

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Midland IC&I Limited
美聯工商舖有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：459)

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**

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。

根據上市規則規定，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將於股東特別大會提呈予獨立股東以作投票表決。一份載有(其中包括)有關二零一八互薦服務協議、新年度上限、經修訂年度上限之進一步詳情、獨立董事委員會之函件及獨立財務顧問之推薦建議，連同召開股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一八年十一月十五日或之前寄發予股東。

* 僅供識別

1. 緒言

- 1.1** 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。
- 1.2** 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. 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

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

作為所提供之轉介服務之代價，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。

(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中確定。

- (f) 二零一八互薦服務協議項下之交易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業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

轉介費用於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。

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

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1億1千萬元。

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，按全年基準，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一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。
- 3.5** 董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見及建議載於通函)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業條款訂立。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** 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。於本公告日期，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** 一份載有(其中包括)有關二零一八互薦服務協議、新年度上限、經修訂年度上限之進一步詳情、獨立董事委員會之函件及獨立財務顧問之推薦建議，連同召開股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一八年十一月十五日或之前寄發予股東。
- 4.4** 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。於本公告日期，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. 一般資料

- 5.1** 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。
- 5.2** 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. 釋義

於本公告內，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
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	載有二零一八互薦服務協議、新年度上限、經修訂年度上限之更多資料、獨立董事委員會之函件及獨立財務顧問之推薦建議之本公司通函

「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，進一步詳情載於本公告
「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	本公司將就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所召開之股東特別大會
「本集團」	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
「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
「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

* 僅供識別

「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，有關金額載於本公告
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，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，有關金額載於本公告
「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

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，二零一八年十月二十五日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事鄧美梨女士、黃靜怡女士及黃漢成先生；兩名非執行董事簡松年先生及曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)；及三名獨立非執行董事英永祥先生、沙豹先生及何君達先生。

* 僅供識別