

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券商、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之美聯工商舖有限公司*（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或受讓人或經手買賣之持牌證券交易商、註冊證券商或其他代理商，以便其轉交買主或受讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

持續關連交易
重續互薦服務協議
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



聯昌證券有限公司

本通函載有(其中包括)本通函目錄頁面所提述的本公司董事會函件、本公司獨立董事委員會函件及聯昌證券有限公司(作為獨立財務顧問)函件，當中載有其致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見。

美聯工商舖有限公司*謹訂於二零一二年十二月十三日中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函末。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請盡快按照代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。

* 僅供識別

二零一二年十一月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
聯昌證券有限公司函件	13
附錄 – 一般資料	19
股東特別大會通告	23

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度限額」	指	就本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止任何財政年度而言，本集團預期將根據二零一二互薦服務協議就互薦服務收取或支付之轉介費用年度上限
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「聯昌」或 「獨立財務顧問」	指	聯昌證券有限公司，乃根據證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問，就二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「本公司」	指	美聯工商舖有限公司*(股份代號：459)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「互薦服務」	指	本集團及美聯集團向對方提供之互薦服務，進一步詳情載於本通函「二零一二互薦服務協議涵蓋之服務」一段
「二零零九 互薦服務協議」	指	本公司與美聯就互薦服務所訂立日期為二零零九年十一月五日之互薦服務協議
「二零一二 互薦服務協議」	指	本公司與美聯就互薦服務所訂立日期為二零一二年十月三十一日之互薦服務協議
「董事」	指	本公司董事

* 僅供識別

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一二年十二月十三日中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行之股東特別大會或(倘文義允許)其任何續會，詳情載於本通函末之股東特別大會通告內，獨立股東將於會上考慮及(倘適用)通過股東特別大會通告所載有關批准二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額的普通決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由三名獨立非執行董事英永祥先生、沙豹先生及何君達先生組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	美聯及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十一月十六日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「美聯」	指	美聯集團有限公司*(股份代號：1200)，於百慕達註冊成立之有限公司，為本公司之控股公司，其股份於聯交所上市
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司，就本通函而言不包括本集團
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

* 僅供識別

釋 義

「相關地區」	指	於二零一二互薦服務協議年期內，美聯集團或本集團(視情況而定)經營業務之所在地香港、澳門及中國或前述任何部分
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	本集團根據二零一二互薦服務協議提供或接受(視情況而定)之互薦服務
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣



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：

鄧美梨女士

(主席兼董事總經理)

黃子華先生

(副主席)

黃靜怡小姐

黃漢成先生

(行政總裁)

非執行董事：

曾令嘉先生

(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事：

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

敬啟者：

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

九龍旺角

彌敦道639號

雅蘭中心一期

18樓1801A室

**持續關連交易
重續互薦服務協議
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

董事會於二零一二年十月三十一日公佈，本公司與美聯訂立二零一二互薦服務協議，內容有關由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)三個財政年度，本集團與美聯集團向對方提供互薦服務。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則，該等交易並不屬上市規則第14A.34條所述，故構成本公司之不獲豁免持續關連交易，該等交易須遵守上市規則第十四A章所載有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。根據上市規則，該等交易及年度限額均須獲獨立股東批准，方可作實。

由三名獨立非執行董事(即英永祥先生、沙豹先生及何君達先生)組成之獨立董事委員會已成立，且聯昌已獲委任為有關二零一二互薦服務協議項下擬進行之該等交易及年度限額之獨立財務顧問。

本公司刊發本通函，旨在向閣下提供(其中包括)有關二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額之資料以及上市規則所規定之其他資料。本通函亦載有獨立董事委員會及聯昌所發出之函件以及向閣下提供召開股東特別大會之通告。

2. 二零一二互薦服務協議

下文載列二零一二互薦服務協議之重大條款。

i. 日期

二零一二年十月三十一日

ii. 訂約各方

- (1) 本公司；及
- (2) 美聯

美聯為本公司主要及控股股東，因而為本公司之關連人士。於最後實際可行日期，美聯及其聯繫人士合共持有9,700,000,000股股份，佔本公司已發行股本約70.80%。

iii. 年期

三年由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

iv. 二零一二互薦服務協議涵蓋之服務

根據二零一二互薦服務協議：

- (1) 美聯集團將有權(但無責任)按個別個案，向本集團相關成員公司轉介屬於本集團在相關地區有關工商物業及商舖地產代理業務範圍之任何業務機會；及

董事會函件

- (2) 同樣地，本集團將有權(但無責任)按個別個案，向美聯集團相關成員公司轉介屬於美聯集團在相關地區有關住宅物業地產代理業務範圍之任何業務機會。

本集團或美聯集團任何成員公司之間概無就轉介交易之任何最低數目及/或最低金額作出承諾。倘有關訂約各方落實轉介交易，提供該等互薦服務之條款及條件將成為個別書面協議。

v. 轉介費用

平均來說，由該等交易所產生之佣金收入將分別以約50%分配予作出有關轉介交易一方及以約50%分配予接受有關轉介交易一方。每項交易之佣金分配，將由訂約方根據公平及個別個案，並考慮有關因素如物業之性質及轉介代理服務之交易性質、有關代理之工作量及有關客戶個別委聘下提供的地產代理及顧問服務之範圍及性質而定。在任何情況下，根據二零一二互薦服務協議，佣金收入之分配方式將屬一般商業條款或倘並無充足可予比較交易以判斷是否屬一般商業條款，則按對本集團相關成員公司而言不遜於獨立第三方所獲得或提供(視情況而定)之條款訂立。

就各交易之佣金收入分配方式將根據公平及個別個案而釐定，而非(例如)按固定或預先釐定比率。本公司管理層認為就所有轉介交易同意及應用固定或預先釐定比率並不實際可行亦不符合本公司之利益，皆因於協定最終分配時應就所有相關重大因素作出評估及衡量，一如與市場中其他獨立第三方之間轉介交易情況。上述之重大因素實屬必需以讓本集團可因應不同地理位置、類型、用途、面積或其他客觀因素評估物業之獨特性以及客戶(作為物業交易之主要訂約方)之特定及主觀要求。交易進行所在地香港當時之工商物業及商舖以及住宅物業市場氣氛亦應予以考慮。在任何情況下，誠如上文所述，根據二零一二互薦服務協議，佣金收入之分配方式將屬一般商業條款或倘並無充足可予比較交易以判斷是否屬一般商業條款，則按對本集團相關成員公司而言不遜於獨立第三方所獲得或提供(視情況而定)之條款訂立。

董事會函件

在本集團之內部監控系統下，個別地產代理所建議之佣金收入分配提交予分行經理作審閱及批准。本集團之財務部於接獲所提交之分配後，將覆核資料之完整性並確保其已獲得恰當批准。於釐定涉及美聯集團之某特定轉介交易之佣金收入分配是否達到有關準則時，按轉介交易之相關條款之分配將與本集團與其他獨立第三方進行之可予比較的轉介交易作比較，特別是該等於當時情況下進行之交易(如有)作比較。倘並無可予比較的交易可作適當考慮，本集團將評估性質及工作量(即是轉介買方一方將較轉介賣方一方獲得更多佣金收入，因為前者之工作量較重)，委聘性質(即是為賣方行事一方倘為賣方之唯一及獨家代理則可要求較高佣金)，物業之性質及價值(即是為獨特及高價值物業之賣方行事之一方很可能可要求較高佣金)以及按對本集團而言不遜於獨立第三方所獲得或提供之分配條款之其他相關因素。每一年度，該等持續關連交易將由獨立非執行董事以及本公司核數師根據上市規則第十四A章之相關年度審核及申報規定進行審閱。

3. 年度限額

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止過去兩個財政年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團就互薦服務已支付或已收取之轉介費用如下：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (港幣百萬元)
就工商物業及商舖支付予 美聯集團之轉介費用	40.24	26.61	28.85
就住宅物業收取自美聯集團 之轉介費用	21.02	13.63	11.90

董事會函件

就本公司二零一零年、二零一一年及二零一二年之各財政年度，本集團應付美聯集團轉介費用之年度限額分別為港幣50,000,000元、港幣55,000,000元及港幣60,000,000元；而就本公司二零一零年、二零一一年及二零一二年之各財政年度，美聯集團應付本集團轉介費用之年度限額則分別為港幣35,000,000元、港幣40,000,000元及港幣45,000,000元。於二零一零年及二零一一年各財政年度以及二零一二年財政年度上半年，本集團就互薦服務已支付或已收取之費用總額乃於相關年度限額之範圍內。

美國近期宣佈推出量化寬鬆措施，加上中國經濟穩步增長，均令香港物業市場受惠。預期利率持續低企，相信工商物業及商舖市場仍然普遍受投資者歡迎。在香港，香港政府最近宣佈推出買家印花稅，對非香港永久居民的任何人士購買住宅物業徵收印花稅，並修訂現行額外印花稅的徵稅率及延長適用期，以應對樓市上漲。該等措施對香港物業市場所帶來的全面影響，特別是中長期影響，仍有待評估。基於該等因素，董事對市場前景持審慎樂觀的態度。根據前述因素及過往交易記錄，本集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年各財政年度應付美聯集團轉介費用之年度限額將分別定為港幣84,000,000元、港幣89,000,000元及港幣94,000,000元。美聯集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年各財政年度應付本集團轉介費用之年度限額將分別定為港幣40,000,000元、港幣45,000,000元及港幣50,000,000元。

4. 進行該等交易之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於香港提供工商物業及商舖之物業代理服務。

美聯集團之主要業務為於香港、澳門及中國提供住宅物業之物業代理服務。

本集團與美聯集團於過去三年一直向對方提供互薦服務，為彼等之一般及正常業務。該等服務現時受二零零九互薦服務協議所規管。有關二零零九互薦服務協議之進一步詳情載於本公司於二零零九年十一月二十六日所刊發之通函內。二零零九互薦服務協議將於二零一二年十二月三十一日屆滿。本公司訂立二零一二互薦服務協議，藉此將該等交易延續多三年。

根據二零零九互薦服務協議，訂約各方之間一般按80:20之比例分配所轉介代理業務之佣金收入，惟按上述本公司於二零零九年刊發之通函所載，可按個別個案協定而作出調整。該80:20之比例旨在就佣金之分配為訂約各方進行磋商及協定有關調整提供參考，從而於公平磋商後作出有關交易之佣金分配。

董事會函件

自二零零九互薦服務協議於二零一零年一月生效以來，本公司所錄得訂約各方磋商及協定之最普遍佣金分配範圍實際上介乎於50-59%，而事實上，按本公司截至二零一二年九月三十日止九個月之統計數據，大部分為50%。有見該發展趨勢，訂約各方於尋求延續直至二零一五年止未來三個財政年度之互薦安排時，擬採納50:50作為新參考分配比例。該新比例旨在使磋商訂約方之分配佣金的狀況可符合近期交易協定調整後所採納之最普遍佣金分配範圍。訂約各方相信，透過在可行情況下減低或免除該交易之不必要調整有助商討特定個案。

本公司相信，新建議比例反映現行市況中最常見分配比例，其將為獨立股東於股東特別大會就交易達致知情決定時提供更有用及最新資料。

除上述作出之變動外，二零一二互薦服務協議之條款概無其他修訂。尤其是，上述二零一二互薦服務協議項下具凌駕性之定價政策將保持不變，即佣金收入分配按一般商業條款訂立，或倘無充足可予比較交易以判斷是否屬一般商業條款，則按對本集團相關成員公司而言不遜於獨立第三方所獲得或提供(視情況而定)之條款訂立。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之觀點與意見載於緊隨本董事會函件後其本身之函件內)認為，該等交易之條款乃按一般商業條款(或不遜於獨立第三方所獲得或給予之條款)訂立，而年度限額屬公平合理。彼等亦認為該等交易符合本公司及股東整體利益。至於參考分配比例改為50:50，董事會參考上述事實及情況後進一步認為，建議分配基準及參考分配比例改為50:50屬公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

5. 上市規則之含意

於最後實際可行日期，美聯於本公司已發行股本中擁有約70.80%權益，故為本公司之主要及控股股東。因此，根據上市規則，二零一二互薦服務協議項下擬進行之該等交易構成本公司之持續關連交易。

就二零一三年、二零一四年及二零一五年各財政年度之年度限額之最高適用百分比率(溢利比率除外)超過5%，且上市規則第14A.34條所訂合資格獲豁免遵守獨立股東批准規定之門檻未能達到。根據上市規則，該等交易並不屬上市規則

董事會函件

第14A.34條所述，故構成本公司之不獲豁免持續關連交易，該等交易須遵守上市規則第十四A章所載有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。根據上市規則，該等交易及年度限額均須獲獨立股東批准，方可作實。

美聯及本公司執行董事鄧美梨女士及黃靜怡小姐就通過有關二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額之董事會決議案放棄表決。

6. 股東特別大會

本公司就於二零一二年十二月十三日中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室召開之股東特別大會所刊發之通告載於本通函末。於股東特別大會上，獨立股東將考慮及(如適當)通過普通決議案(其全文載於股東特別大會通告)以批准二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額。

根據上市規則第13.39(4)條規定，有關決議案將以按股數投票方式表決。美聯及其聯繫人士合共持有9,700,000,000股股份(佔本公司已發行股本約70.80%)將於股東特別大會就普通決議案放棄表決。

本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請盡快按照代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

倘於股東特別大會未能取得獨立股東批准，本集團僅會進行按年度計算其所有適用百分比率(溢利比率除外)皆低於上市規則第14A.34條所載限額之該等交易，並於各方面遵守上市規則。

7. 推薦意見及額外資料

董事會推薦獨立股東表決贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

務請閣下垂注獨立董事委員會之意見(載於本董事會函件後其本身之函件內)及聯昌就該等交易及年度限額致函獨立董事委員會及獨立股東之意見(緊隨獨立董事委員會函件後)。獨立董事委員會經考慮聯昌之意見後，亦認為二零一二互

董事會函件

薦服務協議乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益，並推薦獨立股東於股東特別大會上表決贊成股東特別大會通告所載之普通決議案，以批准二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額。

另請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
執行董事兼行政總裁
黃漢成
謹啟

二零一二年十一月二十一日



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)

敬啟者：

持續關連交易
重續互薦服務協議

吾等謹提述本公司日期為二零一二年十一月二十一日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就二零一二互薦服務協議之條款、該等交易及年度限額是否公平合理、按一般商業條款訂立以及符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。聯昌已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向吾等提供意見。

吾等務請閣下垂注董事會函件及聯昌證券有限公司函件，該等函件均為通函其中一部分。經考慮聯昌函件內所載其所考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，二零一二互薦服務協議及其項下擬進行之該等交易乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。吾等亦認為，二零一二互薦服務協議、其項下擬進行之該等交易及年度限額對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上表決贊成載於股東特別大會通告之普通決議案，以批准相等事項。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會
獨立非執行董事

英永祥

沙豹
謹啟

何君達

二零一二年十一月二十一日

* 僅供識別

以下為聯昌證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



聯昌證券有限公司

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
67樓6706B-08A室

敬啟者：

重續互薦服務協議

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就二零一二互薦服務協議項下擬進行之該等交易及年度限額為獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零一二年十一月二十一日之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由全體獨立非執行董事英永祥先生、沙豹先生及何君達先生組成之獨立董事委員會已成立，就二零一二互薦服務協議項下擬進行之該等交易及年度限額向獨立股東提供意見。

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載及提述之資料及事實，以及董事及 貴公司高級管理層所作出或提供之聲明。董事於通函所載責任聲明內表明彼等願就提供有關 貴公司資料共同及個別承擔全部責任，並遵守上市規則。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，沒有誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等亦假設通函所載或提述之資料及聲明於作出時屬真實準確，且於通函寄發日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

吾等認為吾等已審閱充分資料以達致知情意見，而吾等依賴通函所載資料之準確性實屬妥當，並為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴集團、美聯集團或其各自任何附屬公司或聯營公司之業務及事務或展望進行任何形式之深入調查。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。於作出此意見時，吾等並無提供法律、稅務、會計或精算意見，因此，吾等並不就該等方面負上或承擔任何責任。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關該等交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

背景及理由

貴集團之主要業務為於香港提供工商物業及商舖之物業代理服務。美聯集團之主要業務為於相關地區提供住宅物業之物業代理服務。

貴集團與美聯集團於過去三年一直向對方提供互薦服務。由於二零零九互薦服務協議將於二零一二年十二月三十一日屆滿， 貴公司與美聯已於二零一二年十月三十一日訂立二零一二互薦服務協議。

二零一二互薦服務協議之主要條款

二零一二互薦服務協議涵蓋之服務

根據二零一二互薦服務協議，

- (1) 美聯集團將有權(但無責任)按個別個案，向 貴集團相關成員公司轉介屬於 貴集團在相關地區有關工商物業及商舖地產代理業務範圍之任何業務機會；及
- (2) 同樣地， 貴集團將有權(但無責任)按個別個案，向美聯集團相關成員公司轉介屬於美聯集團在相關地區有關住宅物業地產代理業務範圍之任何業務機會。

誠如董事會函件所述， 貴集團或美聯集團任何成員公司之間概無就轉介交易之任何最低數目及/或最低金額作出承諾。倘有關訂約各方落實轉介交易，提供該等互薦服務之條款及條件將成為個別書面協議。

轉介費用

平均來說，由該等交易所產生之佣金收入將分別以約50%分配予作出有關轉介交易一方及以約50%分配予接受有關轉介交易一方。每項交易之佣金分配，將由訂約方根據公平及個別個案，並考慮有關因素如物業之性質及轉介代理服務之交易性質、有關代理之工作量及有關客戶個別委聘下提供地產代理及顧問服務之範圍及性質而定。在任何情況下，根據二零一二互薦服務協議，佣金收入之分配方式將屬一般商業條款或倘並無充足可予比較交易以判斷是否屬一般商業條款，則按對 貴集團相關成員公司而言不遜於獨立第三方所獲得或提供(視情況而定)之條款訂立。據吾等所知，公開市場中物業代理之間並無分配佣金收入之相關資料。

誠如董事會函件所述，就各交易之佣金收入分配方式將根據公平及個別個案而釐定，而非(例如)按固定或預先釐定比率。 貴公司管理層認為就所有轉介交易同意及應用固定或預先釐定比率並不實際可行亦不符合 貴公司之利益，皆因於協定最終分配時應就所有相關重大因素作出評估及衡量，一如與市場中其他獨立第三方之間之轉介交易情況。上述之重大因素實屬必需以讓 貴集團可因應不同地理位置、類型、用途、面積或其他客觀因素評估物業之獨特性以及客戶(作為物業交易之主要訂約方)之特定及主觀要求。交易進行所在地香港當時之工商物業及商舖以及住宅物業市場氣氛亦應予以考慮。

於評估釐定向作出有關轉介交易一方及接受有關轉介交易一方各自分配約50%佣金是否有合理基準時，吾等已審閱 貴集團及美聯集團之間就向美聯集團支付及向其收取之佣金截至二零一二年九月三十日止過往九個月之佣金分配記錄，並注意到，平均來說， 貴集團及美聯集團之間就過往交易產生並向美聯集團支付及向其收取之佣金而作出之佣金分配接近50：50之基準，其大致上與 貴集團及獨立第三方之間佣金分佔比例之最普遍範圍一致。

鑒於上文所述及經考慮(i)該等交易性質屬 貴集團主要業務；及(ii)佣金收入之分配方式將按一般商業條款或對 貴集團相關成員公司而言不遜於獨立第三方所獲得或提供(視情況而定)之條款訂立，故有合理基準釐定向作出有關轉介

交易一方及接受有關轉介交易一方各自分配約50%佣金，吾等認為二零一二互薦服務協議條款為一般商業條款，對 貴公司及股東而言屬公平合理。

年度限額

二零一二互薦服務協議項下涉及之建議年度限額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	之建議年度限額		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
就工商物業及商舖應付			
美聯集團之轉介費用	84	89	94
就住宅物業應收美聯集團			
之轉介費用	40	45	50

吾等從 貴公司管理層瞭解到於釐定截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年年度限額時，董事已考慮各種因素，包括(其中包括)宏觀經濟環境、住宅及非住宅物業總體市場之潛在增長、美聯集團與 貴集團就互薦業務預期之更緊密合作及轉介費用之過往交易記錄。

於評估年度限額之公平性及合理性時，吾等已審閱年度限額之計算並就釐定年度限額之主要考慮基準與 貴公司管理層進行討論。吾等已注意到美國於二零一二年九月宣佈之近期量化寬鬆措施、中國經濟穩步增長及利率低企環境。在香港，政府已於近期宣佈就非香港永久居民的任何人士購買住宅物業徵收買家印花稅，並修訂現行額外印花稅的徵稅率及延長適用期，以應對樓市上漲。該等措施對香港物業市場所帶來的全面影響，特別是中長期影響，仍有待評估。基於前述因素，吾等認同董事之見解，彼等對市場前景持審慎樂觀態度且相信工商物業及商舖行業將仍然普遍受投資者歡迎。

聯昌證券有限公司函件

下文載列截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月關於轉介費用之歷史記錄：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (港幣百萬元)
就工商物業及商舖支付予 美聯集團之轉介費用	40.24	26.61	28.85
就住宅物業收取自美聯集團 之轉介費用	21.02	13.63	11.90

根據截至二零一二年六月三十日止六個月錄得之轉介費用金額，截至二零一二年十二月三十一日止年度就工商物業及商舖應付美聯集團之年度轉介費用估計約為港幣57,700,000元，及截至二零一二年十二月三十一日止年度就住宅物業應收美聯集團之年度轉介費用估計約為港幣23,800,000元。

吾等已進一步審閱香港政府土地註冊處有關香港物業市場趨勢之統計數據。以下摘錄為自二零零八年至二零一一年年度有關樓宇單位(住宅及非住宅)之買賣協議代價金額百分比變動之統計數據：

	住宅	非住宅
二零零八年至二零零九年	+23.9%	+29.7%
二零零九年至二零一零年	+31.7%	+43.3%
二零一零年至二零一一年	-21.1%	+12.9%

資料來源：香港政府土地註冊處

根據上表可注意到，香港物業市場之表現於過往數年波動不止。就住宅物業而言，樓宇單位之買賣協議代價金額按年波動，介乎截至二零一零年十二月三十一日止年度之增幅31.7%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之減幅21.1%之間。就非住宅物業而言，樓宇單位之買賣協議代價金額亦按年波動，介乎截至二零一一年十二月三十一日止年度之增幅12.9%至截至二零一零年十二月三十一日止年度之增幅43.3%之間。據吾等瞭解，建議年度限額與住宅及非住宅

物業之整體市場表現緊扣，及 貴集團已考慮香港物業市場之歷史數據。董事對物業市場持審慎樂觀態度。吾等認為，釐定年度限額之基準屬合理。另外，誠如董事所表示，已釐定之建議年度限額(高於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之歷史年度數額及截至二零一二年十二月三十一日止年度之估計年度數額)，可讓 貴集團及美聯集團之未來可能增長及發展；以及相關地區物業市場之可能擴充更加靈活。

基於上述因素及尤其是(i)美國近期宣佈推出之量化寬鬆措施，加上中國經濟穩步增長及利率低企；(ii)自香港政府土地註冊處統計數據得悉香港近年之物業市場表現；及(iii)建議年度限額乃為可讓 貴集團之未來增長及物業市場之可能擴充更加靈活而釐定，吾等認同董事之見解，認為截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之建議年度限額就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。然而，由於年度限額與日後事項相關且所建基之假設在二零一二互薦服務協議整個年期不一定繼續有效，因此，吾等並無就 貴集團根據二零一二互薦服務協議應付／應收美聯集團之實際數額與建議年度限額兩者如何緊密相關發表意見。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為二零一二互薦服務協議及其項下擬進行之該等交易之條款乃按一般商業條款於 貴集團日常一般業務中訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益，而釐定建議年度限額之基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會上表決贊成批准二零一二互薦服務協議、該等交易及建議年度限額之普通決議案。

此致

美聯工商舖有限公司*

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

聯昌證券有限公司

董事
企業融資部
劉志華

董事
企業融資部
林美寶

謹啟

二零一二年十一月二十一日

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函乃為遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須存置於其所述之登記冊之權益及淡倉；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之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之權益及淡倉

董事姓名	股份數目					總計	本公司 已發行 股本之 概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	股本 衍生工具 (購股權)			
黃子華先生	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	0.01%
黃漢成先生	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	0.09%
曾令嘉先生	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	0.04%
英永祥先生	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	0.04%
沙豹先生	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	0.04%
何君達先生	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	0.04%

(b) 於本公司相聯法團之權益及淡倉

相聯法團名稱	董事姓名	個人權益	家族權益	股份數目		美聯已發行股本之總計	概約百分比
				公司權益	股本衍生工具 (購股權)		
美聯	鄧美梨女士	-	57,102,144 (附註1)	-	14,418,320 (附註2)	71,520,464	9.96%
美聯	黃靜怡小姐	-	-	-	7,209,160 (附註3)	7,209,160	1.00%

附註：

1. 該等股份為鄧美梨女士之配偶黃建業先生直接或間接持有之股份，彼為美聯股份之實益擁有人。美聯為本公司之控股公司及相聯法團。鄧美梨女士亦為美聯之執行董事。
2. 該等股本衍生工具為由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分透過美聯購股權獲授予之權益持有之7,209,160股相關股份及鄧美梨女士透過美聯購股權獲授予之權益持有之7,209,160股相關股份。
3. 該等股本衍生工具由黃靜怡小姐透過美聯購股權獲授予之權益持有。黃靜怡小姐亦為美聯之執行董事。

上文披露之所有權益均為股份及股本衍生工具之好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須存置於其所述之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(c) 其他權益

除本公司日期為二零一二年四月三十日之公告及美聯日期為二零一二年十月三十一日之公告中披露者外，董事概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目編製日期)以來所收購或出售或租賃；或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除上文中披露者外，董事概無於最後實際可行日期仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何其他合約或安排中擁有重大權益。

3. 服務合約

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訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與或可能與本集團業務直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 專家及同意書

聯昌為根據證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額之獨立財務顧問。

聯昌已就刊發本通函發出同意書，同意按現時之格式及內容引述其名稱及其函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，聯昌並無(a)於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；及(b)自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目編製日期)以來所收購或出售或租賃；或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 其他事項

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

8. 備查文件

二零一二互薦服務協議之副本自本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)止任何營業日(不包括星期六)之一般營業時間，在本公司總辦事處及主要營業地點(地址為香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心一期18樓1801A室)可供查閱。



MIDLAND IC&I LIMITED

美聯工商舖有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：459)

茲通告美聯工商舖有限公司*（「本公司」）謹訂於二零一二年十二月十三日中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列將予提呈之決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議批准本公司與美聯集團有限公司*所訂立之二零一二互薦服務協議（定義見本公司就該協議所刊發日期為二零一二年十一月二十一日之通函（「通函」），註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別）、其項下擬進行之該等交易（定義見通函）及年度限額（定義見通函）；批准、確認及追認簽訂二零一二互薦服務協議及任何其他協議、文件以及可能於任何相關事項中擁有任何權益之本公司任何董事（「董事」）所採取或將採取之相關行動；及授權任何董事為使二零一二互薦服務協議、該等交易及年度限額生效或就其而作出彼等認為適當、必要或適宜之所有行動及事宜以及以親筆簽署或蓋章形式簽訂任何協議、契據、文書及任何其他文件或作出相關安排，及遵循及按照適用法例及法規，為本公司及其股東之整體利益批准並作出有關非重大變動、修訂、補充或豁免非重大事項。」

承董事會命
執行董事兼行政總裁
黃漢成

香港，二零一二年十一月二十一日

* 僅供識別

股東特別大會通告

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍旺角

彌敦道639號

雅蘭中心一期

18樓1801A室

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上表決之本公司股東，均可委派一名或以上之委任代表代其出席大會，並代其表決。委任代表毋須為本公司股東。
2. 本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照代表委任表格上所印列之指示填妥並交回代表委任表格。
3. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件之核證副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 倘為本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派委任代表在大會上就有關股份表決，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等持有人親身或委派委任代表出席大會，則只有在本公司之股東名冊內就有關股份排名首位之持有人方有權就有關股份表決。倘一名辭世股東(其名下持有任何股份)具有多名遺囑執行人或遺產代理人，則就此而言，彼等被視為有關股份之聯名持有人。