

**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。



**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**

**洛爾達有限公司**

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頁及洛爾達有限公司(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27頁。

本公司謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)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33頁至第34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
洛爾達有限公司函件 .....	16
一般資料 .....	28
股東特別大會通告 .....	33

## 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	駿聯控股有限公司，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
「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八月十六日(星期五)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經修訂年度上限及其項下互薦交易
「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美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

## 釋 義

「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(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 「洛爾達有限公司」	指	洛爾達有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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
「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
「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美聯集團根據二零二三互薦服務框架協議向本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)
「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：

**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美聯集團向本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

## 董事會函件

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，內容有關本公司與美聯所訂立二零二三互薦服務框架協議，據此，本集團及美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) 美聯

#### 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美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) 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。

## 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，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：

## 董事會函件

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：

- (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

## 董事會函件

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。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、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)之需求增加以及本集團於二零二四年向美聯集團之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美聯集團向本集團支付之轉介費用之現有年度上限。

## 董事會函件

### 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美聯集團向本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：

美聯集團向本集團支付 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。

除修訂前述有關美聯集團向本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，美聯集團根據二零二三互薦服務框架協議向本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，有關美聯集團向本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，與美聯集團緊密合作，把握市場可能出現的新業務機會。

董事會已審視有關本集團向美聯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美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。

誠如美聯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)之需求增加以及本集團於二零二四年上半年向美聯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美聯集團向本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本集團向美聯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，以評估相關期間經修訂年度上限及有關本集團向美聯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；

## 董事會函件

- (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，彼間接擁有美聯全部已發行股份約37.03%權益)間接於本公司全部已發行股份中擁有約61.37%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，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)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33頁至第34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61.37%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。

## 8. 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。

## 董事會函件

### 9. 推薦意見

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即李偉強先生、沙豹先生及黃宗光先生)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)。洛爾達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。

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27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  
駿聯控股有限公司  
公司秘書  
梅雅美  
謹啟

二零二四年七月二十三日

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：

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。

洛爾達有限公司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27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。

## 獨立董事委員會函件

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，以及洛爾達有限公司之意見，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

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

二零二四年七月二十三日

## 洛爾達有限公司函件

以下為洛爾達有限公司於二零二四年七月二十三日致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

### 洛爾達有限公司

Unit 1606, 16/F  
OfficePlus @Sheung Wan  
93-103 Wing Lok Street  
Sheung Wan, Hong Kong  
香港上環永樂街93-103號  
協成行上環中心16樓1606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

#### 緒言

茲提述吾等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，有關詳情載於 貴公司日期為二零二四年七月二十三日致股東之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）一節。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。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。

茲提述二零二三年通函，內容有關 貴公司與美聯所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，據此， 貴集團及美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。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 貴集團於二零二四年向美聯集團之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美聯集團向 貴集團支付之轉介費用之現有年度上限。

## 洛爾達有限公司函件

黃先生(主席兼執行董事，彼間接擁有美聯全部已發行股份約37.03%權益)間接於 貴公司全部已發行股份中擁有約61.37%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。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以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。吾等(洛爾達有限公司)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。

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問日期前過往兩年及直至吾等獲委任為獨立財務顧問日期， 貴集團與洛爾達有限公司之間並無其他委聘。除就是次獲委任為獨立財務顧問而向 貴公司提供的服務收取之一般專業費用外，概無其他安排使吾等據此向 貴公司或任何其他人士已收取／將收取任何費用及／或利益，而彼等可合理被視為與吾等的獨立性有關。因此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連，並因此被視為符合資格就經修訂年度上限及其項下互薦交易發表獨立意見。

### 吾等意見的基準

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴通函所載或提述的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及陳述之準確性。吾等並無理由相信吾等於達致意見時所倚賴之任何資料或陳述為失實、不準確或有所誤導，吾等亦不知悉任何重要事實遭遺漏，以致吾等所獲提供資料及向吾等作出之陳述乃失實、不準確或有所誤導。吾等假設通函所載或提述之一切資料、聲明及意見(由 貴公司、董事及管理層提供且彼等須單獨對此負全責)在作出之時均屬真實及準確，且於截至最後實際可行日期仍屬準確。如於通函寄發後有任何重大變化，吾等將盡快通知股東。

## 洛爾達有限公司函件

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於通函內確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且並無遺漏任何其他事實，致使通函任何陳述有誤導成份。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括)(i)二零二三互薦服務框架協議；(ii) 貴集團分別截至二零二一年十二月三十一日(「二零二一財年」)、二零二二年十二月三十一日(「二零二二財年」)及二零二三年十二月三十一日(「二零二三財年」)止三個年度之財務資料(如 貴公司二零二二財年年報(「二零二二年年報」)及二零二三財年年報(「二零二三年年報」)所示)；(iii)互薦交易的內部監控政策及定價政策；(iv)二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及截至二零二四年五月三十一日止五個月期間(「二零二四財政期間」)互薦交易的完整清單；(v)二零二三年通函；及(vi)通函。

吾等認為，吾等已審閱充足資料(包括 貴公司及董事提供之相關資料及文件，以及 貴公司刊發之資料)以達致知情意見，並合理倚賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見及推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司及董事提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立深入調查。

### 經考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關經修訂年度上限及其項下互薦交易的推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 背景資料

##### *(i) 有關 貴公司及美聯集團的資料*

貴公司為投資控股公司。 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。

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。

(ii) 貴集團的財務資料

下表概述摘錄自二零二三年年報的 貴集團二零二二財年及二零二三財年的財務業績以及摘錄自二零二二年年報的 貴集團二零二一財年的財務業績。

表1： 貴集團綜合損益及其他全面收入表

	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	二零二一財年 (經審核) 港幣千元
收益	<b>397,073</b>	<b>450,083</b>	<b>541,319</b>
— 代理費用	338,524	389,058	498,568
— 租金收入	27,498	25,591	21,157
— 借貸業務利息收入	31,051	35,375	19,706
— 證券投資利息收入	—	59	1,888
員工成本	<b>(200,633)</b>	<b>(221,099)</b>	<b>(307,853)</b>
回贈	<b>(74,476)</b>	<b>(114,816)</b>	<b>(73,692)</b>
其他經營成本	<b>(33,787)</b>	<b>(50,519)</b>	<b>(46,349)</b>
除稅前溢利／(虧損)	<b>5,946</b>	<b>(2,244)</b>	<b>62,607</b>
年度(虧損)／溢利	<b>(1,695)</b>	<b>(3,652)</b>	<b>49,884</b>
— 權益持有人應佔年度 (虧損)／溢利	(733)	(3,689)	49,839
— 非控股權益應佔年度 (虧損)／溢利	(962)	37	45

二零二三財年及二零二二財年

於二零二三財年， 貴集團錄得收益約港幣397,070,000元，較二零二二財年約港幣450,080,000元減少約11.78%。誠如二零二三年年報所述，收益減少乃主要由於代理費用(佔 貴集團二零二三財年總收益約85.25%)由二零二二財年約港幣389,060,000元減少至二零二三財年約港幣338,520,000元，降幅約12.99%。經參考二零二三年年報「主席報告」一節及據管理層告知，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

物業的成交額及成交量均大幅下跌，貴集團於二零二三財年的財務業績受市場環境不濟影響。此外，樓價下跌導致投資物業重估減值，亦對財務業績造成負面影響。

貴集團於二零二三財年錄得權益持有人應佔虧損約港幣730,000元，較二零二二財年的約港幣3,690,000元減少約80.22%。據管理層告知，有關改善乃由於貴集團嚴格支出控制所致，包括(i) 貴集團的員工成本由二零二二財年約港幣221,100,000元減少至二零二三財年約港幣200,630,000元；(ii)回贈由二零二二財年約港幣114,820,000元減少至二零二三財年約港幣74,480,000元；及(iii)其他經營成本由二零二二財年約港幣50,520,000元減少至二零二三財年約港幣33,790,000元。

#### 二零二二財年及二零二一財年

於二零二二財年，貴集團錄得收益約港幣450,080,000元，較二零二一財年約港幣541,320,000元減少約16.85%。誠如二零二二年年報所述，收益減少乃主要由於代理費用(佔貴集團二零二二財年總收益約86.44%)由二零二一財年約港幣498,570,000元減少至二零二二財年約港幣389,060,000元，減幅約21.96%。經參考二零二二年年報「主席報告」一節及據管理層告知，貴集團於二零二二財年的財務業績倒退，主要由於香港受新型冠狀病毒疫情之相關限制及措施、中港長期封關、利息攀升以及投資意欲疲弱而造成不利市場之情況，導致香港非住宅物業之成交金額及成交量均錄得顯著跌幅。據管理層告知，貴集團由二零二一財年權益持有人應佔溢利約港幣49,840,000元轉虧為二零二二財年權益持有人應佔虧損約港幣3,690,000元，乃主要由於上文所述貴集團收益下降所致。

鑑於(i)於過往三個財政年度，貴集團逾85%的收益來自代理費用；(ii)二零二四財政期間美聯集團向貴集團支付之轉介費用項下的實際交易金額達截至二零二四年十二月三十一日止年度現有年度上限約64%；及(iii)貴集團自二零二一財年至二零二三財年的收益連續下降，且貴集團極需維持其收益來源，吾等認為並認同管理層的觀點，即經修訂年度上限及其項下互薦交易符合貴集團及股東的整體利益。

## 2. 二零二三互薦服務框架協議之主要條款

二零二三互薦服務框架協議之主要條款概述如下。

日期：二零二三年十二月六日

訂約方：(a)貴公司；及(b)美聯

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 貴集團及美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) 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。

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)。 貴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，並受限於二零二三互薦服務框架協議之條款。

二零二三互薦服務框架協議及有關定價政策之詳情請參閱董事會函件「2.背景」一段。

### 3. 修訂現有年度上限之理由及裨益

誠如董事會函件所述，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 貴集團與美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。誠如美聯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 貴集團於二零二四年上半年向美聯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美聯集團向 貴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。

於二零二四年二月二十八日，香港政府宣佈，自二零二四年二月二十八日起，所有住宅物業交易將不再徵收額外印花稅、買家印花稅及新住宅印花稅(「取消房地產降溫措施」)(來源：<https://www.info.gov.hk/gia/general/202402/28/P2024022800551.htm?fontSize=1>)。經參考管理層提供之交易數據，於二零二四財政期間，美聯集團根據二零二三互薦服務框架協議向 貴集團支付之轉介費用之總交易金額為約港幣19,700,000元。根據美聯集團於二零二四財政期間向 貴集團支付之轉介費用之平均每月交易金額約港幣3,900,000元，美聯集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度向 貴集團支付之轉介費用之估計交易金額將為約港幣46,800,000元，較現有年度上限(即截至二零二四年十二月三十一日止年度為港幣31,000,000元)高出約51.0%。基於上文所述，吾等認為並認同管理層的觀點，即經修訂年度上限及其項下互薦交易屬公平合理。

### 4. 經修訂年度上限

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美聯集團向 貴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：

## 洛爾達有限公司函件

表2：現有年度上限、經修訂年度上限以及二零二四財政期間之實際交易金額

美聯集團向 貴集團支付之 轉介費用	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)
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

經參考董事會函件，除修訂前述有關美聯集團向 貴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。董事會已審視有關 貴集團向美聯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。

於釐定 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時， 貴集團參考各項因素後作出，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，美聯集團根據二零二三互薦服務框架協議向 貴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。

貴集團認為，有關美聯集團向 貴集團支付之轉介費用之現有年度上限應有所提高，從而為 貴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，與美聯集團緊密合作，把握市場可能出現的新業務機會。

## 洛爾達有限公司函件

吾等已自管理層獲得美聯集團向 貴集團支付的轉介費用之每月交易金額，以分析經修訂年度上限之合理性及公平性。如本函件上文「3. 修訂現有年度上限之理由及裨益」一段所述，根據美聯集團於二零二四財政期間向 貴集團支付之轉介費用之平均每月交易金額約港幣3,900,000元，美聯集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度向 貴集團支付之轉介費用之估計交易金額將為約港幣46,800,000元，較現有年度上限(即截至二零二四年十二月三十一日止年度為港幣31,000,000元)高出約51.0%。因此，吾等認為並認同管理層之觀點，即預計現有年度上限將不足夠。

為進行盡職審查，吾等亦研究香港政府土地註冊處(「土地註冊處」)官方網站上可獲得之有關樓宇單位買賣協議數目之公開數據，以供參考之用。經參考土地註冊處可用之公開數據，香港政府於二零二四年二月宣佈取消房地產降溫措施後，(i)於二零二四年三月至二零二四年六月期間錄得住宅樓宇單位買賣協議數目合共為21,924份，較二零二三年三月至二零二三年六月期間合共18,889份協議增加約16.07%；及(ii)於二零二四年三月至二零二四年六月期間錄得住宅樓宇買賣協議總代價合共約港幣1,954億元，較二零二三年三月至二零二三年六月期間之約港幣1,807億元增加約8.14%。基於上文所述，吾等認為並認同管理層之觀點，即在取消房地產降溫措施後，香港住宅樓宇單位買賣協議數目呈上升趨勢。

經考慮(i)如本函件上文「1. 背景資料」一段所述， 貴集團於二零二一財年至二零二三財年錄得收益連續下降，而 貴集團極需維持其收益來源；(ii)基於美聯集團於二零二四財政期間向 貴集團支付之轉介費用實際金額將高於現有年度上限，對未來財政年度的現有年度上限使用情況的預測；及(iii)基於上述自土地註冊處獲得的可用公開數據，香港住宅樓宇單位買賣協議數目及總代價呈現上升趨勢，吾等認為並認同管理層之觀點，即經修訂年度上限及其項下互薦交易屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

### 5. 內部監控措施

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二零二三互薦服務框架協議項下擬進行之交易：

## 洛爾達有限公司函件

- (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，以評估相關期間內經修訂年度上限及有關 貴集團向美聯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。

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」)，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%

為進行盡職審查，吾等已取得 貴集團與美聯集團於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四財政期間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前五大互薦交易樣本，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，於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四財政期間，分別約80.4%、76.9%、82.8%及87.5%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，於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四財政期間，推薦人與受薦人之間分別約74.2%、76.6%、81.1%及76.6%的佣金收入之分配比率為50：50。

誠如與管理層之討論，對於佣金分配處於參考比率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，包括(i)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；(ii)各自代理相互之間的預期工作量；(iii)個別客戶委聘之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

## 洛爾達有限公司函件

素(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(i)佣金分配處於參考比率之外；及(ii)於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四財政期間 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，二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年各年 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，吾等因而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，於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四財政期間，分別約50.0%、100.0%、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，於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四財政期間，推薦人與受薦人之間分別約61.6%、52.4%、51.2%及73.3%的佣金收入之分配比率為50：50。吾等已選取(i)佣金分配處於參考比率之外；及(ii)於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四財政期間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，且 貴集團或美聯集團毋須就該等條款考慮對方是否有利。吾等認為，既有程序可確保二零二三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。

此外，年內根據二零二三互薦服務框架協議項下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。根據上文所述，吾等認為並認同管理層之觀點，即已採取充足措施監控二零二三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。

## 洛爾達有限公司函件

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，(i)經修訂年度上限及其項下互薦交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；及(ii)經修訂年度上限及其項下互薦交易乃按一般商務條款訂立，就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，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准經修訂年度上限及其項下互薦交易的相關決議案。

此 致

銓聯控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
洛爾達有限公司

董事  
陳劍陵

助理經理  
陸海明

謹啟

二零二四年七月二十三日

陳劍陵先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並為洛爾達有限公司之負責人員，於企業融資行業擁有逾20年經驗。

陸海明先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並為洛爾達有限公司之負責人員，於企業融資行業擁有逾8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		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 <small>(附註1)</small>	總計	
黃先生	1,107,973,428 <small>(附註2)</small>	18,000,000	1,125,973,428	62.37%
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)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「(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／ 法團權益 <sup>(附註)</sup>	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	4.67%

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 <sup>(附註)</sup>	每股股份 行使價 (港幣元)	行使期間
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，而有關合約不可由本公司於一年內免付賠償(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，而上述董事概不能控制董事會，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：

- (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(無免租期)(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(無免租期)(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)。

## 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) 洛爾達有限公司為根據證券及期貨條例可從事第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。

## 一般資料

- (ii) 洛爾達有限公司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，洛爾達有限公司並無(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) 本公司之股份過戶登記香港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

(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27頁之洛爾達有限公司(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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.legendupstarholdings.com](http://www.legendupstarholdings.com))展示。

## 股東特別大會通告



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」)謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)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、追認及確認截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年美聯集團有限公司及／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本公司及／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  
駿聯控股有限公司  
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：

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。
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](http://www.legendupstarholdings.com)）及聯交所指定網站（[www.hkexnews.hk](http://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。