

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任何疑問，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\*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。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



(1)有關以發行代價股份及可換股票據  
收購MOST WEALTH (HONG KONG) LIMITED  
添財(香港)有限公司  
全部已發行股份之  
主要及關連交易；  
及  
(2)股東特別大會通告  
獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問  
浩德融資有限公司

本通函載有(其中包括)本通函目錄頁面所提述之本公司董事會函件、獨立董事委員會函件及浩德融資有限公司(作為獨立財務顧問)函件，當中載有其致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見。

Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*謹訂於二零一七年三月六日上午十一時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505至8室舉行股東特別大會，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48小時前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。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	26
浩德函件 .....	28
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 – 經擴大集團之財務資料 .....	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之其他資料 .....	V-1
附錄六 – 物業估值報告 .....	VI-1
附錄七 – 一般資料 .....	VII-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	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購目標公司全部已發行股份
「收購協議」	指	買方、本公司與賣方就收購事項訂立日期為二零一七年一月十日(交易時段後)之收購協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一七年一月十日之公告
「聯繫人士」	指	具上市規則所界定之相同涵義
「授權人士」	指	授權人士(定義見香港法例第123章建築物條例第2(1)節)
「董事會」	指	董事會
「營業日」		香港銀行一般開門營業之日(星期六及星期日除外)
「現金調整」	指	相等於目標公司之其他資產及負債於完成時之淨額
「本公司」	指	Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司*(股份代號：459)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	收購協議所訂明之所有先決條件獲達成或獲豁免後第五個營業日之日期(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)
「關連人士」	指	具上市規則所界定之相同涵義
「代價」	指	買方根據收購協議就收購事項應付之代價港幣四億元(以現金調整為準)

\* 僅供識別

## 釋 義

「代價股份」	指	本公司根據收購協議將向賣方配發及發行之4,347,826,086股新股份，作為支付部分代價
「控股股東」	指	具上市規則所界定之相同涵義
「轉換價」	指	港幣0.046元，可按可換股票據之條款及條件(倘適用)予以調整
「轉換股份」	指	可換股票據獲轉換時將予配發及發行之新股份
「可換股票據」	指	本公司根據收購協議將向賣方發行本金額為港幣二億元之可換股票據，作為支付部分代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年三月六日舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大後之本集團
「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
「獨立董事委員會」	指	遵照上市規則組成之董事會獨立委員會，以就收購協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「浩德」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，就收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

## 釋 義

「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人士除外之股東
「發行價」	指	每股代價股份港幣0.046元之發行價
「最後交易日」	指	二零一七年一月十日，即於該公告刊發前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具上市規則所界定之相同涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一七年九月三十日(或收購協議訂約方另行書面協定之有關較遲日期)
「美聯集團」	指	Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*(股份代號：1200)，一間於百慕達註冊成立之有限公司及為本公司控股股東，其股份於聯交所主板上市
「美聯集團股份」	指	美聯集團已發行股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「其他資產及負債」	指	目標公司之資產總額(不包括該物業及根據物業增值工程增添或安裝於該物業之所有裝置、設備、配件及其他項目以及系統)減所有負債及完成物業增值工程之估計未支付之成本(尚未計入目標公司之財務報表內及按估計成本約港幣五千九百萬元計算)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港渣華道33及35號之物業

\* 僅供識別

## 釋 義

「物業增值工程」	指	就該物業可用作服務式住宅及商舖所進行之資產增值工程，根據包括與其有關之主要合約文件及相關批准圖則及規格進行之(其中包括)裝修、改裝、翻新、修復、修葺、維修及保養
「買方」	指	Beyond Summit Investments Limited 越鋒投資有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「賣方」或「黃先生」	指	黃建業先生，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約6.78%之股東，為非執行董事鄧美梨女士之配偶及執行董事黃靜怡女士之父親
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「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
「收購守則」	指	香港收購及併購守則
「目標公司」	指	Most Wealth (Hong Kong) Limited 添財(香港)有限公司，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股份目前由賣方持有
「目標日期」	指	二零一七年六月三十日，除根據物業增值工程主要合約延長外
「%」	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)

鄧美梨女士

曾令嘉先生

(諸國輝先生為其替代董事)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

執行董事：

黃靜怡小姐

黃漢成先生(行政總裁)

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至8室

獨立非執行董事：

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

敬啟者：

**(1)有關以發行代價股份及可換股票據**  
**收購 MOST WEALTH (HONG KONG) LIMITED**  
**添財(香港)有限公司**  
**全部已發行股份之**  
**主要及關連交易；**  
**及**  
**(2)股東特別大會通告**

**(A) 緒言**

董事會公佈，於二零一七年一月十日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)、本公司與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件

\* 僅供識別

## 董事會函件

同意出售目標公司之全部已發行股份。目標公司之主要資產為該物業之全部權益。該物業目前正在進行物業增值工程，預期將於目標日期或之前用作服務式住宅及商舖用途。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)浩德就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則項下規定之其他資料。

### (B) 收購事項

#### 收購協議

日期：二零一七年一月十日(交易時段後)

訂約方：(i) 買方(本公司之全資附屬公司)；

(ii) 買方之擔保人：本公司；及

(iii) 賣方：黃先生

賣方為黃先生，彼為非執行董事鄧美梨女士之配偶及執行董事黃靜怡女士之父親。於最後實際可行日期，黃先生亦為股東，持有929,150,720股股份，佔本公司現有已發行股本約6.78%。黃先生為美聯集團之主席兼非執行董事，於最後實際可行日期持有185,830,144股美聯集團股份，佔美聯集團已發行股本約25.88%。

#### 將予收購資產

根據收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股份。目標公司之主要資產為該物業之全部權益。該物業目前正在進行物業增值工程，預期將於目標日期或之前用作服務式住宅及商舖用途。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。



## 代價

代價協定為港幣四億元，可按下文所述作現金調整。代價乃買方與賣方經公平磋商，計及(其中包括)(i)現時之市場狀況及物業增值工程完成後該物業之初步估計市值港幣四億一千五百萬元；(ii)賣方承諾促使物業增值工程完成；及(iii)經計及該物業初步估計市價港幣四億一千五百萬元後目標公司業務活動之前景(即該物業於物業增值工程完成後作為服務式住宅及商舖的預期業務活動)後協定。

代價將於完成時以：(i)配發及發行金額為港幣二億元之代價股份；及(ii)發行金額為港幣二億元之可換股票據之組合方式支付。於完成時，4,347,826,086股代價股份將由本公司按發行價每股代價股份港幣0.046元配發及發行予賣方。可換股票據為免息、無抵押，並自其發行日期起四年內到期，並附帶以初步轉換價每股轉換股份港幣0.046元轉換成轉換股份之權利(可予調整)。於可換股票據按初步轉換價獲悉數轉換後，合共4,347,826,086股轉換股份將予配發及發行。可換股票據之主要條款概要載列於本董事會函件(D)節「可換股票據」。

現金調整以現金按等值基準透過下列方式支付：(i)倘目標公司之其他資產及負債淨額於完成時為正數，則由買方支付予賣方；或(ii)倘目標公司之其他資產及負債淨額於完成時為負數，則由賣方支付予買方。現金調整(倘由買方支付)不得超過港幣二千萬元。設定現金調整上限之目的為避免本集團應付任何潛在重大現金開支超過港幣二千萬元，而金額港幣二千萬元經參考(i)目標公司於二零一六年十二月十六日其他資產及負債淨額約港幣十一萬元；(ii)代價港幣四億元；及(iii)完成物業增值工程之估計成本約港幣五千九百萬元釐定。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 買方已向賣方發出書面通知，買方信納對目標公司及其資產作出之盡職審查，包括買方律師已批核目標公司對該物業之擁有權；
- (b) 股東或獨立股東(倘適用)於股東特別大會上正式通過批准收購協議及其項下擬進行之交易之普通決議案；
- (c) 上市委員會批准代價股份及轉換股份於聯交所上市及買賣；
- (d) 並無接獲聯交所發出因收購協議項下擬進行之交易或完成之任何理由而將會或可能會撤回或反對股份上市之指示；
- (e) 並無出現有關目標公司之重大不利變動，而該等變動已經或買方合理認為可能對目標公司之財務狀況、業務或資產及物業(包括其於該物業之擁有權權益及權利)或經營業績產生重大不利影響；
- (f) 並無出現有關本公司或本集團整體之重大不利變動，而該等變動已經或賣方合理認為可能對本公司或本集團整體之財務狀況、業務或資產及物業或經營業績產生重大不利影響；
- (g) 賣方根據收購協議作出或提供之聲明、保證及承諾屬真實準確，且於任何重大方面並無誤導成分；
- (h) 買方及本公司根據收購協議作出或提供之聲明、保證及承諾屬真實準確，且於任何重大方面並無誤導成分；
- (i) 刊發專業獨立估值師估值報告，表明該物業之估計價值將至少為港幣四億元；及
- (j) 針對該物業已登記之按揭須予以解除。

## 董事會函件

買方可透過向賣方發出書面通知豁免上述(a)、(e)及(g)所載任何條件(以該豁免將不會導致違反上市規則及其他監管規定為限)而賣方可透過向其他方發出書面通知豁免上述(f)及(h)所載任何條件。倘於截止日期前任何條件於所有方面未獲達成或獲豁免(倘適用)，則收購協議將自動終止。於最後實際可行日期，除條件(i)及(j)外上述條件均未獲達成。

### 完成

於上文所載所有先決條件獲達成及／或獲豁免後，完成將於完成日期落實。

### 物業增值工程

於最後實際可行日期，物業增值工程正在進行中。物業增值工程於二零一五年年底施工，現正處於最後階段。尚未完成之工序主要與內部裝修及向相關部門提交竣工有關。預期由授權人士核實物業增值工程項下之工程竣工以容許本公司進入該物業以作使用或營運日期為二零一七年六月三十日或之前。

賣方已向買方作出承諾，(a)賣方將促使物業增值工程將於目標日期或之前施工及竣工；及(b)根據收購協議之條款及條件，賣方須承擔物業增值工程之全部成本。倘於支付現金調整後，完成物業增值工程之最終成本有別於估計成本約港幣五千九百萬元(該金額乃經參考(其中包括)授權人士核證有關物業增值工程主要合約項下之應付款項後釐定)，則該差額將按等值基準以現金方式由賣方支付予買方(倘最終成本超過估計成本)或由買方支付予賣方(倘估計成本超過最終成本)。買方應付之差額於任何情況下不得超過港幣二千萬元。買方應付賣方上限港幣二千萬元乃經參考完成物業增值工程估計成本約港幣五千九百萬元及物業增值工程之規模後釐定。為免生疑慮，賣方應付買方之款項並無上限，而賣方已向目標公司注資現金港幣五千九百萬元以作支付上述估計成本，其中約港幣三千一百萬元已於二零一六年十二月十六日繳付或應付，而約港幣二千八百萬元為仍未結算。

(C) 代價股份

代價股份將按每股港幣0.046元之發行價發行，該發行價：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.048元有折讓約4.2%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日之平均收市價每股港幣0.047元有折讓約2.1%；
- (iii) 與股份於截至最後交易日(包括該日)止最後三十個交易日之平均收市價每股約港幣0.046元相等；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後九十個交易日之平均收市價每股約港幣0.044元有溢價約4.5%；
- (v) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後一百八十個交易日之平均收市價每股約港幣0.043元有溢價約7.0%；
- (vi) 較股份於最後實際可行日期之收市價每股港幣0.062元有折讓約25.8%；及
- (vii) 較本公司權益持有人應佔未經審計每股綜合資產淨值約港幣0.051元(根據於二零一六年六月三十日本集團未經審計綜合資產淨值約港幣七億零一百八十萬元及目前13,705,000,000股已發行股份計算)有折讓約9.8%。

倘於完成時獲配發及發行，代價股份將佔：

- (i) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約31.72%；
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約24.08%；及
- (iii) 可換股票據按初步轉換價獲悉數轉換後經配發及發行代價股份及轉換股份擴大之本公司已發行股本約19.41%。

代價股份將由本公司根據將於股東特別大會尋求獨立股東批准之特別授權發行。代價股份獲配發及發行後，將於所有方面與當時已發行之所有股份享有同等地位。

## 董事會函件

發行價乃參考(其中包括)收購協議日期前最近數個月來股份當前成交價、本集團之財務表現、現行市況及代價較該物業之估計價值有折讓的情況後釐定。發行價與股份價格於一段較長時間之表現相符，而非收購協議前最後數個交易日，此並非罕見，且可在類似交易中找到。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份之上市及買賣。

黃先生已自願承諾自完成日期起六個月內禁售代價股份及轉換股份。

### (D) 可換股票據

可換股票據之主要條款概要載列如下。

本金額： 港幣二億元。

發行人： 本公司。

轉換價： 初步轉換價為每股轉換股份港幣0.046元，相等於發行價。有關初步轉換價之比較，請參閱本董事會函件(C)節「代價股份」。

息率： 無。

到期日： 可換股票據發行日期起計第四周年當日。

轉換： 可換股票據持有人有權於可換股票據到期日或之前以轉換價將全部或部分可換股票據之本金額轉換為轉換股份。

調整轉換價： 初步轉換價將就股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股、以低於股份當時市價95%之認購價發行新股份及以低於股份當時市價95%之轉換價發行可轉換證券、就收購資產以低於股份當時市價95%之發行價發行新股份及就收購資產以低於股份當時市價95%之轉換價發行可轉換證券作出調整。

## 董事會函件

投票：可換股票據持有人無權僅因其為可換股票據持有人之身份收取本公司任何大會之通告、出席該等大會或於會上投票。

上市：概無向聯交所或任何其他證券交易所申請批准可換股票據上市或買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准因可換股票據所附之任何轉換權獲行使而須配發及發行之轉換股份上市及買賣。

可轉讓性：可換股票據持有人可隨時指讓或轉讓可換股票據。

贖回：除非先前根據可換股票據之條件已轉換、購回或註銷，否則可換股票據將由本公司於到期日以其未償還本金額100%之價格贖回可換股票據。

抵押：可換股票據並無抵押。

違約利息：倘本公司未能履行其於可換股票據之償還責任，則違約利息年利率為香港上海滙豐銀行有限公司所報現行最優惠貸款利率加2%將於相關逾期款項上累加，直至全數款項獲實際清付。

可換股票據按初步轉換價獲悉數轉換後發行最多4,347,826,086股轉換股份，估：

- (i) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約31.72%；
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約24.08%；及
- (iii) 經配發及發行代價股份及最高數目之轉換股份擴大之本公司已發行股本約19.41%。

將予發行最多轉換股份之總面值約為港幣四千三百四十八萬元。

## 董事會函件

轉換股份將由本公司根據將於股東特別大會尋求獨立股東批准之特別授權發行。轉換股份獲配發及發行後，將於所有方面與當時已發行之所有股份享有同等地位。

初步轉換價乃收購協議之訂約方經公平磋商，經考慮(其中包括)收購協議日期前最近數個月來股份當前成交價、本集團之財務表現、現行市況、代價較該物業之經評估價值有折讓及發行價後釐定。

### (E) 有關目標公司及該物業之資料

#### 目標公司之資料

目標公司為於香港註冊成立之物業投資有限公司。目標公司之主要資產為該物業之全部權益。

目標公司為收購及持有該物業而成立。於二零一六年十二月十六日，該物業之總收購成本約為港幣三億一千五百萬元，包括該物業之收購成本約港幣二億七千萬、收購交易成本約港幣一千四百萬元及已付或應付物業增值工程成本約港幣三千一百萬元。經計及未結算物業增值工程成本約港幣二千八百萬元後，該物業於物業增值工程完成後之總收購成本預計將增至約港幣三億四千三百萬元。

#### 目標公司之財務資料

下文載列摘錄自目標公司截至二零一六年一月三十一日止兩個年度及自二零一六年二月一日起至二零一六年十二月十六日止期間之財務報表之財務資料：

	自二零一六年 二月一日起至 二零一六年 十二月十六日 止期間 港幣千元	截至 一月三十一日 止年度 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)淨額	-	(115)	1,013
除稅後溢利／(虧損)淨額	-	(96)	780
	於二零一六年 十二月十六日 港幣千元		
股東應佔資產淨值	342,901		

該物業之資料

該物業位於香港渣華道33及35號。該物業位於北角區。該區是香港島歷史悠久之傳統住宅區，區內中高層住宅大廈及低層為零售店舖之綜合用途樓宇林立。該物業四通八達。沿英皇道及渣華道有各種公共交通工具可供選擇，包括港鐵、巴士、公共小巴、電車及的士。最近之港鐵站距該物業約400米。

該物業包括一幢建於一九六六年之13層(包括閣樓)高住宅暨零售大廈。目前正在進行物業增值工程，預期將於目標日期或之前用作服務式住宅及商舖用途。預計該物業將於二零一七年第三季開始帶來收益。地面層之大堂將設有兩部電梯及兩間面向渣華道之商舖(上層設有閣樓)。一樓至十一樓將提供40個服務式住宅單位(包括一個複式單位)。每個住宅單位將提供裝置、設備及傢具。該物業之總樓面面積約為18,234平方呎，而總登記地盤面積約為2,450平方呎。該物業之服務式住宅及商舖之日常營運及管理擬由一間合資格管理與該物業相若物業之物業管理公司進行。

由獨立物業估值師仲量聯行有限公司估算該物業於二零一六年十二月三十一日之評估市值(市值乃按物業增值工程完成之基準估算)約為港幣四億一千五百萬元。該物業之估值報告已載入本通函附錄六內。

以下載列該物業於二零一六年十二月三十一日經評估市值(按本通函附錄六物業估值報告所載)與該物業於二零一六年十二月十六日賬面值(按本通函附錄二目標公司之財務狀況報表所示)之對賬。

	港幣千元
該物業於二零一六年十二月十六日之賬面值	314,943
添置	3,575
	318,518
該物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值	318,518
加：該物業之未結算建築成本	24,493
加：公平值調整	71,989
	415,000
該物業於二零一六年十二月三十一日之經評估市值	415,000

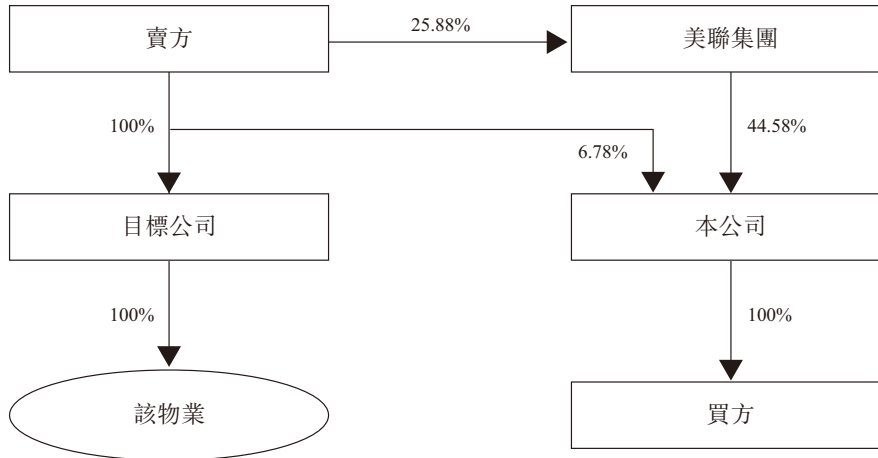


# 董事會函件

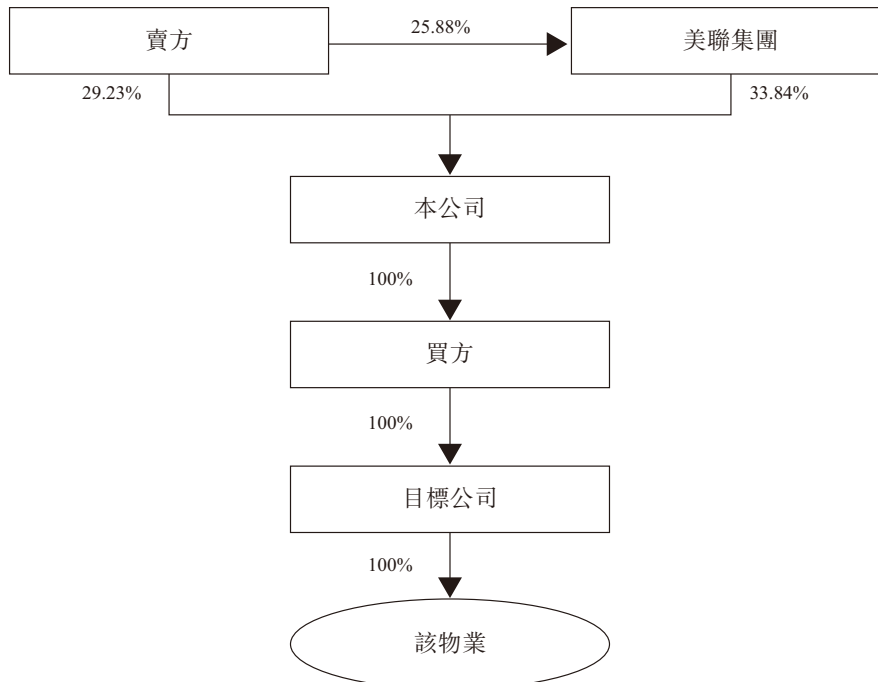
## 目標公司之股權架構

下文載列目標公司於最後實際可行日期及緊隨完成後之簡化股權架構圖(假設除因收購協議項下擬進行交易引致之變動外，各公司之已發行股本並無變動)：

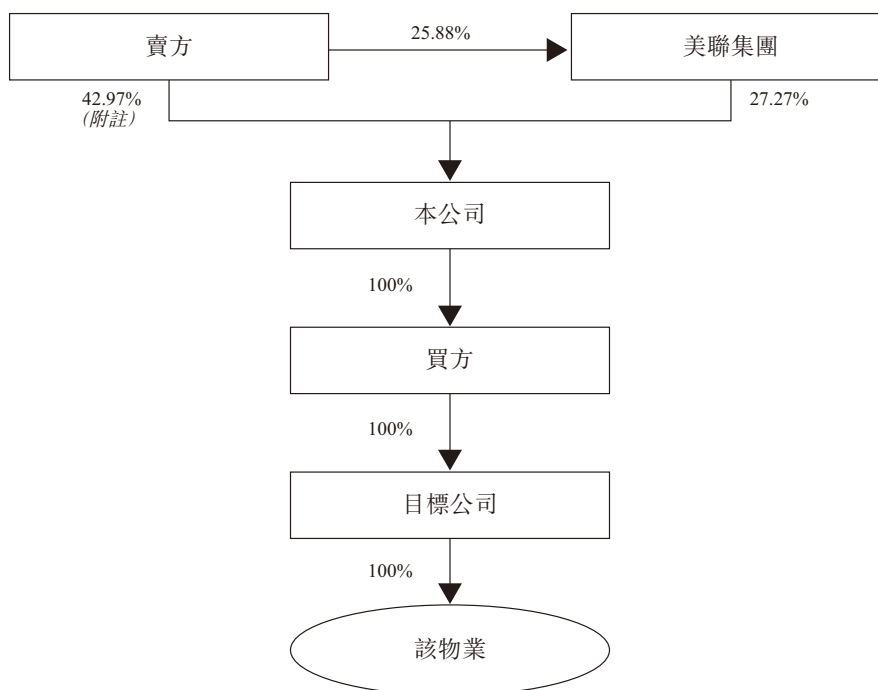
### 於最後實際可行日期



### 緊隨完成後及緊接任何可換股票據獲轉換前



緊隨完成後及於可換股票據獲悉數轉換後



附註：上述乃僅供參考及披露之用。其並不構成或表明賣方就轉換可換股票據之時間或程度之任何意圖或決定。倘若及當轉換可換股票據，相關訂約方將遵守及依從上市規則或收購守則有關轉換可換股票據之規定。

(F) 進行收購事項之理由及裨益

收購事項之背景

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。

本集團近年之財務表現未如理想。本集團之收益(主要包括來自物業代理業務之代理費收入)在過去四年錄得下跌，由二零一二年約港幣八億一千四百四十萬元減少約42.3%至二零一五年約港幣四億七千零一十萬元。股東應佔溢利由二零一二年約港幣一億七千五百八十萬元縮減約98.6%至二零一五年約港幣二百四十萬元。本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月亦錄得股東應佔虧損約港幣九百二十萬元。本集團過往財務表現轉差主要由於香港政府於二零一三年初對從價印花稅作出調整，令非住宅物業投資者及買家之交易成本提高及該市場降溫。二零一五年及二零一六年上半年股市表現黯淡及人民幣貶值，對物業市場帶來進一步壓力，從而對本集團之財務表現造成不利影響。此外，根據土地註冊處發表之統計數字，

二零一六年(截至二零一六年十一月)香港非住宅物業之總交投量及總成交價值較二零一五年分別下跌約20%及30%。儘管預期本集團之財務表現於二零一六年下半年將有所改善，主要原因誠如本公司於二零一六年十二月六日所公佈本集團強化其市場地位及達致更好的成本效益，且因住宅物業交易之印花稅於二零一六年十一月增加至15%統一稅率，預計香港非住宅物業之需求將會錄得較高增長(與住宅物業市場相比)，惟鑒於上述降溫政策，加上本地與全球經濟表現疲弱，本集團之整體營商環境似乎仍然充滿挑戰。

經過於香港物業市場打滾數十年，本集團於物業行業之工商物業及商舖物業方面已積累豐富經驗。憑藉對本地物業市場之深入了解，本集團近年亦直接參與市場，透過收購及出租辦公室單位及停車位賺取租金收入。

誠如上述所言，香港政府早於二零一三年初調整非住宅物業之從價印花稅，為非住宅市場狀況帶來變化。根據土地註冊處之數據，非住宅物業成交價值於二零一二年約為港幣二千億元，惟於二零一六年下跌近半至約港幣一千億元。鑒於上述市場挑戰，本集團決定探索新業務機遇及尋求業務多元化。有關業務策略已於本公司截至二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)中載述，尤其專注與本集團現時主要業務有關或彼此之間可產生協同效應之機遇。

### **收購事項之裨益**

董事會認為，收購事項符合本集團上述有關探索新業務機遇之策略，並代表本集團現有業務活動之擴展。該物業之服務式住宅及商舖將會出租，以賺取租金收入。收購事項將不僅為本集團提供額外及穩定租金收入，並將會拓闊收入來源，及避免完全依賴具波動性的代理收入。當非住宅物業市道轉差，租金收入或會提高及穩定本集團的盈利能力。此外，本集團亦可享受該物業之潛在資本增值。

### **服務式住宅之市場前景**

上述於二零一六年十一月調高印花稅至統一利率15%適用於住宅物業買賣。該物業將被用作服務式住宅及商舖用途，租賃市場不大可能因此受到嚴重不利影響。

此外，儘管近年推行多項抑制性措施，相關住屋需求仍然強勁，樓價

持續看好。倘按揭利率出現上調，相信住屋需求可能由買賣市場轉移至租賃市場。本公司認為住宅租賃市場將有上升潛力。

### 支付機制

代價較該物業之獨立估計價值有折讓約3.6%。以代價股份及可換股票據方式償付代價乃經考慮下列因素：(i)誠如下文所載發行代價股份及可換股票據之裨益；(ii)誠如下文所載保留現金之策略性理由；及(iii)其他融資方法之潛在缺點。

發行代價股份及可換股票據以償付代價將不會影響本集團之即時流動資金，並將使本公司在並無任何重大現金支出之情況下完成收購事項。保留現金可使本集團(i)能夠抵禦本集團核心代理服務業務之潛在疲弱表現；(ii)於獲取每項轉介後，為美聯集團之若干附屬公司轉介之香港物業潛在買方提供銀行本票服務；及(iii)日後發展物業投資及物業發展之業務。

鑒於本集團業務環境之不確定及挑戰，本集團須維持其現金狀況以保持其於物業代理業之競爭力。倘物業銷售再次放緩，本集團可能需要承受香港物業代理公司之間之競爭加劇。此外，本集團可能需要內部資源之支持以實行開拓新業務及擴展其投資之策略。誠如上述所述，保留現金可用於日後發展物業投資及物業發展業務。收購事項並無改變本集團核心業務之性質。因此，本集團保留足夠現金，一方面可把握未來之新業務機遇，另一方面可維持其核心物業代理服務業務，此乃符合本公司及股東整體利益。本集團已維持其現金及銀行結餘於若干水平，而本公司管理層認為及繼續認為必需保持該等流動資金，讓本集團能夠以具競爭力之方法經營其核心物業代理服務及實行其上述策略。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團分別有現金及銀行結餘約港幣六億四千零二十萬元及港幣六億七千五百三十萬元。除上述之外，為償付可換股票據之債務部分，倘可換股票據於到期乃未轉換，則本集團屆時將須向賣方支付現金港幣二億元。

## 董事會函件

發行代價股份及於悉數轉換可換股票據時發行轉換股份將會導致獨立股東於本公司之股權攤薄(攤薄程度載於本董事會函件下文(G)節「本公司之股權架構」)，該攤薄將可由收購事項帶來之潛在裨益所補償，包括上述額外及穩定收入。此外，根據本集團於二零一六年六月三十日之財務狀況，發行代價股份將為每股淨資產值帶來增值效益，亦不會於發行轉換股份時對其產生重大變動。

黃先生僅可以下列方式將可換股票據悉數轉換至轉換股份：(a)根據收購守則申請清洗豁免；或(b)向獨立股東(與黃先生一致行動人士(定義見收購守則)除外)作出一般要約。清洗豁免須待(其中包括)獨立股東批准後，方可作實。因此，董事會認為已採取足夠措施，保障獨立股東之利益。

配發及發行代價股份以及於可換股票據獲悉數轉換時配發及發行轉換股份予賣方將促致本公司與賣方於完成時之利益更連成一線，對本公司及股東整體均有利。接納代價股份及可換股票據(而不是純粹現金或其他代價方式)之意願亦說明賣方對收購事項前景之信心。發行代價股份及轉換股份亦有助本公司就上述策略性及經營理由而保留現金。

此外，發行可換股票據以償付部分代價對本集團有額外益處，乃由於(i)發行可換股票據可避免即時攤薄獨立股東之現有股權；及(ii)可換股票據為免息。發行可換股票據較銀行借款等其他債務融資方案更為可取，因債務融資將難免為本公司帶來額外融資成本。

由於收購事項之標的事項為一幢物業，故並無作出溢利保證實屬平常。

### **董事會就收購事項之意見**

董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等之意見已載列於本通函之獨立董事委員會函件內)認為，雖然並非本集團一般及日常業務，收購協議乃按一般商業條款訂立，而收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

根據本公司所悉，美聯集團(即控股股東)不會考慮收購該物業，因其有意繼續專注於其在香港、中國、澳門及海外提供住宅物業代理服務之主要業務，及美聯集團現時並無意多元化發展其業務。

本公司有意於完成後繼續其現有物業代理業務，且本公司無意對本公司現有業務產生任何重大變動或作出縮減。此外，本公司無意訂立任何協議、安排、諒解或協商以出售或終止其現有業務(不論締結與否)。

### (G) 本公司之股權架構

以下載列(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後及任何可換股票據獲轉換前；及(iii)緊隨完成後及可換股票據獲悉數轉換後本公司之股權架構。

股東	(i)於最後實際 可行日期		(ii)緊隨完成後及 任何可換股票據 獲轉換前		(iii)緊隨完成後及 可換股票據 獲悉數轉換後(附註)	
	概約		概約		概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
美聯集團	6,109,769,975	44.58%	6,109,769,975	33.84%	6,109,769,975	27.27%
董事	23,000,000	0.17%	23,000,000	0.13%	23,000,000	0.10%
公眾股東	6,643,079,305	48.47%	6,643,079,305	36.80%	6,643,079,305	29.66%
賣方	929,150,720	6.78%	5,276,976,806	29.23%	9,624,802,892	42.97%
總計	<u>13,705,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,052,826,086</u>	<u>100.00%</u>	<u>22,400,652,172</u>	<u>100.00%</u>

附註：上表乃僅供參考及披露之用。其並不構成或表明賣方就轉換可換股票據之時間或程度之任何意圖或決定。倘若及當轉換可換股票據，相關訂約方將遵守及依從上市規則或收購守則有關轉換可換股票據之規定。

## (H) 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，而其業績將綜合入賬本集團綜合財務報表內。說明收購事項對本集團資產及負債之財務影響(假設收購事項於二零一六年六月三十日完成)之經擴大集團未經審計備考財務資料載列於本通函附錄四。根據本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，於二零一六年六月三十日本集團擁有總資產約港幣九億零八百萬元、總負債約港幣二億零六百二十萬元、流動資產淨額約港幣六億三千五百萬元及資產負債比率(按總權益除以銀行借貸總額計算)約1.1%。根據本通函附錄四所載之經擴大集團未經審計備考綜合資產及負債表(假設收購事項於二零一六年六月三十日完成)，於二零一六年六月三十日，經擴大集團將擁有總資產約港幣十三億六千一百萬元、總負債約港幣四億一千三百七十萬元、流動資產淨額約港幣六億二千九百九十萬元及資產負債比率約18.7%(按總權益除以銀行借貸及可換股票據債務部分之總額計算)。根據上述數據，於完成後，流動資產總額將會下降約0.8%及本集團資產負債比率將會增加。

基於上文(F)節「進行收購事項之理由及裨益」所列之進行收購事項之潛在未來前景，以及預期該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的未來財務表現。

## (I) 上市規則之涵義

由於就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)高於25%但全部低於100%，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，由於賣方為非執行董事鄧美梨女士及執行董事黃靜怡女士之聯繫人，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，且收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。鄧美梨女士及黃靜怡女士已於批准收購事項之董事會決議案中放棄投票。

## 董事會函件

由全體獨立非執行董事(英永祥先生、沙豹先生及何君達先生)組成之獨立董事委員會已遵照上市規則成立，以考慮收購事項之條款及於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就收購事項之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就於股東特別大會上提呈批准收購事項之決議案應如何投票提供其推薦建議。就此而言，浩德已獲委任，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### (J) 警告

收購事項之完成須待收購協議之先決條件獲達成及／或獲豁免後，方可作實，故收購事項可能不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

### (K) 股東特別大會

本公司於二零一七年三月六日上午十一時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505至8室召開股東特別大會之通告載於本通函末。獨立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，以批准收購協議及其項下擬進行交易(包括發行代價股份及可換股票據)。

有關決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式表決。於最後實際可行日期，除黃先生(於929,150,720股股份或本公司已發行股本約6.78%中擁有權益)外，概無其他股東須就批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，美聯集團透過其全資附屬公司於6,109,769,975股股份或本公司已發行股本約44.58%中擁有權益，因下列理由毋須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票：

#### (a) 美聯集團並非黃先生之聯繫人士或緊密聯繫人士

於最後實際可行日期，黃先生直接及間接持有美聯集團185,830,144股股份，相當於美聯集團已發行股本約25.88%。因此，美聯集團按上市規則之定義並非黃先生之聯繫人士或緊密聯繫人士。



## 董事會函件

(b) 美聯集團於收購事項或有關收購事項之其他安排中並無重大權益

由於(i)美聯集團並無涉及收購事項之磋商及討論；(ii)美聯集團並非收購事項之訂約方，且於收購事項中與其他獨立股東擁有同等權益；(iii)本公司及美聯集團之董事會彼此獨立；(iv)誠如美聯集團之企業管治常規所要求，美聯集團之董事會就有關收購事項之決定僅考慮美聯集團及其股東之整體利益；及(v)黃先生並非美聯集團之控股股東。

特別是，本公司認為，基於下列理由，美聯集團於收購事項中與其他獨立股東擁有相同權益：

- (i) 美聯集團於收購事項中將以股東身份間接擁有權益。收購事項產生之利益亦可由其他獨立股東享有；
- (ii) 就本公司發行新證券作為代價以償付收購事項之價格，美聯集團所處境況與任何其他獨立股東相同。新發行產生之股權攤薄(以百分比計)一律以相同比率應用於全部現有股東，不論股東是否美聯集團；
- (iii) 美聯集團並無涉及收購事項之條款。收購事項之完成將不會直接或間接以其他交易或有關美聯集團或其附屬公司之事宜為條件或取決於該等交易或事宜；及
- (iv) 美聯集團與其他股東於收購事項以及發行代價股份及可換股票據擁有相同權益。美聯集團及其他獨立股東將享有收購事項之裨益及於收購事項完成後彼等於本公司之股權將受到與其他股東相同程度之攤薄影響。

本公司亦基於下列理由認為本公司董事會及美聯集團董事會彼此獨立：

- (i) 於董事會層面，美聯集團董事會(「**美聯集團董事會**」)包括總共九名成員。三分之二(總共六名成員)與黃先生及其家庭成員(黃先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士，「**黃氏家族**」)並無關係。三名成員為獨立非執行董事，兩名為執行董事及一名為非執行董事。該等

## 董事會函件

其他董事除於美聯集團董事會及於美聯集團的職務外，並無與黃先生有任何親屬關係或任何其他業務關係；

- (ii) 本公司之董事會包括總共八名成員。董事會之兩名成員來自黃氏家族。餘下四分之三(總共六名成員)與黃先生及其家人概無關連。該等其他董事除於董事會及本集團的職務外，並無與黃先生有任何親屬關係或任何其他業務關係；
- (iii) 除鄧美梨女士及黃靜怡女士外，董事會及美聯集團董事會之董事會成員並無重疊；及
- (iv) 黃氏家族並無佔大多數董事會席位。

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，連同據以簽署該表格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48小時前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。

### (L) 推薦意見

務請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東之函件(載於本通函第26頁至27頁內)及本通函第28頁至55頁之浩德函件(其載有就收購協議及達致彼等意見之主要因素及理由致獨立董事委員會及獨立股東之意見)。董事(包括獨立董事委員會成員以及彼等之意見同樣載於上述函件內)認為，收購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會成員以及彼等之意見同樣載於上述函件內)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購協議及其項下擬進行交易(包括發行代價股份及可換股票據)。務請閣下於決定就將於股東特別大會上提呈之決議案如何投票前細閱獨立董事委員會函件及浩德函件。

董事會函件

(M) 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\*  
公司秘書  
梅雅美  
謹啟

二零一七年二月十七日

\* 僅供識別

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

**有關以發行代價股份及可換股票據  
收購 MOST WEALTH (HONG KONG) LIMITED  
添財(香港)有限公司  
全部已發行股份之  
主要及關連交易**

吾等提述本公司於同日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員以就收購協議向閣下提供意見。浩德已獲委聘為獨立財務顧問以就此方面向閣下及吾等提供意見。有關該等意見詳情，連同彼等作出有關意見時經考慮之主要因素及理由，載於本通函第28頁至第55頁。吾等務請閣下垂注本通函「董事會函件」及本通函附錄所載之附加資料。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

經考慮收購協議之條款及浩德之意見函件內所載其所考慮之主要因素及理由以及其推薦意見，吾等認為(i)收購協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益；及(ii)雖然並非本集團一般及日常事務，收購事項乃按一般商業條款訂立。因此，吾等推薦閣下投票贊成將予股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易(包括發行代價股份及可換股票據)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事

英永祥

沙豹  
謹啟

何君達

二零一七年二月十七日

以下為獨立財務顧問浩德就收購事項之主要及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司  
香港  
中環  
永和街21號

敬啟者：

有關  
以發行代價股份及可換股票據  
收購 MOST WEALTH (HONG KONG) LIMITED  
添財(香港)有限公司  
全部已發行股份之  
主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購協議項下擬進行之收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關收購事項之詳情載於貴公司日期為二零一七年二月十七日之通函(「通函」)中「董事會函件」內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

## 收購事項

於二零一七年一月十日(交易時段後)，買方(貴公司的全資附屬公司)、貴公司(作為買方的擔保人)與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股份，總代價為港幣四億元(以現金調整為準)。目標公司的主要資產為該物業。

代價將於完成時以：(a)配發及發行金額為港幣二億元的代價股份；及(b)發行金額為港幣二億元的可換股票據之組合方式支付。

現金調整將以現金按等值基準透過下列方式支付：(i)倘目標公司的其他資產及負債淨額於完成時為正數，則由買方支付予賣方；或(ii)倘目標公司的其他資產及負債淨額於完成時為負數，則由賣方支付予買方。現金調整(倘由買方支付)不得超過港幣二千萬元。

## 上市規則之涵義

由於就收購事項的一項或多項相關百分比率(定首見上市規則第14.07條)高於25.0%但全部低於100.0%，收購事項構成 貴公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

賣方為非執行董事鄧美梨女士及執行董事黃靜怡女士的聯繫人，故根據上市規則，賣方為 貴公司的關連人士。因此，收購事項亦構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(英永祥先生、沙豹先生及何君達先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮收購事項之條款及就收購事項之條款是否屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益、是否按一般商業條款於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就於股東特別大會上提呈批准收購事項之決議案應如何投票提供其推薦建議。

## 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)收購事項之條款是否屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)收購事項是否按一般商業條款，於 貴公司一般及日常業務過程中訂立；及就於股東特別大會上提呈批准收購事項之決議案應如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等於通函日期前過去兩年並無為 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條，及基於吾等獲委聘就其項下擬進行之收購事項提供意見之酬金屬市場水平及毋須待決議案獲成功通過方可收取，且吾等按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司。

## 意見基準

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載或提述由 貴公司、董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或提述及／或向吾等提供之一切聲明、資料、意見及陳述在作出時且於通函寄發日期仍為真實、準確及完整。

吾等並無理由相信，吾等於達致意見時所倚賴之任何聲明、資料、意見或陳述於作出時為失實、不準確或具誤導成分，亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使向吾等提供之聲明、資料、意見或陳述失實、不準確或具誤導成分。吾等假設通函所載或提述及／或由管理層向吾等所提供的有關 貴集團之一切聲明、資料、意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等倚賴有關聲明、資料、意見及陳述，且並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等倚賴通函附錄六所載之物業估值報告(「**估值報告**」)時，已考慮仲量聯行有限公司(「**估值師**」)於估值報告所作出假設之公平性、合理性及完整性。就估值師有關該物業之意見或估值而言，吾等已與估值師晤談，以了解其專業知識以及目前或過往與 貴公司或其各自之任何附屬公司或聯營公司之任何關係；審閱估值師之委聘條款及工作範圍，特別是其是否受任何限制而或會削弱估值報告所提供之保證水平；及與估值師討論其於編製估值報告時所進行之工作。吾等亦



已審閱估值師提供之憑證及有關估值師為聯交所上市公司進行物業估值之經驗之公開可得資料。

基於吾等與估值師之討論，連同吾等對其提供物業估值服務之概況及經驗進行評估，吾等並無注意到任何事項令吾等就委聘懷疑估值師之獨立性及專業性，而吾等特別留意其工作範圍，並無注意到工作範圍有任何限制或會對估值報告提供之保證程度造成不利影響。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載之主要因素及理由：

### 1. 貴集團背景資料

#### 1.1 貴集團之主要業務

根據 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」）及 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一六年中期報告」）， 貴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。 貴集團亦於香港出租辦公室單位，以賺取有保障及穩定收入。

根據二零一六年中期報告， 貴集團一直採取以下策略：(i)積極探索新業務機遇，尤其專注與 貴集團現時主要業務有關或彼此之間可產生協同效應之機遇；及(ii)尋求多元化之投資策略，以為 貴集團創造價值並提高股東回報為目標。就此而言，吾等從管理層了解到， 貴集團就於香港投資物業方面充分利用其於物業行業所累積的經驗。

經考慮 貴集團於物業行業的經驗及一直活躍於香港物業市場，以及其探索新業務的策略及尋求多元化投資，通函所載該物業之詳情及 貴集團就該物業之意向，吾等認為收購事項雖然並非 貴集團一般及正常業務，惟符合 貴集團策略及使 貴集團得以擴展現有物業投資活動。

**1.2 貴集團之財務資料**

下表載列分別摘錄二零一五年年報及二零一六年中期報告 貴集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月之經營業績。

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	(未經審計)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	547,678	470,143	288,391	231,041
經營(虧損)/溢利	43,181	4,283	14,183	(9,609)
貴公司權益持有人應佔(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額	39,661	2,371	12,647	(9,171)
	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	(未經審計)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現金及銀行結餘	640,214	675,291	636,808	626,790
投資物業	59,550	60,200	62,400	59,500
總資產	951,809	892,670	960,393	907,997
資產淨值	706,994	710,801	720,249	701,841

資料來源：二零一五年年報及二零一六年中期報告

**截至二零一五年十二月三十一日止年度**

截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益約為港幣四億七千零一十萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約五億四千七百七十萬元下跌約14.2%，持續於上一個財政年度開始之跌勢。此外，由於代價多於港幣十億元之交易減少，應收款項減值大幅上升，其對 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經營成本及數字造成負面影響。

貴公司權益持有人應佔溢利於截至二零一五年十二月三十一日止年度約為港幣二百四十萬元，較上一個年度減少約94.0%。該減少主要由於二零一五年下半年的非住宅物業市場低迷所致，非住宅物業市場低迷乃受到投資者疲弱氣氛、零售行業面對重重挑戰及人民幣貶值的不利影響。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之現金及銀行結餘約為港幣六億七千五百三十萬元，較二零一四年十二月三十一日約港幣六億四千零二十萬元輕微上升約5.5%，並佔貴集團於同日之總資產約75.6%。貴集團於二零一四年十二月三十一日持有之投資物業約為港幣五千九百六十萬元，而於二零一五年十二月三十一日持有之投資物業約為港幣六千零二十萬元，增幅約1.1%。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之資產淨值約為港幣七億一千零八十萬元，較二零一四年十二月三十一日約港幣七億零七百萬元輕微增加約0.5%。

#### 截至二零一六年六月三十日止六個月

截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團錄得綜合淨虧損約港幣九百二十萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月則錄取綜合淨溢利約港幣一千二百六十萬元。貴集團於同期之收益由港幣二億八千八百四十萬元下跌19.9%至約港幣二億三千一百萬元，此乃主要由於非住宅物業市場增長較遲緩所致。

貴集團之現金及銀行結餘保持穩定；於二零一六年六月三十日，其錄得約港幣六億二千六百八十萬元，較二零一五年十二月三十一日港幣六億七千五百三十萬元輕微減少約7.2%，並於二零一六年六月三十日佔貴集團總資產約69.0%。於二零一六年六月三十日，貴集團持有之投資物業約為港幣五千九百五十萬元，較二零一五年十二月三十一日約港幣六千零二十萬元減少約1.2%。

貴集團之資產淨值保持穩定；於二零一六年六月三十日，其錄得約港幣七億零一百八十萬元，較二零一五年十二月三十一日約港幣七億一千零八十萬元輕微減少約1.3%。

### 1.3 貴集團之前景

誠如貴公司日期為二零一六年十二月六日之正面盈利預告所示，貴集團預計截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合淨溢利較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣二百萬元有所增加，管理層歸功於貴集團強化市場地位及達致更好的成本效益。然而，根據土地註冊處發表之統計數字，二零一六年(截至二零一六年十一月)香港非住宅物業之總交投量及總成交價值較去年為低。因此，貴集團之未來業績表現將會繼續受香港經濟所影響。

此外，管理層認為，香港優質寫字樓投資需求將仍有一段時間保持強勁，而商舖需求將會輕微增長。就此而言，吾等已考慮香港差餉物業估價署發表有關二零一六年七月至十一月私人寫字樓之臨時租金指數及價格指數。租金指數由二零一六年七月的232.2增加至二零一六年十一月的233.0，而價格指數由415.7增加至426.4，反映需求持續。吾等亦已考慮香港政府統計處發表之零售業銷貨額數字，香港零售業銷貨額由二零一六年六月的約港幣三百三十七億元增加至二零一六年十一月的約港幣三百六十億元，符合管理層對零售物業市場之意見。

然而，吾等注意到 貴集團之財務表現受上文「貴集團之財務資料」一段所載之多項經濟趨勢所影響。儘管上文提及的利好指標，管理層認為，貴集團之物業代理業務可能受宏觀經濟趨勢帶來無法預料及不利的影響。吾等從二零一六年中期報告了解到，儘管面對有關風險，誠如「貴集團之主要業務」一段所闡述，貴集團一直探索新的業務機遇及尋求多元化投資策略。

## 2. 目標公司之背景資料

### 2.1 目標公司之背景資料

目標公司為於香港註冊成立之物業投資有限公司。目標公司為收購及持有該物業而成立，而其主要資產為該物業。

### 2.2 該物業之資料

該物業之註冊擁有人為目標公司。經參考估值報告，該物業位於香港北角渣華道33及35號，包括一幢13層高(包括閣樓)綜合用途大廈，目前正在進行物業增值工程(即該物業進行翻新及修復)，改裝成提供40個服務式住宅單位及兩間商舖的服務式住宅樓宇，總實用面積為約18,234平方呎。誠如估值報告所述，該物業於二零一六年十二月三十一日之估計總發展價值為港幣四億一千五百萬元。

### 2.3 目標公司之財務資料

下表載列之財務資料乃摘錄自目標公司截至二零一六年一月三十一日止兩個年度及二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間之經審計財務報表：

	二零一六年 二月一日至 二零一六年 十二月十六日 期間 港幣千元	截至 一月三十一日止年度 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	-	(115)	1,013
目標公司擁有人應佔期／年內 溢利／(虧損)及全面收入／(虧損) 總額	-	(96)	780
			於 二零一六年 十二月十六日 港幣千元

目標公司擁有人應佔資產淨值 342,901

吾等從管理層了解到，截至二零一五年一月三十一日及二零一六年一月三十一日止年度，目標公司之淨溢利及虧損分別來自出租該物業之住宅單位及有關經營開支。吾等另外了解到，目標公司停止該等租賃活動，因此於二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間並無錄得溢利／(虧損)。

吾等進一步從管理層了解到，該物業擬由一間物業管理公司經營作服務式住宅及商舖。因此，吾等認為上表所載目標公司之過往財務業績與吾等評估收購事項並無關連。

### 3. 物業估值

#### 3.1 估值方法

於評估估值師採用之估值方法是否公平合理時，吾等審閱了估值報告並與估值師討論下列事宜：(i)於進行估值時採用之方法及假設；及(ii)該等方法是否適用於為該物業作估值。有關該物業之估值詳情載於本通函附錄六估值報告。吾等注意到就該物業採用之估值方法為(i)收入資本化法；及(ii)直接比較法。

吾等獲估值師告知，除採用上述收入資本化法外，亦採用直接比較法。吾等獲估值師進一步告知，並經審閱自土地註冊處取得之資料後，吾等認同，自二零一四年起至該物業估值日期，市場有幾項與該物業之性質及區域類似之物業成交。因此，估值師亦採用直接比較法，參考與該物業之區域類似之住宅物業之單位交易金額。就此而言，吾等注意到，該等可比較物業之平均單位交易金額與由服務式住宅單位組成之該物業部分採用之單位金額相若。估值師相信，經計及該物業擬用作服務式住宅及商鋪用途後，吾等認同，採用直接比較法及收入資本化法適用於為該物業作估值。此外，吾等獲估值師告知，直接比較法與收入資本化法之評估價值差異小於2.0%。

就收入資本化法而言，吾等已審閱估值師所述之可比較物業之租賃價值。吾等亦信納採用之資本化比率屬公平合理，且與可比較物業之資本化比率相符。

直接比較法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上相關交易之憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。吾等已審閱估值師所選取相關市場交易並信納其已達致資本值之公平比較。

吾等獲估值師告知，該物業估值遵照皇家特許測量師學會估值－專業準則、香港測量師學會估值準則及國際估值準則進行。

計及上述及吾等與估值師之討論，吾等認為有關該物業之估值方法為公平合理且適當。

### 3.2 估值假設

由服務式住宅單位組成之該物業部分之估值乃基於相關假設，包括(i)資本化比率乃基於香港與該物業地點相若之酒店及服務式住宅之毛收益率；及(ii)每間服務式住宅單位之平均租金乃基於香港酒店及服務式住宅經營商可取得之整體租金。

由商舖單位組成之該物業部分之估值乃基於相關假設，包括(i)資本化比率乃基於該物業鄰近地區租賃單位之毛收益率；及(ii)該物業鄰近地區可取得之商舖租金。

吾等注意到，估值師已將該物業作為單一物業權益進行估值，並無考慮分層出售該物業可能造成之影響。由於目標公司持有該物業全部權益，吾等認為該項假設屬公平合理。

吾等與估值師討論後了解到，該等假設為類似估值活動廣泛採用，對估值師達至該物業之合理估計價值而言屬必要。

鑒於上文所述，吾等信納上述估值假設就估值報告而言屬公平合理及完整。

### 3.3 估值師之資格

吾等已審閱周若瑜女士(為估值師之區域董事，於估值、土地事宜及物業發展方面擁有逾18年經驗，負責簽署估值報告)之資歷及工作經驗。估值師告知，彼於估值方面擁有廣泛經驗，包括組合資產估值、訴訟估值及租金檢討估值等方面。彼亦向公司及政府機構提供顧問服務，擴闊其先前於香港地政總署工作之經驗。此外，吾等從公開可得之文件中得悉，估值師於向上市公司提供估值服務方面擁有豐富經驗。因此，吾等信納估值師擁有充足經驗及資格以進行估值。

誠如上文所述，吾等信納(i)估值師獨立於 貴公司且擁有充足經驗及資格進行估值；(ii)估值師之工作範疇就有關委聘而言屬適當；及(iii)估值師採用之估值假設及方法就估值報告而言屬公平合理及完整。基於上述各項，吾等認為，估值師對該物業之估值屬公平合理。

#### 4. 進行收購事項之理由及裨益

該物業位於公共交通便利之地區，有巴士及的士行走。該物業距離北角港鐵站只有很短路程。

吾等從管理層了解到，物業增值工程完成後，該物業將會出租以賺取租金收入。該物業目前正進行物業增值工程，預期將於目標日期或之前被用作服務式住宅及商舖用途。吾等從管理層進一步了解到，該物業之日常營運及管理擬將由一間合資格管理與該物業相若物業之物業管理公司進行。於最後實際可行日期，概無與任何物業管理公司訂立條款。然而，吾等從管理層了解到，任何應付物業管理公司之費用將經公平磋商及按與市場慣例相若之條款訂立。

完成後，目標公司將成為 貴公司全資附屬公司，及目標公司之財務業績將於 貴集團綜合入賬。收購事項及擬將該物業作租賃營運用途將擴闊 貴集團之收益基礎並於 貴集團之業務環境不明朗及充滿挑戰之情況下(誠如上文「貴集團之前景」一段所載)提供 貴集團額外相對穩定且屬經常性之租金收入來源，使其減少對相較波動之物業代理費收入之依賴。 貴集團亦可享有該物業之可能資本增值。

經計及上述理由，吾等認為，儘管收購事項並非 貴集團一般及日常業務，惟 貴公司訂立收購協議屬合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 5. 收購事項之主要條款

為評估收購事項是否公平合理，吾等已審閱收購事項並考慮(其中包括)下列收購事項之條款。

##### 5.1 先決條件及賣方承諾

有關收購協議之先決條件詳情，請參閱通函中「董事會函件」之「先決條件」分節。吾等注意到，其中所載先決條件按正常商業條款訂立且屬公平合理。特別是，吾等注意到(i)先決條件包括但不限於買方信納對目標公司及其資產作出之盡職審查，包括買方律師已批核目標公司對該物業之擁有權；及(ii)針對該物業已登記之按揭已獲解除。



## 浩德函件

吾等注意到，賣方作出之承諾，特別是承擔物業增值工程產生之全部成本，包括於完成時超過估計成本之任何最終成本，另外根據就物業增值工程與承包商訂立之主要合約向買方交付該物業。為免生疑問，賣方應付買方的金額並無上限。

倘物業增值工程於完成時估計成本超過最終成本，則 貴公司須支付差額。就此而言，吾等注意到， 貴公司應付之差額於任何情況下不得超過港幣二千萬元，及由於買方承擔之差額有上限，故吾等認為有關條款符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等注意到，於物業增值工程完成後，該物業作服務式住宅及商舖用途將不會導致該物業違反任何適用監管規定、相關政府租契及該物業之入伙紙或該物業之其他有關文件。

就此而言，吾等認為上述先決條件及賣方承諾有效交付該物業適合用作服務式住宅及商舖租賃營運、根據已批准之加建及改建圖則完成，以及支付及償付全部成本，乃符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等從管理層了解到， 貴公司無意豁免任何先決條件，且僅當豁免屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益以及不會對收購事項之實質內容產生任何重大不利影響，方會行使在此方面的酌情權。

### 5.2 代價

吾等從管理層了解到，代價港幣四億元乃買方與賣方經公平磋商釐定，及考慮(其中包括)(i)現時之市場狀況；(ii)賣方承諾促使物業增值工程完成；及(iii)物業增值工程完成後該物業之初步估計市值。經計及估值報告所載於二零一六年十二月三十一日該物業之總估計發展價值為港幣四億一千五百萬元，並假設該物業已裝修為服務式住宅大廈，吾等認為，誠如上文「該物業之估值」一段所闡述，該物業之估值屬公平合理，且該物業之代價及基準亦屬公平合理。

代價乃以現金調整(相等於目標公司的其他資產及負債於完成時之淨金額)為準,即目標公司之資產(不包括該物業及增添或安裝於該物業之所有裝置、設備、配件及其他項目及系統外減目標公司之負債及完成物業增值工程的預期成本(以尚未計入目標公司的賬目為限)),並將以現金按等值基準支付。倘其他資產及負債為負數,則由賣方支付;或倘其他資產及負債為正數,(最高為港幣二千萬元)則由買方支付。為免生疑問,賣方應付買方的金額並無上限。就此而言,吾等注意到,買方應付之差額於任何情況下將不會超過港幣二千萬元,及由於買方承擔之差額有上限,故吾等認為有關條款符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5.3 償付方式

代價將於完成時以:(i)配發及發行金額為港幣二億元的代價股份;及(ii)發行金額為港幣二億元的可換股票據之組合方式支付。於完成時,4,347,826,086股代價股份將由 貴公司按發行價每股代價股份港幣0.046元配發及發行予賣方。可換股票據之主要條款概要載於通函「董事會函件」。

管理層認為,配發及發行代價股份以及於可換股票據獲悉數轉換時之轉換股份予賣方將令 貴公司與賣方於完成時之利益更連成一線,對 貴公司及股東整體均有利。

發行代價股份及可換股票據以償付代價將不會即時影響 貴集團之流動資金,並將使 貴公司在並無任何重大現金支出的情況下完成收購事項。吾等知悉到,倘 貴集團全數以現金清付代價,則 貴集團將動用逾一半現金及銀行結餘(截至二零一六年六月三十日)。

吾等從管理層了解到,保留現金可作以下用途:(i)抵禦 貴集團核心代理服務業務之潛在疲弱表現;(ii)美聯集團之若干附屬公司為轉介的香港物業潛在買方提供服務,以助確保相關銀行本票的發行;及(iii)日後發展物業投資及物業發展的業務。

## 浩德函件

鑒於 貴集團的營商環境存在不確定性及挑戰(誠如上文「貴集團之前景」一段所載)，故管理層認為， 貴集團必須維持現金狀況，以保持物業代理行業的競爭力。倘物業銷售再出現放緩態勢，則 貴集團可抵禦香港物業代理公司之間加劇的競爭。

此外，執行 貴集團探索新業務機遇及多元化投資需要的策略須借助 貴集團的內部資源。誠如上文所述，保留現金可應用於日後發展物業投資及物業開發業務。

吾等認為收購事項並不代表 貴集團核心業務性質有變。因此， 貴集團一方面保留充足現金以備可把握日後新的業務機遇，另一方面維持其核心物業代理服務業務，乃符合 貴公司及股東之整體利益。就此而言，吾等從 貴公司過去兩年之年報注意到， 貴集團維持一定水平之現金及銀行結餘，而管理層認為且一直認為該等流動資金實屬必要，使 貴集團可以具競爭力經營其核心之物業代理服務業務，並落實上文所述的策略。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日， 貴集團之現金及銀行結餘分別約為港幣六億四千零二十萬元及港幣六億七千五百三十萬元。

除上文所述外，為償付可換股票據之債務部分，於可換股票據到期時， 貴公司將須向賣方支付現金約港幣二億元。

發行可換股票據以償付部分代價對 貴公司及其股東有額外利益，原因為(i)發行可換股票據可避免即時攤薄股東之現有股權；及(ii)可換股票據為免息。

經計及償付方法及安排之裨益，特別是，誠如上文「貴集團之前景」一段所載在 貴集團之業務環境不明朗及充滿挑戰之情況下以發行代價股份及可換股票據償付代價，將不會即時影響 貴集團之流動資金狀況，故吾等認為，償付方式及安排屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5.3.1 代價股份

#### 發行價之評估

就代價股份而言，貴公司將根據收購協議以每股港幣0.046元之發行價發行4,347,826,086股代價股份作為部分代價。代價股份將由貴公司根據將於股東特別大會尋求獨立股東批准之特別授權發行。代價股份獲配發及發行後，將在所有方面與當時已發行之所有股份享有同等權益。

代價股份將按每股港幣0.046元之發行價發行，該發行價：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.048元有折讓約4.2%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日之平均收市價每股港幣0.047元有折讓約2.1%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後三十個交易日之平均收市價每股約港幣0.046元相等；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後九十個交易日之平均收市價每股約港幣0.044元有溢價約4.5%；
- (v) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後一百八十個交易日之平均收市價每股約港幣0.043元有溢價約7.0%；
- (vi) 較股份於最後實際可行日期之收市價每股港幣0.062元有折讓約25.8%；及
- (vii) 較貴公司權益持有人應佔未經審計每股綜合資產淨值約港幣0.051元(根據於二零一六年六月三十日貴集團未經審計綜合資產淨值約港幣七億一百八十萬元及目前13,705,000,000股已發行股份計算)折讓約9.8%。

此外，吾等注意到(i) 貴集團於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之現金及銀行結餘分別佔 貴集團總資產約75.6%及69.0%；(ii) 貴集團於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之投資物業分別佔 貴集團總資產約6.7%及6.6%；(iii)管理層目前無意出售投資物業，而倘出售，貴集團是否能將該等物業以等同於或高於二零一六年六月三十日錄得之價值套現實屬未知之數；及(iv)每股港幣0.046元之發行價(較於二零一六年六月三十日約每股港幣0.0457元之現金及銀行結餘價值高港幣0.0003元)佔 貴集團大部分資產淨值。經計及上文所述，儘管發行價較於二零一六年六月三十日 貴公司權益持有人應佔未經審計每股綜合資產淨值折讓約9.8%，但吾等認為發行價屬公平合理。

倘於完成時獲配發及發行，代價股份將佔約：

- (i) 於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本31.7%；
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大之 貴公司已發行股本24.1%；  
及
- (iii) 可換股票據按初步轉換價獲悉數轉換後經配發及發行代價股份及轉換股份擴大之 貴公司已發行股本19.4%。

## 浩德函件

### 過往成交量

下表載列股份於二零一五年十二月一日起至二零一六年十二月三十一日(包括該日)止期間之每月成交量及每月成交量佔 貴公司已發行股本之百分比。

	股份 每月成交量 (附註1) (千股)	佔 貴公司 已發行股本 之百分比 (附註2)	佔 貴公司 公眾持股量 之百分比 (附註3)
<b>二零一五年</b>			
十二月	257,240	1.9%	6.4%
<b>二零一六年</b>			
一月	180,960	1.3%	4.5%
二月	139,430	1.0%	3.5%
三月	137,140	1.0%	3.4%
四月	244,510	1.8%	6.1%
五月	145,050	1.1%	3.6%
六月	77,280	0.6%	1.9%
七月	120,180	0.9%	3.0%
八月	192,849	1.4%	4.8%
九月	118,700	0.9%	3.0%
十月	195,250	1.4%	4.9%
十一月	300,080	2.2%	7.5%
十二月	733,420	5.4%	18.3%

附註：

1. 資料來源：香港交易所網站
2. 此乃根據於最後交易日股份每月總成交量除以 貴公司全部已發行股本計算。
3. 此乃根據股份每月成交量佔 貴公司於最後交易日之已發行股本的百分比，除以公眾股東於二零一六年十二月二十三日股份分派完成前(誠如美聯集團於同日所公佈)所持有之股份總百分比(約29.2%)計算。緊隨該分派完成後，公眾股東持有之股份總百分比增加至約48.5%。

誠如上表所示，由二零一五年十二月一日至二零一六年十二月三十一日(包括該日)止期間，股份之每月成交量介乎約77,300,000股及733,400,000股之間，平均約為218,600,000股。此外，由二零一五年十二

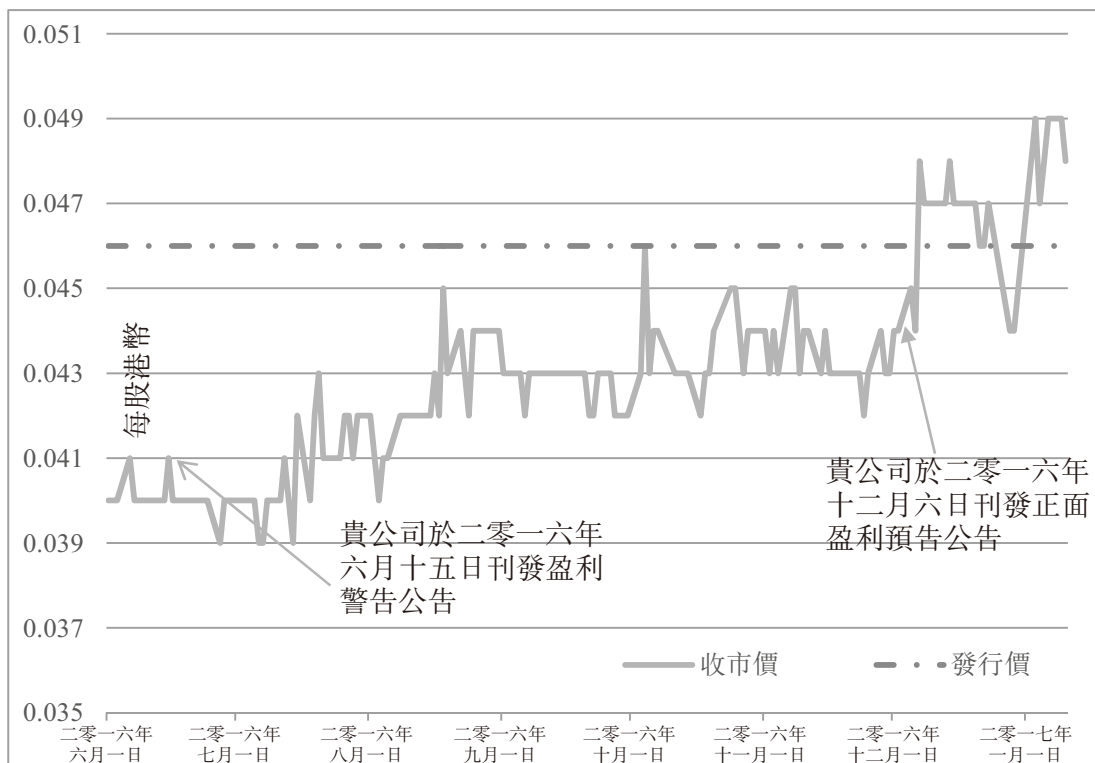
## 浩德函件

月一日至二零一六年十二月三十一日(包括該日)止期間,公眾股份成交百分比介乎約1.9%及約18.3%之間,平均約為5.5%;於二零一六年十二月期間,公眾股東交投活躍。吾等注意到,由二零一六年九月至二零一六年十二月,公眾股東買賣股份之百分比由二零一六年九月約3.0%增加至二零一六年十二月約18.3%。鑒於股份過往成交量,吾等認為發行價參考過往股價屬公平合理。

### 過往股價

吾等已審閱由二零一六年六月一日至最後交易日(包括該日)止期間(「回顧期」)之股價表現。鑒於上文「過往成交量」一段所闡述之股份過往成交量,吾等認為於回顧期內缺乏任何企業行動對股價表現造成重大影響,吾等認為股價表現屬公平合理。下圖列示於回顧期每股股份每日收市價。

貴公司股份價格圖



資料來源：香港交易所網站

於回顧期內,股份收市價於每股港幣0.039元及每股港幣0.049元之間徘徊,平均股價為每股約港幣0.043元。

## 浩德函件

於二零一六年六月期間，股份收市價主要維持於每股港幣0.040元，於整個月有輕微升跌波幅。貴公司於二零一六年六月十五日發出盈利警告，披露貴集團截至二零一六年五月三十一日止五個月錄得綜合淨虧損約港幣九百萬元。於下個交易日，股份收市價微跌。

於二零一六年十二月六日，貴公司發出正面盈利預告，指出貴集團截至二零一六年十一月三十日止十一個月錄得綜合淨溢利約港幣一千五百萬元，且貴集團預期截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合淨溢利將較截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合淨溢利高約港幣二百萬元。可能由於刊發該公告，貴公司股份之收市價由有關公告當日後每股港幣0.044元增加至下一個交易日每股港幣0.048元。

考慮到(i)於回顧期內發行價介乎過往股份收市價之範圍約港幣0.039元及港幣0.049元之間；(ii)發行價較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後一百八十個交易日之平均收市價每股約港幣0.043元有溢價約7.0%；及(iii)於回顧期內股份之過往收市價回升，誠如上圖所示，故吾等認為按發行價發行代價股份對獨立股東而言屬公平合理。

在這方面，吾等亦已考慮其他常用之比較法。吾等認為(i)股價表現較市盈率方法為更合適評估發行價之合理性及公平性之指標，乃基於「貴集團之財務資料」一段中所載貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月錄得綜合淨虧損；及(ii)優於每股資產淨值方法，乃基於上文所述於評估發行價時貴集團之資產組合。

### 可資比較發行

於考慮發行價是否可接受時，吾等已通過識於聯交所主板及創業板上市之公司(不包括長期停牌或債務重組之公司)進行可資比較分析，該等公司於二零一六年一月十日(即收購協議前十二個月當日)起至最後交易日(包括該日)止期間宣佈發行代價股份而無觸發強制全面收購或要求清洗豁免。根據該基準，吾等已識別二十間可比較公司(「可比較股份」)，吾等認為有關名單已涵蓋基於上述標準之相關可比較公司之詳盡名單。



## 浩 德 函 件

謹請注意涉及可比較股份之所有公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況與 貴公司相比可能不同。導致可比較股份公司發行代價股份之情況可能有別於 貴公司。該分析旨在用作香港同類型交易之一般參考，而吾等認為其乃評估發行價之公平性及合理性之合適基準。

公告日期	上市發行人(股份代號)	發行價 港幣	發行價較收市價有溢價/ (折讓)			
			於相關 公告之前/ 當日之 最後 交易日	於相關 公告之前/ 當日之 最後 五個連續 交易日	於相關 公告之前/ 當日之 最後 十個連續 交易日	於相關 公告之前/ 當日之 最後 交易日
			%	%	%	%
二零一六年一月十一日	僑雄國際控股有限公司(381)	0.100	29.9	25.3	-	-
二零一六年一月二十一日	中國農林低碳控股有限公司(1069)	0.198	-	2.9	-	-
二零一六年一月二十七日	中國集成金融集團控股有限公司(3623)	3.900	40.8	39.1	38.1	38.1
二零一六年九月二十六日	黃河實業有限公司(318)	1.242	(19.9)	(14.0)	-	-
二零一六年十月二十六日	昌興國際控股(香港)有限公司(803)	0.150	5.6	10.6	11.5	11.5
二零一六年十月二十八日	華潤鳳凰醫療控股有限公司(1515)	9.500	(23.0)	-	-	-
二零一六年十月三十一日	中國信貸科技控股有限公司(8207)	0.7681	(18.3)	(20.0)	-	-
二零一六年十一月二日	HMV數碼中國集團有限公司(8078)	0.695	(18.2)	(16.5)	(15.7)	(15.7)
二零一六年十一月二日	創業集團(控股)有限公司(2221)	2.660	(6.7)	0.0	-	-
二零一六年十一月三日	中國瀚亞集團控股有限公司(8312)	0.960	(46.4)	(44.2)	-	-
二零一六年十一月七日	中國疏浚環保控股有限公司(871)	0.350	(7.9)	(16.9)	(21.7)	(21.7)
二零一六年十一月九日	培力控股有限公司(1498)	4.500	11.7	10.8	13.4	13.4
二零一六年十一月十四日	卡姆丹克太陽能系統集團有限公司(712)	0.355	0.0	(1.9)	(2.9)	(2.9)
二零一六年十一月十八日	中創環球控股有限公司(1678)	0.600	15.4	15.4	16.5	16.5

## 浩德函件

公告日期	上市發行人(股份代號)	發行價 港幣	發行價較收市價有溢價／ (折讓)		
			於相關 公告之前／ 當日之 最後 交易日	於相關 公告之前／ 當日之 最後 五個連續 交易日	於相關 公告之前／ 當日之 最後 十個連續 交易日
			%	%	%
二零一六年十二月十四日	大中華金融控股有限公司(431)	0.250	5.0	2.8	0.7
二零一六年十二月十六日	中國賽特集團有限公司(153)	0.557	(2.3)	(4.6)	(3.0)
二零一六年十二月二十日	宇業集團控股有限公司(2327)	0.350	(10.3)	(10.3)	(10.5)
二零一六年十二月三十日	中國鈦鈹磁鐵礦業有限公司(893)	0.365	14.1	14.4	10.9
二零一七年一月九日	HMV數碼中國集團有限公司(8078)	0.725	(4.6)	(5.4)	(3.7)
二零一七年一月十日	泰山石化集團有限公司(1192)	0.080	7.5	2.6	3.9
		最高	40.8	39.1	38.1
		最低	(46.4)	(44.2)	(21.7)
		中位數	(2.3)	0.0	0.7
二零一七年一月十日	貴公司		(4.2)	(4.6)	(2.1)

附註： 倘可比較股份之相關公告並未充分披露發行價較收市價有溢價／(折讓)，故吾等已剔除可比較股份審閱最後計算結果所得之數據。

資料來源：香港交易所網站

發行價較(i)股份於最後交易日之收市價折讓約4.2%，較於相關公告之前／當日可比較股份之股份各自最後交易日之可比較股份之股份發行價的中位數折讓約2.3%為高；(ii)股份於直至最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日之平均收市價折讓約4.6%，較於相關公告之前／當日各自之最後五個連續交易日可比較股份之股份發行價之零中位數溢價／折讓為高；及(iii)股份於直至最後交易日(包括該日)前最後十個連續交易日之平均收市價折讓約2.1%，較於相關公告之前／當日各自之最後十個連續交易日可比較股份之股份發行價之中位數溢價約0.7%為低。

## 浩德函件

儘管發行價(與 貴公司於其最後交易日、最後五個連續交易日及最後十個連續交易日之股份收市價有關)較可比較股份之股份發行價折讓略高,吾等曾考慮下列因素:(i)於回顧期內股份收市價徘徊於港幣0.039元與港幣0.049元之間,並於最後交易日前兩個月內由港幣0.044元攀升至港幣0.048元之高位,誠如上文「過往股價」一段所述,此趨勢導致於最後交易日前最後一個月出現有關折讓;(ii)發行價較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後一百八十個交易日之平均收市價約港幣0.043元有溢價約7.0%;及(iii)與可比較股份相比,發行價(與 貴公司於其最後交易日、最後五個連續交易日及最後十個連續交易日之股份收市價有關)處於市場範圍內。因此,吾等認為發行價對獨立股東而言屬公平合理。

### 5.3.2 對公眾股東之攤薄效應

下表載列(i)於最後實際可行日期;(ii)完成後(假設並無任何可換股票據獲轉換);及(iii)完成後(假設可換股票據獲悉數轉換) 貴公司之股權架構,以供說明用途:

	(i)於最後實際 可行日期		(ii)緊隨完成後 及緊接任何可換 股票據獲轉換前		(iii)緊隨完成後 及於可換股票據 獲悉數轉換後(附註)	
	股份	概約百分比	股份	概約百分比	股份	概約百分比
	美聯集團	6,109,769,975	44.58%	6,109,769,975	33.84%	6,109,769,975
董事	23,000,000	0.17%	23,000,000	0.13%	23,000,000	0.10%
公眾股東	6,643,079,305	48.47%	6,643,079,305	36.80%	6,643,079,305	29.66%
賣方	929,150,720	6.78%	5,276,976,806	29.23%	9,624,802,892	42.97%
<b>總計</b>	<b>13,705,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,052,826,086</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,400,652,172</b>	<b>100.00%</b>

附註: 上表僅供參考及披露之用。其並不構成或表明賣方就轉換可換股票據之時間或程度之任何意圖或決定。倘若及當轉換可換股票據,相關訂約方將遵守及依從上市規則或收購守則有關轉換可換股票據之規定。

誠如上述股權列表所示，完成後，貴公司將於任何可換股票據獲轉換前根據收購協議向賣方配發及發行合共4,347,826,086股新股份，作為支付部分代價。因此，公眾股東之股權總額屆時將由約48.5%攤薄至約36.8%，相當於攤薄約11.7%。

吾等注意到，以上行動將對公眾股東造成攤薄影響。然而，計及(i)上文「進行收購事項之理由及裨益」一節所披露收購事項之裨益；(ii)上文「償付方式」一節所闡述有關償付方式及安排之優點；及(iii)收購事項對貴集團及其股東之正面財務影響(尤其是透過發行代價股份，每股股份資產淨額將於完成後增值)(於下文「收購事項之潛在財務影響」一節進一步闡述)，吾等認為收購事項產生之潛在裨益及正面影響大於對現有公眾股東造成之攤薄影響。因此，吾等認為攤薄水平屬可接受及公平合理。

賣方將僅可透過作出一般要約將可換股票據轉換為轉換股份或根據公司收購、合併及股份購回守則規則26豁免註釋1申請清洗豁免，其須待獨立股東批准後方可作實。因此，管理層認為而吾等亦認同，已制定足夠措施，保障獨立股東整體之利益。

### 5.3.3 可換股票據

為評估可換股票據條款是否公平合理，吾等已對於聯交所主板及創業板上市之公司由二零一六年一月十日至最後交易日(包括該日)宣佈發行之無附息可換股債券作比較。吾等已識別二十四項已發行之可換股債券發行(不論公司之融資規模及到期日)。「可資比較可換股票據」。謹請注意以下涉及可資比較可換股票據之所有標的公司的主要業務性質、業務營運、盈利能力、前景及財務狀況與貴公司相比可能不同。導致涉及可資比較可換股票據之公司發行可換股債券之情況可能有別於貴公司。該分析旨在用作香港相似類型交易之一般參考，而吾等認為其乃評估可換股票據條款是否公平之其中一項合適基準。

## 浩 德 函 件

公告日期	上市發行人(股份代號)	可換股債券		到期日	轉換價	
		之本金額	轉換價		較於相關 公告日 期前/ 當日的 最後交易日 有溢價/ (折讓)	較於相關 公告日 期前/ 當日的 最後五個 交易日 有溢價/ (折讓)
		千股	港幣元	月數	%	%
二零一六年一月十三日	四海國際集團有限公司(120)	港幣57,050元	0.350	48	6.1	4.2
二零一六年一月十八日	新昌集團控股有限公司(404)	港幣34,000元	1.000	24	35.1	33.3
二零一六年一月十九日	中國鐵建股份有限公司(1186)	500,000美元	10.300	60	37.5	31.9
二零一六年一月十九日	中國幸福投資(控股)有限公司(8116)	港幣25,000元	0.420	6	70.7	67.9
二零一六年一月二十五日	僑雄國際控股有限公司(381)	港幣100,766元	0.115	24	71.3	67.4
二零一六年一月二十六日	中國中車股份有限公司(1766)	600,000美元	9.650	60	32.2	-
二零一六年二月十四日	紫光科技(控股)有限公司(365)	港幣148,000元	0.400	60	(72.8)	(70.6)
二零一六年二月二十五日	華人策略控股有限公司(8089)	港幣120,000元	0.500	46	(45.7)	(33.7)
二零一六年三月四日	亞博科技控股有限公司(8279)	港幣712,582元	0.348	36	(82.5)	(82.1)
二零一六年三月十一日	僑雄國際控股有限公司(381)	港幣31,500元	0.100	24	104.1	104.1
二零一六年三月十七日	順泰控股集團有限公司(1335)	港幣236,100元	0.720	24	(19.1)	(18.2)
二零一六年四月四日	中國金控投資集團有限公司(875)	港幣2,400,000元	0.122	60	-	1.2
二零一六年五月五日	中國幸福投資(控股)有限公司(8116)	港幣10,000元	0.250	24	1.6	2.2
二零一六年六月三十日	中國天化工集團有限公司(362)	港幣400,000元	0.400	36	53.8	57.5
二零一六年七月十三日	順龍控股有限公司(361)	港幣74,100元	0.114	60	(63.2)	(59.9)
二零一六年九月七日	豐盛控股有限公司(607)	港幣350,000元	3.715	12	(32.1)	(30.6)
二零一六年九月二十日	太陽世紀集團有限公司(1383)	港幣570,000元	0.260	24	4.0	3.2
二零一六年九月三十日	順龍控股有限公司(361)	港幣74,100元	0.114	60	(63.2)	(59.9)
二零一六年十月十一日	海通國際證券集團有限公司(665)	港幣3,880,000元	6.811	60	32.0	28.8
二零一六年十月二十八日	太陽世紀集團有限公司(1383)	港幣570,000元	0.260	24	4.0	3.2
二零一六年十一月九日	僑雄國際控股有限公司(381)	港幣31,500元	0.100	24	(21.9)	104.1

## 浩德函件

公告日期	上市發行人(股份代號)	可換股債券			轉換價	
		之本金額 千股	轉換價 港幣元	到期日 月數	較於相關 公告日期前/ 當日的 最後交易日 有溢價/ (折讓) %	較於相關 公告日期前/ 當日的 最後五個 交易日 有溢價/ (折讓) %
二零一六年十一月十六日	僑雄國際控股有限公司(381)	港幣67,489元	0.100	24	(15.3)	43.7
二零一六年十一月二十八日	中國軟實力科技集團有限公司(139)	港幣205,000元	0.183	24	-	0.3
二零一六年十二月二十三日	亞投金融集團有限公司(33)	港幣75,000元	0.150	36	29.3	24.6
			最低	6	(82.5)	(82.1)
			最高	60	104.1	104.1
			中位	30	2.8	3.2
二零一七年十月一日	貴公司			48	(4.2)	(4.6)

附註： 倘可資比較可換股票據之相關公告並未充分披露轉換價較收市價有溢價／(折讓)，故吾等已剔除可資比較可換股票據審閱最後計算結果所得之數據。

資料來源：香港交易所網站

根據上表，可資比較可換股票據之可換股債券之轉換價介乎(i)可資比較可換股票據之股份於相關公告日期前／當日的各自最後交易日之各自收市價折讓約82.5%至溢價約104.1%；及(ii)可資比較可換股票據之股份於相關公告日期前／當日的最後五個連續交易日之各自平均收市價折讓約82.1%至溢價約104.1%。

轉換價較(i)股份於最後交易日之收市價折讓約4.2%，較可資比較可換股票據之可換股債券於相關公告日期前／當日的股份各自最後交易日之轉換價中位數溢價約2.8%為低；及(ii)較股份於直至最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日之平均收市價折讓約4.6%，較可資比較可換股票據之可換股債券於相關公告日期前／當日的股份各自最後五個連續交易日之轉換價中位數溢價約3.2%為低。

儘管轉換價(與 貴公司於其最後交易日及最後五個連續交易日之股份收市價有關)較可資比較可換股票據之可換股債券之轉換價折讓略高, 吾等曾考慮下列因素: (i) 於回顧期內, 股份收市價徘徊於港幣0.039元與港幣0.049元之間, 並於最後交易日前兩個月內由港幣0.044元攀升至港幣0.048元之高位, 誠如上文「歷史股價」一段所述, 此趨勢導致於最後交易日前最後一個月出現有關折讓; (ii) 轉換價較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後180個交易日之平均收市價約港幣0.043元有溢價約7.0%; 及(iii) 轉換價(與 貴公司於其最後交易日及最後五個連續交易日之股份收市價有關)介乎可資比較可換股票據之市場範圍內。因此, 吾等認為轉換價對獨立股東而言屬公平合理。

#### 5.4 章節概要

經計及上述因素, 吾等認為, 儘管收購協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立, 惟 貴公司乃按正常商業條款訂立該協議, 而收購事項之條款屬公平合理, 且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 6. 收購事項產生之潛在財務影響

於完成後, 目標公司將成為 貴公司之附屬公司, 及自此之後其財務業績、資產及負債將於 貴集團賬目中綜合入賬。通函附錄四所闡述有關收購事項對 貴集團之資產淨值、資產負債比率、流動資金、盈利以及現金狀況之潛在財務影響乃於下文概述及考量。然而, 須注意, 下文之分析僅供說明之用, 並不代表 貴集團於完成後之財務狀況。收購事項產生之實際財務影響將根據目標公司於完成日期之財務資料計算。

#### 6.1 資產淨值

說明收購事項對 貴集團資產及負債之財務影響(假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成)之經擴大集團之未經審計備考財務資料載於通函附錄四。假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成, 經擴大集團之資產淨值將由二零一六年六月三十日約港幣七億一百八十萬元增加約35.0%至完成後約港幣九億四千七百二十萬元。根據於二零一六年六月三十日已發行股份數目及於完成後經代價股份擴大之已發行股份數目(惟不計及行使可換股票據所附帶之轉換權獲行使), 每股資產淨值將由二零一六年六月三十日約港幣0.051元增加至完成後約港幣0.052元。

## 6.2 流動資產淨值

說明收購事項對 貴集團資產及負債之財務影響(假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成)之經擴大集團之未經審計備考財務資料載於通函附錄四。假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成，經擴大集團之流動資產淨值將由二零一六年六月三十日約港幣六億三千五百萬元減少約0.8%至完成後約港幣六億三千萬元，而完成後預期 貴集團將實現流動比率約3.6，較二零一六年六月三十日之流動比率約4.1為低。

## 6.3 資產負債比率

根據二零一六年中期報告，於二零一六年六月三十日， 貴集團之資產負債比率(按總權益除以銀行借貸總額計算)約為1.1%。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審計備考財務狀況報表(假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成)，於二零一六年六月三十日，經擴大集團之資產負債比率約為18.7%(按總權益除以銀行借貸及可換股票據債務部分之總額計算)。根據上述數據，於完成後，經擴大集團之資產負債比率將增加至約18.7%，而吾等注意到有關資產負債比率仍然相對較低。

## 6.4 盈利

基於上文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述伴隨收購事項所帶來之潛在未來前景，管理層認為，收購事項可為經擴大集團帶來正面影響。然而，對 貴集團盈利之實際影響將取決於目標公司之未來財務表現。

## 6.5 現金狀況

由於收購事項將以發行代價股份及可換股票據之方式支付，預期收購事項將不會對 貴集團之現金及銀行結餘狀況造成任何直接不利影響。就此而言，吾等亦考慮到 貴集團於二零一六年六月三十日之現金及銀行結餘。根據二零一六年中期報告及通函附錄四所載經擴大集團之未經審計備考財務狀況報表(假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成)，經擴大集團之現金及銀行結餘將由港幣六億二千六百八十萬元增加至約港幣六億五千九百六十萬元。因此，吾等注意到經擴大集團將擁有足夠之現金及銀行結餘繼續進行其日常業務經營。



## 6.6 章節概述

經計及上述收購事項之潛在財務影響(該等影響將不會對經擴大集團產生任何重大不利影響)，吾等認為收購事項對 貴集團產生的整體潛在財務影響為可接受。

## 推薦意見

經計及上述主要因素，吾等認為(i)收購協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益；及(ii)儘管並非於 貴公司一般及日常業務過程中進行，惟收購事項乃按正常商業條款訂立。因此，吾等建議獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准收購事項之決議案。

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
浩德融資有限公司  
執行董事  
梁綽然  
謹啟

二零一七年二月十七日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人之工作的負責人。彼亦為Altus Investments Limited根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的負責人。梁女士於大中華地區的機構融資顧問及商業領域方面擁有逾26年經驗。此外，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 1. 財務資料概要

以下乃本集團截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，乃摘自本公司截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告，以及截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃摘自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 六月三十日 止六個月 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>業績</b>				
收益	231,041	470,143	547,678	562,505
除稅前(虧損)/溢利	(8,606)	6,072	45,476	32,659
稅項	(565)	(3,701)	(5,815)	(7,755)
期間/年度(虧損)/溢利	<u>(9,171)</u>	<u>2,371</u>	<u>39,661</u>	<u>24,904</u>
<b>資產、負債及權益</b>				
	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
總資產	907,997	892,670	951,809	831,296
總負債	<u>206,156</u>	<u>181,869</u>	<u>244,815</u>	<u>164,842</u>
總權益	<u>701,841</u>	<u>710,801</u>	<u>706,994</u>	<u>666,454</u>

## 2. 最近期已刊發財務資料

本集團截至二零一五年、二零一四年及二零一三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二零一五年十二月三十一日止年度報告第35至74頁、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頁及本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度報告第31至72頁，可透過以下超鏈結直接獲取：

- (i) 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)

- (ii) 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)

- (iii) 本公司截至二零一三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/2014/0428/LTN20140428619\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0428/LTN20140428619_c.pdf)

本集團截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月之中期報告第14至30頁，可透過以下超連結直接獲取：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0919/LTN20160919409\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0919/LTN20160919409_c.pdf)

## 目標公司之會計師報告

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之目標公司會計師報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

二零一七年二月十七日

致Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*  
列位董事

敬啟者：

吾等謹此就Most Wealth (Hong Kong) Limited添財(香港)有限公司(「目標公司」)之財務資料發表報告，當中包括目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日之財務狀況報表、目標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年度各年以及於二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間(「有關期間」)之綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。該財務資料由Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至III節內，以供收錄於 貴公司於二零一七年二月十七日就 貴公司擬收購目標公司而刊發之通函(「通函」)附錄二內。

目標公司為根據香港公司條例於二零一二年七月十九日於香港註冊成立之一間私人公司。

目標公司截至二零一四年一月三十一日止期間之法定財務報表已由HKCA CPA Limited審計。

目標公司董事須負責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」)編製目標公司於有關期間之財務報表(「有關財務報表」)，以令有關財務報表作出真實而公平之反映，及落實董事認為編製有關財務報表所必要之有關內部控制，以使有關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

\* 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

按照吾等另行訂立之業務約定書，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）審計有關財務報表。

財務資料已根據有關財務報表編製，且沒有對其作出任何調整。

### 董事就財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據 貴公司截至二零一六年六月三十日止期間之中期報告中所載由 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所採納之香港財務報告準則以及會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平之反映。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對財務資料發表意見並將吾等之意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行吾等之程序。

### 意見

吾等認為就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日之財務狀況以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱通函附錄二所包含之下文第I至III節所載追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括目標公司於二零一五年二月一日至二零一五年十二月十六日期間之綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註3所載會計政策以及 貴公司截至二零一六年六月三十日止期間之中期報告中所載由 貴集團採納之會計政策編製及列報追加期間之比較財務資料。

吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第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。審閱追加期間之比較財務資料包括主要向負責財

務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就本報告而言追加期間之比較財務資料於所有重大方面未有根據下文第II節附註3所載之會計政策編製。

## I. 目標公司之財務資料

以下為Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*（「貴公司」）董事所編製Most Wealth (Hong Kong) Limited添財(香港)有限公司（「目標公司」）於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日連同截至二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日止年度各年以及二零一五年及二零一六年二月一日至十二月十六日期間（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）。

## 綜合收益表

	附註	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他收入	6	5,081	2,671	436	436	-
其他經營成本		(5,448)	(1,512)	(551)	(551)	-
經營(虧損)/溢利	9	(367)	1,159	(115)	(115)	-
融資成本	10	(1,821)	(146)	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利		(2,188)	1,013	(115)	(115)	-
稅項	11	(431)	(233)	19	19	-
目標公司擁有人應佔 年內/期內(虧損) /溢利及全面 (虧損)/收入總額		(2,619)	780	(96)	(96)	-

\* 僅供識別

## 財務狀況報表

	附註	於一月三十一日			於二零一六年
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十二月十六日 港幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	12	279,450	-	-	-
發展中物業	13	-	283,005	287,924	314,943
非流動資產預付款項		540	-	-	-
遞延稅項資產	14	-	-	19	19
		<u>279,990</u>	<u>283,005</u>	<u>287,943</u>	<u>314,962</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款	15	142	280	182	198
現金及銀行結餘		48	396	214	32,653
		<u>190</u>	<u>676</u>	<u>396</u>	<u>32,851</u>
<b>總資產</b>		<u><u>280,180</u></u>	<u><u>283,681</u></u>	<u><u>288,339</u></u>	<u><u>347,813</u></u>
<b>權益及負債</b>					
<b>目標公司擁有人應佔權益</b>					
股本	16	-	-	-	344,888
累積虧損		(2,671)	(1,891)	(1,987)	(1,987)
<b>(虧絀)/權益總額</b>		<u><u>(2,671)</u></u>	<u><u>(1,891)</u></u>	<u><u>(1,987)</u></u>	<u><u>342,901</u></u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款及應計費用		453	454	30	4,248
銀行貸款	17	86,326	82,579	78,757	-
應付一名股東款項	18	195,641	201,875	210,875	-
應付稅項		431	664	664	664
<b>總負債</b>		<u><u>282,851</u></u>	<u><u>285,572</u></u>	<u><u>290,326</u></u>	<u><u>4,912</u></u>
<b>虧絀/權益及負債總額</b>		<u><u>280,180</u></u>	<u><u>283,681</u></u>	<u><u>288,339</u></u>	<u><u>347,813</u></u>



## 權益變動表

	目標公司擁有人應佔		
	股本 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年二月一日	–	(52)	(52)
年度虧損及全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(2,619)</u>	<u>(2,619)</u>
於二零一四年一月三十一日 及二零一四年二月一日	–	(2,671)	(2,671)
年度溢利及全面收入總額	<u>–</u>	<u>780</u>	<u>780</u>
於二零一五年一月三十一日 及二零一五年二月一日	–	(1,891)	(1,891)
年度虧損及全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(96)</u>	<u>(96)</u>
於二零一六年一月三十一日 及二零一六年二月一日	–	(1,987)	(1,987)
發行普通股	<u>344,888</u>	<u>–</u>	<u>344,888</u>
於二零一六年十二月十六日	<u><u>344,888</u></u>	<u><u>(1,987)</u></u>	<u><u>342,901</u></u>
未經審計：			
於二零一五年二月一日	–	(1,891)	(1,891)
期內虧損及全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(96)</u>	<u>(96)</u>
於二零一五年十二月十六日	<u><u>–</u></u>	<u><u>(1,987)</u></u>	<u><u>(1,987)</u></u>

## 現金流量表

	附註	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
(未經審計)						
<b>經營業務之現金流量</b>						
業務所得/(所用)之						
現金淨額	19	4,803	1,423	(441)	(373)	(46)
<b>投資業務之現金流量</b>						
發展中物業之資本開支		-	(1,808)	(3,235)	(3,006)	(21,325)
添置物業及設備		(2,700)	-	-	-	-
資本化利息		-	(1,608)	(1,684)	(1,415)	(1,446)
非流動資產預付款項		(540)	-	-	-	-
投資業務所用之						
現金淨額		(3,240)	(3,416)	(4,919)	(4,421)	(22,771)
<b>融資活動之現金流量</b>						
償還銀行貸款		(3,674)	(3,747)	(3,822)	(3,174)	(78,757)
已付利息		(1,821)	(146)	-	-	-
來自一名股東之墊款		3,950	6,234	9,000	7,800	134,013
融資活動(所用)/所得						
之現金淨額		(1,545)	2,341	5,178	4,626	55,256
<b>現金及現金等價物</b>						
增加/(減少)淨額		18	348	(182)	(168)	32,439
年初/期初之現金及						
現金等價物		30	48	396	396	214
年末/期末之現金						
及現金等價物		48	396	214	228	32,653

## 主要非現金交易：

於二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間，來自一名股東之墊款為數港幣二億一千零八十七萬五千元已轉為股本。

## II. 財務資料附註

### 1 一般資料

添財(香港)有限公司(「目標公司」)於二零一二年七月十九日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金鐘道89號力寶中心2座9樓912室。目標公司之主要業務為物業投資，其持有一項位於香港北角渣華道33及35號之物業。

除另行指明外，財務資料以港幣(「港幣」)呈列。

### 2 編製基準

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編製。

按照香港財務報告準則編製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。

- (a) 下列新訂準則及現有準則之修訂本於截至二零一六年十二月十六日止期間已頒佈但尚未生效，且未獲提早採納：

		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10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 公司之間的資產出售或注資	待釐定
香港會計準則第7號 (修訂本)	主動披露	二零一七年 一月一日
香港會計準則第12號 (修訂本)	就未變現虧損確認遞延 稅項資產	二零一七年 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之 分類及計量	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16號	租賃	二零一九年 一月一日

管理層仍在評估採納上述準則及修訂本之預期影響，管理層尚未能明確該等準則及修訂本是否會對目標公司之經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3 主要會計政策概要

編製財務資料所應用主要會計政策載列如下。除另行指明外，該等政策已於有關期間貫徹應用。

#### (a) 物業及設備

物業及設備按歷史成本減累積折舊及累積減值入賬。歷史成本包括收購資產直接應佔開支。

僅當與項目有關之未來經濟利益將流入目標公司，以及項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被取代部分之賬面值已終止確認。所有其他維修及保養費於其產生之財政期間於綜合收益表內扣除。

折舊採用以下估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算：

租賃土地及樓宇 剩餘租期或可使用年期(以較短者為準)

剩餘價值及可使用年期會於各結算日審閱及調整(如適用)。倘其賬面值超過其估計可收回金額，賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表內其他經營成本確認。

#### (b) 非金融資產減值

如發生顯示未能收回資產賬面值的事件或情況變化，則會檢討該資產之減值情況。減值按資產賬面值超過其可收回金額之數額予以確認。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。為評估減值，資產乃按可分開識別其現金流量之最低水平(現金產生單位)分類。出現減值之資產會於各結算日審閱撥回減值之可能性。

#### (c) 發展中物業

發展中物業包括租賃土地及土地使用權、開發開支及資本化借款成本，並按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。倘發展中物業預期將於目標公司之正常營運週期內變現或擬出售，則計入流動資產。發展中物業並無計提折舊。

#### (d) 金融資產

目標公司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，惟到期日為結算日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「應收賬款及其他應收款」及「現金及銀行結餘」。

#### 確認及計量

金融資產之常規買賣於買賣日期(即目標公司承諾買賣資產之日期)確認。投資初步按公平值加交易成本確認。自投資收取現金流量之權利已屆滿或被轉讓而目標公司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。

#### (e) 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。

**(f) 金融資產減值**

目標公司於各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。

**(g) 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,其後使用實際利息法按攤銷成本計量,並扣除減值撥備。

**(h) 現金及銀行結餘**

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

**(i) 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。

**(j) 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。

**(k) 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綜合收益表確認。

借款分類為流動負債,除非目標公司有權無條件將債項延長至結算日起計最少十二個月後清償則作別論。

**(i) 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指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指定用途或銷售為止。

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損益中確認。

**(m) 稅項**

即期稅項乃根據香港於結算日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。遞延稅項以於結算日已實行或實質已實行之稅率及法例釐定，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。

**(n) 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。僱員於截至結算日止提供服務估計所享有年假之估計負債已獲計提撥備。

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**

所有僱員均獲提供定額供款退休計劃，所作供款乃按計劃規則指定之比率計算，並於應向基金支付供款時自綜合收益表扣除。

**(o) 撥備**

當目標公司因過往事件承擔現有法律或推定責任，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。

(p) 其他收入

經營租約租金收入於租期內按直線法確認。

管理費收入於提供服務時確認。

(q) 經營租約

當資產按經營租約方式出租時，資產根據資產性質列入財務狀況報表。

(r) 或然負債

或然負債指因過往事件而可能引起之責任，該等責任只能就目標公司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過往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

目標公司業務主要面對信貸風險、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財務表現之潛在不利影響。

(i) 信貸風險

目標公司面對現金及銀行結餘以及應收賬款及其他應收款相關信貸風險。目標公司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逾期債項。此外，管理層定期檢討各個別應收賬款之可收回款額。

現金及銀行結餘乃存入具高信貸評級之銀行。鑑於該等銀行信貸評級良好，目標公司預期毋須就此面對高信貸風險。

(ii) 流動資金風險

目標公司自設庫務職能以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
於二零一六年十二月十六日		
其他應付款及應計費用	–	4,248
銀行貸款	–	–
應付一名股東款項	–	–
	<u>–</u>	<u>4,248</u>
於二零一六年一月三十一日		
其他應付款及應計費用	–	30
銀行貸款	78,757	–
應付一名股東款項	210,875	–
	<u>289,632</u>	<u>30</u>
於二零一五年一月三十一日		
其他應付款及應計費用	–	454
銀行貸款	82,579	–
應付一名股東款項	201,875	–
	<u>284,454</u>	<u>454</u>
於二零一四年一月三十一日		
其他應付款及應計費用	–	453
銀行貸款	86,326	–
應付一名股東款項	195,641	–
	<u>281,967</u>	<u>453</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。

經考慮目標公司之財務狀況，董事認為銀行不大可能會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將根據貸款協議所載之預定還款日期償還。



	到期分析—須遵守基於預定還款 之催繳條款之銀行貸款			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	
於二零一六年十二月十六日				
銀行貸款	-	-	-	-
應付利息	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一六年一月三十一日				
銀行貸款	3,892	16,542	58,323	78,757
應付利息	1,633	5,664	7,700	14,997
	<u>5,525</u>	<u>22,206</u>	<u>66,023</u>	<u>93,754</u>
於二零一五年一月三十一日				
銀行貸款	3,822	16,167	62,590	82,579
應付利息	1,684	6,013	8,984	16,681
	<u>5,506</u>	<u>22,180</u>	<u>71,574</u>	<u>99,260</u>
於二零一四年一月三十一日				
銀行貸款	3,747	15,811	66,768	86,326
應付利息	1,754	6,325	10,356	18,435
	<u>5,501</u>	<u>22,136</u>	<u>77,124</u>	<u>104,761</u>

(iii) 現金流量及公平值利率風險

除按浮動息率計息之銀行存款及銀行借款外，目標公司並無重大計息資產。

於各結算日，假設利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，目標公司於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日止年度以及於二零一六年二月一日至十二月十六日期間之除稅前溢利應減少／增加約港幣二十二萬五千元、港幣一萬六千元、零及零。

(b) 資金風險管理

目標公司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持續經營能力，務求為股東提供回報。

目標公司資本結構包括目標公司擁有人應佔權益，銀行貸款及應付一名股東款項。為維持或調整資本結構，目標公司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。

目標公司股東已同意向目標公司提供財務支持以維持持續經營，且同意不會要求目標公司償還任何股東欠款直至目標公司財務狀況允許為止。

## (c) 公平值評估

由於將於短期內到期，目標公司金融資產(包括現金及銀行結餘以及其他應收款)及金融負債(包括其他應付款及應計費用)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過往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。

## 所得稅

倘管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷可動用之暫時差額或稅項虧損時，與若干暫時差額及稅項虧損有關之遞延稅項資產將會予以確認。倘預期與原先之估算不同，有關差額會對有關估算出現變動之期間內遞延稅項資產及稅項之確認構成影響。

## 6 其他收入

	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
租金收入	4,875	2,533	406	406	—
管理費收入	206	126	29	29	—
其他	—	12	1	1	—
	<u>5,081</u>	<u>2,671</u>	<u>436</u>	<u>436</u>	<u>—</u>

## 7 員工成本(包括董事酬金)

	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金及津貼	289	267	224	224	—
定額供款計劃 退休金成本	10	15	13	13	—
	<u>299</u>	<u>282</u>	<u>237</u>	<u>237</u>	<u>—</u>

## 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活動之董事，於有關期間概無就其提供予目標公司之服務收取或將收取任何袍金或酬金。

### (b) 董事離職福利

於有關期間，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

概無就獲得董事擔任目標公司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

於有關期間，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18所披露外，於年／期末或有關期間任何時間，概無有關目標公司業務而目標公司作為其中訂約方且目標公司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(虧損)／溢利

經營(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審計)
折舊(附註12)	4,819	401	-	-	-
核數師酬金	14	15	12	12	-
	<u>4,833</u>	<u>416</u>	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>-</u>

## 10 融資成本

	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
須於五年內償還之銀行借款之利息支出減：發展中物業資本化之利息開支 (附註13)	1,821	1,754	1,684	1,415	1,446
	<u>-</u>	<u>(1,608)</u>	<u>(1,684)</u>	<u>(1,415)</u>	<u>(1,446)</u>
	<u>1,821</u>	<u>146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 11 稅項

	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
即期香港利得稅遞延(附註14)	431	233	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>	<u>-</u>
	<u>431</u>	<u>233</u>	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>	<u>-</u>

香港利得稅乃按照有關期間估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

目標公司除稅前(虧損)/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：

	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(2,188)	1,013	(115)	(115)	-
按稅率16.5%計算	(361)	167	(19)	(19)	-
不可扣稅開支	795	66	-	-	-
動用未確認之稅項虧損	(3)	-	-	-	-
稅項支出/(抵免)	<u>431</u>	<u>233</u>	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>	<u>-</u>

## 12 物業及設備

	土地及樓宇 港幣千元
於二零一三年二月一日	
成本值	284,295
累積折舊	<u>(26)</u>
賬面淨值	<u><u>284,269</u></u>
截至二零一四年一月三十一日止年度	
年初賬面淨值	284,269
折舊(附註9)	<u>(4,819)</u>
賬面淨值	<u><u>279,450</u></u>
於二零一四年一月三十一日	
成本值	284,295
累積折舊	<u>(4,845)</u>
賬面淨值	<u><u>279,450</u></u>
截至二零一五年一月三十一日止年度	
年初賬面淨值	279,450
折舊(附註9)	(401)
轉撥至發展中物業	<u>(279,049)</u>
賬面淨值	<u><u>-</u></u>
於二零一五年一月三十一日、二零一六年一月三十一日 及二零一六年十二月十六日	
成本值	-
累積折舊	<u>-</u>
賬面淨值	<u><u>-</u></u>

於二零一四年一月三十一日金額為港幣二億七千九百四十五萬元之土地及樓宇已抵押作為目標公司銀行貸款之抵押品(附註17)。

## 13 發展中物業

	港幣千元
於二零一三年二月一日及二零一四年一月三十一日	–
轉撥自物業及設備	279,049
資本化利息(附註10)	1,608
資本開支	<u>2,348</u>
於二零一五年一月三十一日	<u><u>283,005</u></u>
年初賬面淨值	283,005
資本化利息(附註10)	1,684
資本開支	<u>3,235</u>
於二零一六年一月三十一日	<u><u>287,924</u></u>
年初賬面淨值	287,924
資本化利息(附註10)	1,446
資本開支	<u>25,573</u>
於二零一六年十二月十六日	<u><u>314,943</u></u>
	港幣千元
未經審計：	
於二零一五年一月三十一日	283,005
資本化利息(附註10)	1,415
資本開支	<u>3,082</u>
於二零一五年十二月十六日	<u><u>287,502</u></u>

於二零一五年一月三十一日及二零一六年一月三十一日金額分別為港幣二億八千三百萬零五千元及港幣二億八千七百九十二萬四千元之發展中物業已抵押作為目標公司銀行貸款之抵押品(附註17)。

## 14 遞延稅項資產

	二零一四年 港幣千元	於一月三十一日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	於二零一六年 十二月十六日 港幣千元
遞延稅項資產	-	-	19	19

遞延稅項資產之變動如下：

	稅項虧損 港幣千元
於二零一三年二月一日、二零一四年一月三十一日 及二零一五年一月三十一日 於綜合收益表確認(附註11)	-
	19
於二零一六年一月三十一日及二零一六年十二月十六日	19

	稅項虧損 港幣千元
未經審計：	
於二零一五年二月一日 於綜合收益表確認(附註11)	-
	19
於二零一五年十二月十六日	19

遞延稅項資產預期將於十二個月後收回。

## 15 其他應收款

	二零一四年 港幣千元	於一月三十一日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	於二零一六年 十二月十六日 港幣千元
其他應收款、預付款項及按金	142	280	182	198

目標公司之其他應收款乃以港幣計值。

## 16 股本

	普通股數目	港幣千元
已發行及繳足：		
於二零一三年二月一日、二零一四年、 二零一五年及二零一六年一月三十一日	1	-
於二零一六年二月一日至二零一六年 十二月十六日期間發行普通股(附註)	2	344,888
於二零一六年十二月十六日	3	344,888

附註：

於二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間，目標公司以代價港幣344,888,000元向一名股東發行2股股份。

## 17 銀行貸款

目標公司之銀行貸款須於下列期間償還：

	於一月三十一日			於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	十二月十六日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	3,747	3,822	3,892	-
一年後但兩年內	3,822	3,892	4,005	-
兩年後但五年內	11,989	12,275	12,537	-
超過五年	66,768	62,590	58,323	-
	<u>86,326</u>	<u>82,579</u>	<u>78,757</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。

目標公司之銀行貸款乃以港幣計值。

銀行貸款由目標公司之土地及樓宇(附註12)及發展中物業(附註13)以及目標公司一名股東提供之個人擔保(附註18)作抵押。

於二零一六年二月一日至十二月十六日期間，銀行貸款已悉數償還。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日，銀行貸款之實際利率分別為2.06厘、2.09厘及2.07厘。銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

## 18 關連方交易

### (a) 應付一名股東款項

應付一名股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### (b) 由一名股東擔保

於有關期間，銀行貸款由目標公司一名股東擔保。



## 19 現金流量表附註

經營(虧損)/溢利與經營業務所得/(所用)現金淨額之對賬：

	截至一月三十一日止年度			自二月一日至 十二月十六日期間	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審計)
經營(虧損)/溢利	(367)	1,159	(115)	(115)	-
折舊開支	4,819	401	-	-	-
未計營運資金變動前 之經營溢利/(虧損)	4,452	1,560	(115)	(115)	-
其他應收款之變動	(70)	(138)	98	123	(16)
其他應付款及應付 費用之變動	421	1	(424)	(381)	(30)
經營業務所得/ (所用)現金淨額	<u>4,803</u>	<u>1,423</u>	<u>(441)</u>	<u>(373)</u>	<u>(46)</u>

## 20 未來應收租約租金款項

目標公司在不可撤銷經營租約下之未來應收最低租金如下：

	於一月三十一日			於二零一六年 十二月十六日
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	港幣千元
一年內	1,046	344	-	-
一年至五年	132	10	-	-
	<u>1,178</u>	<u>354</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 21 資本承擔

目標公司已簽約但尚未產生之資本開支如下：

	於一月三十一日			於二零一六年 十二月十六日
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	港幣千元
發展中物業之資本開支	1,260	4,320	49,674	27,413
	<u>1,260</u>	<u>4,320</u>	<u>49,674</u>	<u>27,413</u>

## 22 或然負債及擔保

於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日，目標公司概無任何重大或然負債及擔保。

### III. 後續財務報表

目標公司並無就二零一六年十二月十六日後至本報告日期(包括該日)止之任何期間編製經審計財務報表。目標公司概無就二零一六年十二月十六日後之任何期間宣派股息或作出分派。

此 致

美聯工商舖有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一七年二月十七日

## 目標公司之管理層討論及分析

以下乃目標公司於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日止年度各年以及由二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間(「有關期限」)之管理層討論及分析。由於將按無負債基準收購目標公司，本公司有意以相同基準呈列目標公司之財務狀況報表，以便更清楚呈列目標公司之財務狀況。由於目標公司之所有銀行借款已於二零一六年十二月十六日清償(即目標公司已無負債)，目標公司之財務報表已於該日編製。按本公司之了解，於二零一六年十二月十六日至二零一六年十二月三十一日期間目標公司之財務狀況並無重大變動。

### 業務回顧

目標公司為於香港註冊成立之有限公司。目標公司主要業務為物業投資，持有一項位於香港渣華道33及35號之物業(「該物業」)。該物業包括一幢於一九六六年落成之13層高商住樓宇。現時正進行物業增值工程，並預計將於目標日期或之前被起用作服務式住宅及商舖用途。

### 經營業績

以下載列目標公司之主要財務資料：

	截至一月三十一日止年度			自二零一六年 二月一日至 十二月十六日 期間
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	港幣千元
其他收入	5,081	2,671	436	-
其他經營成本	(5,448)	(1,512)	(551)	-
融資成本	(1,821)	(146)	-	-
年/期內(虧損)/盈利	(2,619)	780	(96)	-

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年度，目標公司之其他收入由租賃該物業產生。由於目標公司已計劃將該物業改為服務式住宅，故於租約期滿時並無重續租約及於有關期限租用率有所下降。因此，目標公司之其他收入逐年下降。

其他經營成本主要包括折舊開支。該物業於截至二零一五年一月三十一日止年度由物業及設備轉為發展中物業，自此，折舊費用及融資成本予以資本化，入賬列為物業成本之一部分。因此，其他經營成本及融資成本因而下降。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及集資

於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日，目標公司持有之現金及銀行結餘以及銀行貸款如下：

	於一月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	十二月十六日 港幣千元
現金及銀行結餘	48	396	214	32,653
銀行貸款	86,326	82,579	78,757	-

於二零一四年一月三十一日，銀行貸款以目標公司賬面淨值為港幣二億七千九百四十五萬元之土地及樓宇作抵押，於二零一五年一月三十一日及二零一六年一月三十一日則以賬面淨值分別為港幣二億八千三百萬零五千元及港幣二億八千七百九十二萬四千元之發展中物業作抵押。銀行貸款之到期日載列如下：

償還	於一月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	十二月十六日 港幣千元
一年內	3,747	3,822	3,892	-
一年後但兩年內	3,822	3,892	4,005	-
兩年後但五年內	11,989	12,275	12,537	-
五年以上	66,768	62,590	58,323	-
	<u>86,326</u>	<u>82,579</u>	<u>78,757</u>	<u>-</u>

附註：到期金額根據貸款協議所載之預訂還款日期計算，當中並無考慮任何要求償還條款之影響。

目標公司之現金及銀行結餘乃以港幣為單位，而目標公司之銀行貸款則以港幣計價。目標公司獲批授之銀行貸款按浮動利率計息。

下表載列於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日目標公司之資產負債比率：

	於一月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年 十二月十六日
資產負債比率	<u>44.7%</u>	<u>41.3%</u>	<u>37.7%</u>	<u>-</u>

資產負債比率根據目標公司之銀行貸款除以目標公司權益總額及應付一名股東之金額之總和計算。

#### 分部資料

目標公司之營運指單一經營及可報告分部，即物業投資。因此，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以及於二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間概無提供分部資料。

#### 資本結構

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日止三個年度，目標公司之資本結構概無重大變動。於二零一六年二月一日至二零一六年十二月十六日期間，兩股普通股以代價港幣三億四千四百八十八萬八千元發行。目標公司一般以銀行貸款及股東資金撥付其經營業務及投資活動所需。

#### 外匯風險

目標公司之收入及貨幣資產與負債以港幣計值。董事認為目標公司面對之外匯風險甚微。

#### 未來重大投資或資本資產計劃

除該物業所進行之物業增值工程外，目標公司於截至二零一七年一月三十一日及二零一八年一月三十一日止年度概無重大投資或資本資產計劃。預期上述資本支出將以目標公司之內部資源撥付。

## 員工資料

目標公司主要根據員工個人表現、學歷及經驗提供薪酬待遇。目標公司向員工提供其他福利例如退休福利。於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日，目標公司僱用下列全職員工。

	於一月三十一日		於二零一六年十二月十六日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年
全職員工人數	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年一月三十一日以及二零一六年十二月十六日，目標公司概無重大或然負債。

## 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二零一六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董事編製，僅供說明用途，並鑒於其假設性質，倘收購事項已於二零一六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

	本集團於		目標公司於		備考調整			經擴大集團
	二零一六年 六月三十日 (未經審計)	二零一六年 十二月 十六日	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	其他調整 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、廠房及設備	5,200	–					5,200	
投資物業	59,500	–					59,500	
發展中物業	–	314,943	28,068	71,989		5,000	420,000	
遞延稅項資產	2,807	19					2,826	
	<u>67,507</u>	<u>314,962</u>					<u>487,526</u>	
<b>流動資產</b>								
貿易及其他								
應收款	210,854	198					211,052	
可收回稅項	2,846	–					2,846	
現金及銀行結餘	626,790	32,653				110	659,553	
	<u>840,490</u>	<u>32,851</u>					<u>873,451</u>	
<b>流動負債</b>								
貿易及其他								
應付款	195,490	4,248	28,068			5,000	232,806	
銀行貸款	7,718	–					7,718	
應付稅項	2,315	664					2,979	
	<u>205,523</u>	<u>4,912</u>					<u>243,503</u>	
<b>流動資產淨值</b>	<u>634,967</u>	<u>27,939</u>					<u>629,948</u>	
<b>非流動負債</b>								
可換股票據								
– 債務部分	–	–			169,597		169,597	
遞延稅項負債	633	–					633	
	<u>633</u>	<u>–</u>					<u>170,230</u>	
<b>資產淨值</b>	<u><u>701,841</u></u>	<u><u>342,901</u></u>					<u><u>947,244</u></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二零一六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所載目標公司之財務資料。
3. 於收購協議日期，該物業之裝修及翻新工程尚未完成。備考調整則指目標公司完成物業增值工程將產生之估計額外成本港幣二千八百零六萬八千元，可能與所產生之實際成本金額有所分別。
4. 就編製未經審計備考財務資料而言，本公司董事認為收購事項之實質為資產收購。

該調整指將予收購該物業之估計公平值調整。董事已參考獨立估值師仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)按該物業價值(假設翻新工程已於估值日期完成)港幣四億一千五百萬元所編製之估值報告。

由於該物業於完成日期之公平值可能與編製未經審計備考財務資料所使用之價值出現差異，該物業之最終金額及就收購事項將予確認之該物業公平值調整可能與上述估計金額不同。

5. 該調整指就收購目標公司全部已發行股份所支付之非權益代價。

根據收購協議，就出售目標公司全部已發行股份應付賣方之代價將以組合方式於完成時償付：

- (i) 配發及發行代價股份價值港幣二億元；及
- (ii) 發行可換股票據價值港幣二億元。可換股票據為免息，可按轉換價每股港幣0.046元(可予非攤薄調整)轉換成本公司股份。可換股票據之到期日為發行日期之第四個週年日。董事已委聘獨立估值師仲量聯行，旨在就編製未經審計財務資料釐定可換股票據於二零一六年十一月三十日負債部分之公平值。由仲量聯行評估負債部分之公平值約為港幣一億六千九百五十九萬七千元，該金額乃經考慮可換股票據之條款及條件後而釐定。

負債部分於完成日期之公平值可能與編製未經審計備考財務資料所使用之價值出現差異。

6. 根據收購協議，代價可予現金調整，調整相等於目標公司於完成日期其他資產及負債淨值。

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二零一六年十二月十六日之其他資產及負債淨值計算。

## 賣方將予償付之現金調整

港幣千元

遞延稅項資產	19
其他應收款	198
現金及銀行結餘	32,653
減：完成物業增值工程所需之估計額外成本	(28,068)
其他應付款	(4,248)
應付稅項	(664)
	<u>          </u>
賣方將予償付之現金調整	<u><u>(110)</u></u>

由於目標公司於完成日期之其他資產及負債金額可能與上述使用之價值有所不同，現金調整之最終金額可能與上列金額出現差異。

7. 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，其中約港幣五百萬元直接計入收購事項。
8. 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二零一六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

吾等已對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」)及Most Wealth (Hong Kong) Limited添財(香港)有限公司(「目標公司」)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(「收購事項」)而於二零一七年二月十七日刊發之通函第IV-1至IV-4頁所載於二零一六年六月三十日之未經審計備考綜合資產及負債報表及相關附註(「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於第IV-1至IV-4頁載述。

董事編製未經審計備考財務資料，旨在說明收購事項對 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如收購事項於二零一六年六月三十日已經發生。在此過程中， 貴集團董事已從 貴集團於截至二零一六年六月三十日止期間之財務報表(已刊發相關的審閱報告書)中摘錄有關 貴集團財務狀況之資料。

### 董事就未經審計備考財務資料須承擔之責任

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段以及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第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。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業勝任能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

\* 僅供識別

本所應用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業準則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

吾等之責任乃按照上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審計備考財務資料表達意見，並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所用之任何財務資料而發出之任何報告，吾等除對報告發出當日之受函人負責外，概不承擔任何責任。

吾等已按照香港會計師公會頒佈之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」進行吾等的工作。該項準則要求申報會計師規劃及執执行程序，以對董事是否已按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第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，吾等並不負責就過往編製未經審計備考財務資料所用之任何財務資料更新或重新發出任何報告或意見，於進行本業務之過程中亦不對未經審計備考財務資料所用之財務資料進行審計或審閱。

於通函載入未經審計備考財務資料，目的為說明重大事項或交易對實體之未經審計財務資料造成之影響，猶如該事項乃於為說明而挑選之較早日期發生。因此，吾等並不對收購事項於二零一六年六月三十日之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

報告未經審計備考財務資料是否按適用標準妥為編製之合理保證的鑑證業務涉及進行若干程序，以評估董事於編製未經審計備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事項或交易直接造成之重大影響提供合理基準，並獲得有關下列各項之充分合適憑證：

- 相關未經審計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。

所挑選之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴公司性質之了解、須編寫未經審計備考財務資料之事件或交易及其他相關業務情況。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲得之憑證是充分、適當的，足以且適當地為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審計備考財務資料而言，該等調整實屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年二月十七日

## 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

於二零一六年十二月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營運時間結束時，本集團之尚未償還銀行借貸約為港幣七百二十萬元，銀行借貸乃由本集團於二零一六年六月三十日賬面淨值約為港幣五千九百五十萬元之投資物業作抵押。

### 目標公司

於二零一六年十二月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營運時間結束時，目標公司並無任何尚未償還債務。

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，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，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借貸資金、銀行透支、借貸或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

## 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。展望未來，基於在二零一三年年初香港政府對非住宅物業推出施壓政策，加上本地與全球經濟表現疲弱，本集團物業代理業務之整體營商環境似乎仍然充滿挑戰。

誠如本公司截至二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團將積極探索新業務機遇，尤其專注與本集團現時主要業務有關或彼此之間可產生協同效應之機遇；及尋求多元化之投資策略，以為本集團創造價值並提高股東回報為目標。

收購事項代表本集團現有業務活動之擴展。於物業增值工程完成後，該物業內之服務式住宅及商舖物業將會出租，以賺取租金收入。收購事項將不僅為本集團提供額外穩定租金收入，亦將拓闊收入來源及避免完全依賴具波動性的代理收入。此外，本集團亦可享有該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。由於代價將以代價股份及可換股票據償付，不會即時產生現金支出，因此將可保留經擴大集團的現金資源。倘可換股票據獲轉換為轉換股份，轉換股份將擴大本公司的資本，並進一步改善經擴大集團的財務狀況。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就該物業於二零一六年十二月三十一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：2/16/00236

*DC/KEL/KIC/yf*

敬啟者：

有關： 香港北角渣華道33及35號之估值  
(內地段第6828及6829號)

吾等遵照Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*(「貴公司」)指示，對香港北角渣華道33及35號(內地段第6828及6829號)(「該物業」)之物業權益進行市場估值，並假設建議翻新工程已於二零一六年十二月三十一日(「估值日期」)完成(即估計總發展價值)，以作公開披露。

現時樓高13層(包括閣樓)的綜合用途樓宇正進行裝修，翻新為服務式住宅連地面層及閣樓的零售空間。根據 貴公司所提供之資料，於翻新工程完成後，將提供40間客房(包括一個複式單位)，完成翻新工程的估計成本約為港幣五千九百萬元。

\* 僅供識別



估計總發展價值是該物業在估值日期，按照現行價格並假設翻新工程已完成後的總資本價值。吾等已按指示評估該物業作為一所可營運服務式住宅的總發展價值，其中包括營運所需的固定裝置、設備、家俱及設施。吾等亦已獲貴公司告知，服務式住宅部分的單位將按月出租。

吾等確認已對該物業進行視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等於估值日無產權負擔物業權益的估計總發展價值的意見。

## 1.0 緒言

### 1.1 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（二零一二年版）」、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」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－專業準則（二零一四年版）」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章以及公司收購及合併守則所載之規定。

吾等對建議之服務式住宅大廈的估計總發展價值的評估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會採納之「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。」

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 9001：2008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，其文本隨附於附錄1。

### 1.2 估值假設

吾等以該物業為單一物業權益進行估值，並無考慮分層出售該物業可能造成之影響。

吾等估值時乃假設業主於公開市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該物業之價值。

吾等之估值並無考慮該物業所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就吾等之估值，吾等亦已作出多項特定假設：

- 該物業已翻新為服務式住宅大廈並根據已批准之改建及加建圖則完成。
- 服務式住宅大廈已裝修為可與附近及相若地區新建之服務式住宅媲美的樣式。
- 各服務式住宅單位均提供設備、固定裝置及家俱。
- 已獲得經營服務式住宅之有效牌照及許可證(倘需要)。

### 1.3 估值方法

為對該物業進行估值，吾等採納直接比較法及收入資本化法。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與近期已轉讓法定擁有權之其他可資比較物業作比較。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。

收入資本化法乃基於採用適當之資本化比率，將潛在收入淨額予以資本化。資本化比率乃透過銷售交易分析及吾等對投資者當時之要求或期望所作出分析而得出。吾等在估值中採用之市場租金乃參考可資比較物業之租務情況釐定。

### 1.4 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，包括該物業於二零一六年十月十九日經批准之改建及加建圖則(「改建及加建圖則」)、估計翻新成本及翻修工程預期竣工日期。吾等亦依賴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、租借權及佔用詳情等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。

吾等在視察該物業時並無進行實地測量以查證樓面面積是否準確。報告內所述之尺寸、量度及面積均是基於提供給吾等之文件副本內之資料，因此均為約數僅供參考。

### 1.5 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。為符合本地慣例及法律，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)。

### 1.6 業權調查

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件，惟已於土地註冊處進行查冊。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。

### 1.7 物業視察

吾等已於二零一六年十二月二日視察該物業及其周圍地區。本次視察由仲量聯行有限公司亞太區董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS, RPS (GP)、港區董事林國雄先生，MHKIS, MRICS, RPS (GP)及經理陳敏健女士，MRICS進行。身為外聘估值師，吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、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。

### 1.8 實地視察

吾等並無獲指示進行任何實地調查，以釐定地面狀況及設備等是否適合未來發展或翻新，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物業或鄰近土地並無受到污染影響。然而，倘其後證實該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。

### 1.9 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。就該物業作為設施齊全之服務式住宅大廈而進行之估值，吾等已假設其已提供經營所需之固定裝置、設備、家俱及設施。

### 1.10 報告

茲隨附吾等之估值證明書。

此 致

香港中環  
德輔道中19號  
環球大廈  
2505-8室  
美聯工商舖有限公司  
列位董事 台照

代表  
仲量聯行有限公司  
亞太區董事  
周若瑜

BSc (Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS (GP)  
牌照編號：E-182969  
謹啟

二零一七年二月十七日

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18年經驗。

## 2.0 估值證書

於二零一六年  
十二月三十一日  
之估計  
總發展價值

物業	概況及年期	佔用詳情	總發展價值
香港 北角 渣華道33號及35號 內地段第6828號 及6829號(「該等 地段」)	<p>該物業位於香港渣華道33及35號。該物業位於北角區。該區是香港島歷史悠久的傳統住宅區，區內中高層住宅大廈及低層為零售店舖的綜合用途樓宇林立。該物業四通八達。沿英皇道及渣華道有各種公共交通工具可供選擇，包括港鐵、巴士、公共小巴、電車及的士。最近的港鐵站距該物業約400米。</p> <p>該物業包括一幢於一九六六年落成的鋼筋混凝土建築的13層高(包括閣樓)住宅暨商業大廈。</p> <p>該大廈正進行裝修，翻新為服務式住宅大廈。翻新工程完成後，地面層將有一個設有兩部升降機的升降機大堂，以及兩間面向渣華道的店舖。該大廈有兩個閣樓單位。位於渣華道33號的店舖連通上層的閣樓。1樓至11樓提供40間服務式住宅單位，包括1個複式單位。每個住宅單位將提供固定裝置、設備及家俱。大廈設有兩部升降機及兩道樓梯，供上落樓層之用。</p>	<p>該物業在估值日期正進行翻修，並預期於二零一七年六月三十日或之前被用作服務式住宅及商舖用途。</p>	<p>港幣415,000,000元 (港幣 四億一千五百萬元)</p>

於二零一六年  
十二月三十一日  
之估計  
總發展價值

物業 概況及年期 佔用詳情

根據改建及加建圖則，該物業的概約實用樓面面積如下：

部分	實用樓面 面積(概約) (附註6)	
	平方英尺	平方米
地面層	1,740	161.65
閣樓	1,471	136.66
1樓至11樓	<u>15,023</u>	<u>1,395.67</u>
<b>總計</b>	<b><u>18,234</u></b>	<b><u>1,693.98</u></b>

內地段第6828號及內地段第6829號的總登記地盤面積約為2,450平方英尺(227.61平方米)。

該等地段根據內地段第6828號及內地段第6829號各自的政府租契持有，共同年期為自一九二一年九月五日起計75年，並可再續期75年。該等地段應付政府地租總額為每年港幣107,064元。

附註：

- (1) 估計總發展價值是該物業在估值日期，按照現行價格並假設翻新工程已完成後的總資本價值。吾等已按指示評估該物業作為一所可營運服務式住宅大廈的總發展價值，其中包括營運所需的固定裝置、設備、家俱及設施。吾等亦已獲 貴公司告知，服務式住宅部分的單位將按月出租。
- (2) 該物業之登記業主為添財(香港)有限公司。
- (3) 根據吾等最近在土地註冊處查閱記錄，該物業有以下登記之主要產權負擔：
  - 日期為二零一三年一月二十九日之法律押記以永亨銀行有限公司為所有款項之受益人，見備忘錄編號13022201930102。
  - 由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出日期為二零零九年四月六日之通知編號WNZ/U10-05/0001/08，見備忘錄編號10100601010047(有關：內地段第6828號)。
  - 由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出日期為二零零九年四月六日之通知編號WNZ/U10-05/0004/08，見備忘錄編號10100601010039(有關：內地段第6829號)。
  - 日期為二零一七年一月二十四日之解除押記收據，見備忘錄編號17020302230150(等待註冊)。
- (4) 該物業位於香港規劃區8號範圍內，並在二零一六年八月五日北角計劃分區草圖編號S/H8/25上劃作「住宅(甲類)」用途地帶。
- (5) 該等地段之使用及發展受其各自的政府租契監管，實質上並無限制，惟令人厭惡的行業除外。吾等對該物業的總發展價值作出的評估，是假設已就營運所建議之服務式住宅取得有效牌照及許可證(如需要)。
- (6) 實用面積是指單位獨佔的樓面面積，包括陽台、多用途平台及其他類似特徵，但不包括樓梯、升降機槽、水電管道、大堂及公用廁所等公用地方。計算實用面積時，是從圍繞該單位的外牆向外的一面或該單位與毗鄰單位的共用部分共用牆的中間點起計。不包括天井、窗台、冷氣機房、花槽、平台、附加天台及停車位。

## 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**

本文件載有本行估值服務的聘用條款。除非於服務協議或估值報告書正文內另作具體說明，否則該等條款均適用。在適當情況下，本行樂意與客戶進行討論，以作出適當的變動。對該等聘用條款的任何變更必須以書面形式確認。

本行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，本行不承擔任何責任。

**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(二零一二年版)」、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」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—專業準則(二零一四年版)」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：

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的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租物業之收益，則除非本行收到相反之書面通知，否則本行將假設租客有能力履行租約下之財務義務，且該等租客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／或按客戶的要求或與客戶達成的協議，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及目標公司之資料；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. 股本

以下載列本公司(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨按初步轉換價配發及發行代價股份及轉換股份後(假設除發行代價股份及轉換股份外，本公司之已發行股本自最後實際可行日期起直至完成並無變動)之法定及已發行股本：

### (a) 於最後實際可行日期：

法定： 港幣元

<u>50,000,000,000</u> 股	股份 (按港幣0.01元)	<u>500,000,000.00</u>
-------------------------	---------------	-----------------------

已發行及繳足：

<u>13,705,000,000</u> 股	股份	<u>137,050,000.00</u>
-------------------------	----	-----------------------

### (b) 緊隨配發及發行代價股份及轉換股份後：

法定： 港幣元

<u>50,000,000,000</u> 股	股份 (按港幣0.01元)	<u>500,000,000.00</u>
-------------------------	---------------	-----------------------

已發行及繳足：

13,705,000,000 股	於最後實際可行日期之 已發行股份	137,050,000.00
4,347,826,086 股	於完成後將予配發及發行之 代價股份	43,478,260.86
4,347,826,086 股	於可換股票據獲悉數轉換後 將予配發及發行之轉換股份	43,478,260.86
<u>22,400,652,172</u> 股	股份	<u>224,006,521.72</u>

全部現有已發行股份獲悉數繳付及於所有方面(包括投票權、股息及於股本之權益)均具有同地位。於完成後予以發行之代價股份及於轉換可換股票據時予以發行之轉換股份將與於相關發行日期時已發行之全部其他股份均具有同地位，且有權收取記錄日期為相關發行日期或之後之全部股息及其他分派。

於最後實際可行日期，仍有125,000,000份行使價為每股港幣0.044元及行使期為自二零一四年十二月十五日起至二零一九年十二月十四日止期間之尚未行使購股權，其賦予持有人權利於悉數轉換後收購合共125,000,000股股份。於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司並無任何尚未行使可轉換為股份之認股權證、購股權或證券。

### 3. 權益披露

3.1 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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉如下：

(a) 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		總計	佔本公司 已發行 股份之 概約百分比
			股份數目			
鄧美梨女士	家族權益/配偶之權益	5,276,976,806 (附註1)	4,347,826,086 (附註2)		9,624,802,892	70.23%
黃漢成先生	個人權益/實益擁有人	20,000,000	15,000,000 (附註3)		35,000,000	0.26%
英永祥先生	個人權益/實益擁有人	3,000,000	-		3,000,000	0.02%

附註：

- 該等股份指(i)鄧美梨女士(「鄧女士」)之配偶黃建業先生(「黃先生」)直接或間接持有之929,150,720股股份及(ii)黃先生根據收購協議將予擁有權益之4,347,826,086股未發行代價股份。
- 該等相關股份指黃先生根據收購協議被視為將向其發行之可換股票據擁有權益之4,347,826,086股未發行轉換股份。
- 該等相關股份由黃漢成先生因獲授本公司購股權之權益而持有。

## (b) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團 名稱	董事姓名	權益性質/身分	普通 股數目	相關 股份數目	佔相聯法團 已發行 股份之	
					總計	概約百分比
美聯集團	鄧美梨女士	家族權益/ 配偶之權益	185,830,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	193,039,304	26.88%
		個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註6)		
美聯集團	黃靜怡女士	個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註7)	7,209,160	1.00%

## 附註：

- 該等股份指由鄧女士之配偶黃先生以本公司之相聯法團美聯集團之股份最終實益擁有人身份直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生透過獲授予之美聯集團購股權之權益而持有之美聯集團控股購股權權益。
- 該等相關股份由鄧女士透過獲授予之美聯集團購股權之權益持有。
- 該等相關股份由黃靜怡女士(「黃女士」)透過獲授予之美聯集團購股權之權益持有。
- 鄧女士及黃女士為美聯集團之執行董事。

(c) 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；或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3.2 其他權益

- (a) 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，本集團與鄧女士及黃女士之聯繫人訂有租賃協議。該租賃乃關於鄧女士及黃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，鄧女士及黃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。
- (b) 本公司與賣方(為鄧女士之配偶及黃女士之父親)訂立收購協議，其條款載於本通函「董事會函件」。

## 4. 影響董事之安排及董事於合約及資產之權益

除上文3.2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二零一五年十二月三十一日(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。

## 5. 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)。

## 6. 競爭權益

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。

## 7. 重大變動

董事會於二零一六年十二月六日宣佈，根據對本集團之未經審計綜合管理賬目及其他本集團現有資料所作出之初步審閱，本集團截至二零一六年十一月三十日止十一個月錄得綜合淨溢利約港幣一千五百萬元，本集團預期截至二零一六年十二月三十一日止年度將錄得綜合淨溢利增加(相對截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得綜合淨溢利約港幣二百萬元)。上述正面盈利預告之進一步詳情已載列於本公司日期為二零一六年十二月六日之公告。

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一五年十二月三十一日(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。

## 8. 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
浩德	根據證券及期貨條例下可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)以及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)	專業物業估值師
羅兵咸永道(「羅兵咸永道」)	執業會計師

浩德、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二零一五年十二月三十一日(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。



## 9. 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) 收購協議；
- (b) 本公司與美聯集團所訂立日期為二零一五年十二月十六日之互薦服務協議，內容有關本集團與美聯集團及其附屬公司(但就該互薦服務協議而言不包括本集團，「美聯控股集團」)所提供之互薦服務，據此，美聯控股集團有權(但無責任)向本集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於本集團在相關地區有關工商物業及商舖地產代理業務範圍之任何業務機會；同樣地，本集團亦有權(但無責任)向美聯控股集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於美聯控股集團在相關地區有關住宅物業地產代理業務範圍之任何業務機會；及
- (c) 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。

## 10. 訴訟

誠如本公司截至二零一六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，目標公司並無涉及任何重要訴訟、仲裁或索償，且賣方或本公司並不知悉目標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。

## 11. 備查文件

下列文件之副本自二零一七年二月十七日起至股東特別大會日期二零一七年三月六日(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) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一六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) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (f) 浩德致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，其全文載於本通函「浩德函件」一節；
- (g) 有關目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 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四；
- (i) 仲量聯行就該物業所編製之估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (l) 本公司日期為二零一六年三月三十一日的通函有關本附錄「重大合約」一段所述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。

**12. 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。



**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)

茲通告Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*(「本公司」)謹訂於二零一七年三月六日上午十一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」)，考慮及酌情通過下列將提呈之決議案為本公司普通決議案：

**「動議：**

(a) 謹此批准及授權黃建業(「賣方」)(作為賣方)與越鋒投資有限公司(「買方」)(作為買方)及本公司(作為買方擔保人)所訂立日期為二零一七年一月十日的買賣協議(「收購協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，根據收購協議，買方須購買或促使本公司的全資附屬公司按本公司日期為二零一七年二月十七日之通函(「通函」)所披露之條款及在其所載條件規限下收購添財(香港)有限公司的全部已發行股份，並履行收購協議項下所有擬進行之交易，包括但不限於根據收購協議之條款，向賣方或享有同等權利之其他人士：

(i) 配發及發行代價股份(定義見通函)；

(ii) 發行可換股票據(定義見通函)；及

(iii) 於可換股票據按其所載條件獲轉換後，配發及發行轉換股份(定義見通函)；

及

(b) 謹此授權本公司董事(「董事」)作出彼等全權酌情認為就落實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、

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

合宜或權宜之一切有關行動及步驟。」

承董事會命  
**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*  
公司秘書  
梅雅美  
謹啟

香港，二零一七年二月十七日

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：

1. 大會上所有表決將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則以按股數投票方式進行。
2. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或(如該股東持有兩股或以上股份)多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。
3. 本通函隨附大會之委任代表表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照委任代表表格上所印列之指示填妥並交回委任代表表格。
4. 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)，或經核實證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前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。交回委任代表表格後，閣下仍可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。
5. 倘為本公司股份之聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派委任代表在大會上就有關股份表決，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則只有在本公司之股東名冊內就有關股份排名首位之出席之持有人方有權就有關股份表決。倘一名辭世股東(其名下持有任何股份)具有多名遺囑執行人或遺產管理人，則就此而言，彼等被視為有關股份之聯名持有人。
6. 本公司將於二零一七年三月六日暫停辦理股份過戶登記手續，於該日不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一七年三月三日下午四時三十分前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，以辦理股份過戶登記手續。