

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他適當的獨立顧問。

閣下如已將名下的方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就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)

(1) 重續持續關連交易、 (2) 章程大綱及組織章程細則之建議修訂； 及 (3) 股東特別大會通告

獨立董事會委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



創越融資有限公司

董事會函件載於本通函第8頁至第24頁。獨立董事會委員會函件載於本通函第25頁。獨立財務顧問函件載於本通函第26頁至第51頁，當中載有其致獨立董事會委員會及獨立股東之推薦意見。

本公司謹訂於二零二零年十月二十七日下午三時正假座中國廣州市天河區體育東路28號十一樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第58頁至第60頁。隨函附奉股東於股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請細閱本通函並將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓M，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函連同代表委任表格將由刊發日期起不少於七日在聯交所網站www.hkexnews.hk內刊登及刊載於本公司網站www.finelandassets.com。

有鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)爆發，股東特別大會將會採取若干措施，藉以應對出席人士染疫的風險，包括但不限於：

- (i) 所有出席人士均須(a)進行強制體溫檢查；及(b)進入股東特別大會會場前先戴上外科口罩；
- (ii) 所有出席人士均須於股東特別大會會場內時刻戴上外科口罩；
- (iii) 為每名出席人士在登記時劃定座位，確保保持社交距離；及
- (iv) 恕不提供茶點包或咖啡/茶飲。

本公司提醒出席人士應考慮其自身狀況謹慎評估出席股東特別大會的風險。本公司將持續檢視COVID-19疫情的變化，且臨近股東特別大會當日可能會採取額外措施，屆時將會作出公佈(如有)。

二零二零年十月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事會委員會函件.....	25
創越融資函件	26
附錄 — 一般資料.....	52
股東特別大會通告	58

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：

「修訂」	指	章程大綱及組織章程細則之修訂以反映(其中包括)本通函所述之轉板上市，須取得股東批准
「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，並為控股股東成員
「組織章程細則」	指	於二零一七年十月二十三日採納並於二零一七年十一月十五日生效的經修訂及經重列的本公司組織章程細則，以不時經修訂者為準
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞彙之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之涵義
「本公司」	指	方圓房地產服務集團有限公司(前稱方圓資產管理控股集團有限公司)，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及修訂
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司，為本公司之母集團

釋 義

「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)，一間於二零零六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Widethrive Investments的全資附屬公司及控股股東成員
「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中規定的區域，包括四個核心城市(香港、澳門、廣州及深圳)以及七個非核心城市(珠海、佛山、東莞、惠州、中山、江門及肇慶)，且就本公司而言，不包括香港及澳門
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州方圓地產顧問」	指	廣州方圓地產顧問有限公司，一間於一九九七年三月十七日根據中國法律成立的有限公司，於一九九七年九月二十九日前稱為廣州方圓中粵物業顧問有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「廣州方圓物業經營」	指	廣州市方圓商業物業經營有限公司，一間於中國成立之公司，為方圓集團的成員公司
「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，並為控股股東成員
「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及建議年度上限向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「創越融資」	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	本公司向客戶提供增值服務的業務分部，包括招商易業務及一站式服務中心業務
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十八日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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%，並為控股股東成員

釋 義

「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
「章程大綱」	指	於二零一七年十月二十三日採納並於二零一七年十一月十五日生效的經修訂及經重列的本公司章程大綱，以不時經修訂者為準
「章程大綱及組織章程細則」	指	於二零一七年十月二十三日採納並於二零一七年十一月十五日生效的經修訂及經重列的本公司章程大綱及組織章程細則，以不時經修訂者為準
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「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成員，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，控股股東成員兼非執行董事，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成員，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

釋 義

「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成員，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，為其中一位執行董事，彼亦是方圓集團控股、雄鵬及立順的董事，並持有本公司已發行股本總額 6.0%
「謝女士」	指	謝麗華女士，為控股股東成員兼執行董事，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並自此由本集團營運，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，就本通函而言，不包括香港特別行政區、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

釋 義

「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，年期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日
「建議年度上限」	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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份註冊持有人
「平方米」	指	平方米
「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，並為控股股東成員
「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

釋 義

「轉板上市」	指	於二零二零年五月二十八日將股份由聯交所GEM轉往主板上市
「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，並為控股股東成員
「%」	指	百分比

倘中國實體、企業或國民與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。標有「*」的中國實體、企業或國民的名稱之英文譯名僅供識別。

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)

執行董事
容海明女士
易若峰先生
謝麗華女士

非執行董事
方明先生

獨立非執行董事
梁偉雄先生
廖俊平先生
杜稱華先生
田秋生先生

開曼群島註冊辦事處
P.O. Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

根據公司條例(第622章)第16部
註冊之香港主要營業地點
香港
金鐘
金鐘道95號
統一中心17樓B室

敬啟者：

- (1) 重續持續關連交易、
(2) 章程大綱及組織章程細則之建議修訂；
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年九月三日之公告。

另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；及(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；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。

董事會函件

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。

茲亦提述日期為二零二零年九月二十二日之本公司有關修訂之公告。董事會亦建議透過修訂章程大綱及組織章程細則之特別決議案尋求股東批准，透過於股東特別大會將組織章程細則中所有「GEM上市規則」之提述更改為「上市規則」，以反映本公司註冊辦事處服務供應商的當前名稱及轉板上市。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)重續主代理服務協議及建議年度上限的詳情；(ii)獨立董事會委員會致獨立股東之推薦意見函件(內容有關重續主代理服務協議及建議年度上限以及於股東特別大會上投票)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東之意見書(內容有關重續主代理服務協議及建議年度上限)；(iv)修訂詳情；及(v)股東特別大會通告。

重續主代理服務協議

重續主代理服務協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年九月三日

訂約方

- (a) 本公司
- (b) 方圓集團控股

方圓集團控股為於開曼群島註冊成立的投資控股公司，並由控股股東成員及非執行董事方先生最終、全資及實益擁有。

年期

重續主代理服務協議之年期於二零二一年一月一日開始，並於二零二三年十二月三十一日屆滿，惟須於股東特別大會上獲獨立股東批准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。

董事會函件

在到期至少三十個月內，雙方可同意延長重續主代理服務協議，惟須遵守當時適用的上市規則。

服務範疇

本集團將向方圓集團成員公司提供下列類型的服務：

- (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營銷策略；(b)監督營銷材料(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)通過第三方房地產代理上傳物業資料並介紹物業買家；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)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。

定價政策

本集團向方圓集團成員公司提供的服務亦向其他獨立第三方提供。為確保本集團的收費不遜於獨立第三方之收費，本集團的收費會由本集團與方圓集團按公平原則釐定。適用的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的適用定價政策相若。有關定價政策詳述如下：

<u>物業研究、 諮詢及推廣服務</u>	<u>銷售代理 服務</u>	<u>綜合服務</u>
--------------------------	--------------------	-------------

不同類型服務的收費：

就各項目一次性收取定額費用。	通常按固定百分比或累進百分比或每單位的協定固定總額收取佣金。	通常按租賃代理服務租金的一定百分比收取佣金，或就協助取得房產證按每筆交易收取固定金額，及就按揭貸款申請根據按揭貸款額收取費用。
----------------	--------------------------------	---

董事會函件

	物業研究、 諮詢及推廣服務	銷售代理 服務	綜合服務
釐定不同類型服務的收費時所考量的因素：			
項目的規模及地點以及所需的資源及時間成本之水平	✓	✓	✓
物業的建築面積及預期交易總額／待租物業的預期月租金	x	✓	✓ (就租賃代理服務而言) x (就其他綜合服務而言)
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	✓	✓	✓
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	✓	✓	✓

不同類型服務的付款期限：

所授出的信貸期通常為項目分析報告遞交之日起計10至60日，此與獨立第三方的付款期限相符。

發票乃按月開具。通常並無授出特定信貸政策，惟方圓集團通常於發票開具後90日內向本集團付款，此與本集團與獨立第三方之間的安排一致。

租賃代理服務

發票乃按月開具，而方圓集團通常須於十個營業日內向本集團付款，較本集團所授予獨立第三方的信貸期為短。

其他綜合服務

所授出的信貸期通常為每月發票開具之日起計一個月內。

價格釐定方面的內部控制措施之詳情載於下文「內部控制」各段。

董事會函件

實施協議

就各項目而言，本集團相關成員公司與方圓集團將進一步訂立規定各項目的具體條款及條件(包括服務範圍、代價、服務年期及服務費)之單獨協議。

條件

重續主代理服務協議須待有關重續主代理服務協議(包括建議年度上限)之決議案於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

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作為補充的補充主代理服務協議的條款實質上相同。

過往數據

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。

董事確認於二零一七年一月一日至本通函日期期間，交易金額並無超出各年度的原定年度上限及經修訂年度上限(如適用)。

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

董事會函件

建議年度上限指二零二零年至二零二一年、二零二一年至二零二二年及二零二二年至二零二三年之同比增長，分別為39.8%、33.3%及27.3%。建議年度上限之釐定已計及下列因素：

- (i) 本集團與方圓集團之間的過往交易金額；
- (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的需求出現預期增加)包括傳統代理服務及本集團網上轉介平台之代理服務；
- (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及房地產代理分開並記錄為其他佣金支出))，較主要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

主要假設是，在預計期限內，市場狀況、經營及商業環境或政府政策不會發生任何不利變化或中斷，而可能會對本集團或方圓集團的業務產生重大影響。

從過往情況來看，就二零一八年及二零一九年各自而言，經修訂年度上限幾乎已悉數使用，本集團根據補充主代理服務協議已收費用的實際交易金額佔經修訂年度上限的百分比超過95%。截至二零二零年六月三十日止六個月，已使用的二零二零年經修訂年度上限的百分比約為55.2%。

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採購新項目的力度，其被認為具有強大的市場

董事會函件

潛力以及預期的加速經濟增長。由於該等推出待售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穩定增加。按過往情況，方圓集團制定先前開發及銷售計劃中設定的截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的平均預測銷售額的平均實際銷售額超過90%，因此，董事認為該等計劃是釐定建議年度上限的主要考慮及可靠因素。考慮到方圓集團截至二零二三年止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的需求及使用網上轉介平台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。

作為本集團提供房地產代理服務的一部分，本集團提供網上轉介平台，該平台為一個資料交換及配對主要物業開發項目的網上平台，將物業開發商與房地產代理聯繫起來，以接觸潛在買家。當傳統銷售渠道無法產生足夠需求以滿足銷售目標時，物業開發商便有動力使用此網上轉介平台，尤其是對於非黃金地段或市場興趣較低的項目。透過使用本集團的網上轉介平台，其能與更多第三方房地產代理商聯繫，而無需與每個代理商簽訂個別協議。另一方面，第三方房地產代理商亦可以透過使用網上轉介平台以接觸來自不同物業開發商的大量銷售項目，而無需費力地進行額外的營銷及尋找商機。使用網上轉介平台出售的物業的平均佣金率一般高於傳統的代理服務，因物業開發商使用較高佣金率吸引房地產代理為市場興趣較低的項目吸引購買者。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，使用網上轉介平台服務的平均佣金率在4.1%至5.2%的範圍內，而同期的主要房地產代理服務的平均佣金率在0.9%至1.3%的範圍內。本集團其後將已收佣金的一部分與介紹買家到來的第三方房地產代理分拆。過去幾年，方圓集團及獨立物業開發商兩者的網上轉介平台的銷售量及收益均呈現強勁的歷史增長。根據補充主代理服務協議，網上轉介平台產生的收益分別於二零一八年及二零一九年分別顯著增長約457%及53%，而二零二零年首六個月的數字已佔二零一九年全年金額的約96%。董事預期，方圓集團對網上轉介平台的使用在不久的將來將繼續穩定增長，並且其將繼續成為物業開發商傳統代理服務的可行且有價值替代或補充的服務。

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

內部控制

於釐定重續主代理服務協議項下本集團提供的不同類別的服務之實際收費時，為確保提供予方圓集團的各類服務的條款不遜於提供予獨立第三方的條款，本集團相關銷售團隊將根據以下定價程序釐定建議收費：

- (i) **物業研究、諮詢及推廣服務** — 經考慮本集團於特定項目中向方圓集團是否僅提供研究及推廣服務或物業研究、諮詢及推廣及銷售代理兩項服務後，相關銷售團隊將決定是否就提供物業研究、諮詢及推廣服務另行收費。倘本集團認為就提供銷售代理服務收取的佣金足以抵銷提供物業研究、諮詢及推廣服務所產生的成本時，本集團或不會另行收費。本集團將考慮項目涵蓋的範圍、就提供銷售代理服務預計的佣金收入以及就提供物業研究、諮詢及推廣服務的所需資源，以決定就提供物業研究、諮詢及推廣服務不另行收費是否合理。倘相關銷售團隊認為須另行收費，就於特定項目中所提供的售前推廣服務而言，彼將建議一次性收取定額費用，而有關費用乃根據上述因素逐一釐定，主要計及提供該等服務所需的時間成本，以及本集團於複雜程度可資比較的項目中向獨立第三方提供類似服務所收取的費用。
- (ii) **銷售代理服務** — 就提供銷售代理服務而言，本集團已就向獨立第三方及方圓集團收取的佣金設置指定下限率／金額。該指定下限率／金額為過往三年內本集團與獨立第三方的相關實施協議及／或付款發票上之最低佣金率／金額，乃經本集團與獨立第三方公平磋商後按一般商業條款釐定。相關銷售團隊將按固定百分比或累進百分比或適用於特定項目的每單位的協定固定總額建議佣金率(應等同於或高於指定下限率／金額)，而有關佣金率乃根據上述因素逐一釐定。就提供銷售代理服務而言，本集團管理層對向獨立第三方及方圓集團收取的佣金之指定下限率／金額每半年或於市況變動時進行審閱(例如政府政策的變動，可

董事會函件

能對物業市場供求產生重大影響，或其他行業參與者行為的突然改變，可能本對集團的服務需求造成不利影響)。本集團將根據具體情況評估上述變動，並對指定下限率/金額進行相關調整(如適當)。

- (iii) 綜合服務 — 就提供綜合服務而言，本集團已就向獨立第三方及方圓集團收取的佣金費用設置指定下限率/金額。該指定下限率/金額為過往三年內本集團與獨立第三方的相關實施協議及/或付款發票上之最低佣金率/金額，乃經本集團與獨立第三方公平磋商後按一般商業條款釐定。相關銷售團隊將按租賃代理服務租金百分比或其他綜合服務售價的固定百分比(如適用)建議佣金率(應等同於或高於指定下限率)，或建議收取最低固定金額，而佣金乃根據上述因素逐一釐定。就提供綜合服務而言，本集團管理層對向獨立第三方及方圓集團收取的佣金之指定下限率/金額每半年或於市況變動時進行審閱(例如政府政策的變動，可能對物業市場供求產生重大影響，或其他行業參與者行為的突然改變，可能本對集團的服務需求造成不利影響)。本集團將根據具體情況評估上述變動，並對指定下限率/金額進行相關調整(如適當)。

董事認為，每半年向收取的佣金設置指定下限率/金額進行審查的次數為足夠，尤其是考慮到(i)其目的僅為銷售團隊設定最低基準及根據其他因素，如規模及位置、資源水平及預期交易金額，為特定項目提出適當的比率/金額；及(ii)如下所述，考慮到當前市場價格的每項實施協議的審批程序。

除上述價格釐定程序外，上述由銷售團隊釐定的建議收費須由本公司執行董事及合規主任易若峰先生主管的內部控制部門審閱及批准，而易先生於重續主代理服務協議項下擬進行的交易中並無擁有權益。為確保根據各實施協議而向方圓集團收取的費用將符合類似服務的現行市價，審閱及批准過程乃根據下列原則：

- (i) 參考本集團就於規模、位置及質素方面可資比較的物業向獨立第三方提供服務而收取的費用(經計及與該等獨立第三方訂立的交易)；或

董事會函件

- (ii) 倘並無足夠的上文(a)項所述的可資比較交易，參考其他房地產代理服務提供者就於規模、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，按一般商業條款進行。

為確保向方圓集團所提供的服務之實際收費按一般商業條款(或不遜於本公司向獨立第三方提供的條款)訂立，本集團採取以下方法及程序：

- (i) 為考慮就特定交易收取之價格是否按照上述定價政策，內部控制部門將本集團與其客戶訂立的協議妥善備案，並通過研究就於規模、位置及質素方面可資比較的物業所提供的各種類型服務之現行市價，不時收集市場情報，並以其作為參考價格；
- (ii) 內部控制部門將定期(按季及／或磋商定價前)檢查本集團就提供不同類型服務向獨立第三方收取的標準利潤百分比。倘根據由相關銷售團隊釐定之建議收費，建議利潤超出或少於標準利潤百分比，內部控制團隊將會要求相關銷售團隊就於編製建議收費時所考慮之額外因素(例如提供相關服務所需資源及時間成本之水平)作出解釋。倘適用，為確保公平合理，將會調整或重新磋商建議收費；
- (iii) 內部控制部門將定期檢查與重續主代理服務協議項下擬進行交易相關的實施協議之具體條款，並將該等條款與本集團與獨立第三方訂立的同類型交易的協議條款進行比較；
- (iv) 內部控制部門將進行定期檢查，以審閱及評估重續主代理服務協議項下擬進行的交易是否根據其各自的實施協議的條款確實進行；及
- (v) 內部控制部門將對本集團有關本公司持續關連交易之內部控制措施每半年進行審閱，若發現任何缺點，本公司將於實際可行情況下盡快採取措施解決問題，以確保有關持續關連交易之上述內部控制措施仍屬完整有效。

董事會函件

就建議年度上限而言，內部控制部門將負責每月監督重續主代理服務協議項下之交易金額，並將編製關連方交易報告，其中載有相應月份之交易額及各年度的總交易額。

此外，本公司將遵守市規則項下之所有相關規定，包括本公司獨立非執行董事及核數師就重續主代理服務協議項下擬進行的交易之實際執行情況進行的年度審閱及／或確認。

經考慮(i)就重續主代理服務協議項下擬進行之交易及與獨立第三方訂立之交易應用一致定價機制；(ii)內部控制部門(其負責審閱及批准建議收費(根據上述定價政策並由銷售團隊釐定)並審閱本集團多項內部控制措施)參與之額外要求；及(iii)上述內部控制措施之制衡情況，董事認為由本公司採取之方法及程序可確保由本集團根據重續主代理服務協議提供的服務將按一般商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東之利益。

重續主代理服務協議及建議年度上限之理由及裨益

董事一直對本集團持續關連交易的過往交易金額及預期需求進行謹慎監督。本集團自一九九八年長期與方圓集團保持穩定及友好的業務關係。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，並得以把握大灣區發展帶來一手物業供應增加而產生的市場機遇。董事認為，重續主代理服務協議及建議年度上限將繼續令本集團得以自該等市場機遇中獲益，並符合本集團進一步擴展該區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業務，且不會過度依賴方圓集團。與方圓集團建立的長期關係互惠互利，而此關係日後不大可能突然改變或終止。在過去的22年一直沒有任何中斷，本集團近年一直擔任方圓集團於一手房地產市場大部分銷售交易的房地產代理商。本集團亦已將其網上轉介平台升

董事會函件

級，使其與方圓集團完全整合，從而可無縫及有效使用接觸大量房地產經紀而毋須與他們直接建立業務關係。倘方圓集團終止與本集團的業務關係，將會產生時間及成本與替代房地產代理重新建立類似水平的關係。

本集團亦是一家知名的房地產代理，在中國房地產百強企業中位列前九名之一的房地產諮詢服務及代理。其獨立於方圓集團營運，主要職能包括銷售、營銷、採購、會計及財務，而這些職能均完全獨立於方圓集團。方圓集團旗下有多個法律實體，其為本集團的客戶，每名成員透過執行其內部評估及投標程序獨立選擇其房地產代理。本集團並非獨家代理，須一如其他競爭者提交標書並進行相同的投標程序以取得授權。此外，本集團擁有多元化的物業開發商客戶群，其為本集團向其提供房地產代理服務的獨立第三方並積極與其他獨立物業開發商建立關係。於二零一九年，本集團有74名新客戶，其於去年並無交易金額，其中69名為獨立第三方。就二零二零年上半年而言，本集團23名新客戶中有20名為獨立第三方。

就二零一九年而言，本集團的總收益較二零一八年增加約12%，而方圓集團在補充主代理服務協議項下產生的收益佔總收益的百分比僅由二零一八年約38.7%上升至二零一九年的41.2%。截至二零二零年六月三十日止六個月，根據補充主代理服務協議，方圓集團產生的收益佔收入總額的百分比約為50.5%。董事預期，截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據補充主代理協議，方圓集團產生的收益佔收入總額的百分比將低於50%。

有關本集團有能力獨立於其業務而不過度依賴於方圓集團的原因的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月二十日的轉板公告中標題為「控股股東」一節。

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問之意見後)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)乃按一般商業條款訂立，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及建議年度上限中擁有重大權益。因此，彼等已就批准重續代理服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事須就批准通過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的決議案放棄投票。

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，主要集中於廣州及大灣區其他地區。

方圓集團主要從事業務發展及銷售住宅及商業物業，包括酒店及服務式公寓的發展以及酒店管理。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本的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)，按年度基準預期將超過5%，故該等交易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。

獨立董事會委員會及獨立財務顧問

獨立董事會委員會(由梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生構成，均為獨立非執行董事)已獲成立以向獨立股東就重續主代理服務協議及建議年度上限提供意見。獨立董事會委員會的成員概無於重續主代理服務協議及建議年度上限中擁有任何重大權益。獨立董事會委員會函件載於本通函第25頁。

本公司亦已聘請創越融資為獨立財務顧問以向獨立董事會委員會及獨立股東就重續主代理服務協議及建議年度上限提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第26頁至第51頁。

組織章程細則之建議修訂

董事會建議對章程大綱及組織章程細則進行修訂，以反映本公司註冊辦事處服務提供商及轉板上市的當前名稱。建議修訂的細節如下：

(i) 章程大綱之現有第2條：

註冊辦事處將設在Estera Trust (Cayman) Limited, PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands或董事不時決定在開曼群島的其他地方。

刪除第2條的整體內容，並在新訂的第2條中插入以下內容：

註冊辦事處設在Ocorian Trust (Cayman) Limited, PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands或董事不時決定在開曼群島的其他地方。

(ii) 組織章程細則第1(b)條：

於上市規則的定義中，「GEM」一詞已全部刪除。

董事會函件

上述章程大綱及組織章程細則的議修訂須經股東特別大會以特別決議案方式獲股東批准並由股東於股東特別大會通過該特別決議案後生效。除上述對章程大綱及組織章程細則的擬議修訂外，章程大綱及組織章程細則的其他規定保持不變。本公司的香港及開曼群島法律顧問已確認，該修訂分別與上市規則及開曼群島法律並無抵觸。董事亦確認，於香港上市的公司的章程大綱及組織章程細則的擬議修訂並無異常之處。

暫停辦理股東登記

為確定股東出席大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年十月二十一日至二零二零年十月二十七日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶連同有關股票最遲須於二零二零年十月二十日下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。

股東特別大會及代表委任安排

本公司謹訂於二零二零年十月二十七日下午三時正假座中國廣州市天河區體育東路28號十一樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第58頁至第60頁。普通決議案將於股東特別大會上獲提呈，以考慮及酌情批准重續主代理服務協議及建議年度上限；並將提出一項特別決議案，以考慮並酌情批准修訂本。

隨本通函附奉股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快及無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓M。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

表決安排

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則決定容許僅與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，本公司股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會上擬考慮及酌情通過的決議將

董事會函件

由股東以投票方式表決。本公司將按照上市規則第13.39(5)條所訂明之方式於股東特別大會後刊登有關股東特別大會投票結果的公告。

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，共持有258,000,000股股份，佔本公司已發行股本的64.5%，須就股東特別大會上提呈有關重續主代理服務協議及建議年度上限的相關普通決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期：

- (i) 除方先生與謝女士訂立的日期為二零一七年三月三十一日之一致行動人士契據外，上述股東並無訂立或受制於任何表決權信託或其他協議或安排或諒解；
- (ii) 上述股東並無任何責任或權利，致使彼據此已經或可能將行使彼擁有的股份所附的投票權之控制權，暫時或永久(不論屬全面或按個別情況)轉讓予第三方；及
- (iii) 上述股東的實益股權與彼等於股東特別大會上將會控制或有權行使表決權的股份數目無異。

除所披露者外，於股東特別大會上，就相關決議案而言，並無其他股東因彼等於重續主代理服務協議及建議年度上限及修訂中之權益而須放棄投票。

附加資料

敬請閣下垂注本通函第25頁所載之獨立董事會委員會函件，其中載有其就股東特別大會上的投票事宜致獨立股東之推薦意見以及本通函第26頁至第51頁所載之創越融資函件，其中載有其就重續主代理服務協議及建議年度上限向獨立董事會委員會及獨立股東提供的意見。

敬請閣下垂注載列於本通函附錄之附加資料。

董事會函件

推薦意見

經計及獨立財務顧問之意見後，獨立董事會委員會認為重續主代理服務協議項下擬進行的交易將按一般商業條款，於本集團的一般及日常業務中進行。重續主代理服務協議及建議年度上限之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

據此，獨立董事會委員會建議獨立董事於股東特別大會上投票贊成批准重續主代理服務協議及建議年度上限之普通決議案。

董事認為，有關修訂之股東特別大會通告所載之建議特別決議案符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

二零二零年十月五日

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)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等茲提述本公司寄發予股東的日期為二零二零年十月五日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙及表達與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事會委員會成員，以就重續主代理服務協議及建議年度上限向獨立股東提供意見，詳情載於通函內的「董事會函件」。創越融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問以就相關事宜向獨立董事會委員會提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第8頁至第24頁所載之「董事會函件」以及通函第26頁至第51頁所載之「創越融資函件」，其中包含創越融資致吾等之意見。

經計及(其中包括)通函中「創越融資函件」所載之獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等同意獨立財務顧問之觀點，並認為(i)訂立重續主代理服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)就獨立股東而言，重續主代理服務協議的條款及其項下擬進行的交易(連同建議年度上限)符合一般商業條款，並屬公平合理。

因此，吾等建議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，以批准重續主代理服務協議及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事會委員會

獨立非執行董事

梁偉雄先生、廖俊平先生、

田秋生先生及杜稱華先生

謹啟

二零二零年十月五日

創越融資函件

以下為創越融資為載入本通函所編撰致獨立董事會委員會及獨立股東的意見函件。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任向獨立董事會委員會及獨立股東提供有關重續主代理服務協議及據此擬進行的交易(「**持續關連交易**」)連同截至二零二一年至二零二三年十二月三十一日止三個年度持續關連交易之建議年度上限(合稱「**建議年度上限**」)之意見。有關重續主代理服務協議及持續關連交易(包括建議年度上限)之詳情載於 貴公司日期為二零二零年十月五日致股東通函(「**本通函**」，而本函件為其一部分)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零二零年九月三日， 貴公司與方圓集團控股訂立重續主代理服務協議，據此， 貴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，年期為三年，由二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日。方圓地產就 貴公司提供一手物業市場的房地產代理服務應付費用之年度上限載於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之重續主代理服務協議。

由於Mansion Green(一家持有 貴公司已發行股本54.0%之公司)為方圓集團控股之間接附屬公司，方圓集團控股為 貴公司之間接控股股東及關連人士。因此，重續主代理協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A條項下持續關連交易。

創越融資函件

由於重續主代理服務協議項下建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)按年度基準超過5%，持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

就此方面，貴公司將於股東特別大會以投票表決方式尋求獨立股東批准重續主代理服務協議及持續關連交易(包括建議年度上限)。有重大權益之股東，即(i)方先生(因其於方圓集團的持股權益)；(ii)謝女士(因與方先生的一致行動安排)；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生(因彼等於方圓集團任職的職位)；及(iv)彼等各自的聯繫人將會就股東特別大會上提呈批准上述交易及相關上限之普通決議案放棄投票。

由全部四名獨立非執行董事(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已告成立，以就重續主代理服務協議及持續關連交易(連同建議年度上限)向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等(創越融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

吾等與貴公司、方圓集團控股或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人概無聯繫，因此，吾等被視為合資格就重續主代理服務協議及持續關連交易的條款(連同建議年度上限)提供獨立意見。除就吾等的委聘已付或應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排以使吾等將自貴公司、方圓集團控股或任何彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或得益。

過去兩年，吾等就持續關連交易擔任貴公司的獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問(詳情見貴公司日期為二零一八年十一月七日的通函)。以往的委聘僅限於根據上市規則為貴公司提供獨立顧問服務，並收取正常專業費用。因此，吾等並不認為過去的委聘導致吾等在本情況擔任獨立財務顧問產生利益衝突。

吾等意見之基準

於制定吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)重續主代理服務協議；(ii)貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；(iii)貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告；(iv)貴公司日期為二零一七年十

月三十一日之招股章程；(v)貴公司日期為二零二零年五月二十日的公告，內容有關轉板上市；及(vi)本通函所載資料。吾等亦已與 貴集團管理層就 貴集團之業務以及進行持續關連交易之前景進行討論，並審閱 貴集團管理層就此提供之資料。

吾等倚賴 貴集團董事及管理層(「**管理層**」)向吾等所提供之資料及事實以及所表達之意見，並已假設吾等獲提供之資料及事實以及向吾等所表達之意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整並將於截至股東特別大會日期時繼續如此。吾等已假定管理層所有意見或聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並取得董事確認所提供之資料以及向吾等表達之意見並無遺漏重大事實。吾等已倚賴該等資料，並認為吾等接獲之資料足以讓吾等達致知情意見，而並無理由相信任何重大資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑獲提供之資料是否真實或準確。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核證。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致關於重續主代理服務協議及持續關連交易項下(連同建議年度上限)之意見及推薦意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及方圓集團之資料

貴集團為位於中國廣州的物業顧問及代理公司，主要從事提供物業仲介服務。三大業務分部為(i)物業研究及諮詢服務；(ii)一手房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)及二手物業市場；及(iii)綜合服務。

方圓集團控股(前稱方圓地產控股有限公司)為二零一六年六月二十二日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並為控股股東之一。方圓集團(包括方圓集團控股及其附屬公司)主要於中國從事物業發展、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，包括投資及餐飲服務提供。

貴集團主要向其客戶提供地產代理服務，而其大部分客戶為物業發展商及其指定代理。由於方圓集團為中國大灣區的物業發展商之一， 貴集團提供其代理服務以協助銷售及推廣方圓集團的物業項目。

經考慮上述 貴集團及方圓集團各自的主要活動，吾等認為重續主代理服務協議乃按 貴集團在日常業務中訂立。

2. 訂立持續關連交易之理由及裨益

貴集團一直向方圓集團在其一般及日常業務過程中提供房地產代理服務，包括預售推廣服務、銷售代理服務、租賃代理服務及綜合服務。

誠如董事會函件所述，貴集團自一九九八年以來，與方圓集團長期保持穩定而友好的業務關係，及董事認為貴集團根據重續主代理服務協議於一手物業市場提供房地產代理服務將進一步鞏固貴集團於廣州及大灣區其他地方的市場地位，亦使其能夠受益於大灣區發展促使一手物業供應量增加而帶來的市場機遇。董事認為重續主代理服務協議及建議年度上限將持續使貴集團受惠於有關市場機遇，並與貴集團進一步擴大其於該地區的一手市場房地產代理服務的業務策略一致。

儘管如上文所述，董事認為貴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乃屬互惠互利，而該關係相當不可能在將來會突然改變或終止。這關係在過去二十二年一直持續，而貴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。貴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。倘方圓集團終止與貴集團的業務關係，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。

貴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。貴集團的經營獨立於方圓集團，其自身主要職能包括銷售、推廣、採購、會計及融資。方圓集團旗下有多個法人實體乃貴集團客戶，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。貴集團並非獨家代理，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，貴集團擁有多元物業開發商客戶群，其為貴集團向其提供房地產代理服務的獨立第三方，並積極與其他獨立物業開發商建立關係。貴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，在貴集團的23名新客戶中有20名為獨立第三方。

敬請股東垂注董事會函件內「重續主代理服務協議及建議年度上限之理由及裨益」一段所載之進一步詳情。

經考慮 貴集團提供房地產代理服務的主要業務，吾等同意董事意見認為重續主代理服務協議為 貴公司於一般及日常業務過程中訂立。

3. 重續主代理服務協議的主要條款

重續主代理服務協議為框架協議，載列有關確定重續主代理服務協議各方之間交易詳細條款之基礎的原則。就各個項目而言， 貴集團與方圓集團將進一步訂立個別協議，訂明各物業項目的特定條款及條件，包括服務範圍、對價、服務期限及服務費。

重續主代理服務協議的主要條款概述如下：

持續關連交易的服務範圍

貴集團將向方圓集團的成員公司提供下列服務：

- (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營銷策略；(b) 監督營銷材料(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) 通過第三方房地產代理上傳物業信息並介紹物業買家；及

創越融資函件

- (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(「租賃代理服務」)；以及(b)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(「其他綜合服務」)。

定價政策

貴集團向方圓集團成員公司提供的房地產代理服務亦向其他獨立第三方提供。貴集團就根據重續主代理服務協議提供服務而收取的費用，須按正常商業條款釐定，並須在公平交易的基礎上進行談判，其優惠程度不遜於獨立第三方。適用的定價政策與向獨立第三方提供的類似服務相近。下表總結了貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的財務報表中所列不同類型的房地產代理服務及相應業務分部的定價方法：

服務類型	定價方法	相應業務分部
物業研究、諮詢服務及推廣服務	就各項目一次性收取定額費用	物業研究及諮詢服務
銷售代理服務	通常按固定百分比或累進百分比或每單位的協定固定總額收取佣金	一手房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)
綜合服務	租賃代理服務 佣金率通常以租金百分比作為基礎。 其他綜合服務 就協助取得房產證按每筆交易收取固定費用，及就按揭貸款申請根據按揭貸款額收取費用	綜合服務

創越融資函件

誠如 貴公司管理層的建議，不同類型服務的服務費根據具體情況在考慮以下因素後釐定：

釐定不同類型服務的收費時所考量的因素：	物業研究、 諮詢服務及 推廣服務	銷售 代理服務	綜合服務
項目的規模及地點以及提供相關服務所需的資源及時間成本之水平	√	√	√
建築面積及預期交易總額或待售／待租物業的預期月租金	x	√	√(就租賃代理服務而言) x(就其他綜合服務而言)
貴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	√	√	√
貴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	√	√	√

吾等已與管理層進行討論，以瞭解不同類型服務的定價方法的基本原理以及 貴公司為釐定不同類型服務的服務費所考慮的因素：

(i) 物業研究、諮詢服務及推廣服務

貴集團一般會就物業項目提供售前推廣服務收取一次性的定額費用，該費用由 貴集團根據上述定價政策根據具體情況釐定。吾等已審查六份樣本：(i) 貴公司與方圓集團成員訂立的合約；(ii) 貴公司與獨立第三方就提供售前推廣服務簽訂的合約。吾等注意到(i)就每個樣本而言，服務範圍相似；及(ii) 貴公司向方圓集團成員收取一次性不遜於 貴公司向獨立第三方收取的費用。

誠如管理層的建議，貴集團一般會為單一物業項目向物業開發商(包括方圓集團及獨立第三方)提供售前推廣服務及銷售代理服務以及倘貴集團認為提供銷售代理服務收取的佣金足以支付提供售前推廣服務所產生的成本，則貴集團不能就提供售前推廣服務額外收取服務費及整體上為項目帶來正面的回報。吾等已審查五份(i) 貴公司與方圓集團成員訂立的合約及(ii) 貴公司與獨立第三方就貴公司提供售前推廣服務及貴公司提供的銷售前推廣服務而訂立的合約樣本。吾等注意到，(i) 貴集團並未就提供售前推廣服務收取任何服務費及(ii) 貴集團就銷售代理服務向方圓集團成員公司及獨立第三方收取的佣金率高於指定下限率(如下文所述)，即貴集團過往向獨立第三方收取的最低佣金率。有鑑於此，亦基於就多數大型項目而言，從銷售代理服務所賺取的費用，通常遠高於貴集團可賺取的售前推廣服務費用，因此吾等認為，貴集團與方圓集團成員公司之間的零費用安排，乃屬(i) 貴集團的一般及日常業務過程；(ii)不遜於貴公司與獨立第三方之間的安排；及(iii)公平合理，並符合貴公司及其股東之整體利益。

(ii) 銷售代理服務

銷售代理服務包括(i)傳統代理服務；及(ii)網上物業轉介及代理服務。

在提供傳統代理服務方面，貴集團一般按完成銷售額的(i)固定百分比或；(ii)累進百分比；(iii)固定總額；或(iv)遞增總額收取佣金。該等佣金率由貴公司與物業開發商在考慮上述相關因素後，根據具體情況而釐定。誠如管理層所告知，貴集團已就提供傳統代理服務而向獨立第三方及方圓集團收取的佣金設置指定下限率。

管理層稱指定下限率為貴集團在過去三年內向獨立第三方收取的最低佣金率，該利率乃透過貴集團與獨立第三方公平磋商後按一般商業條款釐定。管理層進一步告知，貴集團已向該獨立第三方提供物業研究、諮詢服務及推廣服務及傳統代理服務，並且貴集團並未向獨立第三方收取提供物業研究、諮詢服務及推廣服務的額外費用。管理層稱倘建議佣金率等於或高於上述指定下限率，即使貴集團未就提供物業研究、諮詢服務

及推廣服務額外收取費用，貴集團仍將能夠產生正回報。就提供傳統代理服務向獨立第三方及方圓集團收取佣金的指定下限率相同。此外，管理層稱其每半年或當市場狀況發生變化時(例如政府政策變更，對物業市場供求可能產生重大影響，或其他同業經營方式上的突然改變，以致對本集團的服務需求產生不利影響)，會就傳統代理服務的提供，檢討向獨立第三方及方圓集團收取的佣金指定下限率。上述變動將由本集團按個別情況評估，並將視乎情況對指定下限率／金額作出相關調整。鑒於現時指定的最低佣金率是過去三年貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率，且管理層已定期審查該比率，吾等認為將該比率用作貴集團收取佣金的指定下限率為公平合理。

吾等已審查九份下列合約樣本，即：(i) 貴公司與方圓集團訂立的合約及(ii) 貴公司與獨立第三方就提供傳統代理服務簽訂的合約。吾等注意到(i) 就每個樣本而言，服務範圍相似；及(ii) 貴集團向方圓集團成員及獨立第三方收取的佣金率高於上述指定的最低佣金率，即過去三年貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率。由於本集團就其傳統代理服務釐定向獨立第三方及方圓集團收取的佣金率堅持相同的定價原則，吾等認為貴集團向方圓集團成員收取的佣金率不遜於貴集團向獨立第三方收取的佣金率。

網上轉介平台乃一個網上平台，作為物業開發商與其他房地產代理之間的一道橋樑。當物業開發商委聘貴集團使用網上轉介平台時，貴集團會將相關物業資料上傳到網上轉介平台。倘若房地產代理物色到有意購買該物業的潛在買家，房地產代理將直接與貴集團聯繫，而貴集團接著會安排參觀該物業，並擔任房地產代理與物業開發商之間的橋樑。每當房地產代理所轉介的客戶成功進行交易，物業開發商將向貴集團支付交易佣金，而貴集團將與介紹買家的房地產代理分拆佣金。誠如管理層所告知，貴集團已就透過網上轉介平台提供銷售代理服務而向獨立第三方及方圓集團所收取之費用訂明規定的費率／金額下限，而該費率／金額下限是貴集團過去三年向獨立第三方收取的最低費率／金額，其乃貴集團與獨立第三方按正常商業條款經公平磋商後釐定。就經網上轉介平台提供地產代理服務向獨立第三方及方圓集團收取費用的指定下限率／金額相同。管理層告知彼等每半年或當市場狀況有任何變動時(如可能對物業市場供求產生重大影響的政府政策變動或可能對本集團服務需求產生不利影響的

其他同業的經營方式突改)，檢討就經網上轉介平台提供銷售代理服務向獨立第三方及方圓集團收取費用的指定下限率／金額。上述變動將由本集團按個別情況評估，並將視乎情況對指定下限率／金額作出相關調整。鑑於現行規定的費率／金額下限乃 貴集團過去三年向獨立第三方收取的最低費率／金額，而管理層已定期檢討該費率／金額，吾等認為以該費率／金額作為 貴集團所收取費用之規定費率／金額下限是公平合理的。

董事認為每半年審視指定下限率／金額的頻率足夠，特別是經計及(i) 其目的僅是設定銷售團隊的最低基準並根據其他因素(如規模及位置、資源水平及預期交易金額等)就特定項目訂立及建議合適下限率／金額；(ii) 計及現行市場價格的各項實施協議的審視及批准程序。由於政府政策及其他同業的任何變化均可能影響本集團的表現，在業內有豐富經驗的管理團隊會密切監察市場並舉行定期會議以就市場狀況及任何趨勢或發展進行討論。吾等從管理層理解每半年檢討指定下限率／金額為其內部控制政策的一部分，而彼等實際上會更頻密審視指定下限率／金額。鑑於上述情況，吾等認為由管理層審視指定下限率／金額屬充足及適當。

吾等已審閱以下九份合約樣本：(i) 貴集團與方圓集團之間訂立的合約，以及(ii) 貴集團成員與獨立第三方之間就截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度通過網上轉介平台提供房地產代理服務而訂立的合約。吾等注意到(a)各樣本的服務範圍相似；(b) 貴集團向方圓集團成員及獨立第三方收取的金額高於上文規定的佣金率／金額下限；及(c) 貴集團向方圓集團收取的佣金率不遜於 貴集團向獨立第三方收取的佣金率。吾等認為 貴集團就其經網上轉介平台代理服務釐定向獨立第三方及方圓集團收取的佣金率／金額已持守相同的定價原則。

(iii) 綜合服務

貴集團一般會在按照個別情況考慮上述相關因素後，根據所提供的租賃代理服務之租金百分比收取佣金。誠如管理層所告知， 貴集團已就其向獨立第三方及方圓集團收取的租賃代理服務費用訂定費率下限，而該費率乃 貴集團過去三年向獨立第三方收取的最低佣金率，並由 貴集團與獨立第三方按正常商業條款經公平磋商後釐定。就租賃代理服務向獨立第三

創越融資函件

方及方圓集團收取佣金率的指定下限率相同。管理層告知，他們每半年或在市場狀況出現變化時，會檢討向獨立第三方及方圓集團收取的提供租賃代理服務的佣金率規定下限，如果政府政策變更，對物業市場供求可能產生重大影響，或其他同業經營方式上的突然改變，以致對本集團的服務需求產生不利影響。上述變動將由本集團按個別情況評估，並將視乎情況對指定下限率／金額作出相關調整。鑑於現行規定的費率下限，是 貴集團過去三年向獨立第三方收取的最低佣金率，而管理層已定期檢討該費率，吾等認為使用該費率作為 貴集團收取佣金的規定費率下限是公平合理的。

吾等已審閱以下七份合約樣本：(i) 貴集團與方圓集團之間訂立的合約；及(ii) 貴集團與獨立第三方之間就截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及二零二零年六月三十日止六個月就提供租賃代理服務而訂立的合約。吾等亦注意到(a)各樣本的服務範圍相似；(b) 貴集團向方圓集團成員收取的利率高於上文規定的利率下限；及(c) 貴集團向方圓集團成員收取的佣金率不遜於 貴集團向獨立第三方收取的佣金率。吾等認為 貴集團就其租賃代理服務向獨立第三方及方圓集團收取的佣金率已持守相同的定價原則。

貴集團一般會在考慮上述相關因素後，就每筆其他綜合服務交易收取固定費用。誠如管理層所告知， 貴集團已就向獨立第三方及方圓集團收取提供其他綜合服務之費用訂定費率／金額下限，而該費率／金額乃 貴集團過去三年向獨立第三方收取的最低佣金率，由 貴集團與獨立第三方按正常商業條款經公平磋商後釐定。就提供其他綜合服務向獨立第三方及方圓集團收取的費用相同。管理層告知彼等每半年或當市場狀況有任何變動時(如可能對物業市場供求產生重大影響的政府政策變動或其他同業經營方式上的突然改變，以致對本集團的服務需求產生不利影響)，檢討就提供綜合服務向獨立第三方及方圓集團收取費用的指定下限率／金額。上述變動將由 貴集團按個別情況評估，並將視乎情況對指定下限率／金額作出相關調整。鑑於現行的費率／金額規定下限，是 貴集團過去三年向獨立第三方

創越融資函件

收取的最低費率／金額，而管理層已定期檢討該費率／金額，吾等認為使用該費率／金額作為 貴集團收取費用的規定費率／金額下限是公平合理的。吾等已審閱以下四份合約樣本：(i) 貴集團與方圓集團之間訂立的合約及(ii) 貴集團與獨立第三方之間就提供其他綜合服務而訂立的合約。吾等注意到(i)各樣本的服務範圍相似；及(ii) 貴集團向方圓集團成員收取的一次性費用不遜於 貴公司向獨立第三方收取的該等費用。吾等認為 貴集團就其其他綜合服務釐定向獨立第三方及方圓集團收取的費用已持守相同的定價原則。

董事認為每半年檢討指定下限率／金額的頻率足夠，特別是經計及(i)其目的僅是設定銷售團隊的最低基準，以根據其他因素(如規模及位置、資源水平及預期交易金額等)就特定項目訂立及建議合適下限率／金額；(ii)計及現行市場價格的各項實施協議的審視及批准程序。由於政府政策及其他業界參與者的任何變化均可能影響本集團的表現，在業內有豐富經驗的管理團隊會密切監察市場並舉行定期會議以就市場狀況及任何趨勢或發展進行討論。吾等從管理層理解每半年檢討指定下限率／金額為其內部控制政策的一部分，而彼等事實上會更頻密審視指定下限率／金額。鑑於上述情況，吾等認為由管理層審視指定下限率／金額屬充足及適當。

付款期限

服務費應按照下列付款期限向方圓集團收取並由其支付：

物業研究、諮詢

服務及推廣服務

銷售代理服務

綜合服務

不同類別服務的付款期限：

授予的信貸期通常乃交付項目分析報告後10至60天，這與獨立第三方的付款期限一致。

發票按月開具。通常並無授予任何特定信貸政策，但方圓集團一般會在開具發票後90天內與貴集團結清付款，這與貴集團和獨立第三方之間的安排一致。

租賃代理服務

發票按月開具，而方圓集團通常需要在十個營業日內與貴集團結清付款，這比貴集團授予獨立第三方的信貸期為短。其他綜合服務授予的信貸期通常為開具月發票後1個月內。

(i) 物業研究、諮詢服務及推廣服務

吾等已審閱以下六份合約樣本：(a) 貴集團與方圓集團之間訂立的合約及(b) 貴集團與獨立第三方之間就截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及二零二零年六月三十日止六個月就提供物業研究、諮詢服務及推廣服務而訂立的合約。誠如管理層所告知，設定10天至60天信貸期是貴集團的慣常做法。吾等注意到在各個樣本中，授予貴集團客戶的信貸期為於交付項目分析報告後10至60天。

(ii) 銷售代理服務

吾等已審閱以下九份及九份樣本：(a) 貴集團與方圓集團之間訂立的合約，以及(b) 貴集團成員與獨立第三方之間就截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月通過網上轉介平台提供一手市場代理服務及房地產代理服務而訂立的合約。吾等注意到就各個樣本而言，授予 貴集團客戶的信貸期自開具發票起90天內。誠如管理層所告知，客戶一般未獲授予任何特定信貸政策，但 貴集團客戶一般會在開具發票後90天內結清費用。

(iii) 綜合服務

吾等已審閱以下七份合約樣本：(a) 貴集團與方圓集團之間訂立的合約，以及(b) 貴集團成員與獨立第三方之間就截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月就提供租賃代理服務而訂立的合約。誠如管理層所告知，方圓集團通常需要在開具發票後的十個營業日內結清付款。吾等注意到就各個樣本而言，授予方圓集團的信貸期是在開具發票後的十個營業日內，比 貴集團授予獨立第三方的信貸期為短。

吾等已審閱以下四份合約樣本：(a) 貴集團與方圓集團之間訂立的合約及(b) 貴集團與獨立第三方之間就截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月就提供其他綜合服務而訂立的合約。誠如管理層所告知，授予的信貸期一般是於開具月發票後一個月內。吾等注意到就各樣本而言，授予方圓集團的信貸期是於開具月發票後一個月內。

鑑於上述情況以及考慮到(i)重續主代理服務協議的條款與補充主代理服務協議的條款大致相同，以及(ii)為監督重續主代理服務協議項下之交易而制定的內部控制程序(如下文「5.內部控制及風險管理措施」一節所述)，吾等認為就 貴公司及獨立股東而言，重續主代理服務協議的條款是按正常商業條款釐定，且為公平合理。

4. 建議年度上限

過往數字

下文概述(i)截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的過往交易金額；及(ii)補充主代理服務協議項下的經修訂年度上限：

(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
	二零一八年	二零一九年	
物業研究、諮詢服務及 推廣服務	0.6	0.2	0.1
銷售代理服務：			
— 一手市場代理服務	55.4	55.8	17.7
— 網上轉介平台	32.0	48.9	47.2
綜合服務	0.5	0.8	0.1
總過往交易金額	88.5	105.7	65.1 ^(附註)
經修訂年度上限	91.0	106.0	118.0
經修訂已使用年度上限 百分比(%)	97.3%	99.7%	55.2%

附註：其代表截至二零二零年六月三十日止六個月的過往交易金額。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團自方圓集團成員收取的實際服務費用為約人民幣105.7百萬，相當接近截至二零一九年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限。截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團自方圓集團收取的服務費總額為約人民幣65.1百萬元，約佔截至二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限的55.2%。根據方圓集團於二零二零年十二月三十一日止年度將推出發售物業的清單，管理層預期截至二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限人民幣118.0百萬元將於二零二零年年底悉數動用。

創越融資函件

吾等已與管理層討論，並了解到 貴公司的內部審計部門負責監控不時從方圓集團收取的總代理服務費用，並且假如截至二零二零年十二月三十一日止年度的修訂年度上限快要被超越，負責部門將暫停向方圓集團提供代理服務。有鑑於此以及下文「5. 內部控制措施」一節所述的內部控制程序，吾等同意董事的看法，即截至二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限不會被超越。

建議年度上限評估

以下為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
物業研究、諮詢服務及推廣服務	0.6	0.7	0.8
銷售代理服務：			
— 一手市場代理服務	84.9	125.7	163.4
— 網上轉介平台	76.9	92.3	110.8
綜合服務	0.5	0.6	0.6
估計總交易金額	162.9	219.3	275.6
建議年度上限	165.0	220.0	280.0

在評估持續關連交易建議年度上限之公平性和合理性時，吾等已進行審查並與管理層討論了釐定建議年度上限的基礎。

(i) 物業研究、諮詢服務及推廣服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度的物業研究、諮詢服務及推廣服務提供的建議年度上限，是根據 貴集團自二零一六年一月一日至二零二零年六月三十日期間從方圓集團收取的平均月服務費乘以12計算得出，年增長率為10%。截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的物業研究、諮詢服務及推廣服務提供的各建議年度上限，是以上一個財政

年度的物業研究、諮詢服務及推廣服務提供的建議年度上限乘以10%增長率計算得出。吾等注意到 貴集團零收費安排的增加(如上文「3.重續主代理服務協議主要條款—定價政策—(i)物業研究、諮詢服務及推廣服務」一節所述),以致近年在提供物業研究、諮詢服務及推廣服務方面的服務收費處於低水平。吾等認為在計算物業研究、諮詢服務及推廣服務提供的建議年度上限時考慮以往服務收費是適當的做法。

吾等亦與管理層討論了以年增長率10%來計算截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的物業研究、諮詢服務及推廣服務提供的建議年度上限的公平性及合理性。管理層告知10%增長率是參考廣東省國家統計局發布的二零一九年廣東省固定資產投資約14.6%的過往複合年增長率(「年增長率」)來釐定。同時,根據固定資產投資統計處發布的「關於二零一九年廣東省房地產開發完成情況的分析」,廣東省房地產開發投資增長了約10.0%,大灣區(不包括香港及澳門)的投資增加了約11.8%。鑑於以下情況不確定:(i)基於上述的零收費安排, 貴集團是否會就售前推廣服務向方圓集團收取單獨服務費;及(b)方圓集團是否會就方圓集團將推出的物業項目,委聘 貴集團提供物業研究、諮詢服務及推廣服務,管理層認為在計算建議年度上限時,依照廣東省物業市場的上述增長率來釐定增長率是較為合適的做法。吾等亦注意到,在截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月,就物業研究、諮詢服務及推廣服務提供而向方圓集團收取的過往服務收費,以及就一手市場代理服務提供而向方圓集團收取的過往服務收費彼此之間關係不大。鑑於 貴集團從事房地產代理服務,而 貴集團的業績與廣州物業市場趨勢高度相關,吾等認為在截至二零二三年十二月三十一日止三個年度以10%的年增長率來計算建議年度上限是合理的,以就向方圓集團提供物業研究、諮詢服務及推廣服務為 貴集團提供靈活性。

(ii) 銷售代理服務

傳統代理服務

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度的各年傳統代理服務提供的建議年度上限乃根據以下條件計算:(i)方圓集團於截至二零二二年十二月三十一日止的未來兩個財政年度將要出

售的物業之預計銷售額(「方圓業務計劃」)；乘以(ii) 貴集團通過向方圓集團提供傳統代理服務產生的收入(其亦代表方圓集團就獲提供的傳統代理服務而向 貴集團支付的佣金)來計算的平均比率(「比率」)除以方圓集團在二零一五年一月一日至二零二零年六月三十日期間的總銷售額。儘管該比率並不代表 貴集團對方圓集團所作的收入貢獻的直接關係，但它可以提供一種模式或趨勢，證明 貴集團參與了方圓集團的銷售計劃。截至二零二三年十二月三十一日止年度的傳統代理服務提供的建議年度上限，是通過將二零二二年傳統代理服務提供的建議年度上限乘以30%的增長率而得出。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，補充主代理服務協議下就傳統代理服務提供向方圓集團收取的服務費，分別佔 貴集團總收入的約62.6%及52.8%。誠如管理層所告知，該費用與方圓集團於每個財政年度推出發售的物業極為相關。然而，由於新冠疫情意外爆發，截至二零二零年六月三十日止六個月的補充主代理服務協議下就傳統代理服務提供向方圓集團收取的服務費，僅佔 貴集團總收入的約27.2%。管理層解釋稱，由於疫情大流行，大多數一手物業銷售的現場推廣展覽暫時關閉約兩個月，因而嚴重影響 貴集團在傳統代理服務方面的業務運營及業績。然而，由於貴集團已恢復營運，貴集團因此預期業績將不會受到重大影響，而管理層相信收益在二零二零年下半年將會反彈。

吾等從管理層處知悉方圓業務計劃是由方圓集團參考(其中包括)正在進行的項目及其土地儲備後制定。管理層亦告知方圓集團近年一直在積極建立其土地儲備，因此預期正如方圓業務計劃所述的，估計銷售量於截至二零二二年十二月三十一日止年度將會有穩定增長。由於方圓業務計劃所述的估計銷售量是達至建議年度上限的關鍵因素之一，因此吾等將方圓集團業務計劃所述的估計銷售量與截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的實際銷售量作了比較，並發現截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的實際銷售量與估計銷售量之間的平均值為90%以上。有鑑於此，吾等認為根據方圓業務計劃來為傳統代理服務釐定建議年度上限是公平合理的做法。

創越融資函件

吾等注意到截至二零一五年十二月三十一日止年度至二零二零年六月三十日止六個月期間的比率約為0.66%至0.87%。因此，吾等認為以平均0.78%的比率來計算建議年度上限，以提供傳統代理服務。

吾等從管理層處知悉，截至二零二三年十二月三十一日止年度並無方圓業務計劃，原因是方圓集團認為在現階段為截至二零二三年十二月三十一日止年度制定一份全面性銷售計劃乃為時尚早。然而，基於方圓集團在建立其土地儲備方面採取了進取策略，它成功地獲得更多規模較大的項目(就所售建築面積而言，主要在廣州以外的大灣區範圍)，而它亦加大在廣州以外的大灣區範圍取得新項目的力度，這被認為伴隨大灣區的加速經濟增長，當中具有強大市場潛力。因此，預期方圓集團的銷售量於二零二三年十二月三十一日止年度將有大幅增長。管理層表示方圓集團現有許多在進行中及籌劃中的項目，並且已為該等項目制定了明確銷售計劃。此外，方圓集團近年在獲取土地使用權證或簽訂土地轉讓協議方面採取了積極策略。

吾等亦與管理層討論了就二零二三年十二月三十一日止年度的傳統代理服務提供，以30%的年增長率來計算建議年度上限是否公平和合理。管理層告知該增長率的釐定是參考了(i)引用國家統計局及中國房地產指數系統刊發的《廣東統計年鑑》中所公布的大灣區主要商品住宅物業交易量於二零一四至二零一九年的複合年增長率(約為17.3%)，及(ii)方圓集團近年大幅增長的土地儲備來釐定。基於(i)吾等認為根據方圓業務計劃來為傳統代理服務釐定建議年度上限是公平和合理，而方圓業務計劃所述的銷售量估計年增長率於截至二零二二年十二月三十一日止年度為30%以上；及(ii) 貴集團於二零一八年及二零一九年幾乎完全使用傳統代理服務的經修訂年度上限，吾等認為於二零二三年十二月三十一日止年度以30%的年增長率來計算建議年度上限，從而配合方圓集團的擴張計劃，並為 貴集團向方圓集團提供傳統代理服務提供靈活性的做法是合理的。

鑑於上述，吾等認為釐定提供傳統代理服務的建議年度上限的依據為公平合理。

網上轉介平台

截至二零二一年十二月三十一日止年度的建議年度上限乃通過將 貴集團截至二零二零年六月三十日止過去十八個月中由方圓集團收取的平均每月服務費進行年化並乘以20%的增長率計算得出。截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的各建議年度上限乃將上一個財政年度的建議年度上限乘以20%的年增長率計算得出。

方圓集團提供網上轉介平台服務的服務費由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣32.0百萬元增加約52.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣48.9百萬元。誠如管理層告知，由於網上轉介平台已成功建立其品牌並為地產代理在物色適合潛在買家需要的物業方面取得日益增加的受歡迎程度，網上轉介平台的使用率於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月大幅增加。截至二零二零年六月三十日止六個月的服務費已達到約人民幣47.2百萬元，佔截至二零一九年十二月三十一日止年度向方圓集團收取服務費約96.5%。服務費的大幅增加部份由於新型冠狀病毒疫情爆發，導致推廣展覽暫停。因此，從傳統代理服務取得的收益於二零二零年錄得明顯減少，而網上轉介平台的使用率則有所增加。

鑑於在截至二零一七年十二月三十一日止年度第三季度起，網上轉介平台的使用率有所增加，並且從網上轉介平台取得的收益於二零一八年較二零一七年迅速增長，吾等同意董事會的觀點，在達到建議年度上限時，不宜考慮於二零一九年一月一日之前由方圓集團已收網上轉介平台的過往服務費。吾等同意，根據截至二零二零年六月三十日止過去十八個月向方圓集團收取的平均服務費乘以12，以20%年增長率釐定二零二一年十二月三十一日止年度的建議年度上限更為明智。網上轉介平台截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各年度提供銷售代理服務的建議年度上限，均將網上轉介平台提供的上一財政年度提供的銷售代理服務的建議年度上限乘以增長率20%。鑑於自方圓集團收取的網上轉介平台服務費於截至二零一九年十二月三十一日止年度增長約52.8%至約人民幣48.9百萬元，而截至二零二零年六月三十日止六個月的網上轉介平台服務費已約佔截至二零一九年十二月

三十一日止年度的96.5%，吾等認為，以每年20%的速度增長納入截至二零二一年十二月三十一日止年度的建議年度上限乃為公平合理，以便為 貴集團提供足夠的靈活性以向方圓集團提供網上轉介平台服務。

吾等亦與管理層就截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度網上轉介平台提供銷售代理服務以年增長率20%計算建議年度上限是否公平及合理進行討論。管理層告知20%增長率乃參考(i)大灣區主要商品住宅物業交易量於二零一四至二零一九年的上述複合年增長率(約為17.3%)；及(ii)網上轉介平台愈來愈受地產代理歡迎。鑑於(i)經網上轉介平台從提供銷售代理服務所得收益大幅於二零一九年增加及(ii)於二零二零年上半年從網上轉介平台所得收益顯著增長(約佔二零一九年網上轉介平台所得收益約96.6%)，吾等認為就截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度以年增長率20%計算建議年度上限以為 貴集團於透過網上轉介平台向方圓集團提供銷售代理服務方面提供靈活性屬合理之舉。

有鑑於此，吾等認為釐定網上轉介平台服務費建議年度上限的基準屬公平合理。

(iii) 綜合服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合服務建議年度上限乃根據： 貴集團與方圓集團之間的估計交易金額並參考訂約方截至二零二零年六月三十日止三十個月的實際交易金額而釐定。截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的各建議年度上限乃透過將上一財政年度綜合服務的建議年度上限乘以10%的年增長率計算得出。截至二零一九年十二月三十一日止各兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，向方圓集團就綜合服務收取的服務費僅佔向方圓集團收取的服務費總額少於0.7%。鑑於交易金額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣0.5百萬元增加約60%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣0.8百萬元，吾等認為(a)根據 貴集團與方圓集團之間截至二零二一年十二月三十一日止年度的估計交易額釐定建議年度上限，以及(b)包括10%的年增長率，以便在截至二零二三年十二月三十一日止三年的建議年度上限中有足夠的緩衝。

鑑於以上所述，吾等認為釐定截至二零二三年十二月三十一日止三年的年度上限的依據為公平合理。

5. 內部控制及風險管理措施

於釐定重續主代理服務協議項下 貴集團提供的不同類別的服務之實際收費時，為確保提供予方圓集團的各類服務的條款不優於提供予獨立第三方的條款，貴集團相關銷售團隊將根據以下定價程序釐定建議收費：

- (i) 物業研究、諮詢服務及推廣服務 — 經考慮 貴集團於特定項目中向方圓集團是否僅提供研究及推廣服務或物業研究、諮詢服務及推廣及銷售代理兩項服務後，相關銷售團隊將決定是否就提供物業研究、諮詢服務及推廣服務另行收費。倘 貴集團認為就提供銷售代理服務收取的佣金足以抵銷提供物業研究、諮詢服務及推廣服務所產生的成本時，貴集團或不會另行收費。貴集團將考慮項目涵蓋的範圍、就提供銷售代理服務預計的佣金收入以及就提供物業研究、諮詢服務及推廣服務的所需資源，以決定就提供售前推廣服務不另行收費是否合理。倘相關銷售團隊認為須另行收費，就於特定項目中所提供的售前推廣服務而言，彼將建議一次性收取定額費用，而有關費用乃根據上述因素逐一釐定，主要計及提供該等服務所需的時間成本，以及 貴集團於複雜程度可資比較的項目中向獨立第三方提供類似服務所收取的費用。
- (ii) 銷售代理服務 — 就提供銷售代理服務而言，貴集團已就向獨立第三方及方圓集團收取的佣金設置指定下限率／金額。該指定下限率／金額為過往三年內 貴集團與獨立第三方的相關實施協議及／或付款發票上之最低佣金率／金額，乃經 貴集團與獨立第三方公平磋商後按一般商業條款釐定。相關銷售團隊將按固定百分比或累進百分比或適用於特定項目的每單位的協定固定總額建議佣金率(應等同於或高於指定下限率／金額)，而有關佣金率乃根據上述因素逐一釐定。就提供銷售代理服務而言，管理層對向獨立第三方及方圓集團收取的佣金之指定下限率／金額每半年或於市況變動時進行檢討。如可能對物業市場供求

創越融資函件

產生重大影響的政府政策變動或可能對本集團服務需求產生不利影響的其他同業經營方式上的突然改變。上述變動將由本集團按個別情況評估，並將視乎情況對指定下限率／金額作出相關調整。

綜合服務 — 就提供綜合服務而言，貴集團已就向獨立第三方及方圓集團收取的佣金或費用設置指定下限率／金額。該指定下限／金額為過往三年內 貴集團與獨立第三方的相關實施協議及／或付款發票上之最低佣金率。

- (iii) 其他綜合服務 — 於過往三年內，其乃經 貴集團與獨立第三方公平磋商後按一般商業條款釐定。相關銷售團隊將按租賃代理服務之租金固定百分比或其他綜合服務固定金額(視乎情況而定)建議佣金率，其須根據上述因素個別情況相等於或高於指定下限率或最低固定金額。本集團管理層每半年或當市場狀況有任何變動時(如可能對物業市場供求產生重大影響的政府政策變動或可能對本集團服務需求產生不利影響的其他同業經營方式上的突然改變)，定期檢討就提供綜合服務向獨立第三方及方圓集團收取佣金的指定下限率／金額。上述變動將由本集團按個別情況評估，並將視乎情況對指定下限率／金額作出相關調整。

董事認為每半年檢討指定下限率／金額的頻率足夠，特別是經計及(i)其目的僅是設定銷售團隊的最低基準並根據其他因素(如規模及位置、資源水平及預期交易金額等)就特定項目訂立及建議合適下限率／金額；及(ii)計及現行市場價格的各項實施協議的檢討及批准程序。除上述價格釐定程序外，上述由銷售團隊釐定的建議收費須由 貴公司執行董事及合規主任易若峰先生主管的內部控制部門審查及批准，而易先生於重續主代理服務協議項下擬進行的交易中並無擁有權益。為確保根據各實施協議而向方圓集團收取的費用將符合類似服務的現行市價，審查及批准過程乃根據下列原則：

- (i) 參考 貴集團就於規模、位置及質素方面可資比較的物業向獨立第三方提供服務而收取的費用(經計及與該等獨立第三方訂立的交易)；或

創越融資函件

- (ii) 倘並無足夠的上文(i)項所述的可資比較交易，參考其他房地產代理服務提供者就於規模、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，按一般商業條款進行。

為確保向方圓集團所提供的服務之實際收費按一般商業條款(或不遜於 貴公司向獨立第三方提供的條款)訂立， 貴集團採取以下方法及程序：

- (i) 為考慮就特定交易收取之價格是否按照上述定價政策，內部控制部門會就 貴集團與其客戶訂立的協議妥善備案，並通過研究就於規模、位置及質素方面可資比較的物業所提供的各種類型服務之現行市價，不時收集市場情報，並以其作為參考價格；
- (ii) 內部控制部門將定期(按季及／或磋商定價前)檢查 貴集團就提供不同類型服務向獨立第三方收取的標準利潤百分比。倘根據由相關銷售團隊釐定之建議收費，建議利潤超出或少於標準利潤百分比，內部控制團隊將會要求相關銷售團隊就於編製建議收費時所考慮之額外因素(例如提供相關服務所需資源及時間成本之水平)作出解釋。倘適用，為確保公平合理，將會調整或重新磋商建議收費；
- (iii) 內部控制部門將定期檢查與重續主代理服務協議項下擬進行交易相關的實施協議之具體條款，並將該等條款與 貴集團與獨立第三方訂立的同類型交易的協議條款進行比較；
- (iv) 內部控制部門將進行定期檢查，以審視及評估重續主代理服務協議項下擬進行的交易是否根據其各自的實施協議的條款確實進行；及
- (v) 內部控制部門將對 貴集團有關 貴公司持續關連交易之內部控制措施每半年進行審視，若發現任何缺點， 貴公司將於實際可行情況下盡快採取措施解決問題，以確保有關持續關連交易之上述內部控制措施仍屬完整有效。

創越融資函件

就建議年度上限而言，內部控制部門將負責每月監督重續主代理服務協議項下之交易金額，並將編製關連方交易報告，其中載有相應月份之交易額及各年度的總交易額。

此外，貴公司將遵守上市規則項下之所有相關規定，包括貴公司獨立非執行董事及核數師就重續主代理服務協議項下擬進行的交易之實際執行情況進行的年度審視及／或確認。

經考慮(i)就重續主代理服務協議項下擬進行之交易及與獨立第三方訂立之交易應用一致定價機制；(ii)內部控制部門(其負責審視及批准建議收費(根據上述定價政策並由銷售團隊釐定)並審視貴集團多項內部控制措施)參與之額外要求；及(iii)上述內部控制措施之制衡情況，董事認為由貴公司採取之方法及程序可確保由貴集團根據重續主代理服務協議提供的服務將按一般商業條款進行且不會損害貴公司及其少數股東之利益。

吾等已審查貴集團保存截至二零一九年十二月三十一日止兩年及截至二零二零年六月三十日止六個月的檔案及記錄樣本，並注意到貴集團已遵守上述程序。

鑒於上述情況，吾等同意貴公司的觀點，即有足夠內部控制程序及外部監管措施，以確保持續關連交易符合相關監管指引及重續主代理服務協議的條款。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及原因，吾等認為(i)訂立重續主代理服務協議乃於為貴集團的正常及一般業務過程進行，符合貴公司及全體股東的利益；(ii)重續主代理服務協議的條款及持續關連交易(連同建議年度上限)均以正常商業條款為準，就獨立股東而言是公平合理。

創越融資函件

因此，吾等建議獨立董事會委員會提議獨立股東表決贊成將在股東特會大會上提出有關重續主代理服務協議條款及持續關連交易(包括建議年度上限)的普通決議案。

此致

列位股東 台照

代表
創越融資有限公司
高級董事
吳家保
謹啟

二零二零年十月五日

吳家保先生為創越融資有限公司的負責人員，並為於證監會登記的持牌人員，可根據證券及期貨條例進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾15年經驗，曾就於聯交所上市的公司之各項交易提供獨立財務顧問服務。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事願共同及個別就本通函負上全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第324條及第347條或標準守則與董事進行的證券交易有關的須予知會本公司及聯交所之其他權益或淡倉載列如下：

於股份之好倉：

姓名	權益性質	所持股份	
		總數目	持股百分比
方明先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
謝麗華女士	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
容海明女士	受控法團權益 ⁽²⁾	24,000,000	6%
易若峰先生	受控法團權益 ⁽³⁾	6,300,000	1.575%

附註：

- 216,000,000股股份登記於Mansion Green名下，Mansion Green由方先生控股公司(包括立順、雄鵬、方圓集團控股及Widethrive Investments)持有70%，以及由Aspiring Vision(由謝女士全資擁有)持有30%。

2. 股份由Metropolitan Dawn Holdings Limited (「Metropolitan Dawn」) (由容女士全資擁有) 持有。
3. 股份由Totoro Holding Limited (由易先生全資擁有) 持有。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，本公司董事、主要行政人員或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定由本公司存置的登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第324條及第347條或標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東

主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司須備存之權益登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部及GEM上市規則須予披露的本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

於股份之好倉：

姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比
何康康 ⁽¹⁾	配偶權益	216,000,000	54%
鄭木明 ⁽²⁾	配偶權益	216,000,000	54%
王海暉 ⁽³⁾	配偶權益	24,000,000	6%
Mansion Green ⁽⁴⁾	合法及實益擁有人	216,000,000	54%
Widethrive Investments ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓集團控股 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
雄鵬 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision ⁽⁴⁾	受控法團權益	216,000,000	54%

姓名	權益性質	所持股份數目	概約持股百分比
Metropolitan Dawn ⁽⁵⁾	合法及實益擁有人	24,000,000	6%

附註：

1. 何康康女士為方先生的配偶。根據證券及期貨條例，何康康女士被視為於方先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
2. 鄭木明先生為謝女士的配偶。根據證券及期貨條例，鄭木明先生被視為於謝女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
3. 王海暉先生為容女士的配偶。根據證券及期貨條例，王海暉先生被視為於容女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
4. Mansion Green為216,000,000股股份(佔本公司已發行股本的54%)的登記擁有人。Mansion Green由Aspiring Vision(由謝女士直接全資擁有)擁有30%及由立順擁有70%。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓地產全資擁有，方圓集團控股由Widethrive Investments全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investments、方圓集團控股、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士被視為於Mansion Green擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
5. Metropolitan Dawn為24,000,000股股份(佔本公司已發行股本的6%)的登記擁有人。Metropolitan Dawn由容女士全資擁有。根據證券及期貨條例，容女士因此被視為於Metropolitan Dawn擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於股份或相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司須備存之登記冊的任何權益或淡倉。

3. 並無重大不利變動

董事確認，截至最後實際可行日期，自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來，本集團的財務狀況或經營狀況並無任何重大不利變動。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人並無於對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 董事於合約或安排之重大權益

誠如本公司日期為二零一七年十月三十一日的招股章程所披露，方圓集團控股(作為特許授予方)及本公司(作為特許承授方)訂立商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，方圓集團控股同意按零代價授予本集團使用方圓集團控股於香港及中國註冊的若干商標(「特許商標」)的獨家特許權。於最後實際可行日期，方圓集團控股由控股股東成員及非執行董事方先生最終、全部及實益擁有。商標使用許可協議期限於協議日期開始至特許商標屆滿日期為止，其實際可視為永久期限，原因為(i)根據商標使用許可協議，方圓集團控股無條件及不可撤回地承諾將於商標各自的屆滿日期前申請重續特許商標登記；及(ii)根據香港及中國相關法律法規，並無對重續商標登記的次數加以限制。

誠如本公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程所披露，於本公司上市後，本公司有意自廣州方圓物業經營繼續租賃位於中國廣州市天河區體育東路28號701室的辦公物業(「天河辦公物業」)。廣州方圓物業經營乃方圓集團之成員公司及方先生(控股股東成員及非執行董事)之聯繫人。於二零一八年一月一日，廣州方圓物業經營(作為業主)與廣州房緣寶網絡科技有限公司(「房緣寶」)及廣州方圓地產顧問有限公司(「廣州方圓地產顧問」)(兩者均為本集團成員公司，作為租戶)分別訂立租賃協議(「天河辦公室租賃協議」)。根據天河辦公室租賃協議，廣州方圓物業經營同意將天河辦公物業總建築面積分別約742.5平方米及742.5平方米的部分出租予房緣寶及廣州方圓地產顧問作辦公室用途。各份天河辦公室租賃協議的期限為二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日。根據天河辦公室租賃協議，房緣寶及廣州方圓地產顧問每月應付的租金分別為人民幣107,659.60元及人民幣107,659.60元。上述每月租金乃經參考市場現行的每月租金水平(即於相近位置自獨立第三方租賃類似物業時的應付租金)後經公平磋商釐定。

誠如本公司日期為二零一七年十月三十一日的招股章程所披露，鄭欣女士（「鄭女士」，即謝女士的女兒，作為業主）與廣州方圓地產顧問（作為租戶）訂立租賃協議（「白雲店鋪租賃協議」），該協議獲日期為二零一七年三月二十九日的補充協議（「白雲店鋪補充協議」）修訂。於最後實際可行日期，謝女士為執行董事成員之一。根據白雲店鋪租賃協議，鄭欣女士同意將中國廣州白雲區黃石東路118號白雲高爾夫花園盈月居首層商鋪（總建築面積約52.5平方米）出租予廣州方圓地產顧問作店鋪用途。各份白雲店鋪租賃協議期限為二零一五年一月一日至二零二零年十二月三十一日。

於二零一五年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間，根據白雲店鋪租賃協議（經白雲店鋪補充協議修訂及補充），廣州方圓地產顧問應付鄭女士之租金如下：

租賃期間	每月應付 鄭女士的租金 (人民幣元)
二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日	18,109.05
二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日	19,158.85
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	20,208.65
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	21,258.45
二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	22,308.25
二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日	23,358.05

上述每月租金乃經參考市場現行的每月租金水平（即於相近位置自獨立第三方租賃類似物業時的應付租金）後經公平磋商釐定。

除上文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，並無董事於當中擁有重大權益或對本集團業務而言屬意義重大之合約或安排仍為有效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）以來並無於本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立任何服務合約，惟不包括一年內到期或可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約。

7. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

創越融資	根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會發牌進行第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)受規管活動的持牌法團
------	---

創越融資已發出同意書，表示同意以本通函之形式及涵義，在本通函轉載其日期為二零二零年十月五日之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

創越融資已進一步確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無權利(無論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，創越融資自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來並無於本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

8. 一般情況

本通函之中英文本倘有任何歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

主代理服務協議、補充主代理服務協議及重續主代理服務協議之副本可於本通函刊發日期至股東特別大會日期(包括該日)止期間之正常營業時間內，於本公司的主要營業地點查閱，地址為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)將於二零二零年十月二十七日下午三時正假座中國廣州市天河區體育東路28號十一樓為下列目的舉行股東特別大會(「股東特別大會」)：

普通決議案

1. 考慮並酌情以普通決議案方式通過(不論有否修訂)以下決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與方圓集團控股有限公司訂立的重續主代理服務協議(定義見本公司日期為二零二零年十月五日的通函(「通函」))(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其中擬進行的交易；
- (b) 謹此批准截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限(定義見通函)；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司於其認為屬適當及適宜的情況下採取有關行動並簽立有關文件，以執行或落實重續主代理服務協議及其項下擬進行的交易或與之有關的事宜(包括建議年度上限)。」

特別決議案

2. 考慮並酌情以特別決議案方式通過(不論有否修訂)以下決議案：

「動議：

(a) 本公司的章程大綱及組織章程細則應通過以下方式進行修訂(統稱為「修訂」)：

(i) 組織章程大綱之現有的第2條：

註冊辦事處將設在Estera Trust (Cayman) Limited, PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands或董事不時決定在開曼群島的其他地方。

刪除第2條的整體內容，並在新的第2條中插入以下內容：

註冊辦事處將設在Ocorian Trust (Cayman) Limited, PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands或董事不時決定在開曼群島的其他地方。

(ii) 組織章程細則第1(b)條：

於上市規則的定義中，「GEM」一詞已全部刪除；及

(b) 謹此授權本公司任何一名董事、註冊辦事處服務供應商或本公司秘書按照符合開曼群島及香港適用法律法規的相關要求，為及代表本公司於其認為屬適當及適宜的情況下採取有關行動並簽立有關文件，以執行或實施修訂，並進行相關登記及備案。」

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二零年十月五日

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票之本公司股東可委任一名或(倘其持有本公司兩股或以上股份)一名以上代表代為出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。該情況下，其代表委任表格將被視為已撤銷。
2. 倘為本公司任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等聯名登記持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士；惟倘一名以上該等聯名持有人(不論親身或委派代表)出席股東特別大會，則上述人士當中於本公司股東名冊內就有關股份排名首位人士方有權就有關股份投票。
3. 隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(倘有)或經公證人簽署證明之相關授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓M，方為有效。
4. 為確定有權出席大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二零年十月二十一日至二零二零年十月二十七日止期間(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股東登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二零年十月二十日下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室)辦理登記。
5. 本公司股東或其代表出席股東特別大會時須出示身份證明文件。
6. 倘股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，大會將延期舉行。本公司將於本公司網站www.finelandassets.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk發佈公告以知會股東重新安排之大會日期、時間及地點。
7. 有鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)爆發，股東特別大會將會採取若干措施，藉以應對出席人士染疫的風險，包括但不限於(i)所有出席人士均須(a)進行強制體溫檢查；及(b)進入股東特別大會會場前先戴上外科口罩；(ii)所有出席人士均須於股東特別大會會場內時刻戴上外科口罩；(iii)為每名出席人士在登記時劃定座位，確保保持社交距離；及(iv)恕不提供茶點包或咖啡／茶飲。

本公司提醒出席人士應考慮其自身狀況謹慎評估出席股東特別大會的風險。本公司將持續檢視COVID-19疫情的變化，且臨近股東特別大會當日可能會採取額外措施，屆時將會作出公佈(如有)。

於本通告日期，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。