

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。



**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**



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15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16頁至第17頁及八方金融(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18頁至第33頁。

本公司謹訂於二零二五年六月二十六日(星期四)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39頁至第41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，務請按隨附之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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲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。

二零二五年六月三日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	16
八方金融函件	18
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：

「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，內容有關本公司與美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	錢聯控股有限公司，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
「二零二五互薦服務框架協議」	指	本公司與美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	本公司將於二零二五年六月二十六日(星期四)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二零二五互薦服務框架協議、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

釋 義

「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(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
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，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
「最後實際可行日期」	指	二零二五年五月二十八日，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	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

釋 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美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，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和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)
「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
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)

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二零二五年五月十九日之公告。

本通函旨在向閣下提供(i)有關二零二五互薦服務框架協議詳情之資料；(ii)獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問就二零二五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

董事會函件

及獨立股東的意見函件；(iv)股東特別大會通告，以考慮及酌情批准二零二五互薦服務框架協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限；及(v)上市規則規定的其他資料。

2. 背景

茲提述有關本公司與美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，本公司與美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，本集團成員公司與美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的主要條款如下：

日期

二零二五年五月十九日

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。根據二零二五互薦服務框架協議：

- (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(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美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，受薦人通常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。

董事會函件

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各自審閱。

作為參考用途，就一手市場交易而言，於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，分別約82.8%及73.4%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

董事會函件

而言，於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，推薦人與受薦人之間分別約81.1%及79.1%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美聯集團的轉介費用將透過本集團營運資金結算。

3. 歷史金額

下文載列於以下年度向美聯集團支付或收取之轉介費用之現有年度上限金額：

	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	二零二六年 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			
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	52.0	52.0	52.0

董事會函件

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：

	二零二三年 一月一日至 二零二三年 十二月三十一日	二零二四年 一月一日至 二零二四年 十二月三十一日	二零二五年 一月一日至 二零二五年 四月三十日
歷史金額	(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	38.5	31.8	67.9 (附註2)
向美聯集團收取之轉介費用	13.5	30.6	6.0 (附註3)

附註：

- (1) 二零二五年的歷史金額為初步金額及有待審核。
- (2) 首四個月的實際金額已佔二零二五年全年上限約82.8%。
- (3) 首四個月成交金額相對較低，主要由於二零二五年初香港推出的大型新住宅項目較少。

於二零二五年四月三十日，二零二三互薦服務框架協議項下截至二零二五年十二月三十一日止年度現有年度上限並未超逾。

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。

4. 建議年度上限

本集團於以下各年度之建議年度上限如下：

	二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日	二零二六年 一月一日至 二零二六年 十二月三十一日	二零二七年 一月一日至 二零二七年 十二月三十一日
建議年度上限	(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	241.0	241.0	241.0
向美聯集團收取之轉介費用	61.0	61.0	61.0

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：

董事會函件

- (a) 本集團與美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：
 - (i) 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「3. 歷史金額」一節)；
 - (ii) 預期一手市場住宅物業、工商物業及商舖供應將增加；
 - (iii) 中國內地投資者及海外人才湧入有助推動物業需求；及
 - (iv) 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。

5. 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，其構成本集團及美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。

6. 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。

7. 上市規則涵義

黃先生(主席兼執行董事)間接擁有美聯全部已發行股份約37.04%權益，並間接擁有本公司全部已發行股份約62.58%權益。由於美聯為黃先生之聯繫人，故美聯為本公司之關連人士。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。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。

董事會函件

黃先生及黃靜怡女士為本公司及美聯的執行董事；及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，鑑於黃先生及黃靜怡女士於本公司及美聯均擔任共同董事職務，以及鑑於黃耀銘先生為黃先生及黃靜怡女士的聯繫人，黃先生、黃靜怡女士及黃耀銘先生各自就有關二零二五互薦服務框架協議及其項下擬進行交易以及建議年度上限之董事會決議案須放棄投票並已放棄投票。

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。八方金融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。

8. 股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零二五年六月二十六日(星期四)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39頁至第41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)以考慮並酌情批准二零二五互薦服務框架協議、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，任何於二零二五互薦服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利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，黃先生間接擁有本公司全部已發行股份約62.58%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二零二五互薦服務框架協議、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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲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。

董事會函件

於二零二五年六月二十六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並在大會上發言及投票。本公司將於二零二五年六月二十三日(星期一)至二零二五年六月二十六日(星期四)(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或其任何續會並於會上發言及投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二五年六月二十日(星期五)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證券登記有限公司，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。

9. 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。

美聯為一間投資控股公司，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。

10. 推薦建議

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即李偉強先生、沙豹先生及黃宗光先生)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建議後)。八方金融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16頁至第17頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其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致獨立股東之推薦建議；及(ii)本通函第18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，認為二零二五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)屬公平合理。獨立董事委員會亦認為，二零二五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)乃於本集團日常

董事會函件

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有關之決議案投贊成票。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
銓聯控股有限公司
公司秘書
梅雅美
謹啟

二零二五年六月三日

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二零二五年六月三日之通函(「**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二零二五互薦服務框架協議之條款及就二零二五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。

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二五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15頁所載董事會函件，當中載有(其中包括)有關二零二五互薦服務框架協議之資料，以及通函第18頁至第33頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就二零二五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)提供之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮二零二五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)，以及八方金融之意見，吾等認為，二零二五互薦服務框架協議項下擬進行之互薦交易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，二零二五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，以批准二零二五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

銓聯控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李偉強 沙豹 黃宗光
謹啟

二零二五年六月三日

八方金融函件

以下為八方金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃編製以供載入本通函。



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈
8樓801-805室

敬啟者：

持續關連交易 互薦服務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委任以就二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的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二零二五年六月三日致股東的通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件於通函中轉載。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函釋義一節所賦予的相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年十二月六日及二零二四年七月十一日的公告以及日期為二零二三年十二月二十二日及二零二四年七月二十三日的通函，內容有關（其中包括） 貴集團及美聯集團就於二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止三年期限根據二零二三互薦服務框架協議向對方彼此提供的互薦交易而訂立的持續關連交易，鑑於 貴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， 貴公司與美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， 貴集團成員公司與美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。

於最後實際可行日期，黃先生（ 貴公司主席兼執行董事，彼間接擁有美聯全部已發行股份約37.04%權益）間接於 貴公司全部已發行股份中擁有約62.58%權益。鑑於

八方金融函件

美聯為黃先生之聯繫人，美聯為 貴公司之關連人士。因此，二零二五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。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限是否按一般商務條款及於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，是否屬公平及合理及符合 貴公司及股東的整體利益而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。

吾等的獨立性

吾等(八方金融有限公司)已獲 貴公司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。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴集團、美聯或(如適用)其各自的主要股東、董事或最高行政人員，或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司並無關連。於過往兩年， 貴公司與吾等之間並無訂立其他委聘安排。因此，吾等被視為適合就二零二五互薦服務框架協議及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就是次委任而 貴公司應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排致令吾等將向 貴公司或 貴公司、 貴集團、美聯的董事、最高行政人員及主要股東或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司收取任何費用或從中獲益，而可能被合理視為與吾等的獨立性相關。

因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為，吾等屬於可勝任獨立財務顧問的獨立人士。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所作出及提述的所有資料及聲明於作出時乃屬真實，並於通函日期仍為真實。吾等亦倚賴就 貴集團、二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限(包括通函所載的資料及聲明)與 貴公司管理層(「管理層」)進行的討論。吾等

亦假設董事及 貴公司於通函作出的所有信念、意見及意向的陳述乃經適當查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱充分資料，其中包括(i)二零二五互薦服務框架協議；(ii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)及截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(「二零二四年年報」)；(iii)通函所載的其他資料；及(iv)從公開資源可獲得的相關市場數據及資料，以達致知情觀點，證明吾等倚賴通函所載的資料屬準確，以便為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所載的資料或表達的觀點遺漏或隱瞞任何重大事實，亦不懷疑董事及管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無就 貴集團及其各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務進行獨立深入調查，吾等亦無就獲提供的資料進行任何獨立核證。

經考慮的主要因素及理由

於達致吾等就二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 貴集團的背景

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、借貸業務及證券投資。根據 貴集團提供的資料，於二零二四年十二月三十一日，營業代理數目為318名。

2. 美聯集團的背景

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。根據美聯二零二四財年的年報，於二零二四年十二月三十一日，美聯集團擁有3,962名營業代理。

3. 貴集團的財務資料

財務業績審閱

下文載列 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)、截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)及截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)的經審核財務資料，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年年報。

八方金融函件

	二零二四財年 (經審核) 港幣千元	二零二三財年 (經審核) 港幣千元	二零二二財年 (經審核) 港幣千元
收益	356,856	397,073	450,083
－代理費	301,481	338,524	389,058
－物業投資租金收入	28,392	27,498	25,591
－借貸業務利息收入	26,983	31,051	35,375
－證券投資利息收入	－	－	59
員工成本	(194,815)	(200,633)	(221,099)
回贈	(61,521)	(74,476)	(114,816)
其他經營成本	(123,882)	(116,018)	(116,412)
除稅前(虧損)/溢利	(23,362)	5,946	(2,244)
所得稅開支	(3,279)	(7,641)	(1,408)
年度(虧損)/溢利	<u>(26,641)</u>	<u>(1,695)</u>	<u>(3,652)</u>

二零二三財年對比二零二二財年

於二零二三財年，貴集團錄得收益約港幣397,100,000元，較二零二二財年約港幣450,100,000元減少約11.8%，主要由於非住宅物業的當地交易活動下降所致。基於土地註冊處公佈的數據，工業物業的銷售登記數目由二零二二年的2,501個單位下降至二零二三年的2,063個單位，且辦公室數目由817個單位略降至811個單位，而商舖的銷售登記數目由二零二二年的1,176個單位下降至二零二三年的1,032個單位。代理費為貴集團於二零二三財年的主要收益來源，當中於二零二三財年代理費、物業投資租賃收入及信貸業務利息收入分別為貴集團貢獻約85%、7%及8%的收益。收益減少主要歸因於代理費由二零二二財年的約港幣389,100,000元減少約港幣50,500,000元或約13%至二零二三財年的約港幣338,500,000元。

貴集團的年度虧損由二零二二財年約港幣3,700,000元減少約53.6%至二零二三財年約港幣1,700,000元。該減少主要歸因於嚴格的成本控制令於二零二三財年貴集團員工成本減少約港幣20,500,000元及貴集團回贈減少約港幣40,300,000元。

根據二零二三年年報，於二零二三財年，由於經濟復甦弱於預期、加息陰霾揮之不去以及投資情緒低迷，導致香港非住宅物業的成交額及量均大幅下跌，貴集團的財務業績受市場環境不濟影響。

二零二四財年對比二零二三財年

於二零二四財年，貴集團錄得收益約港幣356,900,000元，較二零二三財年約港幣397,100,000元減少約10.1%。收益減少主要歸因於代理費由二零二三財年約港幣338,500,000元減少約港幣37,000,000元至二零二四財年約港幣301,500,000元，而代理費減少主要由於非住宅物業的當地交易活動持續下降所致。基於土地註冊處公佈的數據，工業單位交易量按年下降13%，同時辦公室及商舖分別下降10%及9%。代理費仍然為貴集團於二零二四財年的主要收益來源，當中於二零二四財年代理費、物業投資租賃收入及信貸業務利息收入分別為貴集團貢獻約84%、8%及8%的收益。

貴集團的年度虧損由二零二三財年約港幣1,700,000元增加約15.6倍至二零二四財年約港幣26,600,000元。該增加主要是由於二零二四年疲弱的非住宅物業市場導致貴集團的投資物業之公平值虧損大幅增加約港幣27,200,000元。儘管二零二四年之市況艱難，除去投資物業之公平值虧損，貴集團業務仍錄得溢利。

根據二零二四年年報，於二零二四財年，由於本地消費疲弱、強匯價、旅客消費下跌，加上利息上調及企業擱置擴張計劃，令整體市況低迷，香港非住宅物業市場活動及價格持續受壓，對貴集團財務業績造成負面影響。

前景

誠如二零二四年年報所述，貴集團相信，非住宅物業市場「最壞時刻會漸過」。以下多個令人鼓舞的發展項目支持貴集團代理服務業務的前景，表明在不斷變化的市場環境中存在潛在機會。

管理層認為，市場顯示香港整體房地產市場復甦的多種跡象，包括市場預期自二零二四年九月以來開始持續降息，這可能會刺激市場活動，於二零二四年底商業物業每月成交量將增加，以及顯著的大額交易。根據二零二四年年報，這些正面指標與有吸引力的定價環境相輔相成，其中工業單位、辦公室物業及商舖樓價已從高位下跌28%至44%，部分優質寫字樓單位跌幅更達六至七成。部分非核心商業區樓價達致「零地價」水平，表明以當前估值計算，下行風險有限。

管理層亦告知，市況充滿挑戰導致行業進行整合，並隨著競爭對手退出市場而帶來機遇。此環境有可能令貴集團的競爭地位得以鞏固。貴集團正積極透過加強貴集團與美聯集團之間的商業互動提升其市場地位，讓客戶透過貴集團前線員工取得範圍更廣的物業選擇，包括住宅物業及中國內地物業，並達致銷售團隊年輕化。此外，貴集團通過推出新網站及令市場資訊更易查閱而進行數字化轉型，使其更能迎合年輕業主、買家及另類投資者的需要。

二零二五年的近期市場表現進一步證明復甦趨勢。根據土地註冊處的資料，截至二零二五年三月三十一日止三個月，香港住宅物業及非住宅物業成交額分別達約港幣88,571,000,000元及港幣22,097,000,000元，較二零二四年同期按年上升約15.1%及32.6%，支持貴集團的正面展望。

4. 訂立二零二五互薦服務框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，轉介交易是地產代理業務的組成部分，其構成貴集團及美聯集團的主要業務活動，並擴大代理接觸更多客戶的機會。鑑於貴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，貴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。

吾等注意到，貴集團與美聯集團之間的初始互薦服務框架協議可追溯至二零零七年。誠如本函件「3. 貴集團的財務資料」一段所述，物業代理服務為貴集團的主要收益來源。透過與美聯集團的互薦安排，二零二五互薦服務框架協議提高貴集團的收益潛力。是次合作透過利用經擴大的業務網絡抓住更多機遇，從而建立額外收入來源，並打造交叉銷售渠道，藉著向美聯集團轉介客戶而產生佣金收益。此外，貴集團與美聯集團已維持十多年的業務關係，以擁有良好的成功交易往績記錄見稱，將繼續有利於貴集團的長遠發展。

5. 二零二五互薦服務框架協議的條款

於二零二五年五月十九日，貴公司與美聯訂立二零二五互薦服務框架協議，據此，貴集團成員公司與美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的主要條款概述如下：

日期

二零二五年五月十九日

訂約方

(i) 貴公司；及

(ii) 美聯

年期

在貴公司及美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 貴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。根據二零二五互薦服務框架協議：

- (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 貴集團在地產代理業務範圍之任何業務機會；及
- (b) 同樣地， 貴集團亦有權(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地產代理業務範圍之任何業務機會。

吾等了解每次轉介乃按個別情況基準作出，並以客戶為導向。 貴集團或美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 貴公司及美聯遵守上市規則項下所有相關規定後方可生效。

有關二零二五互薦服務框架協議及相關定價政策的詳情，請參閱董事會函件「2.背景」一段。

6. 歷史交易金額及現有年度上限

於二零二四財年及截至二零二五年四月三十日止四個月（「二零二五年首四個月」）的歷史交易金額；及於二零二四財年、截至二零二五年十二月三十一日止財政年度（「二零二五財年」）及截至二零二六年十二月三十一日止財政年度（「二零二六財年」）的現有年度上限如下：

以港幣百萬元計	二零二四財年	二零二五年 首四個月	二零二五財年	二零二六財年
向美聯集團支付之轉介費用				
歷史交易金額	31.8	67.9 ¹	203.7 ²	不適用
現有年度上限	82.0	不適用	82.0	82.0
使用率	38.8%	不適用	248.4% ²	不適用
向美聯集團收取之轉介費用				
歷史交易金額	30.6	6.0	18.0 ²	不適用
現有年度上限	52.0	不適用	52.0	52.0
使用率	58.9%	不適用	34.6% ³	不適用

附註：

1. 首四個月的該等實際交易金額已佔二零二五年全年整體年度上限約82.8%。
2. 該等金額指根據二零二五年首四個月的相應歷史交易金額按比例計算的年化金額。
3. 使用率反映以年化基準計算的假設比率，並就二零二五年首四個月的相應歷史交易金額按比例得出。

誠如上表所示，就向美聯集團支付之轉介費用而言，現有年度上限的使用率於二零二四財年及二零二五財年分別為約38.8%及248.4%。

就向美聯集團收取之轉介費用而言，現有年度上限的使用率於二零二四財年及二零二五財年分別為約58.9%及34.6%。

誠如管理層所告知，貴集團已加強涉及商業及工業物業的一手物業交易，並加深與美聯集團的合作，為貴集團帶來額外收入。因此，於二零二五年首四個月期間，向美聯集團支付的歷史轉介費用為約港幣67,900,000元。另一方面，於二零二五年首四個月應收美聯集團的歷史轉介費用約港幣6,000,000元，首四個月之交易金額相對較低乃主要由於二零二五年年初香港缺乏大型新住宅項目所致。

7. 建議年度上限

下表載列於二零二五財年及二零二六財年的現有年度上限，以及於二零二五財年、二零二六財年及截至二零二七年十二月三十一日止財政年度（「二零二七財年」）的建議年度上限：

以港幣百萬元計	二零二五財年	二零二六財年	二零二七財年
向美聯集團支付之轉介費用			
現有年度上限	82.0	82.0	不適用
建議年度上限	241.0	241.0	241.0
向美聯集團收取之轉介費用			
現有年度上限	52.0	52.0	不適用
建議年度上限	61.0	61.0	61.0

誠如董事會函件所討論，貴集團有關二零二五互薦服務框架協議項下擬進行之交易之建議年度上限乃由貴集團經參考各項因素後釐定，包括：

- (a) 貴集團與美聯集團於二零二四財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；
 - (2) 預計一手市場住宅物業、工商物業以及商舖的供應將會增加；
 - (3) 中國內地投資者及海外人才湧入有助推動物業需求；及
 - (4) 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。

八方金融函件

吾等已與管理層討論，並取得相關的工作檔案及資料以供審查。應付美聯集團的轉介費用建議年度上限基於截至二零二五年三月三十一日止三個月的歷史轉介費用按比例計算。

誠如本函件「6. 歷史交易金額及現有年度上限」一節所強調，於二零二五年首四個月應付美聯集團的轉介費用大幅增加主要由於 貴集團非住宅物業的一手物業交易增加。與二手物業交易相關的較低比率50%相比，該等交易具有較高的轉介費用比率（介乎70%至90%）。吾等獲悉， 貴集團將繼續專注於非住宅物業的一手物業交易銷售，並加強與美聯集團的合作。管理層預計，未來數年一手及二手市場的工商物業及商舖成交量將會增加，主要由以下各項所帶動：(i)物業發展商及業主不斷努力去槓桿化；及(ii)活化工廈的數目不斷增加。

管理層觀察到，物業發展商及非住宅樓宇業主正在積極以吸引市場的價格售清其庫存及投資物業，以提高其流動資金。此外，管理層指出，香港眾多工廈正變得老化，部分業主正進行全面活化，以提高其價值及安全標準。除了該等活化工廈外，管理層相信，香港政府的活化工廈計劃旨在促進老化工業構築物的重建或改建，將導致於未來數年非住宅物業供應得以增加。香港政府網站於二零二五年五月七日發佈的新聞稿指出，於二零二三年，政府擴大土地契約修訂標準金額補地價的安排至特殊工業用途工廈的政策。此外，政府計劃將此政策延長至二零二七年，繼續允許工廈重建項目增加地積比率最多兩成，並豁免一九八七年前落成工廈須預留10%樓面作指定用途的要求。

另一方面，就住宅物業交易應收美聯集團轉介費用的建議年度上限較現有年度上限增加約17%。管理層釐定此等上限時主要考慮多項因素，包括歷史轉介費用交易金額，未來數年一手市場新住宅物業的預期供應量、利率趨跌以及內地買家需求潛在增長。根據 貴公司公佈的資料，於二零二零年至二零二四年五年內，應收美聯集團的歷史轉介費用介乎約港幣13,500,000元至港幣30,600,000元。進一步根據 貴集團市場資料，預計二零二五年將推出超過30個新住宅物業項目。此外，根據二零二四年十月二十八日刊發的《長遠房屋策略》二零二四年周年進度報告，香港政府未來五年會準備好通過賣地及鐵路物業發展為市場提供可興建約80,000個單位的土地。至於較短期的私營房屋供應，根據二零二四年九月底的最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業

市場的供應量預計約為108,000個單位。根據上述新住宅物業供應量的預測，吾等同意管理層的觀點，即未來數年住宅物業供應量預計會增加。

從更廣泛的經濟及政策角度來看，多個因素表明對住宅及非住宅物業的需求一直穩固，可能會帶動成交量上升。

於二月，香港政府推出二零二五至二六年度預算(「該預算」)。根據該預算，將徵收港幣100元印花稅的物業價值上限由港幣3,000,000元提高至港幣4,000,000元，以減輕購買較低價值住宅及非住宅物業人士的負擔。預計此調整將通過使價值較低的物業交易更易負擔而刺激市場活動，從而可能導致短期內需求及成交量適度增加，尤其是首置買家及小型投資者。

香港政府於二零二四年三月一日推出的新資本投資者入境計劃已吸引眾多申請人，包括來自中國及境外的人才、專業人士、外籍人士及其親屬，帶動市場對購買及租賃住宅物業的需求。根據《南華早報》於二零二五年一月十三日發表的一篇文章，於二零二四年，中國買家參與了11,638宗一手及二手物業交易，較上一年增長約90%。

此外，零售物業分部受惠於內地旅遊消費的反彈，而情況乃受到政府推廣大型活動及景點的舉措所帶動。根據香港政府於二零二四年十一月十九日及二零二四年十一月二十九日發佈的新聞稿，預計於二零二五年上半年將有約840,000名遊客參與各項大型盛事，而中央政府最近把「一簽多行」個人遊簽注擴展至深圳市居民，亦有望使合資格的訪客人次增加至超過1千萬。於二零二五年一月，訪港旅客人次達474萬，創下自二零二零年以來一月份訪港旅客人次的新高，有助上述吸引遊客的政策發揮作用。

住宅物業及非住宅物業亦有機會受惠於預期降息。聯邦公開市場委員會(「FOMC」)成員於二零二五年三月FOMC會議上的最新點陣圖預測，於二零二五年底，聯邦基金利率中位數將為3.9%，而目前的目標區間為4.25%至4.50%。誠如「3. 貴集團的財務資料」一節項下的「前景」分節所述，預期資金成本在當前聯邦基金利率趨跌下將跟隨下跌，可能提高投資者對非住宅物業的興趣，尤其是現時從高位大幅減價求售的物業。

吾等將吾等的分析與土地註冊處的統計數據進行交叉引用。數據顯示，二零二五年第一季住宅物業及非住宅物業(包括商業及工業)的成交額分別達約港幣88,571,000,000元及港幣22,097,000,000元。與二零二四年第一季度相比，這些數字表

八方金融函件

明住宅物業同比增長15.1%，非住宅物業同比增長32.6%。此市場增長與 貴集團的預測一致，並支持建議年度上限。

根據吾等對美聯二零二四財年年報的審閱，美聯之收益由約港幣4,082,700,000元增加至約港幣6,084,200,000元，較二零二三財年增加約49%，主要由於二零二四年成功抓緊香港住宅物業市場之反彈及美聯集團於香港之穩定市場佔有率。誠如本函件「6. 歷史交易金額及現有年度上限」一節所載，應收美聯集團轉介費用的歷史交易金額由二零二三財年港幣13,500,000元增加約126.7%至二零二四財年港幣30,600,000元。儘管如此，由於二零二五年初推出的大型新住宅項目較少，二零二五年首四個月應收美聯集團轉介費用的歷史交易金額相對較低，約為港幣6,000,000元，經考慮(i)上述美聯於二零二四財年收益顯著改善；(ii)上述二零二三財年至二零二四財年向美聯集團收取之轉介費用的實際交易金額大幅增加；(iii)未來數年香港住宅物業供應量增加；及(iv)政府利好物業市場的政策及近期利率走勢，吾等認為，釐定截至二零二七財年止三個年度向美聯集團收取之轉介費用建議年度上限的基準屬公平合理。

就向美聯集團支付轉介費用的建議年度上限而言，吾等已考慮上述因素，尤其是(i)二零二五年首四個月向美聯集團支付轉介費用的歷史交易金額大幅增加；(ii)非住宅物業在一手及二手市場的交易於未來數年將會增加，主要由於受到物業發展商及業主持續去槓桿化，以及翻新後的工業樓宇數量增加所推動；及(iii)政府利好物業市場的政策及近期利率走勢。基於上述考慮因素，吾等認為，釐定截至二零二七財年止三個年度向美聯集團支付之轉介費用建議年度上限的基準屬公平合理。

8. 二零二五互薦服務框架協議項下的定價政策

茲提述董事會函件，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（「參考比率」）：

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%

八方金融函件

為進行盡職審查，吾等已取得 貴集團與美聯集團於二零二三財年及二零二四財年訂立之互薦交易完整清單，並選取了 貴集團分別擔任推薦人及受薦人之各年度或期間五個互薦交易樣本，並無發現任何異常情況。經參考管理層提供之互薦交易清單，(i)就一手市場交易而言，於二零二三財年及二零二四財年，分別由推薦人收取的佣金收入約82.8%及73.4%符合參考比率，各交易佣金收入介乎70%至90%範圍；及(ii)就二手市場交易而言，於二零二三財年及二零二四財年，分別由推薦人收取的佣金收入約81.1%及79.1%符合參考比率，即各交易佣金收入的50%。

誠如與管理層之討論，對於佣金分配處於參考比率範圍之外的該等互薦交易，吾等自管理層獲悉有關交易乃基於多項因素按個別個案基準及各方各自獨立的利益予以調整(詳情請參閱董事會函件「2.背景」一段)(「**調整因素**」)。就此而言，吾等已選取於二零二三財年及二零二四財年各年(i)佣金分配處於參考比率範圍之外；及(ii)於二零二三財年及二零二四財年 貴集團作為推薦人及美聯集團作為受薦人的五個互薦交易樣本，吾等留意到各樣本中分配比率的調整乃經參考調整因素作出。

由於據管理層告知，二零二三財年及二零二四財年各年 貴集團作為推薦人及獨立第三方作為受薦人的轉介交易數目微不足道。此外，於二零二三財年及二零二四財年吾等取得獨立第三方作為推薦人及 貴集團作為受薦人之轉介交易完整清單，以供參考之用。吾等注意到，(i)就一手市場交易而言，於二零二三財年及二零二四財年，分別約66.7%及100.0%由受薦人向推薦人支付的佣金收入之分配比率介乎70%至90%(就推薦人而言)範圍；(ii)就二手市場交易而言，於二零二三財年及二零二四財年，推薦人與受薦人之間分別約51.2%及61.6%的佣金收入之分配比率為50：50。於二零二三財年及二零二四財年各年，吾等已選取(i)佣金分配處於參考比率範圍之外；及(ii)於二零二三財年及二零二四財年獨立第三方作為推薦人及 貴集團作為受薦人的五個轉介交易樣本，吾等留意到各樣本中分配比率的調整乃經參考調整因素作出。

據管理層告知，對於獨立第三方作為推薦人或受薦人的轉介交易， 貴集團亦將使用參考比率作為釐定佣金收入初步分配基準之起點，並按個別個案基準及各方各自獨立的利益基於調整因素進行調整。考慮到 貴集團在與美聯集團及獨立第三方交易之佣金收入分配方面採用相同的參考比率及調整因素，吾等認為 貴集團在互薦交易中遵守內部監控措施，並遵照上述定價政策進行，就其而言並不遜於給予或獲取自(如

適當)其各自之獨立第三方之條款。吾等認為，既有程序可確保二零二五互薦服務框架協議項下之未來交易將繼續按一般商務條款並遵照上述定價政策進行。

9. 有關二零二五互薦服務框架協議的內部監控程序

茲提述董事會函件，貴集團將繼續採納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，以評估相關期間內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，財政年度內根據二零二五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。

於評估貴公司是否就互薦交易及建議年度上限落實有效的內部監控程序時，吾等已取得及審閱以下文件：(i)財務部門就監控建議年度上限項下可獲得的最新未動用金額而編製的文件；(ii)就上文「8. 二零二五互薦服務框架協議項下的定價政策」一節所述的互薦交易審閱定價政策效率的案例；(iii)有關二零二四財年互薦交易的董事會決議案；及(iv)有關二零二四財年互薦交易的核數師函件。吾等注意到，上述文件乃按照貴公司之內部控制政策編製。基於上述，吾等認為並認同管理層的觀點，即已採取充足措施監控二零二五互薦服務框架協議項下之交易，以保障貴公司及獨立股東之利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認同董事的觀點，即(i)二零二五互薦服務框架協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)二零二五互薦服務框架協議的

八方金融函件

條款為正常的商務條款並屬公平合理；(iii)二零二五互薦服務框架協議符合 貴公司及股東的整體利益；及(iv)釐定有關二零二五互薦服務框架協議的建議年度上限的基準屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成普通決議案以批准二零二五互薦服務框架協議項下擬進行的持續關連交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

執行董事

聯席董事

黃偉亮

阮芷嫻

謹啟

二零二五年六月三日

附註：

黃偉亮先生自二零零八年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，現亦為第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

阮芷嫻女士為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士及負責人員。阮女士於機構融資行業累積逾12年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項關於上市規則及收購守則的顧問交易。

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及淡倉，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權益及淡倉如下：

(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
	公司權益／ 受控制法團權益	個人權益／ 實益擁有人 (附註1)		
黃先生	1,129,683,428 (附註2)	18,000,000	1,147,683,428	63.57%
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」分節中披露。
- 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	實益擁有人／ 個人權益	5	4.39%

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	購股權數目	授出日期 (附註)	每股股份	行使期間
			行使價 (港幣元)	
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。

一般資料

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(美聯之主席兼控股股東)及黃靜怡女士於美聯集團擔任執行董事職務。黃耀銘先生於美聯集團擔任董事職務。美聯集團主要從事於香港、澳門及中國提供物業代理服務、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

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二零二四年十二月三十一日(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。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二四年十二月三十一日(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) 八方金融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二零二五互薦服務框架協議、其項下擬進行互薦交易及建議年度上限之獨立財務顧問。
- (ii) 八方金融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，八方金融並無(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二零二四年十二月三十一日(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。

一般資料

- (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。
- (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證券登記有限公司，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) 二零二三互薦服務框架協議；
- (ii) 二零二五互薦服務框架協議；
- (iii) 載於本通函第16頁至第17頁之獨立董事委員會函件；
- (iv) 載於本通函第18頁至第33頁之八方金融(獨立財務顧問)函件；及
- (v) 上文「專家及同意書」一段所提述之書面同意書。



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)

股東特別大會通告

茲通告銓聯控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年六月二十六日(星期四)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) 謹此批准、追認及確認本公司與美聯集團有限公司訂立二零二五互薦服務框架協議(「二零二五互薦服務框架協議」)(定義及詳情見本公司日期為二零二五年六月三日之通函(「通函」)，註有「A」字樣之二零二五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) 謹此批准、追認及確認截至二零二五年、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與二零二五互薦服務框架協議相關之建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何董事代表本公司為使二零二五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，二零二五年六月三日

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. 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組織章程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前48小時送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，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. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派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，僅排名首位之聯名持有人之投票（不論親身或委派委任代表於會上投票）方獲接納，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內所列之聯名持有排名次序而定。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。

股東特別大會通告

6. 於二零二五年六月二十六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並在大會上發言及投票。本公司將於二零二五年六月二十三日(星期一)至二零二五年六月二十六日(星期四)(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或其任何續會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二五年六月二十日(星期五)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證券登記有限公司，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.legendupstarholdings.com)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。