

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。



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

互薦服務框架協議

謹此提述美聯日期為二零二零年十月十九日有關美聯分派之公告、本公司與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本公司與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，彼直接及間接擁有全部已發行美聯股份之約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股股份中擁有權益(佔本公司全部已發行股份約51.54%)及鑒於該關係，美聯(黃先生之聯繫人)為本公司之關連人士。同樣地，鑒於本公司為黃先生之聯繫人，本公司根據上市規則成為美聯之關連人士。

為計及本公司與美聯之關連關係變動，於二零二一年二月八日，本公司與美聯訂立二零二一互薦服務框架協議，據此，本集團及美聯集團之成員公司可繼續根據上市規則與對方進行互薦交易，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、Wealth Builder、Sunluck及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易及建議年度上限之決議案放棄投票。

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。昇豪資本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。

一份載有(a)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進一步資料；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問意見函件；及(d)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二一年二月二十三日或之前寄發予股東。

背景

謹此提述本公司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)由本公司與美聯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美聯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。

謹此提述美聯日期為二零二零年十月十九日有關美聯分派之公告、本公司與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本公司與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，彼直接及間接擁有全部已發行美聯股份之約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股股份中擁有權益(佔本公司全部已發行股份約51.54%)及鑒於該關係，美聯(黃先生之聯繫人)為本公司之關連人士。同樣地，鑒於本公司為黃先生之聯繫人，本公司根據上市規則成為美聯之關連人士。

為計及本公司與美聯之關連關係變動，於二零二一年二月八日，本公司與美聯訂立二零二一互薦服務框架協議，據此，本集團及美聯集團之成員公司可繼續根據上市規則與對方進行互薦交易，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。

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) 美聯

年期

在本公司及美聯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) 就美聯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美聯的有關年度上限根據上市規則獲美聯獨立股東批准(「美聯獨立股東批准」)後，方可作實；及
- (b) 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取得獨立股東批准後，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美聯而言超過豁免限額的互薦交易將於取得美聯獨立股東批准後，方可生效；及
- (b) 在不影響上文所述之情況下，就本公司而言，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美聯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) 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；及
- (b) 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基準作出。本集團或美聯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，或按本集團及美聯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，且本集團或美聯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%
二手物業交易	50%	50%

附註：於一手物業交易中，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本集團和獨立第三方地產代理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。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美聯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美聯集團分別審閱。

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美聯集團的轉介費用將透過本集團營運資金結算。

歷史金額

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美聯集團收取或支付之轉介費用之現有年度上限金額載列如下：

	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)
現有年度上限：			
向美聯集團支付之轉介費用	130.0	145.0	145.0
向美聯集團收取之轉介費用	50.0	50.0	50.0

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美聯集團收取或支付之轉介費用之歷史金額：

	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)
歷史金額：			
向美聯集團支付之轉介費用	99.0	63.9	35.3
向美聯集團收取之轉介費用	27.8	21.7	21.3

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。

建議年度上限

本集團於以下各期間之建議年度上限如下：

	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)
建議年度上限				
向美聯集團支付之轉介費用	15.0	110.0	110.0	95.0
向美聯集團收取之轉介費用	10.0	50.0	50.0	40.0

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本集團經參考各項因素後釐定，包括：

(a) 作為起點，本集團與美聯集團之間的歷史交易金額就相關期間調整如下：

(1) 應付／支付予美聯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付／支付予美聯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承接轉介的能力，本集團業務可能增長。

(2) 應收／收取美聯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收／收取美聯集團之轉介費用預期水平；(iii) 於新型冠狀病毒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作出轉介的機會，本集團業務可能增長。

(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。

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，其構成本集團及美聯集團的主要業務。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(不包括獨立非執行董事，其觀點將於考慮獨立財務顧問之觀點後載於將寄發予股東之通函)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業條款訂立，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。

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。

上市規則涵義

黃先生(主席兼執行董事，彼直接及間接擁有全部已發行美聯股份之約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股股份中擁有權益(佔本公司全部已發行股份約51.54%)。鑒於美聯為黃先生之聯繫人，根據上市規則第14A章，美聯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。

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、Wealth Builder、Sunluck及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准二零二一互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易及建議年度上限之決議案放棄投票。

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。昇豪資本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。

一份載有(a)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進一步資料；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問意見函件；及(d)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二一年二月二十三日或之前寄發予股東。

一般資料

本公司為投資控股公司。本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。

美聯為投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。美聯集團主要從事於相關地區提供住宅物業之物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

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：

「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*，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)
「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	本公司與美聯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	本公司與美聯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	本集團與美聯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

* 僅供識別

「股東特別大會」	指	本公司將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
「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」	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	除黃先生、Wealth Builder、Sunluck及任何彼等各自之聯繫人以及根據上市規則擁有重大權益及須於股東特別大會上放棄投票之任何其他股東以外之股東
「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*，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)

* 僅供識別

「美聯分派」	指	美聯按照美聯合資格股東各自於美聯之持股比例，向合資格股東以實物分派美聯集團持有之610,976,997股股份(佔本公司已發行股本約33.84%)之方式分派中期股息
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司
「美聯股份」	指	美聯股本中每股面值港幣0.1元之普通股股份
「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
「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／支付予美聯集團之建議年度最高轉介費用
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，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
「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
「昇豪資本」	指	昇豪資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第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的獨立財務顧問

「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

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，二零二一年二月八日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事黃建業先生、黃靜怡女士及黃漢成先生；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