

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 Holdings Limited美聯集團有限公司*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。



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

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頁及鼎珮證券(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44頁。

本公司謹訂於二零二一年四月一日(星期四)上午十一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第50頁至第51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雅柏勤有限公司，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
鼎珮證券函件	19
一般資料	45
股東特別大會通告	50

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)及本公司網站(www.midland.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@midland.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雅柏勤有限公司聯絡。詳情如下：

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
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 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)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「二零一八互薦服務 框架協議」	指	本公司與工商舖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 框架協議」	指	本公司與工商舖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	本集團與工商舖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
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工商舖」	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)

* 僅供識別

釋 義

「工商舖集團」	指	工商舖及其附屬公司
「工商舖股份」	指	工商舖股本中每股面值港幣0.1元之普通股股份
「獨立董事委員會」	指	由兩名獨立非執行董事孫德釗先生及黃山先生組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或 「鼎珮證券」	指	鼎珮證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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、其項下擬進行之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
「美聯分派」	指	本公司按照本公司合資格股東各自於本公司之持股比例，向合資格股東以實物分派本集團持有之610,976,997股工商舖股份(佔全部已發行工商舖股份約33.84%)之方式分派中期股息
「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就所有已發行工商舖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

釋 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／支付予工商舖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，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
「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



Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1200)

執行董事：

黃建業先生 (主席)

黃靜怡女士 (副主席兼董事總經理)

黃子華先生 (董事總經理)

張錦成先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

黃永昌先生

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

獨立非執行董事：

何君達先生

孫德釗先生

黃山先生

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、其項下擬進行交易及建議年度上限。

* 僅供識別

2. 背景

謹此提述工商舖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)由本公司與工商舖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工商舖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。

謹此提述本公司日期為二零二零年十月十九日有關美聯分派之公告、工商舖與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工商舖與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，彼直接及間接擁有本公司全部已發行股份之約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股工商舖股份中擁有權益(佔全部已發行工商舖股份約51.54%)。鑒於工商舖成為黃先生之聯繫人，工商舖成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。

於二零二一年二月八日，本公司與工商舖訂立二零二一互薦服務框架協議，據此，本集團及工商舖集團之成員公司根據上市規則可相互提供互薦交易，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) 工商舖

年期

在本公司及工商舖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) 就本公司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本公司有關建議年度上限根據上市規則取得獨立股東批准後，方可作實；及
- (b) 就工商舖而言單獨或合計超過豁免限額的互薦交易將須待取得工商舖之獨立股東批准（「工商舖獨立股東批准」）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本公司而言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；及
- (b) 在不影響上文所述之情況下，就工商舖而言，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，而該協議將於取得工商舖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工商舖獨立股東批准後，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工商舖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) 本集團有權(但無責任)向工商舖集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於工商舖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，工商舖集團亦有權(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。本集團或工商舖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，或按本集團及工商舖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，且本集團或工商舖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% ^(附註)	介乎30%至10%
二手物業交易	50%	50%

附註：就一手物業交易而言，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工商舖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工商舖集團分別審閱。

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。

由於香港地產代理收入之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工商舖集團的轉介費用將透過本集團營運資金結算。

4. 歷史金額

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工商舖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 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 (附註) (港幣百萬元)
向工商舖集團支付之 轉介費用	27.8	21.7	21.3
向工商舖集團收取之 轉介費用	99.0	63.9	35.3

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	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	十一月十六日至	一月一日至	一月一日至	一月一日至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十一月十五日
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
向工商舖集團支付之轉介費用	10.0	50.0	50.0	40.0
向工商舖集團收取之轉介費用	15.0	110.0	110.0	95.0

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由本集團經參考各項因素後釐定，包括：

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

(1) 應付／支付予工商舖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付／支付予工商舖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承接轉介的能力，本集團業務可能增長。

(2) 應收／收取工商舖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收／收取工商舖集團之轉介費用預期水平；及(iii) 基於本集團的規模、業務營運及能力以及作出轉介的機會，本集團業務可能增長。

董事會函件

(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。

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，其構成本集團及工商舖集團的主要業務。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之交易：

- (a) 應付／支付予及應收／收取工商舖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，彼直接及間接擁有本公司全部已發行股份之約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股工商舖股份中擁有權益(佔全部已發行工商舖股份約51.54%)及工商舖為黃先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之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工商舖之執行董事，而何君達先生為本公司及工商舖之獨立非執行董事。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。鼎珮證券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第50頁至第51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(透過其全資擁有公司Sunluck)於265,427,824股股份中擁有權益(佔本公司全部已發行股份約36.97%)。因此，黃先生及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

董事會函件

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雅柏勤有限公司，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雅柏勤有限公司，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。

工商舖為一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。工商舖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。

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44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 Holdings Limited
美聯集團有限公司*
董事總經理兼執行董事
黃子華
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。

鼎珮證券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44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

經考慮鼎珮證券之意見，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 Holdings Limited

美聯集團有限公司*

獨立董事委員會

獨立非執行董事

孫德釗 黃山

謹啟

二零二一年三月十五日

* 僅供識別

下文載列鼎珮證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



鼎珮證券有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場1期49樓

敬啟者：

持續關連交易 互薦服務框架協議

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘就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(為此將於股東特別大會上尋求獨立股東批准)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。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的詳情載於 貴公司日期為二零二一年三月十五日的通函(「通函」)所載董事會函件(「函件」)，而本函件為通函一部分。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。

謹此提述工商舖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 貴公司與工商舖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 貴集團及工商舖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 貴公司日期為二零二零年十月十九日有關美聯分派之公告、工商舖與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工商舖與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 貴公司全部已發行股份之約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

鼎珮證券函件

股工商舖股份中擁有權益(佔全部已發行工商舖股份約51.54%)。鑒於工商舖成為黃先生之聯繫人，工商舖成為 貴公司之關連人士。因此，二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易將構成 貴公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

於二零二一年二月八日， 貴公司與工商舖訂立二零二一互薦服務框架協議，據此， 貴集團及工商舖集團之成員公司可相互提供互薦交易，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(包括獨立財務顧問意見)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，彼(透過其全資擁有公司Sunluck)直接及間接擁有 貴公司全部已發行股份之約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股工商舖股份中擁有權益(佔全部已發行工商舖股份約51.54%)。鑒於黃先生於二零二一互薦服務框架協議項下擬進行的交易中擁有權益，黃先生及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。

由於(i) 貴公司主席兼執行董事黃先生同時亦為工商舖之執行董事；(ii) 貴公司執行董事黃靜怡女士同時亦為工商舖之執行董事；及(iii) 貴公司獨立非執行董事何君達先生同時亦為工商舖之獨立非執行董事，彼等已就批准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之相關董事會決議案放棄投票。除以上所述外，概無董事於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中擁有重大利益或存在利益衝突，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

由兩名獨立非執行董事孫德釗先生及黃山先生組成之獨立董事委員會已獲委任，以就(i)二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行之交易的條款是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商務條款訂立；及(ii)二零二一互薦服務框架協議的條款、其

項下擬進行交易及建議年度上限是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等根據上市規則第13.84條乃獨立於 貴集團且與其並無關連，因此符合資格就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向股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等並無就任何交易擔任 貴公司之獨立財務顧問。除就通函中二零二一互薦服務框架協議委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之正常顧問費用外，概不存在任何安排令吾等可藉此已或將向 貴集團或可被合理視為與吾等獨立性有關之任何其他交易方收取任何費用或利益。因此，根據上市規則，吾等認為吾等屬獨立人士。

本函件載列吾等就(i)二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行之交易的條款是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商務條款訂立；(ii)二零二一互薦服務框架協議的條款、其項下擬進行之交易及建議年度上限是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)向獨立股東提供有關如何就上述(i)及(ii)投票的意見而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

意見基準

於釐定吾等之意見時，吾等僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假設通函所載或提述之所有該等聲明、資料、意見及陳述，或由 貴集團及／或董事及／或其高級管理人員（「**管理層**」）提供、作出或給予者（彼等須就此負全責）於作出及給予時均為真實、準確及有效，且於通函日期仍屬真實及有效。吾等假設通函所載由董事及／或管理層作出或提供之所有意見及陳述乃經作出審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及接獲 貴公司及／或董事及／或管理層確認，通函所提供及提述之資料概無重大遺漏。

吾等認為，吾等已審閱所獲提供的所有資料及文件，令吾等可達致知情觀點，以及證明吾等倚賴所獲提供資料實屬合理，進而為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其管理層及其各自的顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及

鼎珮證券函件

陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無對所獲提供的資料進行獨立核證，亦未對 貴集團、工商舖集團或彼等各自之關聯人士之業務及事務進行獨立調查。

考慮之主要因素

於達致吾等有關二零二一互薦服務框架協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素：

I. 背景

有關 貴集團之資料

貴公司為於百慕達註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市。 貴集團主要於香港、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。

以下載列 貴集團之綜合經營業績概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）及 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二零年中期報告」）：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (經審核) (港幣百萬元)	二零一九年 (經審核) (港幣百萬元)	二零一九年 (未經審核) (港幣百萬元)	二零二零年 (未經審核) (港幣百萬元)
收益				
住宅物業之物業代理業務	4,897.5	4,772.2	2,836.9	2,434.0
工商物業及商舖之物業代理業務	86.6	91.5	50.9	24.5
其他	26.1	19.8	8.8	9.5
總收益	5,010.2	4,883.5	2,896.6	2,468.0
經營(虧損)/溢利	50.6	(44.3)	119.2	(6.9)
年度/期間 貴公司股東應佔之(虧損)/溢利	58.1	(68.9)	93.6	(24.4)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約港幣4,883,500,000元，較上個年度約港幣5,010,200,000元減少約港幣126,700,000元，此乃主要由於地緣政局緊張對經濟的影響所致。

貴集團經營溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣50,600,000元下降約港幣94,900,000元至截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營虧損約港幣44,300,000元，此乃主要由於以「香港置業」為品牌的業務的財務表現則欠佳所致。

貴集團淨溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度之港幣58,100,000元減少約港幣127,000,000元至截至二零一九年十二月三十一日止年度之淨虧損約港幣68,900,000元，與貴集團相同年度的經營溢利減少一致。

截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約港幣2,468,000,000元，較二零一九年同期約港幣2,896,600,000元減少約港幣428,600,000元，此乃主要由於香港及中國大陸受到前所未有的COVID-19疫情及其相應的防禦措施所致。

貴集團經營溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月約港幣119,200,000元減少約港幣126,100,000元至截至二零二零年六月三十日止六個月之經營虧損約港幣6,900,000元，此乃主要由於中國分部及以「香港置業」為品牌的業務的財務表現則欠佳所致。

貴集團淨溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月之港幣93,600,000元減少約港幣118,000,000元至二零二零年六月三十日止六個月之淨虧損約港幣24,400,000元，與貴集團相同年度的經營溢利減少一致。

鼎珮證券函件

以下載列 貴集團之綜合財務狀況概要，乃摘錄自二零一九年年報及二零二零年中期報告：

	於十二月三十一日		於二零二零年
	二零一八年 (經審核) (港幣百萬元)	二零一九年 (經審核) (港幣百萬元)	六月三十日 (未經審核) (港幣百萬元)
非流動資產	678.2	1,355.8	1,203.5
流動資產	3,915.7	3,811.0	4,822.0
非流動負債	4.0	247.6	180.7
流動負債	<u>3,133.8</u>	<u>3,594.6</u>	<u>4,543.3</u>
權益總額	<u>1,456.1</u>	<u>1,324.6</u>	<u>1,301.5</u>

於二零一九年十二月三十一日， 貴集團錄得非流動資產大幅增加約港幣1,355,800,000元，較截至二零一八年十二月三十一日約港幣678,200,000元增加約99.9%，此乃主要由於採納香港財務報告準則第16號及從而使用權資產確認增加。

於二零二零年六月三十日， 貴集團錄得流動負債約港幣4,543,300,000元，較二零一九年十二月三十一日約港幣3,594,600,000元增加約26.4%，此乃主要由於應付賬款及其他應付款增加(包括應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈)。

有關工商舖集團之資料

工商舖為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)。工商舖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。

II. 訂立二零二一互薦服務框架協議之理由及裨益

如函件所載， 貴集團及工商舖集團之主要業務包括提供物業代理業務。 貴集團主要專注於住宅物業相關業務，而工商舖集團主要專注於工商物業及商舖相關業務。

轉介交易是地產代理業務的組成部分，而地產代理業務為 貴集團及工商舖集團的主要業務。吾等從管理層了解到，二零二一互薦服務框架協議項下安排預

期將根據上市規則提供工作框架，以鼓勵集團公司間合作及爭取更多對彼等各自業務而言屬互惠互利及支持業務增長之業務機遇。吾等已審閱二零一九年年報及二零二零年中期報告，並注意到，該等安排與 貴集團之整體業務計劃一致。

吾等已審閱(i) 貴集團與工商舖集團訂立的二零一五互薦服務框架協議及二零一八互薦服務框架協議(「**先前協議**」)之條款；及(ii)先前協議項下之歷史交易金額。吾等注意到， 貴集團及工商舖集團一直透過相互轉介業務機會維持長期正面的業務關係。吾等亦注意到，於截至二零二零年十二月三十一日止五個年度已付／應付工商舖集團之佣金費用維持相對穩定，平均交易金額約為港幣26,300,000元，而於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度已收及應收工商舖集團之佣金費用穩定，平均交易金額約為港幣99,600,000元，但於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度大幅下跌，平均交易金額約為港幣49,600,000元，乃主要由於特定市況所致，如地緣政局緊張及全球疫情對經濟的影響。雖然受到社會及經濟影響，住宅物業市場表現相對良好。

根據二零二零年中期報告，儘管社會動盪加劇、中美關係惡化及COVID-19疫情爆發，自二零二零年第二個季度以來市場出現好轉跡象。香港本地物業價格仍然企穩，於二零一九年六月至二零二零年四月下跌少於10%。本地住宅物業價格於二零二零年四月底走出低谷，並於二零二零年四月底至七月回升約4%，

經考慮(i)二零二一互薦服務框架協議項下安排與 貴集團主要業務一致；(ii) 貴集團及工商舖集團一直透過相互轉介業務維持長期業務關係；及(iii)整體物業市場出現好轉跡象並預期於二零二一年恢復至正常水平，吾等同意董事會之意見，認為二零二一互薦服務框架協議將繼續鼓勵兩家集團公司合作及為彼等爭取更多對其業務增長而言屬必要之業務機遇，乃於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商務條款訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益。

III. 二零二一互薦服務框架協議之條款

經參考函件中「二零二一互薦服務框架協議」一節， 貴公司擬訂立二零二一互薦服務框架協議，其重要條款載列於下文：

日期： 二零二一年二月八日

訂約方： (a) 貴公司

(b) 工商舖

年期： 二零二零年十一月十六日至二零二三年十一月十五日

服務範圍： 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 貴集團及工商舖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) 貴集團有權(但無責任)向工商舖集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於工商舖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，工商舖集團亦有權(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。貴集團或工商舖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 貴集團及工商舖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 貴集團或工商舖集團毋須就該等條款考慮對方是否有利；
- (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%(附註)	介乎30% 至10%

所涉及物業交易	參考比率(%)	
	推薦人	受薦人
二手物業交易	50%	50%

附註：就一手物業交易而言，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 貴集團及工商舖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 貴集團及工商舖集團分別審閱。

結算：

就每月收取之實際佣金收入而言，轉介費用款項一般於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。

貴集團根據二零二一互薦服務框架協議應付工商舖集團的轉介費用將透過 貴集團營運資金結算。

先決條件： 於二零二一互薦服務框架協議年內訂立的互薦交易將須達成以下先決條件：

- (a) 就 貴公司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 貴公司有關建議年度上限根據上市規則取得獨立股東批准後，方可作實；及
- (b) 就工商舖而言單獨或合計超過豁免限額的互薦交易將須待取得工商舖獨立股東批准後，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。

吾等之觀點

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，除根據二零二一互薦服務框架協議釐定年期為二零二零年十一月十六日至二零二三年十一月十五日止三年期及取代二零一八互薦服務框架協議(其年期應於二零二一年十二月三十一日終止)外，兩份協議之主要條文(包括佣金收入分配基準及結算)相若。

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 貴集團與工商舖集團之間的佣金收入分配過往記錄，包括於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度已付／應付及已收／應收工商舖集團佣金收入。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年度，推薦人與受薦人之間約分別約65.1%、75.6%及76.8%的佣金收入分配基準為50:50。

吾等亦已審閱 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三個年度之佣金收入分配過往記錄。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年度，大多數一手市場交易中已付／應付獨立第三方之佣金收入分別約78.6%、74.6%及83.2%介乎70%至90%範圍內，而於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，大多數二手市場交易中已付／應付獨立第三方之佣金收入分別約52.6%、61.5%及66.7%為50:50。

根據上文所述，吾等認為，二零二一互薦服務框架協議項下 貴集團及工商舖集團之間的佣金收入分配與二零一八互薦服務框架協議項下佣金分配參考一致，乃按正常商務條款或更佳條款釐定，即倘若交易按公平基準磋商，一方可獲得之條款，或按就 貴集團相關成員公司及而言不遜於給予或獲取自(如適當)獨立第三方之條款。

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該等交易的過往記錄。誠如管理層所告知，處於最普遍範圍之外的該等交易佣金收入分配乃按與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每宗交易基準與各方磋商，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)各自代理的預期工作量；(iii)個別客戶委聘下服務的範圍及排他性質；及(iv)其他因素。由於香港地產代理收入之大部分來自佣金收入，預計將激勵地產代理經考慮上述因素(為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。 貴集團之各項交易，包括佣金分配處於最普遍範圍之外的該等交易，已及將繼續遵循 貴集團之定價政策及須經分行經理審閱及批准。

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乃經計及上述一般考慮因素(構成 貴集團定價政策之基準及符合現行市場利率)後按公平基準磋商。

就結算條款而言，吾等已就付款條款與管理層商討，並審閱 貴集團與工商舖集團之間於截至二零二零年十二月三十一日止年度之轉介費過往付款記錄之樣本和 貴集團與獨立第三方之間同期轉介費過往付款記錄之樣本比較。吾等注意到， 貴集團與工商舖集團之間於截至二零二零年十二月三十一日止年度的結算通常在實際收到佣金收入或歸屬於相關交易當月的下一個曆月末之前進行。結算條款與 貴集團其他轉介交易中提供予或獲取自獨立第三方之結算條款類似。因此，吾等認為，結算條款屬公平合理。

考慮到(i) 貴集團與工商舖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)處於佣金收入分配普遍範圍之外的交易與 貴集團與各方按公平及每宗交易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)結算條款與 貴集團其他轉介交易中提供予或獲取自獨立第三方的結算條款類似，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或更佳條款訂立及就 貴公司及股東而言屬公平合理。

IV. 建議年度上限

於各期間向工商舖集團支付及收取之轉介費用的建議年度上限載列如下：

	二零二零年 十一月十六日至 二零二零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	二零二三年 一月一日至 二零二三年 十一月十五日 (港幣百萬元)
向工商舖集團收取之 轉介費用	<u>15.0</u>	<u>110.0</u>	<u>110.0</u>	<u>95.0</u>
向工商舖集團支付之 轉介費用	<u>10.0</u>	<u>50.0</u>	<u>50.0</u>	<u>40.0</u>

經參考函件，吾等知悉，建議年度上限乃由 貴集團經參考各項因素後釐定，包括：

- (a) 作為起點， 貴集團與工商舖集團之間的歷史交易金額就有關期間調整如下：

(1) 應付／支付予工商舖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付／支付予工商舖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 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) 應收工商舖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收／收取工商舖集團之轉介費用預期水平；及(iii)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) 本地經濟環境狀況的可能前景，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。

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，已對香港物業市場的交易價值及交易量造

鼎珮證券函件

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，以便貴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，以使貴集團於未來商機出現時可靈活把握商機。

釐定建議年度上限時合共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，及董事認為，建議年度上限屬公平合理。

於評估建議年度上限是否公平合理時，吾等已審閱以下各項：

貴集團與工商舖集團之間的歷史交易

吾等已審閱貴公司所提供有關根據先前協議已付／應付及已收／應收工商舖集團轉介費用之財務資料。下文載列於截至二零二零年十二月三十一日止六個年度(「過往期間」)，與已付／應付及已收／應收工商舖集團之轉介費用有關的歷史金額、工商舖集團取得之歷史年度上限、歷史年度上限之使用率、年增長率及複合年增長率(「複合年增長率」)：

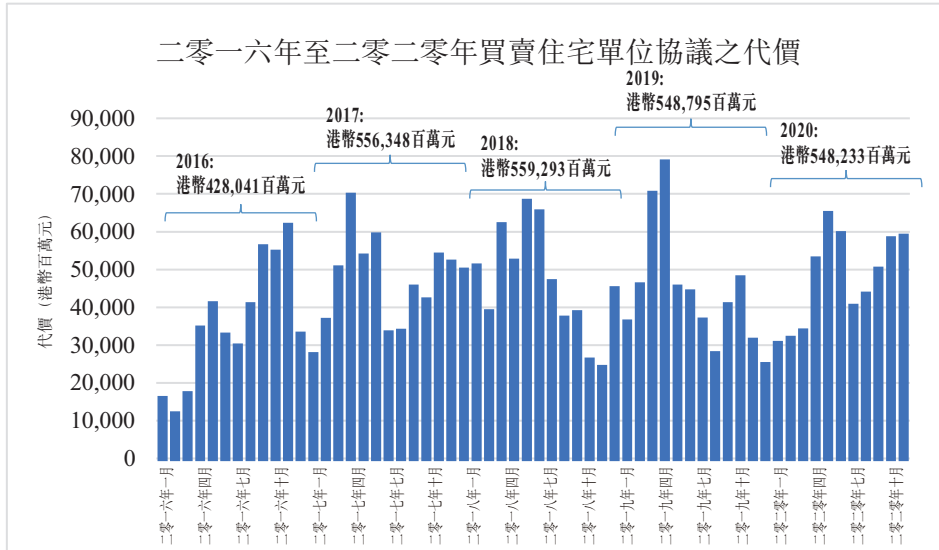
	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) (港幣百萬元)	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) (港幣百萬元)	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) (港幣百萬元)	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) (港幣百萬元)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) (港幣百萬元)	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) (港幣百萬元)
已付／應付工商舖集團之 轉介費用	26.4	26.2	34.6	27.8	21.7	21.3
工商舖集團獲得的歷史年度 上限	50.0	40.0	45.0	50.0	50.0	50.0
使用率	52.8%	65.5%	76.9%	55.6%	43.4%	42.6%
年增長率	不適用	-0.8%	32.1%	-19.7%	-21.9%	-1.8%
二零一五年至二零一八年的 複合年增長率 ^(附註)				1.7%	不適用	不適用
已收／應收工商舖集團之 轉介費用	74.6	102.0	97.7	99.0	63.9	35.3
工商舖集團獲得的歷史年度 上限	94.0	110.0	110.0	130.0	145.0	145.0
使用率	79.4%	92.7%	88.8%	76.2%	44.1%	24.3%
年增長率	不適用	36.7%	-4.2%	1.3%	-35.5%	-44.8%
二零一五年至二零一八年的 複合年增長率 ^(附註)				9.9%	不適用	不適用

附註：為了解物業市場在一般情況下的趨勢或增長以於評估建議年度上限時作出更佳的參考，吾等於計算複合年增長率時已撇除截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度已付／應付及已收／應收工商舖集團之轉介費用，因物業市場受到特定市況影響，如地緣政局緊張及全球疫情對經濟的影響。鑒於物業市場自二零二零年第二季度以來出現復甦跡象及二手住宅市場於香港政府放寬按揭上限後迅速復甦，預期物業市場將於二零二一年強勁復甦。

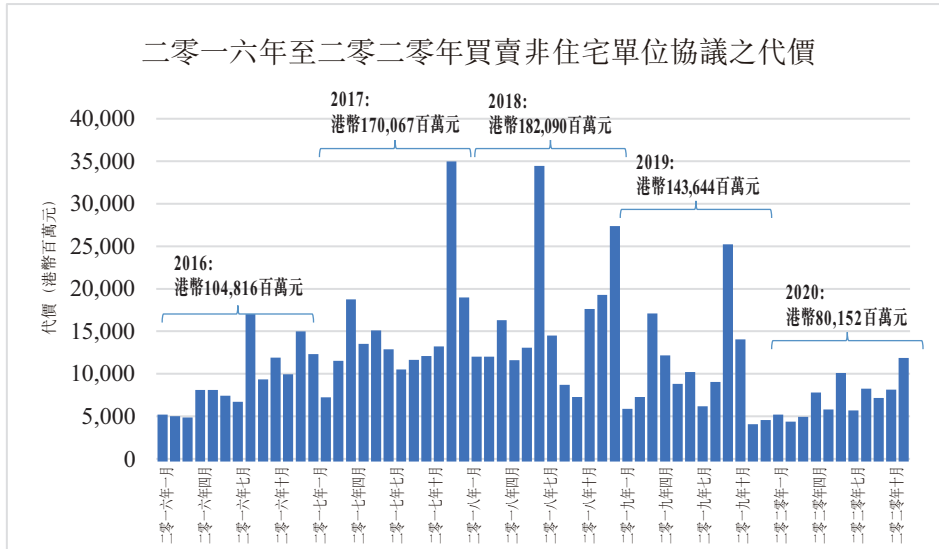
誠如上表所述，於截至二零一五年十二月三十一日止年度至截至二零一八年十二月三十一日止年度，吾等注意到，就向 貴集團轉介住宅物業已付／應付工商舖集團的轉介費用一直波動，年增長率介乎減幅19.7%至增幅32.1%，複合年增長率約1.7%；而就 貴集團轉介工商物業及商舖已收／應收工商舖集團之轉介費用一直波動，年增長率介乎減幅4.2%至增幅36.7%，複合年增長率約9.9%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度香港物業市場受到社會及經濟因素的不利影響

就物業市場的歷史表現而言，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一月至二零二零年十二月有關買賣樓宇單位(住宅及非住宅)協議之代價金額的年度百分比變動統計數字：



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

鼎珮證券函件

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。下表載列二零一六年一月至二零二零年十二月買賣樓宇單位(住宅及非住宅)協議之年度代價波動：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度
住宅	不適用	30.0%	0.5%	-1.9%	-0.1%
非住宅	不適用	62.3%	7.1%	-21.1%	-44.2%

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截至二零一九年十二月三十一日止年度下降約1.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度上升約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截至二零二零年十二月三十一日止年度下降約44.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度上升約62.3%。吾等注意到，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度COVID-19疫情爆發及政治事件(包括香港社會動盪及中美貿易戰)對香港物業市場產生不利影響，尤其是買賣非住宅單位。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不久的將來可能繼續波動，原因是物業市場容易受到全球及本地經濟狀況波動、市場情緒及政府政策之影響。

此外，香港營商市場顯著受到香港零售及旅遊的影響。根據香港政府統計處之最新數據，於截至二零二零年十一月三十日止十一個月到訪香港之旅客人數約3,564,008人，較二零一九年同期減少約93.2%。旅客減少主要歸因於二零二零年初COVID-19疫情爆發採取國家封鎖及收緊旅遊及預防措施。

經考慮 貴集團與工商舖集團之交易的歷史趨勢及上述社會及經濟因素，吾等認同管理層之觀點，認為 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之交易金額應於釐定建議年度上限時用作參考金額，原因為截至二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業市場受到地緣政局緊張加劇及COVID-19爆發之不利影響。

截至二零二三年十一月十五日止三個年度預期有助香港物業市場復甦的社會及經濟因素

根據美國聯邦儲備局於二零二零年三月十五日的新聞公佈，於聯邦公開市場委員會（「聯邦公開市場委員會」）考慮冠狀病毒的影響及其對經濟前景的潛在風險後，聯邦公開市場委員會決定將聯邦基金利率的目標範圍調低至介乎0至0.25%。聯邦公開市場委員會預期將預期維持該目標範圍直至確信度過近期事件及實現其最佳就業情況及物價穩定目標。此舉將有助於支持經濟活動、強勁的勞動力市場狀況及美國（「美國」）的通脹。作為全球經濟主要指標之一，美國利率變動將引發全球金融市場波動、匯率波動及資本流向，以及對香港物業市場產生影響。市場普遍認為利率在一段時間內將維持在接近零的水平。低息環境及有限供應，加上香港政府放寬按揭上限，預期為本地物業市場持續提供支持。

根據仲量聯行於二零二零年最後一個季度發表的研究報告，住宅物業月度銷售量在二零二零年十月企穩後，按月上升23%至二零二零年十一月的6,070個單位。有關增長乃主要由於一手市場的銷售量創下二零一九年下半年以來的新高。一手市場的購買情緒仍然強勁，在二零二零年最後一個季度推出的若干個住宅項目中超過85%的單位於首日售出。寫字樓方面，截至二零二零年十一月底，香港甲級寫字樓空置率高達8.8%（二零一九年十一月：5.9%；二零一八年十一月：4.1%），尤其是中環的空置率為6.9%（二零一九年十一月：3.5%；二零一八年十一月：1.5%），退租面積相當大。租賃活動主要圍繞較小面積單位進行。香港所有主要寫字樓市場分部的租金均在繼續下降。由於圍繞COVID-19的不確定因素似乎受到一定控制，租金跌幅較上半年有所放緩。

根據香港政府財政司司長辦公室於二零二零年十一月三十日發佈的《香港近期經濟形勢及短期展望》，在本地第三波疫情、經濟狀況疲弱及經濟前景異常不明朗的情況下，第三季度的商業及工業地產市場總體保持疲弱。交易活動維持低迷。隨著金管局在八月放寬非住宅物業按揭的宏觀審慎措施，交易活動在季末有回升跡象。主要市場分部的價格及租金走勢不一。第三季寫字樓的平均售價上升2%，而租金則下跌2%。零售商舖方面，六月至九月的售價再跌5%，租金則上升3%。至於分層工廠大廈方面，第三季度的售價下跌2%，租金則上升1%。

鼎珮證券函件

因應持續的COVID-19公共衛生危機對經濟及社會的影響，香港政府一直致力為商用物業界別提供支援。行政長官在二零二零年施政報告中宣佈，根據《二零二零年公共收入保障(印花稅)令》，自二零二零年十一月二十六日起取消非住宅物業交易的雙倍從價印花稅(「**雙倍從價印花稅**」)。預計取消雙倍從價印花稅將降低非住宅物業市場的交易成本，從而鼓勵來年非住宅物業的購置或重組。

另一方面，吾等亦已審閱差餉物業估價署於二零二零年四月發表的《二零二零年香港物業回顧》(「**二零二零年物業回顧**」)。截至二零二一年十二月三十一日止四個年度，住宅及非住宅物業的實際及預測竣工量分別如下：

年份	實際		預測	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
住宅				
本地				
竣工單位	20,968	13,643	20,854	18,924
百分比變動	不適用	-34.93%	52.85%	-9.25%
非住宅				
寫字樓				
竣工樓面面積(千平方米)	179	267	78	293
百分比變動	不適用	49.16%	-70.79%	275.64%
商業				
竣工樓面面積(千平方米)	125	118	105	98
百分比變動	不適用	-5.60%	-11.02%	-6.67%
工業				
竣工樓面面積(千平方米)	41	56	54	67
百分比變動	不適用	36.59%	-3.57%	24.07%

如上表所示，儘管受到COVID-19疫情的影響，住宅物業的預測竣工單位於截至二零二零年十二月三十一日止年度預期會增加，而寫字樓、商業及工業的預測竣工樓面面積則在截至二零二零年十二月三十一日止年度下跌，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度回升。根據二零二零年物業回顧，該預測已計及(i)已知的發展及重建用地的數量；(ii)從建築師及發展商的計劃及報表中獲得的資料；(iii)從屋宇署的報表中獲得的資料；及(iv)專業估計及／或實地考察。

根據穆迪投資者服務公司(「**穆迪**」)於二零二零年六月九日發佈的研究報告，穆迪認為，香港相關政府部門及銀行推出的多輪措施(包括但不限於工資補助、紓困津貼及中小企融資擔保計劃等)對銀行的資產質素具有支持作用，因為該等措施

將維持香港的總需求及就業，並減輕社交隔離措施以及外國及內地旅客人數下降的不利影響。政府表示，其財政紓困措施的總金額可達到本地生產總值的10%。該等措施將減輕個人及企業的現金流量壓力，特別是該等因疫情造成混亂而受到重創的中小型企業。儘管已採取紓困措施，但穆迪預計香港經濟在二零二零年將收縮5%，下半年失業率將上升。鑒於對海外及內地旅客的限制仍然收緊，這將繼續對酒店及旅遊業以及部分零售商造成影響，雖然該等支持措施出台將降低其嚴重程度，但穆迪預計這將增加香港各銀行的資產質素壓力。

根據香港總商會（「香港總商會」）於二零二零年十二月十七日發佈的經濟預測，香港總商會預測截至二零二零年十二月三十一日止年度整體經濟收縮6%，但預計未來一年經濟將恢復3.5%的正增長。香港失業率方面，香港總商會預計，截至二零二零年十二月三十一日止年度失業率將上升至7%，但截至二零二一年底將回落至4.8%，表示經濟應會逐步復甦。此外，香港總商會預計，COVID-19疫苗將獲廣泛供應，應有助香港及國際上對冠狀病毒大流行的控制，並可放寬部分跨境活動。此外，彼等預計在拜登政府的領導下，中美關係將更明朗。

經計及 貴集團與工商舖集團之歷史交易金額、住宅及非住宅物業市場之整體表現及市場波動以及上文所述有利的社會及經濟因素，包括(i)美國下調利率；(ii)香港一手市場住宅物業購買情緒高漲；(iii)香港非住宅物業空置率下降速度放緩；(iv)非住宅物業按揭貸款宏觀審慎措施放寬；(v)取消非住宅物業交易的雙倍從價印花稅；(vi)多輪措施，包括但不限於香港有關政府部門及銀行推出的工資補貼、紓困津貼及中小企融資擔保計劃；以及(vii)預期推出COVID-19疫苗，吾等同意管理層的觀點，即上述措施將支持香港樓市在二零二一年回暖及應於建議年度上限加入合理緩衝額，以靈活應對未來增長及把握商機。

雖然於截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴集團支付予／應付工商舖集團之轉介費用的歷史年度上限最高使用率僅為55.6%，吾等注意到，(i)於截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團支付予／應付工商舖集團之歷史轉介費用約為港幣34,600,000元；(ii)於截至二零一五年十二月三十一日止年度至二零一八年十二月三十一日止年度，支付予／應付工商舖集團之轉介費用的同比增長率一直波動，最高增幅為32.1%；(iii)根據來自香港政府土地註冊處的數據，於過去五年住宅物業市場一直波動，增長率最高達30.0%以上；及(iv)現有物業市場受

到地緣政局緊張及全球疫情的不利影響，且已實施的政府措施預期將加快市場復甦，但由於此史無前例的特殊情況，增長率不可與歷史記錄比較。鑒於住宅市場潛在增長率可上升至每年30%以上(如二零一七年)，並計及於二零一九年至二零二零年造成干擾的社會及經濟問題緩解後，吾等認同董事的意見，認為設定支付予／應付工商舖集團之轉介費用的建議年度上限為港幣50,000,000元將給予合理緩衝，使 貴集團可靈活把握未來機會及應對 貴集團業務的潛在增長。

因此，吾等同意管理層採用(i)市場受地緣政局緊張加劇及COVID-19疫情爆發影響前一年的歷史金額；及／或(ii)預期增長率；及／或(iii)合理的緩衝，以釐定建議的年度上限屬合理及有理據。

鑒於上述，尤其是於考慮根據過往物業市場波動以及住宅及非住宅物業市場的最新表現為未來增長及商機提供的靈活性後，吾等認為建議年度上限屬公平合理。

V. 內部監控措施

如函件所述， 貴集團已實施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／收取工商舖集團及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，以確保符合正常商務條款或更優條款(即按公平基準獲取的條款或就 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。

就二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易的總金額而言，吾等從管理層獲悉，有關報告將由 貴公司財務部更新，並由 貴公司財務部主管按月審閱，以確保總金額並無超出建議年度上限。

就佣金收入分配而言， 貴公司已制定現行定價政策，以確保二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易以市場為導向，屬公平合理。吾等從管理層了解到，二零二一互薦服務框架協議項下每宗交易的轉介費用須按個別情況釐定，視乎所涉及的任何物業的特點、性質及價值、有關代理的預期工作量、所涉及的所需地產代理及顧問服務的範圍及獨有性質而定，而每宗交易均須經分行經理審閱及批准，以確保分配的佣金收入與獨立第三方的轉介交易相若，或按一般商務條款或更佳。管理層亦認為，當前的市場力量將保障佣金收入，確保分配比例與市場價格相當。由於香港物業市場競爭激烈，而地產代理的收入大部分來自佣金收入，因此，每家推薦人及受薦人的地產代理均會自我激勵，以確保分配比例符合其最佳利益。倘建議分配比例偏離市場普遍慣例，則獲分配較低佣金之地產代理很有可能轉介業務予獨立第三方。

尤其是，獨立非執行董事須每年檢討持續關連交易，以確保(i)該等交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)該等交易乃按正常商務條款或更佳條款進行；及(iii)該等交易乃根據規管該等交易的二零二一互薦服務框架協議屬公平合理及符合股東整體利益的條款進行。最後， 貴集團的核數師亦將每年檢討持續關連交易，並確認該等交易已獲董事會批准；在所有重大方面均符合 貴集團的定價政策及二零二一互薦服務框架協議；及並無超出上述各財政年度的建議年度上限。

鑒於上述，吾等同意管理層的觀點，認為所實施的定價政策及內部監控措施足以確保二零二一互薦服務框架協議項下擬進行交易按一般商務條款進行，且不會損害 貴公司及股東的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)二零二一互薦服務框架協議及其項下擬進行交易的條款乃按正常商務條款訂立並於 貴集團之一般及日常業務過程中進行；(ii)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屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

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。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
鼎珮證券有限公司
機構融資部
董事總經理
王國賢
謹啟

二零二一年三月十五日

王國賢先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及鼎珮證券有限公司負責人員，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動，彼於機構融資行業積逾十年經驗。

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：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目		佔已發行 有投票權 股份之概約 百分比	相關股份數目	
	個人權益/ 實益擁有人	公司權益/ 受控制法團 權益		個人權益/ 實益擁有人	佔已發行 有投票權 股份之概約 百分比
黃先生	24,490,000	240,937,824 (附註1)	36.97%	4,587,150 (附註2)	0.64%
黃靜怡女士	-	-	-	8,191,730 (附註2)	1.14%

附註：

- 該等股份由Sunluck持有，而該公司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。
- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)之權益由黃先生及黃靜怡女士因彼等分別獲授本公司尚未行使之購股權中的權益而持有。

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

一般資料

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。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，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

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之權益如下：

- (i) 黃先生為工商舖之主席兼執行董事及直接及間接於全部已發行工商舖股份中擁有約51.54%權益；
- (ii) 黃靜怡女士於工商舖集團擔任董事職務；及
- (iii) 黃永昌先生於普緝控股有限公司及其若干集團公司擁有權益及／或擔任董事職務，該等公司與本集團同樣從事物業估值、物業管理及房地產中介業務。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，而上述董事概不能控制董事會，因此，本集團有能力獨立於上述公司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：

一般資料

- (i) 工商舖之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與本公司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，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層之物業，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(詳情披露於工商舖日期為二零二零年七月十四日之公告)。本公司執行董事黃先生及黃靜怡女士亦為工商舖董事。
- (ii) 工商舖之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與本公司之間接全資附屬公司興滿有限公司(作為租戶)於二零二零年三月十八日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層之物業，自二零二零年三月十九日起至二零二一年三月十八日止為期一年，月租為港幣212,000元，並無免租期(詳情披露於工商舖日期為二零二零年七月十四日之公告)。本公司執行董事黃先生及黃靜怡女士亦為工商舖董事。
- (iii) 工商舖之間接全資附屬公司統怡有限公司(作為業主)與本公司之間接全資附屬公司美聯企業租務(十五)有限公司(作為租戶)於二零二零年七月十四日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍窩打老道84A-84H及84J-84M號冠華園地下6號舖之物業，自二零二零年七月十五日起至二零二二年七月十四日止為期兩年，月租為港幣88,000元，有四個月免租期(詳情披露於工商舖日期為二零二零年七月十四日之公告)。本公司執行董事黃先生及黃靜怡女士亦為工商舖董事。
- (iv) 黃先生及其聯繫人(但不包括本集團及工商舖集團)(作為業主實體)與本公司及其附屬公司(作為租戶或許可權持有人)於二零一九年十月二十三日訂立租賃及許可框架協議，據此，業主實體同意不時出租或授出業主實體所擁有之物業許可予本集團成員公司，自二零一九年九月十九日起至二零二二年九月十八日止為期三年。年度上限(i)自二零一九年九月十九日起至二零一九年十二月三十一日止期間為港幣3,500,000元；(ii)於截至二零二零年十二月三十一日止年度為港幣6,300,000元；(iii)於截至二零二一年十二月三十一日止年度為港幣6,900,000元；及(iv)自二零二二年一月一日起至二零二二年九月十八日止期間為港幣7,600,000元。框架協議之進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告。

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) 鼎珮證券為根據證券及期貨條例可從事第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) 鼎珮證券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。
- (iii) 於最後實際可行日期，鼎珮證券並無(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

下列各份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；

一般資料

- (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44頁之鼎珮證券(獨立財務顧問)函件；及
- (vi) 本通函。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*（「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

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司與Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*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 Holdings Limited

美聯集團有限公司*

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：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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雅柏勤有限公司，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。根據本公司之公司細則，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雅柏勤有限公司，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。