據香港法例第32章前香港公司條例第141條所載其等同之規定)作出之陳述。

#### (a) 持續經營基準

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日和二零一七年九月三十日，目標公司B分別錄得流動負債淨額港幣19,021,000元、港幣16,682,000元、港幣16,787,000元及港幣16,843,000元。目標公司B的股東已確認倘若建議交易未能完成，其將為目標公司B提供足夠的財務資助，讓其於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日各年度和截至二零一七年九月三十日止六個月後十二個月內(倘若建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。美聯工商舖有限公司亦已確認倘若建議交易能夠完成，其將為目標公司B提供足夠的財務資助，讓其分別從建議交易完成日期起直到截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。因此，目標公司B歷史財務資料乃採用持續經營之基準擬備。

**(b) 採納之新訂準則、準則修訂及詮釋**

於往績期間內生效之新訂準則、準則修訂及詮釋已於其各自生效日期獲目標公司B採納。採納此等新訂準則、準則修訂及詮釋對目標公司B之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

**(c) 會計政策變動及披露**

下列新準則、現有準則的修訂及詮釋經已頒佈及與目標公司B的經營有關，但於截至二零一七年九月三十日止期間尚未生效及未獲提早採納：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務 報告準則	二零一八年一月一日
年度改進項目香港會計 準則第28號(修訂本)	二零一四年至 二零一六年週期 之年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款 交易的分類與計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則 第15號之闡明	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定 因素	二零一九年一月一日

可能影響目標公司B之會計政策及財務報表呈列的該等新準則、準則修訂及新詮釋之主要發展載述如下：

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋產品及服務合約之香港會計準則第18號及涵蓋建築合約之香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。目標公司B預計其將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一個新模式—預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式，為對香港會計準則第39號已產生虧損模式之改變。香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。目標公司B預計其將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響，因為其只有貸款及應收款項屬按攤銷成本計量的金融資產，惟其可能會導致對該等應收款項提早確認信貸虧損。

香港財務報告準則第16號「租賃」闡述了租賃的定義、租賃的確認及計量及確立了向財務報表的使用者報告有關承租人及出租人租賃活動的有用資料的原則。香港財務報告準則第16號帶來的關鍵變化為大多數經營租賃將於承租人的財務狀況表內列賬。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。實體須就自二零一九年一月一日起或之後開始的年度期間應用香港財務報告準則第16號，並允許提早應用，惟實體須同時採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。該準則將主要影響目標公司B的經營租賃的會計處理。目標公司B預計其將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

目標公司B將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納，而預計對其經營業績及財務狀況不會產生任何重大影響。

### 3 主要會計政策概要

擬備財務資料所應用主要會計政策載列如下。除另行指明外，該等政策已貫徹應用。

#### (a) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者而持有且並非由目標公司B佔用之物業，分類為投資物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。按經營租約持有之土地，當符合投資物業其他定義時按投資物業分類及入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。初步確認後，投資物業按相當於合資格估值師於各報告日期根據估計公開市值釐定之公平值列賬。公平值變動於綜合收益表確認為其他收益或其他虧損的一部分。

僅當與資產有關之未來經濟利益將流入目標公司B，以及資產成本能可靠計量時，其後開支方會於物業之賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於其產生之財政期間於綜合收益表內支銷。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。興建或發展作投資物業用途之物業乃按公平值入賬。倘不能可靠釐定公平值，有關興建中投資物業乃按成本計量，直至能可靠釐定其公平值或該物業落成為止(以較早發生者為準)。

倘一項物業基於其用途改變而成為投資物業，該項物業於轉讓日期之賬面值與公平值間產生之任何差額，於權益確認為重估物業及設備。然而，倘公平值收益撥回歷史減值，有關收益會於綜合收益表確認。

**(b) 金融資產**

目標公司B將其金融資產分類為貸款及應收款。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

貸款及應收款為並無於活躍市場報價而有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為財務狀況表日期起計十二個月以上者則分類為非流動資產。貸款及應收款於財務狀況報表分類為「其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

*確認及計量*

金融資產之常規買賣於買賣日期(即目標公司B承諾買賣資產之日期)確認。金融資產初步按公平值加交易成本確認。自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或被轉讓而目標公司B已轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時，將會終止確認金融資產。貸款及應收款其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

**(c) 抵銷金融工具**

倘有合法可執行權利抵銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算或同時將資產變現及清償負債，金融資產與負債方可抵銷，而淨額於財務狀況報表呈報。

**(d) 金融資產減值**

目標公司B於各財務狀況表日期評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已出現減值。

當有客觀證據顯示於初次確認資產後曾發生一宗或多宗導致減值的事件(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量構成能可靠地估計的影響，則該項金融資產或該組金融資產已減值及產生減值虧損。

就貸款及應收賬款而言，虧損的金額乃以資產的賬面值與按金融資產原定實際利率貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之差額計算。資產賬面值減少，而虧損金額則於全面收益表內確認。

倘於其後期間減值虧損金額下跌，而下跌在客觀上與一項於確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損撥回會於全面收益表內確認。

**(e) 其他應收款**

倘其他應收款預期可於一年或之內(或如屬較長時間,則以一般營運業務週期為準)收回,則有關款項乃分類為流動資產,否則會呈列為非流動資產。

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。

**(f) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資。

**(g) 股本**

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔新增成本於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

**(h) 其他應付款**

倘其他應付款之付款預期於一年或之內(或如屬較長時間,則以一般營運業務週期為準)到期,則分類為流動負債,否則會呈列為非流動負債。

其他應付款初步以公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**(i) 借款**

借款初步以公平值扣除所產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額,以實際利率法於借款期間在綜合收益表確認。

借款分類為流動負債,除非目標公司B有權無條件將債項延長至財務狀況表日期起計最少十二個月後清償則作別論。

**(j) 借款成本**

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間準備以作擬定用途或銷售之資產)之一般及特定借款成本,計入該等資產之成本內,直至資產大致上可作擬定用途或銷售為止。

特定借款尚未支付合資格資產支出而用作臨時投資所賺取之投資收入會從合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內之全面收益表內確認。

**(k) 稅項**

即期稅項開支乃根據香港於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅項法規有待詮釋之情況定期評估報稅表之狀況，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構之款項為基準計提撥備。

遞延稅項乃就資產與負債之稅基及有關資產與負債於財務報表中之賬面值兩者之暫時差額，以負債法作出撥備。然而，倘遞延稅項乃產生自交易(業務合併除外)中對資產或負債之初步確認，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予列賬。遞延稅項以於財務狀況表日期已實施或實質已實施之稅率及法例釐定，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。

倘有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，並擬以淨額基準結算所得稅結餘時，方可將遞延稅項資產與負債抵銷。

**(l) 撥備**

當目標公司B因歷史事件承擔現有法定或推定責任，而履行責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。目標公司不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有若干類似責任，則履行時要求資源流出之可能性應通過總體考慮該類責任來確定。即使同類責任當中任何一個項目資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備按預期履行責任所需開支之現值，採用可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該責任之特定風險之稅前利率計算。因時間流逝增加之撥備會確認為利息開支。

**(m) 收益**

經營租約租金收入於租期內按直線法確認。

**(n) 或然負債**

或然負債指因歷史事件而可能引起之責任，該等責任只能就目標公司B不能完全控制之一宗或多宗未來不確定事件會否出現方能確認。或然負債亦可能是因歷史事件而引致之現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。倘資源流出之可能性改變導致資源可能流出，此等負債其後將確認為撥備。

## 4 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

目標公司B的業務使其面對信貸風險、現金流量及公平值利率風險及流動資金風險。目標公司B整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減少對目標公司B財務表現之潛在不利影響。

#### (i) 信貸風險

目標公司B面對其他應收款項及現金及現金等價物相關信貸風險。目標公司B所面對最大信貸風險為該等金融資產之賬面值。

為管理此風險，管理層設有監管程序，以確保作出跟進行動以收回結欠債項。此外，管理層定期檢討各個別應收賬款之可收回款額。

現金及現金等價物乃存入具高信貸評級之銀行。鑑於該等銀行信貸評級良好，目標公司B預期毋須就此面對高信貸風險。

#### (ii) 公平值及現金流量利率風險

目標公司B就息率固定的來自關連公司貸款面對公平值利率風險。

除按浮動息率計息之銀行存款及銀行借款外，目標公司B並無重大計息資產，其面對現金流量利率風險。

於各財務狀況表日期，假設利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，目標公司B於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月之除稅前溢利或虧損應分別減少／增加約港幣42,000元、港幣41,000元、港幣40,000元及港幣20,000元。

#### (iii) 流動資金風險

管理層定期監察目前及預期之流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活性。

下表載列目標公司B金融負債於報告期間結算日之餘下合約到期日，此乃基於未貼現現金流量及目標公司B可能按要求付款之最早日期釐定。具體而言，對於包含銀行可全權酌情行使按要求償還條款之銀行貸款，該分析根據目標公司B按要求還款之最早期限(即倘借款人行使無條件權利催收貸款並即時生效)列示現金流出。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)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一七年九月三十日		
其他應付款及應計費用	-	11
應付一名董事款項	832	-
來自一間關連公司的貸款	16,000	-
	<u>16,832</u>	<u>11</u>
於二零一七年三月三十一日		
其他應付款及應計費用	-	17
應付一名董事款項	770	-
來自一間關連公司的貸款	16,000	-
	<u>16,770</u>	<u>17</u>
於二零一六年三月三十一日		
其他應付款及應計費用	-	30
應付一名董事款項	648	-
應付一間關連公司款項	4	-
來自一間關連公司的貸款	16,000	-
	<u>16,652</u>	<u>30</u>
於二零一五年三月三十一日		
其他應付款及應計費用	-	22
銀行貸款	595	-
應付一名董事款項	2,174	-
應付一間關連公司款項	240	-
來自一間關連公司的貸款	16,000	-
	<u>19,009</u>	<u>22</u>

下表概述就附帶按要求償還條款之銀行貸款及來自一間關連公司的貸款(須按要求償還)根據貸款協議所載之協定預期還款日期作出之到期分析。有關金額包括以合約利率計算之利息付款。因此,該等金額高於上述所載到期分析中「按要求」一列所披露之金額。



	到期分析—須遵守基於預定還款日期 之催繳條款之銀行貸款及來自關連公司 的貸款(須按要求償還)			總計 港幣千元
	一年以內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
於二零一七年九月三十日				
來自一間關連公司的貸款	16,000	—	—	16,000
應付利息	320	—	—	320
	<u>16,320</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,320</u>
於二零一七年三月三十一日				
來自一間關連公司的貸款	16,000	—	—	16,000
應付利息	320	—	—	320
	<u>16,320</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,320</u>
於二零一六年三月三十一日				
來自一間關連公司的貸款	16,000	—	—	16,000
應付利息	320	—	—	320
	<u>16,320</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,320</u>
於二零一五年三月三十一日				
來自一間關連公司的貸款	16,000	—	—	16,000
銀行貸款	40	169	386	595
應付利息	333	46	38	417
	<u>16,373</u>	<u>215</u>	<u>424</u>	<u>17,012</u>

**(b) 資金風險管理**

目標公司B管理資金之目的為以股東之資金撥付其營運及保障目標公司B持續經營能力，務求為股東提供回報。

目標公司B資本結構包括目標公司B擁有人應佔權益、應付一名董事款項及來自一間關連公司的貸款。為維持或調整資本結構，目標公司B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，並於有需要時可能通過銀行借款籌集資金。

目標公司B股東已同意向目標公司B提供財務支持以維持持續經營。

**(c) 公平值評估**

按浮動利率計息的銀行貸款的公平值等同其賬面值。

由於將於短期內到期，金融資產及其他金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃不斷按歷史經驗及其他因素作出評估，包括預期相信於不同情況屬合理之日後事項。

目標公司B就未來作出估計及假設，因而作出之會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文討論目標公司B應用會計政策、估計及假設時有導致下一個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險之判斷。

### 投資物業之公平值

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關估值之判斷及假設之詳情於財務資料附註12內披露。

### 所得稅

目標公司B需要在香港繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不明確的。於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司B確認應付利得稅港幣零元、港幣29,000元、港幣29,000元及港幣29,000元。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的即期及遞延稅項資產和負債。

## 6 收益

	截至九月三十日				
	截至三月三十一日止年度			止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
租金收入	1,002	858	360	180	180

(未經審計)

## 7 其他收益/(虧損)

	截至九月三十日				
	截至三月三十一日止年度			止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業的公平值 收益/(虧損) (附註12)	2,900	(1,200)	5,200	500	2,200
出售投資物業的 虧損	—	(40)	—	—	—
	2,900	(1,240)	5,200	500	2,200

## 8 董事福利及權益

### (a) 董事酬金(相當於主要管理層報酬)

代表目標公司B主要管理層人員，擁有權力及責任規劃、指揮及控制目標公司B活動之董事，於往績期間概無就其提供予目標公司B之服務收取或將收取任何袍金或酬金。

### (b) 董事離職福利

於往績期間，概無就提前終止委聘而支付予董事任何補償。

### (c) 就獲得董事服務而向第三方支付之代價

於往績期間，概無就獲得董事擔任目標公司B董事所提供之服務而向其前僱主支付任何款項。

### (d) 有關以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於往績期間，概無以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

### (e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註15所披露外，於年／期末或往績期間任何時間，概無有關目標公司B業務而目標公司B作為其中訂約方且目標公司B董事於其中擁有重大權益(不論直接或間接)之重大交易、安排及合約。

## 9 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
核數師酬金	9	9	8	—	4
樓宇管理費及 政府差餉及地租	118	115	130	65	70

## 10 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款之利息支出	15	7	-	-	-
來自一間關連公司的無抵押貸款之利息支出	640	320	320	160	160
	<u>655</u>	<u>327</u>	<u>320</u>	<u>160</u>	<u>160</u>

## 11 稅項及遞延稅項

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
即期香港利得稅	-	29	-	-	-

香港利得稅乃按照估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

目標公司B除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	3,102	(844)	5,095	455	2,144
按稅率16.5%計算毋須課稅收入	512	(139)	841	75	354
不可扣稅開支	(479)	-	(858)	(83)	(363)
未確認之暫時差異	-	204	-	-	-
動用未確認之稅項虧損	(10)	(1)	(8)	(4)	(4)
不予確認之稅務虧損	(23)	(15)	-	-	-
其他	-	-	25	12	13
	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
稅項支出	-	29	-	-	-

倘可能藉未來應課稅溢利確認相關稅務利益，則就結轉自前期的稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司B並無就虧損港幣155,000元及港幣235,000元確認遞延稅項資產港幣25,000元及港幣38,000元。該等稅項虧損可對未來應課稅收入無限期結轉。

## 12 投資物業

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
按公平值				
於年/期初	32,512	35,412	32,200	37,400
出售	-	(2,012)	-	-
公平值收益/(虧損) (附註7)	2,900	(1,200)	5,200	2,200
於年/期末	<u>35,412</u>	<u>32,200</u>	<u>37,400</u>	<u>39,600</u>

於全面收益表就投資物業確認的金額：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審計)
租賃收入	1,002	858	360	180	180
源於產生租賃收入 的物業的直接 營運開支	(118)	(115)	(130)	(65)	(70)
	<u>884</u>	<u>743</u>	<u>230</u>	<u>115</u>	<u>110</u>

於二零一五年三月三十一日，港幣2,012,000元之投資物業質押為目標公司B銀行貸款(附註14)的抵押。於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，港幣33,400,000元、港幣32,200,000元、港幣37,400,000元及港幣39,600,000元之投資物業質押為關連公司的銀行融資(附註17)的抵押。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，獨立估值師每年進行物業估值。估值師擁有合適專業資格及近期經驗，可評估相關地點的類似物業。物業估值使用直接比較法釐定。鄰近可比較物業的售價按主要特點(例如大小、層數、圖則、景觀、面向及方便程度)的差異予以調整。此估值法的最重大輸入數據為每平方呎價格。重估收益/(虧損)於全面收益表計入「其他收益/(虧損)」(附註7)。

有關使用重大輸入數據的香港投資物業公平值計量(第二級)的資料：

投資物業類型	估值方法	重大輸入數據	估計範圍
工業物業	直接比較	售價	於二零一五年三月三十一日： 每平方呎港幣2,970元至 港幣3,980元(實用面積)
			於二零一六年三月三十一日： 每平方呎港幣2,830元至 港幣4,446元(實用面積)
			於二零一七年三月三十一日： 每平方呎港幣3,823元至 港幣4,065元(實用面積)
			於二零一七年九月三十日： 每平方呎港幣3,712元至 港幣4,392元(實用面積)
停車位	直接比較	售價	於二零一五年三月三十一日： 每個停車位港幣1,800,000元 至港幣2,200,000元(實用面積)

### 13 股本

	普通股數目	港幣千元
已發行及繳足：		
於二零一四年四月一日、二零一五年、 二零一六年及二零一七年三月三十一日以及 二零一七年九月三十日	2	-

### 14 銀行貸款

目標公司B之銀行貸款須於下列期間償還：

	於三月三十一日			於二零一七年
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
一年內	40	-	-	-
一年後但兩年內	41	-	-	-
兩年後但五年內	128	-	-	-
超過五年	386	-	-	-
	<u>595</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

銀行貸款包含按要求償還條款，因而被分類為流動負債。以上到期款項乃按貸款協議所載預定還款日期計算，並無計及任何按要求償還條款之影響。

目標公司B之銀行貸款乃以港幣計值。

於二零一五年三月三十一日，銀行貸款由目標公司B之投資物業港幣2,012,000元(附註12)、目標公司B董事之共同及個人擔保及關連公司(由目標公司B董事擁有實益權益)的公司擔保(附註15)作抵押。銀行貸款已於截至二零一六年三月三十一日止年度悉數償還。

截至二零一五年及二零一六年三月三十一日，銀行貸款之實際利率為2.4厘。銀行貸款之賬面值與其公平值相若，且於香港最優惠借貸利率變動時可經合約重新訂價。

## 15 關連方交易

### (a) 應付一名董事及一間關連公司款項

應付一名董事及一間關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

該等關連公司由目標公司B董事控制。

### (b) 來自一間關連公司的貸款

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月所計徵之年息率分別為4%、2%、2%及2%，並須按要求即時償還。

該關連公司由目標公司B董事控制。

### (c) 關連方交易

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月，目標公司B與關連公司(由目標公司B董事擁有實益權益)進行以下交易：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審計)	二零一七年 港幣千元
租金收入(i)	960	840	360	180	180
貸款利息(ii)	640	320	320	160	160

附註：

- (i) 目標公司B向一間關連公司(其董事與目標公司B董事相同)收取租金收入，條款由雙方共同議定。
- (ii) 貸款利息乃支付予一間關連公司(其董事與目標公司B董事相同)。有關貸款之條款，請參附註15(b)。

### (d) 主要管理層補償

主要管理層包括董事。於往績期間概無就僱員服務向主要管理層支付補償。

(e) 於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司B的投資物業港幣33,400,000元、港幣32,200,000元、港幣37,400,000元及港幣39,600,000元質押予銀行，作為其關連公司銀行融資(附註17)的部分抵押。

(f) 於二零一五年三月三十一日，銀行貸款以目標公司B董事之共同及個人擔保及關連公司(由目標公司B董事擁有實益權益)的公司擔保(附註14)作抵押。

## 16 現金流量表附註

經營溢利／(虧損)與經營業務所得現金淨額之對賬：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營溢利／(虧損)	3,757	(517)	5,415	615	2,304
投資物業之公平值 收益／(虧損)	(2,900)	1,200	(5,200)	(500)	(2,200)
出售投資物業 之虧損	—	40	—	—	—
未計營運資金變動 前之經營溢利	857	723	215	115	104
應收租金之變動	36	—	—	—	—
其他應付款及 應付費用之變動	(9)	8	(13)	(12)	(6)
經營業務所得現金 淨額	<u>884</u>	<u>731</u>	<u>202</u>	<u>103</u>	<u>98</u>

## 17 或然負債及擔保

目標公司B質押其投資物業予銀行，作為其一間關連公司獲授一般銀行融資的部分抵押。於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，銀行融資總額港幣57,460,000元已授予關連公司。

除上文所述，目標公司B於往績期間並無其他重大或然負債及擔保。

## 18 資本及經營租約承擔

於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司B並無任何重大資本及經營租約承擔。

## III. 後續財務報表

目標公司B並無就二零一七年九月三十日後至本報告日期(包括該日)止之任何期間編製經審計財務報表。目標公司B概無就二零一七年九月三十日後之任何期間宣派股息或作出分派。



## 該等物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，於收購具有可識別收入來源或資產估值之產生收入資產時，本公司須就有關資產之可識別收入來源在本通函內列載截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個前財政年度以及截至二零一七年九月三十日止六個月（「有關期間」）之損益表及估值（如可取得），而有關損益表及估值必須由核數師或申報會計師審閱，確保有關資料乃妥為編製並摘錄自相關賬目及記錄。

為嚴格遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製有關該等物業可識別收入來源之損益表，必須查閱該等物業於有關期間的全部相關賬目及記錄。然而，雖本公司向該等物業賣方提出要求，本公司及本公司之核數師無法查閱該等物業之上述全部相關賬目及記錄。由於不獲查閱該等物業的全部相關賬目及記錄，本公司未能遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定妥為編製有關該等物業可識別收入來源之損益表，以供收錄於本通函。

因此，本公司已向聯交所申請，而其已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定。本附錄所載該等物業於有關期間之未經審計財務資料，乃由本公司根據對該等物業賣方提供予本公司之該等物業現有租賃協議（「現有租約」）的審閱編製，或許未能真實及完全反映該等物業於有關期間之表現。

下表乃現有租約的主要條款概要：

	租期	每月租金 (港幣元)	續期權
5樓	二零一七年三月一日 至二零二零年二月 二十八日	105,000	可續期3年
7樓(附註1)			
分租A	二零一六年六月一日 至二零一八年五月 三十一日	34,000	可續期2年
分租B	二零一六年三月一日 至二零一八年五月 三十一日	25,000	可續期2年
分租C	二零一六年八月一日 至二零一八年五月 三十一日	56,000	可續期2年
12樓	二零一六年六月一日 至二零一八年五月 三十一日	101,000	可續期2年
三個停車位	不適用(附註2)	不適用 (附註2)	不適用(附註2)

附註：

- 7樓已分拆成三個不同單位，分租予同一租戶。
- 三個停車位目前由相關物業賣方自用，並將於完成後租回予相關物業賣方的代名人。請參閱載入本通函董事會函件「有關羅氏美光發展大廈三個停車位的租賃協議」一段。

根據現有租約，租戶須負責該等物業之電費、電話費、水費及其他類似費用，而業主則負責支付樓宇管理費、政府地租及差餉。由於可得之資料有限，董事未能確定於有關期間該等物業是否還有折舊、融資費用及稅項等任何其他開支。

由於本集團擬將該等物業持作投資用途，該等物業將分類為投資物業並按公平值列入其財務報表。因此，將不會計算該等物業之折舊。該等物業買方須繳納香港利得稅。

根據現有租約，該等物業於有關期間之租金收入總額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日 止六個月 港幣千元
5樓	—	—	105	630
7樓	—	25	1,088	690
12樓	—	—	1,010	606
三個停車位	—	—	—	—

附註：

- 編製上文所載該等物業之財務資料時採用之會計政策，與本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團所用之會計政策大致相符。
- 有關期間之租金收入乃根據該等物業賣方提供之現有租約編列。
- 本公司委聘羅兵咸永道會計師事務所(本公司之核數師)根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘執行有關財務資料的協定程序」對該等物業於有關期間之租金收入進行若干協定程序。該等程序乃由董事決定並承擔責任。本公司之核數師進行之程序概述如下：
  - 核數師從本公司取得現有租約。現有租約乃由該等物業賣方提供予本集團；

- (ii) 核數師取得本公司編製之附表(列載有關期間每項現有租約涉及之樓層、租戶名稱、租期、每年租金及相關之租金收入) (「租金收入概要」)，並將租金收入概要所示資料與現有租約所示之相應資料進行比對；
- (iii) 核數師根據現有租約所載資料及租金收入概要所示之公式，重新計算租金收入概要所列有關期間之租金收入數額；
- (iv) 核數師核實租金收入概要所示有關期間之租金收入總額是否計算準確；及
- (v) 核數師將租金收入概要所示有關期間之租金收入總額與該等物業之未經審計財務資料所示之相應數額進行比對。

核數師已進行其與本公司所訂委聘書載明之上述協定程序，並向本公司報告其根據協定程序所得之確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書之條款，其所報告之確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。經審閱羅兵咸永道會計師事務所報告的結果後，董事認為有關租金收入已根據現有租約及租金收入概要所載資料妥為編列。

上述程序並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用。因此，本公司之核數師並無就本通函所披露該等物業之未經審計財務資料及有關期間之租金收入作出任何核證。

根據現有租約，租戶負責該等物業的電費、電話費、水費及其他類似費用，而業主則負責支付樓宇管理費、政府地租及差餉。基於(i)自差餉物業估價署取得的二零一七至一八課稅年度該等物業的差餉租值資料；及(ii)羅氏美光發展大廈8樓每平方呎的樓宇管理費及有關該等物業的實用面積資料，董事對該等物業的年度支出估計如下：

	樓宇管理費				政府地租及差餉				
					截至				截至
					二零一七年				二零一七年
	截至三月三十一日止年度				九月三十日	截至三月三十一日止年度			九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	止六個月	二零一五年	二零一六年	二零一七年	止六個月	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
5樓	78	78	78	41	63	63	63	32	
7樓	78	78	78	41	63	63	63	32	
12樓	78	78	78	41	63	63	63	32	
三個停車位	5	5	5	3	8	8	8	4	

由於本公司及本公司核數師無法查閱該等物業的全部相關賬目及記錄，本公司只能基於上述資料提供有關該等物業的年度支出估算。上文載列的有關該等物業的財務資料乃使用與本集團所使用者大致上一致的會計政策編製。

經考慮上文披露有關該等物業之財務資料，董事認為即使未有列載該等物業於有關期間收入來源淨額之損益表，亦不致令本通函在任何主要方面有欠完整或存在誤導或欺詐成份。

### 該等物業之估值

因本公司未能從該等物業賣方取得該等物業之估值報告，故並無在本通函內披露該等物業於有關期間每個財政年度年結日及期間結算日之估值。然而，獨立估值師就該等物業於二零一七年十一月三十日之估值已予編製並載於本通函附錄七。

僅就本附錄而言，下文載列目標公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一七年九月三十日止六個月（「有關期間」）的管理層討論及分析。

## 業務回顧

### 目標公司A

目標公司A為於香港註冊成立的有限公司。目標公司A的主要活動是物業投資，其於羅氏美光發展大廈6樓擁有物業權益。該物業目前由獨立人士佔用，特許費為每月港幣82,500元，並預期於完成後將出租以獲取租金收入。

### 目標公司B

目標公司B為於香港註冊成立的有限公司。目標公司B的主要活動是物業投資，其於羅氏美光發展大廈8樓擁有物業權益。該物業目前由目標公司B一間關連公司佔用，並預期於完成後將予以出租以賺取租金收入。

## 經營業績

### 目標公司A

下表載列目標公司A的主要財務資料：

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 九月三十日 止六個月
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	900	900	975	495
投資物業公平值收益／(虧損)	2,300	(1,100)	5,300	2,400
行政開支	(130)	(131)	(223)	(159)
財務成本	(213)	(201)	(188)	(90)
年／期內溢利／(虧損)	2,865	(531)	5,847	2,646

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年九月三十日止六個月，目標公司A的收益源自出租／特許羅氏美光發展大廈6樓。投資物業公平值收益／(虧損)指羅氏美光發展大廈6樓的公平值收益／(虧損)。目標公司A於有關期間產生行政開支(主要包括大廈管理費及政府地租和差餉)及財務成本(主要包括銀行貸款的利息)。銀行貸款於有關期間陸續償還。因此財務成本逐步減少。

## 目標公司B

下表載列目標公司B的主要財務資料：

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 九月三十日 止六個月
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	1,002	858	360	180
其他收益／(虧損)	2,900	(1,240)	5,200	2,200
行政開支	(145)	(135)	(145)	(76)
財務成本	(655)	(327)	(320)	(160)
年／期內溢利／(虧損)	3,102	(873)	5,095	2,144

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年九月三十日止六個月，目標公司B的收益源自向其關連公司出租一個停車位(只限截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度)及羅氏美光發展大廈8樓。由於停車位已於二零一五年八月出售，因此該收益於有關期間有所減少。其他收益／(虧損)主要指目標公司B所持有的羅氏美光發展大廈8樓的公平值收益／(虧損)。目標公司B於有關期間產生行政開支(主要包括大廈管理費及政府地租和差餉)及財務成本(主要包括銀行貸款的利息及來自一間關連公司的貸款的利息)。銀行貸款於有關期間已悉數償還，而且該關連公司徵收的利率下調，因此財務成本逐步減少。

## 財務回顧

## 流動資金、財務資源及資助

## 目標公司A

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司A有以下現金及現金等價物和銀行貸款：

	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現金及現金等價物	341	128	40	23
銀行貸款	6,347	5,958	5,555	5,350

銀行貸款由目標公司A的投資物業作抵押，該投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日的賬面淨值分別為港幣32,000,000元、港幣30,900,000元、港幣36,200,000元及港幣38,600,000元。銀行貸款的到期情況載列如下：

到期償還	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
一年內	389	403	416	423
一年後但兩年內	403	416	430	437
兩年後但五年內	1,289	1,331	1,375	1,398
五年以上	4,266	3,808	3,334	3,092
	<u>6,347</u>	<u>5,958</u>	<u>5,555</u>	<u>5,350</u>

附註：到期款項根據貸款協議所載的計劃還款日期劃分，且沒有計及任何按要求償還條款的影響。

目標公司A的現金及現金等價物乃以港幣存款及目標公司A的銀行貸款以港幣計值。銀行貸款乃按浮動利率授予目標公司A。

下表載列目標公司A於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日的資產負債比率：

資產負債比率	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
				九月三十日
資產負債比率	<u>39.4%</u>	<u>38.3%</u>	<u>25.9%</u>	<u>22.2%</u>

資產負債比率乃根據目標公司A的銀行貸款除以總權益計算。

## 目標公司B

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司B有以下現金及現金等價物、銀行貸款及來自一間關連公司的貸款：

	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
現金及現金等價物	4	23	23	23
銀行貸款	595	-	-	-
來自一間關連公司的貸款	16,000	16,000	16,000	16,000

銀行貸款由目標公司B的投資物業作抵押，該投資物業於二零一五年三月三十一日的賬面淨值為港幣2,012,000元。來自一間關連公司的貸款為無抵押及須按要求償還。銀行貸款的到期情況載列如下：

	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
到期償還				
一年內	40	-	-	-
一年後但兩年內	41	-	-	-
兩年後但五年內	128	-	-	-
五年以上	386	-	-	-
	595	-	-	-

附註：到期款項根據貸款協議所載的計劃還款日期劃分，且沒有計及任何按要求償還條款的影響。

目標公司B的現金及現金等價物乃以港幣存款，以及目標公司B的銀行貸款和來自一間關連公司的貸款以港幣計值。銀行貸款乃按浮動利率授予目標公司B。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年九月三十日止六個月，來自一間關連公司的貸款分別以年利率4%、2%、2%及2%計息。



下表載列目標公司B於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日的資產負債比率：

	於三月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 九月三十日
資產負債比率	<u>101.2%</u>	<u>103.1%</u>	<u>77.6%</u>	<u>70.3%</u>

資產負債比率乃根據目標公司B的銀行貸款的總值和來自一間關連公司的貸款的總和除以總權益計算。

### 分部資料

目標公司的業務指單一經營及可呈報分部，即物業投資。因此，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年九月三十日止六個月概無分部資料可予呈報。

### 資本架構

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月，目標公司的資本架構概無重大變動。目標公司一般透過銀行貸款及來自關連公司及其董事的資助撥付其營運和投資活動。

### 外匯風險

目標公司的收入及財務資產及負債均以港幣計值。目標公司董事認為目標公司的外匯風險極微。

### 就重大投資或資本資產的未來計劃

目標公司並無為截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一八年三月三十一日止年度制定重大投資或資本資產計劃。

### 僱員資料

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，目標公司並無聘請任何全職僱員。

**或然負債****目標公司A**

目標公司A將其投資物業抵押予銀行，作為其關連公司獲授一般銀行融資的部分抵押品。於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，其關連公司合共獲授港幣16,000,000元、港幣16,000,000元、港幣40,000,000元及港幣40,000,000元銀行融資。

**目標公司B**

目標公司B將其投資物業抵押予銀行，作為其關連公司獲授一般銀行融資的部分抵押品。於二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，其關連公司合共獲授港幣57,460,000元銀行融資。

## 未經審計備考財務資料

### 緒言

以下為經擴大集團之未經審計備考綜合資產及負債表(「未經審計備考財務資料」)，已按照下列附註編製，以供說明倘收購事項已於二零一七年六月三十日完成後收購事項之影響。

未經審計備考財務資料已由本公司編製，僅供說明用途，並鑒於其假設性質，倘收購事項已於二零一七年六月三十日或任何往後日期完成，則未經審計備考財務資料未必能反映經擴大集團之真實財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## 未經審計備考綜合資產及負債表

	備考調整									經擴大集團 港幣千元		
	本集團	目標公司A	目標公司B									
	於	於	於									
	二零一七年 六月三十日	二零一七年 九月三十日	二零一七年 九月三十日	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	港幣千元 附註5		港幣千元 附註6	港幣千元 附註7
<b>資產及負債</b>												
<b>非流動資產</b>												
物業及設備	3,421	-	-									3,421
投資物業	66,500	38,600	39,600	130,943			(3,000)				1,643	274,286
發展中投資物業	415,000	-	-									415,000
遞延稅項資產	1,650	-	-									1,650
	<u>486,571</u>	<u>38,600</u>	<u>39,600</u>									<u>694,357</u>
<b>流動資產</b>												
貿易及其他應收款	307,088	-	6									307,094
可收回稅項	1,589	-	-									1,589
現金及銀行結餘	710,524	23	23	(130,943)				(75,200)	172			504,599
	<u>1,019,201</u>	<u>23</u>	<u>29</u>									<u>813,282</u>
<b>流動負債</b>												
貿易及其他應付款	295,196	165	11							1,643		297,015
銀行貸款	6,767	5,350	-			(5,350)						6,767
應付董事款項	-	7,133	832			5,350		(13,315)				-
應付關連公司款項	-	1,902	-					(1,902)				-
來自一間關連公司的貸款	-	-	16,000					(16,000)				-
應付稅項	11,519	19	29									11,567
	<u>313,482</u>	<u>14,569</u>	<u>16,872</u>									<u>315,349</u>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<u>705,719</u>	<u>(14,546)</u>	<u>(16,843)</u>									<u>497,933</u>
<b>非流動負債</b>												
遞延稅項負債	736	-	-									736
可換股票據	172,008	-	-									172,008
	<u>172,744</u>	<u>-</u>	<u>-</u>									<u>172,744</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,019,546</u>	<u>24,054</u>	<u>22,757</u>									<u>1,019,546</u>

## 經擴大集團之未經審計備考財務資料附註

1. 該款項乃摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團之未經審計簡明綜合財務報表。
2. 該款項乃摘錄自本通函附錄二甲及附錄二乙所載目標公司截至二零一七年九月三十日止六個月之財務資料。
3. 該調整指與收購該等物業有關的會計處理，猶如收購事項已於二零一七年六月三十日完成。

由於本集團擬持有該等物業作賺取租金／或資本升值用途，因此該等物業將被分類為投資物業。

該等物業的成本列示如下：

港幣千元

該等物業的收購價	120,800
印花稅	10,143
	130,943

4. 根據目標公司收購協議，目標公司賣方同意於完成當日或之前償還目標公司所結欠的所有按揭貸款。

該調整反映目標公司賣方償還按揭貸款，猶如收購事項已於二零一七年六月三十日完成。

5. 該金額指對目標公司持有投資物業作出的調整，以反映該等投資物業的價值，猶如其初步已按已付代價計量。
6. 該調整指假設完成已於二零一七年六月三十日發生，本集團就收購(i)目標公司全部已發行股份；及(ii)銷售債項的轉讓而假設須予支付的現金代價。
7. 根據目標公司收購協議，目標公司代價可予現金調整，調整相等於目標公司於完成日期的有形資產淨值。

就編製未經審計備考財務資料而言，現金調整乃根據目標公司於二零一七年九月三十日的有形資產淨值的淨額計算。

目標公司賣方將予償付之現金調整：

港幣千元

其他應收款	6
現金及銀行結餘	46
減：	
其他應付款	(176)
應付稅項	(48)
	(172)
目標公司賣方將予償付之現金調整	(172)

8. 所作調整旨在反映估計交易成本之應計賬款，如專業費用及印刷成本，其中約港幣1,643,000元直接計入收購事項。
9. 未經審計備考財務資料概無其他調整以反映任何交易結果或本集團於二零一七年六月三十日後所訂立之其他交易。

## 未經審計備考財務資料之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

### 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*列位董事

本所已對Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)、承譽國際有限公司及世承投資有限公司(「目標公司」)及香港新界葵涌葵定路10/16號羅氏美光發展大廈5樓、7樓及12樓以及三個停車位(「該等物業」)(統稱「經擴大集團」)之未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就貴公司建議收購目標公司及該等物業(「該交易」)而於二零一八年一月二十三日刊發之通函第V-1至V-4頁所載有關於二零一七年六月三十日之未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。董事用於編製未經審計備考財務資料之適用標準載於第V-1至V-4頁。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明該交易對貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該交易於二零一七年六月三十日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團於截至二零一七年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公布審閱報告。

### 貴公司董事就未經審計備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

\* 僅供識別

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 我們之獨立性及品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵從道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序記錄為書面文件。

## 申報會計師之責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所用的任何財務資料相關由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所已按照香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「*就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務*」進行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一七年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：



- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲得的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年一月二十三日

## 1. 營運資金

經考慮經擴大集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金及可動用之銀行融資)後,董事認為,經擴大集團擁有充足營運資金應付其現時自本通函日期起計至少未來十二個月之需求。

## 2. 債項

### 本集團

於二零一七年十一月三十日(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的無抵押零票息可換股票據約為港幣172,900,000元,本金額為港幣200,000,000元,以及未償還銀行貸款約為港幣6,400,000元,乃由本集團於二零一七年六月三十日賬面淨值約為港幣66,500,000元的投資物業作抵押。

### 目標公司A

於二零一七年十一月三十日(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,目標公司A的債務總額約為港幣14,400,000元。債務總額詳情概述如下:

	港幣百萬元
有抵押銀行貸款	5.3
應付一名董事款項(無抵押)	7.1
應付關連公司款項(無抵押)	2.0
	<hr/>
	14.4
	<hr/> <hr/>

應付一名董事及關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時,目標公司A於二零一七年九月三十日賬面淨值約為港幣38,600,000元的投資物業已抵押予銀行以擔保目標公司A獲授的銀行貸款及關連公司獲授的一般融資港幣40,000,000元。

**目標公司B**

於二零一七年十一月三十日(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，目標公司B的債務總額約為港幣16,900,000元。債務總額詳情概述如下：

	港幣百萬元
應付一名董事款項	0.9
來自一間關連公司的貸款	16.0
	<hr/>
	16.9
	<hr/> <hr/>

應付一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

來自一間關連公司的貸款為無抵押，按年利率2%計息及須按要求償還。

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，目標公司B於二零一七年九月三十日賬面淨值約為港幣39,600,000元的投資物業已抵押予銀行以擔保一間關連公司獲授的一般融資港幣57,500,000元。

除上述或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債及日常業務過程中之一般貿易應付款外，於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行及尚未償還或已同意發行之貸款資金、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

根據目標公司收購協議，目標公司賣方同意於完成當日或之前償還目標公司所結欠的所有按揭貸款並解除物業權益的押記，以及目標公司買方同意承接目標公司於完成日期結欠目標公司賣方及其各自聯繫人(如有)之所有債務之權利轉讓。因此，上表所示目標公司之債務將於完成當日或之前悉數結算。

### 3. 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務及物業投資。展望未來，基於本地及全球經濟的不確定因素，本集團物業代理業務之整體營商環境仍然充滿挑戰。

收購事項符合本集團開拓新商機的策略，並意味著繼收購渣華道33及35號的全幢物業後，本集團的現有物業投資業務再次擴張。預期全部物業將會出租，以賺取租金收入，並將為本集團提供額外穩定租金收入。收購事項讓本集團進一步拓闊收入來源及避免依賴其不穩定的代理收入。此外，本集團亦可享有全部物業之可能資本增值。

經擴大集團的財務狀況維持穩固及健全。本公司將繼續尋求投資機遇、進一步擴大本集團的收益來源、提高本集團的盈利能力及為股東爭取最大回報。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就全部物業於二零一七年十一月三十日之估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本通函。



Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司  
物業估價部  
香港皇后大道東 1 號太古廣場三期 6 樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078  
牌照號碼 C-003464



參考編號：2/18/00021

DC/KEL/ANC/cn

敬啟者：

有關：香港新界葵涌葵定路10/16號羅氏美光發展大廈5樓、6樓、7樓、8樓及12樓的廠房單位及地下12號、13號及14號停車位之估值

## 1.0 緒言

### 1.1 指示

吾等遵照Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*（「貴公司」）指示，對位於香港新界葵涌葵定路10/16號羅氏美光發展大廈5樓、6樓、7樓、8樓及12樓的廠房單位及地下12號、13號及14號停車位（「該等物業」）於二零一七年十一月三十日（「估值日期」）之物業權益進行市場估值，以作公開披露。

\* 僅供識別

根據 貴公司所作日期為二零一七年十一月二十八日之公告，貴公司之全資附屬公司訂立協議，以收購羅氏美光發展大廈5樓、7樓及12樓及地下12號、13號及14號停車位之物業權益及兩間公司(承譽國際有限公司及世承投資有限公司) (「目標公司」)。目標公司之主要資產為羅氏美光發展大廈6樓及8樓。收購事項之總代價為港幣196,000,000元。

吾等獲指示評估該等物業(作為單一物業權益)於估值日期根據現有租約/特許於其現況下之市值。

吾等確認吾等獲安排對該等物業進行視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以提供吾等就於估值日期無產權負擔租賃物業權益的市場價值的意見。

## 1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零一七年版)」、國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)頒佈的「國際估值準則(二零一七年版)」及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的「皇家特許測量師學會估值—全球準則(二零一七年版)」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律情況。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

吾等對物業權益的估值乃根據國際估值準則委員會之定義以及香港測量師學會及皇家特許測量師學採納之「市值」基準進行，載列為：

*「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」*

本報告所列載估值為該等物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。吾等以該等物業為單一物業權益進行估值，並無考慮分層出售及租賃該等物業可能造成之影響。

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001:2015品質保證系統執行，而吾等之報告參考了吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製，隨附於附錄1。

### 1.3 估值假設

吾等對市場價值進行評估時乃假設業主於市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值。

吾等之估值並無考慮物業權益所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售或租讓成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值之法律糾紛及產權負擔、限制、支銷。

### 1.4 估值方法

吾等就該等物業之估值採納收入資本化法及直接比較法。

收入資本化法是按合適資本化比率將估值日期起物業已全部出租之現時租金收入及潛在復歸收入資本化達致資本價值。資本化比率乃由投資銷售交易及吾等對當前投資者要求或預期之詮釋所作分析得出。吾等於估值中採納之市場租金率乃透過吾等對相關發展區內及鄰近地區可資比較出租物業之現行可得租金分析而獲得。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與近期進行交易之其他可資比較物業作比較的估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與物業類似之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮物業之價格／租金。

### 1.5 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴獲提供之資料，包括該等物業之租賃／特許詳情。吾等亦自公共領域獲取相關資料，包括土地註冊處及屋宇署所提供之資料，並已接納就法定通告、規劃批文、地役權、樓面平面圖、樓面面積、租借權、佔用詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。

吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實工作。吾等之估值完全依賴所獲提供的資料之充足性及準確性及／或所作出之假設。倘其

後證實有關該等物業之詳情不正確或不足夠，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

報告內所述之尺寸、量度及面積均是基於 貴公司所提供之資料及自土地註冊處及屋宇署獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證該等物業之面積是否準確。

## 1.6 量度

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地慣例，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意這樣做，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖(如有)。

## 1.7 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件，惟已於土地註冊處對該等物業進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件副本中。所有文件及租約僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無查閱規劃批准原件，且假設該等物業根據有關批准興建、佔用及使用及已取得所有法定通告。

## 1.8 物業視察

吾等無法進行有關該等物業之內部檢查。吾等按照指示於二零一七年十二月十一日對該等物業進行外部檢查及檢視其周邊環境。本次視察由仲量聯行有限公司物業估價部港區董事林國雄先生，MHKIS, MRICS, RPS (GP) 進行。吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該等物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等未能對未視察部分之狀況提供意見或建議，而本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該等物業內任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該等物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該等物業於此方面並



無風險。就本估值而言，吾等已假設該等調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

### 1.9 實地視察

吾等並無進行任何實地調查，以釐定地面狀況及設備等是否適合作未來重建或翻新，且吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值基於上述各方面均令人滿意，且倘擬進行發展，不會於建設或翻新期間因此等方面而招致特別費用或延誤。

吾等於估值過程中已假設該等物業或鄰近土地並無受到污染影響。然而，倘其後證實該等物業或任何鄰近土地有污染，或該樓宇曾經或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

### 1.10 機械及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部分之全部機械及機器。然而，完全與佔用人工業及商業過程有關而可能安裝之加工廠房、機械及設備，連同傢俬及裝飾、租戶之裝置及用具則未計入吾等之估值內。

### 1.11 估值師

本估值報告由港區董事林國雄先生，MHKIS, MRICS & RPS (GP) 在經理陳巧慧女士，MHKIS 之協助及部門亞太區董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS (GP) 之監察下編製。

吾等確認周若瑜女士、林國雄先生及陳巧慧女士可提供客觀及公正之估值，且具有承擔估值工作之資格。

### 1.12 報告

茲隨附吾等之估值證明書。

此 致

香港  
德輔道中19號  
環球大廈25樓  
2505-8室  
美聯工商舖有限公司  
董事 台照

代表  
仲量聯行有限公司

亞太區董事  
周若瑜  
B.Sc. (Hons), MSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)  
牌照編號：E-182969  
謹啟

二零一八年一月二十三日

附註：周若瑜女士，MHKIS, MRICS, RPS (GP)，為一名合資格產業測量師並於香港之物業估值方面擁有19年經驗。

## 2.0 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十一月三十日 之市值
香港新界葵涌 葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈 5樓、6樓、7樓、 8樓及12樓的廠房單 位及地下12號、 13號及14號停車位	該等物業包括五個工廠單位，位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈（「該大廈」）5樓至8樓及12樓全層，及地下三個停車位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	根據所提供的資料，5樓、7樓及12樓已出租予多名租戶，租約最遲完租日於二零二零年二月二十八日屆滿。於估值日期來自該等樓層的應收月租為港幣321,000元。	5樓 港幣39,900,000元 (港幣叁仟玖佰玖拾萬元)
位於葵涌市地段第 139號合共496份之 153（「該地段」）	該大廈是一座15層高的工廈，於一九七三年落成（佔用許可證編號：N.T. 81/73），停車場出入口位於葵定路。該大廈是用鋼筋混凝土和上漆幕牆建成。有兩台載貨升降機、一台客用升降機和兩道樓梯以供上落。	此外，6樓由獨立第三方佔用，特許費為每月港幣82,500元。8樓由註冊擁有人的一名關聯方佔用，而停車位由擁有人佔用。	6樓 港幣38,600,000元 (港幣叁仟捌佰陸拾萬元)
	誠如於一九七三年四月二十六日批出的核準建築圖則所示，工廠單位層與層之間的高度及地面承載力分別為10.5呎（3.2米）及每平方呎150磅。		7樓 港幣39,800,000元 (港幣叁仟玖佰捌拾萬元)
	誠如於一九七三年四月二十六日批出的核準建築圖則所示，該等物業工廠單位的總建築面積約為53,935平方呎（5,010.68平方米）及計量實用面積約為44,860平方呎（4,167.60平方米）。		8樓 港幣39,600,000元 (港幣叁仟玖佰陸拾萬元)
			12樓 港幣39,300,000元 (港幣叁仟玖佰叁拾萬元)
			地下12號、13號及14號 停車位 港幣4,800,000元 (港幣肆佰捌拾萬元)

於二零一七年  
十一月三十日  
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十一月三十日 之市值
香港新界葵涌 葵定路10/16號 羅氏美光發展大廈 5樓、6樓、7樓、 8樓及12樓的廠房 單位及地下12號、 13號及14號停車位	「該地段」由政府根據新批地編號TW4734持有，由一八九八年七月一日起計為期99年。該年期已根據《新界土地契約(續期)條例》依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該等物業的應付政府地租為相等於該等物業當前租值3%的金額。	-	-

附註：

(1) 該等物業之註冊擁有人為：

地址/停車位	註冊擁有人	文據	代價	註冊摘要編號
5樓	新光燈飾製品廠有限公司	日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣16,300,000元	12121900860042
6樓	承譽國際有限公司	日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣16,300,000元	12121900860075
7樓	棋富鈕扣有限公司	日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣13,800,000元	12121900860105
8樓	世承投資有限公司	日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣16,300,000元	12121900860136
12樓	尚昇控股有限公司	日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣13,800,000元	12121900860160
12號停車位		日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣500,000元	12121900860192
13號停車位	賴紅昌及詹麗麗 (聯權共有人)	日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣500,000元	12121900860200
14號停車位		日期為二零一二年十二月七日之轉讓契約	港幣500,000元	12121900860210

(2) 該等物業於估值日期有以下登記之主要產權負擔：

- 日期為一九七一年二月十五日之承諾書，註冊摘要編號TW87326。
- 於一九七三年二月二十七日登記之平面圖則，註冊摘要編號TW101086。
- 日期為一九七四年八月二十日附有平面圖則之函件，以香港發展地產部有限公司為受益人，註冊摘要編號第TW115698號。
- 日期為一九七七年八月二十六日之大廈公契，註冊摘要編號TW147878。
- 日期為一九八二年一月四日有關5樓B室之不反對通知書(註冊摘要編號TW241077)，有關使用該單位內約54.7平方米之區域以提供餐廳設施。
- 日期為二零一四年四月二十四日有關5樓之全額三方法定押記/按揭，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010195。

- 日期為二零一四年四月二十四日有關5樓之租賃轉讓契約，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010202。
  - 日期為二零一三年六月十四日有關6樓之全款按揭，以星展銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號13062100880017。
  - 日期為二零一三年六月十四日有關6樓之第二份全款按揭，以星展銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號13062400800010。
  - 日期為二零一三年九月二十三日有關6樓之租約，以時利和設計有限公司為受益人，租期由二零一三年十二月一日至二零二一年十一月三十日為期八年，租金為每月港幣75,000元，註冊摘要編號13100401040084。吾等自公司註冊處了解到，「時利和設計有限公司」已於二零一六年一月八日解散。吾等獲告知，其後，擁有人仍收取特許費。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關7樓之全款法定押記／按揭，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010119。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關7樓之租賃轉讓契約，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010120。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關8樓之全額三方法定押記／按揭，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010077。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關8樓之租賃轉讓契約，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010082。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關12樓之全額三方法定押記／按揭，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010150。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關12樓之租賃轉讓契約，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010160。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關地下12號、13號及14號停車位之全額三方法定押記／按揭，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010039。
  - 日期為二零一四年四月二十四日有關地下12號、13號及14號停車位之租賃轉讓契約，以中信銀行(國際)有限公司為受益人，註冊摘要編號14050801010040。
- (3) 根據於二零一四年六月十三日所示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/28(「分區計劃大綱」)，該等物業現時劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
- (4) 吾等於二零一七年十二月十一日進行外部檢查時注意到相關發展物業之外牆及可進入之公共區域保持一般狀況。

## 附錄 1

### 估值一般原則

**準備香港估值及報告書時  
所採用的一般原則以及適用於香港估值  
及  
報告書並構成其中一部分的條件**

本文件載列吾等編製估值及報告時通常依據的一般原則，以及適用於並構成吾等估值及報告一部分的條件。除非吾等在報告內文其他部分特別提述，否則其一律予以應用。為配合個別情況，吾等樂意與客戶進行討論，以作出適當的變動，又或為客戶安排結構或場地測量之工作或進行任何其他更詳細的查詢。對該等一般原則及／或條件之任何變動，均須以書面形式予以確定。

吾等的估值及報告書屬保密文件，僅供收件方用於指定用途。對使用或依賴任何該等估值或報告書的全部或任何部分內容的任何第三方，吾等不承擔任何責任。未經吾等事先以書面方式批准有關估值或報告書將會出現之形式及相關內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方的通訊中公開或提及該估值或報告書的全部或任何部分。

**1. 估值方法：**

所有工作均根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零一七年版)」、國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)頒佈的「國際估值準則(二零一七年版)」及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的「皇家特許測量師學會估值—全球準則(二零一七年版)」進行，並可作出變動，以配合地方已制定之法律情況。除另有說明外，吾等乃作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。

遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會之行為及紀律規定所規限。

**2. 估值基準：**

本行之估值是根據國際估值準則委員會所界定並由香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納的市值基準進行，載列為：

*「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」*

本行之估值乃假設業主於公開市場上將物業出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何影響該物業之價值之類似安排而得益。

每一項估值僅為估值日期當日的估值。評估價值可能於短時間內發生重大及意外的變更(包括因整體市場波動或與個別物業相關的因素而發生的變更)。對

該等其後發生的價值變更，本行不承擔責任。在不限制本段前半段的一般性的前提下，對自估值日期起計三個月屆滿後依賴本估值者，本行概不負責或承擔任何法律責任。

### 3. 成本：

本行之估值並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或債項等產權負擔，或出售或處置時可能招致之任何開支或稅項。

### 4. 資料來源：

本行承認本行報告書中所概述由列明之資料來源向本行提供之有關租借權、租約、租客所作之改善、規劃同意及其他有關事宜之資料，乃屬完整及正確。

### 5. 假設：

除非本行在估值中另有說明，否則本行之估值(在本行並無進行調查之情況下)假設在適用情況下，

- (a) 有關物業有妥善及適宜出售的業權，以及該物業之業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔，
- (b) 該物業沒有侵權或被侵權、沒有未經許可改建或作結構改動(本行之估值乃根據註冊樓面平面圖或發展商售樓書中展示的原設計圖作出，並假設沒有未就物業收取的修復成本)，
- (c) 沒有影響物業的重大環境因素(包括污染)，
- (d) 物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷，
- (e) 物業不受任何公共用途影響、毋須用於任何公共用途，亦將不會被徵用作任何公共用途，
- (f) 沒有與物業有關而尚未履行的法定命令，亦不大可能會有監管機構就該物業作出命令，
- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，並且沒有涉及須由該法團在正常維修之上承擔進行之任何重大糾正、補救或其他工程的財務承諾、命令或徵費，
- (h) 沒有涉及物業且尚未了結的重大訴訟，

- (i) 物業(及對物業進行的任何工程)符合所有有關法律規例(包括與消防規例有關者)之規定，
- (j) 沒有有害物料(例如石棉及氯化鈣)，
- (k) 土地情況及設施適當(包括(尤其是就農業用地而言)沒有泥土潛在蟲鼠侵擾或在將來任何時間出現可能影響農作物或牲畜的疾病的可能性)，且不會因考古、生態或環境事宜而招致特殊開支或延誤。

在不影響上述者的一般性的原則下，如為估值而向本行提供租約或業權文件或地盤及樓宇測量或建築報告或蟲害證書或工程師證書或法團記錄，不應依賴本行對任何該等文件的理解。

#### 6. 租客／承授人：

除非本行明確地以書面形式表示同意，否則本行不會對實際或準租客／承授人的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租或特許物業之收益，則除非本行收到相反之書面通知，否則本行將假設租客／承授人有能力履行租約下之財務義務，且該等租客／承授人並沒有拖欠租金以及沒有未經披露的違約事項。

#### 7. 量度：

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地法律及／或按客戶的要求，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非本行明確地以書面形式表示同意這樣做，否則本行不會對有關物業作實地量度或驗證向本行提供之樓面面積，但本行會參考註冊樓面平面圖(如有)。

#### 8. 司法管轄權：

除非雙方另行書面同意，否則由本行之估值產生或與此有關之所有爭議應根據香港法律予以最終解決，且雙方不可撤銷地接受香港法院之管轄。

\*\*\*\*\*



## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團、目標公司及該等物業之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 2.1(a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或須根據聯交所上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質/身分	普通股 數目	相關股份 數目	佔已發行 有投票權 股份之	
				總計	概約百分比
鄧美梨女士	家屬權益/ 配偶之權益	527,697,680 (附註1)	434,782,608 (附註2)	962,480,288	53.31%
黃漢成先生	個人權益/ 實益擁有人	2,000,000	1,500,000 (附註3)	3,500,000	0.19%
英永祥先生	個人權益/ 實益擁有人	300,000	-	300,000	0.02%

#### 附註：

- 鄧美梨女士之配偶黃建業先生以最終實益擁有人身份直接持有部份該等股份及間接持有餘下之該等股份。
- 該等於相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按行使價港幣0.46元行使隨附於根據日期為二零一七年一月十日之一項收購協議(「收購協議」)由本公司發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予由黃建業先生間接全資擁有之Wealth Builder Holdings Limited之434,782,608股股份。

3. 該等相關股份由黃漢成先生因獲授以下本公司購股權之權益而持有：

授出日期	每股行使價 港元	尚未行使	
		購股權數目	行使期
二零一四年十二月十日	0.44	500,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
二零一四年十二月十日	0.44	500,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
二零一四年十二月十日	0.44	500,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之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、相關股份或債券證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 2.1(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，主要股東及其他人士(不包括董事及本公司最高行政人員)於股份及相關股份中，擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

### 於股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股/ 相關股份數目	持股身份/ 權益性質	佔已發行
			有投票權股份 之概約百分比
Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司* (「美聯集團」)	610,976,997 (附註1)	受控法團權益/ 法團權益	33.84%
Valuwit Assets Limited (「Valuwit」)	610,976,997 (附註1)	實益擁有人/ 實益權益	33.84%

\* 僅供識別

主要股東名稱	普通股/ 相關股份數目	持股份/ 權益性質	佔已發行 有投票權股份 之概約百分比
Luck Gain Holdings Limited (「Luck Gain」)	869,565,216 (附註2)	受控法團權益/ 法團權益	48.16%
Wealth Builder Holdings Limited (「Wealth Builder」)	869,565,216 (附註2)	實益擁有人/ 實益權益	48.16%
黃建業先生(附註5)	12,245,000 (附註3)	實益擁有人/ 實益權益	0.68%
	950,235,288 (附註4)	受控法團權益/ 法團權益	52.63%

附註：

- 根據證券及期貨條例，美聯集團被視為於其間接全資擁有附屬公司 Valuewit 持有 610,976,997 股股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，由黃建業先生直接全資擁有之 Luck Gain 被視為於其直接全資附屬公司 Wealth Builder 持有 434,782,608 股股份及 434,782,608 股相關股份中擁有權益。該等於相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按行使價港幣 0.46 元行使隨附於根據收購協議由本公司發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予 Wealth Builder 之 434,782,608 股股份。
- 該好倉只包括普通股之權益。
- 根據證券及期貨條例，黃建業先生被視為於(i)由 Sunluck Services Limited 所持有之 80,670,072 股股份中擁有權益，該公司為黃建業先生透過彼直接全資擁有之 Southern Field Trading Limited 而間接全資擁有；及(ii)如以上附註 2 所述由 Wealth Builder 持有之 434,782,608 股股份及 434,782,608 股相關股份中擁有權益。
- 由黃建業先生持有之 527,697,680 股股份及 434,782,608 股相關股份為與「2.1(a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益」一段中鄧美梨女士項下所披露之同一批股份及相關股份有關。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他主要股東或人士於股份或相關股份中，擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

## 2.2 其他權益

誠如本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告所披露，本集團通過一間全資附屬公司與鄧美梨女士及黃靜怡女士之聯繫人訂有租賃協議。該租賃乃關於鄧美梨女士及黃靜怡女士之聯繫人向本集團出租位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11至17號室之物業。根據日期為二零一六年四月二十七日之租賃協議，租期自二零一六年五月一日起至二零一八年四月三十日止。自二零一六年五月一日起至二零一七年四月三十日止，每月租金為港幣195,000元；自二零一七年五月一日起至二零一八年四月三十日止，每月租金為港幣207,000元。此外，鄧美梨女士及黃靜怡女士之聯繫人向本集團授出於香港九龍上海街611至617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街外牆下部安裝標牌之許可。許可年期自二零一五年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止。根據日期為二零一五年十二月十五日之許可協議，應付每月許可費為港幣82,000元。

## 3. 影響董事之安排及董事於合約及資產之權益

除本附錄上文第2節所披露者外，

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審計綜合賬目之編製日期）以來所收購或出售或租用、或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於最後實際可行日期，概無任何董事於經擴大集團業務有重要關係之合約或安排中擁有重大權益存續。

## 4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與經擴大集團任何成員公司概無現有或擬訂立之服務合約（屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外）。

## 5. 競爭權益

下列董事被視為透過美聯集團及其附屬公司進行與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的地產代理業務的權益：

董事	公司名稱	於競爭業務之權益
鄧美梨女士	美聯集團	主要股東
黃靜怡女士	美聯集團	副主席、董事總經理兼執行董事

本公司董事會乃獨立於美聯集團之董事會，而概無上述董事可控制董事會，故本集團有能力獨立於美聯集團及其附屬公司的業務並按公平基準進行其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於與或可能與本集團業務直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審計綜合財務報表之編製日期）以來本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 7. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）	專業物業估值師
羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）	執業會計師

仲量聯行及羅兵咸永道（統稱「專家」）各自已就刊發本通函，並以其各自所示形式及內容載入（如適用）其意見函及／或報告及提述其名稱發出書面同意書，且迄今並無撤銷該同意書。

於最後實際可行日期，各專家：

- (a) 均無在本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)；及
- (b) 均無於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審計綜合賬目之編製日期)起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大合約

下列合約(並非於經擴大集團的日常業務過程中訂立之合約)乃由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內至最後實際可行日期(包括該日)止所訂立屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司與黃建業先生訂立日期為二零一七年一月十日之收購協議，據此，本公司向黃建業先生收購添財(香港)有限公司，其主要資產為一幢位於香港渣華道33及35號的物業，代價為港幣400,000,000元(可作現金調整)。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月十日之公告；
- (b) 本公司與美聯集團所訂立日期為二零一七年二月七日之服務協議，據此，美聯集團可向本集團轉介香港物業準買家以申請若干以地產發展商或其所指定任何實體為受益人之銀行本票付款。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月七日之公告；
- (c) 該等物業收購協議；及
- (d) 目標公司收購協議。

## 9. 訴訟

誠如本公司截至二零一七年六月三十日止期間之中期報告所披露，本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的物業作出失實陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟利益流出情況，故毋須計提撥備。

除上文披露者外，本公司及本集團任何其他成員公司於最後實際可行日期並無涉及任何重要訴訟、仲裁或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司面臨任何尚未了結或受其威脅或被指控之重要訴訟、仲裁或索償。

於最後實際可行日期，目標公司及該等物業並無涉及任何重要訴訟、仲裁或索償，且目標公司賣方、該等物業賣方或本公司並不知悉目標公司或該等物業面臨任何尚未了結或受其威脅或被指控之重要訴訟、仲裁或索償。

## 10. 備查文件

下列文件之副本自二零一八年一月二十三日起至股東特別大會日期二零一八年二月十三日(包括該日)止可在(i)正常營業時間上午九時三十分至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司主要營業地點(地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室)；及(ii)本公司網站([www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk))查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (e) 有關目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二甲及附錄二乙；
- (f) 羅兵咸永道就經擴大集團之未經審計備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 仲量聯行就全部物業所編製之估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (j) 本公司日期為二零一六年十一月四日的通函，有關日期為二零一五年十二月十六日之互薦服務協議的新年度上限及日期為二零一七年二月十七日的通函，有關收購添財(香港)有限公司(其主要資產為位於香港渣華道33及35號的物業)。

**11. 其他事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為梅雅美女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員協會會員，於公司秘書領域積逾十年經驗。
- (e) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



## 股東特別大會通告



# Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：459)

## 股東特別大會通告

茲通告Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\* (「本公司」) 謹訂於二零一八年二月十三日(星期二)中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以處理下列事項：

除非文義另有所指，否則本通函所用詞彙與本公司日期為二零一八年一月二十三日的通函所界定者具相同涵義。

### 普通決議案

「動議：

- (a) (i) 目標公司買方(作為買方)、目標公司賣方(作為賣方)及代理就買賣目標公司訂立日期為二零一七年十一月二十八日的目標公司買賣協議(其分別註有「A」及「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及
- (ii) 該等物業買方(作為買方)、該等物業賣方(作為賣方)及代理就買賣該等物業訂立日期為二零一七年十一月二十八日的該等物業收購協議(其分別註有「C」、「D」、「E」及「F」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；

及批准、確認及追認目標公司收購協議及該等物業收購協議各自其項下擬進行之交易；及

- (b) 謹此授權本公司董事會(「董事」)作出彼等全權酌情認為就落實目標公司收購協議、該等物業收購協議及其項下擬進行之交易及/或使其生效或與之有關而言屬必要、適當、合宜或權宜一切有關行動及步驟，簽立所有相關其他文件(包括蓋章(如適用))。]

承董事會命  
Midland IC&I Limited  
美聯工商舖有限公司\*  
行政總裁兼執行董事  
黃漢成

香港，二零一八年一月二十三日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
德輔道中19號  
環球大廈  
25樓  
2505-8室

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

附註：

- (a) 大會上所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則以按股數投票方式表決，而投票表決結果將根據上市規則在聯交所及本公司網站公佈。
- (b) 有權出席大會並於會上投票的股東有權委任一名或(如該股東持有兩股或以上股份)多於一名委任代表代其出席大會，並代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (c) 無論閣下是否擬出席大會，務請按委任代表表格上列明之指示填妥及交回委任代表表格。
- (d) 填妥之委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經核實證明之該授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席大會及其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表表格將被視作撤銷論。
- (e) 倘屬聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派委任代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何大會，僅排名首位之聯名持有人之投票(不論親身或委派委任代表於會上投票)方獲接納，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內所列之排名次序而定。一名辭世股東之多名遺囑執行人或遺產管理人將就此被視為有關股份之聯名持有人。
- (f) 本公司將於二零一八年二月八日(星期四)(香港時間)至二零一八年二月十三日(星期二)(香港時間)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須最遲於二零一八年二月七日(星期三)下午四時三十分(香港時間)送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。