

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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

聯交所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，並明確表示概不就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: 8090)

若干現有持續關連交易之
經修訂限額

美聯工商舖有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



大福融資有限公司

董事會函件載於本通函第3至8頁。獨立董事委員會函件載於本通函第9頁。獨立財務顧問函件載於本通函第10至17頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零零八年五月十五日星期四下午十二時十五分（或緊隨本公司於同日中午十二時正假座同一地點舉行之股東週年大會結束或休會後（以較後者為準））假座香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心一期18樓1801A室舉行股東特別大會及其任何續會，召開大會通告載於本通函第22至23頁。

隨附適用於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，務請按表格印備之指示填妥代表委任表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司股份過戶登記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。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投票。

本通函將由刊發日期最少一連七日在創業板網站www.hkgem.com「最新公司公告」一頁刊登。

創業板特點

創業板為帶有高投資風險之公司提供一個上市之市場。尤其在創業板上市之公司毋須有過往溢利紀錄，亦毋須預測未來溢利。此外，在創業板上市之公司可能因其新興性質及該等公司經營業務之行業或國家而帶有風險。有意投資之人士應了解投資該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資人士。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

創業板主要通過聯交所為創業板而設之互聯網網頁發布消息。創業板上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付款公布披露資料。因此，有意投資之人士應注意彼等須閱覽創業板網站www.hkgem.com，以便取得創業板上市發行人之最新資料。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	9
大福融資函件	10
附錄 – 一般資料	18
股東特別大會通告	22

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「章程細則」	指	本公司組織章程細則；
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	美聯工商舖有限公司（股份代號：8090），於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市；
「可換股票據」	指	本公司將於二零一二年六月到期之五年期1%可換股票據；
「互薦服務協議」	指	本公司與美聯就本集團與美聯集團相關成員公司之互薦服務所訂立日期為二零零七年六月六日之互薦服務協議；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司擬就批准經修訂限額舉行之股東特別大會；
「創業板」	指	由聯交所運作之創業板；
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則；
「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何君達先生、沙豹先生及英永祥先生組成以就經修訂限額向獨立股東提供意見之獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	美聯及其聯繫人士以外之股東；
「Ketanfall」	指	Ketanfall Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零八年四月二十三日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「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，其股份於聯交所運作之主板上市；
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司；
「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；
「經修訂限額」	指	按本通函第5頁所載該等交易於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度限額；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「大福融資」	指	大福融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就經修訂限額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「該等交易」	指	根據互薦服務協議(i)向本集團相關成員公司轉介有關工商（辦公室及店舖）物業代理業務；及(ii)向美聯集團相關成員公司轉介有關住宅物業代理業務；及
「%」	指	百分比。



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: 8090)

執行董事:

黃子華先生
葉潔儀女士
袁詠筠女士

非執行董事:

曾令嘉先生

獨立非執行董事:

何君達先生
顧福身先生
沙豹先生
英永祥先生

註冊辦事處:

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處兼主要營業地點:

香港
九龍旺角
彌敦道639號
雅蘭中心一期
18樓1801A室

敬啟者:

若干現有持續關連交易之 經修訂限額

緒言

於二零零八年四月七日,本公司宣佈建議修訂該等交易之現有年度限額。茲提述本公司日期為二零零七年三月三十日之公佈及本公司日期為二零零七年五月七日之通函,內容均有關(其中包括)該等交易。

誠如本公司日期為二零零七年五月七日之通函所載,於本公司完成向美聯集團收購Ketanfall全部已發行股本後,本公司會根據互薦服務協議與美聯集團進行若干持續關連交易。Ketanfall為一組集團公司之控股公司,該等公司主要在香港從事工商(辦公室及商舖)物業代理業務。

* 僅供識別

董事會函件

互薦服務協議所訂明交易構成本公司之持續關連交易，必須完全遵守創業板上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。當時獨立股東已於二零零七年五月三十一日批准該等交易，而本集團與美聯集團於二零零七年六月六日訂立互薦服務協議。互薦服務協議之年期將於二零零九年十二月三十一日屆滿。

本公司一直按照創業板上市規則之規定監控其所有持續關連交易。隨著本集團持續發展，並根據內部估計該等交易相關需求及經營環境，董事預期該等交易之二零零八年及二零零九年現有年度限額將不足以應付本集團之需求。因此，董事建議修訂該等交易之現有年度限額。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(i)該等交易及經修訂限額詳情；(ii)大福融資就該等交易之條款及經修訂限額向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議；及(iii)獨立董事委員會經考慮大福融資就該等交易之條款及經修訂限額所發表意見後提出之意見及推薦建議，以及向閣下發出股東特別大會通告。

持續關連交易

訂立該等交易之背景及理由以及互薦服務協議之條款

作為現時日常一般業務之一部分，美聯集團相關成員公司可不時向本集團轉介有關工商（辦公室及商舖）物業代理業務；而本集團可不時向美聯集團相關成員公司轉介有關住宅物業代理業務。

訂立互薦服務協議旨在：(i)讓美聯集團按個別項目基準，可向本集團相關成員公司轉介屬於本集團在香港、澳門及中國有關工商（辦公室及商舖）物業代理業務範圍之任何業務機會；及(ii)讓本集團亦按個別項目基準，可向美聯集團相關成員公司轉介屬於美聯集團在香港、澳門及中國有關住宅物業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並無承諾互相轉介交易之任何最低或最高數目及／或金額。倘有關各方落實轉介交易，有關互薦服務之條款及條件將成為個別書面協議。

董事會函件

一般而言，佣金收入將初步按80%及20%分配予作出有關轉介交易人士及接受有關轉介人士。於任何情況下，根據互薦服務協議，實際收取客戶之佣金收入分配及其他相關條款，須按一般商業條款訂立，或倘並無充分可予比較交易以判斷是否屬一般商業條款，則按對或就（視適用情況而定）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（視適用情況而定）之條款訂立。

年度限額

該等交易之二零零五年至二零零七年現有年度限額及實際金額以及本公司建議之經修訂限額如下：

	截至十二月三十一日止年度			二零零七年六月六日至 二零零七年十二月三十一日 (附註)		截至十二月三十一日止年度			
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	現有	實際金額	現有	經修訂	現有	經修訂
	實際金額	實際金額	實際金額	年度限額	實際金額	年度限額	年度限額	年度限額	年度限額
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
就工商（辦公室及商舖）物業 向美聯集團支付之內部互薦費	35.55	21.25	31.17	50	21.06	50	60	50	60
就住宅物業自美聯集團接獲之 內部互薦費	11.77	4.52	20.51	14	13.37	14	50	14	50

附註：互薦服務協議之開始日期為二零零七年六月六日。

本公司確認上述於二零零七年內進行交易之總額並無超出年度限額。

建議修訂截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度有關內部互薦費之年度限額主要由於香港、澳門及中國之物業市場（包括住宅市場及工商業市場）有所增長。於本公司收購Ketanfall時，本公司主要根據美聯集團於二零零四年至二零零六年間內部記錄之過往交易額及最高年費水平釐定該等交易之年度限額。截至二零零七年十二月三十一日止年度，向美聯集團支付之內部互薦費為港幣31,170,000元，較二零零六年增加約46.7%，而截至二零零七年十二月三十一日止年度，自美聯集團接獲之內部互薦費為港幣20,510,000元，較二零零六年增長約353.8%。

董事會函件

鑑於利率不斷下調及通脹上升，香港物業市場氣氛自二零零七年下半年起大幅改善，當中以住宅市場表現最佳。根據香港政府土地註冊處統計數據，(i)於二零零七年香港共有123,575份住宅單位買賣協議，較前年82,472份增加約49.84%；及(ii)二零零七年香港住宅單位買賣所涉及總代價約為港幣434,033,000,000元，較前年約港幣232,026,000,000元增加約87.06%。董事會預期市場動力將會持續，甚至超越去年。

本公司根據二零零七年相關歷史數據，另加緩衝金額以提供更多靈活彈性，並經考慮上述原因後釐定經修訂限額。

董事會認為，互薦服務協議所訂明持續關連交易之條款屬一般商業條款，或不遜於獨立第三方所獲得／提供之條款，且於本集團日常一般業務訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，而經修訂限額亦屬公平合理。

創業板上市規則之含意

於最後實際可行日期，控股股東美聯及其聯繫人士於本公司已發行股本中擁有約51.81%權益。因此，根據創業板上市規則，該等交易構成本公司之持續關連交易。

就經修訂限額而言，若干根據創業板上市規則適用之百分比率預期按年計將高於2.5%。除須遵守創業板上市規則第20.45至20.47條之申報及公告規定外，該等交易之年度限額修訂須獲獨立股東批准。因此，本公司將於股東特別大會上徵求獨立股東批准經修訂限額。根據創業板上市規則第20.54條，於互薦服務協議持有重大權益之任何關連人士及任何股東以及彼等之聯繫人士須於為批准有關事項而舉行之股東特別大會放棄就有關決議案表決。美聯於該等交易擁有權益，故美聯集團及其聯繫人士將於股東特別大會放棄就有關決議案表決。

本公司建議於股東特別大會就經修訂限額徵求獨立股東批准。本公司已組成獨立董事委員會，就經修訂限額向獨立股東提供意見。大福融資已獲委任為獨立財務顧問，將就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其就經修訂限額致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第10至17頁。

一般資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事提供有關工商（辦公室及商舖）物業代理服務之業務。

美聯集團之主要業務為於香港、中國及澳門提供物業代理服務。

股東特別大會

本通函第22至23頁載有召開股東特別大會之通告，會上將提呈批准經修訂限額之普通決議案。

根據創業板上市規則第17.47(4)條，獨立股東須以按股數投票方式於股東特別大會表決。

本通函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格所印備之指示填妥代表委任表格，並最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前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。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，並於會上表決。

按股數投票表決之程序

股東特別大會上有關該等交易之年度限額修訂之表決程序將以按股數投票方式進行，有關結果將於股東特別大會後公佈。

以下為股東根據章程細則可於本公司股東大會（包括股東特別大會）要求以按股數進行投票表決之程序。

根據章程細則第66條，於任何股東大會上提呈以於會上表決的決議案，均須以舉手方式表決，除非下列人士要求以按股數進行投票表決（於宣佈以舉手方式表決之結果前或於宣佈結果時或於撤回以按股數進行投票表決之任何其他要求時提出）：(a)該大會主席；或(b)最少五名親身出席，並於當時有權於會上投票之股東（或如屬法團之股東，則其正式授權代表）或其受委代表；或(c)任何一名或多名親身出席之股東（或如屬法團之股東，則其正式授權代表）或其受委代表，而其／彼等須代表不少於所有有權出席大會並於會上投票股東之總投票權十分一；或(d)任何一名或多名親身出席之股東（或如屬法團之股東，則其正式授權代表）或其受委代表，而其／彼等須持有賦予權利出席大會並於會上投票之本公司股份，且股份實繳股款總額不少於獲賦予該項權利之所有股份實繳股款總額十分一。

董事會函件

推薦意見

務請閣下垂注本通函第9頁之獨立董事委員會函件所載意見。務請閣下亦垂注本通函第10至17頁所載大福融資就經修訂限額致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。經考慮大福融資之意見後，獨立董事委員會認為互薦服務協議乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。獨立董事委員會亦認為，經修訂限額對獨立股東而言屬公平合理，故建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成批准經修訂限額之普通決議案。

額外資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

及列位可換股票據持有人 參照

承董事會命
美聯工商舖有限公司
執行董事兼公司秘書
袁詠筠
謹啟

二零零八年四月二十八日


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: 8090)

敬啟者:

**若干現有持續關連交易之
經修訂限額**

吾等謹提述本公司日期為二零零八年四月二十八日之通函(「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相同涵義。

吾等已獲董事會委任考慮修訂該等交易之年度限額及就吾等認為經修訂限額對獨立股東而言是否公平合理,向獨立股東提供意見。顧福身先生同時為本公司及美聯之獨立非執行董事,故並無獲委任為獨立董事委員會成員。大福融資已獲委任為獨立財務顧問,就此向吾等提供意見。

吾等務請閣下垂注通函所載董事會函件及大福融資函件。經考慮大福融資函件所載大福融資考慮之主要因素及理由以及其意見後,吾等認為互薦服務協議乃按一般商業條款訂立,並符合本公司及股東整體利益。吾等亦認為,經修訂限額對獨立股東而言屬公平合理。因此,吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准經修訂限額之普通決議案。

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

何君達

沙豹

英永祥

謹啟

二零零八年四月二十八日

* 僅供識別

大福融資函件

下文為大福融資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。



大福融資有限公司

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
25樓

敬啟者：

若干現有持續關連交易之 經修訂限額

緒言

吾等謹此提述就互薦服務協議項下該等交易之經修訂限額獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零零八年四月二十八日之通函（「通函」）內之董事會函件（「函件」），本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用辭彙與通函所界定者具相同涵義。

誠如函件所述，根據 貴公司日期為二零零七年五月七日之通函（「二零零七年五月通函」）所詳述，於 貴公司完成向美聯集團收購Ketanfall（為一組集團公司之控股公司，主要在香港從事工商（辦公室及商舖）物業代理業務）全部已發行股本後， 貴公司會根據互薦服務協議與美聯集團訂立若干持續關連交易，有關交易連同截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度該等交易之現有年度限額已於二零零七年五月三十一日經當時之獨立股東批准。於二零零七年六月六日， 貴集團與美聯集團訂立於二零零九年十二月三十一日屆滿之互薦服務協議，據此，按個別項目基準：
(i)讓美聯集團可向 貴集團相關成員公司轉介屬於 貴集團在香港、澳門及中國有關工

大福融資函件

商（辦公室及商舖）物業代理業務範圍之任何業務機會；及(ii)讓 貴集團可向美聯集團相關成員公司轉介屬於美聯集團在香港、澳門及中國有關住宅物業代理業務範圍之任何業務機會。隨著 貴集團持續發展及根據內部估計該等交易之需求及營商環境，董事預期該等交易於二零零八年及二零零九年現有年度限額將不足以應付 貴集團之需求，因而建議修訂該等交易之現有年度限額。

於最後實際可行日期，控股股東美聯及其聯繫人士於 貴公司已發行股本中擁有約51.81%權益。因此，根據創業板上市規則，該等交易構成 貴公司之持續關連交易。就經修訂限額而言，根據創業板上市規則之若干適用百分比率預期按年度基準計將超出2.5%，因而須獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准。美聯集團及其聯繫人士將於股東特別大會就批准經修訂限額之決議案放棄表決。

獨立董事委員會由三名獨立非執行董事何君達先生、沙豹先生及英永祥先生組成，以就是否表決贊成經修訂限額向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色為就經修訂限額對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦意見。

吾等意見之基準

在達致吾等之推薦意見時，吾等倚賴 貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料、財務資料及事實以及所發表聲明，並已假設所有該等資料、財務資料及事實以及向吾等作出之任何聲明或通函所提述者於作出時及在本通函日期，在所有重大方面均為真實、準確及完整，且已妥為摘錄自相關會計記錄（如屬財務資料）並由 貴公司及／或 貴公司管理層作出審慎周詳查詢後始行作出。 貴公司董事及／或管理層作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，所有相關資料均已提供予吾等，所提供的資料及發表之聲明並無遺漏任何重大事實。吾等亦依賴可供公眾查閱之若干資料，並已假設該等資料準確可靠。吾等並無理由懷疑任何向吾等提供的資料及事實之完整性、真實性或準確性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供之該等資料及作出之聲明屬不實、不確或誤導。

大福融資函件

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對該等資料進行任何獨立核實，且無對 貴集團及美聯集團之業務、事務、財務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等就經修訂限額之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 經修訂限額之背景及理由

貴公司為投資控股公司，透過其附屬公司主要在香港從事提供有關工商（辦公室及商舖）物業代理服務之業務。

美聯集團之主要業務為於香港、中國及澳門提供物業代理服務。

根據互薦服務協議，美聯集團相關成員公司可不時向 貴集團轉介有關工商（辦公室及商舖）物業代理業務；而 貴集團可不時向美聯集團相關成員公司轉介有關住宅物業代理業務。誠如二零零七年五月通函所述， 貴公司主要根據美聯集團於二零零四年至二零零六年間內部記錄之過往交易額及最高年費水平釐定該等交易之現有年度限額。該等交易以及截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度之現有年度限額已由當時獨立股東於二零零七年五月三十一日批准。

董事表示，在利率偏低環境下，香港物業市場氣氛自二零零七年下半年起顯著改善，特別是住宅市場。董事會預期市場動力將會持續，並認為工商界前景繼續利好。隨著 貴集團持續發展及按照內部對該等交易之需求估計以及有關經營環境，董事預期該等交易之二零零八年及二零零九年現有年度限額將不足以應付 貴集團之需要，因而建議根據二零零七年相關歷史數據修訂該等交易之現有年度限額，另加緩衝金額以提供更大靈活彈性。

2. 互薦服務協議項下該等交易之主要條款

根據於二零零九年十二月三十一日屆滿之互薦服務協議，貴集團或美聯集團任何成員公司之間並無承諾互相轉介該等交易之任何最低或最高數目及／或金額。倘有關各方落實轉介交易，有關互薦服務之條款及條件將成為個別書面協議。

一般而言，佣金收入將初步按80%及20%分配予作出有關交易的轉介人士及接受有關轉介人士，比率乃視乎物業市場氣氛、貴集團及美聯集團之有關代理及成員公司所付出努力及所完成工作而有變。於任何情況下，根據互薦服務協議，實際收取客戶之佣金收入分配及其他相關條款，須按一般商業條款訂立，或倘並無充分可資比較交易以判斷是否屬一般商業條款，則按對或就（視適用情況而定）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（視適用情況而定）之條款訂立。吾等已審閱該等交易及貴集團與獨立第三方之轉介交易之樣本發票，發現該等交易之有關條款（包括佣金收入分配）乃按一般商業條款或（倘並無充分可資比較交易以判斷是否屬一般商業條款）按對或就（視適用情況而定）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（視適用情況而定）之條款訂立，而吾等認為有關條款符合貴公司及股東整體利益。

大福融資函件

3. 經修訂限額

下表載列該等交易之現有年度限額及二零零五年至二零零七年實際金額以及貴公司所建議經修訂限額：

	截至十二月三十一日止年度 二零零七年六月六日					截至十二月三十一日止年度			
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	至二零零七年十二月三十一日		二零零八年	二零零九年		
	實際金額	實際金額	實際金額	現有限額	實際金額	現有年度限額	經修訂年度限額	現有年度限額	經修訂年度限額
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
就工商(辦公室及商舖)									
物業向美聯集團									
支付之內部互薦費	35.55	21.25	31.17	50	21.06	50	60	50	60
就住宅物業自美聯集團									
收取之內部互薦費	11.77	4.52	20.51	14	13.37	14	50	14	50

附註：互薦服務協議之開始日期為二零零七年六月六日。

誠如二零零七年五月通函所詳述，貴公司於收購Ketanfall時主要根據美聯集團於二零零四年至二零零六年間內部記錄之過往交易額及最高年費水平，釐定該等交易之現有年度限額。貴公司表示，建議修訂截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度有關該等交易之年度限額之主要原因為香港、澳門及中國之物業市場(包括住宅市場及工商業市場)有所增長，加上經參考貴集團於二零零七年就美聯集團已付或收取之實際內部互薦費較二零零六年增加所致。截至二零零七年十二月三十一日止年度，向美聯集團支付之內部互薦費約為港幣31,170,000元，較二零零六年增加約46.7%，而截至二零零七年十二月三十一日止年度，自美聯集團收取之內部互薦費則約為港幣20,510,000元，較二零零六年增加約353.8%。由二零零七年六月六日(即互薦服務協議開始日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間，向美聯集團支付之內部互薦費約為港幣21,060,000元，而自美聯集團收取之內部互薦費則約為港幣13,370,000元。隨著該等交易於二零零七年下半年增長以及香港物業市場預期持續發展，為應付該等交易之預期增長，貴公司建議修訂截至二零零八年及二零零九年止財政年度之現有年度限額，另加入緩衝金額從而提供更大靈活彈性。

大福融資函件

以下為摘錄自香港政府土地註冊處有關香港物業市場發展趨勢之統計數據：

	二零零七年	二零零六年	增加/ (減少)	二零零八年 首季	二零零七年 首季	增加/ (減少)
樓宇單位買賣協議						
數目：						
– 住宅	123,575	82,472	49.8%	36,917	23,328	58.3%
– 非住宅	22,116	16,615	33.1%	5,444	4,137	31.6%
樓宇單位買賣協議						
所涉及代價						
(港幣百萬元)：						
– 住宅	434,033	232,026	87.1%	137,734	68,674	100.6%
– 非住宅	91,592	83,169	10.1%	26,031	17,157	51.7%

根據上表，吾等注意到不論住宅或非住宅樓宇於二零零六年至二零零七年間之買賣成交量及交易代價均顯著增加，特別是住宅市場，而有關趨勢於二零零八年首季持續。

根據香港政府統計處統計數據，二零零七年之綜合消費物價指數（「CCPI」）為104.4，較二零零六年之102.4上升約2.0%，而二零零八年二月之CCPI則較二零零七年上升約3.7%至108.3。根據香港金融管理局統計數據，港幣100,000元以下存款之平均活期存款利率由二零零六年十二月之2.27%下降至二零零七年十二月之1.35%，並於二零零八年三月進一步下調至0.18%。鑑於現行利率低企以及預期通脹升溫之宏觀經濟環境，沒有任何不可預見情況下，相信香港物業市場利好情緒將仍然持續。

此外，據 貴公司表示，二零零八年首兩個月就住宅物業自美聯集團收取之內部互薦費約為港幣2,800,000元，較去年同期約港幣1,800,000港元增加約55.6%，而二零零八年首兩個月就工商（辦公室及商舖）物業向美聯集團支付之內部互薦費則約為港幣5,500,000元，較去年同期約港幣3,800,000元增加約44.7%。

經計及(i) 貴集團於二零零七年(特別是二零零七年下半年)及二零零八年首兩個月自美聯集團收取或支付美聯集團之內部互薦費分別較上一年度同期顯著增長; (ii) 如上文所詳述香港政府土地註冊處統計數據顯示香港物業市場呈類似上升趨勢; 及(iii) 現行利率偏低以及預期通脹升溫之宏觀經濟環境情況將有利香港物業市場持續利好一段時間, 吾等認同董事之意見, 認為經修訂限額連同用以提高靈活彈性之合理緩衝金額屬公平合理。

4. 經修訂限額之條件

為符合創業板上市規則第20章所載年度審閱規定, 除就經修訂限額於股東特別大會取得獨立股東批准外, 貴公司將於互薦服務協議年期內遵守以下規定:

- (i) 於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度各年, 該等交易之總額不會超出經修訂限額;
- (ii) 獨立非執行董事須每年審閱該等交易, 並於 貴公司年報及賬目內確認該等交易乃: (a) 於 貴公司日常一般業務中訂立; (b) 按一般商業條款, 或倘無充分可資比較交易判斷是否屬一般商業條款, 則按對 貴集團而言不遜於獨立第三方所獲得或提供之條款訂立; 及(c) 根據規管該等交易之有關協議進行, 且協議條款屬公平合理及符合股東整體利益;
- (iii) 根據創業板上市規則第20.38條, 貴公司核數師須每年審閱該等交易, 並就此於進行該等交易之各個相關財政年度致函董事會作出確認, 而函件複本最遲須於 貴公司年報大量印製前十個營業日內送交聯交所;
- (iv) 貴公司應就該等交易向 貴公司核數師提供足夠相關記錄, 以便核數師進行上文第(iii)段所述之審閱。董事會須於年報內說明核數師是否已就創業板上市規則第20.38條所述事項作出確認; 及

大福融資函件

- (v) 倘該等交易之總額超出相關經修訂限額或互薦服務協議條款出現任何重大修訂，則本公司將遵照規管關連交易之創業板上市規則適用條文行事。

經計及該等交易所附條件，特別是(i)透過經修訂限額管制該等交易之金額；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱該等交易之條款及確保並無超出經修訂限額，吾等認為， 貴公司將採取合適措施監管該等交易之進行以及維護獨立股東之權益。

推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為經修訂限額對獨立股東而言屬公平合理，該等交易乃按一般商業條款於 貴集團日常一般業務中進行，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東，以及建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會表決贊成批准經修訂限額之普通決議案。

此致

香港
旺角
彌敦道639號
雅蘭中心一期
18樓1801A室
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
大福融資有限公司
董事總經理 執行董事
陳志安 陳佩明
謹啟

二零零八年四月二十八日

責任聲明

本通函乃為遵照創業板上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導成分；
- (b) 本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何內容產生誤導；及
- (c) 本通函表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，並以公平合理之基準及假設為依據。

董事於股份、相關股份及債券之權益

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／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有：

- (a) 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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或
- (b) 根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或
- (c) 根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易的規則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	股份數目				總計	持股百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	股本衍生工具 (購股權)		
曾令嘉先生	-	-	-	83,000,000 (附註)	83,000,000	1.00%

附註：該等購股權乃根據本公司之購股權計劃於二零零六年一月十六日授予曾令嘉先生，可按行使價每股港幣0.06元認購83,000,000股股份。

上文披露之所有權益均為股份之好倉。

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）之股份或相關股份或債券中，擁有或被視作擁有(a)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之權益或淡倉；(b)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司所存置登記冊之權益或淡倉；或(c)根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，董事或本公司最高行政人員以外人士於本公司股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	已發行股份數目	相關股份數目	持有股份之身分	持股百分比
美聯	4,300,000,000	5,400,000,000 (附註1)	於受控公司權益	116.87%
Tretsfeld Investments Limited	—	5,400,000,000 (附註1)	實益擁有人	65.06%
龐維新先生 (附註2)	660,610,000	—	實益擁有人及 於受控公司權益	7.96%
董晶怡女士 (附註3)	660,610,000	—	配偶權益	7.96%
Summerview Enterprises Limited (附註4)	660,000,000	—	實益擁有人	7.95%

附註：

- 此等相關股份指於本公司向Tretsfeld Investments Limited發行本金額港幣540,000,000元之可換股票據獲全數兌換時將予發行之股份。Tretsfeld Investments Limited為美聯之全資附屬公司，美聯及Tretsfeld Investments Limited之持股百分比，代表其在全數兌換可換股票據後於本公司現有已發行股本之權益。
- 660,000,000股股份以Summerview Enterprises Limited名義登記並由其實益擁有，而610,000股股份則以龐維新先生名義登記。Summerview Enterprises Limited全部已發行股本以龐維新先生名義登記並由彼實益擁有。
- 董晶怡女士為龐維新先生之配偶，該等由董晶怡女士持有之股份乃為龐維新先生持有之同一批股份。
- Summerview Enterprises Limited於本公司之權益與龐維新先生於本公司之權益重疊。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

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並不知悉，除董事或本公司最高行政人員外，有任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄之權益或淡倉。

董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有本公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止之服務合約。

競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士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。

董事之其他權益

董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目編製日期）以來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；及

董事概無於由本集團任何成員公司訂立、在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合約或安排中擁有重大權益。

重大不利變動

董事並不知悉自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

專家及同意書

大福融資為根據證券及期貨條例可進行第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易之年度限額修訂之獨立財務顧問。

大福融資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，大福融資並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，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）。

於最後實際可行日期，大福融資並無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）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直接或間接權益。

一般資料

本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

備查文件

下列文件之副本於截至股東特別大會日期止期間（包括該日）任何週日（不包括星期六及公眾假期）之營業時間，在本公司總辦事處兼主要營業地點（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：

- (a) 互薦服務協議；
- (b) 大福融資發出之意見函件，全文載於本通函第10至17頁；及
- (c) 「專家及同意書」一段所述專家同意書。

股東特別大會通告



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: 8090)

茲通告美聯工商舖有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年五月十五日星期四下午十二時十五分(或緊隨本公司於同日中午十二時正假座同一地點舉行之股東週年大會結束或休會後(以較後者為準))假座香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心一期18樓1801A室舉行股東特別大會及其任何續會,以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案:

普通決議案

「動議批准該等交易(定義見本公司日期為二零零八年四月二十八日之通函)之經修訂限額,並授權董事就此採取一切有關行動及作出一切所需措施。」

承董事會命
美聯工商舖有限公司
執行董事兼公司秘書
袁詠筠

香港,二零零八年四月二十八日

總辦事處兼主要營業地點:

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

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席根據上述通告召開之大會並於會上表決之股東，可委派一名或以上受委代表出席及在本公司之公司組織章程細則條文規限下代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 根據代表委任表格所載指示填妥及簽署之表格，連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副件，最遲須於大會或其任何續會舉行時間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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上表決。