
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。

閣下如已將名下之銓聯控股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。



Legend Upstar Holdings Limited

銓 聯 控 股 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
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

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

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頁及浩德融資(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31頁。

本公司謹訂於二零二四年一月十七日(星期三)上午十一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38頁至第39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登捷時有限公司，地址為香港夏愨道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
浩德融資函件	17
一般資料	32
股東特別大會通告	38

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	駿聯控股有限公司(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
「二零二三互薦服務框架協議」	指	本公司與美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
「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)上午十一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
「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組成之獨立董事委員會，即李偉強先生、沙豹先生及黃宗光先生
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，及獲本公司委任以就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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美聯」	指	美聯集團有限公司，一間於百慕達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：1200)
「美聯集團」	指	美聯及其附屬公司
「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美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

釋 義

「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)
「購股權」	指	根據本公司於二零二零年六月十八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



Legend Upstar Holdings Limited

駿聯控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：459)

執行董事：

黃建業先生(主席)

黃靜怡女士

盧展豪先生

黃耀銘先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

沙豹先生

黃宗光先生

李偉強先生

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、其項下擬進行的交易及建議年度上限。

2. 背景

於二零二三年十二月六日，本公司與美聯訂立二零二三互薦服務框架協議，據此，本集團及美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) 美聯

年期

在本公司及美聯各自遵守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美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) 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住宅物業，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(例如美聯集團代理)作出轉介，以滿足客戶需求)。本集團或美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美聯集團代理，美聯集團(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。

本集團與美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。

作為參考用途，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美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／期間向美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

下文載列於以下年度／期間向美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)
向美聯集團支付之 轉介費用	10.0	58.5	56.1	31.4
向美聯集團收取之 轉介費用	4.6	27.2	22.4	8.4

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，向美聯集團收取之轉介費用的歷史交易金額介乎約港幣21,300,000元至約港幣39,200,000元，平均約為港幣27,400,000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美聯集團支付或收取之轉介費用的歷史交易金額。

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
向美聯集團支付之轉介費用	63.5	87.7	74.6	102.0	97.7	99.0	63.9	35.3	58.5	56.1
向美聯集團收取之轉介費用	39.2	27.3	26.4	26.2	34.6	27.8	21.7	21.3	27.2	22.4

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	一月一日至	一月一日至
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
向美聯集團支付之轉介費用	82.0	82.0	82.0
向美聯集團收取之轉介費用	31.0	31.0	31.0

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) 選取本集團與美聯集團過往十年(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

轉介交易乃地產代理業務不可缺少的部分，構成本集團及美聯集團的主要業務活動，而由於本集團及美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) 向美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
- (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，本公司及美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，彼間接擁有美聯全部已發行股份之約37.03%權益)間接於本公司全部已發行股份中擁有約58.55%的權益。鑑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美聯的執行董事；及本公司執行董事黃耀銘先生為黃先生及黃靜怡女士的聯繫人。因此，黃先生、黃靜怡女士及黃耀銘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。

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。浩德融資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)上午十一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38頁至第39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

董事會函件

期，黃先生間接於本公司全部已發行股份中擁有約58.55%的權益。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登捷時有限公司，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登捷時有限公司，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，其已發行股份於聯交所主板上市。美聯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。

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31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。

董事會函件

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
鈞聯控股有限公司
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。



Legend Upstar Holdings Limited

駿 聯 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：459)

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。

浩德融資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31頁所載獨立財務顧問函件，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。

經考慮浩德融資之意見，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

獨立董事委員會函件

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)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

駿聯控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李偉強 沙豹 黃宗光
謹啟

二零二三年十二月二十二日

浩德融資函件

以下為浩德融資有限公司致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之意見函件全文，乃編製以供載入通函內。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

駿聯控股有限公司
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

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、其項下擬進行之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。有關詳情載於日期為二零二三年十二月二十二日之通函(「通函」)所載之「董事會函件」，而本函件為通函之一部份。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 貴公司日期為二零二一年三月十五日之通函，內容有關(其中包括) 貴公司與美聯訂立之二零二一互薦服務框架協議項下之持續關連交易，該協議乃就 貴集團與美聯集團之間提供地產代理業務之互薦交易，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 貴集團有意繼續該項安排，於二零二三年十二月六日， 貴公司與美聯訂立二零二三互薦服務框架協議，以規管雙方之間的互薦交易安排，自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，為期三年，並須受各自之建議年度上限所規限。

上市規則涵義

黃先生(主席兼執行董事，彼間接擁有美聯全部已發行股份之約37.03%權益)間接於 貴公司全部已發行股份中擁有約58.55%的權益。鑑於美聯為黃先生之聯繫人，根據上市規則第14A章，美聯為 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之交易將構成 貴公司於上市規則第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。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即李偉強先生、沙豹先生及黃宗光先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就以下各項向獨立股東提供意見：(i)二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易是否於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)二零二三互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易是否乃按一般商務條款訂立且公平合理；(iii)建議年度上限是否公平合理地達致；及(iv)經考慮獨立財務顧問之推薦意見後，獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等之角色為就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行交易是否於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)二零二三互薦服務框架協議之條款及其項下擬進行交易是否乃按一般商務條款訂立且公平合理；(iii)建議年度上限是否公平合理地達致；及(iv)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之決議案投票。

浩德融資函件

於通函日期前過去兩年，吾等未曾就 貴公司之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，以及鑒於吾等獲委聘就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發表意見之薪酬處於市場水平，而毋須待將於股東特別大會上提呈之決議案成功通過方可作實，加上吾等之委聘乃按一般商務條款訂立，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)：(i)二零二三互薦服務框架協議；(ii)二零二一互薦服務框架協議；(iii) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)；(iv) 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(v)通函所載之其他資料。

吾等亦已依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或吾等獲提供之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整，並將繼續屬真實、準確及完整直至股東特別大會日期。董事共同及個別就提供有關 貴公司之資料(包括遵照上市規則提供之詳情)承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，通函所載之資料在所有重大方面準確全面，並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實以致通函內的任何陳述具誤導成份。

吾等無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉任何重要事實遺漏，以致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明失實、不準確或具誤導成分。

吾等認為吾等已獲提供並已審閱充足資料，以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立核實。

經考慮的主要因素及理由

1. 背景

1.1 有關 貴集團的資料

貴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、借貸業務和證券投資。根據二零二三年中期報告及二零二二年年報，截至二零二三年六月三十日止六個月以及截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，自提供工商物業及商舖物業代理服務產生之收益分別佔 貴集團之總收益約88.4%、86.4%及92.1%。

1.1.1 貴集團的財務資料

	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零二一年 (港幣千元)	二零二二年 (港幣千元)	二零二二年 (港幣千元)	二零二三年 (港幣千元)
收益	541,319	450,083	262,325	230,519
經營溢利	67,792	7,941	3,619	26,518
權益持有人應佔溢利／(虧損)	49,839	(3,689)	437	17,511

二零二二年與二零二一年之比較

在香港經濟狀況欠佳、香港通關步伐較其他城市緩慢、香港與中國內地之間的邊境當時關閉及美國聯邦儲備局上調息率等多種因素衝擊下，香港非住宅物業領域之三個主要子分部(即辦公室、工業單位及商舖)於二零二二年之銷售交易均大幅減少。根據香港政府土地註冊處(「土地註冊處」)之數據，與二零二一年相比，二零二二年之辦公室、工業單位及商舖分部銷售交易數量分別減少約38.8%、34.3%及34.2%。

因此， 貴集團二零二二年之收益較二零二一年減少約16.9%。經營溢利大幅減少約88.3%，因此， 貴集團於二零二二年錄得權益持有人應佔虧損約港幣3,700,000元。

浩德融資函件

截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)與截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)之比較

於二零二三年上半年，香港非住宅物業領域的三個子分部持續表現疲軟。與二零二二年上半年相比，工業單位及商舖的銷售交易數量分別下降約24%及19%。與此同時，儘管寫字樓銷售交易數量增加約9%，但交易價值卻下降逾一半。

在活動減少的背景下，貴集團二零二三年上半年的收益與二零二二年上半年相比下降約12.1%。二零二三年上半年權益持有人應佔溢利約為港幣17,500,000元，較二零二二年上半年約港幣400,000元顯著改善。改善可歸因於(其中包括)：(1)有效的成本控制措施；及(2)因出售物業投資而得以變現之資本增值收益。

前景

管理層於二零二三年中期報告中表示，彼等認為香港本地經濟及非住宅物業業界尚未充分發揮潛力，倘二零二三年中期報告中所述的各種風險有所緩和，營商環境很有可能出現正面的轉變。由於香港非住宅物業市場的格局可能難以復甦至疫情前的狀態，貴集團將不斷檢討策略，力求在後疫情時代蓬勃發展。據稱，貴集團將繼續與美聯集團的業務部門深入合作，從與住宅單位有關的交易中獲得更多推薦佣金。

本節結論

貴集團遭受並將繼續面臨艱難的經營環境。於該等情況下，吾等認為貴集團應合理地利用所有可行途徑以增加其業務機會，包括與美聯集團等其他物業代理機構合作。美聯集團乃香港最大的物業代理機構之一，在住宅領域擁有穩健地位。

1.2 有關美聯集團的資料

美聯為一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。美聯集團主要從事提供物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

1.3 先前互薦服務框架協議

為使 貴集團透過互薦安排獲得額外的物業代理收入來源， 貴公司已與美聯訂立逾十年的互薦服務框架協議，並連續續訂。最近期的協議為二零二一互薦服務框架協議。

由於二零二一互薦服務框架協議已於二零二三年十一月十五日屆滿，二零二三互薦服務框架協議乃現行互薦交易安排的延續。經獨立股東於股東特別大會上批准，二零二三互薦服務框架協議的期限為二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

2. 二零二三互薦服務框架協議

為評估二零二三互薦服務框架協議的條款的公平性及合理性，吾等已考慮以下各項。

2.1 二零二三互薦服務框架協議的主要條款

二零二三互薦服務框架協議的主要條款概述如下。有關詳情，請參閱通函「董事會函件」內「3.二零二三互薦服務框架協議」一段。

年期： 二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日

服務範圍： (a) 美聯集團有權(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 貴集團在有關工商物業及商舖地產代理業務範圍之任何業務機會；及

- (b) 貴集團有權(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。貴集團或美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。

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。

貴集團與美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，且貴集團或美聯集團毋須就該等條款考慮對方是否有利；

浩德融資函件

- (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	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，當中計及相關特定因素，例如所涉及物業之特點、性質及價值，以及各自代理的預期工作量(詳情載於通函「董事會函件」)。

有關轉介費用及定價政策的詳情，請參閱通函「董事會函件」內「轉介費用及定價政策」一段。

結算：

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。

吾等了解到 貴集團已建立內部監控機制，以確保美聯集團就互薦交易所提供／獲提供的定價及條款屬公平及合理，且不遜於 貴集團獲取自／給予獨立第三方的定價及條款。就此而言，吾等已取得分別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二零二三年六月三十日止六個月 貴集團與美聯集團訂立的互薦交易的完整清單，並選取 貴集團分別擔任推薦人及受薦人的合共15份及15份互薦交易樣本(統稱「互薦樣本」)，以供審閱。就 貴集團作為推薦人及受薦人的每個情境而言，互薦樣本分別根據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二零二三年六月三十日止六個月前五大互薦交易選擇。吾等注意到，與美聯集團的佣金收入分配並不遜於 貴集團獲取自／給予獨立第

三方的佣金收入。考慮到取得及審閱的互薦樣本涵蓋(i)二零二一互薦服務框架協議期間；(ii) 貴集團同時擔任推薦人及受薦人的互薦交易；及(iii)一手及二手物業交易的互薦交易，吾等認為樣本規模充足。

此外，就與美聯集團進行的互薦交易而言，吾等注意到於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間，(i)對於一手市場交易，分別約80.4%、76.9%及87.0%的受薦人向推薦人支付的佣金收入分配在70%至90%的範圍內；及(ii)對於二手市場交易，則分別約74.2%、76.6%及81.9%的推薦人與受薦人之間的佣金收入分配為50:50。就佣金分配超出參考比率範圍的互薦交易而言，吾等據管理層告知，該等交易乃根據 貴集團及美聯集團成員公司之間按個別個案基準協商調整，並已考慮以下因素：(i)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範圍及獨家性質；及(iv)通函「董事會函件」中進一步詳述的其他因素。就此而言，除上述互薦樣本之外，吾等已審閱六份佣金分配超出參考比率範圍的互薦交易樣本。吾等已分別就 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二零二三年六月三十日止六個月擔任推薦人及受薦人的每種情況隨機抽取一份互薦交易樣本。根據吾等對樣本的審閱，吾等注意到每個案例均參考上述因素進行調整。

吾等亦審閱同期 貴集團與獨立第三方之間佣金收入分配的過往記錄。吾等注意到在截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止的六個月期間，(i)對於一手市場交易，分別約50.0%、100.0%及60.0%的佣金收入分配在70%至90%的範圍內；及(ii)對於二手市場交易，則分別約61.6%、52.4%及51.1%的與獨立第三方的佣金收入分配為50:50。基於上文所述，吾等注意到， 貴集團與獨立第三方之間的佣金分配大部分與 貴集團與美聯集團之間的佣金分配相當。因此，吾等認為 貴集團與美聯集團之間的佣金分配乃按一般商務條款或更佳條款進行。

考慮到 貴集團與美聯集團及獨立第三方交易的佣金收入分配採用相同的定價政策，吾等認為 貴集團在與美聯集團進行的互薦交易中遵守內部監控，並遵守上述定價政策。吾等認為，現有程序可確保二零二三互薦服務框架協議項下擬

進行的交易將繼續按一般商務條款進行，並參照上述定價政策，因此將屬公平合理。

吾等進一步考慮二零二三互薦服務框架協議項下擬進行的互薦交易不構成 貴集團推薦業務機會或接受美聯集團推薦的任何義務之事實。因此，倘有關條款不遜於獲取自／給予美聯集團獲得的條款，則 貴集團可靈活選擇其他地產代理。

鑒於上文所述，吾等認為二零二三互薦服務框架協議的條款乃按一般商務條款進行，屬公平合理。

2.2 內部監控

吾等已取得並審閱 貴集團與二零二三互薦服務框架協議相關的內部監控程序。如通函「董事會函件」所述，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， 貴集團已制定以下內部監控安排：

- (a) 向美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 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。

誠如上文「2.1二零二三互薦服務框架協議的主要條款」一段所述，吾等選擇 貴集團與美聯集團之間互薦交易的樣本，並注意到其定價及條款不遜於 貴集團獲取自／給予獨立第三方的價格及條款。此外，吾等從二零二二年年報中注意到，核數師及獨立非執行董事已對二零二一互薦服務框架協議項下擬進行的交

易進行年度審閱，且有關年度審閱並無任何發現。

鑒於上文所述，管理層認為且吾等認同，有關二零二三互薦服務框架協議的內部監控措施屬充分及合理。

2.3 訂立二零二三互薦服務框架協議之理由及裨益

誠如通函「董事會函件」內「6.訂立二零二三互薦服務框架協議之理由及裨益」一段所披露，管理層相信二零二三互薦服務框架協議為 貴集團與美聯集團之間任何潛在轉介提供統一合規框架，反過來可擴大代理接觸更多客戶的機會，並將對各自的業務互惠互利。

就此而言，吾等注意到誠如上文「1.1有關 貴集團的資料」一段所述，提供物業代理服務所產生的收益乃 貴集團的主要收益來源。二零二三互薦服務框架協議實質上通過與美聯集團的互薦安排，為 貴集團提供額外的物業代理收入來源。美聯集團乃香港最大的中介機構之一，於住宅領域有較強的影響力。此外，吾等注意到 貴集團與美聯集團保持逾十年的業務關係。鑒於 貴集團與美聯集團之間的長期業務關係及良好的商業交易記錄，有關合作的連續性有利於 貴集團的長期發展。因此，管理層認為且吾等認同，二零二三互薦服務框架協議項下擬進行的交易將繼續於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

2.4 建議年度上限

2.4.1 現有上限及歷史差異

下表概述(i)自二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月向美聯集團支付或收取的歷史轉介費用；及(ii)自二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及自二零二三年一月一日至二零二三年十一月十五日期間獲批准的相應現有上限。

浩德融資函件

	自二零二零年 十一月十六日 至二零二零年 十二月 三十一日 止期間 (港幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度 二零二一年 (港幣百萬元)	二零二二年 (港幣百萬元)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (港幣百萬元)
向美聯集團支付的轉介費用				
歷史交易金額	10.0	58.5	56.1	31.4
現有年度上限	15.0	110.0	110.0	95.0 (自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十一月十五日 止期間)
使用率	66.7%	53.2%	51.0%	58.3% ^(附註)
向美聯集團收取的轉介費用				
歷史交易金額	4.6	27.2	22.4	8.4
現有年度上限	10.0	50.0	50.0	40.0 (自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十一月十五日 止期間)
使用率	46.0%	54.4%	44.8%	37.0% ^(附註)

附註：該使用率乃根據(i)截至二零二三年六月三十日止六個月的歷史交易金額；並除以(ii)按比例計算的現有年度上限計算。

如上表所示，於二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月，就向美聯集團支付的工商業物業及商舖的轉介費用而言，現有年度上限的使用率分別約為66.7%、53.2%、51.0%及58.3%。

浩德融資函件

就向美聯集團收取的住宅物業轉介費用而言，於二零二零年十一月十六日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月，現有年度上限的使用率分別約為46.0%、54.4%、44.8%及37.0%。

根據吾等與管理層的討論，現有年度上限的使用率相對較低，乃由於過去幾年香港物業交易減少，貴集團與美聯集團之間的互薦數量低於預期。誠如上文「1.1.1 貴集團的財務資料」一段所述，香港房地產市場受到多項因素的不利影響，例如經濟狀況欠佳、香港通關步伐較其他城市緩慢、香港與中國內地之間的邊境關閉及美國聯邦儲備局上調息率。就此而言，吾等注意到土地註冊處公佈的數據顯示，住宅及非住宅物業市場於二零二二年的成交額按年分別下跌約44.4%及20.2%。於二零二三年上半年，住宅物業的成交額較同期增長約1.9%；然而，非住宅市場則繼續下跌，較同期減少約14.7%。

2.4.2 建議年度上限

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年度之二零二三互薦服務框架協議項下的互薦交易的建議年度上限。

	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)
建議年度上限			
向美聯集團支付的轉介費用	82.0	82.0	82.0
向美聯集團收取的轉介費用	31.0	31.0	31.0

於釐定上述建議年度上限時，吾等從管理層了解到，貴公司已考慮(i)通函「董事會函件」中「4.歷史金額」一段所披露 貴集團與美聯集團過往十年(二零一三年至二零二二年)的歷史交易金額以獲得更大的樣本數量以減少差

異；及(ii)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。

吾等已與管理層進行討論，並獲得相關計算底稿以供審閱。作為吾等之獨立工作以交叉核實就向美聯集團支付的轉介費用之建議年度上限(一般涉及美聯集團向 貴集團轉介有關工商物業及商舖之業務機會)的合理性時，吾等已考慮(i)土地註冊處公佈的二零一三年至二零二二年(「回顧期間」)香港非住宅物業的成交額；及(ii)於回顧期間，每年向美聯集團支付的轉介費用佔香港非住宅物業成交額的比例。吾等首先計算(i)上述成交額於回顧期間的平均值；及(ii)於回顧期間上述比例的平均值。然後，吾等將平均比例乘以平均成交額，並發現所得數字接近相關的建議年度上限。吾等認為，對上述計算採用回顧期間的平均值屬合理，尤其是因為其消除若干年度出現異常情況的影響，例如受COVID-19疫情嚴重影響的二零二零年。

此外，吾等亦交叉核實向美聯集團收取的轉介費用的建議年度上限的合理性，有關費用一般涉及 貴集團向美聯集團轉介有關住宅物業的商業機會。就此而言，吾等已考慮(i)土地註冊處公佈的回顧期間內香港住宅物業的成交額；及(ii)回顧期間內，每年向美聯集團收取的轉介費用佔香港住宅物業成交額的比例。通過應用相同的計算方法得出上述相同的平均值，吾等發現所得數字與相關建議年度上限相若。

基於上述，吾等認為建議年度上限乃公平合理地達致。

推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)二零二三互薦服務框架協議及其項下擬進行的交易於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)二零二三互薦服務框架協議的條款以及其項下擬進行交易按乃按一般商務條款訂立且公平合理；及(iii)建議年度上限乃公平合理地達致。

浩德融資函件

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事會委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以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。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

負責人員 負責人員

曾憲沛先生 譚浩基先生

謹啟

二零二三年十二月二十二日

曾憲沛先生（「曾先生」）為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問以及投資管理方面擁有逾25年經驗。具體而言，他曾參與首次公开发售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生（「譚先生」）為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港的企業融資及顧問方面擁有逾九年經驗，具體而言，他曾參與首次公开发售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會之執業會計師。

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	相關 股份數目		佔已發行 有投票權 股份之概約 百分比
	公司權益/ 受控制法團權益	個人權益/ 實益擁有人 ^(附註1)	總計	
黃先生	1,057,053,428 ^(附註2)	18,000,000	1,075,053,428	59.55%
黃靜怡女士	—	18,000,000	18,000,000	1%
黃耀銘先生	—	18,000,000	18,000,000	1%

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「(iii)相關股份—購股權」一節中披露。
- 該等股份由Wealth Builder Holdings Limited(「Wealth Builder」)持有，而該公司由黃先生透過其全資擁有之公司Luck Gain Holdings Limited(「Luck Gain」)間接全資擁有。

一般資料

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／性質	普通股數目	佔相聯法團
				已發行 有投票權 股份之概約 百分比
Wealth Builder	黃先生	受控法團權益／ 公司權益 ^(附註)	1	100%
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	個人權益／ 實益擁有人	5	5%

附註：該股份由Luck Gain (由黃先生直接全資擁有) 持有。

(iii) 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		每股股份 行使價 (港幣元)	行使期間
	購股權數目	授出日期 ^(附註)		
黃先生	18,000,000	二零二二年 一月三日	0.128	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
黃靜怡女士	18,000,000	二零二二年 一月三日	0.128	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日
黃耀銘先生	18,000,000	二零二二年 一月三日	0.128	二零二三年一月三日至 二零三零年一月二日

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分部之條文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

一般資料

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，黃先生及黃靜怡女士(執行董事)為Wealth Builder及Luck Gain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或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，董事與本集團任何成員公司概無現有或建議服務合約，而有關合約不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，黃先生為美聯之主席兼執行董事及間接於美聯全部已發行股份中擁有約37.03%權益，而黃靜怡女士於美聯集團擔任執行董事職務。美聯集團主要從事於香港、澳門及中國提供住宅物業的物業代理服務、物業租賃、移民顧問服務及借貸服務。

由於董事會獨立於美聯之董事會，而上述董事不能控制董事會，因此本集團有能力獨立於美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：

一般資料

- (i) 本公司之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主，為黃先生之聯繫人)於二零二三年四月十八日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11-17室的物業作為本集團地產代理業務之辦公室，租期自二零二三年五月一日起至二零二五年四月三十日止兩年，每月租金為港幣210,000元(有關詳情於本公司日期為二零二三年四月十八日的公告中披露)。
- (ii) 本公司之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與黃先生全資擁有之公司德勝投資有限公司(作為許可方，為黃先生之聯繫人)於二零二二年十二月六日訂立許可協議，據此，授出於香港九龍亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆指定位置安裝廣告牌之許可，用作本集團地產代理業務推廣及宣傳，自二零二二年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止為期一年，每月許可費用為港幣73,000元(有關詳情於本公司日期為二零二三年四月十八日的公告中披露)。
- (iii) 本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與美聯(黃先生為其主席、執行董事兼控股股東，並因此為黃先生的聯繫人)之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)於二零二三年三月二十七日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層的物業作為辦公室，租期自二零二三年三月十九日起至二零二四年三月十八日止一年，每月租金為港幣200,000元(有關詳情於本公司日期為二零二三年三月二十七日的公告中披露)。
- (iv) 本公司之間接全資附屬公司統怡有限公司(作為業主)與美聯(黃先生為其主席、執行董事兼控股股東，並因此為黃先生的聯繫人)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號舖的物業作為分行，自二零二二年七月十五日起至二零二四年七月十四日止為期兩年，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二零二三年三月二十七日的公告中披露)。本集團於二零二三年五月三日出售統怡有限公司全部股權。出售詳情於本公司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。

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) 浩德融資為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)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) 浩德融資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，浩德融資並無(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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

一般資料

- (d) 本公司之開曼群島股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，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.legendupstarholdings.com)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31頁之浩德融資(獨立財務顧問)函件。



Legend Upstar Holdings Limited

駿聯控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：459)

股東特別大會通告

茲通告駿聯控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月十七日(星期三)上午十一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美聯集團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相關之建議年度上限；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
駿聯控股有限公司
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：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

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登捷時有限公司，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。根據本公司組織章程細則，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登捷時有限公司，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。