

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的內容概不負責，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的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 重續互薦服務協議

於二零一五年十二月十六日，本公司與美聯訂立二零一五互薦服務協議，內容有關由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止（包括首尾兩天）三個財政年度，本集團與美聯集團向對方提供互薦服務。

根據上市規則，該等交易將構成本公司之不獲豁免持續關連交易及須遵守上市規則第十四A章下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。根據上市規則，該等交易連同年度上限須待獨立股東於本公司將召開之股東特別大會批准，方可作實。美聯及其聯繫人現時合共持有本公司已發行股本約70.78%，將於股東特別大會上就普通決議案放棄表決。

載有（其中包括）二零一五互薦服務協議、該等交易及年度上限之進一步資料、獨立董事委員會所發出之函件、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通告之通函，預期將於二零一五年十二月三十一日或之前寄發予股東。

緒言

於二零一五年十二月十六日，本公司與美聯就向對方提供互薦服務訂立二零一五互薦服務協議，其重大條款概述如下。

* 僅供識別

二零一五互薦服務協議

(i) 日期

二零一五年十二月十六日

(ii) 訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 美聯

美聯為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。於本公告日期，美聯及其聯繫人合共持有9,700,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約70.78%。

(iii) 年期

二零一五互薦服務協議之年期為三年，由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止（包括首尾兩天）。

(iv) 二零一五互薦服務協議項下之該等交易

二零一五互薦服務協議訂明，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。

向對方轉介業務機會以確保客戶委聘地產代理服務乃按個別個案作出。本集團或美聯集團任何成員公司並無就互相轉介該等交易之任何最低數目及／或目標金額作出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。

(v) 轉介費用

作為該交易下提供之轉介服務之代價，作出轉介之一方有權通過分佔於物業交易中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，由物業交易所收取之佣金收入將會初步基於此比率分配予該等交易之相關訂約方以達致轉介費用金額。不同參考分配比率會根據物業交易是屬於二手市場交易還是一手市場交易訂定。在二手市場交易中將使用「50:50」之參考分配比率，而在一手市場交易中將應用由「70:30」至「90:10」之間之參考分配比率，成功找到物業買家而作出轉介之一方將獲分配較高比例，而接受轉介之另一方則獲分配較低比例。根據適用之參考比率，每項該交易之佣金收入之最終分配將由訂約方在考慮多項因素（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）後基於各自獨立的利益及個別個案釐定。

在任何情況下，根據二零一五互薦服務協議，佣金收入之分配將按一般商務條款或更佳條款訂立，即一方在下列情況下所能夠獲得之交易條款：有關交易是基於各自獨立的利益而進行，或所訂立之交易條款，對於本集團相關成員公司而言，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。為此，本集團於釐定佣金收入分配時將繼續遵守以下政策及程序：

- (1) 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；
- (2) 在分行經理接獲所提交之分配後，本集團之財務部將覆核資料之完整性並確保其已獲得適當批准；
- (3) 就釐定涉及美聯集團某特定之該交易之佣金收入分配是否符合有關準則而言，本集團最常用方法為以與獨立第三方之可予比較交易作基礎。分行經理會將該交易之分配及相關條款與本集團與獨立第三方進行之其他可予比較交易作比較，特別是與該等於當時情況下進行之交易（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。於選擇可予比較之交易時，本集團將尤其着重在（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；

- (4) 倘並無可予比較之交易可作適當考慮，本集團將評估下列因素：
- 性質及工作量 — 就一手市場交易總括而言，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，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，亦須於營銷過程積極投放精力及時間及配合買方之需要。反之，於一手市場中，整個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
 - 與釐定對本集團而言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）之分配條款相關之其他因素。例如在某些情況下，發展商可能設立銷售目標，倘超過該銷售目標，則代表發展商之地產代理可就所有交易獲取更高佣金比率。在該情況下，於接近上述銷售目標時，如能達成上述銷售目標，代表發展商之地產代理可能願意提高給予轉介買方之地產代理之佣金收入比例；
- (5) 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時經考慮上述因素後確定；及
- (6) 該等交易之佣金收入分配將由管理層不時審閱。此外，該等交易亦將按上市規則第十四 A 章之相關規定每年由獨立非執行董事審閱及由本公司核數師匯報。

由於香港地產代理之大部分收入來自佣金收入，此機制將激勵地產代理在商議佣金收入分配時盡力爭取一個對其自身最佳利益之分配比率。倘與美聯集團之交易之建議分配比率偏離市場之普遍比率，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沿此中心主題設計，即使轉介交易根據當時市場力量調整。透過實施上述政策及程序，本公司相信此政策及程序在實際意義上易於達成其目標，即確保分配條款為一方在下列情況下所能夠獲得之交易條款：有關交易是基於各自獨立的利益而進行，或所訂立之交易條款，對於本集團而言，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。

(vi) 結算

轉介費用從實際收取之佣金收入支付。就每月實際收取之佣金收入，款項一般於下一個曆月底前支付。支付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（視適用情況而定）收取之條款相同。

年度上限

(i) 過往數字

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止過去財政年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，本集團就二零一二互薦服務協議下之互薦服務已支付／應付或已收取／應收之轉介費用如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日止 年度 (港幣百萬元)	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 (港幣百萬元)	截至二零一五年 九月三十日止 九個月 (港幣百萬元)
就工商物業及商舖 已支付／應付予美 聯集團之轉介費用	63.5	87.7	57.4
就住宅物業已從美 聯集團收取／應收 之轉介費用	39.2	27.3	23.6

(ii) 建議年度上限

預期本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，根據二零一五互薦服務協議就互薦服務支付或收取之轉介費用之最高年度金額如下：

	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)
就工商物業及商舖預期支付予美聯集團之轉介費用之最高年度金額	85.0	90.0	95.0
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	45.0	50.0

年度上限乃參考下列各項而釐定：

- (a) **本集團過往已支付／應付或已收取／應收之轉介費用之金額**—本集團與美聯集團互薦服務下之轉介費用於截至二零一五年九月三十日止九個月之過往金額用於推算二零一五年整個財政年度之年度金額，而該年度金額則用作估計二零一六年之年度上限金額之基線金額，二零一七年及二零一八年亦如是；
- (b) **經考慮宏觀經濟環境後管理層對整體物業市場之展望及預期**—本集團已考慮市場評論，包括該等提述（其中包括）宏觀經濟因素，如美國可能提高利率、人民幣潛在貶值及內地訪客人次下降所帶來之不利影響的評論。然而，香港物業市場之波動性眾所周知，此從公開資料（如香港政府土地註冊處有關二零一二年至二零一五年住宅及非住宅樓宇單位買賣合約之成交金額之統計數字）清楚表明。例如截至二零一四年十二月三十一日止年度，住宅樓宇單位買賣合約之成交金額之過往按年增幅高達45%。市場波動性可能轉化為對本集團自身之直接影響；

- (c) **基於物業市場成交量波動，可提供更大靈活性**—為使本集團能把握商機，尤其是如本地物業市場出乎市場預期向上升，本公司管理層認為年度上限應給予合理程度之靈活性，致使本集團能適應市場轉變及迅速作出回應，並透過在多變市場中如同與獨立第三方所進行之轉介般進行該等交易以把握商機，將有助於本集團獲取收益；及
- (d) **本集團與美聯集團有意就互薦業務加強合作**—本集團擬於不久將來透過參與更多互薦交易與美聯集團開展更緊密合作。與美聯集團之合作長期以來一直使雙方獲益。兩個集團之專業團隊已合作多年，本集團擬繼續並加強合作關係，使雙方於財政方面互惠互利。

進行該等交易之理由

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。

本集團與美聯集團一直在其各自的日常業務中向對方提供類似互薦服務。該等服務現時受二零一二互薦服務協議所規管。有關二零一二互薦服務協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二十一日之通函。二零一二互薦服務協議將於二零一五年十二月三十一日屆滿。藉訂立二零一五互薦服務協議，本公司尋求將該等交易的年期進一步延長三年。

本集團確認截至二零一五年九月三十日止九個月，於一手市場交易中分配予作出轉介的一方之佣金收入最常見水平介乎70%至90%，而於二手市場交易中最常見之分配基準接近50:50。

預期在一手及二手市場交易之間存在佣金收入分配差異之市場發展於不久將來仍會持續。因此，美聯及本公司同意採納「50:50」作為二手市場交易之參考分配比率及「70:30」至「90:10」作為一手市場交易之參考分配比率範圍。經考慮上述參考分配比率及視乎個案之情況，相關該等交易之訂約方將基於各自獨立的利益進一步磋商及決定雙方協定調整該等交易之參考分配比率之程度以達致最終佣金收入分配。

本公司相信建議之方法體現到兩個不同市場之佣金收入分配比率差異之事實。其將為獨立股東就於股東特別大會達致知情決定時就該等交易發生之商業環境提供更有意義及最新之資料，而根據現行市況預期此情況在未來三年將會持續。

除上述於二零一五互薦服務協議作出之變動外，其條款並無其他重大修訂。二零一五互薦服務協議所述最重要之定價政策將維持與二零一二互薦服務協議相同 – 即佣金收入分配須按一般商務條款或更佳條款訂立。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見及建議將載於獨立董事委員會函件，以供載入寄發予股東之通函）認為，二零一五互薦服務協議及據此擬進行之該等交易乃按一般商務條款或更佳條款並在本集團日常業務中訂立，而二零一五互薦服務協議及據此擬進行之該等交易之條款（包括佣金收入分配比率）及年度上限屬公平合理。彼等亦認為該等交易符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

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將構成本公司之持續關連交易。

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年度上限所計算之最高適用百分比率（盈利比率除外）超過 5%，且超出上市規則第 14A.76(2) 條所訂合資格獲豁免遵守獨立股東批准規定之上限。根據上市規則，該等交易將構成本公司之不獲豁免持續關連交易及須遵守上市規則第十四 A 章下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。根據上市規則，該等交易及年度上限均須待獨立股東批准，方可作實。

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，故已就董事會批准二零一五互薦服務協議、該等交易及年度上限之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立以向獨立股東提供意見，而八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有（其中包括）二零一五互薦服務協議、該等交易及年度上限之進一步資料、獨立董事委員會所發出之函件、八方金融有限公司之推薦意見連同召開股東特別大會通告之通函，預期將於二零一五年十二月三十一日或之前寄發予股東。

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每個財政年度，本集團預期將根據二零一五互薦服務協議就互薦服務收取或支付之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
「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「二零一五互薦服務協議項下之該等交易」一段
「二零一二互薦服務協議」	指	本公司與美聯就互薦服務所訂立日期為二零一二年十月三十一日之互薦服務協議
「二零一五互薦服務協議」	指	本公司與美聯就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	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准二零一五互薦服務協議、該等交易及年度上限

* 僅供識別

「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會
「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
「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

「港幣」

指 港幣，香港法定貨幣

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，二零一五年十二月十六日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事黃靜怡女士及黃漢成先生；兩名非執行董事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