

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。



二零一五互薦服務協議下該等交易之 建議新年度上限

本公司正建議於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，分別提高現有年度上限之金額至新年度上限。所建議之新年度上限將有利進行涉及與美聯集團之互薦服務之該等交易。

按上市規則所規定，建議新年度上限將於股東特別大會上提呈以供獨立股東投票。一份載有(其中包括)有關新年度上限之進一步詳情、獨立董事委員會函件、八方金融有限公司(作為獨立財務顧問)之推薦意見，連同召開股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一六年十一月八日或之前寄發予股東。

1. 緒言

- 1.1 本集團於其日常及一般業務過程中進行二零一五互薦服務協議下之該等交易。就上市規則而言，該等交易為本公司之非豁免持續關連交易。本公司已就此方面遵守相關上市規則之規定。於二零一五年十二月，其刊發二零一五互薦通函以向股東提供有關進行該等交易之相關背景及理由以及二零一五互薦服務協議之條款及現有年度上限。
- 1.2 本公司正建議截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之新年度上限。二零一五互薦服務協議之條款並無改變。以下有關該協議條款之披露相應二零一五互薦通函作出等同披露，建議股東參考。

* 僅供識別

2. 二零一五互薦通函之該等交易

2.1 年期

誠如二零一五互薦通函中所披露，二零一五互薦服務協議為期三年，自二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

2.2 該等交易

該等交易主要為本集團及美聯集團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該等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，該等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。二零一五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，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)個別客戶委聘下預期所需要之地產代理及顧問服務之範圍及性質。

根據二零一五互薦服務協議，於任何情況下，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。於此，本集團將繼續應用其政策及程序如下：

- (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後確定。
- (f) 該等交易之佣金收入分配將由管理層不時審閱。年內之該等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。

因現時於二零一五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競爭力調整。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. 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，該等交易之現有年度上限已載於二零一五互薦通函。該等交易所基於之主要理由已闡述於二零一五互薦通函。

董事會正建議新年度上限之金額連同作為比較自二零一五互薦通函摘錄之現有年度上限載列如下：

年度上限：	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	
	現有 (港幣 百萬元)	新 (港幣 百萬元)	現有 (港幣 百萬元)	新 (港幣 百萬元)	現有 (港幣 百萬元)	新 (港幣 百萬元)
就工商物業及商舖預期支付／ 應付予美聯集團之轉介費用 之最高年度金額	85.0	110.0	90.0	110.0	95.0	110.0
就住宅物業預期從美聯集團收 取之轉介費用之最高年度 金額	40.0	40.0	45.0	45.0	50.0	50.0

- 3.2 於所建議之新年度上限中，惟就工商物業及商舖預期支付／應付予美聯集團之轉介費用之最高年度金額將提高至高於現有年度上限相應之金額。預期就住宅物業將從美聯集團收取之轉介費用之最高年度金額將維持不變。
- 3.3 建議於新年度上限提高工商物業及商舖轉介費用之相關最高年度金額時，本集團已考慮最近期之情況及因素，包括以下重要項目：

(a) 本集團近期參與工商物業及商舖市場

於二零一六年一月一日至二零一六年八月三十一日期間，就工商物業及商舖支付／應付予美聯集團之轉介費用總額已達到約港幣六千六百六十萬元。此表示以百分比計算，二零一六年現有年度上限相關金額已經動用約78%。此外，於已記錄之港幣六千六百六十萬元轉介費用中，約70%乃來自兩個物業發展項目之交易，即位於香港九龍長沙灣之「W668西九龍」（「W668」）及位於香港九龍沙田安群街1號之「OK Mall」。

本集團管理層於檢討最新數字及整體市場趨勢時，特別注意到活化舊工業樓宇之潛在供應辦公室空間。本集團認為新年度上限之相關金額應予提高，以通過與美聯集團密切合作，為本集團管理層締造更大靈活彈性以加快及有效行事，以獲取市場上之新商機。

(b) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年就工商物業及商舖支付／應付予美聯集團之年度轉介費用金額

基於上述二零一六年一月一日至二零一六年八月三十一日期間之過往轉介費用，二零一六年整個財政年度之年度轉介費用一直大幅高於本年度現有年度上限之相關金額。基於二零一六年之該等經修訂年度金額及上述因素，預期二零一七年及二零一八年財政年度之年度上限估計金額將高於該等年度現有年度上限之金額。通過參考最新數據調高新年度上限之相關金額，本集團管理層認為，其按與美聯集團之預期合作程度重新調整本集團於該等年度之業務發展為上策。

3.4 所建議之新年度上限並無要求或另行涉及任何更改或修訂二零一五互薦服務協議之條款。

3.5 本集團已設定下列程序以確保不超過現有年度上限：

- (a) 支付或應付美聯集團轉介費用之總額按月更新，藉以評估於現有年度上限下最近期可取得之未使用金額。
- (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，以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現有年度上限之影響提供經常及定期之場合。

3.6 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，新年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

4. 上市規則之涵義

- 4.1 於本公告日期，美聯透過其間接全資附屬公司於本公司已發行股本中擁有約70.78%權益。因此，美聯為本公司之控股股東。根據上市規則，二零一五互薦服務協議項下擬進行之該等交易構成本公司之持續關連交易。
- 4.2 就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之新年度上限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)條獲豁免遵守獨立股東批准規定之資格所規定之上限。按上市規則所規定，建議新年度上限將於股東特別大會上提呈以供獨立股東投票。
- 4.3 鄧美梨女士及黃靜怡女士分別為本公司之非執行董事及執行董事。彼等亦均為美聯之執行董事。彼等已就新年度上限之董事會決議案放棄投票。

5 一般資料

- 5.1 本公司為投資控股公司，其附屬公司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。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。
- 5.2 一份載有(其中包括)有關新年度上限之進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問八方金融有限公司之推薦意見，連同召開股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一六年十一月八日或之前寄發予股東。

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	就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各財政年度，本集團預期於二零一五互薦服務協議下該等交易將收取或支付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
「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
「二零一五互薦通函」	指	本公司就有關二零一五互薦服務協議及年度上限所刊發日期為二零一五年十二月二十四日之通函
「互薦服務」	指	本集團及美聯集團將向對方提供之互薦服務，進一步詳情載於本公告「該等交易」一段
「二零一五互薦服務協議」	指	本公司與美聯就該等交易所涉及互薦服務所訂立日期為二零一五年十二月十六日之互薦服務協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就批准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	由三名獨立非執行董事英永祥先生、沙豹先生及何君達先生組成之獨立董事委員
「獨立股東」	指	美聯及其聯繫人以外之股東

「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控股公司，其股份於聯交所主板上市
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司，惟就本公告而言不包括本集團
「新年度上限」	指	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各年之年度上限經修訂金額
「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	於二零一五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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」或「該等交易」	指	本集團根據二零一五互薦服務協議提供或接受(視情況而定)之互薦服務

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，二零一六年十月二十七日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事黃靜怡女士及黃漢成先生；三名非執行董事簡松年先生、鄧美梨女士及曾令嘉先生(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