

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)

**有關出售目標公司10%權益及債務權益的
關連交易**

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零一八年九月二十一日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與黃女士(本公司關連人士)訂立買賣協議一，據此賣方有條件地同意向黃女士出售、轉移及轉讓，而黃女士有條件地同意向賣方購買及收購賣方於待售股份一及待售貸款一的一切權利、所有權及權益，代價為港幣3,851,799元，佔目標公司股權的5%及目標公司及／或其任何附屬公司結欠賣方債務的5%，須受買賣協議一的條款及條件規限及據此行事。目標集團之主要資產為該等物業。

董事會亦謹此宣佈，於二零一八年九月二十一日(交易時段後)，賣方與黃先生訂立買賣協議二，據此賣方有條件地同意向黃先生出售、轉移及轉讓，而黃先生有條件地同意向賣方購買及收購賣方於待售股份二及待售貸款二的一切權利、所有權及權益，代價為港幣3,851,799元，佔目標公司股權的5%及目標公司及／或其任何附屬公司結欠賣方債務的5%，須受買賣協議二的條款及條件規限及據此行事。

交割時，賣方、黃女士及黃先生將訂立股東協議，以規管目標集團之事務經營及管理該等物業。

* 僅供識別

- 主體事項： 賣方同意向黃女士出售、轉移及轉讓而黃女士同意向賣方購買及收購賣方於待售股份一及待售貸款一的一切權利、所有權及權益，於交割時分別佔目標公司股權的5%及目標公司及／或其任何附屬公司結欠賣方債務的5%。
- 代價： 黃女士就待售股份一及待售貸款一應付的購買價將為港幣3,851,799元(「代價一」)，須受買賣協議一規定所調整。
- 就款額分配而言，待售貸款一的代價將等於待售貸款一的面值，而代價一的餘額將為待售股份一的代價。
- 黃女士將於交割時以現金支付整筆代價一。
- 買賣協議一項下的購買價乃由訂約方按一般商業條款公平磋商，已參考(i)於二零一八年六月三十日該等物業的市值207.8百萬港元(經一名獨立專業物業估值師估算)；(ii)目標集團於二零一八年六月三十日的其他資產及負債(不包括目標集團結欠賣方債務，但包括於收購事項(如下述所定義)完成後獲得的銀行貸款131.0百萬港元)金額；以及(iii)將根據買賣協議一出售之權益及債務權益百分比。
- 調整： 倘目標集團於交割日期的綜合資產總額(該等物業除外)減綜合負債總額(目標集團結欠賣方負債除外)(「其他資產及負債」)多於或少於於二零一八年六月三十日的其他資產及負債款額，代價一將作出調整，一筆相等於該差額之款額將應用於代價一。
- 先決條件： 賣方及黃女士於交割時就完成買賣待售股份一及待售貸款一的責任取決於本公司已就買賣協議一及股東協議及據此擬進行的交易遵守上市規則之一切適用規定(「先決條件」)。

先決條件須於截止日期或之前達成。倘先決條件未有於截止日期或之前達成，則買賣協議一將自動終止，且概無買賣協議一訂約方可向另一方提出任何索償，惟就先前違反買賣協議一提出的索償除外。

反擔保：

黃女士須就原擔保提供一項反擔保契約予本公司，前提是黃女士在反擔保契約項下之負債不超出本公司在原擔保項下之負債5%。黃女士亦同意，倘賣方(或其任何聯屬公司)須就目標集團及/或其任何附屬公司之任何貸款融資提供任何其他擔保或類似抵押品予任何貸方，黃女士將須按其於目標公司之持股比例提供進一步反擔保予賣方(或相關聯屬公司)。

交割：

待上文所載的先決條件達成及恪守買賣協議一的條款及條件後，交割將於交割日期落實。

倘買賣協議一任何訂約方未能按買賣協議一的條文規定，在交割時履行其責任，在不損害另一方任何其他權利或可得補救的情況下，非違約方可：

- (a) 將交割順延至交割日期起計不超過十四(14)日的日子；或
- (b) 於切實可行(惟無損非違約方的權利)的情況下落實交割；或
- (c) 終止買賣協議一而彼毋須承擔責任。

買賣協議二

買賣協議二的主要條款概述如下：

日期：

二零一八年九月二十一日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 賣方(作為賣方)
- (2) 黃先生(作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除黃先生獲委任為本公司顧問及美聯集團的董事外，黃先生乃獨立於本公司的任何董事、主要行政人員或主要股東，或前述任何實體的任何附屬公司或聯繫人，且與彼等概無關連。

主體事項：

賣方同意向黃先生出售、轉移及轉讓而黃先生同意向賣方購買及收購賣方於待售股份二及待售貸款二的一切權利、所有權及權益，於交割時分別佔目標公司股權的5%及目標公司及／或其任何附屬公司結欠賣方債務的5%。

代價：

黃先生就待售股份二及待售貸款二應付的購買價將為港幣3,851,799元(「代價二」)，須受買賣協議二規定所調整。

就款額分配而言，待售貸款二的代價將等於待售貸款二的面值，而代價二的餘額將為待售股份二的代價。

黃先生將於交割時以現金支付整筆代價二。

買賣協議二項下的購買價乃由訂約方按一般商業條款公平磋商，已參考(i)於二零一八年六月三十日該等物業的市值207.8百萬港元(經一名獨立專業物業估值師估算)；(ii)目標集團於二零一八年六月三十日的其他資產及負債(不包括目標集團結欠賣方債務，但包括於收購事項(如下述所定義)完成後獲得的銀行貸款131.0百萬港元)金額；以及(iii)將根據買賣協議二出售之權益及債務權益百分比。

調整：

倘於交割日期的其他資產及負債多於或少於於二零一八年六月三十日的其他資產及負債，代價二將作出調整，一筆相等於該差額之款額將應用於代價二。

先決條件： 賣方及黃先生於交割時就完成買賣待售股份二及待售貸款二的責任取決於本公司已就買賣協議二及股東協議及據此擬進行的交易遵守上市規則之一切適用規定（「先決條件」）。

先決條件須於截止日期或之前達成。倘先決條件未有於截止日期或之前達成，則買賣協議二將自動終止，且概無買賣協議二訂約方可向另一方提出任何索償，惟就先前違反買賣協議二提出的索償除外。

反擔保： 黃先生須就原擔保提供一項反擔保契約予本公司，前提是黃先生在反擔保契約項下之負債不超出本公司在原擔保項下之負債5%。黃先生亦同意，倘賣方(或其任何聯屬公司)須就目標集團及／或其任何附屬公司之任何貸款融資提供任何其他擔保或類似抵押品予任何貸方，黃先生將須按其於目標公司之持股比例提供進一步反擔保予賣方(或相關聯屬公司)。

交割： 待上文所載的先決條件達成及恪守買賣協議二的條款及條件後，交割將於交割日期落實。

倘買賣協議二任何訂約方未能按買賣協議二的條文規定，在交割時履行其責任，在不損害另一方任何其他權利或可得補救的情況下，非違約方可：

- (a) 將交割順延至交割日期起計不超過十四(14)日的日子；或
- (b) 於切實可行(惟無損非違約方的權利)的情況下落實交割；或
- (c) 終止買賣協議二而彼毋須承擔責任。

股東協議

交割時，賣方、黃女士及黃先生將訂立股東協議，以規管目標集團之事務經營及管理該等物業。

股東協議之主要條款列載如下：

出資及擔保

倘目標公司需要額外資金，則黃女士及黃先生須按其於目標公司之持股比例向目標公司提供資金。倘於目標公司董事會已決議籌集資金後，黃女士及／或黃先生不願提供資金，則目標公司可按其認為合適之方式籌集資金。

倘賣方(或其任何聯屬公司)須就給予目標集團之任何貸款融資提供任何擔保或類似抵押予任何貸方，則黃女士及黃先生須按其於目標公司之持股比例提供反擔保予賣方(或其相關聯屬公司)。

限制轉讓

黃女士及黃先生將無權轉讓其任何於待售股份及待售貸款之權利予任何人士，惟賣方(或其任何聯屬公司)除外。

隨售權利

倘賣方建議向潛在買家轉讓其於目標公司的全部或部份股權以及目標公司的未償還股東貸款，則除非賣家發出強制通告，黃女士及黃先生將有權參與該建議出售，在實質上與賣方相同條款下出售其於目標公司之股權及目標公司未償還股東貸款。

強制權利

倘賣方建議向潛在買家轉讓其於目標公司的全部或部份股權以及目標公司的未償還股東貸款，賣方有權要求黃女士及／或黃先生在實質上與賣方相同條款下出售其於目標公司之股權及目標公司未償還股東貸款。

選擇權

於根據本公司(或其任何附屬公司)與黃女士及黃先生各自之相關服務協議(i)本公司(或其任何附屬公司)已向黃女士或黃先生發出終止通知；或(ii)黃女士或黃先生已向本公司(或其任何附屬公司)發出終止通知後，賣方可根據股東協議之條款全權酌情向黃女士購買待售股份一及待售貸款一及／或黃先生購買待售股份二及待售貸款二。

行使選擇權時，本公司須適時遵守上市規則之所有適用規定。

終止

股東協議將持續全面生效及有效，直至發生任何下列事件為止：(i)目標公司之全部已發行股本由股東協議之一名訂約方擁有；(ii)目標公司清盤或以其他方式不再以獨立公司法定實體形式存在；或(iii)股東協議之訂約方以書面協定。

有關買賣協議訂約方的資料

賣方(本公司全資附屬公司)為根據英屬處女群島法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，賣方持有目標公司100%之已發行股份。

目標公司主要從事投資控股，並為本公司之間接全資附屬公司。目標集團所持的主要資產為該等物業。

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。

黃女士現為本公司之執行董事及關連人士。黃先生為美聯集團之執行董事。黃先生亦為本公司之顧問，惟根據上市規則不屬於本公司之關連人士。

目標集團的財務資料

目標公司就本集團最近向獨立第三方收購該等物業(「收購事項」)而註冊成立以作投資控股，收購事項詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十三日之通函(「收購通函」)。收購事項已於二零一八年三月十六日完成，代價總額約為港幣207.7百萬元，包括收購事項伴隨的成本及根據收購通函所述作出的調整。

下文載列目標集團由二零一八年三月十六日至二零一八年三月三十一日期間的綜合除稅前後溢利或虧損及於二零一八年三月三十一日的目標公司股東應佔綜合資產淨值：

	由二零一八年 三月十六日至 二零一八年 三月三十一日期間 (港幣千元)
綜合除稅前溢利	197
綜合除稅後溢利	171
	於二零一八年 三月三十一日 (港幣千元)
目標公司股東應佔綜合資產淨值	172

誠如收購通函所述，本集團(i)透過收購兩間物業控股公司(即承譽國際有限公司及世承投資有限公司)間接收購該等物業的6樓及8樓；及(ii)直接收購該等物業的5樓、7樓及12樓以及三個停車位(「相關物業」)。

下文載列承譽國際有限公司及世承投資有限公司於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個年度的除稅前後溢利或虧損：

承譽國際有限公司

	截至三月三十一日	
	止年度	
	二零一八年 (港幣千元)	二零一七年 (港幣千元)
除稅前溢利	2,684	5,866
除稅後溢利	2,509	5,847

世承投資有限公司

	截至三月三十一日	
	止年度	
	二零一八年 (港幣千元)	二零一七年 (港幣千元)
除稅前溢利	1,997	5,095
除稅後溢利	1,997	5,095

收購事項於二零一八年三月十六日完成，而由於相關物業透過直接購買物業之方式收購，本集團無法全權查閱相關物業於收購事項完成日期或之前期間的相關賬簿及記錄。因此，本公司未能就相關物業的可識別收入來源妥善編製損益表。故此相關物業截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料乃根據本集團向相關物業各個賣家取得的相關物業的現存租賃協議(「現存租賃」)編製。

下文概述現存租賃的主要條款：

	租期	月租 (港幣元)	續約權
5樓	二零一七年三月一日至 二零二零年二月二十八日	105,000	可選擇續租3年
7樓(附註1及2)			
租賃甲	二零一六年六月一日至 二零一八年五月三十一日	34,000	可選擇續租2年
租賃乙	二零一六年三月一日至 二零一八年五月三十一日	25,000	可選擇續租2年
租賃丙	二零一六年八月一日至 二零一八年五月三十一日	56,000	可選擇續租2年
12樓(附註2)	二零一六年六月一日至 二零一八年五月三十一日	101,000	可選擇續租2年
三個停車位	二零一八年三月十六日至 二零二零年三月十五日	12,000	不適用

附註：

1. 7樓已分間為三個不同單位，並租賃予同一租戶。
2. 7樓及12樓之租戶已行使其相關續租權，以重續相關現存租賃，期限為兩年直至二零二零年五月三十一日，相關每月租金上升15%，且不再授予續租權。

根據現存租賃，租戶負責相關物業的電費、電話費、水費及其他類似開支，而業主則負責樓宇管理費、政府地租及差餉。

根據(i)自差餉物業估價署取得相關物業於二零一七至一八評核年度的應課差餉租值資料；及(ii)羅氏美光發展大廈每平方呎的樓宇管理費及各個相關物業的實用面積，董事估計相關物業的年度支出如下：

	樓宇管理費		政府地租及差餉	
	截至三月三十一日止年度 二零一八年 (港幣千元)	二零一七年 (港幣千元)	截至三月三十一日止年度 二零一八年 (港幣千元)	二零一七年 (港幣千元)
5樓	84	78	63	63
7樓	84	78	63	63
12樓	84	78	63	63
三個停車位	5	5	8	8

交割後，目標公司將由賣方、黃女士及黃先生分別擁有90.0%、5.0%及5.0%。目標公司將繼續為賣方之附屬公司。

進行出售事項之因由及裨益

於二零一八年三月，本公司完成收購位於羅氏美光發展大廈的五個樓層及三個停車位。由於黃女士及黃先生將負責營運及管理該等物業，為了提供激勵並將彼等的利益與目標公司的利益一致，黃女士及黃先生獲賦予機會參與目標公司之投資，惟須遵守買賣協議及股東協議之條款及條件。

由於出售事項不會造成本公司失去對目標公司的控制，出售事項將被視為股權交易，且不會於收益表內確認損益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及股東協議之條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

除黃女士及鄧美梨女士(為黃女士之母親)外，概無其他董事於買賣協議一及股東協議中擁有重大權益，亦無其他董事須於批准買賣協議一及股東協議之相關董事會決議案中放棄投票。

概無董事於買賣協議二擁有重大權益，且概無董事須於批准買賣協議二之有關董事會決議中放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，黃女士為本公司執行董事，故彼為本公司之關連人士。因此，買賣協議一連同股東協議構成本公司之關連交易。黃先生為本公司之顧問，惟根據上市規則不屬於本公司之關連人士。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，訂立買賣協議一及股東協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

由於交割須待買賣協議所載之先決條件獲達成及/或豁免後，方告落實，故出售事項未必落實交割。本公司股東及潛在投資者於買賣股份或本公司任何證券時務須審慎行事。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有下文所載涵義：

「調整」	指	代價一及代價二之調整，詳情載於本公告標題為「調整」之各副章節
「聯屬公司」	指	賣方任何附屬公司或控股公司、有關控股公司任何附屬公司，而「控股公司」及「附屬公司」具有上市規則賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日子)
「交割」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣待售股份及待售貸款
「交割日期」	指	於達成(及/或根據相關買賣協議豁免)先決條件後第五(5)個營業日(或相關人士以書面互相協議落實交割的有關其他日期)
「本公司」	指	Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：459)
「先決條件」	指	本公告「買賣協議一—先決條件」分節及「買賣協議二—先決條件」分節所載交割的先決條件，各為一項「先決條件」
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義

「代價一」	指	具有本公告「買賣協議一—代價」分節賦予之涵義
「代價二」	指	具有本公告「買賣協議二—代價」分節賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售待售股份及待售貸款
「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	中國香港特別行政區
「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
「截止日期」	指	二零一八年九月三十日或賣方與黃女士或黃先生(視乎情況而定)可能以書面協定的有關較遲日期
「美聯集團」	指	美聯集團有限公司，一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：1200)及一名控股股東
「黃先生」	指	黃子華
「黃女士」	指	執行董事黃靜怡
「原擔保」	指	本公司就目標公司及／或其任何附屬公司之融資貸款所簽署之現有擔保
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「該等物業」	指	羅氏美光發展大廈的5樓、6樓、7樓、8樓及12樓及地下第12號、13號及14號停車位

「相關物業」	指	具有本公告「目標集團的財務資料」章節賦予之涵義
「買賣協議」	指	買賣協議一及買賣協議二的統稱，而「買賣協議」應詮釋為當中任何一份協議
「待售貸款一」	指	於交割時目標公司及／或其附屬公司結欠賣方的債務的5%的權利
「待售貸款二」	指	於交割時目標公司及／或其附屬公司結欠賣方的債務的5%的權利
「待售貸款」	指	待售貸款一及待售貸款二的統稱
「待售股份」	指	待售股份一及待售股份二的統稱
「待售股份一」	指	賣方合法及實益擁有目標公司5股每股1美元的普通股(佔目標公司股權的5%)，有關股份將由黃女士根據買賣協議一的條款及條件收購
「待售股份二」	指	賣方合法及實益擁有目標公司5股每股1美元的普通股(佔目標公司股權的5%)，有關股份將由黃先生根據買賣協議二的條款及條件收購
「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
「股東協議」	指	賣方、黃女士與黃先生將於交割後訂立的股東協議
「買賣協議一」	指	賣方與黃女士就待售股份一及待售貸款一訂立日期為二零一八年九月二十一日的買賣協議
「買賣協議二」	指	賣方與黃先生就待售股份二及待售貸款二訂立日期為二零一八年九月二十一日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義

「目標公司」	指	力濤集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，為賣方的全資附屬公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	Ruby Hill Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	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，二零一八年九月二十一日

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