

本通函乃要件 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、註冊證券機構、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Midland IC&I Limited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委任代表表格交予買主或受讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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。



持續關連交易
建議二零一八互薦服務協議、新年度上限及
經修訂年度上限
及
股東特別大會通告

本公司獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本通函載有（其中包括）均於本通函目錄頁面所提述之本公司董事會函件、本公司獨立董事委員會函件及八方金融有限公司（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。

Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*謹訂於二零一八年十二月三日（星期一）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委任代表表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按委任代表表格上所印列之指示填妥該表格。填妥之委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有），或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲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183號合和中心22樓。交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	16
八方金融函件	18
一般資料	35
股東特別大會通告	40
隨函文件：委任代表表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	源於二零一五互薦服務協議或二零一八互薦服務協議或該兩份協議(視乎情況而定)項下交易將向美聯集團收取或支付任何及所有轉介費用之最高年度金額
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(股份代號：459)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「互薦服務」	指	本集團與美聯集團間之互薦服務，進一步詳情載於本通函
「二零一五互薦服務協議」	指	本公司與美聯所訂立日期為二零一五年十二月十六日之互薦服務協議及其項下交易
「二零一八互薦服務協議」	指	本公司與美聯所訂立日期為二零一八年十月二十五日之互薦服務協議及其項下交易
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於二零一八年十二月三日(星期一)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，其通告載於本通函末
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

* 僅供識別

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由兩名獨立非執行董事英永祥先生及沙豹先生組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	根據上市規則及適用法例須於股東特別大會放棄投票之股東以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十一月十二日，即本通函列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	Midland Holdings Limited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及為本公司之主要股東，其股份於聯交所主板上市
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司
「新年度上限」	指	於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度根據二零一八互薦服務協議任何及全部應收或應付予美聯集團之轉介費用之年度上限，有關金額載於本通函董事會函件第三節內
「八方金融」	指	八方金融有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及獨立董事委員會及獨立股東有關二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限的獨立財務顧問

* 僅供識別

釋 義

「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
「相關地區」	指	於二零一八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、澳門及中國或前述地方之任何部分
「經修訂年度上限」	指	於截至二零一八年十二月三十一日止年度根據二零一五互薦服務協議任何及全部應付予美聯集團之轉介費用之年度上限，有關金額載於本通函董事會函件第三節內
「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	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國



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)

非執行董事：

簡松年先生(主席)

曾令嘉先生

(諸國輝先生為其替代董事)

執行董事：

鄧美梨女士

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

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

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8室

敬啟者：

**建議二零一八互薦服務協議、新年度上限及
經修訂年度上限
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

1.1 於二零一八年十月二十五日，本公司公佈有關二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限之建議。

1.2 本通函旨在向股東提供有關該等建議之相關資料，連同召開股東特別大會之通告，以尋求獨立股東對該等建議之必要批准。

* 僅供識別

- 1.3 已設立獨立董事委員會(成員包括兩名獨立非執行董事,即英永祥先生及沙豹先生)以向獨立股東提供有關二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限之意見及就向如何在股東特別大會上投票向獨立股東作出推薦建議。八方金融亦已獲委任為獨立財務顧問,以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請股東垂注載於本通函之獨立董事委員會函件及八方金融之意見函件。

2. 建議二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限

於二零一八年十月二十五日,本公司與美聯訂立二零一八互薦服務協議。二零一八互薦服務協議旨在重續將於二零一八年十二月三十一日後結束之二零一五互薦服務協議。待獨立股東批准後,二零一八互薦服務協議將於二零一九年一月一日生效,並於二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度維持有效。二零一八互薦服務協議已包含二零一五互薦服務協議的重大條款,以使本集團與美聯集團各自的成員公司繼續向對方提供互薦服務。

本公司亦分別建議截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之新年度上限。本公司亦將會建議經修訂年度上限,以取代截至二零一八年十二月三十一日止當前財政年度向美聯集團支付轉介費用的現有年度上限。

2.1 年期

待獨立股東批准後,二零一八互薦服務協議將於二零一九年一月一日生效,並於二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度維持有效。

2.2 二零一八互薦服務協議項下交易

二零一八互薦服務協議項下交易與二零一五互薦服務協議涵蓋的交易屬相同性質。該等交易主要為本集團及美聯集團之間向對方轉介物業交易之業務機會以確保客戶委聘地產代理服務。美聯集團有權(但無責任)向本集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或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；同樣地，本集團亦有權(但無責任)向美聯集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或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。

每次轉介乃按個別個案作出。本集團或美聯集團任何成員公司就互相轉介二零一八互薦服務協議項下交易之任何最低數目及/或目標金額並無具法律約束力之承諾。倘有關各方落實轉介交易，二零一八互薦服務協議項下交易之條款及條件將會轉為個別書面協議。

2.3 轉介費用

作為所提供轉介服務之代價，作出轉介一方有權通過分佔從地產代理服務之客戶實際收取之相關佣金收入而獲取轉介費用。

二零一八互薦服務協議已訂定參考比率，物業交易所收取之佣金收入將會初步基於此比率分配予相關訂約方以達致轉介費用之金額。不同參考分配比率根據物業交易之不同性質(屬二手市場交易或一手市場交易)釐定。於二手市場交易中將使用「50：50」之參考分配比率，而於一手市場交易中將應用介乎「70：30」至「90：10」間之參考分配比率，成功找到物業買家而作出轉介一方將獲分配較高比例，而接受轉介一方則獲分配較低比例。

在適用參考比率之指引下，有關二零一八互薦服務協議項下每項交易之佣金收入之最終分配將由訂約方按個別個案進行公平磋商後而定，所考慮因素包括：(i)所涉及物業之特點、性質及價值，例如物業之地理位置、類型、用途、面積或其他客觀特點，以及特定客戶之主觀要求；(ii)各自代理之性質及工作量；及(iii)個別客戶委聘下所需要之地產代理及顧問服務之範圍及性質。

根據二零一八互薦服務協議，佣金收入之分配將按一般商務條款或更佳條款進行，即一方倘就交易進行公平磋商可獲得或不遜於本集團相關成員公司給予獨立第三方或獨立第三方給予本集團相關成員公司(視適用情況而定)之條款。本集團將繼續應用以下政策及程序：

- (a) 個別地產代理所建議之佣金收入分配會被提交予分行經理作審閱及批准。
- (b) 獲取分行經理所提交之分配後，本集團之財務部門將覆核有關資料之完整性，並確保已取得適當批准。

- (c) 於釐定二零一八互薦服務協議項下特定交易之佣金收入分配是否符合上述準則時，本集團最常用方法為參考與獨立第三方之可予比較交易。分行經理將有關分配連同二零一八互薦服務協議項下交易之相關條款與本集團和獨立第三方進行之其他可予比較交易作比較，特別是與於當時情況下進行之該等交易(如有)作比較。分行經理亦可向擁有更豐富經驗及更深入了解市場慣例及資訊之較高級管理人員尋求指導及協助。於選擇可予比較交易時，本集團將尤其著重於(其中包括)客戶委聘性質、各代理彼此之間相對的工作量以及所涉及物業之特點、性質及價值等方面與所涉及之該交易類似之有關交易。
- (d) 倘並無可予比較交易可作適當考慮，本集團將評估下列因素(倘相關)：

性質及工作量—一般來說，就一手市場交易，轉介買方之一方一般將較代表發展商行事之一方獲得更多佣金收入，此乃因為前者一般承擔相對較重之工作量。就發展項目之物業尋找買家之地產代理而言，彼不僅須對所發售物業之特點擁有穩固知識，亦須於營銷過程中積極投放精力及時間以及配合買方之需要。反之，於一手市場中，整體發展項目之物業價格及主要商業條款一般由發展商預先設定。因此，預期代表發展商行事之一方於銷售過程中所需之時間及精力有限；

委聘範圍及性質—代表賣方行事之一方倘為賣方之唯一及獨家代理，則可要求較高佣金收入；

物業之特點、性質及價值—代表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收入；及

其他因素—例如在若干情況下，發展商可設定銷售目標，而一旦達標，發展商的地產代理可就所有交易取得較高的佣金費率。在該情況下，倘若數字接近上述銷售目標，則發展商的地產代理可能願意向轉介買家的地產代理提供更高比例的佣金收入，以使上述銷售目標得以達成。

- (e) 經考慮上述因素後落實之特定物業交易之分配比率將於訂約方就物業交易訂立書面協議時確定。
- (f) 二零一八互薦服務協議項下交易之佣金收入分配將由管理層不時審閱。年內之二零一八互薦服務協議項下交易亦將每年按上市規則第十四A章之相關規定由獨立非執行董事審閱及由本公司核數師匯報。

因現時於二零一八互薦服務協議規定定價政策有凌駕作用，故佣金收入分配須按一般商務條款或更佳條款訂立。此在任何方面均不會改變。

由於香港地產代理之大部分收入來自佣金收入，故此機制將激勵地產代理於商議佣金收入分配時盡最大努力爭取對其自身最佳利益之分配比例。倘與美聯集團進行交易之建議分配比例偏離市場普遍比例，則較為不利之地產代理(包括本集團所聘用者)最終可能轉介業務予市場上之獨立第三方地產代理(美聯集團除外)，以為其自身賺取盡可能最多之佣金收入。本公司之現行政策及程序乃根據此中心主題設定，即令轉介交易根據當時市場動力調整。本公司相信，以上政策及程序適合以實際方式達成其目標，即確保分配條款為一方倘就交易按公平基準進行而獲得之條款或按不遜於本集團給予獨立第三方或獨立第三方給予本集團(視適用情況而定)之條款。

2.4 結算

轉介費用由所收取之實際佣金收入支付。就每月收取之實際佣金收入而言，款項一般於下一個曆月底前支付。付款條款與本集團其他轉介交易中支付予獨立第三方或從獨立第三方收取(視適用情況而定)之條款相同。

董事會函件

3. 經修訂年度上限及新年度上限

3.1 截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之現有年度上限列載如下：

現有年度上限：	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
向美聯集團支付之 轉介費用 ⁽¹⁾	110.0	110.0	110.0
向美聯集團收取之 轉介費用 ⁽²⁾	40.0	45.0	50.0

下文載列截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月向美聯集團收取或支付之轉介費用之過往金額：

金額：	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零一八年 八月三十一日 止八個月 (港幣百萬元)
向美聯集團支付之 轉介費用 ⁽¹⁾	74.6	102.0	97.7	90.4
向美聯集團收取之 轉介費用 ⁽²⁾	26.4	26.2	34.6	12.7

附註：

- (i) 截至二零一八年十月三十一日止十個月，已付／應付予美聯集團之轉介費用為港幣9千9百60萬元。
- (ii) 截至二零一八年十月三十一日，交易額並未超出二零一八年年度上限。
- (iii) 本集團採用3.4段所列之程序，以確保不會於股東特別大會上取得獨立股東批准前超出現有年度上限。

董事會函件

董事會建議截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之經修訂年度上限及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之新年度上限載列如下：

年度上限：	經修訂年度上限		新年度上限	
	截至二零一八年十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零一九年十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二零年十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二一年十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
向美聯集團支付之轉介費用 ⁽¹⁾	130.0 ⁽³⁾	145.0	145.0	145.0
向美聯集團收取之轉介費用 ⁽²⁾	50.0	50.0	50.0	50.0

附註：

- (1) 指就工商物業及商舖支付／應付予美聯集團之轉介費用。
- (2) 指就住宅物業向美聯集團收取／應收之轉介費用。
- (3) 經修訂年度上限適用於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度向美聯集團支付之轉介費用。

3.2 經修訂年度上限

本集團一直監管截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度二零一五互薦服務協議項下交易之過往交易金額。誠如上文所示，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度向美聯集團收取或支付之轉介費用之年度上限並無被超逾。

然而，預期截至二零一八年十二月三十一日止財政年度向美聯集團支付轉介費用將會超出年度上限港幣1億1千萬。

截至二零一八年八月三十一日止八個月，就工商物業及商舖向美聯集團支付之轉介費用佔截至二零一七年十二月三十一日止年度約92.5%。截至二零一八年八月三十一日止八個月向美聯集團支付的轉介費用意外增加主要由於與分拆為多個小型物業單位的工商物業有關的交易。該分拆物業按新平面圖裝修，以增加空間使用效益。該分拆物業整體而言比原來單位面積較小及便宜，因而降低買家的入市價位。

二零一八年整個年度，就向美聯集團支付之轉介費用釐定經修訂年度上限之合適金額主要參考截至二零一八年八月三十一日止八個月所錄得向美聯集團支付之轉介費用金額。有關釐定過程已考慮(其中包括)以下因素：

就截至二零一八年十二月三十一日止年度之工商物業及商舖向美聯集團支付之年度化轉介費用約港幣1億3千萬元，而其乃根據截至二零一八年八月三十一日止八個月所錄得有關轉介費用之金額計算得出。於二零一八年七月及八月已付／應付予美聯集團之每月轉介費用約每月港幣1千萬元亦為釐定依據，其提供由二零一八年九月至十二月期間之可能交易水平之最近期指標。經考慮上述因素，本集團管理層認為，按整年基準，港幣1億3千萬元屬二零一八年向美聯集團支付之轉介費用之合適年度上限。因此，本集團管理層建議經修訂年度上限，以將向美聯集團支付之轉介費用之年度上限由港幣1億1千萬元增加至港幣1億3千萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度向美聯集團收取之轉介費用之現有年度上限港幣5千萬元將維持不變。

3.3 新年度上限

二零一九年、二零二零年及二零二一年財政年度的新年度上限乃主要參考上文所示本集團與美聯集團間之過往交易而釐定。

本集團採納10%為增長率以表示本集團對二零一八年後應付予美聯集團轉介費用的預測。倘對二零一八年的經修訂年度上限應用10%增長率，則會得出約港幣1億4千5百萬元。該金額獲本集團採納為二零一九年、二零二零年及二零二一年全部三個財政年度應付予美聯集團之轉介費用之新年度上限。至於二零一九年、二零二零年及二零二一年全部三個財政年度應向美聯集團收取之轉介費用之新年度上限，本集團採納當前二零一八年之相應年度上限港幣5千萬元，預料於該三個年度應向美聯集團收取之轉介費用將維持與現行費用處於相同水平。

達致上述二零一九年、二零二零年及二零二一年應收或應付予美聯集團之該等轉介費用之新年度上限金額時，本集團已考慮多個其他不同經濟因素，包括以下重大因素：

- (a) *物業市場及經濟因素*—此等因素預期對香港物業投資交易有直接或間接影響，其包括從公開可得資料(例如香港政府土地註冊處的統計數據)可見的香港物業市場波幅；全球及本地經濟環境情況及市場氣氛前景評論，包括美國於不久將來可能加息及香港按揭借貸成本的利息可能增加，物業投資者於香港投資物業時將較為審慎；香港政府政策對工業大廈活化及改建為辦公室、零售及酒店的影響，以促進舊式工業大廈重建或整幢改裝；物業供應日

董事會函件

後可能增加；及其他宏觀經濟因素，例如銀行資產質素的穩定性、內地人對辦公室物業的整體需求及市場氣氛、香港零售業及旅遊業狀況及中美貿易緊張關係未來可能加劇。

- (b) 本集團與美聯集團合作—本集團預計將截至二零二一年十二月三十一日止三個年度應付予美聯集團之轉介費用維持於相若水平。

3.4 本集團已訂立以下程序以確保不會超出新年度上限及經修訂年度上限：

- (a) 已收或應收或支付或應付予美聯集團轉介費用之總額按月更新，藉以評估於有關年度的年度上限下最近期尚存之未使用金額。
- (b) 就有關新物業發展之銷售項目而言，本集團將進行評估後方會繼續參與該等項目，藉以特別估計來自該等項目之潛在交易金額，因而估計該等交易所產生之轉介費用。
- (c) 本集團銷售部門管理層已安排每週會議，作為取得有關近期落實之重大轉介交易及預期即將進行之潛在重大轉介交易新消息以及供財務部門評估有關年度之年度上限之影響提供經常及定期之場合。財務部門及前線管理層均參與監管過程。

3.5 董事(不包括該兩名獨立非執行董事，彼等之意見及建議載於本通函內的獨立董事委員會函件內)認為，二零一八互薦服務協議(包括其項下交易)乃於本集團的日常一般業務過程中按一般商務條款訂立。彼等亦認為二零一八互薦服務協議之條款、新年度上限及經修訂年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

3.6 美聯集團並非本集團唯一轉介人／受轉介人。進行互薦服務為本集團與美聯集團的主要業務活動不可或缺的一部分。董事會相信，二零一八互薦服務協議鼓勵雙方集團公司相互合作，以爭取更多對業務發展至關重要的商機。

4. 上市規則之涵義

- 4.1 美聯為本公司的主要股東。於最後實際可行日期，美聯透過其間接全資附屬公司 Valuewit Assets Limited (「Valuewit」) 持有 610,976,997 股已發行股份，佔全部已發行股份約 33.84%。因此，美聯集團之成員公司視為本公司之關連人士(定義見上市規則第 14A 章)。根據上市規則，一如二零一五互薦服務協議項下交易，本集團與美聯集團間之二零一八互薦服務協議項下交易構成本公司之持續關連交易。
- 4.2 就截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年之新年度上限及經修訂年度上限之最高者所計算之最高適用百分比率(盈利比率除外)(作為分子)超過 5%，且並未達到符合上市規則第 14A.76(2) 條獲豁免遵守刊發通函及獨立股東批准規定之資格所規定之上限。因此，本公司須遵守上市規則第 14A 章之公告及獨立股東批准規定。根據上市規則規定，批准二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限之普通決議案將於股東特別大會提呈予獨立股東以作投票表決。
- 4.3 黃靜怡女士為本公司及美聯之執行董事。彼亦為美聯之執行董事黃建業先生之女兒(故此為其親屬)。因此，黃靜怡女士已就二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限之董事會決議案放棄投票。

鄧美梨女士為本公司之執行董事。彼亦為黃建業先生之配偶(故此為其親屬)。因此，鄧美梨女士已就二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限之董事會決議案放棄投票。

何君達先生為本公司及美聯之獨立非執行董事，並於二零一七年六月二十八日獲委任為美聯之獨立非執行董事。何君達先生並非獨立董事委員會之成員及已就二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限之董事會決議案放棄投票。

5. 股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記

- 5.1** 本公司謹訂於二零一八年十二月三日(星期一)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，召開股東特別大會之通告載於本通函末。獨立股東將於股東特別大會上考慮並酌情通過普通決議案(其全文載於股東特別大會通告)以批准二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限。上市規則第13.39(4)條要求有關決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式表決。
- 5.2** 由於美聯被視為於二零一五互薦服務協議和二零一八互薦服務協議中擁有重大權益，故根據上市規則第14A章，美聯及其附屬公司(包括Valuewit)將於股東特別大會上就所有決議案放棄投票。於最後實際可行日期，美聯透過其全資附屬公司間接持有合共610,976,997股股份(相當於本公司已發行股本約33.84%)。於最後實際可行日期，黃建業先生透過其全資擁有公司直接或間接持有(a)美聯合共194,384,144股普通股，相當於最後實際可行日期已發行股本約27.07%；及(b)合共527,697,680股股份，相當於本公司已發行股本約29.23%。由於其於美聯股份中所持有的權益可能構成就上市規則而言之重大權益，故黃建業先生及其持有任何股份之相關公司亦將於股東特別大會上就普通決議案放棄投票。
- 5.3** 隨本通函附奉股東特別大會適用之委任代表表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按委任代表表格上所印列之指示填妥該表格。填妥之委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經核實證明之該等授權書或授權文件副本，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183號合和中心22樓。交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
- 5.4** 本公司將於二零一八年十一月二十九日(星期四)至二零一八年十二月三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一八年十一月二十八日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香

董事會函件

港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。

6. 其他資料

- 6.1** 本公司為投資控股公司。本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及物業投資。
- 6.2** 美聯集團之主要業務為於香港、澳門及中國提供物業代理服務。
- 6.3** 務請閣下垂注獨立董事委員會於其函件(載於本董事會函件後)之意見及投票取向推薦建議。緊隨獨立董事委員會函件之後為八方金融就二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。
- 6.4** 與獨立董事委員會及八方金融的投票取向推薦建議一致，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。
- 6.5** 另請閣下垂注載於本通函「一般資料」一節。

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

二零一八年十一月十四日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

持續關連交易
建議二零一八互薦服務協議、新年度上限及
經修訂年度上限
及
股東特別大會通告

吾等謹提述本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分(包括股東特別大會通告)。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。

吾等已獲董事會委任就二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限向閣下提供意見。八方金融已獲委任為獨立財務顧問以就此方面向吾等及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注董事會函件及八方金融函件，該等函件均為通函其中一部分。

吾等已考慮八方金融於其函件內所載其所考慮之主要因素及理由以及其意見。在該基準下，吾等向閣下(作為獨立股東)作出之意見為，二零一八互薦服務協議及其項下之交易乃於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款訂立。吾等亦認為：(a)二零一八互薦服務協議及其項下之交易之條款；(b)新年度上限；

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

及(c)經修訂年度上限屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成載於股東特別大會通告之普通決議案，以批准上述各項。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

英永祥

沙豹

謹啟

二零一八年十一月十四日

八方金融函件

以下為八方金融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。



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

持續關連交易 建議二零一八互薦服務協議、新年度上限及 經修訂年度上限

緒言

茲提述吾等已就經修訂年度上限、二零一八互薦服務協議、其項下擬進行之交易及新年度上限(詳情載於 貴公司日期為二零一八年十一月十四日所刊發致股東之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分)獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。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。

茲提述 貴公司日期為二零一五年十二月十六日及二零一六年十月二十七日之公告以及日期為二零一五年十二月二十四日及二零一六年十一月四日之通函(「**二零一六年通函**」)，內容有關(其中包括) 貴集團與美聯集團就根據二零一五互薦服務協議向對方提供互薦服務(由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止為期三年)訂立之持續關連交易， 貴公司預期，於截至二零一八年十二月三十一日止年度預期支付予美聯集團之轉介費用之最高年度金額之現有年度上限將不再充足。於二零一八年十月二十五日， 貴公司作出有關(其中包括)修訂現有年度上限之公告。二零一五互薦服務協議之所有條款及條件維持不變，且於截至二零一八年十二月三十一日前有效。

於最後實際可行日期，美聯透過其間接全資附屬公司於 貴公司已發行股本中擁有約33.84%權益。因此，美聯為 貴公司之主要股東。根據上市規則，具有經修訂年度上限之二零一五互薦服務協議項下擬進行之交易及二零一八互薦服

八方金融函件

務協議項下擬進行之交易將構成 貴公司之持續關連交易，且須待獨立股東於股東特別大會批准後，方可作實。鄧美梨女士及黃靜怡女士均為 貴公司之執行董事。黃靜怡女士亦為美聯之執行董事。獨立非執行董事之一何君達先生亦為美聯之獨立非執行董事。彼等已就批准經修訂年度上限、二零一八互薦服務協議、其項下擬進行之交易及新年度上限之董事會決議案放棄投票。

由英永祥先生及沙豹先生(即獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以就經修訂年度上限、二零一八互薦服務協議、其項下擬進行之交易及新年度上限向獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、 貴集團、美聯集團之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，亦無於 貴集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等獲委聘為 貴公司之獨立財務顧問，涉及有關二零一五互薦服務協議項下交易之建議經修訂年度上限之持續關連交易。有關委任詳情載於二零一六年通函。除就上述委任支付予吾等之正常專業費用外，概無現存安排致使吾等向 貴公司或有關交易之任何其他訂約方收取任何費用或利益，故吾等認為該關係將不會影響吾等之獨立性。

意見基準

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載列或提述之資料及事實，以及董事及 貴公司高級管理層所作出或提供之聲明。董事已於通函所載責任聲明內表明，通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料；而彼等願就通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及所確信，通函所載資料在各重要方面均準確完備，且無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等亦已假設通函所載列或提述之資料及聲明於作出之時乃屬真實及準確，且於通函寄發日期仍屬真實及準確。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，以令吾等可合理依賴本函件所載資料之準確性，及為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對有關資料進行獨立核實，亦未對 貴集團、美聯集團或其各自任何附屬公司或聯繫

人之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。此外，本函件所載內容不得詮釋為持有、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承擔任何責任或債務。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景

貴集團及美聯集團之資料

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以及於香港進行物業投資。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。

由於 貴公司預計有關預期將支付予美聯集團之截至二零一八年十二月三十一日止年度轉介費用最低年度金額之現有年度上限將不再充足，因此， 貴公司考慮修訂截至二零一八年十二月三十一日止年度之現有年度上限。此外，二零一五互薦服務協議將於二零一八年十二月三十一日屆滿，雙方擬繼續進行二零一五互薦服務協議項下擬進行之交易。於二零一八年十月二十五日， 貴公司與美聯已訂立二零一八互薦服務協議。

2. 該等協議之主要條款

經參考通函之董事會函件， 貴公司擬就二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日止財政年度之該等交易訂立二零一八互薦服務協議。其已載入二零一五互薦服務協議的重大條款。吾等已審閱二零一五互薦服務協議及二零一八互薦服務協議(「該等協議」)之條款，並理解該等協議之主要條款相若。

該等協議之重大條款如下：

(i) 服務範圍

根據該等協議，(1)美聯集團將有權(但無責任)向 貴集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於 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，貴集團亦將有權(但無責任)向美聯集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或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。

經參考董事會函件，為確保客戶委聘地產代理服務而向對方轉介業務之機會乃按個別個案作出。貴集團或美聯集團任何成員公司就互相轉介交易之任何最低數目及／或目標金額並無具法律約束力之承諾。倘有關各方落實轉介交易，提供互薦服務之條款及條件將會轉為個別書面協議。

(ii) 轉介費用

經參考董事會函件，該等協議已規定物業交易所收取之佣金收入將會初步分配予該等交易相關訂約方，從而達致轉介費用之金額。不同參考比率視乎有關交易屬二手市場交易或一手市場交易而釐定。參考比率如下：

物業交易類型	參考比率(%)	
	推薦人	受薦人
一手市場交易	介乎70%至90%	介乎30%至10%
二手市場交易	50%	50%

一手物業交易中，成功尋找物業買家的一方將擔任轉介人，以分配佣金收入。根據適用之參考比率，每項交易之佣金收入之最終分配將由訂約方在考慮多項因素，包括(i)所涉及物業之特點、性質及價值，例如物業之地理位置、類型、用途、面積或其他客觀特點，以及特定客戶之主觀要求；(ii)各自代理之性質及工作量；及(iii)個別客戶委聘項下預期所需要之地產代理及顧問服務之範圍及性質後，按公平基準磋商及按個別個案而定。

於任何情況下，根據該等協議，佣金收入之分配將按一般商務條款或更佳條款進行，即一方倘就交易進行公平磋商可獲得或不遜

八方金融函件

於 貴集團相關成員公司給予獨立第三方或獨立第三方給予 貴集團相關成員公司(視適用情況而定)之條款。為此， 貴集團將於釐定佣金收入分配時繼續採用以下政策及程序：

- (i) 個別地產代理所建議之佣金收入分配會被提交予分行經理作審閱及批准。
- (ii) 獲取分行經理所提交之分配後， 貴集團之財務部門將覆核有關資料之完整性，並確保已取得適當批准。
- (iii) 釐定二零一八互薦服務協議項下某交易中的佣金收入分配是否符合上述條件時， 貴集團最常用的方法是參考與獨立第三方的可比較交易。分行經理會對照迄今可知的 貴集團與獨立第三方進行的其他可比較交易(特別是根據當前情況進行者)，比較該分配及二零一八互薦服務協議項下交易的相關條款。分行經理亦可能向經驗更豐富及市場常規知識和資料更齊備的高級管理人員尋求指引及協助。挑選可比較交易時會特別著重在(其中包括)客戶委聘性質、相關代理相對其他代理的工作量以及牽涉物業的特徵、性質及價值等方面與有關個案更貼切者；
- (iv) 倘並無可予比較交易可作適當考慮， 貴集團將評估下列因素(倘相關)：
 - (a) 性質及工作量——一般而言，在一手市場交易中，轉介買家的人士一般較代表發展商行事的人士收取較高的佣金收入，因為前者一般會承擔相對較重的工作量。就為發展物業尋找買家的地產代理而言，彼不只需要對提呈發售的物業的特徵擁有豐富知識，亦須積極投放精力及時間進行營銷，以及了解買家的需要。相反，

八方金融函件

在一手市場，整個發展項目的物業價格及主要商業條款通常由發展商預設。因此預料代表發展商行事的人士在銷售過程中付出的時間及精力有限；

- (b) 委聘範圍及性質－代表賣方行事之一方倘為賣方之唯一及獨家代理，則可要求較高佣金收入；
- (c) 物業之特點、性質及價值－代表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收入；及
- (d) 其他因素－例如在若干情況下，發展商可設定銷售目標，而一旦達標，發展商的地產代理可就所有交易取得較高的佣金費率。在該情況下，倘若數字接近上述銷售目標，則發展商的地產代理可能願意向轉介買家的地產代理提供更高比例的佣金收入，以使上述銷售目標得以達成；
- (v) 經考慮上述因素後落實之特定物業交易之分配比率將於訂約方就物業交易訂立書面協議時確定；及
- (vi) 二零一八互薦服務協議項下交易之佣金收入分配將由管理層不時審閱。年內之二零一八互薦服務協議項下交易亦將每年按上市規則第十四A章之相關規定由獨立非執行董事審閱及由 貴公司核數師匯報。

(iii) 結算

經參考董事會函件，轉介費用由所收取之實際佣金收入支付。就每月收取之實際佣金收入而言，款項一般於下一個曆月底前支付。

於評估釐定佣金收入分配是否有合理基準時，吾等已審閱 貴集團與美聯集團之間截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月已付／應付予美聯集團及美聯集團已收／應收佣金收入的過往記錄，並注意到就一手市場交易分配予作出轉介

一方的佣金收入分配最普遍範圍介乎70%至90%，而二手市場交易最普遍分配基準為50：50。吾等亦已審閱 貴集團與獨立第三方之間截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月的佣金收入分配的過往記錄，並注意到於該期間，約64.8%在一手市場交易中向獨立第三方支付佣金收入範圍介乎70%至90%，約58.2%在二手市場交易中向獨立第三方支付佣金收入按50：50之基準，意味著 貴集團與獨立第三方的佣金分配基準與 貴集團與美聯集團之該等基準大致相若。因此，吾等認為 貴集團與美聯集團之間的佣金收入分配與過往與美聯集團訂立的互薦服務協議一致，符合一般商務條款或更佳條款，即倘交易按公平基準進行時一方可獲得的條款或對於 貴集團相關成員公司而言不遜於 貴集團相關成員公司給予獨立第三方或獨立第三方給予 貴集團相關成員公司(如適用)的條款。

截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月，已付及已收美聯集團佣金收入的交易中分別約有4.2%及9.8%處於一手市場交易佣金收入分配的最普遍範圍之外，而已付及已收美聯集團佣金收入的交易中分別約有25.6%及29.6%處於二手市場交易佣金收入分配的最普遍範圍之外。就處於佣金收入分配參考比率或上述佣金收入分配最普遍範圍之外的該等交易而言，吾等已與 貴公司管理層討論並審閱了該等交易的過往記錄，且注意到已付/已收美聯集團之佣金收入處於最普遍範圍以外之主要原因為美聯集團已進行大部分工作。誠如 貴公司管理層所告知，佣金收入分配乃按與佣金收入分配最普遍範圍內的該等交易相同的做法釐定，其已及將繼續按公平及個案基準與各方磋商，並計及下列各項：(i)所涉及物業的特點、性質及價值，例如物業的地理位置、類型、用途、面積或其他客觀特點，以及特定客戶的主觀要求；(ii)各自代理的性質及工作量；及(iii)個別客戶委聘下預期所需要的地產代理及顧問服務的範圍及性質。

因此，吾等認為處於佣金收入分配最普遍範圍之外的該等交易與 貴集團與各方按公平及個案基準所磋商的做法一致，釐定佣金收入分配時已計及上述若干因素。

就結算條款而言，吾等已就付款條款與 貴公司管理層商討，並審閱過往 貴集團及獨立第三方於截至二零一八年八月三十一日止八個月之轉介費用付款記錄之樣本。吾等注意到， 貴集團及美聯集團截至二零一八年八月三十一日止八個月之轉介費用一般於自相關交易收取佣金月份之下一個曆月底前結算。支付條款與 貴集團其他轉介交易支付予獨立第三方或自獨立第三方收取之條款相若。因此，吾等認為付款條款之釐定屬公平合理。

考慮到(i) 貴集團與美聯集團之間的佣金收入分配與 貴集團與獨立第三方之間者相似；(ii)處於佣金收入分配最普遍範圍之外的交易與 貴集團與各方按公平及個案基準所磋商並主要參考物業的性質及代理的工作量的做法一致；及(iii)支付條款與 貴集團向獨立第三方或獨立第三方向 貴集團作出之其他轉介交易之條款相若，吾等認為該等協議之條款符合一般商務條款或更佳條款，就 貴公司及獨立第三方而言屬公平合理。

3. 經修訂年度上限及新年度上限

(a) 二零一五互薦服務協議之經修訂年度上限

截至二零一八年十二月三十一日止年度應付美聯集團之轉介費用之現有年度上限及經修訂年度上限載列如下：

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度
(港幣百萬元)

應付予美聯集團之轉介費用

現有年度上限	110.0
經修訂年度上限	130.0

誠如董事會函件所載，董事會預期截至二零一八年十二月三十一日止年度之現有年度上限並不充足，故考慮將截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度最高總值由港幣1億1千萬元修訂為港幣1億3千萬元。經與管理層討論，吾等理解到，經修訂年度上限的計算已計及(i)截至二零一八年八月三十一日止八個月已付／應付予美聯集團之轉介費用的非預期增長；及(ii)自二零一八年九月至二零一八年十二月已付／應付予美聯集團的預計轉介費用(基於近期已付／應付予美聯集團的每月轉介費用計算)。

八方金融函件

吾等已審閱 貴公司提供在二零一五互薦服務協議下，已付／應付予美聯集團之轉介費用的財務資料。下文載列截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月已付／應付予美聯集團的過往轉介費用：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 (港幣百萬元)
就工商物業及商舖已付／應付予 美聯集團的轉介費用	102.0	97.7	90.4

截至二零一八年八月三十一日止八個月，就工商物業及商舖已付／應付予美聯集團的轉介費用佔截至二零一七年十二月三十一日止年度約92.5%。經吾等查詢後， 貴公司管理層告知吾等，截至二零一八年八月三十一日止八個月已付／應付予美聯集團的轉介費用意外增加主要由於工商物業分拆為多個小型物業單位(「分拆物業」)有關的交易。由於分拆物業按新平面圖裝修，以增加空間使用效益，分拆物業整體而言比原來單位面積較小及便宜，因而降低買家的入市價位。據管理層所表示，分拆物業之交易主要被視為一手市場交易。

吾等已就上述事項與管理層討論，並已審閱分拆物業的交易(包括彼等個別協議、期內已付／應付轉介費用分析表以及有關交易的過往付款記錄之樣本)，吾等了解到(i)分拆物業主要位於觀塘、葵涌及荃灣；(ii)截至二零一八年八月三十一日止八個月，有關分拆物業的交易佔已付／應付予美聯集團之轉介費用逾35.8%；及(iii)給予美聯集團的分拆物業平均轉介費用的分配比率主要處於一手市場交易參考比率的範圍。

根據截至二零一八年八月三十一日止八個月錄得的轉介費用金額，截至二零一八年十二月三十一日止年度，就工商物業及商舖已付／應付予美聯集團的轉介費用的經修訂年度上限估計約為港幣1億3千萬元。誠如 貴公司管理層所告知，經修訂年度上限乃根據截至二零

八方金融函件

一八年八月三十一日止八個月的實際金額，以及由二零一八年九月至二零一八年十二月已付／應付予美聯集團的預計轉介費用(此乃基於二零一八年七月及八月已付／應付予美聯集團的每月平均轉介費用)得出。 貴公司管理層認為，二零一八年七月及八月已付／應付予美聯集團的轉介費用實際金額，反映當前市況及 貴集團與美聯集團的交易在二零一八年九月至十二月的交易，將會維持相若水平。吾等已與 貴集團管理層討論，並已審閱已付／應付予美聯集團的轉介費用過往記錄，留意到(i)截至二零一八年八月三十一日止八個月的實際金額約為港幣9千零40萬元；及(ii)由二零一八年九月至十二月這四個月內，預計每月金額約為港幣1千萬元，此乃按二零一八年七月及八月平均金額分別約港幣6百80萬元及港幣1千零20萬元而釐定。根據吾等與管理層的深入討論及自 貴公司取得的近期統計數字，吾等獲悉於二零一八年九月涉及分拆物業的已付／應付予美聯集團的轉介費用約1百80萬港元，較截至二零一八年八月三十一日止八個月每月平均已付／應付予美聯集團的轉介費用約4百10萬港元為少。吾等亦理解，發展商委聘 貴集團宣傳有關分拆物業的時間框架較為短且 貴集團難以計算完成在手分拆物業交易的可能性， 貴集團認為，日後分拆物業交易在數量及金額上難以預料。因此，經修訂年度上限已參考(i)截至二零一八年八月三十一日止八個月的已付／應付轉介費用實際金額，包括過往分拆物業交易；及(ii)於截至二零一八年十二月三十一日止四個月內預計的每月金額，此乃由接近期已付／應付予美聯集團的每月轉介費用而釐定(但不包括日後分拆物業交易趨勢)。

考慮到(i)截至二零一八年八月三十一日止八個月已付／應付予美聯集團轉介費用的非預期增長主要由於分拆物業的交易；及(ii)經修訂年度上限亦計及已付／應付予美聯集團轉介費用的過往月結記錄，吾等認為截至二零一八年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限屬公平合理。

然而，由於經修訂年度上限與未來事件相關且基於假設作出，而該等假設於二零一五互薦服務協議整個期間未必一定維持有效，因此，吾等對實際金額與經修訂年度上限的接近程度不發表意見。

(b) 新年度上限

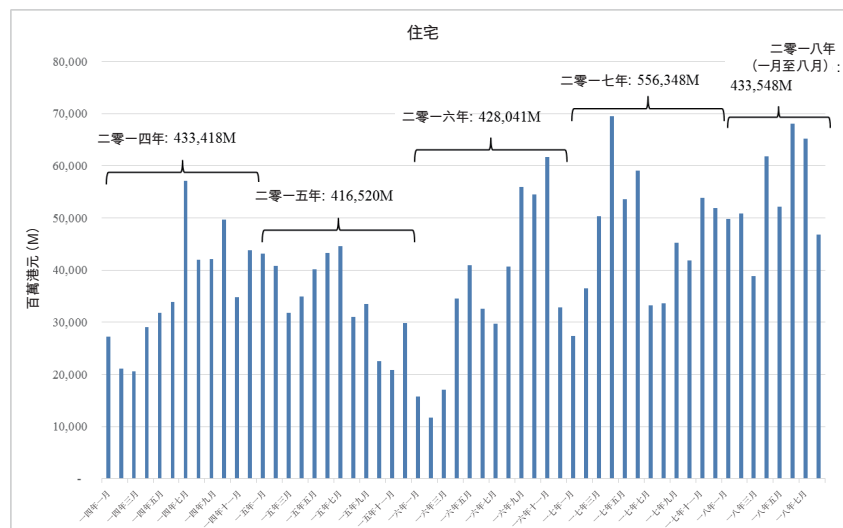
下表載列二零一八互薦服務協議項下擬進行之交易之新年度上限：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
應付予美聯集團之轉介費用			
新年度上限	145.0	145.0	145.0
應收美聯集團之轉介費用			
新年度上限	50.0	50.0	50.0

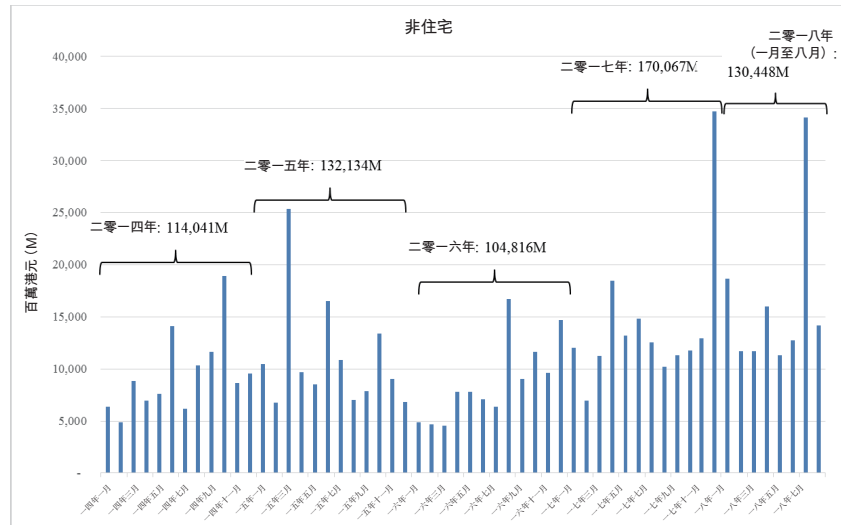
經參考董事會函件，吾等理解到，貴公司已計及該等提及(其中包括)宏觀經濟因素及貴集團與美聯集團合作等市場評論，以釐定新年度上限。評估新年度上限之公平性及合理性時，吾等已審閱有關物業市場波動及貴集團與美聯集團的合作等因素。

(i) 物業市場波動因素

就物業市場之過往表現而言，吾等已審閱香港政府土地註冊處就香港物業市場趨勢之統計數據。下圖摘錄自二零一四年一月至二零一八年八月有關買賣樓宇單位(住宅及非住宅)協議之代價金額之按月百分比變動之統計數據：



資料來源：香港政府土地註冊處



資料來源：香港政府土地註冊處

從上圖得悉，香港物業市場之表現於過去數年出現波動。就住宅物業而言，買賣樓宇單位協議之代價之按年波動由截至二零一五年十二月三十一日止年度減少約3.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約30.0%不等。就非住宅物業而言，買賣樓宇單位協議之代價之按年波動由截至二零一六年十二月三十一日止年度減少約20.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約62.3%不等。吾等注意到，根據截至二零一八年八月止之實際數字，截至二零一八年十二月三十一日止年度住宅及非住宅之年化數字預期將超出二零一七年度之總額。吾等注意到，香港物業市場於過去數年一直波動，由於物業市場易受全球及本地之經濟環境狀況波動、市場氣氛及政府政策影響，故吾等認為香港物業市場將於短期內持續波動。

根據美國聯邦儲備局於二零一八年九月二十六日發佈之新聞稿，聯邦公開市場委員會考慮到經濟活動持續擴張、勞動力市場環境穩健及美國(「美國」)的通貨膨脹後，決定加息0.25厘。作為全球經濟面臨之重大考驗之一，美國利率變動將觸發全球金融市場波動、利率波動及資金流動並影響香港物業市場。隨着美國加息，絕大部份香港金融機構最近已宣佈提高港幣最優惠利率，

範圍介乎0.125厘至0.25厘。港幣最優惠利率上升使按揭借貸成本增加，以致物業投資者於投資香港物業時將更為謹慎。

此外，香港的經濟因素亦導致物業市場波動因素之一。根據穆迪投資者服務公司(「穆迪」)於二零一八年九月三日刊發之公佈，穆迪認為，由於穩定的經濟增長將支撐銀行資產的質素，香港銀行系統前景維持穩定。資產質素將維持穩定，原因為經濟前景相對良好，而儘管市場利率逐漸增加，企業及個人債務償還之負擔將維持於可控制水平。然而，中美貿易的緊張狀況有急速加劇的潛在可能，或會為香港的經濟環境及物業市場帶來不明朗因素。

根據仲量聯行的研究報告，於二零一八年八月底，香港甲級辦公室之空置率僅為4.2%，而中環而言則低至1.5%。於二零一八年竣工超過300,000平方呎甲級辦公室，增加香港甲級辦公室之供應。

香港發展局於二零一零年推出之活化工業樓宇(「活化」)為工業界帶來刺激，其旨在促進舊工廈之重建或整幢改建以便提供更多樓面面積，應對香港不斷轉變之社會及經濟需求。經參考地政總署發佈有關活化之季度報告，截至二零一八年六月底，地政總署已批准248項活化申請中之127項，而其餘申請則仍在審核當中。獲批申請當中，大部分樓宇已獲批活化成為辦公室、零售及酒店用地。因此，非住宅用途之新單位供應預料將於來年上升。

就香港商業市場而言，其主要受香港零售業及旅遊業影響。根據香港政府統計處(「香港政府統計處」)的最新數據，於二零一七年，訪港遊客人數約為58,472,000名，較二零一六年增加約3.2%。高鐵(香港段)於二零一八年九月二十三日通車。

八方金融函件

另一方面，吾等亦已審閱差餉物業估價署於二零一八年四月刊發之香港物業報告2018（「二零一八年物業報告」）。於截至二零一七年止年度及截至二零一九年止兩個年度，實際及預測已落成之住宅及非住宅物業數量分別載列如下：

年度	實際		預測	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
住宅				
家居				
已落成單位	17,791	18,130	18,130	20,371
百分比變動	不適用	1.9%	1.9%	12.4%
非住宅				
辦公室				
已落成樓面面積(千平方米)	198	181	181	252
百分比變動	不適用	-8.6%	-8.6%	39.2%
商廈				
已落成樓面面積(千平方米)	105	169	169	104
百分比變動	不適用	61.0%	61.0%	-38.5%
工廈				
已落成樓面面積(千平方米)	23	79	79	34
百分比變動	不適用	243.5%	243.5%	-57.0%

如上表所示，預測已落成家居單位有大致上升的趨勢，而預測已落成辦公室、商廈及工廈樓面面積在截至二零一九年止兩個年度內出現波動。根據二零一八年物業報告，該預測已計及(i)已知的發展及重建用地數量；(ii)政府推出規劃用地數量；(iii)屋宇署申報數字所得資料；及(iv)專業估計。

經考慮上述因素，吾等理解到，貴集團經計及就過往物業市場波動以及住宅物業及非住宅物業市場整體表現而言的大市趨勢，已釐定新年度上限，以提供更大靈活彈性，捕捉商機。吾等認為，釐定新年度上限之基準屬合理。

(ii) 貴集團與美聯集團合作

吾等已考慮管理層對 貴集團與美聯集團間合作程度所期望之基準。吾等已審閱 貴公司提供之資料，其有關根據二零一五互薦服務協議已付／應付予及已收／應收美聯集團之轉介費用。過往轉介費用概述如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
就工商物業及商舖已付／應付予 美聯集團之轉介費用	74.6	102.0	97.7
按年增長率		36.7%	-4.2%
二零一五年至二零一七年 複合年增長率(「複合年增長率」)			14.4%

根據上表所示，吾等注意到，就工商物業及商舖已付／應付予美聯集團之轉介費用急速增長。二零一五年至二零一七年已付／應付予美聯集團之轉介費用之複合年增長率為14.4%，與 貴公司管理層於釐定預期應付美聯集團之轉介費用之新年度上限時應用之經修訂年度上限(但並無特別考慮分拆物業交易)之10%增長率相近。經考慮上述物業市場波動因素後，管理層認為，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度應付美聯集團之轉介費用將維持相若的水平。

八方金融函件

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
就住宅物業已收／應收 美聯集團之轉介費用	26.4	26.2	34.6
按年增長率		-0.8%	32.1%
二零一五年至二零一七年 複合年增長率			14.5%

根據上圖所示，吾等注意到，就住宅物業已收／應收美聯集團之轉介費用於二零一七年有所增加。二零一五年至二零一七年已收／應收美聯集團之轉介費用之複合年增長率為14.5%。考慮到住宅物業市場之波動，貴公司管理層認為，應收美聯集團之轉介費用將維持於與二零一七年相近的水平，因此，概無增長將被應用於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度預期應收美聯集團之轉介費用之新年度上限。

基於上述因素及尤其考慮到過往物業市場之波動以及住宅及非住宅物業市場之整體表現後，新年度上限乃(i)為提供更大靈活彈性以捕捉商機而釐定；及(ii)根據貴集團與美聯集團間合作程度之過往趨勢而估計得出，吾等認同董事之見解，認為截至二零二一年十二月三十一日止三個年度之新年度上限屬公平合理。

然而，由於新年度上限與未來事件有關，且建基於二零一八互薦服務協議整個年期不一定能維持有效之假設下，因此，吾等並無就實際金額與新年度上限之一致程度發表意見。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為該等協議之條款(i)按一般商務條款訂立；及(ii)於貴集團一般及日常業務過程中，且經修訂年度上限、二零一八互薦服務協議、其項下擬進行之交易及新年度上限屬公平合理，符合貴公司及

八方金融函件

獨立股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會上投票贊成批准二零一八互薦服務協議、經修訂年度上限及新年度上限之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司
董事總經理 聯席董事
馮智明 阮芷嫻
謹啟

二零一八年十一月十四日

附註：馮智明先生自二零零三年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾23年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項關於合併及收購、關連交易及收購守則下交易之顧問交易。阮芷嫻女士自二零一六年起一直為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。阮女士於機構融資及投資銀行方面累積逾9年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項關於收購守則之顧問交易。

一 般 資 料

1. 責 任 聲 明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，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

2.1 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之權益及淡倉如下：

(a) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質/ 持股身分	普通股數目	相關股份 數目	總計	佔本公司
					已發行 有投票權 股份之 概約百分比
鄧美梨女士	個人權益/ 配偶權益	527,697,680 (附註1)	434,782,608 (附註2)	962,480,288	53.31%
黃漢成先生	個人權益/ 實益擁有人	2,000,000	1,500,000 (附註3)	3,500,000	0.19%
英永祥先生	個人權益/ 實益擁有人	300,000	-	300,000	0.02%

附註：

- 鄧美梨女士之配偶黃建業先生以最終實益擁有人身分直接持有部分該等股份及間接持有餘下之該等股份。
- 該等於相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按行使價每股港幣0.46元全面行使隨附於本公司根據日期為二零一七年一月十日之收購協議發行本金金額為港幣2億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予由黃建業先生間接全資擁有之公司 Wealth Builder Holdings Limited 之 434,782,608 股股份。
- 該等相關股份由黃漢成先生因其獲授本公司購股權之權益而持有。

一般資料

- (b) 除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之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、相關股份或債權證中，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條規定須列入其所提及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) 本公司執行董事黃靜怡女士亦為美聯及Valuewit之董事，該等公司於本公司於最後實際可行日期根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文所披露的股份及相關股份中擁有權益。

2.2 其他權益

- (a) (i) 本公司之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與由本公司執行董事鄧美梨女士及本公司執行董事黃靜怡女士之一名聯繫人直接全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一八年五月一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11-17號之物業，作為本集團地產代理業務之辦公室，自二零一八年五月一日起至二零一九年四月三十日止為期一年，月租為港幣235,000元。
- (ii) 本公司之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與由鄧美梨女士及黃靜怡女士之一名聯繫人間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(作為許可方)於二零一七年十月二十三日訂立許可協議，據此，許可方授出於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆下部安裝廣告牌之許可，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一七年十一月一日起至二零一九年十月三十一日止為期兩年，每月許可費為港幣87,000元。

一般資料

- (iii) 本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與美聯之間接全資附屬公司興滿有限公司(作為租戶)於二零一八年三月八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層之物業，作為美聯的後勤辦事處，以為本集團帶來穩定收入，自二零一八年三月十九日起至二零二零年三月十八日止為期兩年，月租為港幣207,000元，並無免租期及續租權。本公司執行董事黃靜怡女士亦為美聯董事。
- (iv) 於二零一八年九月二十一日，本公司之全資附屬公司Ruby Hill Ventures Limited(「賣方」)與黃靜怡女士訂立買賣協議，出售力濤集團有限公司(為賣方之全資附屬公司及本公司間接全資附屬公司)5%的股權和力濤集團有限公司及/或其任何附屬公司結欠賣方債務的5%。買賣於二零一八年十月三日完成(更多詳情請參閱日期為二零一八年九月二十一日及二零一八年十月三日的公告)。

(b) 除本節上文所披露者外：

- (i) 董事概無於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用、或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 獨立董事委員會成員概無於二零一八互薦服務協議及其項下交易擁有重大利益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無服務合約，而有關合約不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有的權益如下：

鄧美梨女士被視為於美聯集團擁有權益，因為彼為黃建業先生之配偶，而黃建業先生於美聯直接或間接持有(i) 194,384,144股股份(相當於已發行股本約27.07%)；及(ii) 7,209,160股相關股份(相當於已發行股本約1.00%的購股權)。

黃靜怡女士於美聯集團擔任董事，而彼於美聯持有7,209,160股相關股份(相當於已發行股本約1.00%的購股權)。

何君達先生為美聯之獨立非執行董事。

美聯集團與本集團同樣亦從事地產代理及測量業務。

由於董事會獨立於美聯之董事會，而上述董事不能控制董事會，因此本集團有能力獨立於美聯集團之業務並按公平基準進行其業務。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)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

6.1 八方金融為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就二零一八互薦服務協議、新年度上限及經修訂年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

6.2 八方金融已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容引述其名稱及載列其函件，且迄今並無撤回其同意書。

6.3 於最後實際可行日期，八方金融並無(a)擁有本集團任何成員公司之任何直接或間接股權，亦無擁有任何可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)；及(b)於本集

一般資料

團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用、或擬收購或出售或租用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

下列每項合約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，在本公司香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室)可供查閱：

- 二零一五互薦服務協議
- 二零一八互薦服務協議



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Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司* (「本公司」) 謹訂於二零一八年十二月三日(星期一)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)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准本公司與Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*所訂立之二零一八互薦服務協議(定義見本公司就該協議所發出日期為二零一八年十一月十四日之通函(「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)、其項下之交易及新年度上限(定義見通函)；批准、確認及追認任何本公司董事(「董事」)簽訂二零一八互薦服務協議及任何其他相關協議及文件以及已採取或將採取之相關行動；及授權任何董事為使二零一八互薦服務協議、其項下之交易及新年度上限生效或就與其有關而作出彼等認為適當、必要或適宜之一切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，及受限於及按照適用法例及法規，在符合本公司及其股東之整體利益的情況下，批准及作出與其有關之非重大變動、修訂、補充或豁免非重大事項。」
2. 「動議批准經修訂年度上限(定義見本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函)，並授權董事就此採取一切行動及作出一切所需措施。」

承董事會命
Midland IC&I Limited
美聯工商舖有限公司*
公司秘書
梅雅美

香港，二零一八年十一月十四日

* 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
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

註冊辦事處：

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

附註：

1. 大會上所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)以按股數投票方式表決，而投票表決結果將根據上市規則在聯交所及本公司網站公佈。
2. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或(如該股東持有兩股或以上股份(本公司股本中之普通股))多名委任代表代其出席大會，並代其投票。委任代表毋須為本公司股東。除召開大會之通告所載決議案外，受委代表亦將有權就任何正式提呈大會之決議案按其酌情投票或放棄投票。
3. 本通函隨附大會之委任代表表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照委任代表表格上列明之指示填妥並交回委任代表表格。
4. 填妥之委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經核實證明之該等授權書或授權文件副本，最遲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方為有效，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席大會及其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表表格將被視作撤銷論。
5. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可(無論親身或委任代表)就其股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則排名較前者(無論親身或委任代表)的投票將獲接納而不計其他聯名持有人的投票，就此而言，排名先後以登記冊內就聯名持有的次序釐定。就本公司細則而言，本公司已故股東的若干遺囑執行人或遺產管理人被視為以該名已故股東之名義所登記股份之聯名持有人。
6. 本公司將於二零一八年十一月二十九日(星期四)至二零一八年十二月三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一八年十一月二十八日(星期三)下午四時三十分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183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記手續。