

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



若干現有持續關連交易之經修訂限額

互薦服務協議所訂明交易構成本公司之持續關連交易。該等交易及有關年度限額已於二零零七年五月三十一日獲當時獨立股東批准。隨著本集團持續發展，並根據內部估計該等交易相關需求及經營環境，董事預期該等交易之二零零八年及二零零九年現有年度限額將不足以應付本集團之需求。因此，董事建議修訂該等交易之現有年度限額。

因此，本公司將於股東特別大會上徵求獨立股東批准該等交易之經修訂限額。美聯集團於該等交易擁有權益，故美聯集團及其聯繫人士將放棄就有關決議案表決。

本公司將組成獨立董事委員會，就該等交易之經修訂限額向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有（其中包括）該等交易經修訂限額及該等交易條款進一步資料、本公司獨立董事委員會所發出函件、獨立財務顧問推薦意見以及召開股東特別大會通告之通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

若干現有持續關連交易之經修訂限額

茲提述本公司日期為二零零七年三月三十日之公佈及本公司日期為二零零七年五月七日之通函，內容均有關（其中包括）該等交易。

* 僅供識別

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

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

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

訂立該等交易之背景及理由以及互薦服務協議之條款

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

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

一般而言，佣金收入將初步按80%及20%分配予作出有關轉介交易人士及接受有關轉介人士。於任何情況下，根據互薦服務協議，實際收取客戶之佣金收入分配及其他相關條款，須按一般商業條款訂立，或倘並無充分可予比較交易以判斷是否屬一般商業條款，則按對或就（視適用情況而定）本集團相關成員公司而言不遜於獨立第三方所獲得或提供（視適用情況而定）之條款訂立。

年度限額

該等交易之二零零五年至二零零七年現有年度限額及實際金額以及本公司建議之二零零八年及二零零九年經修訂限額如下：

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

附註：互薦服務協議之開始日期為二零零七年六月六日。

本公司確認上述於二零零七年內進行交易之總額並無超出年度限額。

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

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

本公司根據二零零七年相關歷史數據，另加緩衝金額以提供更多靈活彈性，並經考慮上述原因後釐定該等交易之二零零八年及二零零九年經修訂年度限額。

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

創業板上市規則之含意

於本公佈日期，美聯於本公司已發行股本中擁有約51.81%權益，故為本公司控股股東。因此，根據創業板上市規則，該等交易構成本公司之持續關連交易。

就該等交易之經修訂年度限額而言，若干根據創業板上市規則適用之百分比率預期按年計將高於2.5%。除須遵守創業板上市規則第20.45至20.47條之申報及公告規定外，該等交易之年度限額修訂須獲獨立股東批准。因此，本公司將於股東特別大會上徵求獨立股東批准該等交易之經修訂限額。美聯集團於該等交易擁有權益，故美聯集團及其聯繫人士將於股東特別大會放棄就有關決議案表決。

本公司建議於股東特別大會就該等交易之經修訂限額徵求獨立股東批准該。本公司將組成獨立董事委員會，就該等交易之經修訂限額向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有（其中包括）該等交易經修訂限額及該等交易條款進一步資料、本公司獨立董事委員會所發出函件、獨立財務顧問推薦意見以及召開股東特別大會通告之通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

一般資料

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

美聯集團之主要業務為於香港、澳門及中國提供房地產代理服務。

釋義

「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	美聯工商舖有限公司（股份代號：8090），於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市；
「互薦服務協議」	指	本公司與美聯就本集團與美聯集團相關成員公司之互薦服務所訂立日期為二零零七年六月六日之互薦服務協議；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司擬就批准該等交易截至二零零八及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度限額舉行之股東特別大會；
「創業板」	指	由聯交所運作之創業板；
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	美聯及其聯繫人士以外之股東；
「Ketanfall」	指	Ketanfall Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「美聯」	指	美聯集團有限公司（股份代號：1200），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所運作之主板上市；
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣；
「股東」	指	本公司股東；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「該等交易」	指	根據互薦服務協議(i)向本集團相關成員公司轉介有關工商（辦公室及店舖）物業代理業務；及(ii)向美聯集團相關成員公司轉介有關住宅物業代理業務。

承董事會命
美聯工商舖有限公司
執行董事兼公司秘書
袁詠筠

香港，二零零八年四月七日

於本公佈日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事黃子華先生、葉潔儀女士及袁詠筠女士；非執行董事曾令嘉先生；及獨立非執行董事何君達先生、顧福身先生、沙豹先生及英永祥先生。

本公佈包括之資料乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導成分；(ii)本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈所載任何內容產生誤導；及(iii)本公佈內所表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，並以公平合理之基準及假設為依據。

本公佈將於刊發日期起計最少一連七日刊載於創業板網站之「最新公司公告」一頁及本公司網站www.midlandici.com.hk。