

## 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\*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 互薦服務框架協議 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



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4頁至第16頁，獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)載於本通函第17頁至第18頁及昇豪資本(為獨立財務顧問)函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第19頁至第39頁。

本公司謹訂於二零二一年四月一日(星期四)上午十一時三十分假座香港德輔道中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第45頁至第46頁。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股東特別大會，務請按委任代表表格上所印列之指示填妥隨附之委任代表表格。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，須儘快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183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及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。

#### 股東特別大會預防措施

請參閱本通函第ii頁，有關減低在股東特別大會內感染和傳播2019冠狀病毒病(COVID-19)的風險而制定措施，當中包括：

- 簽署健康申報及強制體溫檢測
- 強制佩戴外科口罩
- 不會提供茶點

任何人士未能遵守預防措施，或會遭拒進入股東特別大會會場。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間交回其委任代表表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。

\* 僅供識別

二零二一年三月十五日

---

## 目 錄

---

|                  | 頁次 |
|------------------|----|
| 股東特別大會預防措施 ..... | ii |
| 釋義 .....         | 1  |
| 董事會函件 .....      | 4  |
| 獨立董事委員會函件 .....  | 17 |
| 昇豪資本函件 .....     | 19 |
| 一般資料 .....       | 40 |
| 股東特別大會通告 .....   | 45 |

---

## 股東特別大會預防措施

---

有見2019冠狀病毒病(COVID-19)持續大流行，以及預防及控制病毒散播的規定，本公司會在股東特別大會實行以下預防措施，保障出席的股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 本公司在股東特別大會會場的入口處，向所有股東、委任代表及其他出席人士實行強制體溫檢測。任何人士體溫如超過攝氏37.3度或出現流感病徵，將不會獲准進入股東特別大會會場，或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 本公司或會要求股東、委任代表及其他出席人士填妥健康申報表，在股東特別大會會場的入口處遞交，以確認彼等姓名及聯絡資料，並確認彼等在過去十四日的任何時間，並無到訪香港以外任何受影響的國家或地區，或據彼等所盡知，並無與任何曾到訪受影響的國家或地區(根據香港政府於[www.chp.gov.hk/en/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html)刊發的指引)的人士有緊密接觸。任何人士未能應本公司要求遵守此規定，將不獲准進入股東特別大會會場，或被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 出席人士須全程佩戴外科口罩，並在股東特別大會會場的座位間保持安全距離。
- (iv) 本公司不會提供茶點。

儘管設有上述規定，本公司在適用法例容許的情況下及為妥善進行會議，有權拒絕他人進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保出席股東特別大會的人士安全。

以所有持份者的健康和安全的利益作依歸，以及符合COVID-19預防及控制的指引，本公司提醒所有股東於行使投票權時，毋須親身出席股東特別大會。另一方法為股東可透過使用委任代表表格並填上投票指示，委任大會主席為彼等的委任代表，在股東特別大會上就決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

隨本通函附奉的委任代表表格可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk))下載。如閣下並非登記股東(如閣下透過銀行、經紀商、保管人或香港中央結算有限公司持有股份)，應諮詢閣下的銀行、經紀商或保管人(視情況而定)，協助閣下委派委任代表。

如股東選擇不親身出席股東特別大會，但對決議案或有關本公司或任何與董事會聯繫的事宜存有疑問，歡迎股東致函到投資者關係部(地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室)，或電郵致[investor@midlandici.com.hk](mailto:investor@midlandici.com.hk)與本公司聯絡。

如股東就股東特別大會有任何疑問，請與本公司股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司聯絡。詳情如下：

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電郵：[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)  
電話：852 2980 1333  
傳真：852 2810 8185

---

## 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：

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| 「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」或「貴公司」        | 指 | Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：459)                            |
| 「關連人士」             | 指 | 具上市規則所賦予之涵義   |
| 「二零一八互薦服務<br>框架協議」 | 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框架協議，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期三年                                     |
| 「二零二一互薦服務<br>框架協議」 | 指 | 本公司與美聯所訂立日期為二零二一年二月八日之互薦服務框架協議，自二零二零年十一月十六日起至二零二三年十一月十五日止，為期三年                                      |
| 「互薦交易」             | 指 | 本集團與美聯集團有關地產代理業務之互薦服務交易   |
| 「董事」               | 指 | 本公司董事   |
| 「股東特別大會」           | 指 | 本公司將於二零二一年四月一日(星期四)上午十一時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限 |
| 「豁免限額」             | 指 | 分別就收取或支付轉介費用獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下通函及股東批准規定之限額  |
| 「本集團」或「貴集團」        | 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  |
| 「獨立財務顧問」或「昇豪資本」 | 指 | 昇豪資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及為獨立董事委員會及獨立股東有關二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」          | 指 | 除根據上市規則須於股東特別大會上就決議案放棄投票之股東以外之股東  |
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 二零二一年三月十日，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*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1200)                       |
| 「美聯分派」          | 指 | 美聯按照美聯合資格股東各自於美聯之持股比例，向合資格股東以實物分派美聯集團持有之610,976,997股股份(佔本公司已發行股本約33.84%)之方式分派中期股息                 |
| 「美聯集團」          | 指 | 美聯及其附屬公司  |
| 「美聯股份」          | 指 | 美聯股本中每股面值港幣0.1元之普通股股份   |

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「黃先生」            | 指 | 本公司主席兼執行董事黃建業先生  |
| 「要約」             | 指 | 結好證券有限公司代表Wealth Builder就所有已發行股份作出之無條件強制性現金要約                    |
| 「百分比率」           | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「建議年度上限」         | 指 | 根據二零二一互薦服務框架協議本集團應收／收取或應付／支付予美聯集團之建議年度最高轉介費用                     |
| 「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 | 香港、澳門及中國或前述地方之任何部分   |
| 「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0.1元之普通股股份   |
| 「股東」             | 指 | 股份持有人  |
| 「聯交所」            | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「附屬公司」           | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「Sunluck」        | 指 | Sunluck Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃先生間接及實益全資擁有        |
| 「Wealth Builder」 | 指 | Wealth Builder Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃先生間接及實益全資擁有 |
| 「%」              | 指 | 百分比  |

 **美聯工商舖**  
**MIDLAND IC&I**  
**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：

黃建業先生(主席)

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：

**持續關連交易  
互薦服務框架協議  
及  
股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二一年二月八日之公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關二零二一互薦服務框架協議之資料；(ii)獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問就二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)所提供意見後出具的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告，以考慮及酌情批准二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限。

\* 僅供識別

## 2. 背景

謹此提述本公司日期分別為二零一八年十月二十五日及二零一八年十一月十四日之公告及通函，內容有關(其中包括)由本公司與美聯訂立之二零一八互薦服務框架協議項下之持續關連交易，該協議乃就本集團及美聯集團之間於相關地區提供地產代理業務之互薦交易而訂立，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期三年。

謹此提述美聯日期為二零二零年十月十九日有關美聯分派之公告、本公司與Wealth Builder於美聯分派後刊發日期為二零二零年十一月十七日之公告及本公司與Wealth Builder刊發日期為二零二零年十二月二十八日有關要約結果之公告。於美聯分派及要約後，黃先生(主席兼執行董事，彼直接及間接擁有全部已發行美聯股份之約36.97%權益)直接及透過其間接全資擁有公司Wealth Builder及Sunluck於930,463,428股股份中擁有權益(佔本公司全部已發行股份約51.54%)及鑒於該關係，美聯(黃先生之聯繫人)為本公司之關連人士。同樣地，鑒於本公司為黃先生之聯繫人，本公司根據上市規則成為美聯之關連人士。

為計及本公司與美聯之關連關係變動，於二零二一年二月八日，本公司與美聯訂立二零二一互薦服務框架協議，據此，本集團及美聯集團之成員公司可繼續根據上市規則與對方進行互薦交易，自二零二零年十一月十六日起至二零二三年十一月十五日止，為期三年。

## 3. 二零二一互薦服務框架協議

日期

二零二一年二月八日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 美聯

## 年期

在本公司及美聯各自遵守上市規則所有相關規定的前提下，二零二一互薦服務框架協議將於二零二零年十一月十六日起至二零二三年十一月十五日止三年內有效，並遵循二零一八互薦服務框架協議的主要條文。

## 先決條件

於二零二一互薦服務框架協議年期內訂立的互薦交易將須達成以下先決條件：

- (a) 就美聯而言單獨或合計超過豁免限額的互薦交易將須待二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易及美聯的有關年度上限根據上市規則獲美聯獨立股東批准（「美聯獨立股東批准」）後，方可作實；及
- (b) 就本公司而言單獨或合計超過豁免限額的互薦交易將須待取得獨立股東批准後，方可作實，惟於二零一八互薦服務框架協議在二零二一年十二月三十一日屆滿前訂立的交易除外。

## 對交易的影響

為免生疑：

- (a) 於二零二一互薦服務框架協議年期內訂立及就美聯而言超過豁免限額的互薦交易將於取得美聯獨立股東批准後，方可生效；及
- (b) 在不影響上文所述之情況下，就本公司而言，於二零一八互薦服務框架協議屆滿前訂立的互薦交易將根據二零一八互薦服務框架協議繼續生效，而該協議將於取得獨立股東批准後即被二零二一互薦服務框架協議取代；及其他超過豁免限額的互薦交易將於取得獨立股東批准後，方可生效。

### 二零二一互薦服務框架協議項下交易詳情

二零二一互薦服務框架協議項下交易與二零一八互薦服務框架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成員公司之間向對方轉介物業交易之業務機會以獲得客戶委聘地產代理服務。根據二零二一互薦服務框架協議：

- (a) 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；及
- (b) 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基礎作出。本集團或美聯集團任何成員公司就互相轉介二零二一互薦服務框架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。各轉介交易之條款及條件將以各書面協議為憑，受限於二零二一互薦服務框架協議之條款及將按一般商務條款訂立。

### 轉介費用及定價政策

作為所提供互薦交易之代價，作出轉介一方(以下稱為「**推薦人**」)有權透過分佔實際收取之相關佣金收入而向接受該轉介之一方(以下稱為「**受薦人**」)收取轉介費用。

就各個別物業交易收取之佣金收入之分配將按個別個案基準及各方各自獨立的利益基準釐定，並遵守下文所載二零二一互薦服務框架協議之條款及定價政策：

- (a) 佣金收入之分配將按一般商務條款或更佳條款進行，即倘若交易基於各方各自獨立的利益磋商，一方可獲得之條款，或按本集團及美聯集團各自認為就其而言不遜於給予或獲取自(如適當)其各自之獨立第三方之條款，且本集團或美聯集團毋須就該等條款考慮對方是否有利；

---

## 董事會函件

---

- (b) 釐定各個別物業交易中收取之佣金收入初步分配基準之起點將為以下參考比率(按所涉及物業交易類型劃分)：

| 所涉及物業交易 | 參考比率(%)                   |           |
|---------|---------------------------|-----------|
|         | 推薦人                       | 受薦人       |
| 一手物業交易  | 介乎70%至90% <sup>(附註)</sup> | 介乎30%至10% |
| 二手物業交易  | 50%                       | 50%       |

附註：於一手物業交易中，物業買家之推薦人一般獲分配較高比例佣金收入，而受薦人(即發展商之地產代理)則獲分配較低比例，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家之需要。相比之下，就發展商之地產代理而言，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地產代理於銷售過程中所需之時間及精力有限。

- (c) 該參考比率可根據訂約方基於各方各自獨立的利益磋商及按個別個案基準予以調整，當中計及交易的所有特定相關因素，包括：
- (1) 任何所涉及物業之特點、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(例如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)；
  - (2) 各自代理之預期工作量；
  - (3) 個別客戶委聘下所需要之有關地產代理及顧問服務之範圍及獨家性質(例如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)；及
  - (4) 其他因素(例如，在某些情況下，發展商可能設立銷售目標，倘達成該銷售目標，則發展商之地產代理可就所有交易獲取更高佣金比率。於該等情況下，於接近上述銷售目標時，發展商之地產代理可能願意給予轉介買方之地產代理較高之佣金收入比例，以達成上述銷售目標)；

---

## 董事會函件

---

- (d) 個別地產代理所建議之佣金收入分配會被提交予有關代理各自之分行經理，供其基於以下各項參考上述準則審閱及(如適用)批准：

(1) 倘存在與獨立第三方地產代理之可予比較轉介交易：

分行經理將佣金收入分配及二零二一互薦服務框架協議項下交易之條款與本集團和獨立第三方地產代理進行之至少兩項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。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任何所涉及物業之特點、性質及價值等方面與所涉交易類似之有關交易。

(2) 倘並無與獨立第三方地產代理之可予比較轉介交易：

上文第(c)(1)至(4)段所述因素將予以審慎考慮，並謹記佣金收入將按上文第(a)段所載之一般商務條款或更佳條款分配。

由於香港地產代理之收入大部分來自佣金收入，故此激勵推薦人及受薦人地產代理各自於為其所代表的代理公司商議佣金收入分配時盡可能爭取符合有關代理各自最佳利益之分配比率，因此，有關商議後達成的任何轉介交易將基於各方各自獨立的利益進行。

- (e) 經考慮上述因素後落實之各項交易之佣金收入分配比率將於訂約方就物業交易訂立個別書面協議中記錄；及
- (f) 二零二一互薦服務框架協議項下交易之佣金收入分配將由本集團及美聯集團各自之管理層不時檢查及審閱。財政年度內進行之上述交易亦將每年按上市規則之相關規定由本集團及美聯集團分別審閱。

## 董事會函件

就一手市場交易而言，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，受薦人與推薦人之間分別約74.5%、80.3%及60.0%的佣金收入分配介乎70%至90%範圍內。就二手市場交易而言，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，推薦人與受薦人之間分別約65.1%、75.6%及76.8%的佣金收入分配為50：50。

由於香港地產代理之收入大部分來自佣金收入，預計將激勵地產代理經考慮第(c)(1)至(4)段項下的因素(市場上代理一般考慮之因素)，於商議佣金收入時會盡最大努力爭取符合其自身最佳利益之分配比率。本公司之政策及程序乃根據此核心主旨設定，按當時市場力量調整商議工作，盡力確保分配條款按一般商務條款訂立。

### 結算

就每月收取之實際佣金收入而言，轉介費用款項一般從相關交易實際收取或相關交易實際應佔佣金收入當月的下一個曆月底前支付。

本集團根據二零二一互薦服務框架協議應付美聯集團的轉介費用將透過本集團營運資金結算。

### 4. 歷史金額

截至二零一八年、二零一九年及二零二零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現有年度上限金額載列如下：

| 現有年度上限：          | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) |
|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 向美聯集團支付之<br>轉介費用 | 130.0                                | 145.0                                | 145.0                                |
| 向美聯集團收取之<br>轉介費用 | 50.0                                 | 50.0                                 | 50.0                                 |

## 董事會函件

下文載列截至二零一八年、二零一九年及二零二零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歷史金額：

| 歷史金額：            | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(附註)<br>(港幣百萬元) |
|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 向美聯集團支付之<br>轉介費用 | 99.0                                 | 63.9                                 | 35.3   |
| 向美聯集團收取之<br>轉介費用 | 27.8                                 | 21.7                                 | 21.3   |

本公司注意到，二零一九年及二零二零年的歷史交易金額可能受特定市況影響，如地緣政局緊張及全球疫情對經濟的影響，且不一定可作為活躍交易水平的可靠指標。

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度的歷史交易金額為初步金額及有待審核。

### 5. 建議年度上限

本集團於以下各期間之建議年度上限如下：

| 建議年度上限           | 二零二零年<br>十一月十六日至<br>二零二零年<br>十二月三十一日<br>(港幣百萬元) | 二零二一年<br>一月一日至<br>二零二一年<br>十二月三十一日<br>(港幣百萬元) | 二零二二年<br>一月一日至<br>二零二二年<br>十二月三十一日<br>(港幣百萬元) | 二零二三年<br>一月一日至<br>二零二三年<br>十一月十五日<br>(港幣百萬元) |
|------------------|---|---|---|--|
| 向美聯集團支付之<br>轉介費用 | 15.0  | 110.0   | 110.0   | 95.0   |
| 向美聯集團收取之<br>轉介費用 | 10.0  | 50.0  | 50.0  | 40.0   |

#### 釐定建議年度上限之基準

本集團有關二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限乃本集團經參考各項因素後釐定，包括：

- (a) 作為起點，本集團與美聯集團之間的歷史交易金額就相關期間調整如下：

(1) 應付／支付予美聯集團之轉介費用之建議年度上限：

- (i) 二零一八年的歷史交易金額，顯示工商物業及商舖轉介之活躍水平；(ii) 於相關期間就工商物業及商舖應付／支付予美聯集團之轉介

---

## 董事會函件

---

費用預期水平；及(iii)基於本集團的規模、業務營運及能力以及承接轉介的能力，本集團業務可能增長。

(2) 應收／收取美聯集團之轉介費用之建議年度上限：

(i)二零一八年歷史交易金額；(ii)於相關期間就住宅物業應收／收取美聯集團之轉介費用預期水平；(iii)於COVID-19疫情後香港住宅市場的市場交易量可能增加；及(iv)基於本集團的規模、業務營運及能力以及作出轉介的機會，本集團業務可能增長。

(b) 預期對物業交易有直接或間接影響之物業市場及經濟因素，包括：

- (1) 香港物業市場波動造成交易量及價值波動；及
- (2) 本地經濟環境情況可能的前景，包括香港金融管理局於二零二零年八月放寬非住宅物業的按揭成數及自二零二零年十一月二十六日起取消非住宅物業的雙倍從價印花稅，可能推高交易水平。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的歷史金額作為設定建議年度上限的起點，乃由於本公司認為二零一九年及二零二零年的市場狀況不可作為活躍交易水平的可靠指標。二零一九年及二零二零年市場狀況受二零一九年地緣政局緊張加劇及史無前例的COVID-19疫情以及二零二零年相關防疫措施之不利影響。這種不利市場狀況非比尋常，對香港物業市場的交易價值及交易量造成影響。本公司認為應對不利市場狀況消退的可能性屬審慎合理，以便本集團可繼續該等正常及日常交易而不被中斷(如交易回到較高水平)。

出於相同的原因，本公司認為應對本集團業務增長之可能性屬審慎合理，以使本集團於未來商機出現時可靈活把握商機。根據本公司所提供之資料，獨立財務顧問亦已審閱本集團過往年度之歷史交易趨勢及增長，並確認建議年度上限及其所考慮因素屬公平合理。

釐定建議年度上限時綜合考慮的因素乃以過往交易為依據，並審慎計及未來的或然考慮因素及已由獨立財務顧問審閱，而董事認為建議年度上限屬公平合理。

### 6. 訂立二零二一互薦服務框架協議之理由及裨益

轉介交易是地產代理業務的組成部分，其為本集團及美聯集團的主要業務。董事會認為，二零二一互薦服務框架協議將根據上市規則提供工作框架，鼓勵兩集團公司間合作及為彼等爭取更多對彼等各自業務增長而言屬互惠互利之業務機遇。

董事認為，(a)二零二一互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易於本集團日常及一般業務中按一般商務條款訂立，及(b)二零二一互薦服務框架協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 7. 內部監控措施

為確保二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易將根據其條款及定價政策並在建議年度上限內進行，本集團已制定以下內部監控程序以監督二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易：

- (a) 應付／支付予及應收／收取美聯集團之轉介費用總金額將每月進行更新，以評估相關期間建議年度上限下可動用之最新未動用金額；
- (b) 二零二一互薦服務框架協議項下交易之條款及佣金收入分配將由本集團不時審閱，以確保符合一般商務條款或更佳條款(即基於各方各自獨立的利益而獲取的條款或就本集團而言不遜於給予或獲取自獨立第三方的條款)；及
- (c) 於財政年度進行之二零二一互薦服務框架協議項下交易亦將每年按上市規則第14A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。

## 8. 上市規則涵義

黃先生(主席兼執行董事，彼直接及間接擁有全部已發行美聯股份之約36.97%權益)直接及透過其間接全資擁有公司Wealth Builder及Sunluck於930,463,428股股份中擁有權益(佔本公司全部已發行股份約51.54%)。鑒於美聯為黃先生之聯繫人，根據上市規則第14A章，美聯為本公司之關連人士。因此，二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於最高適用百分比率(溢利比率除外)按最高建議年度上限計算超過5%，二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易將須遵守上市規則第14A章項下之報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

黃先生及黃靜怡女士為本公司及美聯之執行董事，而何君達先生為本公司及美聯之獨立非執行董事。因此，黃先生、黃靜怡女士及何君達先生須就有關二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以就二零二一互薦服務框架協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。昇豪資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 9. 股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二一年四月一日(星期四)上午十一時三十分假座香港德輔道中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第45頁至第46頁。於股東特別大會上，獨立股東將獲提呈決議案(其全文載於股東特別大會通告)以考慮並酌情批准二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。有關決議案將按上市規則第13.39(4)條要求於股東特別大會上以按股數投票方式表決。

於最後實際可行日期，黃先生(主席兼執行董事)直接及間接(透過其間接全資擁有公司Wealth Builder及Sunluck)於930,463,428股股份中擁有權益(佔本公司全部已發行股份約51.54%)。因此，黃先生、Wealth Builder及Sunluck須於股東特別大會上就批准二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東因在二零二一互薦服務框架協議中擁有重大權益而須就將於股東特別大會上提呈以批准二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之決議案放棄投票。

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股東特別大會，務請按委任代表表格上所印列之指示填妥委任代表表格。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其他授權文件副本，須儘快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183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及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。

本公司將於二零二一年三月二十九日(星期一)至二零二一年四月一日(星期四)(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，最遲須於二零二一年三月二十六日(星期五)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54樓，以辦理股份過戶登記手續。

### 10. 一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務及證券投資。

美聯為投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。美聯集團主要於香港、中國及澳門從事提供物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

### 11. 推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函第17頁至第18頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就二零二一互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)致獨立股東之意見；及(ii)本通函第19頁至第39頁所載獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就二零二一互薦服務框架協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及其於達致意見時考慮之主要因素及理由。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問意見後，認為二零二一互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)就本公司及獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為，二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)乃按一般商務條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈與二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限有關之決議案投贊成票。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*  
執行董事兼行政總裁  
黃漢成  
謹啟

二零二一年三月十五日

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

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 互薦服務框架協議

吾等謹提述本公司日期為二零二一年三月十五日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會以考慮二零二一互薦服務框架協議之條款及就二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

昇豪資本已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二一互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4頁至第16頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關二零二一互薦服務框架協議之資料，以及通函第19頁至第39頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)提供之意見。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮昇豪資本之意見，吾等認為，二零二一互薦服務框架協議乃於本集團日常及一般業務中訂立，並符合本公司及獨立股東之整體利益。吾等亦認為，二零二一互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)乃按一般商務條款訂立及就本公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**Midland IC&I Limited**

美聯工商舖有限公司\*

獨立董事委員會

獨立非執行董事

英永祥 沙豹

謹啟

二零二一年三月十五日

\* 僅供識別

---

## 昇豪資本函件

---

下文載列昇豪資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環  
域多利皇后街15號  
裕成商業大廈  
19樓1902室

敬啟者：

### 持續關連交易 互薦服務框架協議

#### 緒言

吾等提述吾等就有關訂立二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年三月十五日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，本函件(「函件」)構成通函之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於美聯分派完成及要約後，黃先生(主席兼執行董事，彼直接及間接擁有全部已發行美聯股份之約36.97%權益)直接及透過其間接全資擁有公司 Wealth Builder及Sunluck於930,463,428股股份中擁有權益(佔 貴公司全部已發行股份約51.54%)及鑒於該關係，美聯(黃先生之聯繫人)為 貴公司之關連人士。同樣地，鑒於 貴公司為黃先生之聯繫人， 貴公司根據上市規則成為美聯之關連人士。

---

## 昇豪資本函件

---

為計及 貴公司與美聯之關連關係變動，於二零二一年二月八日， 貴公司與美聯訂立二零二一互薦服務框架協議，據此， 貴集團及美聯集團之成員公司可繼續根據上市規則與對方進行互薦交易，自二零二零年十一月十六日起至二零二三年十一月十五日止，為期三年。

由於最高適用百分比率(溢利比率除外)按最高建議年度上限計算超過5%，二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易將須遵守上市規則第14A章項下之報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。於最後實際可行日期，黃先生(主席兼執行董事)直接及間接(透過其間接全資擁有公司Wealth Builder及Sunluck)於930,463,428股股份中擁有權益(佔 貴公司全部已發行股份約51.54%)。因此，黃先生、Wealth Builder及Sunluck須於股東特別大會上就批准二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東因在二零二一互薦服務框架協議中擁有重大權益而須就將於股東特別大會上提呈以批准二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之決議案放棄投票。

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已告成立，以就二零二一互薦服務框架協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。吾等(昇豪資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)就 貴公司及獨立股東而言，二零二一互薦服務框架協議之條款是否公平合理；(ii)二零二一互薦服務框架協議是否於 貴集團之一般及日常業務過程中按正常商務條款訂立，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易及建議年度上限之決議案。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明、董事及／或 貴集團管理層（「管理層」）向吾等提供的資料、意見及聲明，以及吾等對相關公開資料的審閱。

通函（董事願就此共同及個別承擔全部責任）載有為遵照上市規則之規定而提供有關 貴公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何陳述有誤導成份。除本意見函件之外，吾等（作為獨立財務顧問）不會對通函的任何部分的內容承擔責任。

吾等亦假設，董事於通函所作出一切看法、意見、期望及意向的陳述，均經過董事審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出，及通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料有所隱瞞，亦無理由懷疑通函所載之資料及事實之真實、準確及完備性，或懷疑吾等獲提供由 貴公司、董事及管理層所表達之見解之合理性。然而，吾等並無對董事及／或管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或 貴集團經營所在市場的前景進行任何獨立調查。

除是次獲委任為獨立財務顧問外，昇豪資本有限公司於過去兩年內概無接受 貴公司及美聯或二零二一互薦服務框架協議的任何其他訂約方的其他委聘。除因是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等可以向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人或二零二一互薦服務框架協議的任何其他訂約方收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團的任何成員公司或彼等的任何主要股東、董事或主要行政人員，或彼等各自的聯繫人之間有任何關係或權益，被合理地視為妨礙吾等擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為，吾等符合資格就二零二一互薦服務框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

## 所考慮之主要因素及理由

吾等在構思致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議時，已考慮以下主要因素及理由。

### 1. 訂立二零二一互薦服務框架協議之背景及理由

#### (i) 有關 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物業代理服務、物業投資、借貸業務及證券投資。

根據 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績報告，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，提供工商物業及商舖物業代理服務分別佔 貴集團收益約97.7%、94.1%及91.3%。因此，提供物業代理服務為 貴集團的最大主要業務。

美聯集團之主要業務包括於香港、中國及澳門提供物業代理服務，物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

根據美聯截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績報告，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，提供物業代理服務分別佔美聯集團收益約99.5%、99.6%及99.6%。因此，提供物業代理服務為美聯集團的最大主要業務。

#### (ii) 訂立二零二一互薦服務框架協議之背景

誠如 貴公司日期為二零一八年十月二十五日之公告及日期為二零一八年十一月十四日之通函所載， 貴公司與美聯集團訂立二零一八互薦服務框架協議，該協議乃就 貴集團及美聯集團之間於相關地區提供地產代理業務之互薦交易而訂立，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期三年。

誠如董事會函件所載，於美聯分派及要約後，黃先生(主席兼執行董事，彼直接擁有及間接擁有全部已發行美聯股份之約36.97%權益)直接及透過其間接全資擁有公司Wealth Builder及Sunluck於930,463,428股股份中擁有權益(佔 貴公司全部已發行股份約51.54%)及鑒於該關係，美聯(黃先生之聯繫人)為 貴公司之關連人士。同樣地，鑒於 貴公司為黃先生之聯繫人， 貴公司根據上市規則成為美聯之關連人士。

為計及 貴公司與美聯之關連關係變動，於二零二一年二月八日， 貴公司與美聯訂立二零二一互薦服務框架協議，據此， 貴集團及美聯集團之成員公司可繼續根據上市規則與對方進行互薦交易，自二零二零年十一月十六日起至二零二三年十一月十五日止，為期三年。

### ***(iii) 訂立二零二一互薦服務框架協議之理由及裨益***

誠如董事會函件所載，其構成地產代理業務的組成部分，而地產代理業務為 貴集團及美聯集團的主要業務。董事會認為，二零二一互薦服務框架協議將根據上市規則提供工作框架，鼓勵兩集團公司間合作及為彼等爭取更多對彼等各自業務增長而言屬互惠互利之業務機遇。

鑒於上述互薦交易及 貴集團之主要業務之性質，吾等認為訂立二零二一互薦服務框架協議乃於 貴集團之一般及日常業務中進行。

基於(i)提供物業代理服務為 貴集團的最大主要業務；(ii)二零二一互薦服務框架協議將鼓勵 貴集團與美聯集團之間的合作，並為業務增長取得更多商機；(iii)如本函件下文章節所載，二零二一互薦服務框架協議之條款屬公平合理，；及(iv)二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之交易將受本函件後續章節所載之相關內部控制措施規管，吾等認為，訂立二零二一互薦服務框架協議乃於 貴集團之一般及日常業務中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

## 2. 二零二一互薦服務框架協議之主要條款

經參考董事會函件，貴公司擬就自二零二零年十一月十六日起至二零二三年十一月十五日止三年期間內之交易訂立二零二一互薦服務框架協議。該協議已載入二零一八互薦服務框架協議之主要條文。吾等已審閱二零一八互薦服務框架協議及二零二一互薦服務框架協議之條款，並了解到該等兩份協議之主要條款相若。

### (i) 二零二一互薦服務框架協議之主要條款概述

二零二一互薦服務框架協議之主要條款載列如下：

日期：二零二一年二月八日

訂約方：貴公司；及

美聯

年期：在貴公司及美聯各自遵守上市規則所有相關規定的前提下，二零二一互薦服務框架協議將於二零二零年十一月十六日起至二零二三年十一月十五日止三年內有效，並遵循二零一八互薦服務框架協議的主要條文。

服務範圍：二零二一互薦服務框架協議項下交易主要為貴集團及美聯集團之成員公司之間向對方轉介物業交易之業務機會以獲得客戶委聘地產代理服務。根據二零二一互薦服務框架協議：

- (a) 美聯集團有權(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

- (b) 同樣地，貴集團亦有權(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基準作出。貴集團或美聯集團任何成員公司就互相轉介二零二一互薦服務框架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。各轉介交易之條款及條件將以各書面協議為憑，受限於二零二一互薦服務框架協議之條款及將按一般商務條款訂立。

轉介費用及定價政策： 作為所提供互薦交易之代價，作出轉介一方(以下稱為「**推薦人**」)有權透過分估實際收取之相關佣金收入而向接受該轉介之一方(以下稱為「**受薦人**」)收取轉介費用。

就各個別物業交易收取之佣金收入之分配將按個別個案基準及各方各自獨立的利益基準釐定，並遵守下文所載二零二一互薦服務框架協議之條款及定價政策：

- (a) 佣金收入之分配將按一般商務條款或更佳條款進行，即倘若交易基於各方各自獨立的利益磋商，一方可獲得之條款，或按貴集團及美聯集團各自認為就其而言不遜於給予或獲取自(如適當)其各自之獨立第三方之條款，且本集團或美聯集團毋須就該等條款考慮對方是否有利；

---

## 昇豪資本函件

---

- (b) 釐定各個別物業交易中收取之佣金收入初步分配基準之起點將為以下參考比率(按所涉及物業交易類型劃分)：

| 所涉及物業交易 | 參考比率(%)                  |           |
|---------|--------------------------|-----------|
|         | 推薦人                      | 受薦人       |
| 一手物業交易  | 介乎70%至90%<br><i>(附註)</i> | 介乎30%至10% |
| 二手物業交易  | 50%                      | 50%       |

附註：

於一手物業交易中，物業買家之推薦人一般獲分配較高比例佣金收入，而受薦人(即發展商之地產代理)則獲分配較低比例，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家之需要。相比之下，就發展商之地產代理而言，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地產代理於銷售過程中所需之時間及精力有限。

- (c) 該參考比率可根據訂約方基於各方各自獨立的利益磋商及按個別個案基準予以調整，當中計及交易的所有特定相關因素，包括：
- (1) 任何所涉及物業之特點、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(例如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)；

- (2) 各自代理之預期工作量；
  - (3) 個別客戶委聘下所需要之有關地產代理及顧問服務之範圍及獨家性質(例如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)；及
  - (4) 其他因素(例如，在某些情況下，發展商可能設立銷售目標，倘達成該銷售目標，則發展商之地產代理可就所有交易獲取更高佣金比率。於該等情況下，於接近上述銷售目標時，發展商之地產代理可能願意給予轉介買方之地產代理較高之佣金收入比例，以達成上述銷售目標)；
- (d) 個別地產代理所建議之佣金收入分配會被提交予有關代理各自之分行經理，供其基於以下各項參考上述準則審閱及(如適用)批准：

- (1) 倘存在與獨立第三方地產代理之可予比較轉介交易：

分行經理將佣金收入分配及二零二一互薦服務框架協議項下交易之條款與 貴集團和獨立第三方地產代理進行之至少兩項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。於選擇可予比較交易時， 貴集團將尤其著重於(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任何所涉及物業之特點、性質及價值等方面與所涉交易類似之有關交易。

(2) 倘並無與獨立第三方地產代理之可予比較轉介交易：

上文第(c)(1)至(4)段所述因素將予以審慎考慮，並謹記佣金收入將按上文第(a)段所載之一般商務條款或更佳條款分配。

由於香港地產代理收入之大部分來自佣金收入，故此激勵推薦人及受薦人地產代理各自於為其所代表的代理公司商議佣金收入分配時盡可能爭取符合有關代理各自最佳利益之分配比率，因此，有關商議後達成的任何轉介交易將基於各方各自獨立的利益進行。

(e) 經考慮上述因素後落實之各項交易之佣金收入分配比率將於訂約方就物業交易訂立個別書面協議中記錄；及

(f) 二零二一互薦服務框架協議項下交易之佣金收入分配將由 貴集團及美聯集團各自之管理層不時檢查及審閱。財政年度內進行之上述交易亦將每年按上市規則之相關規定由 貴集團及美聯集團分別審閱。

就一手市場交易而言，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，受薦人與推薦人之間分別約74.5%、80.3%及60.0%的佣金收入分配介乎70%至90%範圍內。就二手市場交易而言，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，推薦人與受薦人之間分別約65.1%、75.6%及76.8%的佣金收入分配為50: 50。

由於香港地產代理之收入大部分來自佣金收入，預計將激勵地產代理經考慮第(c)(1)至(4)段項下的因素(市場上代理一般考慮之因素)，於商議佣金收入時會盡最大努力爭取符合其自身最佳利益之分配比率。 貴公司之政策及程序乃根據此核心主旨設定，按當時市場力量調整商議工作，盡力確保分配條款按一般商務條款訂立。

結算： 就每月收取之實際佣金收入而言，轉介費用款項一般從相關交易實際收取或相關交易實際應佔佣金收入當月的下一個曆月底前支付。

### **(ii) 二零二一互薦服務框架協議主要條款之分析**

#### **(a) 轉介費用及定價政策**

於評估二零二一互薦服務框架協議項下之交易佣金收入分配是否公平合理時，吾等已審閱 貴集團與美聯集團之間的佣金收入分配過往記錄，包括於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年已付／應付及已收／應收美聯集團佣金收入。就一手市場交易而言，吾等注意到，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，受薦人與推薦人之間分別約74.5%、80.3%及60.0%的佣金收入分配介乎70%至90%範圍內。就二手市場交易而言，吾等注意到，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，推薦人與受薦人之間分別約65.1%、75.6%及76.8%的佣金收入分配基準為50：50。根據上述結果， 貴集團與美聯集團之間大部分佣金收入分配符合二零一八互薦服務框架協議項下參考佣金分配以及二零二一互薦服務框架協議項下建議佣金分配。

吾等亦已審閱 貴集團與獨立第三方同期佣金收入分配過往記錄。就一手市場交易而言，吾等注意到，於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度，受薦人與推薦人之間分別約51.9%及25.0%

的佣金收入分配介乎70%至90%範圍內，及吾等獲悉，於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度並無與獨立第三方進行有關轉介交易。吾等注意到，於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，與獨立第三方的四項轉介一手市場交易中僅一項的佣金收入分配介乎70%至90%範圍內。鑒於在二零一九年與獨立第三方僅四項轉介一手市場交易數目較小(相比與獨立第三方的二零一八年27項轉介一手市場交易、二零一八年89項二手市場交易及二零一九年64項二手市場交易)。於二零一九年與獨立第三方的轉介一手市場交易的佣金分配數據被視為相對並不重大。然而，吾等亦已審閱參考之外的交易之相關理由，或最普遍的佣金收入分配比率(詳述於下段)。就二手市場交易而言，吾等自所提供資料獲悉，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，與獨立第三方的佣金收入分配中分別約55.1%、57.8%及67.4%為50：50。根據吾等獲得的交易資料，除於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度與獨立第三方的少量轉介一手市場交易外，貴集團與獨立第三方之間大部分佣金分配與貴集團及美聯集團之間的佣金分配相當或不遜於貴集團及美聯集團之間的佣金分配。

就處於佣金收入分配參考比率或佣金收入分配最普遍範圍之外的該等交易而言，吾等已與管理層討論並審閱了貴集團與美聯集團以及貴集團與獨立第三方的過往交易記錄，且注意到佣金收入分配處於參考或最普遍範圍以外的主要因為經考慮該等交易的特點及具體情況，應根據工作完成比例分配更多佣金收入。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參考或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排他性質。就上述而言，吾等已審閱內部審批表格樣本，當中載有轉介交易、相關代理及貴集團與美聯集團之間及貴集團與獨立第三方之間的轉介交易佣金回扣分配比率之相關詳情。除上述因素外，吾等亦已考慮到佣金佔香港地產代理收入大部分，因此，個別

地產代理商議轉介交易之佣金分配及於爭取交易過程中甄選受薦人／推薦人時盡可能獲得符合彼等之最佳利益的條款屬合理且對彼等有利(不論對手方是否地產代理僱主之關連人士或獨立第三方)。換而言之，由於香港個別地產代理收入的性質，可合理認為轉介交易之佣金分配很大程度上應在計及物業交易的特定個案特點後根據公平基準由市場動力釐定。因此，吾等認為處於佣金收入分配參考或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。

根據上文所述，吾等認為， 貴集團與美聯集團之間的佣金收入分配大致符合二零一八互薦服務框架協議項下參考佣金分配比率並按一般商務條款訂立，及就 貴集團而言不遜於與獨立第三方的分配比率。

*(b) 結算*

就結算條款而言，吾等已就付款條款與管理層商討，並審閱過往 貴集團與美聯集團及 貴集團與獨立第三方於截至二零二零年十二月三十一日止年度之過往付款記錄之樣本。吾等自審閱樣本中注意到， 貴集團與美聯集團之間的結算通常在收到相關交易佣金後下一個曆月末之前進行。結算條款與 貴集團與獨立第三方進行其他轉介交易的經審閱樣本中的條款類似。因此，吾等認為，與美聯集團的轉介交易之結算條款屬公平合理，並就 貴集團而言不遜於提供予獨立第三方之條款。

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)處於佣金收入分配參考或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

## 昇豪資本函件

的做法一致；及(iii)與美聯集團的結算條款與 貴集團與獨立第三方的其他轉介交易類似，吾等認為，二零二一互薦服務框架協議的條款乃按一般商務條款訂立及就 貴公司及股東而言屬公平合理。

### 3. 建議年度上限

#### (i) 建議年度上限之水平及釐定

建議年度上限載列如下：

|                  | 二零二零年<br>十一月十六日<br>至二零二零年<br>十二月三十一日<br>(港幣百萬元) | 截至<br>二零二一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至<br>二零二二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 二零二三年<br>一月一日至<br>二零二三年<br>十一月十五日<br>(港幣百萬元) |
|------------------|---|--|--|--|
| 應付予美聯集團之<br>轉介費用 | 15.0  | 110.0                                    | 110.0                                    | 95.0   |
| 應收美聯集團之轉<br>介費用  | 10.0  | 50.0                                     | 50.0                                     | 40.0   |

如董事會函件所載， 貴集團於二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易相關建議年度上限乃由 貴集團經參考以下因素而釐定：

(a) 貴集團與美聯集團之間的歷史交易金額，建議年度上限計算如下：

#### (1) 應付／支付予美聯集團之轉介費用之建議年度上限：

(i)二零一八年的歷史交易金額，顯示工商物業及商舖轉介之活躍水平；(ii)於有關期間就工商物業及商舖應付／支付予美聯集團之轉介費用預期水平；(iii)基於 貴集團的規模、業務營運及能力以及承接轉介的能力， 貴集團業務可能增長。

#### (2) 應收／收取美聯集團之轉介費用之建議年度上限：

(i)二零一八年歷史交易金額；(ii)於有關期間就住宅物業應收／收取美聯集團之轉介費用預期水平；(iii)COVID-19疫情後香港

住宅市場的市場交易量可能增加；及(iv)基於 貴集團的規模、業務營運及能力以及作出轉介的機會， 貴集團業務可能增長。

(b) 預期對物業交易有直接或間接影響之物業市場及經濟因素，包括：

- (1) 香港物業市場波動造成的交易量及價值波動；及
- (2) 本地經濟環境情況的可能前景，包括香港金融管理局於二零二零年八月放寬非住宅物業的按揭成數上限及自二零二零年十一月二十六日起取消非住宅物業的雙倍從價印花稅，可能推高交易水平。

根據董事會函件，截至二零一八年十二月三十一日止年度的歷史金額作為設定建議年度上限的起點，乃由於 貴公司認為二零一九年及二零二零年的市場狀況不可作為活躍交易水平的可靠指標。二零一九年及二零二零年市場狀況受二零一九年地緣政局緊張加劇及史無前例的COVID-19疫情以及二零二零年相關防疫措施之不利影響。這種不利市場狀況非比尋常，對香港物業市場的交易價值及交易量造成影響。 貴公司認為應對不利市場狀況消退的可能性屬審慎合理，以便本集團可繼續該等正常及日常交易而不被中斷(如交易回到較高水平)。出於相同的原因， 貴公司認為應對 貴集團業務增長之可能性屬審慎合理，以使本集團於未來商機出現時可靈活把握商機。

### **(ii) 吾等之分析**

吾等注意到，建議年度上限並不高於過往年度上限。於二零二一年、二零二二年及二零二三年各期間應付美聯集團的轉介費建議年度上限較二零一八年、二零一九年及二零二零年的過往年度上限分別減少約15%、24%及34%；於二零二一年、二零二二年及二零二三年各期間應收美聯集團的轉介費建議年度上限與二零一八年及二零一九年的過往年度上限相同及較二零二零年減少20%。

## 昇豪資本函件

為評估建議年度上限之公平合理性，吾等已與管理層討論並審閱管理層就釐定建議年度上限所採納基準及假設之相關文件。

特別是，吾等注意到，於釐定建議年度上限時之參考之一為 貴集團與美聯集團之間的歷史交易金額。為評估上文所述，吾等於下文載列(i)二零一八互薦服務框架協議項下於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年向美聯集團收取或向美聯集團支付之轉介費用過往年度上限；及(ii)誠如董事會函件所載，於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年應收或已付美聯集團轉介費用之歷史金額：

|              | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元)         |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 過往年度上限：      |                                      |                                      |  |
| 向美聯集團支付之轉介費用 | 130.0                                | 145.0                                | 145.0  |
| 向美聯集團收取之轉介費用 | 50.0                                 | 50.0                                 | 50.0   |
| 歷史金額：        | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港幣百萬元) | 截至二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(附註)<br>(港幣百萬元) |
| 向美聯集團支付之轉介費用 | 99.0                                 | 63.9                                 | 35.3   |
| 向美聯集團收取之轉介費用 | 27.8                                 | 21.7                                 | 21.3   |

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度的歷史交易金額為初步金額及有待審核。

如董事會函件所載， 貴公司注意到，二零一九年及二零二零年的歷史交易金額可能受特定市況影響，如地緣政局緊張及全球疫情對經濟的影響，且不一定可作為活躍交易水平的可靠指標。

根據上表所載，過往年度上限之利用率計算為(i)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度分別約為76.2%、44.1%及24.3%，就工業及商業物業及商舖已付／應付美聯集團轉介費用而言；及(ii)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度分別約為55.6%、43.4%及42.6%，就住宅物業已收／應收美聯集團轉介費用。

## 昇豪資本函件

吾等注意到，向美聯集團支付及收取之轉介費用過往年度上限之利用率呈下降趨勢，並於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度降至50%以下。吾等亦注意到，向美聯集團支付及收取之轉介費用歷史金額於二零一八年至二零二零年均呈下降，惟就非住宅物業交易已付／應付美聯集團之轉介費用減少幅度遠高於就住宅物業交易已收／應收美聯集團轉介費用減少幅度。誠如董事會函件所述，二零一九年及二零二零年市場狀況受二零一九年地緣政局緊張加劇及史無前例的COVID-19疫情之不利影響。這種不利市場狀況及二零二零年相關抗疫措施導致香港非住宅物業交易價值及交易量大幅下降。

吾等亦獲悉，於釐定建議年度上限時，管理層已考慮物業市場及經濟因素，預期該等因素可能直接或間接影響香港物業交易，包括香港物業市場波動。為評估該因素，吾等已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字。下表摘錄自二零一六年至二零二零年有關買賣住宅及非住宅樓宇單位協議之代價金額概要：

| (港幣百萬元)      | 二零一六年   | 二零一七年   | 二零一八年   | 二零一九年   | 二零二零年   |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 買賣住宅樓宇單位之代價  | 428,041 | 556,348 | 559,293 | 548,795 | 548,233 |
| 年度變動         | 27.7%   | 30.0%   | 0.5%    | -1.9%   | -0.1%   |
| 買賣非住宅樓宇單位之代價 | 104,816 | 170,067 | 182,090 | 143,644 | 80,152  |
| 年度變動         | -20.7%  | 62.3%   | 7.1%    | -21.1%  | -44.2%  |

資料來源：香港政府土地註冊處

吾等自上表注意到，香港物業市場於過往數年表現一直波動。

就住宅物業而言，樓宇單位買賣協議代價金額按年波動範圍介乎二零一九年下降約1.9%至二零一七年過往五個曆年上升約30.0%。

就非住宅物業而言，樓宇單位買賣協議代價金額按年波動範圍介乎二零二零年下降約44.2%至二零一七年過往五個曆年上升約62.3%。

吾等亦注意到，自二零一八年以來買賣非住宅物業之代價金額較住宅物業下降幅度更大。這與就非住宅物業已付／應付美聯集團轉介費用歷史金額降幅遠超就住宅物業已收／應收美聯集團轉介費用相符。

吾等注意到，香港物業市場在過去幾年一直波動頻繁，並認為香港物業市場在未來可能繼續波動，原因是物業市場容易受到全球及本地經濟狀況波動、市場情緒及政府及央行政策之影響。

### **(iii) 吾等有關建議年度上限之觀點**

就工商物業及商舖交易應付予美聯集團之轉介費用之建議年度上限而言，根據(i)已付／應付予美聯集團之轉介費用之歷史金額及過往年度上限使用減少；及(ii)香港非住宅樓宇單位買賣協議之代價金額呈下降趨勢，吾等認為，由過往年度上限減少至建議年度上限屬合理。儘管香港非住宅物業市場之歷史交易金額、使用率及交易價值呈下降趨勢，(i)經計及香港物業市場之波動；及(ii)考慮到於釐定建議年度上限時已考慮有利於靈活地把握商機及業務增長之緩衝，吾等認為，建議年度上限項下三年之劃一水平(與二零一八年、二零一九年及二零二零年的過往年度上限相比，於二零二一年、二零二二年及二零二三年各期間分別減少約15%、24%及34%)屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

就住宅物業交易應收美聯集團之轉介費用之建議年度上限而言，根據(i)已收／應收美聯集團之轉介費用之歷史金額及過往年度上限使用減少；(ii)香港住宅樓宇單位買賣協議之代價金額輕微下降；(iii)香港物業市場波動；及(iv)吾等了解到，於釐定建議年度上限時已考慮有利於靈活地把握商機及業務

增長之緩衝，吾等認為，建議年度上限與二零一八年及二零一九年的過往年度上限相同及較二零二零年減少20%屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

除上述外，吾等亦自管理層得悉，截至二零一八年十二月三十一日止年度的歷史金額作為設定建議年度上限的起點，乃由於 貴公司認為二零一九年及二零二零年的不利市場狀況非比尋常，對香港物業市場的交易價值及交易量造成影響，不可作為活躍交易水平的可靠指標。基於全球針對COVID-19推出各類疫苗可能有助對抗COVID-19疫情，且鑒於香港物業市場之波動性質(如上文分節所示)，令 貴集團及時靈活把握未來潛在商機以應對業務可能增長屬合理，乃由於吾等同意董事的觀點，認為釐定建議年度上限(並不高於過往年度上限)的上述基準屬公平合理。

基於上文所述，吾等認同董事之觀點，認為建議年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

由於建議年度上限與未來事件有關，且基於二零二一互薦服務框架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建議年度上限之一致程度發表意見。

#### 4. 內部監控措施

誠如董事會函件所載，為確保二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易將根據其條款及定價政策並在建議年度上限內進行， 貴集團已制定以下內部監控程序以監督二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易：

- (a) 應付／支付予及應收／收取美聯集團之轉介費用總金額將每月進行更新，以評估相關期間建議年度上限下可動用之最新未動用金額；
- (b) 二零二一互薦服務框架協議項下交易之條款及佣金收入分配將由 貴集團不時審閱，以確保符合一般商務條款或更佳條款(即基於各方各自獨立

---

## 昇豪資本函件

---

的利益而獲取的條款或就 貴集團而言不遜於給予或獲取自獨立第三方的條款)；及

- (c) 於財政年度進行之二零二一互薦服務框架協議項下交易亦將每年按上市規則第14A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。

就上文而言，吾等已審閱有關上述程序之相關文件，包括(i) 貴集團之月報樣本，當中記錄應付／支付予及應收／收取美聯集團之轉介費用總金額以及計算相關年度上限項下可動用的餘下未動用金額；(ii)內部審批表格樣本，當中載有 貴集團與美聯集團之間轉介交易、相關代理及轉介交易佣金回扣分配百分比之相關詳情；及(iii) 貴公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報，並注意到， 貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱二零一八互薦服務框架協議項下之交易。

根據上述程序及吾等對相關文件之審閱，吾等認為，已設立足夠的內部監控，以確保二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易按正常商務條款進行，且不會損害 貴公司及少數股東之利益。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為二零二一互薦服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立以及其項下擬進行交易乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行。此外，吾等認為，二零二一互薦服務框架協議及建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准有關二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之持續關連交易。

此 致

美聯工商舖有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
昇豪資本有限公司  
董事總經理 執行董事  
周永昇 黃煒庭  
謹啟

二零二一年三月十五日

---

## 昇豪資本函件

---

周永昇先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並於機構融資行業擁有超過10年經驗。

黃煒庭女士於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並於機構融資行業擁有超過5年經驗。

## 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

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之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 普通股數目          |                      | 相關股份數目                       |                      |                              |
|------|----------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
|      | 個人權益/<br>實益擁有人 | 公司權益/<br>受控制<br>法團權益 | 佔已發行<br>有投票權<br>股份之概約<br>百分比 | 公司權益/<br>受控制<br>法團權益 | 佔已發行<br>有投票權<br>股份之概約<br>百分比 |
| 黃先生  | 33,061,500     | 897,401,928<br>(附註1) | 51.54%                       | 434,782,608<br>(附註2) | 24.08%                       |

附註：

- 273,907,222股股份由Sunluck持有，而Sunluck由黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited(「**Southern Field**」)間接全資擁有，及623,494,706股股份由Wealth Builder持有，而Wealth Builder由黃先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited(「**Luck Gain**」)間接全資擁有。
- 該等於相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)之權益代表當按轉換價每股普通股港幣0.46元全面行使隨附於根據日期為二零一七年一月十日之收購協議由本公司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發行予Wealth Builder之434,782,608股普通股股份。

---

## 一般資料

---

### (ii) 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  | 相聯法團<br>普通股數目 | 身份             | 佔相聯法團<br>已發行<br>有投票權<br>股份之概約<br>百分比 |
|----------|-------|---------------|----------------|--------------------------------------|
| 力濤集團有限公司 | 黃靜怡女士 | 5             | 個人權益/<br>實益擁有人 | 5%                                   |

除上文所披露者外，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任何權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載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任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，黃先生為Wealth Builder、Luck Gain、Sunluck及Southern Field之董事，該等公司於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／或相關股份中擁有權益；及黃靜怡女士(執行董事)為Wealth Builder及Luck Gain之董事。除上文所披露者外，就董事所知，概無董事於擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之公司擔任董事職務或受僱於該公司。

### 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現有或建議服務合約，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：

- (i) 黃先生為美聯之主席兼執行董事及直接及間接於全部已發行美聯股份中擁有約36.97%權益；及
- (ii) 黃靜怡女士於美聯集團擔任董事職務。

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. 於資產及／或合約之權益及其他權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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，及(ii)概無董事於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：

- (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)與由黃先生直接全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一九年四月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍科學館道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，自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日止為期三年，月租為港幣250,000元，並無免租期(詳情披露於本公司日期為二零一九年四月三十日之公告)。
- (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)與由黃先生間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(作為許可方)於二零一九年十一月十五日訂立廣告牌許可協議，據此，許可方授出於香港九龍上海街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指定位置安裝廣告牌之許可，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一九年十二月一日起至二零二零年十一月三十日止為期一年，每月許可費為港幣78,000元。

---

## 一般資料

---

- (iii) 本公司之間接全資附屬公司駿聯信貸有限公司(作為被許可方)與mReferral Corporation (HK) Limited經絡集團(香港)有限公司\*(由美聯間接持有50%之公司)(作為許可方)於二零二零年三月十二日訂立共享協議,據此,已授出共用香港告士打道160號海外信託銀行大廈17樓及獨家佔用若干座位空間之許可,用於與被許可方業務有關之一般辦公室工作,自二零一九年九月十九日起至二零二一年九月十八日止為期兩年,每月許可費為港幣35,190元。本公司執行董事黃靜怡女士亦為mReferral Corporation (HK) Limited經絡集團(香港)有限公司\*之董事(詳情披露於本公司日期為二零二零年七月十四日之公告)。
- (iv) 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)與由黃先生間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(作為許可方)於二零二一年一月二十五日訂立廣告牌許可協議,據此,許可方授出於香港九龍上海街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指定位置安裝廣告牌之許可,用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務,自二零二零年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止為期一年,每月許可費為港幣73,000元。

### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(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。

### 7. 專家及同意書

- (i) 昇豪資本為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團,及為獨立董事委員會及獨立股東有關二零二一互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之獨立財務顧問。
- (ii) 昇豪資本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載列其意見函件及引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

\* 僅供識別

---

## 一般資料

---

(iii) 於最後實際可行日期，昇豪資本並無(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)於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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。

### 8. 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。

### 9. 備查文件

下列各項文件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：

- (i) 二零一八互薦服務框架協議；
- (ii) 二零二一互薦服務框架協議；
- (iii) 上文「專家及同意書」一段所提述之同意書；
- (iv) 載於本通函第17頁至第18頁之獨立董事委員會函件；
- (v) 載於本通函第19頁至第39頁之昇豪資本(獨立財務顧問)函件；及
- (vi) 本通函。

---

## 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：459)

### 股東特別大會通告

茲通告Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*（「本公司」）謹訂於二零二一年四月一日（星期四）上午十一時三十分假座香港德輔道中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

##### 「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司與Midland Holdings Limited美聯集團有限公司\*訂立二零二一互薦服務框架協議（「二零二一互薦服務框架協議」）（定義及詳情見本公司日期為二零二一年三月十五日之通函（「通函」），註有「A」字樣之二零二一互薦服務框架協議副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別），及其項下擬進行及與該協議有關之交易以及任何其他附帶文件；
- (b) 批准、追認及確認二零二一互薦服務框架協議項下擬定之建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司為使二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行交易生效或就其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。」

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，二零二一年三月十五日

\* 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. 於大會上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)多於一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。
3. 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。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. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委任代表就有關股份投票，尤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，排名先後以本公司股東名冊內就聯名持有的次序釐定。根據本公司組織章程細則，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. 本公司將於二零二一年三月二十九日(星期一)至二零二一年四月一日(星期四)(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，最遲須於二零二一年三月二十六日(星期五)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54樓，以辦理股份過戶登記手續。