本綜合要約文件乃要件　請即處理

閣下如對部分要約、本綜合要約文件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。

閣下如已將名下之Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*股份全部**售出或轉讓**，應立即將本綜合要約文件及隨附之批准及接納表格交予買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

本綜合要約文件應與隨附之批准及接納表格一併閱讀，批准及接納表格之內容構成部分要約條款及條件之一部分。

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綜合要約文件及隨附之批准及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，概不對因本綜合要約文件及隨附之批准及接納表格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。

SUNLUCK SERVICES LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

美聯集團 MIDLAND HOLDINGS

Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1200)

有關結好證券有限公司
代表SUNLUCK SERVICES LIMITED提出附條件自願現金部分要約
向合資格股東收購MIDLAND HOLDINGS LIMITED美聯集團有限公司*
股本中57,443,680股股份之
綜合要約文件

要約方之財務顧問

ODYSSEUS CAPITAL ASIA LIMITED
奧澌資本亞洲有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

HALCYON 鎧盛

本封面頁所使用之詞彙與本綜合要約文件內標題為「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)部分要約條款及條件詳情之結好證券函件載於本綜合要約文件第6至16頁。董事會函件載於本綜合要約文件第17至21頁。獨立董事委員會函件(載有其向合資格股東就部分要約提供之推薦建議)載於本綜合要約文件第22至23頁。獨立財務顧問鎧盛資本函件(載有其向獨立董事委員會就部分要約提供之意見)載於本綜合要約文件第24至43頁。

部分要約的批准、接納及結算程序載於本綜合要約文件附錄一及隨附之批准及接納表格。部分要約的接納文件須不遲於2019年2月8日(即首個截止日期)(或要約方決定及公佈及執行人員批准之其他較後時間及／或日期)送交股份過戶登記處。

任何人士(包括但不限於託管商、代名人及受託人)如將會或有意將本綜合要約文件及／或隨附之批准及接納表格轉寄香港以外之任何司法權區，務請於採取行動前細閱本綜合要約文件標題為「重要通告」及結好證券函件中標題為「海外股東」各分節。倘各海外股東欲接納部分要約，則彼有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例，包括取得所須之任何政府、外匯管制或其他同意及遵照其他必要手續或法例規定。海外股東考慮是否接納部分要約時，務請諮詢專業意見。

* *僅供識別*

2019年1月18日

目　錄

頁次

預期時間表 ii

重要通告 iv

釋義. 1

結好證券函件. 6

董事會函件 17

獨立董事委員會函件 22

鎧盛資本函件. 24

附錄一 － 部分要約之其他條款. I-1

附錄二 － 本集團之財務資料 II-1

附錄三 － 一般資料 III-1

附錄四 － 羅兵咸永道就盈利警告陳述之報告 IV-1

附錄五 － 鎧盛資本就盈利警告陳述之報告 V-1

下文所列時間表僅供說明之用，且可予更改。要約方及本公司將於適當時間聯合刊發進一步之公告。

本綜合要約文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

寄發日期及部分要約可供接納.....2019年1月18日(星期五)

首個截止日期*(附註1)*.....2019年2月8日(星期五)

於首個截止日期部分要約可供批准及接納之最後
時間及日期*(附註1)*.....2019年2月8日(星期五)
下午四時正

於聯交所網站刊登於首個截止日期部分要約
結果之公告*(附註1)*.....不遲於2019年2月8日(星期五)
下午七時正

部分要約可供接納之最後時間及日期
(假設部分要約於首個截止日期於所有方面成為或宣佈成為無條件)
(即最後截止日期)*(附註2)*.....2019年2月22日(星期五)
下午四時正

於聯交所網站刊登於最後截止日期部分要約
結果之公告*(附註3)*.....不遲於2019年2月22日(星期五)
下午七時正

就最後截止日期下午四時正或之前接獲部分要約有效接納而須寄發
之應付款項之最後日期(假設部分要約
於首個截止日期於所有方面成為或宣佈成為
無條件)*(附註4)*.....2019年3月5日(星期二)

指定經紀開始於市場為股份之零碎股份
買賣提供對盤服務.....2019年2月25日(星期一)
上午九時正

指定經紀停止於市場為股份之碎股買賣提供對盤服務..... 2019年4月8日(星期一)
下午四時正

部分要約就接納而言可成為或宣佈成為無條件之
最後時間及日期*(附註2)*..... 2019年3月19日(星期二)
下午七時正

附註：

1. 除非要約方根據收購守則修訂或延長部分要約，收取部分要約接納之最後時間將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或之前於聯交所網站刊發聯合公告，列明部分要約之結果、部分要約是否已獲修訂或延期、是否期滿失效或成為或獲宣佈成為無條件。如部分要約成為或獲宣佈成為無條件，則根據收購守則部分要約將於其後不少於14天內仍可供接納，惟部分要約須於寄發日期後至少21天內仍可供接納。因此，如部分要約於寄發日期後第7天或之前於所有方面獲宣佈成為無條件，則最後截止日期將為(但不早於)首個截止日期。

2. 如部分要約於首個截止日期成為或獲宣佈成為無條件，則根據收購守則部分要約將於其後14天內仍可供接納，惟不可再度延期。根據收購守則，除非執行人員同意，於本綜合要約文件寄出後第60天下午七時正後，部分要約將不得就接納而言成為或獲宣佈成為無條件。因此，除非部分要約就接納而言於較早前已成為無條件，或除非執行人員同意延期，否則部分要約將於2019年3月19日下午七時正後失效。

3. 有關公告將遵照收購守則規則19.1及規則19註釋7之披露規定，並將包含(其中包括)部分要約之結果及釐定各接納股東配額比例方法之詳情。

4. 有關根據提呈接納部分要約之要約股份之款項(經扣除賣方從價印花稅後)將儘快以平郵方式寄發予有關接納股東，惟無論如何須於最後截止日期後7個營業日內寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

海外股東注意事項

於英國，部分要約僅向屬於Financial services and markets Act 2000 (Financial Promotion Order 2005)《2000年金融服務與市場法(金融推廣)2005年指令》*(「**該指令**」)第19(5)條(*投資專業人士*))界定之就涉及投資事宜之事宜擁有專業經驗之海外股東提出，或屬於該指令第49(2)(a)至(d)條(*高財富淨值公司、未註冊成立協會等*)界定之海外股東(所有該等海外股東統稱為「**有關人士**」)。每名於英國的海外股東接納部分要約即被視為向要約方及結好證券確認、聲明及保證彼等為有關人士，而任何並非有關人士之海外股東不應按照本綜合要約文件所載之資料行事或依賴有關資料。

有關前瞻性陳述之警示

本綜合要約文件載有若干前瞻性陳述，該等陳述可以包括「相信」、「預期」、「預料」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或類似字眼辨識，涉及風險及不明朗因素以及假設。除過往事實陳述以外之全部陳述均可被視為前瞻性陳述。本綜合要約文件所載之前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。要約方及本公司概無責任修正或更新本綜合要約文件所載的前瞻性陳述或意見，惟根據適用法律或法規(包括但不限於上市規則及／或收購守則)的規定除外。

* *僅供識別*

於本綜合要約文件內，除非文義另有所指，否則下列表述具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「接納股東」	指	接納部分要約之合資格股東
「該公告」	指	要約方與本公司刊發日期為2018年12月20日之聯合公告，應與彼等於同日刊發之聯合澄清公告一併閱讀
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放供業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及管理之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	部分要約之首個截止日期或部分要約可能根據收購守則延後或修訂之任何隨後截止日期
「本公司」/「貴公司」	指	Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*，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)
「綜合要約文件」	指	由要約方及本公司根據收購守則向所有合資格股東聯合寄發的綜合要約及回應文件(可酌情修改或補充)
「一致行動人士」	指	就收購守則及就一名人士而言，與該名人士一致行動或被推定為一致行動人士
「條件」	指	本綜合要約文件所載結好證券函件內標題為「部分要約的條件」一節所載之條件(而部分要約受其所限)

「寄發日期」	指	按收購守則的規定向股東寄發本綜合要約文件之日期
「董事」	指	本公司的時任董事
「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
「最後截止日期」	指	於(i)部分要約就接納而言獲宣佈成為無條件當日或(ii)首個截止日期(以較後的日期為準)後起計第14天，惟部分要約將於寄發日期後維持至少21天可供接納；
「首個截止日期」	指	本綜合要約文件所述作為部分要約首個截止日期，且應為寄發日期後至少21天之日期，或要約方可能根據收購守則延長的另一個較後日期
「批准及接納表格」	指	本綜合要約文件隨附有關部分要約之批准及接納表格
「結好證券」	指	結好證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第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」	指	本公司及其附屬公司
「鎧盛資本」／「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會有關部分要約之獨立財務顧問
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	本公司已成立之獨立董事委員會，成員包括黃永昌先生(為唯一非執行董事)、孫先生、何君達先生及黃山先生(為全體獨立非執行董事)，以向合資格股東就部分要約是否屬公平合理及就批准及接納提供推薦建議
「最後交易日」	指	2018年12月19日，即股份於緊接該公告刊發前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2019年1月16日，即寄發本綜合要約文件前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「黃先生」	指	黃建業先生，為本公司創辦人、董事會主席、執行董事、要約方的董事及唯一最終實益股東
「孫先生」	指	孫德釗先生，為獨立非執行董事及一名購股權持有人
「奧澌資本」	指	奧澌資本亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例註冊獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約方有關部分要約之財務顧問
「要約方」	指	Sunluck Services Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其最終實益股東為黃先生
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「要約價」	指	要約方就每股要約股份向接納部分要約的合資格股東應付2.00港元

「要約股份」	指	部分要約所涉及之股份，即57,443,680股股份，而「要約股份」須據此解釋
「購股權」	指	根據購股權計劃不時授出的未行使購股權(已歸屬或尚未歸屬)
「海外股東」	指	其於股東名冊所示之地址為香港以外地方之股東
「部分要約」	指	由結好證券代表要約方根據本綜合要約文件及隨附之批准及接納表格所列條款及條件，按照收購守則作出之附條件自願現金部分要約，向合資格股東收購57,443,680股股份
「中國」	指	中華人民共和國(就本綜合要約文件而言，不包括香港、澳門及台灣)
「先決條件」	指	載列於本綜合要約文件所載結好證券函件中「部分要約的先決條件」一節就作出部分要約的先決條件，其已於2019年1月10日達成
「盈利警告陳述」	指	本公司於2018年12月5日公佈的盈利警告陳述
「合資格股東」	指	除要約方及與其一致行動之人士以外之股東
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「相關期間」	指	由2018年6月20日(即2018年12月20日(即要約期開始日期)前六個月之日期)開始及截至最後實際可行日期止之期間(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
「股份權利」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「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為0.10港元的普通股，而「股份」須據此解釋
「購股權計劃」	指	本公司於2002年4月30日採納之購股權計劃
「股東」	指	任何股份持有人，而「股東」須據此解釋
「股份過戶登記處」	指	卓佳雅柏勤有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	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SUNLUCK SERVICES LIMITED提出附條件自願現金部分要約向合資格股東收購MIDLAND HOLDINGS LIMITED美聯集團有限公司*股本中57,443,680股股份

緒言

於2018年12月20日，要約方與　貴公司聯合宣佈，待先決條件獲達成後，結好證券(代表要約方)將提出附條件自願現金部分要約，按每股股份2.00港元之要約價以現金向合資格股東收購57,443,680股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份約8.00%，或於最後實際可行日期由合資格股東持有之已發行份約10.97%。

於最後實際可行日期，已發行股份共718,046,005股，而購股權計劃項下已授出之購股權(均屬價外)賦予購股權持有人權利認購最多14,568,320股新股份。除以上所述者外，於最後實際可行日期，　貴公司概無其他可轉換或兑換為股份或其他類別之股權之股份、購股權、認股權證、衍生產品或其他證券。

本函件為本綜合要約文件其中一部分，載有要約方之若干背景資料、提出部分要約之原因及要約方對　貴公司之意向。部分要約之條款載於本函件、本綜合要約文件附錄一及隨附之批准及接納表格。

敬請　閣下注意本綜合要約文件第17至21頁所載之董事會函件、第22至23頁所載之獨立董事委員會函件及第24至43頁所載之鎧盛資本函件。

* *僅供識別*

部分要約

要約價

部分要約乃由結好證券代表要約方按以下價格作出：

每股要約股份 現金2.00港元

部分要約的先決條件

誠如該公告所述，根據收購守則規則28.1，部分要約須待執行人員對部分要約給予同意之先決條件達成後，方可作出。於2019年1月10日，要約方與　貴公司聯合公佈先決條件已達成。

部分要約的條件

部分要約須待以下條件於首個截止日期當日或之前達成後方可作出(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)：

(i) 就部分要約收到57,443,680股要約股份之接納；及

(ii) 部分要約獲得於首個截止日期在　貴公司股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約方與其一致行動之人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，該等股東須於批准及接納表格上獨立空格內填上「√」號並註明其批准部分要約所涉及之股份數目。

合資格股東如欲批准及接納部分要約，務請填妥批准及接納表格甲欄及乙欄。無論合資格股東接納部分要約與否，彼等可批准部分要約及於批准及接納表格中註明彼等批准部分要約所涉及之股份數目。受限於部分要約之每股股份將僅可享有一票投票權。在點算部分要約之批准時，就同一股股份之重複投票將不會獲計算在內。合資格股東亦可註明彼等提呈接納部分要約之股份數目。

倘條件未獲達成，除非首個截止日期按照收購守則獲延長，否則部分要約將不會進行並將即時失效。

根據收購守則規則15.1，部分要約最初必須在寄發日期後維持最少21天可供接納。

根據收購守則規則15.3，凡有條件要約成為或獲宣佈成為無條件(不論就接納或所有方面而言)，則該項要約其後不少於14天應維持可供接納。

據此，假如部分要約在寄發日期後第7天當日或之前獲宣佈在各方面成為無條件，則最後截止日期將為(但不早於)首個截止日期。假如部分要約在寄發日期後第7天以後獲宣佈在各方面成為無條件，則最後截止日期將為該宣佈日期後不少於14天。

根據收購守則規則28.4，假如部分要約在首個截止日期已獲宣佈就接納而言為無條件，則要約方不得將最後截止日期延長至首個截止日期後第14天以後的日期。

警告：股東和　貴公司的潛在投資者務請注意，部分要約必須在條件獲達成後方可作出。因此，部分要約可能會或不會成為無條件。股東和　貴公司的潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對彼等之情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

部分要約的價值

價值比較

要約價為每股要約股份2.00港元，相當於：

(i) 股份於2019年1月16日(即最後實際可行日期)在聯交所所報之收市價每股1.48港元溢價約35.14%；

(ii) 股份於2018年12月19日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股1.56港元溢價約28.21 %；

(iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價溢價約29.53 %；

(iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價溢價約27.06 %；

(v) 股份於截至及包括最後交易日止最後30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價溢價約27.50 %；

(vi) 較於2018年6月30日之股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約2.1866港元折讓約8.53%；及

(vii) 較於2017年12月31日之股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約1.8965港元溢價約5.46%。

最高及最低股份價格

於相關期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為2018年6月20日的2.20港元及2018年10月31日的1.32港元。

部分要約的總代價

假設部分要約獲全面接納，要約方在部分要約項下就相關要約股份應付的現金代價為約114,887,360港元。

合資格股東的裨益

當部分要約成為無條件時，每名合資格股東：

(a) 將於最後截止日期後7個營業日內就每股獲得該名合資格股東有效接納部分要約及獲要約方根據部分要約承購之股份收取現金2.00港元（減去因此產生之賣方從價印花稅）之款項；及

(b) 將有機會保留其在　貴公司未來發展之權益。

部分要約的其他條款

接納部分要約

要約方根據部分要約將予承購之股份數目為57,443,680股股份，分別相當於最後實際可行日期已發行股份718,046,005股約8.00%，及於最後實際可行日期合資格股東持有之已發行股份523,661,861股約10.97%。

要約方根據部分要約承購之股份數目相當於最後實際可行日期由合資格股東持有之已發行股份約10.97%，合資格股東可就彼等持有之**部分（或多於該百分比）或全部**股份接納部分要約。假如部分要約在各方面成為無條件：(i) 倘接獲57,443,680股股份之有效接納，則所有獲有效接納之股份將獲承購；及 (ii) 倘接獲超過57,443,680

股股份之有效接納，則要約方向各接納合資格股東承購之股份總數將根據以下公式按提呈接納之要約股份總數釐定：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 57,443,680股股份(即提出部分要約所涉及之股份總數)

B = 於部分要約中由全部合資格股東提呈之股份總數

C = 於部分要約中由相關個別合資格股東提呈之股份數目

部分要約的部分性質和分數的影響

倘一名合資格股東就部分要約下的接納提呈其全部股份，則該等證券有可能不獲全部承購。

股份的分數將不會根據部分要約獲得承購，因此，要約方從每名合資格股東根據上述公式承購的股份數目將由要約方酌情決定向上或下湊整至最接近的整數。

零碎股份

股份目前乃以每手2,000股股份為買賣單位。有關每手買賣單位不會因進行部分要約而更改。合資格股東務請注意，接納部分要約或會導致彼等持有零碎股份。因此，結好證券(「**零碎股份交易方**」)(地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓(電話號碼：2526 7868；辦公時間：上午九時正至下午五時正))已獲委任為指定經紀，於部分要約截止當日起計六星期內，盡力於市場進行零碎股份對盤買賣，以使該等合資格股東可出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至完整買賣單位2,000股股份。合資格股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。如成功對盤，零碎股份交易方將不會就關於部分要約下所售出的零碎股份收取經紀費用。要約方已同意承擔有關費用，作為零碎股份交易方之委任的一部分。

接納部分要約的影響

任何合資格股東對部分要約作出接納將構成該合資格股東向要約方作出的一項保證，即其根據部分要約向要約方出售的股份均為已繳足，不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及具任何性質之任何其他第三者權利，且連同其附帶的所有權利，包括全額收取於最後截止日期或之後宣佈、作出或派付的一切股息及其他分派(如有)之權利。

透過有效接納部分要約，合資格股東將根據上述公式向要約方出售彼等所提呈且最終由要約方承購之股份，且不附帶任何產權負擔，並連同於任何時間產生之一切權利及利益，包括享有於最後截止日期或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。任何於最後截止日期之前宣派、作出或派付之股息或其他分派將會由　貴公司向合資格收取該等股息或分派之股東派付。

除非收購守則准許，否則部分要約的接納應屬不可撤銷且應無法被撤回。

代價的結算

要約方就部分要約的接納將盡快結算應付代價，惟無論如何須在最後截止日期起七個營業日內清算。

財務資源確認

要約方計劃透過其內部現金儲備籌集部分要約所需的現金。要約方的財務顧問奧澌資本信納要約方可獲得充足的財務資源以於部分要約獲全面接納後作出清償。

貴公司購股權

根據公眾可得資料，於最後實際可行日期，賦予持有人認購最多14,568,320股新股份之購股權之詳情載列如下：

購股權持有人的姓名	可予以發行之新股份數目	行使價 *港元*	行使期間
黃先生	3,604,580	4.29	2011年8月1日至2019年7月31日
	3,604,580	4.29	2012年1月1日至2019年12月31日
黃靜怡女士	3,604,580	3.81	2012年1月1日至2019年12月31日
	3,604,580	3.81	2013年10月1日至2021年9月30日
孫先生	150,000	4.29	2011年8月1日至2019年7月31日

黃先生及黃靜怡女士(作為要約方的一致行動之人士)各自已表示，如要約獲提出，彼無意就其持有的購股權接納該要約。孫先生向要約方作出不可撤回承諾，如要約獲提出，彼無意就其持有的購股權接納任何要約。因此，要約方概不會就購股權作出可比較的要約。

貴公司的股權架構及部分要約的影響

假設　貴公司已發行股本自最後實際可行日期起至截止日期並無變動，　貴公司在部分要約截止前和後的股東架構載列如下：

	於最後實際可行日期		緊接完成部分要約及假設全部合資格股東均選擇有效接納部分要約以及概無購股權獲行使		緊接完成部分要約及假設全部合資格股東均選擇有效接納部分要約以及所有購股權均獲行使	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*	*股份數目*	*%*
要約方及與其一致行動人士						
要約方	169,894,144	23.66	227,337,824	31.66	227,337,824	31.03
黃先生*(附註1)*	24,490,000	3.41	24,490,000	3.41	31,699,160	4.33
黃靜怡女士 *(附註2)*	0	0	0	0	7,209,160	0.98%
要約方及與其一致行動人士的小計	**194,384,144**	**27.07**	**251,827,824**	**35.07**	**266,246,144**	**36.34**
董事						
孫先生*(附註3)*	0	0	0	0	150,000	0.02
主要股東						
Massachusetts Financial Services Company *(附註4)*	86,248,100	12.01	76,787,017	10.69	76,787,017	10.48
Surplus Gain Global Limited *(附註4)*	75,666,000	10.54	67,365,733	9.38	67,365,733	9.20
其他股東	361,747,761	50.38	322,065,431	44.85	322,065,431	43.96
總計	**718,046,005**	**100**	**718,046,005**	**100**	**732,614,325**	**100**

附註：

1. *黃先生是要約方的唯一最終實益股東。彼為　貴公司的創辦人、董事會主席及執行董事，並持有賦予其以行使價4.29港元認購最多7,209,160股新股份之購股權。*

2. *黃靜怡女士是黃先生的女兒及因此為要約方的一致行動人士。彼為執行董事，並持有賦予其以行使價3.81港元認購最多7,209,160股新股份之購股權。*

3. 孫先生是獨立非執行董事。彼持有賦予其以行使價4.29港元認購最多150,000股新股份之購股權。

4. 有關股東所持有之股份數目以聯交所網站登載之權益披露資料為依據，並為要約方董事及 貴公司所深知。

進行部分要約之理由

鑑於房地產市場環境隨政府宣佈降溫措施後充滿挑戰，以及全球經濟的不確定性正在抑壓投資者的情緒，股份在過去六個月內交投淡薄。黃先生作為 貴公司創辦人及董事會主席，在過去數十年間指導和帶領 貴公司，與 貴集團一同經歷艱難時期，抵抗了數次市場低迷。黃先生相信部分要約將向 貴公司的持份者(特別是其員工及客戶)傳遞正面訊息，在展示彼對 貴集團的信心及加強彼與 貴集團的關係之同時，亦深化彼對 貴集團的承諾及奉獻。黃先生亦認為部分要約將為該等欲以市場溢價套現部分投資的合資格股東提供良機，而毋需承擔在公開市場出售股份時慣常須付的經紀費用、交易徵費和交易費用(印花稅除外)，同時保留彼等在 貴公司的部分股權，以參與 貴集團未來之發展。

要約方之意向

根據要約方之意向， 貴集團於日常過程的現有業務、僱員僱用及資產調配將如常繼續運行，且要約方無意大幅度變動 貴集團的業務。要約方認為 貴集團應繼續檢討其策略和重心，以最佳方式切合 貴集團的營運環境。

要約方及董事會並無訂立且無意訂立任何協議、安排、諒解以(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。

公眾持股量

聯交所已表明，倘部分要約截止時，公眾所持已發行股份少於適用於 貴公司之最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或如果聯交所認為：

(i) 就買賣有關股份已出現或可能出現虛假市場；或

(ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則聯交所會考慮使其酌情權以暫停股份的買賣。

於最後實際可行日期， 貴公司的公眾持股量佔已發行股份約50.38%。假設部分要約獲全體公眾合資格股東全面接納及概無購股權獲任何購股權持有人行使， 貴公司於緊隨部分要約截止後的公眾持股量將佔已發行股份約42.38%(假設 貴公司的已發行股本於最後實際可行日期後並無發生變動)，因此，公眾人士所持股份數目將仍然符合上市規則第8.08條有關至少有25%由公眾人士持有之最低持股量之規定。誠如根據上市規則第14.81(1)條規定所披露，要約方有意繼續維持 貴公司在聯交所的上市地位。要約方董事個別及共同向聯交所承諾，將採取適當行動以確保部分要約後維持股份之公眾持股量。

香港印花稅

於香港，就接納部分要約而產生之賣方從價印花稅將由相關合資格股東就(i)要約股份的市值；或(ii)要約方就有關接納部分要約應付之代價(以較高者為準)，按0.1%稅率支付，並將於接納部分要約時由要約方向該合資格股東應付之現金款項中扣除(倘計算所得之印花稅中含有不足1港元之分數，則印花稅將湊整至最接近之1港元)。要約方將會安排代表接納部分要約之相關合資格股東支付賣方從價印花稅，並將根據印花稅條例(香港法例第117章)就接納部分要約及轉讓要約股份支付買方從價印花稅。

合資格股東如對彼等接納或拒絕部分要約之稅務影響有任何疑問，請諮詢彼等自身的專業顧問。要約方、結好證券、 貴公司以及彼等各自最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與部分要約之任何其他人士概不會就任何人士因接納或拒絕部分要約而產生之任何稅務影響或稅務責任承擔任何責任。

海外股東

本綜合要約文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例或規則存檔或註冊。本綜合要約文件之副本將寄往登記地址位於香港以外司法權區之各股東。

根據於最後實際可行日期之股東名冊，存有一名海外股東，其註冊地址為英國倫敦，於最後實際可行日期持有82,000股股份。要約方及 貴公司已根據相關司法

權區的適用證券法例項下之法律限制就部分要約作出查詢。根據要約方及 貴公司就英國適用證券法例獲取的法律意見，部分要約可在英國按以下方式作出。

於英國，僅向就涉及投資（定義見《2000年金融服務與市場法（金融推廣）2005年指令》（「指令」）第19(5)條（*投資專業人士*））之事宜擁有專業經驗之海外股東提出部分要約，或僅向屬於指令第49(2)(a)至(d)條（*高財富淨值公司、未註冊成立協會等*）界定之海外股東提出部分要約（所有該等海外股東統稱為「有關人士」）。各海外股東於英國接納部分要約即被視為向要約方及結好證券確認、聲明及保證彼等為有關人士，而任何並非有關人士之海外股東不應按照本綜合要約文件所載之資料行事或依賴有關資料。

任何海外股東作出之接納將被視為構成該股東向要約方所作之聲明及保證，表示其已遵守當地法例及規定及該名股東根據相關司法權區的法例合法接納部分要約。股東如有疑問應諮詢彼等之專業顧問。

有關要約方之資料

要約方為於一間英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其為Southern Field Trading Limited（「**Southern Field**」）之全資附屬公司。Southern Field全部已發行股本由黃先生（即本公司創辦人、董事會主席及執行董事）持有。

強制性收購

要約方無意行使任何強制收購之權力。

接納部分要約之其他條款

接納部分要約之其他條款（包括（其中包括）接納及結算程序和接納期間）載於本綜合要約文件附錄一及隨附之批准及接納表格。

其他資料

為確保所有合資格股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之註冊股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股份。為讓股份之實益擁有人(其投資以代名人名義登記，包括該等透過中央結算系統持有股份權益之人士)批准及╱或接納部分要約，彼等務必就其對部分要約之意向，向其代名人作出指示。

敬請　閣下注意本綜合要約文件第17至21頁所載之董事會函件、第22至23頁所載之獨立董事委員會函件及第24至43頁所載之鎧盛資本函件。

於考慮就部分要約採取行動時，　閣下應考慮自身的税務及財政狀況，如有疑問應諮詢專業顧問。

此　致

列位合資格股東　台照

代表董事會
結好證券有限公司
吳翰綬
執行董事
謹啟

2019年1月18日

Midland Holdings Limited
美聯集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1200)

執行董事：
黃建業先生(主席)
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)
黃子華先生(董事總經理)
張錦成先生

非執行董事：
黃永昌先生

獨立非執行董事：
何君達先生
孫德釗先生
黃山先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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SUNLUCK SERVICES LIMITED
提出附條件自願現金部分要約
向合資格股東收購MIDLAND HOLDINGS LIMITED美聯集團有限公司*
股本中57,443,680股股份

緒言

於2018年12月20日，要約方與本公司聯合宣佈，待先決條件獲達成後，結好證券(代表要約方)將提出附條件自願現金部分要約，按每股股份2.00港元之要約價以現金向合資格股東收購57,443,680股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份約8.00%，或於最後實際可行日期由合資格股東持有之已發行份約10.97%。

* *僅供識別*

本綜合要約文件(本函件為其中一部分)旨在向　閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約方及部分要約各自之進一步資料；(ii)結好證券函件(載有部分要約詳情)；(iii)獨立董事委員會函件(載有其向合資格股東就部分要約提供之推薦建議及意見)；及(iv)獨立財務顧問鎧盛資本函件(載有其向獨立董事委員會就部分要約之條款對合資格股東及就接納部分要約而言是否屬公平合理提供之意見)。

除非文義另有所指，本函件所使用之詞彙與本綜合要約文件內所界定者具有相同涵義。

部分要約

要約價

結好證券(代表要約方)按以下價格作出部分要約：

每股要約股份 現金2.00港元

部分要約的先決條件

根據收購守則規則28.1，部分要約須待執行人員對部分要約給予同意之先決條件達成後，方可作出。於2019年1月10日，要約方與本公司聯合公佈先決條件已達成。

部分要約的條件

部分要約須待以下條件於首個截止日期達成後方可作出(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)：

(i) 就部分要約收到57,443,680股要約股份之接納；及

(ii) 部分要約獲得於首個截止日期在股東登記名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約方與其一致行動之人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，該等股東須於批准及接納表格上獨立空格內填上「✓」號並註明其批准部分要約所涉及之股份數目。

有關部分要約的進一步詳情載於本綜合要約文件所載結好證券函件、本綜合要約文件附錄一及隨附之批准及接納表格。

於最後實際可行日期，已發行股份共718,046,005股及購股權計劃項下均屬價外之購股權賦予購股權持有人權利認購最多14,568,320股新股份。除以上所述購股權外，於最後實際可行日期，本公司概無其他可轉換或兑換為股份或其他類別之股權之股份、購股權、認股權證、衍生產品或其他證券。

合資格股東的裨益

當部分要約成為無條件時，每名合資格股東：

(a) 於最後截至日期後7個營業日內將就每股獲得該名合資格股東有效接納部分要約及獲要約方根據部分要約承購之股份收取現金2.00港元(減去因此產生之賣方從價印花稅)之款項；及

(b) 將有機會保留其在本公司未來發展之權益。

本公司購股權

於最後實際可行日期，賦予持有人認購最多14,568,320股新股份之購股權之詳情載於本綜合要約文件所載結好證券函件內標題為「 貴公司購股權」一節。

本公司的股權架構及部分要約的影響

本公司在部分要約截止前和後的股東架構(假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起至截止日期並無變動)載於本綜合要約文件所載結好證券函件內標題為「 貴公司的股權架構及部分要約的影響」一節。

要約方之意向

敬請注意本綜合要約文件所載結好證券函件，當中載有(其中包括)要約方就有關本公司業務之意向。董事會注意到，要約方之意向為本集團於日常過程的現有業務、僱員僱用及資產調配將如常繼續運行，且其無意大幅度變動本集團的業務。

董事會知悉要約方就有關本集團之意向。特別是，董事會認為成功進行部分要約將有助現時董事會主席黃先生深化其對本集團的承諾及奉獻。

要約方及董事會並無訂立且無意訂立任何協議、安排、諒解以(i)收購及／或發展任何新業務；及(ii)出售或縮減本公司現有業務及／或重大經營資產。

有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在香港、澳門及中國從事物業代理服務。

公眾持股量

聯交所已表明，倘部分要約截止時，公眾所持已發行股份少於適用於本公司之最低規定百分比(即25%股份由公眾持有)，或如果聯交所認為：

(i) 就買賣有關股份已出現或可能出現虛假市場；或

(ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則聯交所會考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

於最後實際可行日期，本公司的公眾持股量佔已發行股份約50.38%。假設部分要約獲全體公眾合資格股東全面接納及概無購股權獲任何購股權持有人行使，本公司於緊隨部分要約截止後的公眾持股量將佔已發行股份約42.38%(假設本公司的已發行股本於最後實際可行日期後並無發生變動)，因此，公眾人士所持股份數目將仍然符合上市規則第8.08條有關至少有25%由公眾人士持有之最低持股量之規定。

本公司之盈利警告

茲提述本公司根據上市規則第13.09(1)條及證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文作出之盈利警告陳述。盈利警告陳述被視為收購守則規則10項下之盈利預測，並須根據收購守則規則10.4呈報。請分別參閱本綜合要約文件附錄四及附錄五之羅兵咸永道就盈利警告陳述之報告及鎧盛資本就盈利警告陳述之報告。

推薦建議

黃先生(為本公司的創辦人、董事會主席、執行董事及要約方的唯一最終實益擁有人)及黃靜怡女士(為執行董事、黃先生之女兒及因此為與要約方一致行動之人士)均無參與董事會其他成員對部分要約發表之意見，或本函件所載向合資格股東之推薦建議。

董事會已成立獨立董事委員會(由唯一非執行董事及全體獨立非執行董事組成)以就部分要約之條款是否屬公平合理及就批准及接納於考慮獨立董事委員會之獨立財務顧問鎧盛資本意見後向合資格股東提供推薦建議。

獨立財務顧問已獲委任就部分要約及(特別是)部分要約之條款是否屬公平合理及接納向獨立董事委員會提供意見。

一般事項

有關部分要約的主要條款及接納及結算程序，務請　閣下垂注本綜合要約文件所載結好證券函件及附錄一及隨附之批准及接納表格。

亦請　閣下垂注本綜合要約文件所載獨立董事委員會函件及本綜合要約文件所載鎧盛資本函件，其載有(其中包括)鎧盛資本就部分要約向獨立董事委員會提供的意見及其達致其意見時所考慮之主要因素及原因。

亦請　閣下垂注本綜合要約文件附錄三所載的一般資料。

亦請　閣下垂注本綜合要約文件所載羅兵咸永道就盈利警告陳述之報告及鎧盛資本就盈利警告陳述之報告。

此　致

列位合資格股東　台照

承董事會命
Midland Holdings Limited
美聯集團有限公司*
黃子華
執行董事
謹啟

2019年1月18日

* *僅供識別*

Midland Holdings Limited
美聯集團有限公司 *
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號:1200)

敬啟者:

結好證券有限公司代表SUNLUCK SERVICES LIMITED
提出附條件自願現金部分要約
向合資格股東收購MIDLAND HOLDINGS LIMITED美聯集團有限公司*
股本中57,443,680股股份

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員,以就部分要約向 閣下提供意見,其詳情載於本公司及要約方聯合刊發日期為2019年1月18日有關部分要約之綜合要約文件(本函件為其中一部分)內之董事會函件。除文義另有所指外,本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具相同涵義。

敬請 閣下垂注綜合要約文件所載之董事會函件、結好證券函件、附錄一及隨附之批准及接納表格(均載有部分要約詳細條款),以及綜合要約文件所載鎧盛資本之意見函件,當中載有其就部分要約向吾等作出之意見及推薦建議,以及其作出意見及推薦建議之主要因素及理由。

經考慮綜合要約文件中鎧盛資本函件所述鎧盛資本所考慮之因素及理由以及其意見後,吾等認為部分要約之條款對合資格股東而言屬公平合理。吾等建議(i)合資格股東**批准**部分要約;及(ii)合資格股東**接納**部分要約。

儘管吾等已提供推薦建議,合資格股東(尤其是欲套現彼等於股份的投資之合資格股東)務須密切監察股份於部分要約期之市場價格及流動性。倘於部分要約期間獲悉股份之市場價格超逾要約價,且銷售所得款項(已扣除交易成本後)超出部分要約項下所收取之所得款項淨額,則合資格股東(倘彼等有能力為之)可尋求於市場上出售彼等的股份,而非接納部分要約。然而,倘市場情況不容許以超逾要約價之價格

* *僅供識別*

出售股份，或倘相信股份價格於中期內不會超逾要約價，則有意出售超過彼等持有之10.97%股權(其可能根據部分要約之條款獲認購)之該等合資格股東應考慮提呈其持有的所有股份中超過10.97%的股份。另一方面，倘合資格股東於考慮綜合要約文件所載資料後對本集團於部分要約完成後之未來前景充滿信心，則可考慮保留彼等之全部或部分股份。

此　致

列位合資格股東　台照

代表
Midland Holdings Limited
美聯集團有限公司*
獨立董事委員會
黃永昌先生
何君達先生
孫德釗先生
黃山先生
謹啟

2019年1月18日

* *僅供識別*

以下為鎧盛資本有限公司致獨立董事委員會有關部分要約的意見函件全文，乃為載入本綜合要約文件而編製：

鎧盛資本有限公司
香港
中環
雲咸街8號
11樓

敬啟者：

結好證券有限公司代表SUNLUCK SERVICES LIMITED
提出附條件自願現金部分要約
向合資格股東收購MIDLAND HODINGS LIMITED美聯集團有限公司*
股本中57,443,680股股份

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就結好證券代表要約方提出附條件自願現金部分要約，按每股要約股份2.00港元之要約價向合資格股東收購57,443,680股要約股份，相當於最後實際可行日期已發行股份約8.00%，或於最後實際可行日期由合資格股東持有之已發行股份約10.97%，向獨立董事委員會提供意見。部分要約詳情載於日期為2019年1月18日之綜合要約文件所載「結好證券函件」(「**結好證券函件**」)及「董事會函件」(「**董事會函件**」)內，本函件為綜合要約文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，成員包括黃永昌先生、何君達先生、孫德釗先生及黃山先生，以就部分要約條款是否屬公平合理，及應否接納部分要約提供推薦意見，並已委任吾等為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

* *僅供識別*

吾等的獨立性

吾等與要約方或　貴公司或各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為與彼等任何一方一致行動人士之間並無關係，因此被視為合資格就部分要約提供獨立意見。要約方或　貴公司與吾等於過往兩年概無任何業務關係。除　貴公司就本次委聘而應付吾等之一般專業費用外，吾等概無訂立任何安排而據此將向要約方或　貴公司或其各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為與彼等任何一方一致行動人士收取任何費用或利益。

意見基礎

於達致吾等的推薦意見時，吾等倚賴綜合要約文件所載或所述　貴集團董事及管理層提供的資料及事實以及表達的意見。董事已於綜合要約文件中附錄三所載的責任聲明內聲明彼等共同及個別地，就綜合要約文件資料(除有關要約方、其聯繫人及其一致行動人士之資料除外)的準確程度承擔全部責任。吾等假設　貴集團董事及管理層提供或綜合要約文件所載或所提述的資料及陳述於作出時及於綜合要約文件日期全屬真實準確。倘吾等知悉自綜合要約文件日期起直至部分要約結束期間內上述各項有任何重大變動，則會在合理可行情況下盡快告知股東。吾等並無理由懷疑　貴集團董事及管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。特別是，吾等已審閱　貴集團的已刊發資料，包括其截至2018年6月30日止六個月中期報告(「**2018年中期報告**」)、截至2017年12月31日止年度報告(「**2017年年報**」)、盈利警告陳述及綜合要約文件附錄四所載　貴公司核數師就有關資料編製的報告；吾等已審閱股份於聯交所的交易表現；且吾等亦已審閱由香港特別行政區政府土地註冊處(「**土地註冊處**」)發佈的若干統計數據及報告。吾等獲董事知會並相信綜合要約文件並無遺漏其他事實，導致綜合要約文件內任何陳述有所誤導。吾等認為吾等已審閱充足資料，以達致知情意見，並為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦無對　貴公司或要約方及其各自任何附屬公司、合資公司及聯營公司或與彼等任何一方一致行動人士的業務、事務、財政狀況、盈利或前景進行任何形式的深入調查。吾等並無考慮接納或不接納部分要約對股東構成之稅務及監管影響，此乃由於該等因素取決於其個別情況而定。居於香港以外地區或買賣證券須繳付海外稅項或香港稅項之股東，尤其應考慮本身有關部分要約之稅務狀況，如有疑問應自行諮詢專業顧問。

部分要約的背景及主要條款

於2018年12月20日，要約方與　貴公司聯合宣佈(其中包括)結好證券(代表要約方)有意向合資格股東提出附條件自願現金部分要約，收購57,443,680股要約股份。

於最後實際可行日期，已發行股份共718,046,005股及購股權計劃項下均屬價外之購股權賦予購股權持有人權利認購最多14,568,320股新股份。

除以上所述外，於最後實際可行日期，　貴公司概無其他可轉換或兑換為股份或其他類別之股權之股份、購股權、認股權證、衍生產品或其他證券。

部分要約乃由結好證券代表要約方按以下基準作出：

每股要約股份 現金2.00港元

任何合資格股東接納部分要約將構成該合資格股東向要約方作出的一項保證，即其根據部分要約向要約方出售的股份均為已繳足，不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三者權利，且連同其附帶的所有權利，包括全額收取於最後截止日期或之後宣佈、作出或派付的一切股息及其他分派(如有)之權利。

部分要約的條件

如結好證券函件所載，部分要約須待以下條件於首個截止日期當日或之前達成後方可作出(除非首個截止日期根據收購守則獲延長)：

(i) 部分要約收到57,443,680股要約股份之接納；及

(ii) 部分要約獲得於首個截止日期在股東登記名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約方與其一致行動之人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，該等股東須於批准及接納表格上獨立空格內填上「✓」號並註明其批准部分要約所涉及之股份數目。

倘條件未獲達成，除非首個截止日期按照收購守則獲延長，否則部分要約將不會進行並將即時失效。

根據收購守則規則28.4，假如部分要約在首個截止日期已獲宣佈就接納而言為無條件，則要約方不得將最後截止日期延長至首個截止日期後第14天以後的日期。

部分要約的其他條件

股份現時以每手買賣單位2,000股股份進行買賣，有關每手買賣單位不會因進行部分要約而更改。合資格股東可就其持有之部分或全部股份接納部分要約。待部分要約在各方面成為無條件後：(i) 倘接獲57,443,680股股份之有效接納，則所有獲有效接納之股份將獲承購；及 (ii) 倘接獲超過57,443,680股股份之有效接納，則要約方向各接納合資格股東承購之股份總數將根據載於結好證券函件所載公式按比例原則計算。因此，倘接獲超過57,443,680股股份之有效接納，將根據公正基準縮減接納股東提呈之超額股份之規模，可能導致彼等持有的剩餘股份成為零碎股份。零碎股份於市場上與每手買賣單位的股份相比一般較難銷售，亦只能按較低市值變現。

因此，結好證券已獲委任，於部分要約截止當日起計六星期內，盡力為買賣市場上之零碎股份對盤，以使該等合資格股東可出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至完整買賣單位2,000股股份。合資格股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。

部分要約的條款及接納程序的詳情載於綜合要約文件中結好證券函件及附錄一，及隨附的批准及接納表格。合資格股東請務必細閱綜合要約文件相關部分及隨附的批准及接納表格全文。

不會就購股權作出可比較的要約

如結好證券函件所載，於最後實際可行日期有三位人士持有尚未行使的購股權，即黃先生、黃靜怡女士及孫先生。黃先生及黃靜怡女士(作為要約方的一致行動人士)各自已表示，如要約獲提出，彼無意就其持有的購股權接納該要約。孫先生向要約方作出不可撤回承諾，如要約獲提出，彼無意就其持有的購股權接納任何要約。因此，要約方概不會就購股權作出可比較的要約。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的財務表現

誠如董事會函件所述，貴集團主要在香港、澳門及中國從事物業代理服務。下表載列摘錄自2017年年報及2018年中期報告之貴集團截至2017年及2016年12月31日止兩個年度及截至2018年及2017年6月30日止六個月的財務表現：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2018年	**2017年**	**2017年**	**2016年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*
收益	2,803,421	2,778,018	5,294,115	5,076,148
除税前溢利	178,832	141,199	235,068	40,009
權益持有人應佔溢利	150,408	115,667	193,452	10,549

收益

以下載列摘錄自2017年年報及2018年中期報告之貴集團按經營分部劃分的收益：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2018年	**2017年**	**2017年**	**2016年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*
物業代理業務：				
住宅物業	2,747,799	2,706,715	5,167,977	4,399,320
工商物業及商舖	45,234	61,608	109,628	654,805
	2,793,033	2,768,323	5,277,605	5,054,125
其他*(附註)*	10,388	9,695	16,510	22,023
合計	2,803,421	2,778,018	5,294,115	5,076,148

附註： 其他主要包括物業租賃、移民顧問服務及按揭轉介服務。

以下載列摘錄自2017年年報及2018年中期報告所載之 貴集團以交易所屬地區劃分的收益的詳細分項。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2018年	**2017年**	**2017年**	**2016年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*
香港及澳門	2,378,445	2,330,836	4,388,582	3,746,736
中國	424,976	447,182	905,533	1,329,412
合計	2,803,421	2,778,018	5,294,115	5,076,148

截至2017年及2016年12月31日止兩個年度及截至2018年及2017年6月30日止六個月，物業代理業務確認的代理費分別佔 貴集團總收益約99.7%、99.6%、99.6%及99.7%，而 貴集團約97.9%、87.0%、98.4%及97.8%的代理費來自住宅物業分部。截至2017年及2016年12月31日止兩個年度及截至2018年及2017年6月30日止六個月， 貴集團約82.9%、73.8%、84.8%及83.9%的收益來自香港及澳門，餘下則來自中國。

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度， 貴集團的收益約5,294.1百萬港元，相比截至2016年12月31日止年度的約5,076.1百萬港元增長約4.3%，主要是由於住宅物業代理分部的代理費(貴集團主要收益來源)增加所致。代理費增加是由於股市暢旺、本地經濟強勁及相對低息環境使香港住宅物業市場交投活動按年增加。根據土地註冊處數字，2017年物業成交註冊宗數及成交金額分別比2016年高出約14.8%及約36.3%，反映物業交投活動有所增長。

截至2018年6月30日止六個月

截至2018年6月30日止六個月， 貴集團的收益為2,803.4百萬港元，相比截至2017年6月30日止六個月的2,778.0百萬港元增長0.9%，主要是由於香港住宅物業市場於2018年上半年持續增長所致。根據土地註冊處數

字，2018年上半年物業成交註冊宗數及成交金額分別比2017年同期增加約9.4%及約8.2%。

權益持有人應佔溢利

截至2017年12月31日止年度

吾等注意到，截至2017年12月31日止年度　貴集團權益持有人應佔溢利約193.5百萬港元，相比截至2016年12月31日止年度的約10.5百萬港元大幅增加約1,742.9%，主要是由於(i)上述截至2017年12月31日止年度　貴集團的總收益增加約218.0百萬港元；及(ii)為應對中國內地主要城市地產市場放緩及具挑戰性之營商環境而實施的成本控制措施和重新分配及運用資源，使總體經營利潤率由截至2016年12月31日止年度的約0.7%增加至截至2017年12月31日止年度的約3.6%。

截至2018年6月30日止六個月

貴集團權益持有人應佔溢利持續增加，截至2018年6月30日止六個月約為150.4百萬港元，相比2017年同期的約115.7百萬港元增加約30.0%，主要是由於(i)上述截至2018年6月30日止六個月　貴集團的總收益增加約25.4百萬港元；及(ii)　貴集團於中國的業務經營實施深化成本控制措施，使總體經營利潤率由截至2017年6月30日止六個月的約4.4%增加至截至2018年6月30日止六個月的約5.5%。

2018年6月30日後

如2018年中期報告所載，2018年上半年，香港及中國經濟增長理想，香港本地及中國國內生產總值分別錄得約4.0%及6.8%的升幅。然而，一連串事件包括中國與美利堅合眾國(「**美國**」)之間的貿易戰升級、英國恢復脫歐談判，以及土耳其里拉暴跌對環球貨幣市場的衝擊，為全球經濟格局帶來不穩定性，或會窒礙中國經濟的穩定發展。隨著環球經濟波動，全球利率走勢趨升，導致一些國際一線城市樓價自2009年不斷攀升後，開始出現下調壓力。

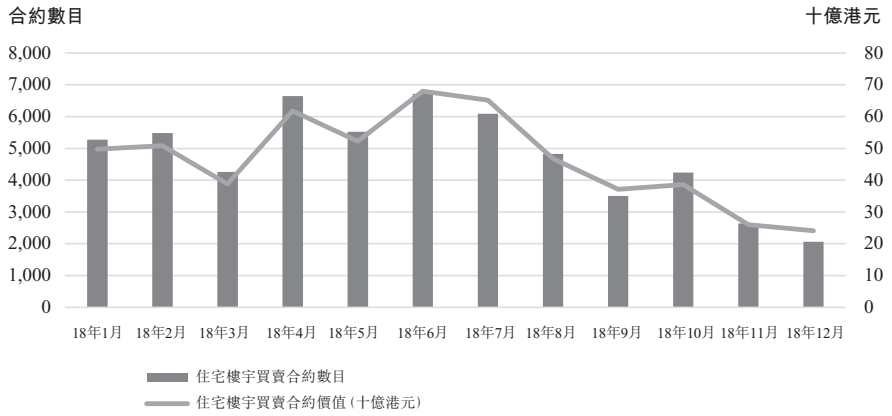
於2018年12月5日，貴集團發出盈利警告陳述。聲明中指出貴集團根據對貴集團之未經審核綜合管理賬目及貴集團現有之其他資料所作出之初步審閱，貴集團截至2018年11月30日止十一個月錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約45百萬港元及相對截至2017年12月31日止年度錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約193百萬港元，貴集團預期截至2018年12月31日止年度之財務表現將顯著轉差。貴集團截至2018年12月31日止年度之業績受到包括以下因素的不利影響，(i)中國與美國之貿易糾紛(「**中美貿易糾紛**」)為市場帶來之不明朗因素，導致香港住宅物業之成交金額(截至2018年11月止)下跌；及(ii)香港營商環境競爭激烈，其亦導致貴集團之租金支出及相關開支增加。當比較如2018年中期報告所載截至2018年6月30日止六個月貴集團的權益持有人應佔溢利約150.4百萬港元，貴集團於2018年7月至2018年11月期間產生虧損。

展望

截至2017年及2016年12月31日止兩個年度及截至2018年及2017年6月30日止六個月，貴集團超過99%的收益來自物業代理業務，而貴集團超過85%的代理費來自住宅物業分部。吾等注意到貴集團的經營表現很大程度受本地物業市場的表現影響。

吾等已進一步審閱以下載列由土地註冊處公佈的若干統計數字。

住宅樓宇買賣合約數目及住宅樓宇買賣合約價值



*來源：*土地註冊處網站(www.landreg.gov.hk)

根據土地註冊處公佈的數字，於2018年1月至7月期間，每月住宅樓宇買賣合約數目為4,263至6,713宗。除2018年3月外，2018年首七個月的每月住宅樓宇買賣合約數目維持超過5,000宗。自2018年8月，每月住宅樓宇買賣合約數目普遍呈下降趨勢，由2018年8月的4,822宗降至2018年12月的2,060宗。於2018年1月至7月期間，平均每月住宅樓宇買賣合約數目約5,712宗，而於2018年8月至12月期間，平均每月住宅樓宇買賣合約數目約3,452宗，下降了約39.6%。

根據土地註冊處公佈的數字，每月住宅樓宇買賣合約價值亦呈相似趨勢。2018年1月至7月期間，每月住宅樓宇買賣合約價值約388億港元至約680億港元。以及除2018年3月，2018年首七個月的每月住宅樓宇買賣合約價值維持超過480億港元。自2018年8月，每月住宅樓宇買賣合約價值呈普遍下降趨勢，由2018年8月約468億港元降至2018年12月約241億港元。於2018年1月至7月期間，平均每月住宅樓宇買賣合約價值約552億港元，而於2018年8月至12月期間，平均每月住宅樓宇買賣合約價值約345億港元，下降了約37.5%。

根據香港政府於2018年11月16日發表有關香港2018年第三季經濟狀況的新聞公佈(「**新聞公佈**」)，經濟前景面對的下行風險正在增加。新聞公佈指出美國與中國的貿易摩擦已拖累環球經濟氣氛，或會波及環球貿易及投資活動。貿易摩擦對香港對外貿易的影響已經開始浮現，並且在短期內預料會更趨明顯。新聞公佈進一步指出先進經濟體(尤其是美國，截至2018年第三季已三度加息)的金融狀況進一步收緊是另一個風險因素，環球金融及資產市場往後或會更為波動；而內部需求在外圍不利因素增加下，亦可能會面臨更大壓力。消費情緒受外圍的不確定性及資產市場轉弱的影響或會增加。

考慮到上述情況，相信本地物業市場表現及情緒(貴集團的經營表現與其有所關聯)會繼續受以上事件影響。本地物業市場自2018年8月開始呈普遍下降趨勢，本地物業市場活動會否及何時回復到以往水平實屬未知之數。

2. 股價表現及流通量

要約價為每股股份2.00港元，相當於：

(i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.48港元溢價約35.14%；

(ii) 股份於2018年12月19日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股1.56港元溢價約28.21 %；

(iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價溢價約29.53 %；

(iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價溢價約27.06 %；

(v) 股份於截至及包括最後交易日止最後30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價溢價約27.50 %；

(vi) 較於2018年6月30日之股東應佔未經審核綜合資產淨值(「**資產淨值**」)每股股份約2.1866港元折讓約8.53%；及

(vii) 較於2017年12月31日之股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約1.8965港元溢價約5.46%。

貴集團於2018年8月29日宣佈派發中期股息每股0.032港元(相當於總金額約23.0百萬港元)，並於2018年12月5日發出盈利警告陳述，指出截至2018年11月30日止十一個月　貴集團錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約45百萬港元(當與2018年中期報告所載截至2018年6月30日止六個月　貴集團的權益持有人應佔綜合淨溢利約150.4百萬港元比較，顯示　貴集團於2018年7月至2018年11

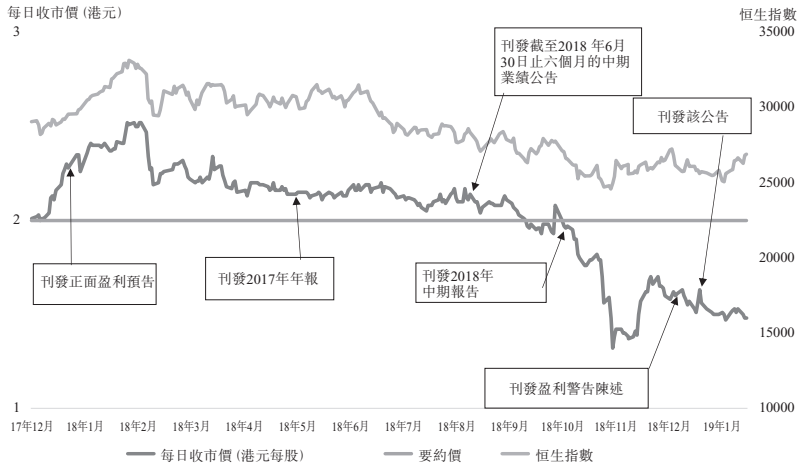
月期間產生虧損。)在考慮上述各項後，於2018年6月30日每股股份的股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值與要約價相當接近(列示如下)。

於2018年6月30日權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值	*(百萬港元)*		1,570.0
減：截至2018年6月30日止六個月之中期股息	*(百萬港元)*		(23.0)
減：截至2018年6月30日止六個月權益持有人應佔未經審核綜合淨溢利	*(百萬港元)*		(150.4)
加：截至2018年11月30日止十一個月權益持有人應佔未經審核綜合淨溢利	*(百萬港元)*		45.0
權益持有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值	*(百萬港元)*	(A)	1,441.6
於最後實際可行日期之已發行股份總數		(B)	718,046,005
每股股份的權益持有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值	*(港元)*	(A)除以(B)	2.01

2.1 過往股價表現

以下載列圖表顯示股份由2017年12月1日(即該公告發出前約一年)至最後實際可行日期止期間(「**回顧期間**」)的每日收市價變動，以顯示股份收市價的普遍趨勢及變動水平。

過往股份每日收市價及恒生指數



*來源：*聯交所網站(www.hkex.com.hk)及彭博

鑒於截至2017年及2016年12月31日止兩個年度及截至2018年及2017年6月30日止六個月， 貴集團超過99%的收益來自物業代理業務，而 貴集團超過85%的代理費來自住宅物業分部， 貴集團的經營表現很大程度受本地物業市場的表現影響。如上圖所示，於回顧期間，股份每日收市價由最高每股2.52港元(分別於2018年1月25日及29日以及2018年2月1日及2日錄得)至最低每股1.32港元(於2018年10月31日錄得)。在回顧期間之初，吾等注意到股份收市價呈普遍上升趨勢，由2017年12月1日的2.01港元升至2018年1月25日的2.52港元。 貴集團於2017年12月22日發出正面盈利預告公告(「**正面盈利預告**」)，預期 貴集團截至2017年12月31日止年度的權益持有人應佔綜合淨溢利與2016年相比有大幅增長，乃由於(其中包括)2017年首十一個月香港住宅市場交投活動按年增加。自2018年2月開始，股份收市價呈現普遍下降趨勢至2018年10月31日的最低每股1.32港元。吾等已向 貴集團管理層查詢有關該下降趨勢的可能原因，而除2018年4月

27日刊發2017年年報、於2018年8月29日刊發　貴集團截至2018年6月30日止六個月的中期業績公告及於2018年9月27日刊發2018年中期報告以及土地註冊處公佈的每月物業市場統計資料外，　貴集團的管理層並無注意到任何可能影響股份價格的因素。就觀察所得，恒生指數(「**恒生指數**」)於回顧期間由2018年1月26日創出最高位33,154點後呈下降趨勢，而股份價格普遍跟隨恒生指數的跌勢。再者，根據土地註冊處公佈的數字，自2018年8月起，住宅樓宇每月買賣合約數目及價值總額均呈普遍下降趨勢，相關詳情已於上文「1.貴集團的財務表現」一節的「展望」段落中說明，或與2018年10月左右的股份收市價大幅下跌相對應。　貴公司於2018年12月5日發出盈利警告陳述，預期　貴集團截至2018年12月31日止年度的財務表現與2017年相比大幅下降，股份收市價的跌勢持續。

鑒於(i)現時股份收市價低於要約價；及(ii)受　貴集團最近的經營表現及香港物業及股票市場的表現及情緒影響，股份收市價呈普遍下降趨勢，無法保證股份的交易價在短期內會否高於要約價。因此，合資格股東，特別是有意變現其全部或部分投資的合資格股東務須密切監察股份於要約期內的市價。

2.2 股份的流通量

下表載列於回顧期間股份於聯交所的交易量：

月份	該月／期間總交易量	該月／期間平均每日交易量	平均每日交易量相對於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比	平均每日交易量相對於最後實際可行日期公眾股東所持股份總數的百分比
	(股)	*(附註1)* *(股)*	*(附註2)* *%*	*(附註3)* *%*
2017年				
12月	11,743,000	618,053	0.09%	0.17%
2018年				
1月	53,764,000	2,443,818	0.34%	0.68%
2月	8,937,000	496,500	0.07%	0.14%
3月	6,478,657	308,507	0.04%	0.09%
4月	9,928,000	522,526	0.07%	0.14%
5月	3,446,000	164,095	0.02%	0.05%
6月	4,960,000	248,000	0.03%	0.07%
7月	3,968,800	188,990	0.03%	0.05%
8月	3,984,416	173,235	0.02%	0.05%
9月	3,551,830	186,938	0.03%	0.05%
10月	10,030,800	477,657	0.07%	0.13%
11月	11,937,042	542,593	0.08%	0.15%
12月(直至最後交易日)	7,819,673	601,513	0.08%	0.17%
12月(最後交易日後)	6,613,600	1,102,267	0.15%	0.30%
2019年				
1月(直至最後實際可行日期)	3,768,000	342,545	0.05%	0.09%

*資料來源：*聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 平均每日交易量按該月／期間的總交易量除以該月／期間的交易日數計算。

2. 有關計算乃以718,046,005股於最後實際可行日期的已發行股份為基礎。

3. 有關計算乃以361,747,761股於最後實際可行日期由公眾持有的股份為基礎。

於回顧期間，股份的平均每日交易量相對較低，於最後實際可行日期相對於已發行股份總數約為0.02%至0.34%之間，而於最後實際可行日期相對於由公眾股東持有的股份總數約為0.05%至0.68%之間。吾等注意到，回顧期間內的平均每日交易量於2018年1月為最高，此乃在2017年12月22日刊發正面盈利預告之後。此後，直至最後實際可行日期，平均每日交易量回復至相對較低的水平。

如上表所載數據顯示，一般而言，股份於回顧期間的整體流通量相對較低，而且股份可能並無充足流通量，以形成可令合資格股東於公開市場上出售相當數量的股份，而又不會對股份的價格水平造成不利影響的活躍市場。因此，吾等認為，部分要約為合資格股東提供機會，以高於股份現時交易價格變現其於　貴公司的部分投資。

3. 可資比較分析

3.1 可資比較公司

貴集團在香港、澳門及中國主要從事物業代理服務。於評估要約價的公平性及合理性時，吾等嘗試將要約價所代表的定價比率與主要從事與　貴集團類似業務的香港其他上市公司的市場估值作比較。根據2017年年報及2018年中期報告所載的　貴集團財務資料，截至2017年及2016年12月31日止兩個年度以及截至2018年及2017年6月30日止六個月，吾等注意到(i)　貴集團超過99%的總收益來自物業代理業務；(ii)貴集團超過85%的代理費來自其住宅物業分部；及(iii)貴集團超過70%的收益來自香港及澳門。

根據吾等透過彭博進行的研究，吾等嘗試識別於香港上市、主要從事房地產代理服務並於香港和澳門的住宅物業市場獲70%以上收益的公司。然而，吾等未能根據該等參數識別任何合適的香港上市公司。儘管如此，除　貴公司外，吾等識別出兩間香港上市公司：富陽(中國)控股有限公司

(股份代號：352)(「**富陽**」)及美聯工商舖有限公司(股份代號：459)(「**美聯工商舖**」)。兩間公司均主要從事提供物業代理服務，詳情如下。

富陽為一間於中國主要從事綜合物業顧問、銷售代理服務、物業規劃及顧問業務的公司。根據富陽公佈的財務報告，自2008年以來，富陽一直處於虧損狀態，而　貴集團則於過往兩年錄得盈利，因此對兩間公司進行直接比較並無意義。

美聯工商舖於香港主要為商業和工業的物業及商舖提供物業代理業務。鑒於美聯工商舖為　貴公司的聯營公司，因此就比較而言，亦未必能提供具參考價值的結論。

3.2 部分要約的先例

吾等亦嘗試從聯交所網站識別香港的部分要約先例，以作比較。吾等已盡最大努力識別出過往13年涉及香港上市公司的所有成功的部分要約建議，其中(i)要約方在完成後持有各公司已發行股份超過30%但不超過50%(為多數控制權)的股權，此與部分要約相似；及(ii)所接獲有效接納超過最高接納股數(「**過往先例**」)。

			要約價較部分要約建議前平均股價溢價				較綜合每股資產淨值折讓	要約方及其一致行動人士於公司的持股量	
公告日期	**公司名稱(股份代號)**	**主要業務**	**最後交易日**	**5個交易日**	**10個交易日**	**30個交易日**	*(附註)*	**要約前**	**要約後(倘成功)**
2007年11月12日	金山工業(集團)有限公司(40)	製造及分銷電池	17.9%	16.4%	15.6%	14.3%	(43.3)%	32.0%	48.0%
2011年1月28日	瑞安建業有限公司(983)	地產發展、資產管理、水泥生產及建築業務	24.4%	25.8%	27.2%	31.5%	(36.2)%	37.6%	48.6%
	平均值		**21.2%**	**21.1%**	**21.4%**	**22.9%**	**(39.8)%**		
	貴公司		28.2%	29.5%	27.1%	27.5%	(8.5)%	27.1%	35.1%

附註： 此乃根據各現金部分要約價除以該等公司的股權持有人於其當時最新財務報表中每股應佔的資產淨值而計算。

要約價較於最後交易日的股份收市價以及其5天、10天及30天平均收市價分別有溢價約28.2%、29.5%、27.1%及27.5%，而較最後交易日和5天平均值的溢價高於過往先例的溢價，而較10天和30天平均值的溢價則在過往先例的溢價範圍內。

要約價對2018年6月30日 貴公司權益持有人每股應佔綜合資產淨值的折讓約為8.5%，大幅低於過往先例的折讓(折讓約為36.2%及43.3%)。如上文「2.股價表現及流通量」一節所顯示，經計及(a) 貴公司於2018年8月29日宣派的中期股息約23.0百萬港元；及(b) 貴公司於2018年12月5日發出的盈利警告陳述，指 貴集團截至2018年11月30日止十一個月錄得權益持有人應佔的綜合純利為約45百萬港元(而當與2018年中期報告所述截至2018年6月30日止六個月的權益持有人應佔 貴集團綜合純利約150.4百萬港元相比，此顯示出 貴集團於2018年7月至2018年11月期間產生虧損)後，2018年6月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值與要約價十分接近。

基於以上所述，吾等認為要約價並非在過往先例的範圍以外。由於過往先例數量有限，而且交易在很久前進行，以及過往先例涉及不同行業的公司和出於不同相關理由進行彼等各自的部分要約，故以上資料僅供額外參考。

4. 進行部分要約的理由及要約方的意向

誠如結好證券函件所述， 貴公司創辦人、董事會主席兼執行董事黃先生為要約方的唯一最終實益股東，而要約方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。該函件進一步表示，鑒於房地產市場環境隨政府宣佈降溫措施後充滿挑戰，以及全球經濟的不確定性正在抑壓投資者的情緒，股份在過去六個月內交投淡薄；及黃先生於過往數十載一直指導和帶領 貴公司，與 貴集團一同經歷多個艱難時期，渡過數次市場低迷困局，相信部分要約將向 貴公司的持份者(特別是其員工及客戶)傳遞正面訊息，在展示彼對 貴集團的信心及加

強彼與　貴集團的關係之同時，亦深化彼對　貴集團的承諾及奉獻。要約方之意向乃為使　貴集團於日常營運過程的現有業務、人員聘任及資產配置將如常繼續，且不會因為部分要約而令　貴集團的業務出現重大變動，而　貴集團應繼續檢討其策略和重心，以最佳方式切合　貴集團的營運環境。

如上文「1.貴集團的財務表現」一節所示，　貴集團於截至2017年及2016年12月31日止兩個年度及截至2018年6月30日止六個月一直錄得盈利，　貴集團的經營表現受到本地物業市場表現影響，而自2018年8月起，每月及總住宅樓宇買賣合約每月數目及每月及總合約價值均呈普遍下降趨勢，經濟前景面對的下行風險正在增加。如上文「2.股價表現及流通量」一節所示，於回顧期間，股份收市價的走勢很大程度上受　貴集團公佈的財務業績、市場情緒及回顧期間股份的流通量普遍較低所影響。

因此，吾等認為部分要約將為有意以市價溢價變現最少一部分股份投資(以現時市況可能難以實現)的合資格股東提供機會，而不會產生在公開市場出售股份時通常須支付的任何費用(印花稅除外)，同時維持部分於　貴公司的股權以參與　貴集團的未來發展。

推薦建議

經計及上述討論的主要因素及理由，得出之總結如下(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

(i) 貴集團的經營表現很大程度上受本地物業市場的表現影響。根據土地註冊處公佈的數字，自2018年8月起，每月住宅樓宇買賣合約數目及總合約價值均呈普遍下降趨勢，經濟前景面對的下行風險正在增加，本地物業市場活動會否及何時回復到以往水平為未知之數；

(ii) 要約價相當於於最後交易日股份在聯交所所報之收市價溢價28%，且較直至最後實際可行日期止過往三個月的股份收市價溢價。股份的表現受　貴集團的經營表現及香港物業市場及股票市場的表現及情緒影響；

(iii) 股份於回顧期間的整體交易流通量普遍較低；

(iv) 要約價並非在過往先例的範圍以外；

(v) 部分要約公平對待所有合資格股東；及

(vi) 部分要約將為有意以市價溢價變現最少一部分股份投資(以現時市況可能難以實現)的合資格股東提供機會，而不會產生在公開市場出售股份時通常須支付的任何費用(印花稅除外)。

吾等認為部分要約條款對合資格股東而言屬公平合理，因此吾等推薦獨立董事委員會建議合資格股東**批准及接納**部分要約。

鑒於部分要約須經於首個截止日期在股東登記名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約方與其一致行動之人士所持有股份之合資格股東所作出批准，不論合資格股東是否接納部分要約或有意變現彼等全部或部分於股份之投資，合資格股東務請於批准及接納表格上註明其批准部分要約所涉及之股份數目，以批准部分要約，從而增加其成為無條件的機會。

合資格股東務請注意，接納部分要約或會導致彼等持有零碎股份(倘接獲超過57,443,680股要約股份之有效接納，則要約方向各接納合資格股東承購之要約股份總數將按表示接納之股份總數，根據載於結好證券函件之公式計算。)，而零碎股份於市場上與每手買賣單位的股份相比一般較難銷售或只能按較市價為低的價格出售，而相比每手買賣單位的股份或需繳付更高的每股交易費用。並不保證一定可為零碎股份進行對盤買賣，因此建議合資格股東向彼等顧問諮詢有關零碎股份的交易安排。

儘管吾等作出推薦意見，合資格股東(尤其是有意套現其股份投資的合資格股東)務須密切監察股份於部分要約期之市價及流動性。倘於部分要約期間獲悉股份之市場價格超逾要約價，且銷售所得款項(已扣除交易成本後)超出部分要約項下所收取之所得款項淨額，則合資格股東(倘彼等有能力為之)可尋求於市場上出售彼等的股份，而非接納部分要約。然而，倘市場情況不容許以超逾要約價之價格出

售股份，或倘相信股份價格於中期內不會超逾要約價，則有意出售超過彼等持有之10.97%股權(其可能根據部分要約之條款獲認購)之該等合資格股東應考慮提呈其持有的所有股份中超過10.97%的股份。另一方面，就於考慮綜合要約文件所載資料後，受部分要約後　貴集團未來前景吸引之合資格股東而言，彼等應考慮保留彼等之全部或部分股份。

合資格股東應細閱載列於綜合要約文件附錄一及批准及接納表格中有關接納部分要約的程序。

此　致

獨立董事委員會　台照

代表
鎧盛資本有限公司

主席	*董事總經理*
陳志安	**朱逸鵬**

謹啟

2019年1月18日

陳志安先生為於證監會註冊的持牌人士，亦為鎧盛資本的負責人員，鎧盛資本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。陳志安先生在企業融資行業擁有逾25年經驗。

朱逸鵬先生為一名根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的人士，並視為鎧盛資本的負責人員，且在企業融資行業擁有逾18年經驗。

批准、接納及結算程序

1. 批准及接納之一般程序

1.1 要約方根據部分要約承購之股份數目相當於最後實際可行日期由合資格股東持有之股份約10.97%，合資格股東可就彼等持有之**部分（或多於該百分比）或全部**股份接納部分要約。倘接獲確切數目57,443,680股股份之有效接納，則所有獲有效接納之股份將獲承購。

倘接獲超過57,443,680股股份之有效接納，則要約方向各接納合資格股東承購之股份總數將根據下列公式釐定：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 57,443,680股股份（即提出部分要約所涉及之股份總數）

B = 於部分要約中由全部合資格股東提呈之股份總數

C = 於部分要約中由相關個別合資格股東提呈之股份數目

因此，倘一名合資格股東於部分要約中提呈其全部股份以供接納，則該等股份最終未必會獲全部承購。股份的分數將不會於部分要約獲得承購，因此，要約方根據上述公式將向各合資格股東承購之股份數目將由要約方決定向上或向下湊整至最接近之整數。

1.2 無論合資格股東是否接納部分要約，彼等可批准部分要約，及於隨附之批准及接納表格註明彼等批准部分要約所涉及之股份數目。每股繳足股款股份只享有一票投票權。於點算批准部分要約之票數時，涉及同一股股份之重複投票將不予計算在內。要約方僅會接納各合資格股東遞交一份批准及接納表格，且每股股份只享有一票投票權。如股東已在批准及接納表格上填上「✓」號以表明其批准部分要約但並無註明有關該批准之股份數目，或批准及接納表格內甲欄中任何其他資料屬遺漏、未填妥或錯誤，則該股東就部分要約之批准將不被視為有效，直至有關該批准的股份數目獲註明及／或該批准及接納表格內有關之遺漏、未填妥或錯誤之資料已經獲填妥及更正。即使合資格股東並無意接納部分要約及／或已投票之股份數目可能超逾就接納所提呈之股份數目，合資格股東仍可就其所持有之股份總數投票。不論為上述何等情況，合資格股東可註明提呈接納部分要約之股份

數目。倘並無註明有關該接納的股份數目，或批准及接納表格內乙欄中任何其他資料屬遺漏、未填妥或錯誤，則該股東就部分要約之接納將不被視為有效，直至有關該接納的股份數目獲註明及／或該批准及接納表格內遺漏、未填妥或錯誤之資料已經獲填妥及更正。

1.3 倘股票及／或有關股份之過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)乃屬於合資格股東名下，而合資格股東欲就其所持之全部或部分股份接納部分要約，則其應根據本綜合要約文件及隨附之批准及接納表格所印列之指示填妥並交回批准及接納表格。本綜合要約文件之指示應與批准及接納表格之指示(構成部分要約條款一部分)一併閱讀。

1.4 已填妥之批准及接納表格連同相關合資格股東欲接納部分要約所涉及確實之股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，應於收到批准及接納表格後儘快以郵寄或專人送遞方式交回股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)，信封面請註明「美聯集團有限公司－部分要約」，惟無論如何須於不遲於2019年2月8日(星期五)下午四時正(香港時間)(即首個截止日期)，或要約方按收購守則可能決定及公佈之較後時間及／或日期，方為有效。根據收購守則規則15.1，部分要約最初必須在寄發日期後維持最少21天可供接納。根據收購守則規則15.3，當部分要約於各方面成為或獲宣佈為無條件時，部分要約其後應維持不少於14日可供接納。根據收購守則規則28.4，假如部分要約在首個截止日期就接納而言宣佈為無條件，要約方不得將最後截止日期延期至首個截止日期後第14日以後的日期。

1.5 除非部分要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後截止日期後收到之批准及接納表格將不獲受理。

1.6 倘批准及接納表格由登記持有人以外之人士簽立，則向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格時必須一併遞交獲股份過戶登記處信納之適當授權證明(例如獲授之遺囑認證或經證明之授權書之經認證副本)。

1.7 概不就接獲任何批准及接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)發出收據。

1.8 就涉及中央結算系統中持有之股份接納部分要約而言，要約方保留對部分要約之條款作出可能屬必要或合宜之變更、增加或修訂之權利，以令部分要約之任何擬定接納生效(不論是否符合中央結算系統之措施或規定或其他規定)，惟該等變更、增加或修訂須符合收購守則之規定或另行取得執行人員之同意。

2. 代名人持股

2.1 倘有關合資格股東股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之彌償保證或多項彌償保證)(如適用)屬於代名人公司名下或其本人以外名下，而該名合資格股東欲批准及／或接納部分要約(涉及其所持有之全部或部分股份)，則其必須：

(i) 在代名人可能訂定之截止日期(該截止日期或早於部分要約指定之截止日期)前，向代名人公司或其他代名人遞交股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(如適用)，指示授權其代為批准及／或接納部分要約，並要求其向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或

(ii) 由本公司安排透過股份過戶登記處將股份以其名義登記，並不遲於2019年2月8日(即首個截止日期)下午四時正或要約方根據收購守則可能決定及公佈之其他時間及／或日期向股份過戶登記處寄發已填妥及簽署之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或

(iii) 倘其股份乃透過其持牌證券交易商／經紀／託管銀行寄存於中央結算系統，指示其持牌證券交易商／經紀／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期或香港中央結算(代理人)有限公司設定之任何其他日期或之前代其批准及／或接納部分要約。合資格股東應向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行發出所需指示，以配合香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期；或

(iv) 倘股份已存於中央結算系統之投資者戶口持有人股份賬戶，則須於香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期或香港中央結算(代理人)有限公司設定之任何其他日期至少一個營業日前，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發出指示。

2.2 由代名人持有股份之合資格股東應確保彼等迅速採取上述之適當行動，以給予其代名人足夠時間於首個截止日期或要約方可根據收購守則決定及公佈之其他時間及／或日期前代其完成接納程序。

2.3 合資格股東務請注意，要約方將根據股東名冊視代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。就此，有關接納超出保證配額之提呈之安排將不適用於個別通過代名人公司持有股份之實益擁有人。

3. 近期轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓文件以便以其本身名義登記但尚未收到股票，且欲批准及／或接納部分要約，則該合資格股東須填妥並簽署批准及接納表格，並連同經其正式簽署之過戶收據送交股份過戶登記處。此舉將視為不可撤銷地授權要約方及／或結好證券及／或任何彼等各自之代理或彼等任何一方就此可能指定之其他人士代其於發出相關股票時向本公司或股份過戶登記處領取及(受限於部分要約之條款)送交相關股票，猶如其乃隨批准及接納表格送交股份過戶登記處。

4. 遺失或未能出示股票

4.1 倘未能出示及／或遺失股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，而合資格股東欲批准及／或接納部分要約，則該合資格股東須填妥及簽署批准及接納表格，並將其連同一封說明其已遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件一併將其送交股份過戶登

記處，以便於2019年2月8日(星期五)(即首個截止日期)下午四時正前送達股份過戶登記處。倘合資格股東其後尋回或可以交出有關文件、相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)應於其後盡快且在任何情況下於2019年2月8日(星期五)(即首個截止日期)下午四時正前送交股份過戶登記處。

4.2 倘合資格股東遺失其股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，應致函股份過戶登記處要求就所遺失之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)發出彌償保證函，依照所給予之指示填妥有關保證函後應連同批准及接納表格及所具備之任何股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件以郵遞或專人送遞方式在首個截止日期下午四時正前交回股份過戶登記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知須向股份過戶登記處支付之費用及／或開支。

5. 額外批准及接納表格

倘合資格股東遺失隨附之批准及接納表格或原有表格不能使用，而要求再發出一份新表格，該合資格股東應致函股份過戶登記處或親臨股份過戶登記處之辦事處索取另一份批准及接納表格，以便其能填妥有關表格。另外，有關股東亦可從聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.midlandholdings.com.hk)下載該表格。

6. 結算

6.1 待部分要約在各方面成為無條件後，且填妥之批准及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／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)已由股份過戶登記處在最後截止日期下午四時正(或要約方根據收購守則可能決定及公佈之其他時間及／或日期)前收妥，且於各方面及根據收購守則為齊全妥當，則股份過戶登記處將根據批准及接納表格所載授權及條文，儘快及無論如何於最後截止日期起計7個營業日內，以平郵方式寄予相關接納股東其根據部分要約應收之股款款額及(如適用)未收購股份之任何股票及／或任何過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保

證或多項彌償保證)(如適用)或(如適用)該等股份餘額之股票(經計及任何就其接納規模之縮減、印花稅及就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處之費用),郵誤風險概由該等股東自行承擔。任何接納股東根據部分要約有權收取之代價,將根據部分要約之條款悉數支付(惟與須支付賣方從價印花稅有關者除外),但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或要約方可能或聲稱將有權向該接納股東提出之其他類似權利。

6.2 倘部分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/或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)將儘快但無論如何於部分要約失效後10日內,以平郵方式退回及/或寄回予各接納股東,郵誤風險概由接納股東自行承擔。倘有關接納股東寄出一份或多份過戶收據,且該接納股東已收取一張或多張股票,則將以平郵方式向該接納股東寄回有關股票以取代過戶收據,郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

6.3 倘接納股東提呈之股份未獲要約方悉數承購,該等股份餘額之股票或過戶收據或其他所有權文件(及/或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(視情況而定)或該等股份之替代股票將盡快但無論如何於最後截止日期後7個營業日內以平郵方式退回或寄回予接納股東,郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

7. 新股東

任何新股東均可於本綜合要約文件日期至最後截止日期(包括首尾兩日)期間之星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時三十分(香港時間)向股份過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)索取本綜合要約文件,連同空白之批准及接納表格。該股東亦可透過一般電話查詢熱線((852) 2980 1333)聯絡股份過戶登記處,並要求將本綜合要約文件及空白之批准及接納表格(如適用)寄往股東名冊所記錄之登記地址。

合資格股東接納部分要約之影響

透過有效接納部分要約，合資格股東將向要約方出售彼等所提呈且最終由要約方根據本附錄「批准、接納及結算程序－1. 批准及接納之一般程序」一節所述公式承購之收購股份，且不附帶任何產權負擔，並連同於任何時間產生之一切權利及利益(包括享有於最後截止日期或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利)。於最後截止日期前宣派、作出或派付之任何股息或其他分派將會由本公司向合資格收取該等股息或分派之合資格股東派付。

每名簽立批准及接納表格之合資格股東或其代表，均不可撤銷地向要約方及結好證券作出具下列效果之承諾、聲明、保證及同意(亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力)：

1. 不可撤銷之接納

批准及接納表格一經正式填妥並由股份過戶登記處收取，即構成對部分要約不可撤銷之接納，惟依據收購守則規則17或執行人員根據收購守則規則19.2要求賦予該接納股東權利撤回接納則除外。收購守則規則19.2與本附錄標題為「公告」一節所載未能公佈部分要約之結果有關，並規定執行人員可要求按執行人員可接受之條款賦予接納股東權利撤回接納，直至符合收購守則規則19之規定。收購守則規則17涉及倘部分要約於首個截止日期起21日後就接納而言仍未成為無條件，有關接納股東有權撤回其對部分要約之接納。倘出現有關情況，要約方將刊發公告就撤回權利提供意見。

倘執行人員根據收購守則同意撤回部分要約，則要約方須儘快但無論如何須於撤回當日起計10日內將連同批准及接納表格所遞交之股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)以平郵方式寄回有關接納股東。

2. 簽立

受限於收購守則規則19.2，簽立批准及接納表格將構成相關合資格股東批准部分要約之股份數目為批准及接納表格甲欄所填上之股份數目及相關合資格股東接納

部分要約之股份數目為於批准及接納表格乙欄所填上之股份數目，並受本綜合要約文件及批准及接納表格所載或所述之條款及條件規限。批准及接納表格一旦遞交，除非根據收購守則撤回，否則該接納即不可撤銷。

3. 聲明及保證

(a) 彼有全部權力及獲授權提呈、出售、出讓及轉讓有關部分要約項下批准及接納表格中指明之所有股份(連同應計或所附帶之一切權利)，而該等股份概無任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，連同應計或所附帶之一切權利，包括但不限於收取於最後截止日期當日或之後宣派、作出或派付之股息及其他分派(如有)之權利；及

(b) 倘彼為香港以外司法權區之居民、國民或公民，或是在香港以外司法權區註冊成立的實體，則彼已全面遵守任何適用法律或其他規定，且彼可根據有關司法權區之法例合法地接納部分要約。

4. 委任及授權

簽立批准及接納表格構成：

(a) 不可撤銷委任要約方、結好證券、要約方或結好證券之任何董事或高級職員或彼等可能指定之任何其他人士作為有關合資格股東之代理(「**代理**」)；及

(b) 不可撤銷指示代理酌情代表接納部分要約之人士填妥並簽立批准及接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就要約方收購該人士已接納部分要約所涉之部分或全部股份(由要約方根據結好證券函件內「部分要約的其他條款」一段所載之公式決定)而言屬必要、合宜或合適之任何其他行動或事宜(如(其中包括)妥為簽立正式過戶文件以過戶予要約方根據部分要約接納之股份以及交出有關股票以供註銷)。

5. 承諾

簽立批准及接納表格即表示彼：

(a) 同意追認及確認要約方或任何代理根據部分要約之條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成之各項及每項行動或事宜(如(其中包括)過戶予要約方根據部分要約接納之要約股份之行動或事宜)；

(b) 承諾向股份過戶登記處遞交接納部分要約所涉及股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)或要約方可接受之彌償保證或多項彌償保證(用以替代前述各項)或促使於其後儘快且無論如何不遲於2019年2月8日(星期五)(即首個截止日期)(或要約方根據收購守則可能決定及公佈之其他日期)下午四時正前向股份過戶登記處提交該等文件；

(c) 接受批准及接納表格之條文，及本綜合要約文件之其他條款及條件被視為已納入部分要約之條款及條件；

(d) 承諾在要約方根據收購守則認為屬必要、合宜或合適之情況下，就其接納部分要約簽立可能需要之任何其他文件、採取可能需要之任何其他行動及作出可能需要之任何其他保證，包括但不限於收購彼已接納部分要約涉及之任何股份，且該等股份概無任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，及連同最後截止日期當日或之後應計或所附帶之一切權利，及／或完備據此明確給予之任何授權；

(e) 授權要約方或代理促使以郵寄方式將其有權收取之代價寄往登記股東或股東名冊名列首位之聯名登記股東之地址，或如有不同則寄往批准及接納表格上所指定人士之名稱及地址，郵誤風險概由有關股東承擔；及

(f) 就部分要約或批准及接納表格而產生或相關之一切事宜接受香港法院之非專有司法管轄。

6. 一般事項

(i) 任何人士一旦接納部分要約，即被視為構成該名或該等人士向要約方及結好證券保證，根據部分要約所收購之股份已繳足股款及該名或該等人士出售之股份均不附帶一切留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，及附有應計或附帶之一切權利，包括(但不限於)收取於最後截止日期當日或之後宣派、作出或派付之股息及其他分派(如有)之權利。

(ii) 合資格股東可按批准及接納表格所載指示(構成部分要約條款之一部分)填妥批准及接納表格以批准及／或接納部分要約。倘未能遵守本綜合要約文件及批准及接納表格所載程序，則批准及接納表格或會無效而被拒絕受理。

(iii) 部分要約及其一切接納、批准及接納表格及根據部分要約作出之一切合約，以及根據該等條款採取或作出或視為採取或作出之一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交批准及接納表格將構成受香港法院之非專屬司法管轄權管轄。

(iv) 任何人士未收到本綜合要約文件或批准及接納表格，不會令部分要約之任何方面失效。該等文件之額外刊印本於本綜合要約文件日期起至最後截止日期(首尾兩日包括在內)之期間之星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時正(香港時間)在股份過戶登記處辦事處可供任何合資格股東索取，以及於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.midlandholdings.com.hk)可供查閱。

(v) 要約方保留在任何適用法例或監管規定(包括收購守則)之規限下修訂要約價之權利。倘作出有關修訂(為免混淆，不包括更改要約股份之總數)，將會向合資格股東寄發補充文件及新批准及接納表格(「**經修訂批准及接納表格**」)。任何經修訂之部分要約將於寄發經修訂要約文件當日後至少14日內可供接納。倘要約方在部分要約進行過程中修訂部分要約之條款，則所有合資格股東(不論是否已接納部分要約)均有權獲得經修訂之條款。合資格股東(不論是否已向股份過戶登記處提交批准及接納表格)，以及不論是否已批准及／或接納部分要約，均可提交經修訂批准及接納表格。倘合資格股東選擇提交經修訂批准及接納表格，則以經修訂批准及接納表格所載

指示填妥及提交經修訂批准及接納表格所述的批准、接納及批准及／或可供接納股份數目為准。否則，已接納部分要約的任何合資格股東或其代表簽立批准及接納表格將被視為構成經修訂部分要約的有效接納，除非該合資格股東有權撤回其接納及已根據本綜合要約文件及／或相關補充文件所載的部分要約條款妥為撤回。因此，在寄發有關補充文件前已接納部分要約並按照批准及接納表格所載指示提交填妥的批准及接納表格的合資格股東，毋須填寫及提交經修訂批准及接納表格。

(vi) 接納部分要約之權利屬合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。

(vii) 有關要約方擬根據本文所載條款收購之要約股份數目、將為此支付之要約價或有關要約價之任何變更，以及任何接納之有效性、形式、資格(包括收取時間)及接納付款，將由要約方全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或執行人員另有規定除外)。要約方保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當或要約方認為可能屬不合法之接納或付款。

任何未能達成收購守則規則30.2之規定及相關附註之違規接納將不被視為達成部分要約之接納條件及規則28.5項下之批准規定。倘獲豁免，則根據部分要約之代價將於填妥批准及接納表格在各方面填妥後及收到股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)後方予寄發。要約方、本公司、結好證券、奧澌資本、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部分要約之任何其他人士概無亦不會有責任就接納之任何不當之處或違規發出通知，亦不會就未能發出任何該等通知而承擔任何責任。

(viii) 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東之通訊、通告、批准及接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之何彌償保證或多項彌償保證)及股款，將由彼等或彼等指定之代理交付或寄發或交付或寄發予彼等或彼等指定之代理，郵誤風險由彼等承擔，而

要約方、本公司、結好證券、奧澌資本、鎧盛資本或股份過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與部分要約之任何其他人士概不就因此而引致之任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

公告

要約方與本公司將於部分要約就接納而言已成為或獲宣佈成為無條件當日(倘有關日期為於首個截止日期前)或於首個截止日期(視情況而定)及最後截止日期下午七時正或之前於聯交所網站聯合刊發部分要約結果之公告。有關公告將符合收購守則規則19.1及規則19註釋7之披露規定，並包括部分要約之結果及釐定各接納股東配額比例之方法之詳情。於部分要約之任何延期公告中，須列明下一個截止日期，或倘部分要約在各方面成為無條件，則須根據收購守則說明部分要約於其後14日內仍可供接納。根據收購守則規則28.4，假如部分要約在首個截止日期就接納而言宣佈或為無條件，要約方不得將最後截止日期延期至首個截止日期後第14日以後的日期。

各份公告將列明：

(a) 接納部分要約所涉及之股份總數；

(b) 要約方或與其一致行動之人士於要約期前所持有、控制或受其指示之股份總數；及

(c) 要約方或任何與其一致行動之人士於要約期購入或同意購入之股份總數。

根據收購守則規則19註釋2，各份公告將列明接納股東之接納程度或數目或百分比。

根據收購守則規則19註釋7，各份公告將列明已／即將釐定之各接納股東配額比例之方法之詳情。

各份公告將包括要約方或任何與其一致行動之人士已借入或借出(已借出或出售之任何借入股份除外)之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情。

各份公告將包括上述數字在本公司相關股本類別及投票權中所佔之百分比。

根據收購守則之規定，有關部分要約(執行人員及聯交所已確認就此並無進一步意見)之所有公告將於聯交所及本公司網站刊登。

詮釋

本綜合要約文件中提述之合資格股東包括因收購或轉讓股份或因行使購股權而有權簽立批准及接納表格之人士，而倘超過一名人士簽立批准及接納表格，則本綜合要約文件之條文共同及個別適用於彼等。

(A) 財務資料概要

下文載列本集團截至2018年6月30日止六個月及截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年12月31日止三個年度之財務資料概要，摘錄自載列於本公司截至2018年6月30日止六個月中期報告之本集團未經審核綜合財務報表及載列於本公司截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年12月31日止三個年度各年年報之本集團經審核綜合財務報表。

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的綜合財務報表已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 2018年 6月30日 止六個月	**截至12月31日止年度**		
		2017年	**2016年**	**2015年**
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
	未經審核	*經審核*	*經審核*	*經審核*
收益	2,803,421	5,294,115	5,076,148	3,906,524
其他收入及收益	4,149	13,436	16,196	6,195
員工成本	(1,494,462)	(2,712,435)	(2,885,498)	(2,319,304)
回贈	(629,241)	(1,352,541)	(1,014,430)	(582,337)
廣告及宣傳開支	(21,385)	(62,319)	(85,431)	(89,750)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	(343,750)	(623,216)	(622,481)	(584,867)
應收賬款減值	(11,832)	(61,749)	(97,126)	(95,443)
折舊及攤銷成本	(27,505)	(49,437)	(52,012)	(43,403)
其他經營成本	(126,027)	(253,774)	(297,877)	(294,758)
經營溢利／(虧損)	153,368	192,080	37,489	(97,143)
融資收入	194	813	2,736	2,663
融資成本	(5,581)	(20,762)	(10,504)	(10,028)
應佔合營企業業績	13,967	30,975	11,544	13,919
應佔聯營公司業績	16,884	31,962	(1,256)	–
除税前溢利／(虧損)	178,832	235,068	40,009	(90,589)
税項	(28,424)	(41,616)	(24,730)	(8,593)
年度／期內溢利／(虧損)	150,408	193,452	15,279	(99,182)

	截至2018年6月30日止六個月	截至12月31日止年度		
		2017年	2016年	2015年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
	未經審核	*經審核*	*經審核*	*經審核*
應佔溢利／(虧損)：				
權益持有人	150,408	193,452	10,549	(99,486)
非控制性權益	–	–	4,730	304
	150,408	193,452	15,279	(99,182)
應佔全面收入／(虧損)：				
權益持有人	151,695	178,238	23,623	(78,273)
非控制性權益	–	–	4,730	304
	151,695	178,238	28,353	(77,969)
股息	22,977	35,902	168,741	–
			(附註)	
	港仙	*港仙*	*港仙*	*港仙*
每股股息	3.20	5.00	23.50	–
每股盈利／(虧損)				
基本	20.95	26.94	1.47	(13.86)
攤薄	20.60	26.45	1.47	(13.86)

附註：

於2016年12月6日，董事會宣派股息，以實物分派本集團所持美聯工商舖有限公司(「**美聯工商舖**」)股份之方式，向本公司股東按本公司已發行股本中每股股份分派5股美聯工商舖股份之比例派付。合共3,590,230,025股總市值約168,741,000港元的美聯工商舖股份於2016年確認為分派。就此，出售附屬公司盈利約9,804,000港元於該年確認。交易詳情於日期分別為2016年12月6日及2016年12月23日之本公司公告中披露。

於2016年12月向本公司股東實物分派本集團所持美聯工商舖股份後，本集團於美聯工商舖之股權由70.78%攤薄至44.58%，導致本集團失去對美聯工商舖的控制權，美聯工商舖及其附屬公司不再為本公司之附屬公司。因此，本集團於美聯工商舖之投資以權益法入賬為於聯營公司之權益。

於截至2017年12月31日止年度，根據一項美聯工商舖與黃先生訂立的交易，美聯工商舖向黃先生全資擁有的一家公司發行新股份。於2017年3月完成交易後，本集

團於美聯工商舖之股權由44.58%攤薄至33.84%，產生於聯營公司之權益攤薄盈利約3,264,000港元。

本集團於編製其截至2018年6月30日止六個月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「來自客戶合約的收入」。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預期信貸虧損之影響，及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之影響。會計政策變動詳情已於本公司截至2018年6月30日止六個月中期報告內披露。由於採納香港財務報告準則第15號，截至2018年6月30日止六個月本集團權益持有人應佔溢利，較倘於2018年繼續應用此已被取代的香港會計準則第18號「收益」而非香港財務報告準則第15號所確認之金額少約18,258,000港元。

除本文件所披露者外，本集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月並無因規模、性質或事件而產生特殊項目。

(B) 綜合財務資料

本集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務報表(「**2018中期財務報表**」)載於2018年9月27日於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)公佈之本公司截至2018年6月30日止六個月中期報告第16至42頁。

另請參閱以下本公司截至2018年6月30日止六個月中期報告之快速連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0927/LTN20180927380_c.pdf

本集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(「**2017財務報表**」)載於2018年4月27日於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)公佈之本公司截至2017年12月31日止年度年報第62至118頁。

另請參閱以下本公司截至2017年12月31日止年度年報之快速連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN201804271616_c.pdf

2018中期財務報表及2017財務報表(而非本公司截至2018年6月30日止六個月中期報告及截至2017年12月31日止年度年報各自所載之任何其他部分)以提述方式載入本綜合要約文件並構成本綜合要約文件之一部分。

(C) 債務

於2018年11月30日(即本綜合要約文件刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還銀行貸款約為136.3百萬港元。

於2018年11月30日營業時間結束時，本集團所持若干於2018年6月30日賬面淨值為60.1百萬港元及75.2百萬港元的土地及樓宇以及投資物業已予抵押，作為授予本集團的銀行融資的抵押品。本集團獲授之銀行借貸融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等應收賬款於2018年6月30日之賬面值約為2,477.5百萬港元。

除上文所述或本文件其他部分所披露者，以及集團內公司間之負債及一般業務過程中之正常應付賬款外，本集團於2018年11月30日營業時間結束時，概無任何銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭、質押或擔保或其他重大或然負債。

(D) 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，於自2017年12月31日(即本公司最新經審核賬目編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間內，本集團之財務或經營狀況或前景概無重大變動：

(1) 截至2017年12月31日止年度每股0.05港元的末期股息已獲股東於2018年6月1日之本公司股東週年大會上批准，末期股息總額約36百萬港元已於2018年6月14日派付；

(2) 誠如本公司截至2018年6月30日止六個月中期報告所披露，本集團截至2018年6月30日止六個月錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約150百萬港元；

(3) 於2018年8月29日舉行之董事會會議上，董事會宣派中期股息每股0.032港元，中期股息總額約23百萬港元已於2018年9月21日派付；及

(4) 誠如本公司日期為2018年12月5日有關盈利警告之公告所披露，根據對本集團之未經審核綜合管理賬目及本集團當時擁有的其他資料所作出之初步審閱，本集團截至2018年11月30日止十一個月錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約45百萬港元，而本集團預期截至2018年12月31日止年度之財務表現將顯著轉差(相對截至2017年12月31日止年度錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約193百萬港元)，且本集團截至2018年12月31日止年度之業績受到

包括以下因素的不利影響：(i) 中國與美國之貿易糾紛為市場帶來之不明朗因素，導致香港住宅物業之成交金額於2018年（截至2018年11月止）下跌；及 (ii) 香港營商環境競爭激烈導致本集團之租金支出及相關開支增加。上述資料顯示本集團於2018年7月至2018年11月期間已產生虧損。請分別參閱本綜合要約文件附錄四及附錄五之羅兵咸永道就盈利警告陳述之報告及鎧盛資本就盈利警告陳述之報告。

責任聲明

本綜合要約文件載有為遵守收購守則而提供有關部分要約之資料。

董事共同及個別地，就本綜合要約文件資料(除有關要約方、其聯繫人及與其一致行動之人士之資料外)的準確程度承擔全部責任，並且作出所有合理的查詢，確認據彼等所知本綜合要約文件中表達的意見(除有關要約方之董事所表達之意見外)是經過適當及審慎的考慮後才達致的，並且確認本綜合要約文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本綜合要約文件的任何陳述具誤導成分。

要約方董事共同及個別地，就本綜合要約文件內資料(除有關本集團之資料外)的準確程度承擔全部責任，並且已作出所有合理查詢，確認據彼等所知本綜合要約文件中表達意見(除有關董事所表達之意見外)是經過適當及審慎的考慮後才達致的，並且確認本綜合要約文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本綜合要約文件的任何陳述具誤導成分。

本公司之股本

法定及已發行股本

	股份數目	金額 *港元*
法定：		
每股面值0.10港元之普通股		
－於最後實際可行日期	1,000,000,000	100,000,000
已發行及繳足：		
－於2017年12月31日之結餘	718,046,005	71,804,600.5
－自2017年12月31日起發行之股份	無	無
－於最後實際可行日期	718,046,005	71,804,600.5

所有現有股份在各方面享有同等權利，包括股本、股息及投票之權利。

購股權

於最後實際可行日期，根據購股權計劃已授出而尚未行使之購股權，賦予購股權持有人權利認購最多14,568,320股新股份。購股權持有人詳情如下：

購股權持有人姓名	可予發行之新股份數目	行使價 *港元($)*	行使期間
黃先生	3,604,580	4.29	2011年8月1日至2019年7月31日
	3,604,580	4.29	2012年1月1日至2019年12月31日
黃靜怡女士	3,604,580	3.81	2012年1月1日至2019年12月31日
	3,604,580	3.81	2013年10月1日至2021年9月30日
孫先生	150,000	4.29	2011年8月1日至2019年7月31日

除上述購股權外，於最後實際可行日期，本公司概無其他可轉換或兑換為股份或其他類別之股權之其他股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

權益披露

(a) 要約方、其董事及與其一致行動之人士於本公司之權益

於最後實際可行日期，要約方及與其一致行動之人士於合共194,384,144股股份（佔本公司現有已發行股本約27.07%）及賦予持有人權利認購最多14,418,320股新股份的購股權中擁有權益。除上述外，要約方、其董事及與其一致行動之人士均無持有任何股份、關於股份之可轉換證券、認股權證或購股權或其他任何投票權或股份權利、或要約方或其一致行動之人士訂立關於本公司證券之任何尚未行使衍生工具。

於最後實際可行日期於股份之權益

	股份數目		相關股份數目		
	個人權益／實益擁有人	法團權益／受控法團之權益	個人權益／實益擁有人 *(附註1)*	總計	佔本公司已發行有投票權股份之概約百分比
要約方	–	169,894,144	–	169,894,144	23.66%
黃先生*(附註2)*	24,490,000	169,894,144 *(附註3)*	7,209,160	201,593,304	28.08%
黃靜怡女士*(附註4)*	–	–	7,209,160	7,209,160	1.00%

附註：

1. 該等相關股份指彼因獲授購股權而持有之權益，其詳情載列於本附錄上文「本公司之股本－購股權」一節。

2. 黃先生為要約方其中一名董事、本公司創辦人、董事會主席及執行董事。

3. 該等股份由要約方持有，而要約方由黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有。

4. 黃靜怡女士為黃先生之女兒，並因此為要約方一致行動之人士。彼亦為執行董事。

(b) 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，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目 個人權益／實益擁有人	普通股數目 法團權益／受控法團之權益	相關股份數目 個人權益／實益擁有人 *(附註1)*	總計	佔本公司已發行有投票權股份之概約百分比
黃先生	24,490,000	169,894,144 *(附註2)*	7,209,160	201,593,304	28.08%
黃靜怡女士	–	–	7,209,160	7,209,160	1.00%
孫先生	–	–	150,000	150,000	0.02%

附註：

1. 該等相關股份指董事因獲授購股權而持有之權益，其詳情載列於本附錄上文「本公司之股本－購股權」一節。

2. 該等股份由要約方持有，而要約方由黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有。

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	普通股數目 個人權益／實益擁有人	普通股數目 法團權益／受控法團之權益	普通股數目 家屬權益／配偶之權益	相關股份數目 個人權益／實益擁有人 *(附註3)*	相關股份數目 法團權益／受控法團之權益	總計	佔相聯法團已發行有投票權股份之概約百分比
美聯工商舖有限公司	黃先生	12,245,000	515,452,680 *(附註4)*	–	–	434,782,608 *(附註5)*	962,480,288	53.31%
美聯工商舖有限公司	黃子華先生	200,000	–	132,000 *(附註6)*	9,000,000	–	9,332,000	0.52%
美聯工商舖有限公司	張錦成先生	–	–	–	1,000,000	–	1,000,000	0.06%

附註：

3. 該等相關股份指由董事因獲授美聯工商舖有限公司購股權而持有之權益如下：

姓名	授出日期	每股行使價 *(港元)*	購股權數目	行使期間
黃子華先生	2014年12月10日	0.44	3,000,000	2014年12月15日至2019年12月14日
	2014年12月10日	0.44	3,000,000	2015年12月15日至2019年12月14日
	2014年12月10日	0.44	3,000,000	2016年12月15日至2019年12月14日
張錦成先生	2014年12月10日	0.44	500,000	2015年12月15日至2019年12月14日
	2014年12月10日	0.44	500,000	2016年12月15日至2019年12月14日

4. 80,670,072股股份由要約方持有，要約方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Wealth Builder Holdings Limited（「**Wealth Builder**」）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。

5. 該等相關股份之權益（為以實物交收之非上市衍生工具）代表當按每股0.46港元全面行使隨附於根據日期為2017年1月10日之一項收購協議由美聯工商舖有限公司發行本金金額為2億港元於2021年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予Wealth Builder之434,782,608股股份。

6. 該等股份指由黃子華先生之配偶以實益擁有人身分持有之美聯工商舖有限公司股份。

於最後實際可行日期，黃靜怡女士及黃子華先生亦分別擁有5股及5股力濤集團有限公司（美聯工商舖有限公司之附屬公司）股份之權益，佔力濤集團有限公司已發行有投票權股份之約5%及5%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司之最高行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司之登記冊中之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露之權益及淡倉。

(c) 本公司及董事於要約方之權益

於最後實際可行日期，本公司創辦人、董事會主席及執行董事黃先生透過其於Southern Field Trading Limited之持股持有要約方全部已發行股本。

(d) 其他披露

於最後實際可行日期：

(A) 要約方及與其一致行動人士概無取得任何不可撤銷承諾以接納或拒絕部分要約；

(B) 概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排（不論為購股權、彌償保證或其他形式）；

(C) 除已被轉借或出售之任何借用的股份外，要約方及與其一致行動人士概無借用或借出本公司任何相關證券；

(D) 本公司並無於要約方之持股或關於要約方任何股份之任何認股權證、購股權、可轉換證券或衍生工具或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；

(E) 除本附錄「權益披露」一節項下「本公司及董事於要約方之權益」分節所披露者外，概無董事於任何要約方之股份或關於要約方任何股份之任何認股權證、購股權、可轉換證券或衍生工具或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有權益；

(F) 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司退休基金或收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別視作與本公司一致行動之人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別之本公司聯繫人（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制任何股份或任何本公司可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；

(G) 概無人士與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別視作與本公司一致行動之人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別之本公司聯繫人訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；

(H) 概無與本公司有關之基金經理(獲豁免基金經理除外)曾按全權基準管理任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4);

(I) 除已被轉借或出售之任何借用的股份外,本公司或任何董事概無借用或借出任何股份或關於任何股份之任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4);

(J) 黃先生(擁有股份之實益股權)將不會就彼自身於本公司之實益持股接收要約方之要約;及

(K) 概無訂立協議、安排或諒解以轉讓、質押或抵押根據部分要約收購之要約股份予任何其他人士。

影響董事或與董事有關之安排

於最後實際可行日期:

(a) 概無就要約向或將向任何董事提供利益(法定補償除外)作為失去職位或其他原因的補償;

(b) 要約方或任何與其一致行動之人士及任何董事、近期的董事、股東或近期的股東概無訂立任何有關或取決於部分要約之協議、安排或諒解;

(c) 概無訂立要約方作為一方關於可或不可援引或尋求援引條件之情況之任何協議或安排;及

(d) 要約方概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

買賣股份

於相關期間，

(i) 要約方或其一致行動之人士概無於本公司之任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以代價進行交易；

(ii) 本公司、任何其附屬公司或任何董事概無於要約方之任何股份或要約方之任何其他可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以代價進行交易；

(iii) 董事概無於任何股份、關於任何股份之可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以代價進行交易；

(iv) 本公司附屬公司、本公司或一間本公司附屬公司退休基金或按照收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別而被視為與本公司一致行動之人士或按照收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之人士（惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制本公司之任何股份或任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；

(v) 概無人士與本公司或按照收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被視為與本公司一致行動之任何人士或按照收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類型之任何安排；及

(vi) 與本公司有關及按全權基準管理基金之基金經理概無於任何股份或本公司任何其他可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以代價進行交易。

市價

下表列示於(a)最後實際可行日期；(b)最後交易日；及(c)相關期間內各曆月最後一個交易日，在聯交所所報之每股收市價：

日期	每股收市價 *港元*
2018年6月29日	2.12
2018年7月31日	2.15
2018年8月31日	2.11
2018年9月28日	2.08
2018年10月31日	1.32
2018年11月30日	1.60
最後交易日	1.56
2018年12月31日	1.50
最後實際可行日期	1.48

最高及最低股價

於相關期間，聯交所所報股份最高收市價為於2018年6月20日之每股股份2.20港元，而聯交所所報股份最低收市價為於2018年10月31日之每股股份1.32港元。

重大合約

緊接要約期開始前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團概無訂立任何重大或可能屬重大性質之合約(並非於本集團已進行或計劃進行之日常業務過程中訂立的合約)。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦概無待定或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

董事之服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約為(i)於要約期開始前六個月內訂立或修訂之合約(包括連續性及訂明期限的合約)；(ii)通知期為12個月或以上之持續合約；或(iii)有效期尚餘12個月以上(不論通知期長短)的訂明限期的合約：

董事與本公司之服務合約

董事	服務合約／委任函屆滿日期	固定年度薪酬	固定每月薪酬	溢利分享公式
黃子華先生	2021年3月31日	200,000港元	755,417港元	溢利分享：本集團稅後淨溢利之3%
黃靜怡女士	2020年3月19日	200,000港元	608,334港元	溢利分享：本集團稅後淨溢利之3%
張錦成先生	2020年3月27日	200,000港元	138,334港元	溢利分享：中國及澳門物業代理服務淨溢利之5%
黃永昌先生	2019年11月27日	260,000港元	–	–
黃山先生	2019年9月23日	260,000港元	–	–
何君達先生	2020年6月27日	260,000港元	–	–

董事與美聯工商舖有限公司(「工商舖」)(本公司相聯法團)之服務合約

董事	服務合約／委任函屆滿日期	固定年度薪酬	固定每月薪酬	溢利分享公式
黃靜怡女士	2020年12月14日	–	2,500港元	溢利分享：工商舖集團稅後淨溢利之2%
何君達先生	2020年6月11日	120,000港元	–	–
黃子華先生 *(附註)*	2019年12月31日	–	–	溢利分享：工商舖集團稅後淨溢利之2%

附註： 黃子華先生並非工商舖董事，為工商舖之顧問。

專家及同意書

下列為於本綜合要約文件引述其名稱或於本綜合要約文件提供意見或建議之各專家之名稱及資格：

名稱	資格
結好證券有限公司	一間根據證券及期貨條例獲准從事第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，為要約方有關部分要約之經紀
奧澌資本亞洲有限公司	一間根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約方有關部分要約之財務顧問
鎧盛資本有限公司	一間根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會有關部分要約之獨立財務顧問
羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)	執業會計師，為本公司的核數師

結好證券有限公司、奧澌資本亞洲有限公司、鎧盛資本有限公司及羅兵咸永道已各自就刊發本綜合要約文件發出同意書，同意以現時各自所示之形式及涵義，在本綜合要約文件轉載其各自之意見、函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

其他事項

(a) 有關要約方之一致行動人士之主要成員資料載列如下：

(i) 要約方之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約方之通訊地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

(ii) 於最後實際可行日期，要約方及Southern Field Trading Limited（「**Southern Field**」）之董事為黃建業先生及鄧美梨女士。彼等之通訊地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

(iii) 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，其為Southern Field之全資附屬公司。Southern Field全部已發行股本由黃先生（即董事會主席及執行董事）持有。

(b) 結好證券之註冊辦事處位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓。

(c) 奧澌資本之註冊辦事處位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心7樓B室。

(d) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司為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。本集團主要在香港、澳門及中國從事物業代理服務。

(e) 獨立財務顧問為鎧盛資本有限公司，地址為香港中環雲咸街8號11樓。

(f) 本公司之香港股份過戶登記處分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(g) 本綜合要約文件及批准及接納表格之中英文內容如有歧義，概以英文本為準。

備查文件

下列文件之副本由寄發日期至部分要約仍供接納止期間內(i)於一般營業時間上午九時半至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司之主要營業地點，地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室；(ii)證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.midlandholdings.com.hk)可供查閱：

(a) 要約方之組織章程大綱；

(b) 本公司之細則；

(c) 本公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度之年報；

(d) 本公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告；

(e) 結好證券函件，其全文載於本綜合要約文件第6至16頁；

(f) 董事會函件，其全文載於本綜合要約文件第17至21頁；

(g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合要約文件第22至23頁；

(h) 鎧盛資本函件，其全文載於本綜合要約文件第24至43頁；

(i) 羅兵咸永道就盈利警告陳述之報告，其全文載於本綜合要約文件第IV-1至IV-3頁；

(j) 鎧盛資本就盈利警告陳述之報告，其全文載於本綜合要約文件第V-1至V-2頁；

(k) 本附錄「專家及同意書」一段所述各同意書；

(l) 孫先生簽署日期為2018年12月19日之承諾契據；及

(m) 黃建業先生及鄧美梨女士簽署日期為2019年1月16日之承諾函。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之函件全文，以供收錄於本綜合要約文件內。

pwc 羅兵咸永道

致美聯集團有限公司
董事會
香港
中環德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

敬啟者：

美聯集團有限公司(「**貴公司**」)

截至2018年11月30日止期間及截至2018年12月31日止年度之盈利估計

本函件是關於　貴公司截至2018年11月30日止期間及截至2018年12月31日止年度權益持有人應佔綜合淨溢利之估計(「**盈利估計**」)。盈利估計經已編製，以令　貴公司董事發表以下載於　貴公司日期為2018年12月5日之盈利警告公告(「**盈利警告公告**」)。

*「本公司之董事會(「**董事會**」)謹此知會本公司股東及有意投資者，根據對本集團之未經審核綜合管理帳目及本集團現有之其他資料所作出之初步審閱，本集團截至二零一八年十一月三十日止十一個月錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約港幣四千五百萬元及本集團預期截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現將顯著轉差(相對截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約港幣一億九千三百萬元)。」*

董事責任

盈利估計乃由　貴公司董事根據　貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)截至2018年11月30日止十一個月之未經審核綜合管理賬目及　貴集團截至2018年12月31日止年度之綜合業績估計而編製。

貴公司董事對盈利估計負上全責。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

本所的責任為根據我們的工作對盈利估計之會計政策及計算方法發表意見。

本所按照會計師公會頒佈之投資通函呈報準則第500號「對盈利預測、營運資金充足性聲明和債務聲明作出報告」，並已參考香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」執行我們之工作。該準則要求我們計劃和實施工作以對　貴公司董事是否，就有關會計政策及計算方法而言，已根據由董事採納之基準適當編製盈利估計，以及盈利估計之呈列基準是否在各重大方面均與　貴集團通常所採納之會計政策一致，獲取合理保證。本所之工作範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小。因此，我們不會發表審計意見。

意見

本所認為，就有關會計政策及計算方法而言，盈利估計已根據盈利警告公告所載由 貴公司董事所採納之基準適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與 貴公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告所載 貴集團通常所採納之會計政策一致。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

2019年1月18日

以下為鎧盛資本就盈利警告陳述之報告全文，以供載入本綜合要約文件內。

HALCYON 鎧盛

鎧盛資本有限公司
香港
中環
雲咸街8號11樓

敬啟者：

吾等茲提述美聯集團有限公司(「**貴公司**」，連同其附屬公司為「**貴集團**」)發出日期為2018年12月5日之公告聲明(定義見下文)(「**盈利警告陳述**」)所披露截至2018年11月30日止期間及截至2018年12月31日止年度　貴公司權益持有人應佔綜合淨溢利之估計(「**盈利估計**」)，以及　貴公司日期為2019年1月18日之綜合要約及回應文件(「**綜合要約文件**」)，內容有關結好證券有限公司代表要約方提出附條件自願現金部分要約，以收購　貴公司57,443,680股股份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與盈利警告公告所定義者具有相同涵義。

吾等亦提述董事會於盈利警告陳述中作出載有盈利估計之陳述(「**陳述**」)：

*「本公司之董事會(「**董事會**」)謹此知會本公司股東及有意投資者，根據對本集團之未經審核綜合管理賬目及本集團現有之其他資料所作出之初步審閱，本集團截至二零一八年十一月三十日止十一個月錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約港幣四千五百萬元及本集團預期截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現將顯著轉差(相對截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約港幣一億九千三百萬元)。」*

盈利估計根據收購守則被視為盈利預測，因此須根據收購守則規則10作出報告。

盈利估計乃董事會根據　貴集團截至2018年11月30日止十一個月之未經審核綜合管理賬目及　貴集團截至2018年12月31日止年度之綜合業績估計而編製。

吾等已審閱盈利估計，並與　閣下討論盈利估計編製之基準。此外，吾等已考慮及根據吾等對　貴公司核數師羅兵咸永道就盈利估計發出日期為2019年1月18日之盈利估計之報告之審閱結果，有關報告全文載於綜合要約文件附錄四，並説明就有關會計政策及計算方法而言，盈利估計已根據盈利警告陳述所載董事所採納之基準適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與　貴公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告所載　貴集團通常採納之會計政策一致。

根據上文，吾等認為董事須全權負責之盈利估計乃經審慎周詳之考慮後編製。

此致

美聯集團有限公司
董事會
香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

代表
鎧盛資本有限公司
陳志安
主席
謹啟

2019年1月18日