

本通函乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之美聯集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格交予買主或受讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便其轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



**修訂二零二三互薦服務框架協議項下
持續關連交易之
現有年度上限
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

AMASSE CAPITAL
寶積資本

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4頁至第13頁，獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之意見)載於本通函第14頁至第15頁及寶積資本(作為獨立財務顧問)函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第16頁至第31頁。

本公司謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第37頁至第38頁。本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按委任代表表格上所印列之指示填妥隨附之委任代表表格。填妥之委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之該等授權書或授權文件副本，須盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二四年七月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
寶積資本函件	16
一般資料	32
股東特別大會通告	37

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二三年通函」	指	本公司日期為二零二三年十二月二十二日的通函，內容有關本公司與駿聯所訂立的二零二三互薦服務框架協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	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)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「二零二三互薦服務框架協議」	指	本公司與駿聯所訂立日期為二零二三年十二月六日之互薦服務框架協議，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年
「互薦交易」	指	本集團與駿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
「現有年度上限」	指	先前在本公司於二零二四年一月十七日舉行的股東特別大會上已批准的截至二零二六年十二月三十一日止三個年度本集團根據二零二三互薦服務框架協議向駿聯集團收取或支付之最高年度轉介費用，其詳情載於本通函之董事會函件「3. 修訂現有年度上限」一節
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由三名獨立非執行董事(即何君達先生、孫德釗先生及陳念良先生)組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」 或「寶積資本」	指	寶積資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獲本公司委任以就經修訂年度上限及其項下互薦交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除黃先生及其任何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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月十七日，即本通函列印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「銓聯」	指	銓聯控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：459)
「銓聯集團」	指	銓聯及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	本公司主席兼執行董事黃建業先生
「百分比率」	指	具上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「經修訂年度上限」	指	於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度本集團根據二零二三互薦服務框架協議向銓聯集團支付之建議經修訂最高年度轉介費用，其詳情載於本通函之董事會函件「3.修訂現有年度上限」一節
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年八月十六日(星期五)中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准經修訂年度上限及其項下互薦交易
「購股權」	指	根據本公司於二零一六年六月二十三日採納之購股權計劃所授出的購股權
「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
「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
「%」	指	百分比



執行董事：

黃建業先生 (主席)
黃靜怡女士 (副主席兼董事總經理)
黃子華先生 (董事總經理)
施嘉明先生 (首席財務官)

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

何君達先生
孫德釗先生
陳念良先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

敬啟者：

修訂二零二三互薦服務框架協議項下
持續關連交易之
現有年度上限
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年七月十一日之公告，內容有關修訂涉及二零二三互薦服務框架協議項下本集團向銓聯集團支付的轉介費用的現有年度上限。

本通函旨在向閣下提供(i)有關互薦交易及經修訂年度上限詳情之資料；(ii)獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問就經修訂年度上限及其項下互薦交易所提供意見後出具的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)股東

特別大會通告，以考慮及酌情批准經修訂年度上限及其項下互薦交易；及(v)上市規則項下所規定的其他資料。

2. 背景

茲提述二零二三年通函，內容有關本公司與銳聯所訂立二零二三互薦服務框架協議，據此，本集團及銳聯集團之成員公司根據上市規則可提供互薦交易，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年。

二零二三互薦服務框架協議之主要條款如下：

日期

二零二三年十二月六日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 銳聯

年期

二零二三互薦服務框架協議自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止之三年內有效。

二零二三互薦服務框架協議項下交易詳情

二零二三互薦服務框架協議項下交易實質上為本集團及銳聯集團之成員公司之間就地產代理服務轉介物業交易之業務機會。根據二零二三互薦服務框架協議：

- (a) 本集團有權(但無責任)向銳聯集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於銳聯集團在地產代理業務範圍之任何業務機會；及
- (b) 同樣地，銳聯集團亦有權(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地產代理業務範圍之任何業務機會。

董事會函件

每次轉介乃按個別個案基準作出並以客戶為導向(例如，倘客戶聯絡本集團地產代理尋求本集團並無可用房源的工商物業，轉介代理可向有合適房源且與該轉介代理有工作關係的地產代理(例如銓聯集團代理)作出轉介，以滿足客戶需求)。本集團或銓聯集團之任何成員公司就二零二三互薦服務框架協議項下互相轉介交易之任何數目或價值並無承諾。各轉介交易之條款及條件將以各書面協議為憑，並受限於二零二三互薦服務框架協議之條款。

轉介費用及定價政策

作出轉介一方(以下稱為「推薦人」)有權透過分拆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，通常受薦人將首先從客戶收取佣金收入。例如，倘本集團地產代理已轉介交易予銓聯集團代理，銓聯集團(作為受薦人)將首先從客戶收取全部佣金收入，然後與本集團(作為推薦人)分拆該佣金收入。

本集團與銓聯集團之間分拆該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事先協商，並遵守下文所載二零二三互薦服務框架協議之條款及定價原則：

- (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，或按本集團及銓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，且本集團或銓聯集團毋須就該等條款考慮對方是否有利；
- (b) 釐定各方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，符合所涉及不同類型物業交易的市場慣例：

所涉及物業交易	參考比率(%)	
	推薦人收取	受薦人收取
一手物業交易	介乎70%至90%	介乎30%至10%
二手物業交易	50%	50%

董事會函件

(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) 各自代理相互之間的預期工作量；
- (3) 個別客戶委聘之有關地產代理及顧問服務之獨家性質(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)及各自代理對於完成交易的重要性；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將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) 倘與獨立第三方地產代理之過往轉介交易中存在可予比較的因素：

分行經理將佣金收入分配及二零二三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過往交易作比較，特別是與於當時情況下進行之該等交易(如有)作比較。

董事會函件

(2) 倘與獨立第三方地產代理之過往轉介交易中並無可予比較的因素：

如上文第(c)(1)至(4)段所述因素並無立即適用可比較參考，將根據訂約方之間公平協商進行仔細審查，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。

(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被記錄；及

(f) 二零二三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銓聯集團各自之管理層不時檢查及審閱。年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銓聯集團分別審閱。

作為參考用途，就一手市場交易而言，於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，分別約80.4%、76.9%及82.8%的佣金收入之分配比率介乎70%至90%範圍內(就推薦人而言)及介乎30%至10%範圍內(就受薦人而言)。就二手市場交易而言，於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，推薦人與受薦人之間分別約74.2%、76.6%及81.1%的佣金收入之分配比率為50：50。

由於香港地產代理之收入大部分來自佣金收入，預計將激勵受各自集團不同銷售管理團隊監管的各組推薦人及受薦人代理於商議佣金收入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組各自獨立的利益進行。

自現有年度上限獲批准以來，住宅物業(尤其為一手市場)之需求增加以及銓聯集團於二零二四年向本集團成員公司轉介之地產代理服務數目高於預期。鑑於上文所述及根據現有的資料，於二零二四年七月十一日，董事會議決修訂截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關本集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限。

3. 修訂現有年度上限

下表載列截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關本集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限及經修訂年度上限，以及自二零二四年一月一日至二零二四年五月三十一日止期間之實際交易金額：

本集團向銓聯集團支付 之轉介費用	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	一月一日至 二零二四年 十二月三十一日	一月一日至 二零二五年 十二月三十一日	一月一日至 二零二六年 十二月三十一日
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
現有年度上限	31.0	31.0	31.0
直至二零二四年五月三十一日 之實際交易金額	19.7	-	-
經修訂年度上限	52.0	52.0	52.0

二零二三互薦服務框架協議項下截至二零二四年十二月三十一日止年度之現有年度上限於最後實際可行日期並未超出。

除修訂前述有關本集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限外，二零二三年通函所披露二零二三互薦服務框架協議之所有其他條款及條件維持不變。

歷史金額及釐定經修訂年度上限之基準

本集團有關二零二三互薦服務框架協議項下擬進行交易之經修訂年度上限乃由本集團經參考各項因素後釐定，包括：

- (a) 最新交易金額：自二零二四年一月一日至二零二四年五月三十一日，本集團根據二零二三互薦服務框架協議向銓聯集團支付之轉介費用實際金額為約港幣19,700,000元，佔截至二零二四年十二月三十一日止年度之現有年度上限約64%；及
- (b) 就潛在業務增長的調整及物業市場及經濟因素(若這些因素實現，可合理地預期會對物業交易有影響)，包括：
 - (i) 香港物業市場波動造成交易量及／或價值上升；及
 - (ii) 本地經濟狀況的前景及其他市場情緒，如可能減息。

董事會函件

本集團認為，有關本集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限應有所提高，從而為本集團管理層提供更大靈活性，以便能夠快速及有效地採取行動，與銓聯集團緊密合作，把握市場可能出現的新業務機會。

董事會已審視有關銓聯集團向本集團支付之轉介費用之現有年度上限(即截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各為港幣82,000,000元)，且目前認為於各相關期間的現有年度上限將仍然足夠，並現時將不會對有關上限進行修訂。

4. 修訂現有年度上限之理由及裨益

現有年度上限於二零二三年十二月設定，並由本公司經參考本集團與銓聯集團於二零一三年至二零二二年期間的歷史交易金額釐定。於此期間，香港物業市場受到更嚴厲的控制措施影響。

誠如本公司日期為二零二四年六月二十六日之正面盈利預告公告所披露，於撤銷重大辣招後，市場初期反應強烈。住宅物業(尤其為一手市場)之需求增加以及銓聯集團於二零二四年上半年向本集團之成員公司轉介之地產代理服務數目高於預期。因此，董事會認為，倘現有年度上限不足夠，對於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關本集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限進行調整乃審慎之舉。

董事認為，互薦交易於本集團日常及一般業務過程中按(並將繼續按照)一般商務條款訂立，及互薦交易之條款以及經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

5. 內部監控措施

為確保二零二三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經修訂年度上限及有關銓聯集團向本集團支付之轉介費用之現有年度上限內進行，本集團將繼續採納以下內部監控程序以監督二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之交易：

- (a) 向銓聯集團支付及收取之轉介費用總金額將每月進行更新，以評估相關期間經修訂年度上限及有關銓聯集團向本集團支付之轉介費用之現有年度上限下可動用之最新未動用金額；

- (b) 二零二三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之條款)；及
- (c) 於每年，年內根據二零二三互薦服務框架協議進行之交易亦將按上市規則第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。

6. 上市規則涵義

黃先生(主席兼執行董事，彼間接擁有本公司全部已發行股份約37.03%權益)間接於銓聯全部已發行股份中擁有約61.37%權益，因此，根據上市規則第14A章，銓聯為黃先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂現有年度上限，其將須就相關持續關連交易重新遵守上市規則第14A章的相關條文。

由於最高適用百分比率(盈利比率除外)按最高經修訂年度上限計算超過5%，二零二三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。黃先生及其任何聯繫人將於股東特別大會上就批准經修訂年度上限及其項下互薦交易之決議案放棄投票。

黃先生及黃靜怡女士為本公司及銓聯的執行董事；本公司執行董事施嘉明先生於銓聯集團成員公司擔任董事職務。因此，鑑於黃先生及黃靜怡女士於本公司及銓聯均擔任共同董事職務，以及鑑於施嘉明先生於銓聯集團成員公司擔任董事職務，黃先生、黃靜怡女士及施嘉明先生各自就有關經修訂年度上限及其項下互薦交易之董事會決議案須放棄投票並已放棄投票。

7. 股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第37頁至第38頁。於股東特別大會上，獨立股東將獲提呈決議案(其全文載於股東特別大會通告)以考慮並酌情批准經修訂年度上限及其項下互薦交易。有關決議案將按上市規則第13.39(4)條要求於股東特別大會上以按股數投票方式表決。

根據上市規則，任何於經修訂年度上限及其項下互薦交易中擁有重大權益的股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，黃先生間接於本公司全部已發行股份中擁有約37.03%的權益。因此，黃先生及其各聯繫人將於股東特別大會上就批准經修訂年度上限及其項下互薦交易之普通決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按委任代表表格上所印列之指示填妥委任代表表格。填妥之委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之該等授權書或其他授權文件副本，須盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將於二零二四年八月十三日(星期二)至二零二四年八月十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二四年八月十二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

8. 一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事提供物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

銓聯為一間投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市。銓聯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。

9. 推薦意見

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成, 即何君達先生、孫德釗先生及陳念良先生)已成立, 以就經修訂年度上限及其項下互薦交易的公平性及合理性向獨立股東提供意見, 並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見(經計及獨立財務顧問之推薦意見後)。寶積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。

務請閣下垂注(i)本通函第14頁至第15頁所載獨立董事委員會函件, 當中載有其就經修訂年度上限及其項下互薦交易致獨立股東之意見; 及(ii)本通函第16頁至第31頁所載獨立財務顧問之意見函件, 當中載有其就經修訂年度上限及其項下互薦交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及其於達致意見時考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問意見後, 認為經修訂年度上限及其項下互薦交易屬公平合理, 乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商務條款訂立, 並符合本公司及股東之整體利益。因此, 獨立董事委員會推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈與經修訂年度上限及其項下互薦交易有關之決議案投贊成票。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
美聯集團有限公司
公司秘書
梅雅美
謹啟

二零二四年七月二十三日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

修訂二零二三互薦服務框架協議項下
持續關連交易之
現有年度上限

吾等謹提述本公司日期為二零二四年七月二十三日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會以考慮經修訂年度上限及就經修訂年度上限及其項下互薦交易向獨立股東提供意見。

寶積資本已獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂年度上限及其項下互薦交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4頁至第13頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關經修訂年度上限及互薦交易之資料，以及通函第16頁至第31頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就經修訂年度上限及其項下互薦交易提供之意見。

經考慮二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易之條款及相關經修訂年度上限，以及寶積資本之意見，吾等認為，經修訂年度上限及其項下互薦交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。吾等亦認為，互

獨立董事委員會函件

薦交易之條款及經修訂年度上限乃按一般商務條款訂立及就本公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准經修訂年度上限及其項下互薦交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
美聯集團有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
何君達 孫德釗 陳念良
謹啟

二零二四年七月二十三日

寶積資本函件

下文載列獨立財務顧問寶積資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

敬啟者：

修訂二零二三互薦服務框架協議項下 持續關連交易之 現有年度上限

緒言

茲提述吾等就修訂截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關 貴集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限及其項下互薦交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年七月二十三日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i) 貴公司日期為二零二三年十二月六日之公告（「**先前公告**」）及日期為二零二三年十二月二十二日之通函（「**二零二三年通函**」），內容有關與銓聯訂立二零二三互薦服務框架協議，據此， 貴集團及銓聯集團之成員公司根據上市規則可提供互薦交易，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年；及(ii) 貴公司日期為二零二四年七月十一日之公告（「**該公告**」），內容有關（其中包括）修訂截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年 貴集團向銓聯集團支付的轉介費用的現有年度上限。

上市規則涵義

茲提述董事會函件，於最後實際可行日期，黃先生（主席兼執行董事，彼間接擁有 貴公司全部已發行股份約37.03%權益）間接於銓聯全部已發行股份中擁有約61.37%權益，因此，根據上市規則第14A章，銓聯為黃先生之聯繫人及 貴公司之關

寶積資本函件

連人士。因此，二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之交易將構成 貴公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘 貴公司擬修訂現有年度上限，其將須就相關持續關連交易重新遵守上市規則第14A章的相關條文。

由於最高適用百分比率(盈利比率除外)按最高經修訂年度上限計算超過5%，二零二三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。黃先生及其任何聯繫人將於股東特別大會上就批准經修訂年度上限及其項下互薦交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就事宜向獨立股東提供意見。吾等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，且有關委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可被合理視為與吾等獨立性相關的任何其他人士並無任何關係，亦無於其中擁有權益。於過去兩年，吾等並未擔任 貴公司的獨立財務顧問。

就吾等與 貴公司的獨立性而言，據吾等所知，除就目前獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概無訂立任何安排而據此吾等已經或將向 貴公司或可被合理視為與吾等獨立性相關的任何其他人士收取任何費用或利益，吾等認為，吾等依據上市規則第13.84條屬獨立人士。

吾等意見的基礎

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該公告、先前公告、二零二三年通函以及 貴公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度之年報(分別為「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)，內容有關 貴集團之資料；(ii)二零二三年通函及通函所載或提述之資料；及(iii)相關公開資料。吾等倚賴通函所載或提述的聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司

寶積資本函件

的管理層(統稱為「管理層」)向吾等提供的資料及陳述。吾等假設管理層提供的所有資料及陳述(董事單獨為其負有全部責任)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期持續維持真實準確。吾等亦假設董事在通函中作出關於信念、意見、期望及意向的所有聲明乃在充分查詢及審慎考量後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料有所隱瞞或質疑通函所載的資料及事實的真實性、準確性及完整性或吾等獲提供的 貴公司、其顧問及／或董事表達的意見的合理性。吾等的意見乃基於管理層關於概無與任何人士訂立任何有關修訂截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年 貴集團向駿聯集團支付的轉介費用的現有年度上限的尚未披露私下協議／安排或推定諒解的聲明及確認而作出。吾等已審閱所提供的資料並與 貴公司就此進行討論，並征求及獲得管理層確認，管理層向吾等提供的所有資料及聲明在作出時及於最後實際可行日期在各方面均屬真實、準確、完整且並無誤導。吾等認為，吾等已遵照上市規則採取足夠及必需步驟，為吾等的意見提供合理基礎並達致知情意見。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，以及通函並無遺漏其他事宜，致使通函內任何陳述或通函整體有誤導成份。吾等作為獨立財務顧問，不對通函任何部分的內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見並為吾等的意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團任何成員公司、修訂現有年度上限的對手方或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等亦無考慮修訂現有年度上限對 貴集團或股東產生的稅務影響。吾等並無對 貴集團的過往及將來的投資決策、機會或已經或將會進行的項目作出任何可行性研究。吾等的意見乃基於 貴集團所提供的任何分析、估計、預測、條件及假設乃屬可行及可持續的假設而達致。吾等的意見不應被詮釋為表明 貴集團的任何過往、現時及將來的投資決策、機會或已經或將會進行的項目有效、可持續及可行。

寶積資本函件

吾等的意見必然以於最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料為基礎。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，吾等並無責任更新該意見以計及於最後實際可行日期之後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。吾等明確表示不對因本函件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責任及／或任何損失負責。

最後，倘本函件的資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得的來源，吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮主要因素

於達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 背景資料

(a) 貴集團之資料

貴公司為於百慕達註冊成立的有限公司，及其已發行股份自一九九五年六月起在聯交所主板上市。 貴集團主要從事提供物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

下文載列 貴集團的財務資料概要(摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報)，其詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 港幣千元 (經審核)	二零二二年 港幣千元 (經審核)	二零二一年 港幣千元 (經審核)
收益	4,082,694	3,115,143	6,001,432
經營(虧損)／溢利	(17,903)	(572,575)	150,958
權益持有人應佔本年度 (虧損)／溢利	(41,916)	(533,971)	100,213

寶積資本函件

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)
總資產	3,569,187	3,825,416
總負債	2,911,996	3,141,168
股東權益總額	657,191	684,248

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)

於二零二三財年，貴集團錄得收益約港幣4,082,700,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)約港幣3,115,100,000元增加約31.1%。收益增加乃主要由於貴集團受益於香港穩定市場份額的本地業務之代理費收入所致。

於二零二三財年，貴集團的經營虧損約為港幣17,900,000元，較二零二二財年的約港幣572,600,000元減少96.9%。經營虧損減少乃主要由於(i)上述收益大幅增加；(ii)貴集團致力於精簡香港業務之同時亦能維持本地前線營運之實力。

於二零二三財年，權益持有人應佔本年度虧損約為港幣41,900,000元，較二零二二財年約港幣534,000,000元減少92.2%，此乃由於上文披露之理由所致。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

於二零二二財年，貴集團錄得收益約港幣3,115,100,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)之約港幣6,001,400,000元減少約48.1%。收益減少乃主要由於(i)香港住宅物業銷售成交量大幅下跌約40%，成交量下跌乃由於香港實施新冠肺炎病毒疫情之相關限制及措施、息率上調、一手物業放緩推售、投資氣氛疲弱以及香港與中國之間的邊境長時間關閉等多重負面因素影響所導致；及(ii)中國之業務受到封城及其他新冠肺炎疫情相關措施，以及買家對預售未落成物業失去信心所造成之欠佳市場環境所拖累。

寶積資本函件

於二零二二財年，貴集團之經營虧損為約港幣572,600,000元，較二零二一財年之經營溢利約港幣151,000,000元減少約港幣723,600,000元。產生經營虧損乃主要由於(i)誠如上文所述收益減少，被員工成本及回贈減少所部分抵銷；及(ii)業主給予的租金寬減有限。

於二零二二財年，權益持有人應佔虧損淨額為約港幣534,000,000元，而二零二一財年為權益持有人應佔純利約港幣100,200,000元。業績轉差乃主要由於上文所述收益及經營溢利減少，且被二零二二財年確認所得稅抵免約港幣54,800,000元所部分抵銷，對比二零二一財年所得稅開支為約港幣43,800,000元。

於二零二三年十二月三十一日之財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之總資產為約港幣3,569,200,000元，較二零二二年十二月三十一日約港幣3,825,400,000元減少約6.7%。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之總負債為約港幣2,912,000,000元，較二零二二年十二月三十一日約港幣3,141,200,000元減少約7.3%。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之權益總額為約港幣657,200,000元，較二零二二年十二月三十一日約港幣684,200,000元減少約3.9%。

(b) 銓聯的資料

銓聯(前稱為美聯工商舖有限公司(股份代號：459))為一間投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市。銓聯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。

2. 二零二三互薦服務框架協議

二零二三互薦服務框架協議之主要條款如下：

日期

二零二三年十二月六日

訂約方

(a) 貴公司；及

(b) 駿聯

年期

二零二三互薦服務框架協議自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止之三年內有效。

二零二三互薦服務框架協議項下交易詳情

二零二三互薦服務框架協議項下交易實質上為 貴集團及駿聯集團之成員公司之間就地產代理服務轉介物業交易之業務機會。根據二零二三互薦服務框架協議：

- (a) 貴集團有權(但無責任)向駿聯集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於駿聯集團在地產代理業務範圍之任何業務機會；及
- (b) 同樣地，駿聯集團亦有權(但無責任)向 貴集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於 貴集團在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並以客戶為導向(例如，倘客戶聯絡 貴集團地產代理尋求 貴集團並無可用房源的工商物業，轉介代理可向有合適房源且與該轉介代理有工作關係的地產代理(例如駿聯集團代理)作出轉介，以滿足客戶需求)。 貴集團或駿聯集團之任何成員公司就二零二三互薦服務框架協議項下互相

寶積資本函件

轉介交易之任何數目或價值並無承諾。各轉介交易之條款及條件將以各書面協議為憑，並受限於二零二三互薦服務框架協議之條款。

有關二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括現有年度上限)之決議案已於二零二四年一月十七日舉行之 貴公司股東特別大會上獲批准。

根據董事會函件，自現有年度上限獲批准以來，住宅物業(尤其為一手市場)之需求增加以及銓聯集團於二零二四年向 貴集團成員公司轉介之地產代理服務數目高於預期。鑑於上文所述及根據現有的資料，於二零二四年七月十一日，董事會議決修訂截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關 貴集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限。

轉介費用及定價政策

經參考董事會函件，作出轉介一方(「**推薦人**」)有權透過分拆實際收取之相關佣金收入而向接受該轉介之一方(「**受薦人**」)收取轉介費用，通常受薦人將首先從客戶收取佣金收入。例如，倘 貴集團地產代理已轉介交易予銓聯集團代理，銓聯集團(作為受薦人)將首先從客戶收取全部佣金收入，然後與 貴集團(作為推薦人)分拆該佣金收入。

貴集團與銓聯集團之間分拆該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事先協商，並遵守下文所載二零二三互薦服務框架協議之條款及定價原則：

- (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 貴集團及銓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 貴集團或銓聯集團毋須就該等條款考慮對方是否有利；

寶積資本函件

- (b) 釐定各方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，符合所涉及不同類型物業交易的市場慣例：

所涉及物業交易	參考比率(%)	
	推薦人收取	受薦人收取
一手物業交易	介乎70%至90%	介乎30%至10%
二手物業交易	50%	50%

- (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) 各自代理相互之間的預期工作量；
- (3) 個別客戶委聘之有關地產代理及顧問服務之獨家性質(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)及各自代理對於完成交易的重要性；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將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：

寶積資本函件

(1) 倘與獨立第三方地產代理之過往轉介交易中存在可予比較的因素：

分行經理將佣金收入分配及二零二三互薦服務框架協議項下交易之條款與 貴集團和獨立第三方地產代理進行之過往交易作比較，特別是與於當時情況下進行之該等交易(如有)作比較。

(2) 倘與獨立第三方地產代理之過往轉介交易中並無可予比較的因素：

如上文第(c)(1)至(4)段所述因素並無立即適用可比較參考，將根據訂約方之間公平協商進行仔細審查，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。

(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被記錄；及

(f) 二零二三互薦服務框架協議項下交易之佣金收入分配將由 貴集團及銓聯集團各自之管理層不時檢查及審閱。年內進行之上述交易亦將每年按上市規則之相關規定由 貴集團及銓聯集團分別審閱。

吾等有關定價政策之意見

為評估銓聯集團轉介交易的佣金收入分配基準是否公平合理，吾等已取得並審閱 貴公司就 貴集團向銓聯集團及獨立第三方支付之轉介費用提供之截至二零二四年五月三十一日止五個月(「審閱期間」)佣金收入分配清單(「佣金分配記錄」)，涵蓋(i) 貴集團與銓聯集團之間；及(ii) 貴集團與獨立第三方之間的所有佣金收入分配。

根據佣金分配記錄，吾等注意到，於審閱期間，銓聯集團轉介的約83.3%一手市場交易之佣金收入分配介乎70%至90%之範圍。就二手市場交易而言，吾等注意到，銓聯集團轉介的約64.1%交易之佣金收入分配為50%。

寶積資本函件

據管理層告知，吾等獲悉佣金分配處於參考比率之外的該等交易乃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，當中計及交易的特定相關因素，包括(i)任何所涉及物業之特點、性質及價值；(ii)各自代理相互之間的預期工作量；(iii)有關地產代理及顧問服務之獨家性質及各自代理對於完成交易的重要性；及(iv)其他因素。個別地產代理所建議之佣金收入分配將會被提交予有關代理各自之分行經理，以審閱及批准根據定價政策參考調整基準對佣金分配作出之調整。吾等已審閱管理層所提供有關銓聯集團於審閱期間所轉介佣金分配處於參考比率之外之所有交易之內部交易文件，吾等注意到該等交易之所有佣金分配乃由各交易中各自之分行經理批准。

基於上文所述，考慮到(i) 貴集團向銓聯集團分配的佣金收入與 貴集團與獨立第三方之間分配的佣金收入大致相若；及(ii)處於佣金收入分配參考比率之外的交易乃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，吾等認為，二零二三互薦服務框架協議有關 貴集團向銓聯集團支付佣金收入的定價政策乃按一般商務條款或更佳條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。

3. 修訂現有年度上限

下表載列截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關 貴集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限及經修訂年度上限，以及自二零二四年一月一日至二零二四年五月三十一日止期間之實際交易金額：

貴集團向銓聯集團支付之 轉介費用	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	一月一日至 二零二四年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二六年 十二月三十一日 (港幣百萬元)
現有年度上限	31.0	31.0	31.0
直至二零二四年五月三十一日 之實際交易金額	19.7	—	—
經修訂年度上限	52.0	52.0	52.0

寶積資本函件

除修訂前述有關 貴集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限外，二零二三年通函所披露二零二三互薦服務框架協議之所有其他條款及條件維持不變。

歷史金額及釐定經修訂年度上限之基準

誠如董事會函件所述， 貴集團有關二零二三互薦服務框架協議項下擬進行交易之經修訂年度上限乃由 貴集團經參考各項因素後釐定，包括：

- (a) 最新交易金額：自二零二四年一月一日至二零二四年五月三十一日， 貴集團根據二零二三互薦服務框架協議向銓聯集團支付之轉介費用實際金額為約港幣19,700,000元，佔截至二零二四年十二月三十一日止年度之現有年度上限約64%；及
- (b) 就潛在業務增長的調整及物業市場及經濟因素(若這些因素實現，可合理地預期會對物業交易有影響)，包括：
 - (i) 香港物業市場波動造成交易量及／或價值上升；及
 - (ii) 本地經濟狀況的前景及其他市場情緒，如可能減息。

誠如董事會函件所述， 貴集團認為，有關 貴集團向銓聯集團支付之轉介費用之現有年度上限應有所提高，從而為管理層提供更大靈活性，以便能夠快速及有效地採取行動，與銓聯集團緊密合作，把握市場可能出現的新業務機會。

董事會已審視有關銓聯集團向 貴集團支付之轉介費用之現有年度上限(即截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各為港幣82,000,000元)，且目前認為於各相關期間的現有年度上限將仍然足夠，並現時將不會對有關上限進行修訂。

4. 修訂現有年度上限之理由及裨益

現有年度上限於二零二三年十二月設定，並由 貴公司經參考 貴集團與銓聯集團於二零一三年至二零二二年期間的歷史交易金額釐定。於此期間，香港物業市場受到更嚴厲的控制措施影響。

寶積資本函件

誠如 貴公司日期為二零二四年六月二十六日之正面盈利預告公告所披露，於撤銷重大辣招後，市場初期反應強烈。住宅物業(尤其為一手市場)之需求增加以及駿聯集團於二零二四年上半年向 貴集團成員公司轉介之地產代理服務數目高於預期。因此，董事會認為，倘現有年度上限不足夠，對於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關 貴集團向駿聯集團支付之轉介費用之現有年度上限進行調整乃審慎之舉。

董事認為，互薦交易於 貴集團日常及一般業務過程中按(並將繼續按照)一般商務條款訂立，及互薦交易之條款以及經修訂年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經修訂年度上限的概覽

於評估截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度各年有關 貴集團向駿聯集團支付之轉介費用的現有年度上限修訂之合理性時，吾等已考慮以下因素：

(i) 截至二零二四年十二月三十一日止年度有關支付予駿聯集團之轉介費用的現有年度上限使用率

董事會根據二零二三互薦服務框架協議建議的截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度有關 貴集團向駿聯集團支付之轉介費用的現有年度上限為每年港幣31,000,000元。如董事會函件所載，雖然餘下七個月期間，截至二零二四年五月三十一日止五個月 貴集團向駿聯集團支付之過往轉介費用約為港幣19,700,000元，相當於每月約港幣3,900,000元及相當於截至二零二四年十二月三十一日止年度現有年度上限的約64%。

(ii) 香港政府公佈之本港物業市場優惠政策

財政司司長於二零二四年二月二十八日公佈二零二四年至二零二五年度財政預算案。為創造經濟復甦之有利條件，從房地產角度，財政司司長已宣佈改革，即時取消住宅物業需求措施。該等措施包括取消第二套物業買家之新住宅印花稅(NRSD)、取消非香港永久居民之買家印花稅(BSD)及取消提早轉售住宅物業之額外印花稅(SSD)。此外，香港金融管理局於同日向持牌銀行發出指引，要求其調整逆週期宏觀審慎監管措施，提高物業按揭貸款的按揭成數上限，並暫停對按揭借款人之壓力測試規定。

(iii) 香港住宅物業供應增加

根據差餉物業估價署於二零二四年四月發佈之《香港物業報告2024》(「物業報告二零二四」)，住宅物業之落成單位預計將由二零二三年約13,900個單位增加至二零二四年約22,300個單位，並於二零二五年進一步增加至約25,500個單位。

此外，根據地政總署刊發的每月報告，於二零二四年上半年，地政總署已就住宅物業項目(涉及約3,500個住宅單位)批出8份預售樓花同意書(「預售樓花同意書」)，允許發展商根據地政總署預售樓花同意方案出售該等未落成單位。同時，於二零二四年六月三十日，30個住宅物業項目(涉及約13,600個住宅單位)已申請預售樓花同意書。

(iv) 預期美國聯邦儲備委員會於二零二四年下調聯邦基金利率

根據美國聯邦儲備委員會(「美聯儲」)於二零二四年六月十二日發佈之新聞稿，聯邦公開市場委員會(「FOMC」)宣佈，其已決定將聯邦基金利率目標區間維持在5.25%至5.5%不變。同時，FOMC亦在會議上表明於二零二四年內首次降息的意向。作為全球經濟的關鍵指標之一，聯邦基金利率之變動將會引發全球金融市場之波動、匯率及資金流向之波動，進而影響香港物業市場。此外，由於美元與港幣之間的貨幣掛鈎，預期香港政府將密切關注美聯儲之貨幣政策決定。因此，預期降息若實現，則將會影響香港的按揭利率，從而降低按揭成本，進而可能提振消費者的投資積極性，刺激香港物業市場的需求。

基於(i)截至二零二四年十二月三十一日止年度之現有年度上限的使用率；(ii)香港政府公佈之本港物業市場優惠政策；(iii)香港住宅物業供應增加；及(iv)預期美聯儲於二零二四年下調聯邦基金利率，其或將刺激香港物業市場的需求，吾等認為經修訂年度上限屬公平合理。

5. 內部監控措施

誠如董事會函件所述，貴公司已建立以下內部監控程序以監督二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之交易：

寶積資本函件

- (a) 向銓聯集團支付及收取之轉介費用總金額將每月進行更新，以評估相關期間內經修訂年度上限及有關銓聯集團向 貴集團支付之轉介費用之現有年度上限下可動用之最新未動用金額；
- (b) 二零二三互薦服務框架協議項下交易之條款及佣金收入分配將由 貴集團不時審閱，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 貴集團而言不遜於給予或獲取自獨立第三方之條款)；及
- (c) 於每年，年內根據二零二三互薦服務框架協議進行之交易亦將按上市規則第14A章之相關規定由獨立非執行董事審閱及由 貴公司核數師匯報。

有關支付予銓聯集團之轉介費用之佣金收入分配方面， 貴公司已制定現行定價政策，以確保互薦交易按一般商務條款或更佳條款進行。如董事會函件所述，吾等了解所收取的佣金收入分配將基於各方各自獨立的利益按個別個案基準予以協商，當中計及交易的特定相關因素，包括但不限於任何所涉及物業之特點、性質及價值、各自代理相互之間的預期工作量、有關地產代理及顧問服務之範圍及獨家性質。有關向銓聯集團支付之轉介費用之建議佣金收入分配將提交予分行經理，分行經理將參考上述準則審閱及(如適用)批准，以確保有關分配與獨立第三方的轉介交易相若或按一般商務條款或更佳條款進行。

獨立非執行董事將每年審閱互薦交易，以確認該等交易(i)於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)條款屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。此外， 貴公司之核數師亦將根據(其中包括) 貴集團之有關定價政策及規管互薦交易之有關協議每年獲委任就互薦交易作出報告。

監察二零二三互薦服務框架協議項下向銓聯集團支付之轉介費用總額方面，吾等自管理層了解到，財務部門將編製有關藉計算轉介費用總額及列出最近一個月的已使用年度上限之方式監察年度上限之餘下配額之月度報告，以確保累計金額不超過獲批

寶積資本函件

准之年度上限。吾等已審閱上述截至二零二四年五月三十一日止五個月之月度報告，基於吾等之審閱，吾等注意到截至二零二四年五月三十一日止五個月之轉介費用總額與佣金分配記錄相符。

鑑於上文所述，吾等認同管理層之觀點，即上述內部監控程序足以確保二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之交易按一般商務條款進行，並保障獨立股東之利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，經修訂年度上限及其項下互薦交易(i)乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；及(ii)按一般商務條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言乃屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准經修訂年度上限及其項下互薦交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
寶積資本有限公司
董事
劉永霖
謹啟

二零二四年七月二十三日

劉永霖先生(「劉先生」)為香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人且為寶積資本進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員及亦為寶積資本進行第1類(證券交易)受規管活動的代表。劉先生亦為寶積資產管理有限公司的代表，獲准進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動，彼於融資行業擁有逾十年經驗。

一般資料

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊中之權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目	相關股份數目	總計	佔已發行 有投票權 股份之概約 百分比
	法團權益/ 受控法團 權益	個人權益/ 實益擁有人 (附註1)		
黃先生	265,525,824 (附註2)	4,587,150	270,112,974	37.67%
黃靜怡女士	—	4,587,150	4,587,150	0.64%

附註：

- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)乃由董事因其於獲授購股權之權益而持有。該等相關股份的詳情於下文「(ii)相關股份—購股權」分節中披露。
- 該等股份由Sunluck Services Limited持有，而該公司由黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接全資擁有。

一般資料

(ii) 相關股份－購股權

若干董事實益持有購股權(為非上市及以實物交收)以認購股份。

董事姓名	購股權數目	授出日期 (附註)	每股股份 行使價 (港幣元)	行使期間
黃先生	4,587,150	二零二零年一月十七日	1.09	二零二一年一月十七日 至二零二八年一月十六日
黃靜怡女士	4,587,150	二零二零年一月十七日	1.09	二零二一年一月十七日 至二零二八年一月十六日

附註：所有授出之購股權須受自授出日期直至行使期間開始為止之歸屬期所限。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入其所提及之登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，黃先生為Sunluck Services Limited及Southern Field Trading Limited之董事，該等公司於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文所披露的股份中擁有權益。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於擁有股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之公司擔任董事職務或受僱於該公司。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，黃先生為駿聯的主席、執行董事兼控股股東，而黃靜怡女士於駿聯集團擔任執行董事職務。施嘉明先生於駿聯集團擔任董事職務。駿聯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。

由於董事會獨立於駿聯之董事會，而上述董事概不能控制董事會，本集團有能力獨立於駿聯集團之業務並按公平基準進行其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

5. 於資產及／或合約之權益及其他權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用、或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益及(ii)概無董事於對本集團業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益：

- 一 黃先生與本公司於二零二二年九月十九日訂立租賃及許可框架協議，據此，黃先生及其聯繫人(作為業主實體)同意向本集團成員公司(作為租戶或許可權持有人)不時出租業主實體所擁有物業及／或向其授出物業之許可，自二零二二年九月十九日起至二零二五年九月十八日止為期三年。(i)自二零二二年九月十九日至二零二二年十二月三十一日止期間的年度上限為港幣9,000,000元；(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限為港幣18,000,000元；(iii)截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限為港幣18,000,000元；及(iv)自二零二五年一月一日至二零二五年九月十八日止期間的年度上限為港幣14,000,000元。有關框架協議的進一步詳情於本公司日期為二零二二年九月十九日的公告中披露。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動。

7. 專家及同意書

- (i) 寶積資本為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第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經修訂年度上限及其項下互薦交易之獨立財務顧問。
- (ii) 寶積資本已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容載列其意見函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (iii) 於最後實際可行日期，寶積資本並無(a)擁有本集團任何成員公司之任何直接或間接股權，亦無擁有任何可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)；及(b)於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用、或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

- (a) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。
- (b) 本公司之公司秘書為梅雅美女士，彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會會員，於公司秘書領域積逾15年經驗。
- (c) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司之百慕達股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th Floor, North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之股份過戶登記香港分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

9. 展示文件

(a)二零二三互薦服務框架協議、(b)載於本通函第14頁至第15頁之獨立董事委員會函件、(c)載於本通函第16頁至第31頁之寶積資本(獨立財務顧問)函件及(d)上文「專家及同意書」一段所提述之同意書之副本由本通函日期起計14天期間內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.midlandholdings.com.hk)展示。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告美聯集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)中午十二時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年本公司及／或其附屬公司就二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之交易向駿聯控股有限公司及／或其附屬公司支付之經修訂最高年度轉介費用為港幣52,000,000元(「經修訂年度上限」)及其項下之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司為使經修訂年度上限及其項下之交易生效或就其而作出彼等認為適當、必要或適宜之一切行動及事宜以及以親筆簽署或蓋章形式簽訂任何協議、契據、文書及任何其他文件或作出相關安排，及受限於及按照適用法例及法規，在符合本公司及其股東之整體利益的情況下，批准及作出與其有關之非重大變動、修訂、補充或豁免非重大事項。」

承董事會命
美聯集團有限公司
公司秘書
梅雅美

香港，二零二四年七月二十三日

股東特別大會通告

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

附註：

1. 大會將以實體會議形式舉行。大會上的決議案將根據本公司的公司細則的規定以按股數投票方式表決，而投票表決結果將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則刊載於聯交所及本公司網站。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或（如該股東持有兩股或以上股份）多於一名委任代表代其出席大會，並代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
3. 無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照委任代表表格上列明之指示填妥並交回委任代表表格。
4. 填妥之委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有），或經核實證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席大會及其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表表格將被視作撤銷論。
5. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委任代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則排名較前者（無論親身或委任代表）的投票將獲接納而不計其他聯名持有人的投票，就此而言，排名先後以本公司股東名冊內就聯名持有的次序釐定。根據本公司之公司細則，本公司已故股東的若干遺囑執行人或遺產管理人被視為以該名已故股東之名義所登記股份之聯名持有人。
6. 本公司將於二零二四年八月十三日（星期二）至二零二四年八月十六日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二四年八月十二日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。
7. 倘於大會當日上午九時正或之後任何時間，香港政府宣佈香港懸掛八號或以上颱風警告信號或黑色暴雨警告信號或出現「超強颱風引致的極端情況」，大會將會延期。本公司將於本公司網站（www.midlandholdings.com.hk）及聯交所指定網站（www.hkexnews.hk）登載公告，通知本公司股東有關大會續會日期、時間及地點。

於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，本公司股東應考慮自身情況後，自行決定是否出席大會。