

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對要約、本綜合文件、隨附接納表格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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格(其內容組成要約條款及條件的一部分)一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

### Wealth Builder Holdings Limited

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



### 有關結好證券有限公司

### 代表WEALTH BUILDER HOLDINGS LIMITED

### 作出有條件強制性現金要約

### 以收購MIDLAND IC&I LIMITED美聯工商舖有限公司\*全部已發行股份

### (要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)

### 之綜合文件

### 要約方的財務顧問



### 獨立董事委員會的獨立財務顧問

### ALTUS CAPITAL LIMITED

---

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

結好函件(載有(其中包括)要約條款及條件的詳情)載於本綜合文件第7至13頁。董事會函件載於本綜合文件第14至18頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件(載有獨立董事委員會有關要約的推薦建議)載於本綜合文件第19至20頁。獨立財務顧問函件(載有獨立財務顧問致獨立董事委員會有關要約的推薦建議及意見)載於本綜合文件第21至50頁。

要約的接納及結算手續及其他有關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。接納表格須最遲於二零二零年十二月十四日(星期一)下午四時正(或要約方在執行人員同意下並按照收購守則之規定可能釐定及公佈的較後日期及/或時間)由股份過戶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54樓)收訖。

將會或有意將本綜合文件及/或隨附接納表格轉交香港境外任何司法權區的人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應細閱「重要通知」、「結好函件」所載「I.要約之主要條款—海外獨立股東」一節及本綜合文件附錄一所載「7.海外獨立股東」一節所載有關此方面之詳情。各海外獨立股東如欲接納相關要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區之法例，包括但不限於取得有關司法權區可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意或任何登記或存檔，以及遵守其他所需之正式手續或法律或規管要求。各海外獨立股東就決定是否接納要約應徵詢專業意見。

本綜合文件將於要約仍可供接納期間刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.midlandici.com.hk>。

\* 僅供識別

二零二零年十一月二十三日

---

## 目錄

---

	頁次
預期時間表.....	ii
重要通知.....	iv
釋義.....	1
結好函件.....	7
董事會函件.....	14
獨立董事委員會函件.....	19
獨立財務顧問函件.....	21
附錄一 – 要約之進一步條款及接納程序.....	I-1
附錄二 – 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 – 物業估值報告.....	III-1
附錄四 – 要約方的一般資料.....	IV-1
附錄五 – 本集團的一般資料.....	V-1

---

## 預期時間表

---

下文所載時間表僅屬提示性質，可能會獲調整。時間表如有任何變動，要約方及本公司將適時進一步刊發聯合公告。本綜合文件及隨附接納表格所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。

美聯分派完成..... 二零二零年十一月十六日(星期一)

最後實際可行日期..... 二零二零年十一月二十日(星期五)

寄發日期及可供接納要約之首日..... 二零二零年十一月二十三日(星期一)

首個截止日期(附註1)..... 二零二零年十二月十四日(星期一)

於首個截止日期接納要約

之最後時間(附註1)..... 二零二零年十二月十四日(星期一)  
下午四時正

於聯交所網站刊登於首個截止日期

之要約結果公告..... 不遲於二零二零年十二月十四日  
(星期一)下午七時正

就於首個截止日期下午四時正或之前

所接獲要約有效接納而寄發匯款

之最後日期

(假設要約於首個截止

日期成為無條件)(附註2)..... 二零二零年十二月二十三日(星期三)

接納要約之最後時間及日期

(假設要約於首個截止日期成為無條件)

(即最後截止日期)(附註2)..... 二零二零年十二月二十八日(星期一)  
下午四時正

於聯交所網站刊登於最後截止日期

之要約結果公告..... 不遲於二零二零年十二月二十八日  
(星期一)下午七時正

---

## 預期時間表

---

就於首個截止日期後至最後截止日期

下午四時正前所接獲要約有效接納

而寄發應付款項匯款之最後日期

(假設要約於首個截止日期成為無條件)

(附註3及4) .....二零二一年一月七日(星期四)

要約就接納而言可成為無條件

之最後時間及日期(附註5) .....不遲於二零二一年一月二十二日

(星期五)下午七時正前

附註：

1. 要約須於寄發日期後最少21日維持可供接納。除非要約方根據收購守則修改或延長要約，否則要約項下接獲接納之最後時間為首個截止日期下午四時正。要約方及本公司將於首個截止日期下午七時正前於聯交所網站刊發聯合公告，列明於首個截止日期之要約結果及要約是否經修改或延長、已過期或已成為無條件。倘要約未能於二零二零年十二月十四日(星期一)或之前成為無條件，則要約將失效，惟要約根據收購守則延長除外。倘要約方決定修改或延長要約，則須於要約截止前向該等未接納要約之獨立股東以公告形式發出最少14日通知。
2. 倘要約於首個截止日期成為無條件，則要約將根據收購守則維持最少14日可供接納。在收購守則之規限下，要約方有權按照收購守則將要約延長至要約方可能釐定之日期。倘該延長要約之權利獲行使，要約方將就任何該延長刊發公告，當中列明下一個截止日期，或倘要約就接納而言已成為無條件，則將作出聲明，列明要約將維持可供接納直至另行通知為止。如屬後者，將於要約截止前向該等未接納要約之獨立股東發出最少14日通知，並刊發公告。
3. 除本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所載情況外，要約一經接納後不可撤銷亦不得撤回。
4. 根據要約而提呈接納的要約股份匯款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式盡快(惟無論如何須在要約成為無條件之日期及股份過戶處收到正式填妥及有效的接納表格之日期(以較遲者為準)起七(7)個營業日內)寄予接納獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
5. 按照收購守則，除非獲執行人員同意，否則要約不可於寄發日期後第60日下午七時正後就接納而言成為無條件。因此，除非要約先前已就接納而言成為無條件，否則要約將於二零二一年一月二十二日(星期五)下午七時正後失效，惟經執行人員同意延長除外。

---

## 重要通知

---

### 致海外獨立股東之通知

向任何登記地址位於香港境外司法權區的人士提出要約，可能受相關司法權區的法律禁止或影響。屬香港境外司法權區之公民、居民或國民之海外獨立股東須自行了解要約於相關司法權區之涵意，且遵守任何適用規管或法律要求及(如有需要)尋求獨立法律意見。有意接納要約的任何有關人士有責任自行全面遵守相關司法權區與此相關的法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要的正式手續或法律規定，並支付該人士於有關司法權區應繳付的任何轉讓或其他稅項或其他所需款項。請參閱本綜合文件「結好函件」內「海外獨立股東」一節及附錄一「7.海外獨立股東」一節。

### 有關前瞻性陳述之警示

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視為前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律及法規(包括收購守則)的規定外，要約方及本公司概不承擔及無意更新前瞻性陳述之責任。

---

## 釋義

---

於本綜合文件內，除另有定義或文義另有所指外，下列詞彙分別具有下文界定之涵義：

「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義
「該公告」	指	要約方及本公司聯合刊發日期為二零二零年十月二十日之公告，內容有關(其中包括)美聯分派及要約
「聯繫人」	指	具收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放經營業務的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算建立及營運的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	首個截止日期，或(按文義所指)根據收購守則可予以延長或修改之任何隨後截止日期(包括最後截止日期或其他截止日期)
「本公司」或「貴公司」	指	Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*，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(股份代號：459)
「綜合文件」	指	由要約方及本公司根據收購守則向獨立股東聯合發出的綜合要約及回應文件，載有(其中包括)要約之條款(可於適時修改或補充)
「可換股票據」	指	要約方所持有之本金金額為港幣2億元於二零二一年到期可按轉換價每股港幣0.46元悉數轉換成約434,782,608股股份之可換股票據
「寄發日期」	指	寄發本綜合文件及隨附接納表格予獨立股東之日期

\* 僅供識別

---

## 釋義

---

「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或任何獲執行董事轉授職能的人士
「融資文件」	指	由結好(作為貸款人)、要約方(作為借款人)以及黃先生(作為擔保人)訂立日期為二零二零年十月十九日之融資協議及文件，內容有關結好就要約向要約方授出貸款額港幣1億元，有關貸款以可換股票據及要約方根據要約收購之股份作抵押
「最後截止日期」	指	(i)要約就接納而言成為無條件之日後第14日或(ii)首個截止日期後第14日(以較遲者為準)，惟要約將於寄發日期後維持最少21日可供接納
「首個截止日期」	指	本綜合文件註明為要約首個截止日期之日期(即寄發日期後最少21日)，或要約方根據收購守則可延長之較後日期
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關要約之要約股份接納及過戶表格
「結好」	指	結好證券有限公司，一間獲准進行證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、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
「本集團」或「貴集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(除持有股份外，於要約中並無擁有權益)英永祥先生、沙豹先生及何君達先生組成的獨立董事委員會已成立，以就要約及接納向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第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)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任以就要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立物業估值師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行有限公司，獲本公司聘任為獨立物業估值師，並為香港測量師學會會員
「獨立股東」	指	除要約方收購人集團以外之股東
「最後交易日」	指	二零二零年十月十九日，即於該公告日期前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十一月二十日，即本綜合文件付印前就確定本綜合文件內若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美聯分派」	指	美聯以實物分派美聯集團持有的610,976,997股股份(佔本公司已發行股本約33.84%)之方式，向合資格美聯股東按彼等當時各自於美聯的持股比例分派中期股息
「美聯分派記錄日期」	指	二零二零年十一月六日，即為確定美聯股東享有美聯分派之權利之日期
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司

---

## 釋義

---

「美聯」	指	Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1200)
「洪先生」	指	洪漢文先生，為結好間接主要股東，並因結好在要約中所擔當之角色而被假定為要約方的一致行動人士
「黃先生」	指	黃建業先生，為本公司主席及執行董事，及為要約方之董事及唯一最終實益股東
「奧漸資本」	指	奧漸資本亞洲有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約方有關要約之財務顧問
「要約」	指	結好代表要約方就要約股份作出有條件強制性現金要約
「要約期間」	指	就要約而言具收購守則所賦予之涵義
「要約價」	指	要約項下每股要約股份港幣0.09587元
「要約股份」	指	全部已發行股份(要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)
「要約方」	指	Wealth Builder Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃先生間接及實益全資擁有
「要約方收購人集團」	指	黃先生及其持有股份之間接全資擁有公司(即要約方及Sunluck，為黃先生之一致行動人士)
「海外獨立股東」	指	本公司股東名冊所示其地址位於香港境外的獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國

\* 僅供識別

---

## 釋義

---

「合資格美聯股東」	指	於美聯分派記錄日期名列美聯股東名冊之美聯股東，不包括於美聯分派記錄日期美聯股東名冊上列示(各自)之地址位於香港境外地區之美聯股東(如有)，及美聯董事會因應相關法律或監管規定或限制於必要或權宜之情況下排除在美聯分派中收取股份之美聯股東
「相關期間」	指	自二零二零年四月二十日起(即日期為二零二零年十月二十日(要約期間的開始日期)前六個月)至最後實際可行日期止(包括首尾兩日)
「相關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4所賦予之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股份過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司之股份過戶登記香港分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「股東」	指	股份之持有人
「特別交易」	指	具有收購守則規則25所賦予之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義

---

## 釋義

---

「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「Sunluck」	指	Sunluck Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃先生間接及實益全資擁有
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比



**結好證券有限公司**  
GET NICE SECURITIES LIMITED

敬啟者：

結好證券有限公司代表

**WEALTH BUILDER HOLDINGS LIMITED**作出有條件強制性現金要約  
以收購**MIDLAND IC&I LIMITED**美聯工商舖有限公司\*全部已發行股份  
(要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)

**緒言**

誠如該公告所述，提述美聯日期為二零二零年十月十九日之公告，內容有關向合資格美聯股東實物分派美聯集團所持全部610,976,997股股份(佔 貴公司已發行股本約33.84%)。由於概無零碎股份根據美聯分派的條款予以分配，美聯持有637,906股剩餘股份(佔已發行股份約0.035%)將由美聯或其代理於可行情況下盡快於公開市場變現。有見及此，已根據收購守則規則21.2就於要約期間內進行該項變現向執行人員提出同意申請，而執行人員表示有意就該變現於通過24小時公眾通知期後給予同意。要約方及 貴公司將就此刊發進一步公告。

於二零二零年十一月十六日美聯分派完成後及於最後實際可行日期，美聯集團不再持有任何股份(將於公開市場按美聯分派變現637,906股剩餘股份除外)，而 貴公司不再於美聯綜合財務報表中入賬為美聯集團之聯營公司。

緊隨美聯分派完成後，要約方收購人集團及美聯集團所持 貴公司投票權由約63.07%降至約41.12%(並將於美聯變現637,906股剩餘股份後降至41.09%)，而要約方收購人集團成員所持 貴公司投票權相應由約29.23%增加至約41.09%。因此，根據收購

\* 僅供識別

---

## 結好函件

---

守則規則26.1，要約方收購人集團必須透過要約方就要約方收購人集團尚未擁有或將予收購之股份作出強制性現金要約。

本函件載有(其中包括)要約之主要條款，連同要約方的資料及要約方對 貴集團的意向。有關要約條款及接納程序之進一步詳情亦載列於綜合文件附錄一及隨附接納表格。

### I. 要約之主要條款

結好代表要約方遵守收購守則按以下條款提出要約，以收購所有已發行股份(要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)：

每股要約股份 ..... 現金港幣**0.09587**元

符合收購守則，要約價指於二零二零年十月十九日(即最後交易日)聯交所所報之成交量加權平均交易價。要約將根據收購守則向全體獨立股東提呈。由於可換股票據均由要約方持有，故將不會就可換股票據提呈相若要約。

#### 要約之條件

要約僅於要約方接獲要約的有效接納後，連同於要約期間前或於該期間要約方、黃先生及其各自之一致行動人士已擁有或收購的股份，將導致彼等於 貴公司持有超過50%的投票權時(根據於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份，即最少902,641,305股股份)，方成為無條件。於最後實際可行日期，要約方收購人集團持有合共741,751,330股股份，佔已發行股份約41.09%。

要約方將根據收購守則就該條件之達成(倘該條件已達成，要約就接納而言將成為無條件)及要約任何修訂、延長或失效(視情況而定)進一步刊發公告。除非獲執行人員同意，要約就接納而言成為無條件之最後時間為二零二一年一月二十二日(星期五)(即寄發日期後第60日)下午七時正前。

由於要約可能會或可能不會成為無條件， 貴公司股東及投資者於買賣 貴公司證券時務請審慎行事，彼等如對本身之立場有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

---

## 結好函件

---

### 價值比較

要約價每股要約股份港幣0.09587元較：

- a) 聯交所於二零二零年十一月二十日即最後實際可行日期所報收市價每股股份港幣0.102元折讓約6.01%；
- b) 聯交所於最後交易日所報收市價每股股份約港幣0.0960元折讓約0.14%；
- c) 截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.0956元溢價約0.28%；
- d) 截至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.0953元溢價約0.60%；
- e) 截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.0931元溢價約3.01%；
- f) 截至最後交易日(包括該日)止九十(90)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.0889元溢價約7.87%；
- g) 根據於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份計算於二零一九年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值每股股份約港幣0.6029元折讓約84.10%；
- h) 根據於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份計算截至二零二零年六月三十日 貴公司權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約港幣0.5986元折讓約83.98%；及
- i) 根據於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份計算，貴公司權益持有人經調整之每股股份應佔資產淨值約港幣0.585元折讓約83.61%。(此經調整二零二零年六月三十日之貴公司權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值乃根據貴集團於二零二零年十月三十一日所持有物業之價值而作出調整，此乃參考載列於本綜合文件附錄三由獨立物業估值師編製日期為二零二零年十一月二十三日之物業估值報告所示。)

---

## 結好函件

---

### 要約之價值

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為1,805,282,608股股份。除要約方收購人集團於最後實際可行日期持有之741,751,330股股份外，根據要約價為每股要約股份港幣0.09587元及要約涉及之股份數目為1,063,531,278股股份，要約之價值約為港幣101,960,743.62元。

### 確認財務資源

要約方所需用於支付要約代價之資金將由結好根據融資文件向要約方授出貸款額港幣1億元及要約方內部資源共同撥付。要約方根據融資文件向結好支付的利息及償還任何負債(或然或其他)將不會取決於貴集團的業務。

奧漸資本(即要約方有關要約之財務顧問)信納，要約方擁有(且將維持具有)充足財務資源，以滿足全面接納要約所需資金。

### 接納要約之影響

待要約成為無條件，透過有效接納要約，獨立股東接納人將向要約方出售彼等提呈之股份，惟概不附帶任何留置權、押記及產權負擔及連同隨附之一切權利，包括悉數收取要約提出日期(即寄發日期)或之後所建議、宣派、作出或派付之所有股息及其他分派的權利。貴公司擬不作任何有關分派，及要約方無意對要約價作出任何相應調整。

接納要約將不可撤銷及不可被撤回，除非按照收購守則規則17，當中規定倘要約就接納而言未成為無條件，則要約接納人有權於首個截止日期起二十一(21)日後撤回其接納。

### 付款

待要約成為無條件，有關接納要約之現金付款將予以盡快支付，惟無論如何須於(i)要約方(或其代理人)收到正式填妥之要約接納及有關接納之相關所有權文件以使每相關接納根據收購守則完整及有效當日；及(ii)要約已成為無條件之日期(以較遲者為準)之後的七(7)個營業日內支付。

---

## 結好函件

---

### 稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕要約之稅務涵義有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。要約方及其一致行動人士、股份過戶處、貴公司、結好、奧澌資本、浩德融資及彼等各自之最終實益擁有人、董事、人員、顧問、代理或聯繫人或涉及要約之任何其他人士，均不會因任何人士接納或拒絕要約而承擔任何稅務影響或負債責任。

### 海外獨立股東

本綜合文件將不會根據香港以外任何司法管權區的適用證券或相應法例或規則存檔或登記。

向任何登記地址位於香港境外司法權區的人士提出要約，可能受相關司法權區的法律禁止或影響。屬香港境外司法權區之公民、居民或國民之海外獨立股東須自行了解要約於相關司法權區之涵意且遵守任何適用規管或法律要求及(如有需要)尋求獨立法律意見。有意接納要約的任何有關人士有責任自行全面遵守相關司法權區與此相關的法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要的正式手續或法律規定，並支付該人士於有關司法權區應繳付的任何轉讓或其他稅項或其他所需付款。

根據 貴公司於最後實際可行日期之股東名冊，僅有一名海外獨立股東，其登記地址位於英國愛丁堡並於最後實際可行日期持有110,700股股份。要約方及 貴公司已就英國適用證券法例項下有關要約的法律限制作出查詢，並確定概無法律及／或監管規定及／或限制會致提出要約或寄發綜合文件及隨附接納文件使該股東在行政上受到禁止或不合宜。

### 香港印花稅

賣方從價印花稅按股份市值或要約方就要約之相關接納而應付之代價(以較高者為準)按0.1%之稅率繳納，並將就有效接納要約應付相關獨立股東之款項中扣除(倘所計算之印花稅包括港幣1元之零碎部分，則印花稅將約整至最接近的港幣1元)。要約方將代表接納要約之獨立股東安排繳納印花稅，並將根據印花稅條例(香港法例第117章)，就接納要約及轉讓股份繳納買方從價印花稅。

## II. 有關要約方之資料

要約方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由黃先生間接及實益全資擁有。於最後實際可行日期，除持有股份權益外，要約方並未從事任何業務活動。黃先生為 貴公司主席及執行董事，以及要約方之董事及唯一最終實益股東。

## III. 要約方之意向

根據收購守則規則26.1的規定，要約方被強制要求於美聯完成美聯分派後提出要約。要約方擬於日常業務過程中維持 貴集團之現有業務、僱用僱員及資產調配，且無意對 貴集團的業務作出重大變動。於最後實際可行日期，要約方及 貴公司概無就(i)收購及／或發展任何新業務；及(ii)出售或縮減 貴公司現有業務及／或重大經營資產訂立任何協議、安排或諒解。

要約方認為 貴集團應繼續檢視其策略專注事項以切合 貴集團的營運環境。要約方無意於緊隨要約截止後提名任何新董事加入董事會。 貴公司將於適時根據上市規則公佈董事會組成的任何變動(如有)。

## IV. 公眾持股量及維持 貴公司上市地位

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾持股量少於適用於 貴公司之最低規定百分比(即所有已發行股份之25%)，或倘聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士所持股份數目不足以維持有序之市場；

其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

隨要約截止後，要約方擬股份維持於聯交所之上市地位。董事及要約方之董事將共同及個別向聯交所承諾隨要約截止後將採取適當措施以確保股份有充足公眾持股量。

## V. 強制性收購

要約方無意於要約截止後行使任何權力強制收購任何並未於要約項下獲收購的要約股份。

---

## 結好函件

---

### VI. 提醒散戶投資者

務請透過代名人(如經紀、託管商及其他中央結算系統參與者)持有股份的散戶投資者，於截止日期前給予彼等的代名人更多時間根據香港結算規定的程序收集及發出有關彼等接納要約的指示，而透過經紀、託管商及其他中央結算系統參與者持有股份的投資者宜應盡快就接納要約向其代名人發出必要指示。為確定收集及處理就接納要約指示的確實時間及程序，散戶投資者宜應立即向其指定經紀／託管商作出查詢。

### VII. 其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，以及隨附接納表格及附錄(構成本綜合文件一部份)所載的其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
結好證券有限公司  
董事  
吳翰綬  
謹啟

二零二零年十一月二十三日



**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)

**執行董事**

黃建業先生(主席)

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：

**結好證券有限公司代表**

**WEALTH BUILDER HOLDINGS LIMITED**作出有條件強制性現金要約  
以收購**MIDLAND IC&I LIMITED**美聯工商舖有限公司\*全部已發行股份  
(要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)

**緒言**

謹此提述要約方及本公司聯合刊發日期為二零二零年十月二十日之該公告，內容有關(其中包括)美聯分派及要約。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

誠如該公告所述，提述美聯日期為二零二零年十月十九日之公告，內容有關向合資格美聯股東實物分派美聯集團所持全部610,976,997股股份(佔本公司已發行股本約33.84%)。由於概無零碎股份根據美聯分派的條款予以分配，美聯持有637,906股剩餘股份(佔已發行股份約0.035%)將由美聯或其代理於可行情況下盡快於公開市場變現。有見及此，已根據收購守則規則21.2就於要約期間內進行該項變現向執行人員提出同意申請，而執行人員表示有意就該變現於通過24小時公眾通知期後給予同意。要約方及本公司將就此刊發進一步公告。

於二零二零年十一月十六日美聯分派完成後及於最後實際可行日期，美聯集團不再持有任何股份(將於公開市場按美聯分派變現637,906股剩餘股份除外)，而本公司不再於美聯綜合財務報表中入賬為美聯集團之聯營公司。

緊隨美聯分派完成後，要約方收購人集團及美聯集團所持本公司投票權由約63.07%降至約41.12%(並將於美聯變現637,906股剩餘股份後降至41.09%)，而要約方收購人集團成員所持本公司投票權相應由約29.23%增加至約41.09%。因此，根據收購守則規則26.1，要約方收購人集團必須透過要約方就要約方收購人集團尚未擁有或將予收購之股份作出強制性現金要約。

綜合文件(本函件構成其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)分別有關本集團、要約方及要約之進一步資料；(ii)「結好函件」(當中載有要約之詳情)；(iii)「獨立董事委員會函件」(當中載有其就要約致獨立股東之推薦建議)；及(iv)「獨立財務顧問函件」(當中載有其就要約條款對獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議)。

除文義另有所指外，綜合文件所定義詞彙在本函件中具有相同涵義。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及2.8，本公司已成立由所有獨立非執行董事(即英永祥先生、沙豹先生及何君達先生)組成的獨立董事委員會，以就要約是否屬公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約是否屬公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見。

### 要約

#### 要約之主要條款

誠如本綜合文件所載「結好函件」所述，結好代表要約方遵守收購守則按以下條款提出要約，以收購所有已發行股份(要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)：

**每股要約股份 . . . . . 現金港幣0.09587元**

符合收購守則，要約價指於二零二零年十月十九日(即該公告日期前之最後交易日)聯交所所報之成交量加權平均交易價。要約項下將予收購之要約股份須悉數繳足且概不附帶任何留置權、押記及產權負擔及連同隨附之一切權利，包括悉數收取要約提出日期(即寄發日期)或之後所建議、宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)的權利。本公司無意作出任何該等分派。

要約之進一步詳情載列於「結好函件」一節、綜合文件附錄一及隨附接納表格(當中載列要約之條款及條件及若干有關資訊)。

#### 有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司及本集團之主要業務活動為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務及證券投資。

## 董事會函件

下表載列本公司於最後實際可行日期之股權架構(與緊隨美聯分派完成後之股權架構相同)：

股東	股份約數	佔全部已發行 股份的概約 百分比
<b>要約方及其一致行動人士：</b>		
(A) 美聯集團及要約方收購人集團所持股份	美聯集團(附註1)： 要約方收購人集團(附註2)： 要約方 Sunluck 黃先生 <b>小計</b>	637,906 741,751,330 434,782,608 273,907,222 33,061,500 <b>742,389,236</b>
		0.04% 41.09% 24.08% 15.17% 1.83% <b>41.12%</b>
(B)	持有股份之其他董事(附註3) 洪先生(附註4)	2,300,000 2,127,400
		0.13% 0.12%
<b>其他股東：</b>		
(C)	公眾股東	1,058,465,972
	<b>合計：(A)+(B)+(C)</b>	<b>58.63%</b> <b>1,805,282,608</b> <b>100.00%</b>

附註：

1. 該637,906股股份(佔已發行股份約0.035%)指美聯或其代理將於可行情況下盡快作為美聯分派的一部分在公開市場出售的剩餘股份。
2. 於最後實際可行日期，黃先生間接及實益全資擁有要約方及Sunluck。
3. 於最後實際可行日期，黃漢成先生(執行董事)及英永祥先生(獨立非執行董事)各自分別直接持有2,000,000股股份及300,000股股份(分別佔本公司已發行股本約0.11%及0.02%)，彼等因與黃先生同為董事而於要約中被假定為要約方之一致行動人士。
4. 於最後實際可行日期，洪先生直接持有2,127,400股股份(佔本公司已發行股本約0.12%)，而因結好在要約中所擔當之角色而被假定為要約方之一致行動人士。
5. 百分比已約整至最接近的小數點後兩位，並由於約整，百分比總數相加可能不等於恰好100%。

敬請閣下垂注綜合文件附錄二及五，當中分別載有本集團之財務資料及一般資料。

---

## 董事會函件

---

### 有關要約方之資料

敬請閣下垂注綜合文件「結好函件」內「II.有關要約方之資料」一節，以取得有關要約方之資料。

### 要約方之意向

敬請閣下垂注綜合文件「結好函件」內「III.要約方之意向」一節，當中載列要約方對本集團之意向。

董事會樂見要約方對本集團所披露之意向。

### 公眾持股量及維持本公司上市地位

敬請閣下垂注綜合文件「結好函件」內「IV.公眾持股量及維持本公司上市地位」一節。

### 進一步資料

綜合文件「結好函件」及隨附接納表格內載有有關要約、接納要約及交收程序之資料，敬希垂注。同時敬請閣下垂注綜合文件附錄所載之其他資料。

### 推薦建議

敬請閣下垂注(i)綜合文件載列之「獨立董事委員會函件」，當中載列獨立董事委員會就要約致獨立股東之推薦建議；及(ii)綜合文件載列之「獨立財務顧問函件」，當中載列獨立財務顧問就要約致獨立股東及獨立董事委員會之意見及推薦建議，及其作出推薦建議前之主要考慮因素。敦請閣下就要約採取任何行動前仔細閱讀兩份函件及綜合文件內所載之其他資料。

在考慮就要約採取行動時，閣下亦應考慮自身稅務狀況(如有)，及如有疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*  
行政總裁及執行董事  
黃漢成

二零二零年十一月二十三日

\* 僅供識別



敬啟者：

結好證券有限公司代表  
**WEALTH BUILDER HOLDINGS LIMITED**作出有條件強制性現金要約  
以收購**MIDLAND IC&I LIMITED**美聯工商舖有限公司\*全部已發行股份  
(要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)

#### 緒言

吾等謹此提述要約方及本公司聯合發佈日期為二零二零年十一月二十三日之綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任成立獨立董事委員會，以就吾等認為要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納要約向閣下提供推薦建議。

吾等作為獨立董事委員會之成員已聲明吾等為獨立人士及就要約而言並無任何利益衝突，因此能考慮要約之條款並向獨立股東作出推薦建議。

經吾等批准後，浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約之條款及就接納要約而言向吾等及獨立股東作出意見及推薦建議。浩德融資意見及推薦建議之詳情及其作出推薦建議前之主要考慮因素載列於綜合文件「獨立財務顧問函件」一節。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等亦務請閣下垂注綜合文件所載之「結好函件」、「董事會函件」及其他資料，包括綜合文件之附錄及隨附接納表格。

### 推薦建議

經計及要約之條款及獨立財務顧問之意見及推薦建議，吾等認為要約之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。

務請獨立股東閱讀綜合文件所載「獨立財務顧問函件」全文及當中之主要考慮因素。

儘管吾等作出推薦建議，獨立股東務請視乎彼等自身個別情況及投資目標決定變現或持有彼等於本公司之投資。倘有任何疑問，獨立股東應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*  
獨立董事委員會

英永祥先生  
獨立非執行董事

沙豹先生  
獨立非執行董事

何君達先生  
獨立非執行董事

二零二零年十一月二十三日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文載列獨立財務顧問浩德融資就要約而言致獨立董事委員會及獨立股東函件全文，供載入綜合文件。

# ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

結好證券有限公司代表

**WEALTH BUILDER HOLDINGS LIMITED**作出有條件強制性現金要約  
以收購**MIDLAND IC&I LIMITED**美聯工商舖有限公司\*全部已發行股份  
(要約方收購人集團已擁有或將予收購之股份除外)

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會提供意見及建議。要約詳情載於 貴公司與要約方聯合向股東寄發日期為二零二零年十一月二十三日綜合文件「結好函件」中，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，茲提述美聯日期為二零二零年十月十九日之公告，內容有關向合資格美聯股東實物分派美聯集團所持全部610,976,997股股份(佔 貴公司已發行股本約33.84%)。由於概無零碎股份根據美聯分派的條款予以分配，因此美聯或其代理

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

將於可行情況下盡快在公開市場變現美聯持有的637,906股零碎股份(佔已發行股份約0.035%)。有見及此，根據收購守則規則21.2提出申請，要求執行人員於要約期內批准該變現，而執行人員表示有意就該變現於通過24小時公眾通知期後給予同意。要約方及 貴公司將就此另行刊發公告。

美聯分派完成後及於最後實際可行日期，美聯集團不再持有任何股份(將於公開市場按美聯分派變現637,906股剩餘股份除外)， 貴公司不再於美聯綜合財務報表中入賬為美聯集團聯營公司。

緊隨美聯分派完成後，要約方收購人集團及美聯集團所持 貴公司投票權由約63.07%降至約41.12%(並將於美聯變現637,906股剩餘股份後降至41.09%)，而要約方收購人集團成員所持 貴公司投票權相應由約29.23%增加至約41.09%。因此，根據收購守則規則26.1，要約方收購人集團必須透過要約方就要約方收購人集團尚未擁有或將予收購之股份作出強制性現金要約。

於最後實際可行日期，要約方收購人集團合計持有741,751,330股股份，佔已發行股份約41.09%。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事組成，即英永祥先生、沙豹先生及何君達先生，彼等除持有股份外，於要約並無權益)已告成立，以就要約條款是否公平合理及應否接納要約，向獨立股東提供建議。

吾等作為獨立財務顧問，旨在就要約條款是否公平合理及獨立股東應否接納要約，向獨立董事委員會提供獨立意見及建議。

於最後實際可行日期，吾等(i)與 貴公司或要約方、彼等各自控股股東或彼等各自一致行動人士概無聯繫或關連；及(ii)於要約期間開始前兩年內，並無就 貴公司或要約方、彼等各自控股股東或彼等任何一致行動人士任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條及收購守則規則2.6，且鑑於(i)吾等獲委聘對要約提供意見之酬金屬於市場水平且並不以要約結果為條件；(ii)除吾等前述酬金外，概無吾等藉以從 貴

---

## 獨立財務顧問函件

---

公司或要約方、彼等各自控股股東或彼等任何一致行動人士收取任何費用或利益之安排；及(iii)吾等乃按正常商業條款獲委聘，吾等乃獨立於 貴公司，並能就要約而言擔任獨立董事委員會獨立財務顧問。

### 吾等意見基礎

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)綜合文件；(ii) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年報」)；(iii) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年報」)；(iv) 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)；及(v) 貴公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至最後實際可行日期所刊發公告。

吾等已倚賴綜合文件所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設綜合文件所載或提述及／或向吾等提供的所有聲明、資料、意見及陳述於作出時及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完備。倘綜合文件所載或提述資料出現任何重大變動， 貴公司將根據收購守則規則9.1盡快通知獨立股東。如於最後實際可行日期後及要約期內，本函件內所載或提述資料出現任何重大變動，以及吾等意見出現變動(如有)，獨立股東亦將盡快獲得通知。

吾等並無理由相信，吾等於達致吾等意見時所倚賴任何聲明、資料、意見或陳述失實、不準確或會產生誤導，亦不知悉遺漏任何重大事實，足以令致提供予吾等之聲明、資料、意見或陳述失實、不準確或會產生誤導。吾等已假設綜合文件所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供有關 貴公司事宜之所有聲明、資料、意見及陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等已倚賴該等聲明、資料、意見及陳述，並認為吾等已獲提供並已審閱充足資料，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基準。吾等並未對 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。

吾等並無考慮獨立股東因接納或拒絕要約而產生的稅務影響(如有)，因此吾等就獨立股東因接納要約而潛在產生任何稅務影響或負債概不負責。具體而言，倘獨立股東就買賣證券須繳付香港或海外稅項，應諮詢彼等自身的專業稅務顧問。

## 要約主要條款

要約為有條件，乃由結好代表要約方遵守收購守則提出。符合收購守則，要約價每股要約股份港幣0.09587元指二零二零年十月十九日(即最後交易日)聯交所所報成交量加權平均交易價。由於可換股票據均由要約方持有，故將不會就可換股票據提呈相若要約。

於最後實際可行日期，貴公司已發行1,805,282,608股股份。根據要約價每股要約股份港幣0.09587元及要約所涉1,063,531,278股股份計算(不包括要約方收購人集團於最後實際可行日期所持有之741,751,330股股份)，要約價值約為港幣101,960,743.62元。

## 要約條件

要約僅於要約方接獲要約有效接納後，連同於要約期間前或於該期間要約方、黃先生及其一致行動人士已收購的股份，將導致彼等於貴公司持有超過50%投票權時(基於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份，即最少902,641,305股股份)，方成為無條件。

要約方將根據收購守則就達成該條件(倘該條件已達成，要約方可宣佈接納要約為無條件)及要約任何修訂、延長或失效(視情況而定)刊發進一步公告。除非獲執行人員同意，要約方宣佈要約成為無條件之最後時間為寄發日期後第60日下午七時正。

## 所考慮主要因素及理由

### 1. 貴公司背景資料

#### 1.1 主要業務

貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務及證券投資。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，物業代理服務所得收益佔相應年度／期間總收益逾90%。於二零二零年六月三十日，貴集團於香港長沙灣、北角、葵涌、何文田及尖沙咀持有投資物業組合，以獲取長期租金收益／或資本增值。該組合賬面值約為港幣838.7百萬元，佔貴集團於相同日期總資產約52.4%。儘管該等投資物業構

## 獨立財務顧問函件

成 貴集團大部分資產基礎，惟截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，該等投資物業所產生租金收益佔 貴集團相應年度／期間總收益低於7%。有關 貴集團物業組合進一步詳情，請參閱綜合文件附錄三。

### 1.2 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團(i)摘自二零一八年報及二零一九年報之截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度；及(ii)摘自二零二零年中期報告之截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月綜合財務資料摘要：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(「二零一八 財政年度」)	(「二零一九 財政年度」)	(「二零一九 財政年度 上半年」)	(「二零二零 財政年度 上半年」)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	628,780	442,126	317,113	141,384
—代理收益	614,252	416,255	304,868	129,098
—商業	239,346	197,408	160,395	55,097
—工業	172,732	86,585	55,813	27,452
—商舖	202,174	132,262	88,660	46,549
—物業投資	14,528	22,071	11,214	9,195
—借貸業務	—	3,084	885	2,413
—證券投資	—	716	146	678
政府補貼	—	—	—	4,609
其他(虧損)／收益，淨額	(5,162)	(17,764)	(968)	(2,086)
其他經營成本	(557,522)	(441,628)	(290,014)	(152,866)
其他溢利／(虧損)	66,096	(17,266)	26,131	(8,959)
年內／期間溢利／(虧損)	48,189	(19,601)	21,003	(7,861)

## 獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一八年 港幣千元 (經審核)	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
總非流動資產	868,591	903,731	897,270
— 投資物業	855,300	838,700	838,700
— 物業及設備	6,159	4,303	3,205
總流動資產	792,529	707,126	704,114
— 現金及現金等價物	593,214	543,759	510,128
總資產	1,661,120	1,610,857	1,601,384
總負債	540,454	514,846	513,234
權益總額	1,120,666	1,096,011	1,088,150
淨資產負債比率	28.3%	29.6%	30.4%
流動資金比率	3.5倍	3.9倍	1.9倍

資料來源：二零一八及二零一九年報及二零二零年中期報告

### 二零一九財政年度與二零一八財政年度之比較

於二零一九財政年度，總收益由二零一八財政年度約港幣628.8百萬元減少至約港幣442.1百萬元，同比減少約29.7%。如上文所述，一般而言，代理費用構成 貴集團總收益一大部分。 貴集團收益整體下降乃主要由於 貴集團代理費用收益由二零一八財政年度約港幣614.3百萬元減少至二零一九財政年度約港幣416.3百萬元，同比減少約32.2%。

二零一九財政年度代理費用收益減少，乃由於二零一九年香港非住宅物業交易價值及交易量較二零一八年顯著下降所致。全球經濟放緩、社會緊張局勢加劇及市場前景未明等綜合因素對非住宅物業市場表現造成不利影響。因中美貿易糾紛持續，商業信心受挫，寫字樓需求亦受影響。於二零一九財政年度，香港社會動蕩持續，亦對零售業及商舖表現造成不利影響。鑑於二零一九年市況轉差，投資者一般持觀望態度，故物業投資市場活動處於較低水平。住宅物業市場出現反彈，乃由於多項政府措施(例如根據香港按揭證券有限公司按揭保險計劃將首次置業人士按揭成數上限由港幣4百萬元提高逾90%至港幣8百萬元)所致，惟於二零一九財政年度，非住宅物業市場並無類

似紓緩措施。該等因素導致非住宅物業市場整體表現疲弱。根據土地註冊處所得數據，二零一九年上半年非住宅物業註冊價值較二零一八年下半年減少約23.2%，且較二零一九年下半年進一步減少約12.8%，與非住宅物業市場整體疲弱表現相符。

貴集團物業投資分部錄得收益增長，由二零一八財政年度約港幣14.5百萬元增加約51.9%至二零一九財政年度約港幣22.1百萬元，主要由於二零一八財政年度物業全年貢獻增添至物業組合所致。於二零一九財政年度，投資物業概無任何添加。

貴集團於二零一八年下半年開展新借貸業務，並於二零一九財政年度產生約港幣3.1百萬元收益。此外，於二零一九財政年度，貴集團於證券投資產生約港幣0.7百萬元收益。

於二零一九財政年度，貴集團較二零一八財政年度約港幣48.2百萬元溢利錄得約港幣19.6百萬元虧損。該虧損主要由於(i)基於上述原因收益大幅減少；及(ii)貴集團於二零一九年十二月三十一日所持有投資物業公平值淨減少約港幣16.6百萬元所致。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團淨資產約為港幣1,096.0百萬元，較於二零一八年十二月三十一日約港幣1,120.7百萬元減少約2.2%，主要由於貴集團於二零一九財政年度虧損所致。現金及現金等價物由於二零一八年十二月三十一日約港幣593.2百萬元減少至於二零一九年十二月三十一日約港幣543.8百萬元，主要由於按揭貸款應收款增加所致。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團銀行貸款總額約為港幣135.4百萬元，較於二零一八年十二月三十一日約港幣136.3百萬元輕微減少。該等銀行貸款以貴集團若干投資物業及貴公司所作公司擔保作抵押。於二零一九年十二月三十一日，貴集團已持有約港幣189.4百萬元可換股票據，並將於二零二一年三月到期。可換股票據本金額為港幣200.0百萬元。

貴集團資產負債比率(按貴集團銀行貸款及可換股票據總額相對貴集團權益總額計算)於二零一九年十二月三十一日約為29.6%，較於二零一八

年十二月三十一日約28.3%維持相對穩定。流動資金比率(按流動資產相對流動負債比率計算)於二零一八年十二月三十一日約為3.5倍，較於二零一九年十二月三十一日約3.9倍維持相對穩定。

貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度並無宣派股息。

#### 二零二零財政年度上半年與二零一九財政年度上半年之比較

於二零二零財政年度上半年，貴集團總收益約為港幣141.1百萬元，較二零一九財政年度上半年約港幣317.1百萬元減少55.4%，主要由於代理費用收益由二零一九財政年度上半年約港幣304.9百萬元同比大幅減少約57.7%至二零二零財政年度上半年約港幣129.1百萬元。根據土地註冊處所得數據，非住宅物業於二零二零年上半年的註冊價值較二零一九年上半年減少約60%，與上述情況相符。

貴集團物業投資分部錄得收益減少，由二零一九財政年度上半年約港幣11.2百萬元減少約18.0%至二零二零財政年度上半年約港幣9.2百萬元，主要由於二零二零財政年度上半年貴集團投資物業租金收入減少所致。

於二零二零財政年度上半年，貴集團借貸業務產生收益約港幣2.4百萬元，較二零一九財政年度上半年同期增長約1.7倍，乃由於借貸業務屬新業務並於二零一九財政年度上半年大幅增長所致。證券投資收益由二零一九財政年度上半年約港幣0.1百萬元增加至二零二零財政年度上半年約港幣0.7百萬元。該兩個分部於二零一九財政年度上半年約佔貴集團總收益0.3%，而於二零二零財政年度上半年約佔2.2%。

於二零二零財政年度上半年，貴集團較二零一九財政年度上半年約港幣21.0百萬元溢利，錄得約港幣7.9百萬元虧損。員工成本於二零二零財政年度上半年較二零一九年同期下降約39.7%，與收益減少一致，惟於二零二零財政年度上半年節流措施不足以抵消收益大幅減少。貴集團已根據香港政府「保就業」計劃收到補貼，並於二零二零財政年度上半年確認其他收入約港幣4.6百萬元。倘無該等補貼，二零二零財政年度上半年虧損將會更高，約為港幣12.5百萬元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二零年六月三十日，貴集團淨資產約為港幣1,088.2百萬元，較於二零一九年十二月三十一日約港幣1,096.0百萬元減少約0.7%，主要由於貴集團於二零二零財政年度上半年之虧損所致。因收益持續減少，現金及現金等價物由於二零一九年十二月三十一日約港幣543.8百萬元減少至於二零二零年六月三十日約港幣510.1百萬元。

於二零二零年六月三十日，貴集團銀行貸款總額約為港幣134.9百萬元，較於二零一九年十二月三十一日港幣135.4百萬元輕微減少。於二零二零年六月三十日，貴集團亦持有約港幣195.5百萬元可換股票據，將於二零二一年三月到期。可換股票據本金額為港幣200.0百萬元。

貴集團資產負債比率(按貴集團銀行貸款總額及可換股票據除以貴集團權益總額計算)於二零二零年六月三十日約為30.4%，較二零一九年十二月三十一日約29.6%維持相對穩定。由於將於二零二一年三月到期的港幣195.5百萬元可換股票據已成為流動負債一部份，流動資金比率(即流動資產除以流動負債的比率)由於二零一九年十二月三十一日約3.9倍大幅減少至於二零二零年六月三十日約1.9倍。吾等注意到，可換股票據轉換價格高於股份現時市價。倘有關趨勢持續而可換股票據持有人不行使換股權，則預期貴集團大部分現金可用於償還可換股票據。

貴集團並無就二零一九年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年宣派股息。

### 1.3 貴集團前景

自二零一八年下半年中美貿易糾紛加劇，以及自二零一九年六月以來長期的政治及社會動盪，香港經濟持續受到下調壓力不利影響。儘管於二零一九年年底已有穩定跡象，COVID-19疫情於二零二零年一月爆發令經濟活動進一步收縮，經濟氣氛顯著受挫。

香港政府已採取多項措施，例如為合資格僱主提供工資津貼以挽留僱員的「保就業」計劃，以及提高非住宅物業按揭貸款按揭成數上限，以支持本地經濟及市場免受進一步下滑影響。該等措施成效仍取決於COVID-19疫情、中美關係及全球宏觀經濟環境發展而定。尤其，如上述自二零二零年八月放寬按揭成數上限後，非住宅物業市場仍未對該等措施作出積極回應。儘管COVID-19疫情持續且可能繼續為本地經濟帶來不明朗因素，香港政府會否在不久將來進一步提供支援措施，以及該等措施成效仍是未知之數。

就零售業而言，由於二零一九年下半年社會動盪持續，嚴重影響訪港旅客人數及本地消費。由於對買賣及租賃商舖的需求減弱，從而對零售房地產業造成不利影響，導致市場交易量整體下降，貴集團的代理費收益亦因而受相應影響。隨後COVID-19疫情帶來旅遊限制及強制檢疫措施，進一步摧毀香港零售業，導致商舖業績受嚴重影響。消費者消費模式亦由到訪實體商店轉為網上消費。仲量聯行研究數據<sup>1</sup>顯示，黃金地段的店舖租金於二零二零年上半年下跌約26.5%，而黃金地段的商場租金亦於同期下跌約20.8%。黃金地段店舖的資本價值於二零二零年上半年下降約24.0%。

1. 《香港商用物業市場中期將見生機》(新聞稿)(二零二零年七月十五日)仲量聯行。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就寫字樓而言，於COVID-19爆發後，不少香港公司的在家工作安排亦為香港寫字樓需求造成壓力。仲量聯行研究數據<sup>1,2,3</sup>顯示，於二零二零年九月底，甲級寫字樓整體空置率惡化至8.3%。作為比較，甲級寫字樓整體空置率於二零一九年第三季末約為5.6%。甲級寫字樓整體資本價值於二零二零年上半年下降約14.1%。

就工業界而言，仲量聯行研究數據<sup>4</sup>顯示，黃金地段倉庫實際租金淨額(即平均每月租金扣除免租期及任何特許權及開支，即管理費、空調費等)於二零二零年第二季按季下跌約4.5%。租金下跌主要由於業主提供較長免租期所致。估計倉庫業的產量大致穩定。因此，市場價值隨租金在二零二零年第二季按季下跌約4.5%。

根據國際貨幣基金組織於二零二零年十月發表的世界經濟展望，預計香港於二零二零年的實際本地生產總值將由二零一九年下跌7.5%。於二零二零年七月二十九日，香港政府統計處所發表標題為「二零二零年第二季本地生產總值預先估計數字」的新聞稿中，二零二零年第二季香港本地生產總值較二零一九年同期實質下跌9.0%，主要由於商品及服務內部及對外需求均持續疲弱所致。

經與 貴公司作出溝通，管理層預期中美貿易糾紛所帶來的影響將持續存在，香港的經濟前景將維持不明朗，直至COVID-19疫情消退為止。於COVID-19疫情期間，在家工作模式已成為普遍現象，一些公司可能會長期採用這種工作模式，對辦公室空間需求將會降低。此外，由於旅客消費開支佔香港零售業總額一大部分，強制檢疫安排會阻止旅客來港，零售業、商舖／商用樓面的需求及租金將繼續面對下行壓力。

誠如本函件「3.2重新評估資產淨值」一節所述， 貴集團於二零二零年十月三十一日的投資物業出現重估虧損，顯示物業市場表現惡化。由於工業、商業及

1. 《香港地產市場觀察》(二零二零年十月)仲量聯行。
2. 《香港地產市場觀察》(二零一九年十月)仲量聯行。
3. 《香港商用物業市場中期將見生機》(新聞稿)(二零二零年七月十五日)仲量聯行。
4. 《亞太地產文摘》(二零二零年第二季)仲量聯行。

店舖物業市場前景仍然充滿挑戰，相關物業價格可能繼續面對下調壓力，從而影響 貴集團未來投資物業的公平值。

儘管 貴集團一直調整策略，以將收入來源多元化至借貸業務及證券投資分部，惟該等分部收益分別佔 貴集團二零一九財政年度及二零二零財政年度第一季收益總額少於0.9%及2.2%，貢獻微不足道。此外，由於要約方無意對 貴集團業務作出重大變動，故於要約截止後將維持主要集中於非住宅代理業務。鑑於非住宅物業市場前景仍然不明朗，管理層相信，而吾等亦同意非住宅代理商業務於短期至中期仍將充滿挑戰。

## 2. 有關要約方及其控股股東之資料，及其對 貴集團之意向

### 2.1 有關要約方之資料

要約方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由黃先生間接及實益全資擁有。黃先生為要約方之董事及唯一最終實益股東。

緊隨美聯分派完成後，要約方收購人集團及美聯集團所持 貴公司投票權由約63.07%降至約41.12%（並將於美聯變現637,906股剩餘股份後降至41.09%），而要約方收購人集團成員所持 貴公司投票權相應由約29.23%增加至約41.09%。因此，根據收購守則規則26.1，要約方收購人集團必須透過要約方就要約方收購人集團尚未擁有或將予收購之股份作出強制性現金要約。

### 2.2 要約方對 貴集團之意向

隨要約截止後，要約方擬於日常業務過程中維持 貴集團之現有業務、僱用僱員及資產調配，且無意對 貴集團業務作出重大變動。要約方認為 貴集團應繼續檢討其策略，並專注於最適合 貴集團之營運環境。

### 2.3 貴公司上市地位

要約方擬股份維持於聯交所之上市地位。董事及要約方之董事將共同及個別向聯交所承諾隨要約截止後將採取適當措施以確保股份有充足公眾持股量。

### 3. 要約價

#### 3.1 要約價比較

要約價每股要約股份港幣0.09587元較：

- a) 較聯交所於二零二零年十一月二十日所報收市價折讓約6.01%，即最後實際可行日期每股股份港幣0.102元；
- b) 較聯交所於最後交易日所報收市價每股股份約港幣0.0960元折讓約0.14%；
- c) 截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價約每股港幣0.0956元溢價約0.28%；
- d) 截至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價約每股港幣0.0953元溢價約0.60%；
- e) 截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價約每股港幣0.0931元溢價約3.01%；
- f) 截至最後交易日(包括該日)止九十(90)個連續交易日於聯交所所報之平均收市價約每股港幣0.0889元溢價約7.87%；
- g) 根據於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份計算於二零一九年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值約每股港幣0.6029元折讓約84.10%；
- h) 根據於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份計算於二零二零年六月三十日 貴公司權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股港幣0.5986元折讓約83.98%；及
- i) 根據於最後實際可行日期已發行1,805,282,608股股份計算於二零二零年六月三十日重新評估資產淨值(如本函「3.2重新評估資產淨值」一節所述)約每股港幣0.585元折讓約83.61%。

### 3.2 經重估資產淨值

就說明而言，權益持有人應佔 貴集團於二零二零年六月三十日之資產淨值乃根據其物業於二零二零年十月三十一日之估值(載於綜合文件附錄三由仲量聯行所編製估值報告)經重估。下表載列計及估值盈餘後經調整權益持有人資產淨值(「經重估資產淨值」)，以反映 貴集團於二零二零年六月三十日所持有物業之最新市值：

約港幣百萬元

貴集團於二零二零年六月三十日所持有物業於 二零二零年十月三十一日總市值	813.6
減：貴集團於二零二零年六月三十日所持有物業賬面值	838.7
貴集團重估值(虧損)	(25.1)
權益持有人應佔重估值(虧損)	(24.5)
於二零二零年六月三十日權益持有人應佔綜合資產淨值	1,080.6
加：權益持有人應佔重估值(虧損)	(24.5)
於二零二零年六月三十日之經重估資產淨值	1,056.1
於二零二零年六月三十日之經重估每股資產淨值	0.585

誠如上文「3.1 要約價比較」一段所述，要約價相當於經重估每股股份資產淨值約83.61%的折讓。

### 3.3 每股資產淨值的歷史交易價

下表載列於相應期間 貴集團已刊發權益持有人應佔每股資產淨值的歷史平均收市價：

止年度／期間	權益持有人 應佔每股資產 淨值 <sup>1</sup> 港幣元	平均 收市價 <sup>2</sup> 港幣元	權益持有人 應佔每股 資產淨值 折讓 <sup>3</sup> %
二零一七年十二月三十一日	0.59	0.321	45.6%
二零一八年六月三十日	0.62	0.224	63.9%
二零一八年十二月三十一日	0.62	0.179	71.1%
二零一九年六月三十日	0.63	0.118	81.3%
二零一九年十二月三十一日	0.60	0.090	85.0%
二零二零年六月三十日	0.60	0.093 <sup>4</sup>	84.5%

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及彭博

附註：

- 指作為權益持有人於相關年度／期間結算日應佔經審核及未經審核綜合資產淨值，乃摘錄自 貴公司刊發的相關年報／中期業績公告。
- 指 貴公司刊發其經審核年度業績或未經審核中期業績(視乎情況而定)後的交易日至其後刊發未經審核中期業績或經審核年度業績(視乎情況而定)的期間平均收市價。
- 指權益持有人於相關年度／期間結算日每股應佔資產淨值平均收市價的折讓。
- 指自二零二零年八月二十八日(即 貴公司刊發其未經審核二零二零年中期業績後的交易日)起至最後交易日期間的平均收市價。

吾等注意到，股份於過去三個財政年度一直對權益持有人應佔資產淨值大幅折扣價進行買賣。股份的成交價與 貴集團權益持有人應佔資產淨值變動無關。這可能表示投資者未必僅按 貴集團資產的相關價值對股份作出估值。自二零一九年年中起，每股股份交易價對權益持有人應佔每股資產淨值的較大折扣，可能由於投資者基於上文所述的不明朗前景，預期經營表現及權益持有人應佔 貴集團資產淨值持續惡化所致。

儘管要約價與 貴公司權益持有人於二零一九年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值折讓84.10%及與經重估資產淨值折讓83.61%，吾等經計及(i)於過去三個財政年度，股份一直對權益持有人應佔資產淨值大幅折扣價進行買賣；及(ii)目前物業市場狀況疲弱及不明朗前景，就此而言，吾等認為要約價整體屬公平合理。

### 3.4 股份的歷史表現

下圖列示自二零一八年十月十九日(即最後交易日前兩年)起直至及包括最後實際可行日期(「回顧期」)止期間股份於聯交所所報的歷史收市價。



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

於回顧期間，股份最高及最低收市價分別為於二零一八年十月十九日的港幣0.237元及於二零二零年八月十九日的港幣0.072元。股份於回顧期間及於最後交易日前十二個月的平均收市價分別約為港幣0.142元及港幣0.102元。

吾等進一步分析於兩個特定期間股價之趨勢：

1. 自二零一九年二月二十七日(即股份價格開始下行的日期)至二零二零年二月二十七日(即開始日期後一年,與香港COVID-19確診個案開始大幅增加前概約期限相若)；及
2. 自二零二零年二月二十七日(即香港COVID-19確診個案開始大幅增加及實行多項預防措施前的概約期限)至最後交易日及直至最後實際可行日期。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零一九年二月二十七日至二零二零年二月二十七日

如上表所述，自二零一九年二月末(社會動蕩及COVID-19爆發前)，股份收市價一直呈下行趨勢。股份價格已由二零一九年二月二十七日港幣0.235元減少約51.9%至二零二零年二月二十七日港幣0.113元。於該期間，吾等注意到，貴公司已刊發(i)於二零一九年三月二十七日之二零一八財政年度之年度業績公告，其中貴集團年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約46.4%；(ii)於二零一九年七月十七日之盈利警告公告，其中由於當時中美貿易糾紛及投資需求減弱，出現市場不確定性，香港非住宅物業銷售交易額及交易量於二零一九年上半年大幅減少，故貴公司預期二零一九財政年度上半年淨溢利進一步下降；(iii)於二零一九年八月二十七日之二零一九財政年度上半年中期業績公告，其中貴集團溢利較截至二零一八年六月三十日止六個月減少約57.9%；及(iv)於二零一九年十二月十九日之盈利警告公告，其中由於香港非住宅物業交易額及交易量以及物業市價大幅下降，貴公司預期相較於二零一八財政年度錄得淨溢利，將於二零一九財政年度錄得淨虧損。除上述外，吾等認為，自二零一九年六月發生社會動蕩亦導致物業市場零售分部疲弱。

二零二零年二月二十七日至最後交易日止期間及直至最後實際可行日期

隨貴集團於二零二零年三月二十六日刊發二零一九財政年度之年度業績，COVID-19確診個案數目上升，香港政府為抑制COVID-19蔓延所實施邊境管制、社交距離措施、關閉娛樂場所等預防措施，股份價格持續下行。股份價格由二零二零年二月二十七日港幣0.113元減少約32.7%至二零二零年七月三十一日港幣0.076元。於二零二零年七月三十一日，貴公司刊發盈利警告公告，其中貴公司預期較二零一九財政年度上半年錄得淨溢利，將於二零二零財政年度上半年錄得淨虧損。股份價格已自二零二零年七月三十一日起維持於該水平，惟於二零二零年八月十九日一度飆升至港幣0.106元。管理層相信，股份價格短暫飆升，乃由於香港金融管理局就有關放寬非住宅物業按揭成數上限至50%作出之公告所致。然而，股份價格並無長期維持於該水平，於最後交易日下跌至港幣0.096元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

除上文所披露者外，管理層及吾等概不知悉任何原因或 貴公司於回顧期間刊發其他公告，與上表所示股份價格變動有關。

儘管要約價港幣0.09587元低於股份於回顧期間約港幣0.142元及最後交易日前12個月約港幣0.102元之平均收市價，經考慮(i)股份價格已自二零一九年二月末(社會動蕩及COVID-19爆發前)呈下行趨勢；(ii)中美貿易糾紛加劇所產生市場不確定性；(iii)社會動蕩自二零一九年六月開始；及(iv) COVID-19疫情於二零二零年一月爆發，充分證明市場氛圍疲弱，香港物業市場未來前景(尤其是工商物業及商舖)面臨挑戰，股份價格可能持續受壓。

於最後實際可行日期，COVID-19疫情已持續十個月。於過去十個月，為應對COVID-19疫情發展，香港政府已實施、收緊及放寬上述多項預防措施。鑑於COVID-19於世界其他地方蔓延仍未受控，且COVID-19有效疫苗尚未推出，預計短期內將未能根除COVID-19。儘管香港金融管理局於二零二零年八月十九日刊發公告，內容有關放寬非住宅物業按揭成數上限至50%，非住宅物業市場改善微乎其微，股份價格於回顧期間及最後交易日前12個月維持低於平均收市價水平。

此外，美聯分派可能產生股份碎股。儘管美聯已安排碎股對盤服務，並不保證任何碎股買賣成功對盤。倘於市場大量出售股份碎股，可能導致股份價格出現進一步下行壓力。

經考慮上述因素，吾等認為，根據股份歷史交易價，要約價屬公平合理。

股東務請留意，上述資料並非股份未來表現之指標且股份價格較其於最後實際可行日期收市價可升可跌。

## 獨立財務顧問函件

### 3.5 股份過往交易流通情況

除上述股份價格分析外，吾等亦審閱股份交易流通情況。下表載列股份於回顧期間每月平均每日成交量以及股份平均每日成交量佔已發行股份總數及公眾所持股份之相應百分比：

	平均每日 成交量 (股份)	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數 概約百分比 <sup>1</sup>	平均每日 成交量 佔公眾 所持股份 概約百分比 <sup>2</sup>
二零一八年十月 (十月十九日起)	423,000	0.023%	0.064%
二零一八年十一月	325,288	0.018%	0.049%
二零一八年十二月	306,149	0.017%	0.046%
二零一九年一月	333,864	0.018%	0.050%
二零一九年二月	493,235	0.027%	0.074%
二零一九年三月	1,164,064	0.064%	0.176%
二零一九年四月	2,024,895	0.112%	0.305%
二零一九年五月	394,952	0.022%	0.060%
二零一九年六月	163,211	0.009%	0.025%
二零一九年七月	267,830	0.015%	0.040%
二零一九年八月	722,368	0.040%	0.109%
二零一九年九月	480,738	0.027%	0.073%
二零一九年十月	323,619	0.018%	0.049%
二零一九年十一月	213,762	0.012%	0.032%
二零一九年十二月	716,931	0.040%	0.108%
二零二零年一月	404,033	0.022%	0.061%
二零二零年二月	248,150	0.014%	0.037%
二零二零年三月	971,136	0.054%	0.146%
二零二零年四月	326,868	0.018%	0.049%
二零二零年五月	306,450	0.017%	0.046%
二零二零年六月	115,733	0.006%	0.017%
二零二零年七月	248,932	0.014%	0.038%
二零二零年八月	4,254,167 <sup>3</sup>	0.236%	0.642%
二零二零年九月	632,636	0.035%	0.095%
二零二零年十月直至最後 交易日	662,300	0.037%	0.100%
平均	666,574	0.037%	0.101%

## 獨立財務顧問函件

	平均每日 成交量 (股份)	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數 概約百分比 <sup>1</sup>	平均每日 成交量 佔公眾 所持股份 概約百分比 <sup>2</sup>
最後交易日之後直至 二零二零年十月 三十一日	4,832,273	0.268%	0.729%
二零二零年十一月(直至 最後實際可行日期)	6,247,475	0.346%	0.590%

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 基於每月或期末已發行股份總數。
2. 基於每月或期末已發行股份總數減要約方收購人集團及美聯集團於最後實際可行日期所持股份。
3. 二零二零年八月每日平均成交量大幅上升乃由於香港金融管理局於二零二零年八月十九日刊發有關放寬非住宅物業按揭成數上限至50%之公告所致。

如上表所述，於回顧期間直至最後交易日，每日平均成交量佔已發行股份總數百分比介乎約0.006%至0.236%，股份流動性普遍較低。每日平均成交量佔公眾所持股份百分比介乎約0.017%至0.642%。於回顧期間直至最後交易日，股份每日平均成交量約為666,574股股份，分別佔已發行股份總數約0.037%及公眾所持股份約0.101%。

鑑於每日平均成交量百分比於回顧期間(不包括二零二零年八月)佔(i)已發行股份總數；及(ii)公眾所持股份低於0.500%，吾等認為股份成交量微薄，倘於市場大量出售股份，可能導致股份市價出現下行壓力。

如本函件「3.4股份的歷史表現」一節所提述，美聯分派可能產生股份碎股。由於概不保證碎股買賣成功對盤，倘於市場大量出售股份碎股，可能導致股份價格出現下行壓力。

就交易流通情況而言，由於要約為獨立股東提供具保證退出選擇，以按每股股份港幣0.09587元要約價變現股份投資，吾等認為要約屬公平合理。

### 3.6 可資比較市場分析

如上文所述，貴集團主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務。此外，貴集團於香港持有重大投資物業組合，以獲得租金收入。鑑於兩個業務分部不同，吾等評估要約是否屬公平合理時，已(在可能情況下)個別分析貴集團物業代理及物業投資業務。

鑑於貴集團於最近財政年度產生虧損，市盈率不適用於吾等分析。

#### 3.6.1 物業代理分部

除貴公司外，吾等注意到，美聯為於聯交所上市唯一從事提供物業代理服務之其他公司。儘管貴集團為美聯之聯營公司，吾等相信美聯為合適比較對象，原因如下：

- (i) 美聯及貴集團的業務均位於香港，並受相同經濟因素所限；
- (ii) 業務彼此獨立；及
- (iii) 彼等主要從事物業代理業務，但專注於不同的物業類型。

吾等已比較貴公司與美聯之市盈率(「市盈率」)。該等比率乃對公司產生收益能力進行估值。考慮到(i)物業代理業務屬輕資產，而產生收益乃其主要表現指標之一；及(ii)市盈率使用公開披露財務資料，性質客觀，吾等認為市盈率屬恰當方法。

儘管在市值及收益水平上存在差異，市盈率展示一間公司的市場價值相對其收入產生能力的關係。因此，吾等相信市盈率分析能夠為公司估值提供適當計量及比較，而與其收入絕對值無關。以下載列貴公司及美聯市盈率之比較：

---

## 獨立財務顧問函件

---

	市價 <sup>1</sup> 港幣百萬元	收益 <sup>2</sup> 港幣百萬元	市盈率 倍
美聯(1200)	484.0	4,883.5	0.10
貴公司	173.1	442.1	0.39

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 基於聯交所所報相關收市股價或於最後交易日要約價及已發行股份相關數目。
2. 基於相關二零一九年度報告。於美聯分派完成前，貴公司為美聯之聯營公司。

要約價指市盈率約0.39倍，較美聯約0.10倍高。

吾等亦謹此強調，貴集團專注於工商物業及商舖市場，而美聯則專注於住宅市場。如本函件「1.3 貴集團前景」一節所闡述，因封鎖措施及在家工作安排，工商物業及商舖市場受COVID-19疫情較大打擊。鑑於COVID-19疫情持續，考慮到非住宅物業市場的市場數據以及吾等對封鎖措施及在家工作安排影響作出之觀察，工商業務及商舖市場前景較住宅市場面臨更大挑戰，吾等留意到，儘管市場及前景充滿挑戰，由於貴集團的市盈率較美聯為高，要約價仍取得溢價。因此，基於以上市盈率分析角度，吾等認為要約價屬公平合理。

### 3.6.2 物業投資分部

就貴集團的物業投資分部而言，儘管其收益對貴集團收益總額的貢獻不大，此分部仍構成貴集團資產淨值的一大部分，約為76.5%。為評估基於估值(發售價對貴集團相關資產價值)的合理性，吾等亦進行了市賬率(「市賬率」)分析，其為常用公司估值基準。根據要約價及可資比較公司(「比較對象」)市賬率，吾等已比較貴公司之隱含市賬率，以進行市賬率分析。

## 獨立財務顧問函件

吾等已根據以下標準調查比較對象：(i)彼等於聯交所主板上市；(ii)彼等主營業務(即於香港進行工商物業及／或商舖物業投資，佔收益超過50%)；及(iii)工商業及／或零售房地產業的公平值佔其投資物業總值超過50%；及(iv)彼等資產淨額不超過港幣30億元。

由於比較對象物業投資組合的組成包括工商業及／或零售房地產業，與貴公司的物業投資組合相若，吾等相信，其與貴公司具有可比較性。此外，鑑於香港物業投資公司的資產淨值範圍廣泛，吾等相信，於不超過港幣30億元的資產淨值上應用範圍作為甄選準則，為吾等進行市賬率分析提供一個合理且足夠的可與貴公司比較小型房地產投資公司樣本數量。

除上述標準外，貴集團業務、營運規模、交易前景、物業及項目位置以及資本架構與比較對象不盡相同，且吾等並無對比較對象業務及營運進行任何深入調查。

根據吾等透過聯交所網站已刊發資料所作調查，吾等已識別七個比較對象符合上述選擇指標。吾等相信，比較對象名單屬詳盡無遺，足以令吾等就要約價是否公平合理達致意見。比較對象詳情概述如下：

公司名稱	股份代號	主營業務	來自	資產淨值 <sup>2</sup> (港幣百萬元)	投資	市值 <sup>4</sup> (港幣百萬元)	市賬率 <sup>5</sup>
			物業投資分部的收益百分比 <sup>1</sup>		物業公平值 <sup>3</sup> (港幣百萬元)		
晉安實業有限公司	2292	於香港從事物業投資及管理	87.1%	1,418.2	1,395.8	698.4	0.49

## 獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主營業務	來自物業投資分部的收益百分比 <sup>1</sup>	資產淨值 <sup>2</sup>	投資物業公平值 <sup>3</sup>	市值 <sup>4</sup>	市賬率 <sup>5</sup>
				(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	
太興置業有限公司	277	從事物業投資、物業租賃以及債務及股本證券投資	100.0%	2,963.5	2,409.0	1,011.9	0.34
永發置業有限公司	287	從事物業及股票投資、物業發展及證券買賣	68.8%	1,192.0	940.0	341.2	0.29
長城環亞控股有限公司	583	從事物業投資及金融服務	71.8%	2,959.2	3,351.2	682.0	0.23
中昌國際控股集團有限公司	859	於香港從事物業投資、發展及租賃	87.1%	1,983.3	1,921.6	382.5	0.19
永利地產發展有限公司	864	於香港從事物業投資及租賃建成商業及住宅物業	100.0%	982.7	1,015.1	156.4	0.16

## 獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主營業務	來自物業投資分部的收益百分比 <sup>1</sup>	資產淨值 <sup>2</sup>	投資物業公平值 <sup>3</sup>	市值 <sup>4</sup>	市賬率 <sup>5</sup>
				(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	
高山企業有限公司	616	從事物業投資及發展、證券投資及貸款融資	59.1%	2,941.9	1,262.5	279.4	0.09
				最高值	0.49		
				最低值	0.09		
				平均值	0.26		
				中間值	0.23		
貴公司	459	從事提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務及證券投資	5.0%	1,056.1 <sup>6</sup>	838.7	173.1 <sup>7</sup>	0.16 <sup>8</sup>

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 如相關公司最近期年報所載之來自物業投資分部的收益百分比。
2. 資產淨值指相應公司最近期年度報告所申報淨資產。
3. 投資物業公平值指相關公司最近期年報所載之投資物業公平值。
4. 市值乃按聯交所網站所提供於最後交易日收市股價及已發行股份數目計算。
5. 市賬率乃根據上文附註2及4所述市值及資產淨值計算。
6. 該金額指二零二零年六月三十日經重估資產淨值。有關進一步詳情，請參閱上文「3.2經重估資產淨值」一節。
7. 貴公司隱含市值乃按要約價乘以於最後實際可行日期已發行股份數目計算。
8. 貴公司隱含市賬率約為0.16倍，乃按上文附註7所述市值除以二零二零年六月三十日經重估資產淨值計算。

如上表所示，比較對象市賬率介乎約0.09倍至0.49倍，而平均值及中間值分別約為0.26倍及0.23倍。基於要約價與於二零二零年六月三十日之未經審核資產淨值，以及要約價與於二零二零年六月三十日之經重估資產淨值，貴公司的隱含市賬率（「隱含市賬率」）均為約0.16倍。就說明而言，基於要約價與於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值，貴公司的隱含市賬率亦約為0.16倍。

吾等留意到 貴公司隱含市賬率屬於比較對象範圍，略低於比較對象平均值及中間值。

吾等強調，貴集團大部分收入均來自其物業代理分部，而比較對象的大部分收入則來自其物業投資分部的租金收入。貴集團物業代理分部充滿挑戰的前景及持續虧損狀況，相較於比較對象，為貴公司的估值添加壓力，從而導致其相對較低的市賬率。吾等認為，從市賬率角度而言，要約價相對比較對象整體而言屬公平合理。吾等注意到，倘貴集團目前的營運虧損狀況持續，其將導致貴集團的資產淨值進一步減少，從而導致市賬率增加（而所有其他情況維持不變）。

## 獨立財務顧問函件

除上述對比較對象作出之市賬率分析外，吾等認為，對香港大型物業投資公司的市賬率作出評估亦具有資訊性，以全面了解市場如何對該等物業投資公司作出評估。為說明市場如何對香港最大型物業投資作出評估，吾等進一步基於以下標準對香港大型物業投資公司進行調查：(i)彼等於聯交所主板上市；(ii)彼等主營業務包括香港工商業及／或商舖物業投資；及(iii)彼等資產淨值超過港幣800億元(「大型比較對象」)。

根據吾等透過聯交所網站已刊發資料所作調查，吾等已識別四個大型比較對象符合上述選擇標準。吾等認為大型比較對象名單屬詳盡無遺，可就要約價是否公平合理作為額外參考框架，尤其基於市賬率角度分析。大型比較對象詳情概述如下：

公司名稱	股份代號	主營業務	資產淨值 <sup>1</sup> (港幣百萬元)	市值 <sup>2</sup> (港幣百萬元)	市賬率 <sup>3</sup>
九龍倉置業地產投資有限公司	1997	於香港從事物業投資及經營	221,414	95,641.2	0.43
太古地產有限公司	1972	於香港從事物業投資	288,911	122,265	0.42
希慎興業有限公司	14	於香港從事物業租賃	80,972	26,360.1	0.33
尖沙咀置業集團有限公司	247	從事物業及酒店業務	145,273	46,649.7	0.32
				最高值	0.43
				最低值	0.32
				平均值	0.38
				中間值	0.38

## 獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主營業務	資產淨值 <sup>1</sup> (港幣百萬元)	市值 <sup>2</sup> (港幣百萬元)	市賬率 <sup>3</sup>
貴公司	459	從事提供工商物業及商 舖物業代理服務、物 業投資、借貸業務及 證券投資	1,056.1 <sup>4</sup>	173.1 <sup>5</sup>	0.16 <sup>6</sup>

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 資產淨值指相應公司最近期年度報告所申報淨資產。
2. 市值乃按聯交所網站所提供於最後交易日股份收市價及已發行股份數目計算。
3. 市賬率乃根據上文附註1及2所述市值及資產淨值計算。
4. 該金額指二零二零年六月三十日經重估資產淨值。有關進一步詳情，請參閱上文「3.2經重估資產淨值」一節。
5. 貴公司隱含市值乃按要約價乘以於最後實際可行日期已發行股份數目計算。
6. 貴公司隱含市賬率約為0.16倍，乃按上文附註5所述市價總值除以於二零二零年六月三十日經重估資產淨值計算。

吾等留意到，市場一般認為大型比較對象為香港溢利及盈利最大的物業投資公司，於香港黃金地段持有多個物業，同樣地，彼等資產淨值均大幅折讓，市賬率平均值約為0.38倍。吾等基於上文所述，並經觀察 貴集團物業代理業務前景，進一步得出結論， 貴公司隱含市賬率約為0.16倍，經權衡後，屬公平合理。

## 推薦建議

總括而言，吾等已考慮以下因素：

- (i) 要約價低於回顧期間及最後交易日前12個月平均收市股價；
- (ii) 股份價格自二零二零年二月末起已呈下行趨勢，可能因前景充滿挑戰而持續受壓；
- (iii) 股份於回顧期間成交量微薄，而於公開市場大量出售股份，可能導致股份價格出現下行壓力，跌至低於要約價水平。
- (iv) 要約價與於二零一九年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值折讓約84.10%及經重估資產淨值約83.61%；
- (v) 股份於過去三個財政年度一直按權益持有人應佔資產淨值重大貼現交易；
- (vi) 市盈率指相較美聯及 貴公司香港物業代理分部最接近上市比較對象之溢價；
- (vii) 由於中美貿易糾紛升溫、社會動蕩及COVID-19疫情爆發，產生市場不確定性，導致 貴集團業務及財務表現不斷惡化，對香港未來經濟前景帶來不確定性。
- (viii) 就物業投資分部而言，隱含市賬率略低於比較對象及大型比較對象之平均值及中間值；
- (ix) 鑑於香港物業市場前景， 貴集團非住宅代理業務於中短期內將繼續充滿挑戰；
- (x) 如於二零二零年十月三十一日重估值虧損所示，工商業及商舖物業價格可能繼續面臨下行壓力；及
- (xi) 貴公司過往並無宣派任何股息。

經考慮上述，吾等經權衡後認為要約條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於要約可能會或可能不會成為無條件，貴公司股東及投資者於買賣貴公司證券時務請審慎行事，彼等如對本身之立場有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

此致

香港  
中環德輔道中19號  
環球大廈  
25樓2505-8室  
**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*

獨立董事委員會 台照

代表  
浩德融資有限公司

執行董事  
梁綽然

執行董事  
曾憲沛

謹啟

二零二零年十一月二十三日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區之企業融資顧問及商業領域方面擁有逾三十年經驗。具體而言，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。

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例下第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)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investment Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資與顧問以及投資管理方面擁有逾20年經驗。具體而言，彼曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並於多項企業融資顧問交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

\* 僅供識別

## 1. 要約之接納程序

為接納要約，閣下應按隨附接納表格(其構成要約條款的一部分)所印列的指示填妥及簽署表格。

- (a) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)乃以閣下的名義登記，而閣下欲就閣下的股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須將已填妥及簽署的接納表格，連同閣下擬接納要約的股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)，盡快惟無論如何不遲於首個截止日期下午四時正或要約方根據收購守則可能釐定及公佈的有關較後時間及／或日期郵遞或專人送交股份過戶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54樓，信封面註明「MIDLAND IC&I LIMITED美聯工商舖有限公司－一般要約」。
- (b) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士的名義登記，而閣下欲就閣下的股份接納要約(不論全部或部分)，則閣下必須：
  - (i) 將閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)送達該代名人(除閣下透過中央結算系統存放股份的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行外，在此情況下則遵循(b)(iii))，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已填妥及簽署的接納表格送交股份過戶處，信封面註明「MIDLAND IC&I LIMITED美聯工商舖有限公司－一般要約」；或
  - (ii) 透過股份過戶處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)送交股份過戶處；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限(一般較要約方釐定的於股份過戶處接收要約接納的最遲日期為早)或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行**提早**查詢處理閣下指示的指定時間及程序，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行要求向彼等提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存入閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限或之前**提早**透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統提供閣下的指示(一般較要約方釐定的於股份過戶處接收要約接納的最遲日期為早)。
- (c) **近期轉讓**—倘閣下已將欲以閣下的名義登記的股份的過戶文件送往登記惟尚未收到閣下的股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則亦應填妥及簽署接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據一併送交股份過戶處，信封面註明「**MIDLAND IC&I LIMITED美聯工商舖有限公司—一般要約**」。此舉將被視為不可撤回地授權要約方及／或結好或彼等各自的代理人代表閣下在有關股票簽發時代為從本公司或股份過戶處領取股票，並代表閣下將有關股票送達股份過戶處以及授權及指示股份過戶處持有有關股票(惟須受要約的條款及條件規限)，猶如股票已連同接納表格一併送達股份過戶處。
- (d) **遺失或未能交出股票**—倘無法交出及／或已遺失(視情況而定)閣下的股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一份或多份彌償保證)，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則亦應填妥接納表格並連同一封聲明閣下就閣下的股份遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一份或多份彌償保證)的函件送達股份過戶處，信封面註明「**MIDLAND IC&I LIMITED美聯工商舖有限公司—一般要約**」。倘閣下尋

獲或可交出該等文件，則應於隨後盡快送交股份過戶處。倘閣下就閣下的股份遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函股份過戶處索取彌償保證書，按指示填妥後交回股份過戶處。

- (e) **額外接納表格**—倘獨立股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用，而須以另一份該等表格取代，其應致函股份過戶處或親臨股份過戶處辦事處索取另一份接納表格，以供該名獨立股東填妥。此外，其亦可自聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)或本公司網站(<http://www.midlandici.com.hk>)下載該表格。
- (f) 要約的接納須待股份過戶處於首個截止日期下午四時正或之前(或要約方可能根據收購守則釐定及公佈的較後時間及／或日期)接獲正式填妥及簽署的接納表格，且股份過戶處已記錄收到接納及任何相關所需文件，並符合以下各項後，方被視為有效並計入接納條件：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一份或多份彌償保證)及(倘有關股票並非以閣下的名義登記)其他可確立閣下成為有關股份登記持有人權利的文件(例如登記持有人簽立的空白或以閣下為接納者並已繳交印花稅的相關股份過戶文件)；或
- (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟僅以登記持有的數額為限，並須為本(f)段另一分段並無計入的股份的接納)；或
- (iii) 經股份過戶處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示令股份過戶處信納的適當授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。
- (h) 倘要約就接納而言未能於截止日期成為無條件，則須盡快，但無論如何於10日內以平郵方式將獲股份過戶處正式收到的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一份或多份彌償保證)連同接納表格一併退回有關股東，郵誤風險概由其自行承擔。

- (i) 概不就接獲的任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一份或多份彌償保證)發出收據。

## 2. 要約結算

待要約成為無條件後，倘接納表格以及有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一份或多份彌償保證)於各方面屬完整及完好，且由股份過戶處於不遲於接納的最後時間接獲，則就根據要約提呈的股份應付接納要約的各獨立股東的款項(經扣除賣方從價印花稅)的支票，將盡快且無論如何於要約成為無條件及股份過戶處收訖一切有關文件令有關接納為完整及有效(以較遲者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納的獨立股東根據要約有權收取的代價將按照要約的條款悉數結算(惟有關賣方就要約的從價印花稅的支付除外)，而不計及任何留置權、抵銷權、反申索或要約方可能以其他方式享有或聲稱享有針對該接納的獨立股東的其他類似權利。

倘要約未能在各方面成為無條件，股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)(視情況而定)將盡快但無論如何須於要約失效的10日內，以平郵方式退回及／或寄回已接納要約的各股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。倘該已接納要約的股東寄出一份或多份過戶收據，而其或其代表已領取有關一份或多份股票，則該等股票將以平郵方式寄發予該股東以代替過戶收據，郵誤風險概由該股東自行承擔。

## 3. 新股東

任何新股東均可於本綜合文件刊發日期至最後截止日期(包括首尾兩日)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時三十分(香港時間)向股份過戶處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)索取本綜合文件，連同空白的接納表格。有關股東亦可聯絡股份過戶處，並要求將本綜合文件及空白的接納表格寄往其於本公司股東名冊所記錄的註冊地址。

#### 4. 接納期間及修訂

- (a) 除非要約成為無條件或根據收購守則獲延長或修改，所有接納必須於最後接納時間(即截止日期下午四時正)前按照接納表格上印列之指示接獲。要約僅於要約方接獲要約股份的有效接納後，連同要約方、黃先生及任何其一致行動人士(包括Sunluck、鄧美梨女士、黃漢成先生、英永祥先生及洪先生)於要約期間前或於該期間已擁有、收購或同意收購的股份，共同持有超過所有股份的50%時，方成為無條件。倘要約成為無條件，則其將根據收購守則維持最少14日可供接納。要約方將於要約成為無條件時刊發公告。
- (b) 倘要約方決定延長要約，則須於要約最後接納時間及日期前向該等未接納要約之獨立股東以公告形式發出最少14日之通知。
- (c) 倘要約方根據收購守則下的相關規定修訂要約條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將可享有根據經修訂條款接納經修訂要約的權利。經修訂要約必須於經修訂要約文件寄發日期後維持最少14日可供接納。
- (d) 倘要約的截止日期須予延期，則除文義另有所指外，在本綜合文件及接納表格中凡對該截止日期之任何提述，均被視為指經延期之要約後續截止日期。
- (e) 倘條件於截止日期前未獲達成，要約方並無責任延長或修改要約。

#### 5. 公告

- (a) 於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許的較後時間及/或日期)前，要約方必須知會執行人員及聯交所其有關要約屆滿、修訂、延期或成為無條件的決定。要約方須根據收購守則在截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公告，列明(其中包括收購守則規則19.1要求的其他資料)要約的結果以及要約是否經已修訂、延期或失效或成為無條件。

公佈將列明(其中包括)下列股份總數：

- (i) 已收到要約的接納所涉及股份總數；
- (ii) 要約方或與其一致行動的人士於要約期間前持有、控制或受其指示的股份總數；及
- (iii) 要約方、黃先生及彼等之一致行動人士於要約期間內收購或同意收購的股份總數。

該公告亦須載入要約方或其任何一致行動人士借入或借出本公司任何有關證券(任何已借出或售出的借入股份除外)(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，且載明該等股份數目代表的本公司已發行股本的百分比及本公司的投票權百分比。

- (b) 於計算接納涉及股份總數時，只有完整、完好、符合本附錄一第一段的接納條件、且不遲於截止日期下午四時正(即接納要約的最後日期及時間)由股份過戶處接獲的有效接納，方會計算在內。
- (c) 根據收購守則的規定，有關要約的所有公告將遵照收購守則及上市規則的規定予以作出。

## 6. 撤回權利

- a) 除下文(b)段所述情況或根據收購守則規則17(有關規則訂明倘要約在首個截止日期起計21日後尚未就接納成為無條件，要約接納人可於其時撤回其接納)外，獨立股東提呈的要約的接納將為不可撤銷及不可被撤回。要約接納人可向股份過戶處送交接納人(或其正式書面委任的代理人)簽署的書面通知(倘為接納人之代理人，連同相關委任證明)，撤回其接納。
- b) 倘要約方未能遵守本附錄1「5.公告」各段所載規定，執行人員可要求向已接納要約的獨立股東授予撤回權利(其條款須獲執行人員同意)，直至該段規定獲遵守為止。在此情況下，倘獨立股東撤回其接納，要約方須盡快且無論如何在撤回接納起計10日內，以平郵方式向有關獨立股東退回股票及／或過戶收

據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)連同接納表格，郵誤風險概由獨立股東自行承擔。

## 7. 海外獨立股東

向海外獨立股東提出要約可能受相關司法權區的法律影響。海外獨立股東須遵守任何適用法律或監管規定。海外獨立股東應就要約於相關司法權區的涵意以遵守任何適用法律或監管規定尋求適當法律意見。有意接納要約的海外獨立股東有責任自行全面遵守相關司法權區與此相關的法律及法規，包括但不限於取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，及遵守其他必要的正式手續、監管或法律規定。海外獨立股東亦將就支付於所有有關司法權區接納的海外獨立股東應繳付的任何轉讓或其他稅項及稅務承擔全部責任。海外獨立股東接納要約將構成接納人士之聲明及保證，表示該人士已遵守本地法律及規定，而所有適用法律允許其獲准收到及接納要約及其任何修訂，而該接納將根據所有適用法律屬有效及具約束力。為免生疑，香港中央結算或香港中央結算(代理人)有限公司將概不就有關彼等於股份的託管權益作出或受任何上述聲明及保證規限。

## 8. 印花稅

接納要約的獨立股東的賣方從價印花稅按(i)(受該接納之所限)要約股份市值；或(ii)要約方就要約之相關接納而應付之代價(以較高者為準)按0.1%之稅率計算及繳納，並將自要約方就接納要約應付該人士之款項中扣除。要約方將代表接納要約之獨立股東安排繳納賣方從價印花稅，並將根據印花稅條例(香港法例第117章)，就有效要約的接納及轉讓要約股份向印花稅署繳納買方從價印花稅。

## 9. 稅務影響

獨立股東如對接納或拒絕要約產生的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等自身的專業顧問。要約方及其一致行動人士、股份過戶處、本公司、結好、奧漸資本、浩德

融資及彼等各自的實益擁有人、董事、人員、代理人或聯繫人或任何其他涉及要約的人士，均不會對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

## 10. 一般事項

- (i) 由獨立股東遞交或寄發，或遞交予或寄發予獨立股東的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)及用以支付要約項下之應付代價的股款，將由彼等或彼等指定的代理以平郵遞交或寄發或遞交予或寄發予彼等或彼等指定的代理，郵誤風險概由彼等承擔，而要約方及一致行動人士、本公司、結好、奧澌資本、浩德融資及彼等各自的董事或股份過戶處、涉及要約的其他人士或彼等各自之代理人概不就因此而引致的任何郵資損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (ii) 相關接納表格所載條文構成要約條款的一部分。
- (iii) 意外漏寄本綜合文件及／或隨附接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約的人士，將不會導致要約以任何方式失效。
- (iv) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。
- (v) 正式簽立接納表格後，將表示授權要約方、結好、股份過戶處或要約方可能指派的一名或多名人士，代表接納要約的一名或多名人士填妥、修訂及簽立任何文件並採取任何其他可能必要或合宜的行動，以便將該一名或多名人士已接納要約的股份歸屬予要約方或其可能指派的一名或多名人士。
- (vi) 接納要約將視作構成接納人向要約方作出之保證，保證向要約方出售之股份概不涉及所有留置權、抵押、產權負擔、優先購買權、抵銷權、反申索及任何形式之任何其他第三身權利，連同於本綜合文件日期其所附帶或其後附帶之一切權利，包括悉數收取於作出要約日期當日(即寄發日期)或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)之權利。為免生疑，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司將不會就有關彼等於股份的託管權益作出或受限於任何上述聲明及保證。

- (vii) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約方保證，接納表格所列股份數目為該代名人代表接納要約的有關實益擁有人持有的股份總數。
- (viii) 本綜合文件及隨附接納表格中所提述的要約將包括其任何延長及／或修訂。
- (ix) 於作出決定時，獨立股東須倚賴彼等自身對要約及要約條款(包括所涉及的得益及風險)作出的審查。
- (x) 除本綜合文件及／或隨附接納表格另有明確示明外，除要約方及相關接納的獨立股東(視情況而定)外，概無任何人士可根據《合約(第三者權利)條例》(香港法例第623章)執行送遞填妥及簽妥之相關接納表格後將產生之任何合約之條款。
- (xi) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (xii) 所有時間均指香港時間。

## 1. 財務概要

下表分別載列本集團截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度財務資料之概要，乃摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績報告（「二零二零中期報告」）所載本集團未經審核簡明綜合財務報表（「二零二零年中期財務報表」）及本公司分別截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年報所載本集團經審核綜合財務報表。

本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核，且並無任何保留意見。

	截至六月三十日止	截至十二月三十一日止年度		
	六個月 二零二零年 港幣千元 未經審核	二零一九年 港幣千元 經審核	二零一八年 港幣千元 經審核	二零一七年 港幣千元 經審核
收益	141,384	442,126	628,780	637,247
其他收入／(虧損)，淨額(附註3)	2,523	(17,764)	(5,162)	11,290
員工成本	(93,029)	(228,972)	(295,647)	(319,303)
回贈	(19,090)	(99,093)	(149,681)	(131,278)
廣告及宣傳開支	(3,989)	(10,976)	(15,227)	(14,774)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	-	-	(36,803)	(33,681)
使用權資產攤銷(租賃)	(16,578)	(34,737)	-	-
物業及設備折舊	(1,461)	(3,274)	(3,195)	(3,259)
金融資產淨減值	(2,965)	(28,775)	(18,583)	(10,647)
其他經營成本	(15,754)	(35,801)	(38,386)	(27,326)
經營(虧損)／溢利	(8,959)	(17,266)	66,096	108,269
融資收入	5,015	10,227	3,853	2,290
銀行貸款利息	(2,212)	(4,328)	(2,153)	(147)
租賃負債利息	(449)	(1,364)	-	-
可換股票據利息	(3,958)	(7,713)	(7,400)	(5,550)
除稅前(虧損)／溢利	(10,563)	(20,444)	60,396	104,862
稅項	2,702	843	(12,207)	(14,944)
期內／年度(虧損)／溢利及 全面(虧損)／收益總額	(7,861)	(19,601)	48,189	89,918
應佔(虧損)／溢利及全面 (虧損)／收益總額：				
權益持有人	(7,784)	(19,504)	48,148	89,918
非控股權益	(77)	(97)	41	-
	(7,861)	(19,601)	48,189	89,918
每股(虧損)／盈利	港仙	港仙	港仙	港仙
基本	(0.431)	(1.080)	2.667	5.258
攤薄	(0.431)	(1.080)	2.497	4.655

附註：

1. 本集團於編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料時首次採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自合約客戶的收入」。本集團受香港財務報告準則第9號有關金融資產分類及金融資產的預期信貸虧損的影響，並受香港財務報告準則第15號有關收益確認時間及可變對價的識別及存在影響。採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。有關會計政策變動之詳情已於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）內披露。
2. 本集團於編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料時首次採納香港財務報告準則第16號「租賃」。採納香港財務報告準則第16號後，本集團就先前根據香港會計準則第17號的原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債。有關會計政策變動之詳情已於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）內披露。因採納香港財務報告準則第16號，本集團於二零一九年一月一日的保留盈利減少約港幣5,054,000元。
3. 下列收入／（虧損）已分別納入截至二零二零年六月三十日止六個月、截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度之「其他收益／（虧損），淨額」項目中。

	截至			
	六月三十日止 六個月 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業公之平值(減值)／				
收益	-	(16,600)	(4,779)	8,200
政府補助	4,609	-	-	-
	<u>4,609</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

4. 由於董事已識別新經營分部以評估本集團表現及分配資源，故截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之比較金額已於二零一九年年報內重列。有關重列對上述截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表並無重大整體影響，其乃摘錄自二零一八年年報所載本集團經審核綜合財務報表。

除以上所披露外，截至二零二零年六月三十日止六個月、截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度分別概無其他重大收入或開支項目。

## 2. 本集團之財務報表

本公司須於本綜合文件列明或引用(i)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（「二零一九年財務報表」）及(ii)二零二零中期報告（連同與上述財務資料的評論有重大關係的相關已公佈賬目及重大會計政策的相關附註）所示的綜合全面收益表、綜合資產負債表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及任何其他主要報表。

二零一九年財務報表及二零二零年中期財務報表已載於本公司刊發的報告內，詳情如下：

- (a) 二零二零年中期財務報表(包括所有隨附附註)載列於二零二零中期報告第16頁至第41頁內。二零二零中期報告可於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.midlandici.com.hk>)查閱，並可透過以下超連結([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0924/2020092400443\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0924/2020092400443_c.pdf))瀏覽；及
- (b) 二零一九年財務報表(包括所有隨附附註)載列於二零一九年年報第58頁至第119頁。二零一九年財務報表可於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.midlandici.com.hk>)查閱，並可透過以下超連結([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700924\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700924_c.pdf))瀏覽。

二零一九年財務報表及二零二零年中期財務報表(但並非載列上述報表的二零一九年年報及二零二零中報的任何其他部分)已納入本綜合文件內以供參考，並構成本綜合文件的一部分。

### 3. 債務

於二零二零年九月三十日(即本綜合文件付印前為本債務報表的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務載列如下：

- 1) 無抵押零票息可換股票據約為港幣197,300,000元，本金金額為港幣200,000,000元；
- 2) 銀行貸款約港幣134,600,000元，乃由本集團，於二零二零年六月三十日賬面淨值約為港幣288,100,000元的若干投資物業作抵押；
- 3) 租賃負債約為港幣27,800,000元；及
- 4) 應付非控股權益款項約為港幣300,000元。

除上述者或其他部份所披露者及集團內負債以及於日常業務過程中的一般貿易應付賬款外，於二零二零年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還(或已獲批准發行)貸款資本、銀行透支、債務或其他類似債務承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零一九年十二月三十一日(即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至並包括最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

1. 如二零二零中期報告所披露，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得權益持有人應佔綜合虧損約為港幣7,800,000元。此乃由於香港非住宅物業的交易價值及成交量大幅下降，情況一直持續至最後實際可行日期並繼續影響本集團的收益及表現；
2. 於二零二零年六月及於二零二零年十月，收到「保就業」計劃分別約為港幣13,500,000元及港幣13,500,000元的政府補助；及
3. 根據於二零二零年十月三十一日的物業估值，本集團持有的投資物業錄得重估虧損約為港幣25,100,000元。有關重估虧損金額佔於二零二零年六月三十日相關投資物業的市值約3.0%。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對本集團於二零二零年十月三十一日所持物業權益估值所編製的報告全文，以供載入綜合文件。

敬啟者：

有關：於香港多項物業權益之估值

### 1.1 指示

吾等遵照Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*（「貴公司」及其附屬公司「貴集團」）指示，對 貴集團於香港持有之多項物業權益進行市場估值。該等物業權益（統稱「該等物業」）已列示於第2.0節估值概要中。

吾等獲指示就該等物業權益於二零二零年十月三十一日（「估值日期」）根據租約於其現況下之市值提供吾等之意見，以作公開披露。

吾等確認吾等已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，以向閣下提供吾等就於估值日期各自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」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」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章及收購及合併守則所載之規定。

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：

\* 僅供識別

「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。」

本報告所連載估值為該等物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之集團成員股權。

吾等已就各物業權益獨立應用市場價值之定義。因此，吾等未曾考慮出售整個物業組合可能造成之影響。吾等以各物業為單一物業權益進行估值，並無考慮分層出售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品質保證系統及吾等參考吾等之一般估值原則所載及附錄1隨附假設、定義及限制條件而編製之報告執行。

### 1.3 估值方法

吾等就該等物業之估值主要採納直接比較法。吾等亦於必要時採納收入資本化法，以供參照索引。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與近期轉讓法定所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。

收入資本化法是按採用合適資本化比率將潛在收入淨額資本化。資本化比率乃由對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乃參考可資比較物業之租務情況。

### 1.4 估值假設

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

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，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之法律糾紛及產權負擔、限制、支銷。

### 1.5 潛在稅項負債

按吾等所估值數額直接出售 貴集團持有的物業權益可能產生之潛在稅項負債，一般包括以下各項：

- 香港利得稅(為出售收益之16.5%，不包括任何被視為資本性質且毋須繳納利得稅之利潤)；及
- 香港印花稅(按交易額之1.5%至8.5%的累進稅率計算，並由賣方及買方須就印花稅共同及各別承擔)。

### 1.6 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，包括於二零二零年十月三十一日之租賃概要，並已自土地註冊處、屋宇署及差餉物業估價署獲取相關資料。吾等亦已依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、租借權、佔用詳情、建築物平面圖、樓面平面圖、樓面面積及所有其他相關事項提供之意見，並假設吾等獲提供之所有資料均為正確。

報告內所述之尺寸、量度及面積均是基於自 貴公司、土地註冊處、差餉物業估價署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佔地面積是否準確。

### 1.7 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。為符合本地慣例，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會頒佈之「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)。

倘須按獲批准房屋平面圖、「改動及加建」平面圖、註冊樓面平面圖等計量實用面積，實用面積是指單位獨佔的樓面面積，包括陽台、工作平台及其他類似特徵，但不包括樓梯、升降機槽、渠管、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牆的中間點起計。不包括天井、飄窗、冷氣機房、花盆及天台。

### 1.8 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件，惟已促使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，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。

### 1.9 物業視察

除估值概要中騏生商業中心之第11號物業外，因該等物業於估值日期向第三方租出並且佔用，吾等已於二零二零年十一月九日及二零二零年十一月十日被安排視察其他物業的內部、多處公共區域及對公眾開放的部分。吾等亦已檢視所有該等物業之外部及周邊位置。本次視察由仲量聯行有限公司物業估價部資深董事林國雄先生，MHKIS, MRICS, RPS(GP)進行。吾等已假設該等物業內未檢視部分之內部狀況維護良好且並無關鍵維修或延期維護(倘適用)。為進行估值，吾等已於達致吾等之估值意見時依賴獲批准房屋平面圖、獲批准「改動及加建」平面圖、分佈圖等(如有)所示佈局。

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。

### **1.10 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，且吾等亦無進行考古、生態或環境調查。於吾等檢視過程中，吾等並無察覺土地或房屋污染之憑證。然而，重要的是，吾等並非檢測或量化環境問題方面的專家且吾等尚未進行環境審計。

吾等之估值基於上述各方面均令人滿意，且倘擬進行發展，不會於建設期間因此等方面或考古或生態事宜而招致特別費用或延誤。吾等於評估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。

### **1.11 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，除另有指明者外，完全與佔用人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。

### **1.12 估值師**

本估值報告由仲量聯行物業估價部門高級董事林國雄先生，MHKIS, MRICS & RPS (GP)在助理經理伍媛婷女士及關昭儀女士之協助及部門高級董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS (GP)之監察下編製。

吾等確認周若瑜女士、林國雄先生、伍媛婷女士及關昭儀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。

### **1.13 報告**

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發為全球大流行，疫情已經並將繼續在多方面影響日常生活以及全球經濟，有些房地產市場的交易活動及流動資金水平顯著降低。多個國家實施不同程度的旅行限制及「封鎖」措施。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發，其他地區仍需要持續實施封鎖措施。

於估值日期，吾等仍然面臨着COVID-19疫情構成之前所未見狀況，並缺少相關／充足市場憑證，以作為吾等判斷之基礎。因此，吾等之估值乃基於《皇家特許測量師學會估值－全球準則》VPS 3及VPGA 10之「重大估值不確定性」而呈報，故與一般情況相比，吾等之估值存在較低確定性且閣下閱覽時應當更為謹慎。為免生疑問，載入「重大估值不確定性」聲明並不表示閣下不能依賴有關估值。相反，載入有關聲明，乃為提供有關吾等於編製估值意見時市場狀況之進一步資料，以確保估值具透明度。為承認市場狀況有機會因控制COVID-19疫情或未來疫情的傳播之變動而急速變化，吾等須強調估值日期之重要性。

由於COVID-19對未來房地產市場之影響仍是未知之數，加上難以區分短期影響及長遠結構改變，因此，吾等建議閣下應經常審閱本報告內之估值。

茲隨附吾等之估值概要及估值證明書。

此 致

香港中環  
德輔道中19號  
環球大廈  
25樓  
**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*  
董事 台照

代表  
仲量聯行有限公司  
高級董事  
周若瑜

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

二零二零年十一月二十三日

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22年經驗。

## 2.0 估值概要

香港物業權益	於二零二零年 十月三十一日之市值 (港幣元)
1. 香港 北角 渣華道33-35號	385,700,000
2. 新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 5樓	39,700,000
3. 新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 6樓	39,600,000
4. 新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 7樓	39,400,000
5. 新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 8樓	39,200,000
6. 新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 12樓	38,800,000
7. 新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 地下12號、13號及14號停車位	4,800,000

香港物業權益		於二零二零年 十月三十一日之市值 (港幣元)
8.	九龍 何文田 窩打老道84-84M號 冠華園 地下6號舖	27,000,000
9.	九龍 長沙灣 永康街37-39號 福源廣場 21樓全層	76,400,000
10.	九龍 長沙灣 永康街37-39號 福源廣場 2樓第19號停車位	2,000,000
11.	九龍 尖沙咀 漢口道4-6號 騏生商業中心 7樓及8樓全層	121,000,000
該等物業合計：		<u>813,600,000</u>

## 3.0 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
1. 香港北角 渣華道33-35號  內地段第6828號 及6829號 (「該等地段」)	<p data-bbox="512 378 863 527">該物業位於北角區渣華道。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。</p> <p data-bbox="512 570 863 655">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平方呎(227.61平方米)。</p> <p data-bbox="512 697 863 889">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，共同租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。</p> <p data-bbox="512 932 863 1081">該物業包括一幢最初於一九六六年落成及於二零一八年經翻修的13層高(包括閣樓)建築。該建築乃由鋼筋混凝土建造而成，而其正面外牆用瓷磚鋪砌。</p> <p data-bbox="512 1123 863 1366">該大廈經翻修後佔用作服務式住宅，地下及閣樓作為零售用途。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 data-bbox="890 378 1118 527">誠如貴公司所告知，零售部分已租予兩名租客，每月應收租金總額約港幣98,000元(包括管理費)。</p> <p data-bbox="890 570 1118 697">租約分別為2年及3年，最遲完租日於二零二三年十月十五日屆滿。</p> <p data-bbox="890 740 1118 981">住宅部分的租用率約為66%。租約最長達12個月。該等單位的月租金介乎每月港幣20,500元至港幣40,500元，包括管理費、政府差餉及所有其他支出。</p>	<p data-bbox="1161 378 1366 406">港幣385,700,000元</p> <p data-bbox="1161 442 1366 506">(港幣叁億捌仟伍佰柒拾萬元)</p>

於二零二零年  
十月三十一日之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
	按獲批准「改動及加建」圖則計量，該物業的概約實用面積如下：		
		實用面積 (概約)	
	部分	平方呎	平方米
	地下	1,740	161.65
	閣樓	1,471	136.66
	1樓至11樓	15,023	1,395.67
	總計	<b>18,234</b>	<b>1,693.98</b>

附註：

- (1) 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市場價值，其中包括營運所需的傢俱、固定裝置及設備。吾等亦已獲 貴公司告知，服務式住宅部分的單位主要按月出租。
- (2) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司添財(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產權負擔：
  - 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W/NZ/U10-05/0001/08，見註冊摘要編號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W/NZ/U10-05/0004/08，見註冊摘要編號10100601010039(有關：內地段第6829號)。

考慮到目前未完成的樓宇通知將會被履行補救工程，該等產權負擔對該物業價值沒有關鍵影響。於估值過程中，吾等並無考慮為遵守未完成樓宇命令及通知規定的工程(倘如此要求)而進行補救工程產生的任何復原成本。

  - 由港島東區地政專員發出日期為二零一七年十二月二十一日的註冊摘要編號為18010400610097的厭惡性行業牌照。
- (4) 根據於二零一七年八月十五日核准北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/26，該等物業現時劃分為「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，為「無限制批約」，惟「厭惡性行業」條款除外。吾等對該物業的市場價值作出的評估，是假設已就營運服務式住宅取得有效牌照及許可證(如需要)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
2. 新界葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 5樓的廠房單位	該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)5樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	誠如所告知，該物業租期自二零二零年三月一日至二零二二年二月二十八日為期兩年，月租金為港幣107,500元(包括差餉、管理費及政府地租)。	港幣39,700,000元  (港幣叁仟玖佰柒拾萬元)
位於葵涌市地段第139號之496份同等不可分割份數之30(「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)。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。	誠如批准建築圖則所示，該物業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。	
	誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)。		
	該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業的應付政府地租為相等於該物業當前每年租值3%的金額。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司翱年有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業有以下登記之產權負擔：
  - 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食堂設施。
  - 荃灣區專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本，註冊摘要編號18062201800206。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之全款按揭，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680101。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之租賃轉讓契約，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680110。
- (3) 根據於二零一八年一月十九日所示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29，該等物業現時劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
3. 新界葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 6樓的廠房單位	該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)6樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	該物業於物業視察日期為閒置。	港幣39,600,000元  (港幣叁仟玖佰陸拾萬元)
位於葵涌市地段 第139號之496份 同等不可分割份數 之30(「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)。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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)。		
	該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業的應付政府地租為相等於該物業當前每年租值3%的金額。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司承譽國際有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業有以下登記之產權負擔：
  - 日期為二零一三年九月二十三日之租約，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。
  - 荃灣區專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本，註冊摘要編號18062201800206。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之全款按揭，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680128。
- (3) 根據於二零一八年一月十九日所示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29，該等物業現時劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
4. 新界葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 7樓的廠房單位	該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)7樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	該物業於物業視察日期為閒置。	港幣39,400,000元  (港幣叁仟玖佰肆拾萬元)
位於葵涌市地段 第139號之496份 同等不可分割份數 之30(「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)。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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)。		
	該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業的應付政府地租為相等於該物業當前每年租值3%的金額。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司輝成環球有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業有以下登記之產權負擔：
  - 荃灣區專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本，註冊摘要編號18062201800206。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之全款按揭，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680176。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之租賃轉讓契約，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680182。
- (3) 根據於二零一八年一月十九日所示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29，該等物業現時劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
5. 新界葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 8樓的廠房單位	該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)8樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	該物業於物業視察日期為閒置。	港幣39,200,000元  (港幣叁仟玖佰 貳拾萬元)
位於葵涌市地段 第139號之496份 同等不可分割份數 之30(「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)。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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)。		
	該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業的應付政府地租為相等於該物業當前每年租值3%的金額。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司世承投資有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業有以下登記之產權負擔：
  - 荃灣區專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本，註冊摘要編號18062201800206。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之全款按揭，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680191。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之租賃轉讓契約，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680205。
- (3) 根據於二零一八年一月十九日所示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29，該等物業現時劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
6. 新界葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 12樓的廠房單位	該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)12樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	該物業於物業視察日期為閒置。	港幣38,800,000元  (港幣叁仟捌佰捌拾萬元)
位於葵涌市地段 第139號之496份 同等不可分割份數 之30(「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)。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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業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。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)。		
	該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業的應付政府地租為相等於該物業當前每年租值3%的金額。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司寶耀控股有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業有以下登記之產權負擔：
  - 荃灣區專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本，註冊摘要編號18062201800206。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之全款按揭，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680133。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之租賃轉讓契約，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680148。
- (3) 根據於二零一八年一月十九日所示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29，該等物業現時劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
7. 新界葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 地下12號、13號 及14號停車位	該等物業位於葵涌區葵定路羅氏 美光發展大廈(「該大廈」)地下3個 停車位的工廠單位。葵涌區是歷 史悠久的工業區，正轉型為商業 區。	該物業於物業視察日 期為閒置。	港幣4,800,000元  (港幣肆佰捌拾萬元)
位於葵涌市地段 第139號之496份 同等不可分割份數 之30(「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)。該大廈是用鋼 筋混凝土和上漆幕牆建成。		
	位於地下的停車場出入口連接葵 定路。		
	該地段由政府根據新批地編號 4734持有，由一八九八年七月一 日起計租期99年。該年期已依法 續期至於二零四七年六月三十日 屆滿。就該物業的應付政府地租 為相等於該物業當前每年租值3% 的金額。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司華旋有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業有以下登記之產權負擔：
  - 荃灣區專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本，註冊摘要編號18062201800206。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之全款按揭，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680151。
  - 日期為二零一八年六月二十七日之租賃轉讓契約，以上海商業銀行有限公司為受益人，註冊摘要編號18072600680161。
- (3) 根據於二零一八年一月十九日所示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29，該等物業現時劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
8. 九龍何文田 窩打老道 84A-84H號及 84J-84M號 冠華園地下 6號舖  位於九龍內地段 第7981號 200份同等 不可分割份數之2 〔該地段〕。	冠華園〔該發展項目〕位於何文 田區窩打老道東南側。  該發展項目包括兩幢20層高住宅 大廈，其下地下至5樓為6層高基 座，作一般零售、辦公及停車場 用途。該發展項目已於一九六五 年竣工。  該物業包括該發展項目地下其中 一個商舖單位。  根據註冊樓面平面圖計量，該 物業之實用面積約為869平方呎 (80.73平方米)。  該地段根據賣地條件編號UB7147 持有，由一九六二年五月二十一 日起計為期75年，且可續期75 年。就該物業應付政府地租為每 年港幣1,034元的一部分。	誠如所告知，該物業 租予一名關連人士， 自二零二零年七月 十五日至二零二二年 七月十四日為期兩 年。  應付租金為每月港幣 88,000元，不包括政 府地租、差餉及管理 費。	港幣27,000,000元  (港幣貳仟柒佰萬元)

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司統怡有限公司。
- (2) 根據吾等近期在土地註冊處查閱記錄，吾等獲悉由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條針對公共部分發出日期為二零一七年六月七日之命令編號C/TE/001668/17/K，見備忘錄編號17100300650186，隨附日期為二零一七年八月十一日之函件。

考慮到所需的工程範圍及補救工程成本有可能會被該發展項目的所有業主所攤分，吾等相信 貴公司所需負擔的補救工程成本會是不重要的。於估值過程中，吾等並無考慮為遵守未完成樓宇命令及通知規定的工程(倘如此要求)而進行補救工程產生的任何復原成本。

- (3) 該物業在二零一五年九月八日批准的何文田計劃分區大綱草圖編號S/K7/24上劃作「住宅(甲類)」用途地帶。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
9. 九龍長沙灣 永康街37-39號 福源廣場 21樓全層	福源廣場(「該大廈」)位於長沙灣區永康街西北側。長沙灣區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	誠如所告知，該物業租予一名關連人士，自二零二零年三月十九日至二零二一年三月十八日為期一年。	港幣76,400,000元  (港幣柒仟陸佰肆拾萬元)
位於新九龍內地段第2828號餘段、A段餘段及A段第2分段餘段30,000份同等不可分割份數之1,038(「該地段」)	該大廈為一幢24層高工業大廈，其地下至3樓為4層高基座，指定用作工作間、停車場及機電用途。工業單位在第5至32樓(忽略4樓、13樓、14樓及24樓以及9樓為避難層)。該大廈已於二零零八年竣工。	應付租金為每月港幣212,000元，不包括政府地租、差餉及管理費。	
	該物業包括該大廈21樓全層。		
	誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,377平方呎(964.05平方米)。		
	該地段根據NKIL 2828的賣地條件編號UB4152持有，由一八九八年七月一日起經續期24年後為期75年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的政府地租為相等於該物業當前每年租值3%的金額。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司添威集團有限公司。
- (2) 根據吾等近期在土地註冊處的查詢，吾等獲悉該物業有以下登記之產權負擔：
  - 日期為一九五九年九月十日批准有關修訂編號為UB4152的NKIL 2828賣地條件的函件，註冊摘要編號UB302484。
  - 日期為二零零九年一月二十三日之按揭，以星展銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號09021701800150。
- (3) 該物業在二零一六年十二月六日批准的長沙灣計劃分區大綱草圖編號S/K5/37上劃作「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
10. 九龍長沙灣 永康街37-39號 福源廣場 2樓第19號停車位	福源廣場(「該大廈」)位於長沙灣區永康街西北側。長沙灣區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	誠如所告知，該物業租期自二零二零年三月二日至二零二二年三月一日為期兩年，月租金為港幣4,200元(包括差餉、管理費及政府地租)。	港幣2,000,000元 (港幣貳佰萬元)
位於新九龍內地段第2828號餘段、A段餘段及A段第2分段餘段30,000份同等不可分割份數之11(「該地段」)	該大廈為一幢24層高工業大廈，其下地下至3樓為4層高基座，指定用作工作間、停車場及機電用途。工業單位在第5至32樓(忽略4樓、13樓、14樓及24樓以及9樓為避難層)。地下至1樓有33個私人停車位、4個機動車停車位、9個輕型貨車停車位及4個重型貨車停車位。該大廈已於二零零八年竣工。		
	該物業包括該大廈2樓一個有蓋停車場。		
	該地段根據NKIL 2828的賣地條件編號UB4152持有，由一八九八年七月一日起經續期24年後為期75年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的政府地租為相等於該物業當前每年租值3%的金額。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之附屬公司添威集團有限公司。
- (2) 根據吾等近期在土地註冊處的查詢，吾等獲悉該物業有以下登記之產權負擔：
  - 日期為一九五九年九月十日批准有關修訂編號為UB4152的NKIL 2828賣地條件的函件，註冊摘要編號UB302484。
  - 日期為二零零九年一月二十三日之按揭，以星展銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號09021701800183。
- (3) 該物業在二零一六年十二月六日批准的長沙灣計劃分區大綱草圖編號S/K5/37上劃作「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日之市值
11. 九龍尖沙咀漢口道4-6號 騏生商業中心 7樓及8樓全層  位於新九龍內地段 第7703號及8184 號合共7,155份同 等不可分割份數之 520(「該地段」)。	騏生商業中心(「該大廈」)位於漢口道，毗鄰其與尖沙咀區中間道交匯處。尖沙咀區是九龍歷史悠久的商業區。該大廈為一幢17層高商業大廈，其下為作零售辦公用途的地庫，於一九八四年竣工。  該等物業包括該大廈7樓及8樓全層。  按註冊樓面平面圖計量，總實用面積約為6,910平方呎(641.95平方米)。  該地段分別根據NKIL 7703的政府租契及NKIL 8184的重批地契編號UB7025持有，自一八八九年六月二十四日起租期均為150年。  就該物業支付的政府地租總額為每年港幣832元的一部分。	誠如所告知，該等物業訂有兩份租約，租期均為2年，最遲完租日於二零二二年二月二十八日屆滿。  應收租金總額約為港幣327,060元，不包括差餉及管理費。	港幣121,000,000元  (港幣壹億貳仟壹佰萬元)

## 附註：

- (1) 該等物業之登記業主分別為德金發展有限公司及信榮(香港)有限公司(均為 貴公司之附屬公司)。
- (2) 根據吾等近期在土地註冊處的查詢，該等物業並無登記主要產權負擔。
- (3) 該等物業在二零一三年十二月三日批准的尖沙咀計劃分區大綱草圖編號S/K1/28上劃作作「商業(戊類)」用途地帶。

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**

本文件載列吾等估值服務之委聘條款。除非吾等在服務協議或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。對該等委聘條款之任何變動，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）」、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－全球準則」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，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)，
- (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，
- (c) 並假設沒有未就物業收取的修復成本)，
- (d) 沒有影響物業的重大環境因素(包括污染)，
- (e) 物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷，
- (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／或按客戶的要求或協議，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會頒佈之「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

要約方全體董事共同及個別地就本綜合文件所載資料之準確性承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所發表之意見(董事以其本公司董事身份所表達之意見除外)乃經適當及審慎考慮後才作出的，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以令本綜合文件任何陳述具誤導成份。

## 2. 市價

下表載列股份於(i)相關期間各曆月的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報收市價。

日期	每股股份收市價 港幣元
二零二零年四月二十九日	0.100
二零二零年五月二十九日	0.086
二零二零年六月三十日	0.094
二零二零年七月三十一日	0.076
二零二零年八月三十一日	0.089
二零二零年九月三十日	0.089
最後交易日	0.096
二零二零年十月三十日	0.093
最後實際可行日期	0.102

於相關期間，股份在聯交所所報最高收市價為於二零二零年十一月十三日每股股份港幣0.121元，而股份在聯交所所報最低收市價為於二零二零年八月十九日每股股份港幣0.072元。

## 3. 本公司證券權益披露

## 要約方、其董事及一致行動人士權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無要約方、其董事或一致行動人士擁有或控制或持有(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、可換股證券、購股權、認股權證或股份衍生工具：

	股東名稱	權益性質/身份	股份數目	佔所有已發行 有投票權股份 之概約百分比	相關股份數目	佔所有已發行 有投票權股份 之概約百分比
美聯集團	美聯集團 (附註1)：	實益擁有人	637,906	0.04%	-	-
要約方收購人 集團	要約方收購人 集團：					
	(i) 要約方	實益擁有人	434,782,608	24.08%	434,782,608 (附註5)	24.08%
	(ii) Sunluck	實益擁有人	273,907,222 (附註2)	15.17%	-	-
	(iii) 黃先生	實益擁有人	33,061,500 (附註3)	1.83%	-	-
		受控制法團權益	709,327,736 (附註4)	39.29%	434,782,608 (附註5)	24.08%
要約方其他董事	鄧美梨女士	配偶權益	742,389,236 (附註6)	41.12%	434,782,608 (附註6)	24.08%
要約方其他一致 行動人士	黃漢成先生 (附註7)	實益擁有人	2,000,000	0.11%	-	-
	英永祥先生 (附註7)	實益擁有人	300,000	0.02%	-	-
	洪先生 (附註8)	實益擁有人	2,127,400	0.12%	-	-

附註：

1. 該637,906股股份(佔已發行股份約0.035%)指美聯或其代理人將於可行情況下盡快按美聯分派在公開市場出售的剩餘股份。
2. Sunluck所持有273,907,222股股份中，193,237,150股股份由Sunluck於二零二零年十一月十六日根據美聯分派收取。
3. 黃先生實益持有33,061,500股股份中，20,816,500股股份由黃先生於二零二零年十一月十六日根據美聯分派收取。
4. 其中，273,907,222股股份由Sunluck持有，該公司由黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有，而434,782,608股股份由要約方持有，該公司由黃先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited間接全資擁有，而637,906股股份則由美聯持有。
5. 該等於相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)之權益代表當全面行使隨附於可換股票據的轉換權時將發行予要約方之434,782,608股股份。
6. 要約方董事及假定為要約方一致行動人士鄧美梨女士視為擁有與黃先生根據證券及期貨條例第XV部擁有／視為擁有股份及相關股份權益(包括要約方收購人集團及美聯持有之股份及相關股份)相同股份及相關股份。
7. 執行董事黃漢成先生及獨立非執行董事英永祥先生各自因與黃先生同為董事而於要約中被假定為要約方一致行動人士。
8. 鑑於結好於要約中所擔當之角色，洪先生於要約中被假定為要約方一致行動人士。
9. 除另有所指，百分比已約整至最接近的兩個小數點，並於最後實際可行日期按1,805,282,608股已發行股份計算。

#### 4. 本公司其他證券權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，要約方、黃先生及彼等一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (b) 於相關期間，要約方、其董事或一致行動人士概無曾以代價進行有關股份或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。
- (c) 於最後實際可行日期，與要約方、黃先生或任何彼等一致行動人士有關連的非獲豁免基金經理及非獲豁免自營買賣商概無按全權委託方式管理本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且概無該等人士於相關期間曾以代價進行有關任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

## 5. 有關要約之其他安排

- (a) 於最後實際可行日期，要約方、黃先生及彼等一致行動人士概無收到任何接納或拒絕要約之不可撤銷承諾；
- (b) 於最後實際可行日期，要約方(或其聯繫人或其任何一致行動人士)概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8第三段所指類別之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (c) 於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士與涉及或倚賴要約的任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概不存在協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (d) 於最後實際可行日期，要約方概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之一項條件情況之協議或安排；
- (e) 於最後實際可行日期，除可換股票據及根據要約收購之股份將為償還融資文件項下貸款抵押予結好外，概無訂立任何協議、安排或諒解，根據要約收購之證券將轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (f) 於最後實際可行日期，(1)任何股東(作為一方)與要約方、黃先生及彼等一致行動人士或本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)並無訂立特別交易；及(2)本公司(作為一方)與要約方、黃先生及彼等一致行動人士(作為另一方)並無訂立特別交易；
- (g) 概無任何董事因離職或有關要約其他事宜將獲給予利益(法定補償除外)作為補償；及
- (h) 除支付要約價外，概無要約方、黃先生及彼等一致行動人士於要約項下以任何形式已付或應付其他代價。

## 6. 資格及同意書

本綜合文件提及要約方所委聘專家名稱或本綜合文件載有或提述要約方所委聘專家函件、意見或建議，以下為彼等名稱及資格：

名稱	資格
結好	一間獲准進行證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、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)受規管活動的持牌法團
奧漸資本	一間獲准進行證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已分別就刊發本綜合文件出具書面同意書，同意按本綜合文件所載形式及內容，於本綜合文件載入彼等意見、函件或報告(視乎情況而定)及提述彼等名稱、標誌及資格，且並無撤回書面同意書。

## 7. 備查文件

下列文件副本自寄發日期起至截止日期，於(a)正常營業時間星期一至五上午九時半至下午五時半(公眾假期除外)於要約方於香港的通訊地址香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室，惟(i)懸掛或將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出或將發出黑色暴雨警告訊號除外；(b)證監會網站<http://www.sfc.hk>；及(c)本公司網站<http://www.midlandici.com.hk>可供查閱：

- (a) 要約方組織章程大綱及細則；
- (b) 結好函件，其全文載於本綜合文件第7至13頁；
- (c) 結好及奧漸資本各自書面同意書，於本附錄四「6.資格及同意書」一節提述；及
- (d) 本綜合文件及隨附接納表格。

## 8. 其他事項

- (i) 要約方一致行動集團主要成員為要約方、黃先生及Sunluck。
- (ii) 要約方由黃先生通過Luck Gain Holdings Limited間接及實益全資擁有。要約方及Luck Gain Holdings Limited董事為黃先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士。
- (iii) Sunluck由黃先生間接及實益全資擁有，而Sunluck董事為黃先生及鄧美梨女士。
- (iv) 要約方、黃先生及Sunluck通訊地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。
- (v) 結好通訊地址為香港皇后大道中183號新世紀廣場中遠大廈10樓。
- (vi) 奧澌資本通訊地址為香港中環雲咸街40至44號雲咸商業中心7B室。
- (vii) 倘本綜合文件及隨附接納表格中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

## 1. 責任聲明

董事共同及個別地就本綜合文件所載資料之準確性承擔全部責任(有關要約方或其任何聯繫人或與彼等一致行動人士(不包括本集團)之資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(要約方董事以其要約方董事身份所表達之意見除外)乃經適當及審慎考慮後才作出的，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以令本綜合文件任何陳述具誤導成份。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定：	港幣元
<u>5,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行：	港幣元
<u>1,805,282,608</u> 股股份	<u>180,528,260.80</u>

所有已發行股份在股本、股息及投票權各方面享有同等地位。

本公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)直至最後實際可行日期以來並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，除可換股票據外，本公司並無任何未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或兌換為股份或其他類別股權及並無就發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或附帶權利認購股份之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立任何協議。

### 3. 權益及證券交易之披露

就本附錄五第3節而言，「權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義。

#### (a) 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及／或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須由本公司所備存的登記冊所記錄的權益及淡倉、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或根據收購守則予以披露的權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		相關股份數目		總計	佔已發行有 投票權股份之 概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之權益	法團權益/ 受控法團之權益			
黃先生	33,061,500	709,327,736 (附註1)	434,782,608 (附註2)	1,177,171,844	65.21%	
黃漢成先生	2,000,000	-	-	2,000,000	0.11%	
英永祥先生	300,000	-	-	300,000	0.02%	

附註：

- 273,907,222股股份由Sunluck持有，該公司由黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有，而434,782,608股股份由要約方持有，該公司由黃先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited間接全資擁有，而637,906股股份則由美聯持有(即美聯或其代理將於可行情況下盡快作為美聯分派的一部分在公開市場出售的剩餘股份)。
- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)之權益代表當全面行使隨附於可換股票據的轉換權時將發行予要約方之434,782,608股股份。
- 有關百分比已約整至最接近的兩個小數點，並於最後實際可行日期按1,805,282,608股已發行股份計算。

## 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	股份數目			總計	佔相聯法團 已發行有投票 權股份之概約 百分比
		個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之 權益	家屬權益/ 配偶之權益		
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	-	5	5%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的相關條文擁有或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司根據該條所述的登記冊內，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載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，或根據收購守則須予披露。

**(b) 本公司及董事於要約方的權益**

於最後實際可行日期，黃先生為本公司主席及執行董事，以及要約方的董事及唯一最終實益股東。

**(c) 其他披露**

於最後實際可行日期：

- (i) 除上文(a)及(b)段所披露者外，概無董事於本公司或要約方的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；
- (ii) 於自二零二零年十月二十日(即要約期間的開始日期)起至最後實際可行日期止期間，概無本公司附屬公司、本公司或本集團成員公司之退休基金或屬根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫

人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，且概無該等人士曾以代價進行有關本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易；

- (iii) 概無任何人士與本公司或屬根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士之間訂立收購守則規則22註釋8所述性質的任何安排，且概無該等人士於自二零二零年十月二十日(即要約期間的開始日期)起至最後實際可行日期止期間曾以代價進行有關本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易；
- (iv) 概無本公司的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連的基金經理(除獲豁免基金經理外)以全權委託方式管理，且概無該等人士於自二零二零年十月二十日(即要約期間的開始日期)起至最後實際可行日期止期間曾以代價進行有關本公司的任何有關證券的交易；
- (v) 經本公司合理查詢後，執行董事黃漢成先生已向本公司表示會接納要約，而獨立非執行董事英永祥先生則向本公司表示不會接納要約。概無其他董事擁有或控制本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，而令彼等另行有權接納或拒絕要約；
- (vi) 本公司及任何董事概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，惟已轉借或出售之任何借入股份除外；
- (vii) 本公司並無於要約方相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有任何權益；及
- (viii) (1)任何股東(作為一方)與要約方、黃先生及彼等一致行動人士或本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)並無訂立特別交易；及(2)本公司(作為一方)與要約方、黃先生及彼等一致行動人士(作為另一方)並無訂立特別交易。

於相關期間：

- (i) 概無董事曾以代價進行有關本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易；及
- (ii) 本公司及任何董事概無曾以代價進行有關要約方相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的交易。

#### 4. 影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事因離職或其他有關要約事宜已獲或將獲給予利益(法定補償除外)作為補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立須以要約結果作為條件或取決於要約結果或關乎要約之協議或安排；及
- (c) 要約方並無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約。

#### 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，該等合約(i)(包括連續性及訂明期限合約)已於要約期間開始前六個月內訂立或修訂；(ii)為通知期達12個月或以上之連續性合約；或(iii)為期限尚餘超過12個月(不論通知期)的訂明期限合約：

董事姓名	職務	訂約日期	委任期	年費
英永祥先生	獨立非執行董事	二零二零年 五月十五日	二零二零年五月十七日至 二零二二年五月十六日 (上個任期：二零一八年 五月十七日至二零二零年 五月十六日)	港幣120,000元
何君達先生	獨立非執行董事	二零二零年 六月二日	二零二零年六月十二日至 二零二一年十二月十一日 (上個任期：二零一八年 十二月十二日至二零二零年 六月十一日)	港幣120,000元

## 6. 訴訟

誠如2020年中期報告所披露，本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之未決索償／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，曾對客戶擬購買的有關物業作出失實陳述的個案，其摘要如下：

- a) 於二零一三年十二月，入稟針對本集團之一宗民事索償，指稱本集團一名僱員對一名客戶擬購買之物業作出失實陳述，索償金額約為港幣120,000,000元，審訊日期目前定於二零二二年五月十六日；及
- b) 於二零一五年至二零一八年期間，入稟針對本集團之75宗民事索償(其中73宗個案於二零一八年九月合併為一宗個案)，指稱本集團若干僱員對客戶擬購買之物業(同一大廈之不同單位)作出失實陳述，未有指定索償金額。自二零二零年六月起，索償人及本集團已開始討論調解時間及方式，惟於最後實際可行日期，雙方仍未達成共識。

經諮詢法律意見後，管理層認為，已於2020年中期業績報告綜合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資源流出情況，故毋須計提撥備。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員概無尚未了結或威脅採取或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團任何成員概無於要約期間開始前兩年內及直至最後實際可行日期訂立重大或可能重大合約(並非由本集團任何成員於進行或擬進行日常業務過程中訂立之合約)。

## 8. 資格及同意書

本綜合文件載列或提述本公司所委聘專家函件、意見或建議，以下為彼等名稱及資格：

名稱	資格
浩德融資	一間獲准進行證券及期貨條例所界定之第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)受規管活動的持牌法團
仲量聯行	仲量聯行有限公司，香港測量師學會成員

上述專家已各自就刊發本綜合文件出具書面同意書，同意按本綜合文件所載形式及內容，於本綜合文件載入彼等意見、函件或報告(視乎情況而定)及提述彼等名稱、標誌及資格，且並無撤回書面同意書。

## 9. 備查文件

下列文件副本自寄發日期起至截止日期，於(a)正常營業時間星期一至五上午九時半至下午五時半(公眾假期除外)於本公司香港主要營業地點，香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室，惟(i)懸掛或將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出或將發出黑色暴雨警告訊號除外；(b)於證監會網站<http://www.sfc.hk>；及(c)於本公司網站<http://www.midlandici.com.hk>可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第14至18頁；
- (d) 致獨立股東獨立董事委員會之函件，其全文載於本綜合文件第19至20頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件第21至50頁；
- (f) 仲量聯行為本集團所編製之函件及物業估值報告，其全文載於本綜合文件附錄三；

- (g) 各方書面同意書，於本附錄五「8.資格及同意書」一節提述；及
- (h) 服務合約，於本附錄五「5.董事服務合約」一節提述。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司秘書為梅雅美女士。
- (b) 本公司香港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54樓。
- (d) 浩德融資註冊辦事處地址為香港中環永和街21號。
- (e) 倘本綜合文件及隨附接納表格中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。