

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 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

互薦交易

根據現有資料，鑑於本集團地產代理業務表現強於預期，董事會預期二零二三互薦服務框架協議項下應付轉介費用的現有年度上限將不敷應用。因此，於二零二五年五月十九日，本公司與銓聯同意終止二零二三互薦服務框架協議及訂立二零二五互薦服務框架協議，據此，本集團成員公司與銓聯集團成員公司根據上市規則可彼此進行互薦交易，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年。

上市規則涵義

黃先生(主席兼執行董事)間接擁有本公司全部已發行股份約37.04%權益，並間接擁有銓聯全部已發行股份約62.52%權益，故銓聯為黃先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

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%，二零二五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。

本公司將召開股東特別大會，以就二零二五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尋求獨立股東批准。黃先生及其任何聯繫人將於股東特別大會上就批准二零二五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，以就二零二五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。浚博資本有限公司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(其中包括)(i)有關互薦交易及建議年度上限的資料，(ii)獨立董事委員會函件，(iii)獨立財務顧問函件，(iv)股東特別大會通告及(v)上市規則規定的其他資料之通函預期將於二零二五年六月三日或之前寄發予股東。

背景

茲提述有關本公司與銓聯訂立二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之持續關連交易的二零二三年通函及有關修訂二零二三互薦服務框架協議年度上限的二零二四年通函。

根據現有資料，鑑於本集團地產代理業務表現強於預期，董事會預期二零二三互薦服務框架協議項下應付轉介費用的現有年度上限將不敷應用。因此，於二零二五年五月十九日，本公司與銓聯同意終止二零二三互薦服務框架協議及訂立二零二五互薦服務框架協議，據此，本集團成員公司與銓聯集團成員公司根據上市規則可彼此進行互薦交易，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年。

二零二五互薦服務框架協議

日期

二零二五年五月十九日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 駿聯

年期

在本公司及駿聯各自遵守其獨立股東批准規定的前提下，二零二五互薦服務框架協議將自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止之三年內有效。

二零二五互薦服務框架協議項下交易詳情

二零二五互薦服務框架協議項下交易與二零二三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。根據二零二五互薦服務框架協議：

- (a) 本集團有權(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)向本集團相關成員公司介紹、轉介及傳達關於或屬於本集團地產代理業務範圍之任何業務機會。

每次轉介乃按個別情況基準作出，並以客戶為導向。本集團或駿聯集團之任何成員公司並無就二零二五互薦服務框架協議項下互相轉介任何數目或價值之交易作出具有法律約束力的承諾。各轉介交易之條款及條件將以個別書面協議為憑，惟受限於二零二五互薦服務框架協議之條款，而有關該等互薦交易的個別協議須於本公司及駿聯遵守上市規則項下所有相關規定後方可生效。

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。

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利益磋商，並遵守下文所載二零二五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%

- (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)及其各自代理在落實交易中的重要性；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(如適當)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二零二五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。
- (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)段所述任何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) 二零二五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各自審閱。

由於香港地產代理之收入大部分來自佣金收入，預計將激勵各推薦人及受薦人集團的地產代理(由各自集團的不同銷售管理團隊監督)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集團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。

本集團根據二零二五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。

歷史金額

下文載列於以下年度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)
向銓聯集團支付之轉介費用	52.0	52.0	52.0
向銓聯集團收取之轉介費用	82.0	82.0	82.0

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	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	一月一日至	一月一日至	一月一日至
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	十二月三十一日	十二月三十一日	三月三十一日
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
向銓聯集團支付之轉介費用	13.5	30.6	2.9
向銓聯集團收取之轉介費用	38.5	31.8	60.2 (附註2)

附註：

(1) 二零二五年的歷史金額為初步金額及有待審核。

(2) 首三個月的實際金額已佔二零二五年全年上限約73.4%。

鑑於二零二三互薦服務框架協議項下部分年度上限於二零二五年第一季度比預期更快耗盡，本公司已重新評估二零二五互薦服務框架協議項下建議年度上限，以更好地應對未來類似波動情況，詳情如下。

建議年度上限

各年度之建議年度上限如下：

建議年度上限	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	一月一日至	一月一日至	一月一日至
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	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)
向銓聯集團支付之轉介費用	61.0	61.0	61.0
向銓聯集團收取之轉介費用	241.0	241.0	241.0

釐定建議年度上限之基準

本集團有關二零二五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) 本集團與銓聯集團於二零二四年及二零二五年一月一日至二零二五年三月三十一日期間有關互薦交易的實際交易金額，尤其是二零二五年的交易量增長；及
- (b) 就物業市場的潛在業務增長及(倘實現及／或持續)合理預期會影響物業交易的經濟因素作出之調整，包括：
 - (1) 香港物業市場波幅造成交易量及／或價值波動，從而導致轉介活動增加，如二零二五年初的情況(有關詳情，請參閱上文「歷史金額」一節)；
 - (2) 中國內地投資者及海外人才湧入有助推動物業需求；及
 - (3) 受政策變動及其他市場刺激因素影響的本地經濟狀況前景，例如政府修訂物業交易的從價印花稅結構、降息、新推出項目數量增加及發展商採取利好定價策略，均可能提高買家意欲及交易水平。

訂立二零二五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，其構成本集團及銓聯集團的主要業務活動，並擴大代理接觸更多客戶的機會。鑑於本集團地產代理業務表現強於預期，預期二零二三互薦服務框架協議項下應付轉介費用的現有年度上限將不敷應用，且修訂該協議餘下期限的相關年度上限仍需經獨立股東批准，本公司將藉此機會以二零二五互薦服務框架協議更新截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限，以使訂約方在交易金額或交易量可能大幅上升的情況下，仍可繼續在正常業務過程中進行轉介活動，以符合上市規則的相關規定。

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，二零二五互薦服務框架協議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，及二零二五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。

內部監控措施

為確保二零二五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二零二五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) 二零二五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，各財政年度內根據二零二五互薦服務框架協議項下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。

上市規則涵義

黃先生(主席兼執行董事)間接擁有本公司全部已發行股份約37.04%權益，並間接擁有銓聯全部已發行股份約62.52%權益，故銓聯為黃先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

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%，二零二五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。

本公司將召開股東特別大會，以就二零二五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尋求獨立股東批准。黃先生及其任何聯繫人將於股東特別大會上就批准二零二五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，以就二零二五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。浚博資本有限公司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(其中包括)(i)有關互薦交易及建議年度上限的資料，(ii)獨立董事委員會函件，(iii)獨立財務顧問函件，(iv)股東特別大會通告及(v)上市規則規定的其他資料之通函預期將於二零二五年六月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。

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：

「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，內容有關本公司與銓聯訂立的二零二三互薦服務框架協議
「二零二四年通函」	指	本公司日期為二零二四年七月二十三日的通函，內容有關修訂二零二三互薦服務框架協議的年度上限
「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	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	本公司與銓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
「二零二五互薦服務框架協議」	指	本公司與銓聯所訂立日期為二零二五年五月十九日之互薦服務框架協議，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年
「互薦交易」	指	本集團與銓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	由三名獨立非執行董事何君達先生、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」	指	宏博資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即本公司所委任以就二零二五互薦服務框架協議、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利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
「鈺聯」	指	鈺聯控股有限公司，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)
「鈺聯集團」	指	鈺聯及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	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	本集團於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度根據二零二五互薦服務框架協議向鈺聯集團支付或收取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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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二零二五互薦服務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限

「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

承董事會命
美聯集團有限公司
公司秘書
梅雅美

香港，二零二五年五月十九日

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、黃靜怡女士及施嘉明先生；及三名獨立非執行董事何君達先生、孫德釗先生及陳念良先生。