

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Fineland Real Estate Services Group Limited

方圓房地產服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9978)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程，內容有關主代理服務協議及原定年度上限下的持續關連交易。

另提述(i)本公司日期為二零一八年九月二十六日的公告；(ii)本公司日期為二零一八年十一月七日的通函，有關(其中包括)補充主代理服務協議及原定年度上限之修訂；及(iii)本公司日期為二零二零年五月二十日的由聯交所GEM轉往主板上市的公告，內容有關在補充主代理服務協議及經修訂年度上限下的持續關連交易。

由於補充主代理服務協議將於二零二零年十二月三十一日到期，因此本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司，作為接受服務方)於二零二零年九月三日簽訂重續主代理服務協議，據此，本集團將繼續向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，為期三年。

上市規則涵義

截至本公告日期，Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本54.0%。Mansion Green為方圓集團控股之間接附屬公司。方圓集團控股為本公司之間接控股股東及關連人士。據此，根據上市規則第14A章，重續主代理服務協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關重續主代理服務協議項下的建議年度上限之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）按年度基準超過5%，故訂立重續主代理服務協議、其項下的交易及建議年度上限將須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

鑒於以上所述，股東特別大會將予召開，普通決議案將於會上提呈予獨立股東，以考慮及酌情批准重續主代理服務協議、該協議項下擬進行之交易及建議年度上限。股東特別大會上獨立股東之任何表決將以投票方式進行。擁有重大權益的股東，即(i)方先生（因彼於方圓集團的股權）；(ii)謝女士（因與方先生一致行動的安排）；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生（因彼等於方圓集團所擔任的職務）；及(iv)彼等各自的聯繫人，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

為尋求獨立股東批准，載有（其中包括）(i)重續主代理服務協議、該協議項下擬進行之交易及建議年度上限的詳情；(ii)獨立董事會委員會發出的推薦信函；(iii)獨立財務顧問的意見書；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函，將於二零二零年九月二十四日或之前寄發予獨立股東。

背景

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程，內容有關主代理服務協議及原定年度上限下之持續關連交易。

另提述(i)本公司日期為二零一八年九月二十六日的公告；(ii)本公司日期為二零一八年十一月七日的通函，有關（其中包括）補充主代理服務協議及經修訂原定年度上限；及(iii)本公司日期為二零二零年五月二十日的由聯交所GEM轉往主板上市的公告，內容有關在補充主代理服務協議及經修訂年度上限下的持續關連交易。

由於補充主代理服務協議將於二零二零年十二月三十一日到期，因此本公司（為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商）與方圓集團控股（為其本身及代表其附屬公司，作為接受服務方）於二零二零年九月三日簽訂重續主代理服務協議，據此，本集團將繼續向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，為期三年。

重續主代理服務協議

- 日期 : 二零二零年九月三日
- 訂約方 : (i) 方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司, 作為接受服務方)
- (ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司, 作為服務提供商)
- 交易性質 : 本集團將繼續向方圓集團成員公司提供以下類型服務 :
- (i) 物業研究、諮詢服務及推廣服務 — 包括(a)制定整體銷售及市場推廣策略; (b)監督推廣材料(例如推廣單張)及購房意向書的編製; 及(c)提供有關市場及項目狀況、發展及定位以及相應銷售和營銷策略的定期報告;
- (ii) 銷售代理服務 — 一手市場房地產代理服務及網上物業轉介及代理服務, 包括(a)向潛在買家進行現場推廣及分發推廣材料; (b)代表方圓集團成員公司簽訂銷售一手物業的買賣協議; 及(c)通過房地產代理上傳物業信息並介紹物業買家; 及
- (iii) 綜合服務 — 包括(a)協助物業開發商就開發項目的商業單位物色及接觸潛在承租人並與其商議租賃條款及條件; 以及(b)包括向買家提供客戶服務, 如協助買家取得相關房產證及向銀行申請按揭貸款。

期限 : 重續主代理服務協議的有效期由二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，前提是重續主代理服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限須獲獨立股東在股東特別大會批准。

在到期前三個月內，訂約方可同意延長重續主代理服務協議，但須遵守當時適用的上市規則。

定價政策 : 本集團根據重續主代理服務協議提供的服務所收取的費用將按正常商業條款釐定，經公平磋商，且不應低於獨立第三方所提供者。

適用的定價政策將與向獨立第三方提供類似服務的適用定價政策相若，並計及多項因素，包括(i)項目之規模及位置、所要求的資源等級及所涉時間成本；(ii)建築面積、待售／租物業之預期交易額或預期月租金；(iii)本集團向方圓集團成員公司提供類似服務的過往服務成本及收費；及(iv)本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務之收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘並無足夠的可資比較交易，本集團將參考其他房地產代理服務提供商就於規模、位置及質素方面可資比較的物業所提供的服務之現行市價。

基於以上所述，本集團相關銷售團隊及內部監控部門將確保與方圓集團成員公司協議的定價條款不遜於提供予獨立第三方的條款。

除建議年度上限外，重續主代理服務協議的其他關鍵條款與主代理服務協議的條款及補充主代理服務協議的條款實質上相同。

現有經修訂年度上限及過往交易金額

下表列出了本集團根據補充主代理服務協議收取的費用之現有經修訂年度上限及過往交易金額：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
經修訂年度上限	91,000	106,000	118,000
過往交易金額	88,560	105,681	65,078 (附註)

附註：此為截至二零二零年六月三十日止六個月的過往交易金額。

建議年度上限

下表載列截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的重續主代理服務協議項下的持續關連交易的建議年度上限：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
建議年度上限	165,000	220,000	280,000

建議年度上限主要由董事參考以下因素訂定：

- (i) 本集團與方圓集團之間根據截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止每個年度及二零二零年六月三十日止六個月的補充主代理服務協議項下的過往交易金額；
- (ii) 方圓集團的過往銷售額；
- (iii) 本集團收取的過往平均佣金率；
- (iv) 截至二零二三年十二月三十一日止三個年度方圓集團將要開發及開售的物業的銷售額之預期增長(該增長令市場對本集團的房地產代理服務(包括傳統代理服務及通過本集團網上轉介平台的代理服務)的需求出現預期增加)；

(v) 網上轉介平台產生的收入所佔比例的增加(通常會帶來更高的佣金率(其中一部分將與其他第三方房地產機構分開並記錄為其他佣金支出))，較一手房地產代理服務產生的收入高；及

(vi) 已為數字約整預留調整空間，

主要假設於預測期內，市況、營運及營商環境或政府政策概無發生可能對本集團或方圓集團業務造成重大影響的任何不利變動或干擾。

截至二零二三年十二月三十一日止三年，方圓集團預期將已開發及推出待售物業的銷售量將增加，主要因為方圓集團已成功售出更多建築面積規模更大的項目，主要位於廣州以外的大灣區地區。自二零一八年初起，方圓集團管理層加大在廣州以外的大灣區地區取得新項目的力度，其被認為具有強大的市場潛力以及預期的加速經濟增長。由於該等新獲得的項目中有許多在建築面積方面規模更大，預期在二零二一年、二零二二年及二零二三年出售的建築面積將增加。考慮到方圓集團截至二零二三年的發展及銷售計劃，董事認為，方圓集團對本集團房地產代理服務及網上轉介平台使用的需求將由二零二一年增加至二零二三年，而重續主代理服務協議下的交易額將相應地逐年增加。

該等預測僅為釐定建議年度上限而作出之假設，不得被視作有關本集團收益、盈利能力或交易前景之直接或間接指標。

重續主代理服務協議及建議年度上限之理由及裨益

本集團自一九九八年起的一段長時期一直與方圓集團保持著穩定而友好的業務關係，而董事認為本集團根據重續主代理服務協議提供一手物業市場房地產代理服務，將進一步鞏固本集團於廣州及大灣區其他區域的市場地位。董事認為，重續主代理服務協議及建議年度上限將使本集團繼續受益於大灣區發展帶來的一手物業供應增加所帶來的市場機遇，並符合本集團進一步擴展於該區的一手市場房地產代理服務的業務策略。

儘管如此，董事認為本集團有能力獨立經營其業務，且不會過度依賴方圓集團。與方圓集團建立良好的長期關係是互惠互利，而該關係在將來相當不可能突然改變或終止。在過去二十二年一直無任何中斷，而本集團近年一直擔任方圓集團大

部分一手物業市場銷售交易之房地產代理。本集團亦已升級其網上轉介平台，使其與方圓集團完全接軌，從而可無縫高效地使用該平台以接觸大量房地產代理，而無需與其直接建立業務關係。倘方圓集團終止與本集團的業務關係，其將須另花時間和金錢來與其他物業代理重建類似水平的關係。

本集團亦為具規模的房地產代理商，並在中國房地產百強企業榜中排名物業諮詢及代理前九名。本集團的經營獨立於方圓集團，其自身主要職能包括銷售、營銷、採購、會計及融資。方圓集團旗下有多個法人實體乃本集團客戶，而每間成員公司通過進行其自身的內部評估及招標程序，獨立選擇其房地產代理。本集團並非獨家代理，而為了取得委託，需要提交標書並進行與其他競爭對手相同的投標過程。此外，本集團擁有多元物業開發商客戶群，其為本集團向其提供房地產代理服務的獨立第三方。本集團於二零一九年共有74名並無往年交易金額記錄的新客戶，而其中69名為獨立第三方。於二零二零年上半年，在本集團的23名新客戶中有20名為獨立第三方。

於二零一九年，本集團的收益總額與二零一八年相比增加約12%，而方圓集團根據補充主代理服務協議產生的收益佔收益總額的百分比僅由二零一八年的約38.7%略增至二零一九年的41.2%。

董事（不包括於考慮獨立財務顧問意見後將達成其觀點之獨立非執行董事）認為重續主代理服務協議（包括建議年度上限）的條款(i)屬公平合理；(ii)乃按正常商業條款或更優者訂立，且於本集團一般及日常業務中進行；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

董事會之批准

擁有重大權益的董事，即(i)方先生（因彼於方圓集團的股權）；(ii)謝女士（因與方先生一致行動的安排）；及(iii)容女士（因彼於方圓集團控股任董事），被視為於重續主代理服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准重續主代理服務協議、據此擬進行的交易及建議年度上限之決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事擁有重大權益或須就批准通過重續主代理服務協議、據此擬進行的交易及建議年度上限之決議案放棄投票。

訂約方資料

本集團主要從事物業中介服務，包括下列三個主要業務分部，即(i)一手及二手物業市場的房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務，範圍主要集中於廣州及大灣區其他區域。

方圓集團於中國主要從事物業開發、物業管理、酒店管理、公共基礎設施建設、工程、教育及其他業務，包括提供投資及餐飲服務。

上市規則涵義

截至本公告日期，Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本54.0%。Mansion Green為方圓集團控股之間接附屬公司。方圓集團控股為本公司之間接控股股東及關連人士。據此，根據上市規則第14A章，重續主代理服務協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關重續主代理服務協議項下的建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)按年度基準超過5%，故訂立重續主代理服務協議、其項下之交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章下之年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立股東之批准

鑒於以上所述，股東特別大會將予召開，普通決議案將於會上提呈予獨立股東，以考慮及酌情批准重續主代理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限。股東特別大會上獨立股東之任何表決將以投票方式進行。擁有重大權益的股東，即(i)方先生(因彼於方圓集團的股權)；(ii)謝女士(因與方先生一致行動的安排)；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生(因彼等於方圓集團所擔任的職務)；及(iv)彼等各自的聯繫人，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

獨立董事會委員會已獲成立，以告知獨立股東重續主代理服務協議及建議年度上限之條款是否屬公平及合理並符合本公司及股東之整體利益，亦告知獨立股東如何就股東特別大會上提呈之決議案投票。創越融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就同等事項向獨立董事會委員會及獨立股東提供建議。

為尋求獨立股東批准，載有(其中包括)(i)重續主代理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限的詳情；(ii)載有致獨立股東推薦建議的獨立董事會委員會信函；(iii)獨立財務顧問的意見書；(iv)召開股東特別大會的通告之通函，將於二零二零年九月二十四日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙將具有下列涵義：

「Aspiring Vision」	指	Aspiring Vision Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由謝女士全資擁有，並為控股股東之一
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	方圓房地產服務集團有限公司，為一間於二零一七年二月十六日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：9978)
「控股股東」	指	本公司全體控股股東(具有上市規則所賦予之涵義)，即方先生、謝女士、雄鵬、方圓集團控股、Widethrive Investments、立順、Aspiring Vision及Mansion Green
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司召開的股東特別大會以考慮及酌情批准重續主代理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司，為本集團的母集團

「方圓集團控股」	指	方圓集團控股有限公司(前稱方圓地產控股有限公司)，一間於二零一六年六月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為控股股東之一
「建築面積」	指	建築面積
「大灣區」	指	中國粵港澳大灣區發展綱要列出的區域，由四個核心城市(香港、澳門、廣州、深圳)及七個非核心城市(珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶)組成，並基於本公司之目的，不包括香港和澳門
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「雄鵬」	指	雄鵬管理有限公司，一間於二零零六年四月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為方圓集團控股的全資附屬公司，並為控股股東之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事會 委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成之獨立董事會委員會，該委員會的成立旨在就重續主代理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌可根據證券及期貨條例(香港法例第571章)從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，就重續主代理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限而言，其為獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准重續主代理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自之聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「綜合服務」	指	本公司的業務分部乃為其客戶提供增值服務，包括通過招商易業務及一站式服務中心業務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mansion Green」	指	Mansion Green Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由立順及Aspiring Vision分別擁有70%及30%，並為控股股東之一
「主代理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司，作為接受服務方)訂立的日期為二零一七年十月十一日之主代理服務協議，據此，本集團同意向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，年期自協議日期起至二零一九年十二月三十一日
「陳先生」	指	陳曦先生，為Beaming Light Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，持有本公司已發行股本總額1.125%，彼亦為方圓集團控股中國附屬公司佛山市南海志興房地產投資有限公司之董事
「方先生」	指	方明先生，控股股東之一兼非執行董事，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事

「韓先生」	指	韓曙光先生，為Adwan Orient Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，持有本公司已發行股本總額1.125%，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事
「林先生」	指	林庭芳先生，為Kingson Orient Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，持有本公司已發行股本總額1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「徐先生」	指	徐珺先生，為Kaffir Holding Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，持有本公司已發行股本總額1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「容女士」	指	容海明女士，執行董事之一及Metropolitan Dawn Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，持有本公司已發行股本總額6.0%，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事
「謝女士」	指	謝麗華女士，控股股東之一兼執行董事，根據於二零一七年三月三十一日簽訂的一致行動人士契據，彼為與方先生一致行動之人士
「網上轉介平台」	指	本集團於二零一六年五月收購之房緣寶業務及平台，該平台自此由本集團營運及作為轉介業務及網上平台，以幫助物業開發商接觸更多房地產代理，而無需通過個別代理直接與物業開發商訂立業務關係
「原定年度上限」	指	截至二零一九年十二月三十一日止三個年度，就根據主代理服務協議提供一手物業市場的房地產代理服務而言，方圓集團應付本集團的費用之年度上限金額

「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，及僅就本公告而言，在地理上對中國的提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議年度上限」	指	截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，就根據重續主代理服務協議提供一手物業市場的房地產代理服務而言，方圓集團應付本集團的費用之建議年度上限金額
「重續主代理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司，作為接受服務方)訂立的日期為二零二零年九月三日之重續主代理服務協議，據此，本集團同意續向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，為期三年，自二零二一年一月一日起，至二零二三年十二月三十一日止。
「修訂年度上限」	指	截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，就根據補充主代理服務協議提供一手物業市場的房地產代理服務而言，方圓集團應付本集團的費用之修訂年度上限金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「立順」	指	立順集團有限公司，一間於二零零六年六月二十二日在英屬處女群島註冊成立的公司，由方先生間接全資擁有，並為控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充主代理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司，作為接受服務方)訂立的日期為二零一八年九月二十六日之補充主代理服務協議，據此，本集團同意向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，年期自二零一八年十一月二十八日起至二零二零年十二月三十一日
「Widethrive Investments」	指	Widethrive Investments Limited，一間於二零零六年三月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由方先生全資擁有，並為控股股東之一
「%」	指	百分比

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二零年九月三日

於本公告日期，執行董事為容海明女士、易若峰先生及謝麗華女士；非執行董事為方明先生；以及獨立非執行董事為梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生。