
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。



Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1200)

**持續關連交易
互薦服務框架協議
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**

 **新百利融資有限公司**

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14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15頁至第16頁及新百利(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17頁至第33頁。

本公司謹訂於二零二四年一月十七日(星期三)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39頁至第40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，須儘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。

二零二三年十二月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	15
新百利函件.....	17
一般資料.....	34
股東特別大會通告	39

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：

「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
「二零二一互薦服務框架協議」	指	本公司與駿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
「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
「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孫德釗先生及陳念良先生組成之獨立董事委員會

釋 義

「獨立財務顧問」 或「新百利」	指	新百利融資有限公司，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，及為獨立董事委員會及獨立股東有關二零二三互薦服務框架協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限的獨立財務顧問
「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	二零二三年十二月十八日，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(前稱為美聯工商舖有限公司)，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
「建議年度上限」	指	根據二零二三互薦服務框架協議本集團向銓聯集團收取或支付之建議年度最高轉介費用
「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
「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)

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年一月十七日(星期三)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二零二三互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限
「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



Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1200)

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)

張錦成先生

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：

持續關連交易
互薦服務框架協議
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月六日之公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關二零二三互薦服務框架協議之資料；(ii)獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問就二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)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；及(iv)股東特別大會通告，以考慮及酌情批准二零二三互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。

2. 背景

於二零二三年十二月六日，本公司與銓聯訂立二零二三互薦服務框架協議，據此，本集團及銓聯集團成員公司根據上市規則可相互提供互薦交易，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。

3. 二零二三互薦服務框架協議

日期

二零二三年十二月六日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 銓聯

年期

在本公司及銓聯各自遵守其獨立股東批准規定的前提下，二零二三互薦服務框架協議將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與二零二一互薦服務框架協議涵蓋的交易屬相同性質。該等交易為本集團及銓聯集團之成員公司之間就地產代理服務向對方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)向銓聯集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於銓聯集團在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，銓聯集團亦有權(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有關住宅物業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及以客戶為導向(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，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，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	受薦人
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。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銓聯集團分別審閱。

為作參考用途，就一手市場交易而言，於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，受薦人分配予推薦人的佣金收入分別約80.4%、76.9%及87.0%介乎70%至90%範圍內。就二手市場交易而言，於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，推薦人與受薦人之間的佣金收入分配為50:50分別約74.2%、76.6%及81.9%。

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。

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。

本集團根據二零二三互薦服務框架協議應付銓聯集團的轉介費用將透過本集團營運資金結算。

董事會函件

4. 歷史金額

下文載列於以下年度／期間向銓聯集團支付或收取之轉介費用之現有年度上限金額：

現有年度上限	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	十一月十六日至 二零二零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二三年 十一月十五日 (港幣百萬元)
向銓聯集團支付之轉介費用	10.0	50.0	50.0	40.0
向銓聯集團收取之轉介費用	15.0	110.0	110.0	95.0

下文載列於以下年度／期間向銓聯集團支付或收取之轉介費用之歷史金額：

歷史金額	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	十一月十六日至 二零二零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	一月一日至 二零二三年 六月三十日 (附註) (港幣百萬元)
向銓聯集團支付之轉介費用	4.6	27.2	22.4	8.4
向銓聯集團收取之轉介費用	10.0	58.5	56.1	31.4

本公司注意到，二零二一年至二零二三年的歷史交易金額可能受不利市況因素影響，且不一定可作為活躍交易水平的可靠指標。

附註：二零二三年的歷史交易金額為初步金額及有待審核。

為作進一步參考用途，二零一三年至二零二二年，向銓聯集團收取之轉介費用的歷史交易金額介乎於約港幣35,300,000元至約港幣102,000,000元，平均約為港幣73,800,000元。

下文載列於截至二零二二年十二月三十一日止十個年度向銓聯集團支付或收取之轉介費用的歷史交易金額。

董事會函件

歷史金額 (以港幣百萬元計)	截至十二月三十一日止年度									
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
向銓聯集團支付之轉介費用	39.2	27.3	26.4	26.2	34.6	27.8	21.7	21.3	27.2	22.4
向銓聯集團收取之轉介費用	63.5	87.7	74.6	102.0	97.7	99.0	63.9	35.3	58.5	56.1

5. 建議年度上限

各年度之建議年度上限如下：

建議年度上限	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)
向銓聯集團支付之轉介費用	31.0	31.0	31.0
向銓聯集團收取之轉介費用	82.0	82.0	82.0

於二零二一互薦服務框架協議屆滿後，預期自二零二三年十一月十六日至二零二三年十二月三十一日止期間的交易金額將符合上市規則第14A.76(2)條項下的最低豁免水平。該等轉介交易預期將與二零二一互薦服務框架協議的既定慣例一致，且交易金額(如有)將根據上市規則的披露準則於本公司下份年報中披露。

釐定建議年度上限之基準

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建議年度上限乃由本集團經參考各項因素後釐定，包括：

- (a) 選取本集團與銓聯集團過往十年(二零一三年至二零二二年)的歷史交易金額作為起點，以獲得更大的樣本數量以減少差異；及
- (b) 就潛在業務增長的調整及合理預期對物業交易有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) 本地經濟狀況的可能前景，包括商旅及觀光旅遊可能增長從而促進本地經濟、政府降低物業交易的從價印花稅以及其他市場刺激因素(如有)，如加息周期結束及發展商制定的有利定價策略，可能推高交易水平。

由於釐定建議年度上限時考慮的因素乃以歷史交易為依據，並審慎計及未來的或然考慮因素，董事認為建議年度上限屬公平合理。

6. 訂立二零二三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不可缺少的部分，構成本集團及銓聯集團的主要業務活動，而由於本集團及銓聯集團擁有不同的客戶基礎及專業領域，可擴大代理接觸更多客戶的機會。二零二三互薦服務框架協議乃根據上市規則的規定訂立，以為兩集團公司間根據其業務需求按公平原則進行的任何潛在轉介提供統一合規框架，例如，當客戶的需求與交易對方提供的專長更加一致時，或當交易對方在該領域擁有更強影響力時。

董事認為，二零二三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務條款訂立，及二零二三互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易以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。

7. 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，以評估相關期間建議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

董事會函件

(c) 於每年，各財政年度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。

附註：當董事會考慮二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易相關事宜時，本公司及銓聯集團的任何共同董事須放棄投票。

8. 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之約37.03%權益)間接於銓聯全部已發行股份中擁有約58.55%的權益，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二零二三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。

黃先生及黃靜怡女士為本公司及銓聯的執行董事，施嘉明先生為本公司執行董事及銓聯的附屬公司董事，而何君達先生為本公司獨立非執行董事及於過往十二個月內為銓聯的獨立非執行董事。因此，黃先生、黃靜怡女士、施嘉明先生及何君達先生已就有關二零二三互薦服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限之董事會決議案放棄投票，且何君達先生並不包括為獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會已成立，以就二零二三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。新百利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。

9. 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一月十七日(星期三)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39頁至第40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)以考慮並酌情批准二零二三互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。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，任何於二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行的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265,525,824股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股份約37.03%。因此，黃先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准二零二三互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限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，須儘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一月十二日(星期五)至二零二四年一月十七日(星期三)(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一月十一日(星期四)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。

10. 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。

董事會函件

駿聯為一間投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市。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。

11. 推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函第15頁至第16頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就二零二三互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)致獨立股東之意見；及(ii)本通函第17頁至第33頁所載獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就二零二三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，認為二零二三互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)就本公司及獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為，二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)乃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二零二三互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限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

二零二三年十二月二十二日

獨立董事委員會函件

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：

持續關連交易 互薦服務框架協議

吾等謹提述本公司日期為二零二三年十二月二十二日之通函(「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二零二三互薦服務框架協議之條款及就二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)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14頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關二零二三互薦服務框架協議之資料，以及通函第17頁至第33頁所載新百利函件，當中載有其就二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)提供之意見。

經考慮新百利之意見，吾等認為，二零二三互薦服務框架協議乃於本集團日常及一般業務中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。吾等亦認為，二零二三互薦服務

獨立董事委員會函件

框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)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，以批准二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。

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
孫德釗 陳念良
謹啟

二零二三年十二月二十二日

新百利函件

下文載列獨立財務顧問新百利融資有限公司就二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行之交易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。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

持續關連交易 互薦服務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二三互薦服務框架協議的條款、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關二零二三互薦服務框架協議條款之詳情載於 貴公司日期為二零二三年十二月二十二日的通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。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。

於二零二三年十二月六日， 貴公司與銓聯訂立二零二三互薦服務框架協議，據此， 貴集團及銓聯集團成員公司根據上市規則可相互提供互薦交易，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。

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之約37.03%權益)間接於銓聯全部已發行股份中擁有約58.55%的權益，因此，根據上市規則第14A章，銓聯為黃先生之聯繫人及 貴公司之關連人士。因此，二零二三互薦服務框架協議項下擬進行交易將構成上市規則第14A章項下 貴公司的持續

新百利函件

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。

由兩名獨立非執行董事(即孫德釗先生及陳念良先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮二零二三互薦服務框架協議的條款及就二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。獨立非執行董事何君達先生於過往十二個月內為駿聯的獨立非執行董事。因此，何君達先生並未擔任獨立董事委員會成員。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任就二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過往兩年，吾等並無擔任 貴公司獨立財務顧問。此外，吾等與 貴公司、駿聯或彼等各自任何聯繫人、緊密聯繫人或核心關連人士(定義均見上市規則)概無聯繫，因此，吾等被認為符合資格就上述事宜提供獨立意見。除就此委聘而應付吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排以使吾等將自 貴公司、駿聯或彼等各自任何聯繫人、緊密聯繫人或核心關連人士收取任何費用或利益。

於編製吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)二零二三互薦服務框架協議、 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二二年年度報告」)、 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二三年中期報告」)及通函所載資料。吾等亦已與 貴集團管理層(「管理層」)討論 貴集團之業務及前景。

吾等依賴董事及管理層所提供資料及事實以及所發表意見，並假設所獲提供資料及事實以及向吾等發表的意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等向吾等提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。吾等乃依賴該等資料，並認為吾等已獲取充分資料以達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，且吾等並未對所提供的資料進行任何獨立驗證。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之業務及財務資料

(a) 貴集團之業務

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。

(b) 貴集團之財務業績

下表載列 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的財務業績概要。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益				
住宅物業之物業代理業務	2,321,629	1,692,862	3,060,654	5,879,786
工商物業及商舖之物業代理業務	25,190	12,765	34,657	96,490
其他	7,133	9,536	19,832	25,156
	2,353,952	1,715,163	3,115,143	6,001,432
員工成本	(1,111,366)	(1,020,514)	(1,872,619)	(2,897,781)
回贈	(764,643)	(417,213)	(759,466)	(1,803,924)
其他經營成本淨額	(418,780)	(524,263)	(1,055,633)	(1,148,769)
經營溢利／(虧損)	59,163	(246,827)	(572,575)	150,958
融資成本及其他	(6,957)	(4,914)	(16,226)	(6,952)
除稅前溢利／(虧損)	52,206	(251,741)	(588,801)	144,006
稅項	(13,147)	19,761	54,830	(43,793)
股東應佔期內／年內溢利／(虧損)	39,059	(231,980)	(533,971)	100,213

新百利函件

貴集團主要透過提供住宅物業之物業代理業務賺取收益。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團收益較去年下降約48.1%，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。貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約港幣572,600,000元，而去年錄得經營溢利約港幣151,000,000元，減少約港幣723,600,000元，經營虧損轉盈為虧主要由於(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。貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損淨額為約港幣534,000,000元，較去年純利約港幣100,200,000元減少約港幣634,200,000元。業績下滑主要由於上文所述產生經營虧損，但被截至二零二二年十二月三十一日止年度確認所得稅抵免約港幣54,800,000元所部分抵銷，對比截至二零二一年十二月三十一日止年度所得稅開支為約港幣43,800,000元。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約港幣2,354,000,000元，按年增長約37.2%，主要由於(i)貴集團於香港之市場佔有率上升；及(ii)成功抓緊香港住宅物業市場反彈之機會。貴集團之經營溢利為約港幣59,200,000元，按年增加約港幣306,000,000元。此乃主要由於(i)誠如上文所述收益增加；及(ii)貴集團致力於精簡香港及中國業務之同時亦能維持本地前線營運之實力。貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月期間的純利為約港幣39,100,000元，按年增加約港幣271,000,000元。此乃主要由於誠如上文所述經營溢利增加，但被確認所得稅開支約港幣13,100,000元所部分抵銷，對比去年同期所得稅抵免約港幣19,800,000元。

新百利函件

(c) 貴集團之財務狀況

下表載列 貴集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的財務狀況概要。

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業及設備	133,041	154,632
使用權資產	331,223	496,144
其他非流動資產	135,342	151,962
	599,606	802,738
流動資產		
應收賬款及其他應收款	2,969,477	2,551,317
現金及現金等價物	449,582	450,666
其他流動資產	16,577	20,695
	3,435,636	3,022,678
流動負債		
應付賬款及其他應付款	2,686,923	2,316,819
借款	200,927	54,600
其他流動負債	277,693	398,153
	3,165,543	2,769,572
流動資產淨值	270,093	253,106
非流動負債		
借款	–	173,636
租賃負債	86,132	144,669
其他非流動負債	49,781	53,291
	135,913	371,596
權益		
股東應佔權益	733,786	684,248

於二零二三年六月三十日， 貴集團的主要資產為(i)應收賬款及其他應收款；(ii)現金及現金等價物；及(iii)使用權資產。

貴集團經營主要由應付賬款及其他應付款及股東應佔權益撥付資金。於二零二三年六月三十日，貴集團應付賬款及其他應付款為約港幣2,686,900,000元。

2. 有關銓聯的資料

銓聯(前稱為美聯工商舖有限公司(股份代號：459))，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。

3. 訂立二零二三互薦服務框架協議之理由及裨益

貴集團主要業務為(其中包括)提供物業代理服務，專注於住宅物業，而銓聯集團的主營業務為(其中包括)提供物業代理服務，專注於工商物業及商舖。轉介交易是地產代理業務的組成部分，其構成貴集團及銓聯集團的主要業務，並擴大代理接觸更多客戶的機會，乃由於貴公司及銓聯集團擁有不同的客戶基礎及專業領域。貴公司認為二零二三互薦服務框架協議乃根據上市規則的規定訂立，以為兩集團公司間根據其業務需求按公平原則進行的任何潛在轉介提供統一合規框架，例如，當客戶的需求與交易對方提供的專長更加一致時，或當交易對方在該領域擁有更強影響力時。

吾等已獲得並審閱(i)二零二一互薦服務框架協議及二零二三互薦服務框架協議；及(ii)過往十年有關互薦交易的歷史交易金額，並了解貴集團與銓聯集團過往透過互薦業務機會建立的長期合作關係。吾等注意到，根據二零一三年至二零二二年相關互薦協議，貴集團向銓聯集團收取的年度代理費收入介乎約港幣35,300,000元至約港幣102,000,000元，平均約港幣73,800,000元，而貴集團向銓聯集團支付的年度回贈介乎約港幣21,300,000元至約港幣39,200,000元，平均約港幣27,400,000元。歷史代理費收入及回贈已分別直接及間接為貴集團貢獻收益，並預期未來將根據二零二三互薦服務框架協議貢獻收益。

經考慮(i)互薦交易構成 貴集團主要業務；及(ii)互薦業務長期穩定的業務關係可潛在提升 貴集團未來收益，吾等認為，二零二三互薦服務框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 二零二三互薦服務框架協議的主要條款

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

二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日

有關互薦交易之詳情

二零二三互薦服務框架協議項下交易與二零二一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 貴集團及駿聯集團之成員公司之間就地產代理服務向對方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，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及以客戶為導向(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

新百利函件

求)。 貴集團或銓聯集團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，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(「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，受薦人將首先從客戶收取佣金收入。例如，倘 貴集團地產代理將交易轉介予銓聯集團代理，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 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；
- (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	受薦人
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：

新百利函件

- (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) 個別客戶委聘下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

新百利函件

- (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。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 貴集團及銓聯集團分別審閱。

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。

吾等之意見

吾等已取得並審閱二零二一互薦服務框架協議及二零二三互薦服務框架協議，並注意到該等主要條款(包括但不限於佣金收入分配基準及結算)相同。

為評估佣金收入分配基準是否公平合理，吾等已取得並審閱於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月(「審閱期間」) 貴集團與銓聯集團之間超過1,500宗互薦交易的佣金收入分配清單，並將向銓聯集團支付及收取之轉介費用比對 貴集團向獨立第三方支付及收取之轉介費用。就一手市場交易而言，吾等注意到，於審閱期間分別約有80.4%、76.9%及87.0%與銓聯集團的交易，受薦人分配給推薦人的佣金收入介乎70%至90%範圍內。吾等認為，大多數與銓聯集團進行的一手市場交易中之佣金收入分配符合介乎70%至90%範圍內的參考比率，該比率代表於審閱期間與獨立第三方進行一手市場交易的主要佣金收入分配百分比範圍。就二手市場交易而言，吾等注意到，於審閱期間分別約有74.2%、76.6%及81.9%與銓聯集團的交易，受薦人分配給推薦人的佣金收入為50%。吾等認為，大多數與銓聯集團進行的二手市場交易中之佣金收入分配符合50%的參考比率，該比率代表於審閱期間與獨立第三方進行二手市場交易的主要佣金收入分配百分比範圍。

就處於參考比率(即釐定佣金收入初步分配之起點)之外與銓聯集團的交易而言，吾等了解到，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)所涉及物業的特點、性質及價值；(ii)各代理彼此之間的預期工作量；(iii)所涉及地產代理及顧問服務之範圍及獨家性質；及(iv)其他因素作出調整。吾等已審閱於各審閱期間處於參考比率之外與銓聯集團交易的20份歷史交易文件的樣本，與管理層討論該等交易，並了解到有關調整乃根據上述因素作出。根據吾等對歷史交易文件的審閱及所選取樣本數量，吾等認為，所選取的樣本足以讓吾等了解釐定佣金收入分配的程序。

就結算條款而言，吾等已取得並審閱銓聯集團與獨立第三方於審閱期間的18份歷史交易文件的樣本。轉介費用的結算通常在實際收到佣金收入或歸屬於銓聯集團與獨立第三方的相關交易當月後的下一個曆月末之前進行。根據吾等對歷史交易文件的審閱及所選取樣本數量，吾等認為，所選取的樣本足以讓吾等了解與銓聯集團及獨立第三方的結算條款。

基於上文所述，考慮到(i) 貴集團與銓聯集團之間的佣金收入分配與 貴集團與獨立第三方之間的佣金收入分配大致相若；(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；及(iii)與銓聯集團進行交易的結算條款與獨立第三方的結算條款類似，吾等認為，二零二三互薦服務框架協議的條款(包括 貴集團與銓聯集團之間的佣金收入分配)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。

5. 內部監控措施

誠如通函中董事會函件所載， 貴集團已制定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，以評估相關期間建議年度上限下可動用之最新未動用金額；

新百利函件

- (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的條款)；及
- (c) 於每年，各財政年度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。

*附註：*當董事會考慮二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易相關事宜時， 貴公司及銓聯集團的任何普通董事須放棄投票。

就佣金收入分配而言， 貴公司已制定現行定價政策，以確保互薦交易符合一般商務條款或更佳條款。誠如通函中董事會函件所載，吾等了解到，收取之佣金收入之分配將在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、各代理彼此之間的預期工作量、地產代理及顧問服務之範圍及獨家性質)後，按個別個案基準協商。建議佣金收入分配將提交予分行經理，供其參考上述準則進行審閱及(如適用)批准，以確保該分配與獨立第三方的轉介交易相若，或符合一般商務條款或更佳條款。

獨立非執行董事將每年審查互薦交易，以確認該等交易乃(i)於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款訂立；及(iii)按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。此外， 貴公司的核數師亦會依據(其中包括) 貴集團的相關定價政策及規管互薦交易的相關協議，每年就互薦交易作出報告。

根據上文所述，吾等同意董事會之意見，即上述內部監控程序可使二零二三互薦服務框架協議項下擬進行的交易按一般商務條款進行。

6. 建議年度上限

根據二零二三互薦服務框架協議，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年度各年的建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 (港幣百萬元)	二零二五年 (港幣百萬元)	二零二六年 (港幣百萬元)
向銓聯集團支付之 轉介費用	31.0	31.0	31.0
向銓聯集團收取之 轉介費用	82.0	82.0	82.0

誠如通函中董事會函件所載，建議年度上限參考多項因素釐定，特別是(i) 貴集團與銓聯集團之間的歷史交易；及(ii)就潛在業務增長的調整及物業市場和經濟因素。

吾等已審閱以下資料，以評估建議年度上限的公平性和合理性：

(a) 物業市場交易及 貴集團與銓聯集團之間的歷史交易狀況

截至二零二二年十二月三十一日止十個年度，香港住宅及非住宅單位買賣協議的歷史代價，以及向銓聯集團支付及收取轉介費用的歷史交易金額載列如下。

(除另有說明外，金額以港幣百萬元列示)

	截至十二月三十一日止年度										建議年度上限 之計算	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年		
向駿聯集團支付之轉介費用												
香港住宅單位買賣協議之代價	298,942	433,418	416,520	428,041	556,348	559,293	548,795	548,233	733,904	407,723		
按年增長率		45.0%	(3.9)%	2.8%	30.0%	0.5%	(1.9)%	(0.1)%	33.9%	(44.4)%		
歷史轉介費用	39.2	27.3	26.4	26.2	34.6	27.8	21.7	21.3	27.2	22.4		
按年增長率		(30.4)%	(3.3)%	(0.8)%	32.1%	(19.7)%	(21.9)%	(1.8)%	27.7%	(17.6)%		
二零一三年至二零二二年之平均歷史轉介費用											27.4	
物業市場波動之方差											10%	
建議年度上限(約整至最接近之港幣百萬元)											30.1	
											31.0	
向駿聯集團收取之轉介費用												
香港非住宅單位買賣協議之代價	157,339	114,041	132,134	104,816	170,067	182,090	143,644	80,152	183,934	146,736		
按年增長率		(27.5)%	15.9%	(20.7)%	62.3%	7.1%	(21.1)%	(44.2)%	129.5%	(20.2)%		
歷史轉介費用	63.5	87.7	74.6	102.0	97.7	99.0	63.9	35.3	58.5	56.1		
按年增長率		38.1%	(14.9)%	36.7%	(4.2)%	1.3%	(35.5)%	(44.8)%	65.7%	(4.1)%		
二零一三年至二零二二年之平均歷史轉介費用											73.8	
物業市場波動之方差											10%	
建議年度上限(約整至最接近之港幣百萬元)											81.2	
											82.0	

附註：上述數字經四捨五入調整。

(i) 向竣聯集團支付之轉介費用

根據土地註冊處數據顯示，截至二零二二年底的過去十年，香港住宅單位買賣協議之代價按年波動範圍介乎約港幣298,900,000,000元至約港幣733,900,000,000元，平均約為港幣493,100,000,000元。上述按年變動介乎由跌幅約44.4%至增幅約45.0%之間，簡單平均增幅約6.9%。由於政府採取多項需求方降溫措施，有關代價於二零一三年達至最底水平，由於市場仍在適應二零一三年四月底新實施的一手住宅物業銷售條例，新住宅項目推出進度受阻。其後於二零二一年創新高，增長約港幣185,700,000,000元或約33.9%至港幣733,900,000,000元，此乃由於二零二一年上半年隨著本地疫情有所緩和，經濟增長強勁，增加了物業買家信心。

就向竣聯集團支付之轉介費用而言，自二零一三年至二零二二年期間，歷史交易金額介乎約港幣21,300,000元至約港幣39,200,000元，平均約港幣27,400,000元。

(ii) 向竣聯集團收取之轉介費用

根據土地註冊處數據顯示，截至二零二二年底的過去十年，香港非住宅單位買賣協議之代價按年波動範圍介乎約港幣80,200,000,000元至約港幣183,900,000,000元，平均約港幣141,500,000,000元。上述按年變動介乎由跌幅約44.2%至增幅約129.5%之間，簡單平均增幅約9.0%。自新冠疫情爆發以來，香港政府嚴格實施旅遊限制及社交距離措施，有關代價於二零二零年達至最低水平，由二零一九年的港幣143,600,000,000元減少約港幣63,400,000,000元或約44.2%至二零二零年的約港幣80,200,000,000元。其後於二零二一年創新高，較上一年度增長約港幣103,700,000,000元或約1.29倍至約港幣183,900,000,000元，此乃由於資深投資者可能乘機趁低吸納及憧憬邊境重開所致。

就向竣聯集團收取之轉介費用而言，自二零一三年至二零二二年期間，歷史交易金額介乎約港幣35,300,000元至約港幣102,000,000元，平均約港幣73,800,000元。

誠如上文所討論，由於(其中包括)經濟表現和前景，加上政府政策的變化，香港物業市場及 貴集團與銓聯集團之間的歷史互薦交易金額在過去十年經歷了大幅波動。因此，吾等認為，採納過去十年的平均歷史互薦交易金額來設定建議年度上限屬可接受，乃由於十年期間足以涵蓋香港物業市場週期的大幅波動。

(b) 物業市場波動之方差

向銓聯集團支付及收取之轉介費用金額的過往十年平均歷史互薦交易應用了約10.0%的物業市場波動之方差，以適應任何高於平均水平的轉介服務需求。根據向銓聯集團支付及收取的轉介費用的十年平均值分別約港幣27,400,000元及約港幣73,800,000元以及約10.0%的物業市場波動的方差，建議年度上限分別為港幣31,000,000元及港幣82,000,000元(均約整至最接近之港幣百萬元)。值得注意的是，建議年度上限仍然低於歷史互薦交易的最高金額分別約港幣39,200,000元及港幣102,000,000元。

經考慮二零二三年中期報告所述的香港經濟預期復甦以及二零二四年至二零二六年期間可能發生預期以外的情況，在實際需求高於二零一三年至二零二二年期間的平均轉介費用的情況下，應用約10.0%的物業市場波動方差將可提供靈活性，因此吾等認為將波動方差添加至二零一三年至二零二二年期間的歷史轉介費用平均值乃可接受。

鑒於上文所述，吾等認為建議年度上限屬公平和合理。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，二零二三互薦服務框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦認為，二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易條款(包括建議年度上限)乃按一般商務條款訂立及就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

新百利函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，及吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的決議案。

此 致

美聯集團有限公司之獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭逸威
謹啟

二零二三年十二月二十二日

鄭逸威先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業積逾15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，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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		總計	估已發行 有投票權 股份之概約 百分比
	公司權益/ 受控制法團 權益	相關股份數目 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)指由董事因獲授購股權而持有之權益。該等相關股份的詳情於下文「(ii)相關股份—購股權」一節中披露。
- 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	於最後實際 可行日期之 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，黃先生為銓聯的主席兼執行董事及間接擁有銓聯全部已發行股份約58.55%之權益，而黃靜怡女士於銓聯集團擔任執行董事職務。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。

由於董事會獨立於銓聯之董事會，而上述董事概不能控制董事會，本集團有能力獨立於銓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，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人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二零二二年十二月三十一日(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：

- (i) 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)同意向本集團相關成員公司(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。
- (ii) 銓聯(黃先生為其主席、執行董事及控股股東，因此為黃先生之聯繫人)之間接全資附屬公司統怡有限公司(作為業主)與本公司之間接全資附屬公司美聯企業租務(十五)有限公司(作為租戶)於二零二二年七月十一日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍窩打老道84A-84H及84J-84M號冠華園地下6號舖的物業，自二零二二年七月十五日起至二零二四年七月十四日止

一般資料

為期兩年，每月租金為港幣98,000元，免租期為一個月(詳情於本公司日期為二零二二年七月十一日的公告中披露)。銓聯集團於二零二三年五月三日出售統怡有限公司全部股權。出售詳情於銓聯日期為二零二三年三月七日及二零二三年五月三日的公告中披露。

- (iii) 銓聯(黃先生為其主席、執行董事及控股股東，因此為黃先生之聯繫人)之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)於二零二二年三月十八日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層的物業，自二零二二年三月十九日起至二零二三年三月十八日止為期一年，每月租金為港幣205,000元，無免租期(有關詳情於本公司日期為二零二二年七月十一日的公告中披露)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二二年十二月三十一日(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任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

- (i) 新百利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二零二三互薦服務框架協議及建議年度上限之獨立財務顧問。
- (ii) 新百利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，新百利並無(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二零二二年十二月三十一日(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(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員，於公司秘書領域積逾15年經驗。
- (c) 本公司之總辦事處及香港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) 本公司之香港股份過戶登記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

下列各文件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：

- (i) 二零二一互薦服務框架協議；
- (ii) 二零二三互薦服務框架協議；
- (iii) 上文「專家及同意書」一段所提述之書面同意書；
- (iv) 載於本通函第15頁至第16頁之獨立董事委員會函件；及
- (v) 載於本通函第17頁至第33頁之新百利(獨立財務顧問)函件。

股東特別大會通告



Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1200)

股東特別大會通告

茲通告美聯集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月十七日(星期三)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、追認及確認本公司與銓聯控股有限公司訂立二零二三互薦服務框架協議(「二零二三互薦服務框架協議」)(定義及詳情見本公司日期為二零二三年十二月二十二日之通函(「通函」)，註有「A」字樣之二零二三互薦服務框架協議副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別)，及其項下擬進行及與該協議有關之交易以及任何其他附帶文件；
- (b) 批准、追認及確認二零二三互薦服務框架協議有關之建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司為使二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行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，二零二三年十二月二十二日

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. 於大會上決議案將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)以按股數投票方式表決，而投票表決結果將根據上市規則在聯交所及本公司網站公佈。
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，地址為香港夏愨道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，尤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一月十二日(星期五)至二零二四年一月十七日(星期三)(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一月十一日(星期四)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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。