

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Midland IC&I Limited
美聯工商舖有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：459)

**有關收購目標公司及
該等物業的主要交易**

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年十一月二十八日，目標公司買方及該等物業買方(全部均為本公司的全資附屬公司)與目標公司賣方及該等物業賣方分別訂立目標公司收購協議及該等物業收購協議。根據目標公司收購協議，目標公司買方有條件同意收購而目標公司賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股份(以及包括出讓銷售債項)。根據該等物業收購協議，該等物業買方有條件同意收購而該等物業賣方有條件同意出售該等物業。

目標公司的主要資產為羅氏美光發展大廈6樓及8樓的物業權益。該等物業包括羅氏美光發展大廈5樓、7樓及12樓以及三個停車位。

收購事項的總代價協定為港幣196,000,000元(受限於現金調整)，將以現金分期支付。

* 僅供識別

上市規則的涵義

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

寄發通函

本公司將向股東寄發通函，當中載有(其中包括)有關收購事項進一步詳情、有關目標公司的會計師報告、有關全部物業的物業估值報告及根據上市規則規定須載入通函的其他資料。由於需要額外時間編製目標公司的財務資料及全部物業的物業估值報告，故通函連同股東特別大會通告及代表委任表格預期將於二零一八年一月二十六日或之前寄發予股東。

警告

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

(A) 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年十一月二十八日，目標公司買方及該等物業買方(全部均為本公司的全資附屬公司)與目標公司賣方及該等物業賣方分別訂立目標公司收購協議及該等物業收購協議。根據目標公司收購協議，目標公司買方有條件同意收購而目標公司賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股份(以及包括出讓銷售債項)。根據該等物業收購協議，該等物業買方有條件同意收購而該等物業賣方有條件同意出售該等物業。

(B) 收購事項

目標公司收購協議

日期：二零一七年十一月二十八日

訂約方： (i) 目標公司買方；
(ii) 目標公司賣方；及
(iii) 代理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，目標公司賣方、彼等各自的最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

將予收購的資產

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

根據目標公司收購協議，目標公司買方與目標公司賣方將於二零一七年十二月十二日或之前訂立正式協議，該協議反映收購目標公司的目標公司收購協議的條款及條件。於訂立有關正式協議前或倘訂約方未能訂立正式協議，目標公司收購協議維持有效並具有十足效力及作用。

於完成時，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

目標公司代價

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

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

現金調整

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

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

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

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

相關目標公司買方可豁免上述第(ii)項先決條件。

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

支付補償及開支以及退還按金

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

完成

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

有關羅氏美光發展大廈8樓全層的租賃協議

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

該等物業收購協議

日期： 二零一七年十一月二十八日

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

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，該等物業賣方、彼等各自的最終實益擁有人以及彼等各自的聯繫人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

將予收購的資產

根據該等物業收購協議，該等物業買方有條件同意收購而該等物業賣方有條件同意出售該等物業的權益。該等物業包括羅氏美光發展大廈5樓、7樓及12樓以及三個停車位。

該等物業代價

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

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

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

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

上述先決條件均不可豁免。

支付補償及開支以及退還按金

- (i) 倘上文第(i)項先決條件於二零一八年二月二十六日或之前未獲達成，該等物業收購協議須予終止。於終止時，(A)買方須向賣方支付開支；及(B)倘上文第(i)項先決條件並非因任何賣方未能及／或延遲提供資料及文件而未獲達成，買方須向賣方另行支付補償；及(C)於該等物業買方提出要求時，該等物業賣方須在扣除開支及補償(倘適用)或其任何部分後向該等物業買方退還該等物業賣方收取的所有按金(不計利息)。
- (ii) 在下文第(iii)段的規限下，倘上文第(ii)項先決條件未獲達成，則該等物業收購協議須予終止。於終止時，買方須向賣方支付開支，而在該等物業買方提出要求時，該等物業賣方須在扣除開支後向該等物業買方退還該等物業賣方收取的所有按金(不計利息)。
- (iii) 倘(A)因任何賣方未能完成收購事項(任何買方違約除外)，則所有按金須退還予該等物業買方且該等物業賣方須向該等物業買方支付等同於按金之款項作為補償；或(B)倘因任何買方未能完成收購事項(任何賣方違約除外)，則該等物業買方支付的所有按金須遭沒收。

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

完成

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

有關羅氏美光發展大廈三個停車位的租賃協議

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

(C) 有關目標公司及全部物業的資料

有關目標公司的資料

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

目標公司的財務資料

下文載列由相關目標公司賣方提供及摘錄自目標公司A於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度財務報表的財務資料：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利淨額	170	174
除稅後溢利淨額	151	174
		於二零一七年 三月三十一日 港幣千元
目標公司A股東應佔負債淨值		75

下文載列由相關目標公司賣方提供及摘錄自目標公司B於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度財務報表的財務資料：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前虧損淨額	1,221	633
除稅後虧損淨額	1,221	661
		於二零一七年 三月三十一日 港幣千元
目標公司B股東應佔負債淨值		5,693

有關全部物業的資料

全部物業由羅氏美光發展大廈5樓、6樓、7樓、8樓及12樓以及三個停車位組成。全部物業(不包括三個停車位)的實用面積約為50,600平方呎，以物業估值報告為準。5樓、6樓、7樓及12樓目前由獨立第三方佔用，8樓目前由目標公司B的關連公司佔用及三個停車位現為自用。全部物業擬將出租以賺取租金收入。

(D) 進行收購事項的理由及裨益

本集團的主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務以及物業投資。

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

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

董事(包括獨立非執行董事)認為，目標公司收購協議及該等物業收購協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且收購事項按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(E) 上市規則的涵義

上市規則的涵義

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

寄發通函

本公司將向股東寄發通函，當中載有(其中包括)有關收購事項進一步詳情、有關目標公司的會計師報告、有關全部物業的物業估值報告及根據上市規則規定須載入通函的其他資料。由於需要額外時間編製目標公司的財務資料及全部物業的物業估值報告，故通函連同股東特別大會通告及代表委任表格預期將於二零一八年一月二十六日或之前寄發予股東。

(F) 警告

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

(G) 釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	根據目標公司收購協議及該等物業收購協議進行的收購事項
「代理」	指	美聯物業(工商II)有限公司，本公司全資附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則所界定的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「現金調整」	指	對目標公司代價所作的調整，有關詳情載列於本公告「現金調整」一段
「通函」	指	將寄發予股東有關收購事項的通函
「本公司」	指	Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(股份代號：459)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「補償」	指	協議補償總額港幣2,000,000元
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日
「關連人士」	指	具上市規則所界定的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)收購事項及其項下擬進行的交易
「全部物業」	指	羅氏美光發展大廈的5樓、6樓、7樓、8樓及12樓以及三個停車位

* 僅供識別

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

「物業權益」	指	羅氏美光發展大廈6樓及8樓的物業權益
「買方」	指	目標公司買方及該等物業買方的統稱
「銷售債項」	指	目標公司於完成日期結欠目標公司賣方及彼等各自聯繫人(如有)之所有債項
「賣方」	指	目標公司賣方及該等物業賣方的統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「目標公司收購協議」	指	目標公司買方、目標公司賣方及代理就買賣目標公司訂立日期為二零一七年十一月二十八日的兩份臨時收購協議
「目標公司代價」	指	目標公司買方根據目標公司收購協議應付的總代價港幣75,200,000元
「目標公司買方」	指	譽濤有限公司及盈亮發展有限公司，均為根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「目標公司賣方」	指	目標公司賣方
「目標公司A」	指	承譽國際有限公司，於香港註冊成立的公司，並由其中一名目標公司賣方全資擁有

「目標公司B」 指 世承投資有限公司，於香港註冊成立的公
司，並由其中一名目標公司賣方全資擁有

「%」 指 百分比

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

香港，二零一七年十一月二十八日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事鄧美梨女士、黃靜怡女士及黃漢成先生；兩名非執行董事簡松年先生及曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)；及三名獨立非執行董事英永祥先生、沙豹先生及何君達先生。

* 僅供識別