

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：8376)

### 建議修訂現有持續關連交易的年度上限 及 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7頁至第20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21頁。獨立財務顧問函件載於本通函第22頁至第43頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見。

本公司謹訂於二零一八年十一月二十八日(星期三)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51頁至第52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1712-16室，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GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司公告」頁內刊登，亦將刊載於本公司網站[www.finelandassets.com](http://www.finelandassets.com)。

二零一八年十一月七日

## GEM 特色

**GEM**的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。

由於**GEM**上市公司通常為中小公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

## 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	21
創越融資函件 .....	22
附錄一 一般資料.....	44
股東特別大會通告 .....	51

## 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：

「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
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「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GEM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(前稱為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GEM上市(股份代號：8376)
「控股股東」	指	本公司全體控股股東(具有GEM上市規則所賦予之涵義)，即方先生、謝女士、雄鵬、方圓地產、Widethrive Investments、立順、Aspiring Vision及Mansion Green
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	獨立股東於股東特別大會上批准補充主代理服務協議(包括建議修訂年度上限)之日期
「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補充主代理服務協議及建議修訂年度上限項下擬進行之交易

## 釋 義

「方圓地產」	指	方圓集團控股有限公司(前稱為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
「方圓集團」	指	方圓地產及其附屬公司，為本公司的母集團
「GEM」	指	由聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「建築面積」	指	建築面積
「大灣區」	指	中國政府之計劃，旨在連接包括香港特別行政區、澳門特別行政區、廣州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、惠州、江門及肇慶在內的城市並組成綜合經濟及商業樞紐
「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，為方圓地產的全資附屬公司，並為控股股東成員

## 釋 義

「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補充主代理服務協議及建議修訂年度上限向獨立股東提供意見
「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，就補充主代理服務協議及建議修訂年度上限而言，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補充主代理服務協議及建議修訂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GEM上市規則)或任何彼等各自之聯繫人概無關連(定義見GEM上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十一月二日，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
「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

「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)與方圓地產(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成員，持有本公司已發行股本總額1.125%，彼亦為方圓地產中國附屬公司昆山市雍樺園房地產發展有限公司之法人代表及董事
「方先生」	指	方明先生，控股股東成員兼非執行董事，彼亦為方圓地產、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%，彼亦為方圓地產、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
「謝先生」	指	謝均華先生，為Meanvalue 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成員，持有本公司已發行股本總額0.75%，彼亦為方圓地產中國附屬公司惠州市輝盛房地產開發有限公司之法人代表及總經理

## 釋 義

「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
「容女士」	指	容海明女士，為執行董事成員及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成員，持有本公司已發行股本總額6.0%，彼亦為方圓地產、雄鵬及立順之董事
「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
「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
「珠江三角洲」	指	廣東省經濟特區，包括廣州、深圳、東莞、佛山、江門、中山、珠海以及惠州及肇慶市區
「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建議修訂年度上限金額
「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



## 釋 義

「股東」	指	股份持有人
「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)與方圓地產(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，年期自生效日期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，並為控股股東成員

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：8376)

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  
中環  
皇后大道中149號  
華源大廈9樓

敬啟者：

**建議修訂現有持續關連交易的年度上限  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一八年九月二十六日之公告。

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，於二零一七年十月十一日，本公司與方圓地產訂立主代理服務協議，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。

## 董事會函件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，方圓集團將要開發及開售物業的銷售額之預期增長令市場對本集團一手物業市場房地產代理服務的需求增加，有鑒於此，董事會預期截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之原定年度上限將不充足。於二零一八年九月二十六日，本公司訂立補充主代理服務協議，據此，主代理服務協議項下之原定年度上限將修訂為建議修訂年度上限，年期自生效日期起至二零二零年十二月三十一日。除修訂年度上限及延長協議期限外，補充主代理服務協議之所有其他條款應與主代理服務協議之條款維持一致。補充主代理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)補充主代理服務協議及建議修訂年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件(內容有關補充主代理服務協議及建議修訂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委員會及獨立股東之意見書(內容有關補充主代理服務協議及建議修訂年度上限)；及(iv)股東特別大會通告。

### 補充主代理服務協議

補充主代理服務協議之條款(包括主代理服務協議項下仍屬有效的條款)載列如下：

#### 日期

二零一八年九月二十六日

#### 訂約方

(a) 本公司

(b) 方圓地產

方圓地產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

補充主代理服務協議之年期自生效日期起至二零二零年十二月三十一日止。

## 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) 售前推廣服務 — 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)提供有關市場狀況及相應銷售和營銷策略的定期報告；
- (ii) 銷售代理服務 — 包括(a)向潛在買家進行現場推廣及分發推廣材料；及(b)代表方圓集團成員公司簽訂銷售一手物業的買賣協議；
- (iii) 租賃代理服務 — 包括(a)進行相關市場調研分析及制定相應的營銷策略；(b)編製營銷材料；(c)向潛在租戶推廣物業；及(d)協助與潛在租戶磋商租賃條款及條件；及
- (iv) 綜合服務 — 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。

## 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：

售前推廣 服務	銷售代理 服務	租賃代理 服務	綜合服務 <sup>(附註)</sup>
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	通常按租金 的一定百分 比收取佣金	就協助取得 房產證按每 筆交易收取 固定百分比/ 金額，及就按 揭貸款申請 根據按揭貸 款額收取費 用 <sup>(附註)</sup>

## 不同類型服務的收費：

## 董 事 會 函 件

	售前推廣 服務	銷售代理 服務	租賃代理 服務	綜合服務 <sup>(附註)</sup>
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提供相關服務所需的資源及時間成本之水平	✓	✓	✓	✓
待售／待租物業的建築面積及待售物業的預期交易總額／待租物業的預期月租金	x	✓	✓	x
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	✓	✓	✓	✓

## 董 事 會 函 件

售 前 推 廣 服 務	銷 售 代 理 服 務	租 賃 代 理 服 務	綜 合 服 務 <small>(附註)</small>
----------------	----------------	----------------	-----------------------------

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。	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。	所授出的信貸期通常為每月發票開具之日起計一個月內。 <small>(附註)</small>
--	--	---	--

附註：自本公司上市及直至最後實際可行日期，本集團並未向方圓集團提供任何綜合服務。然而，倘未來發生此等交易事項，上文所載的適用於獨立第三方的定價政策亦同樣適用於與方圓集團進行的交易事項。

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。

### 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、服務時長及服務費)之單獨協議。

### 條件

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

## 過往數據

截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月，本集團獲方圓集團委聘分別為13個及14個項目(已出售建築面積分別約為328,800平方米及251,200平方米)提供一手物業市場房地產代理服務。同年／期，本公司根據主代理服務協議收取的費用分別約為人民幣47.5百萬元及人民幣40.3百萬元，其中就提供銷售代理服務收取的費用分別約佔97.6%及97.6%。

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期間的原定年度上限。

## 建議修訂年度上限

下表分別載列主代理服務協議及補充主代理服務協議項下之原定年度上限及建議修訂年度上限：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
原定年度上限	人民幣48.0百萬元	人民幣53.0百萬元	人民幣59.0百萬元	不適用
建議修訂年度上限	不適用	人民幣91.0百萬元	人民幣106.0百萬元	人民幣118.0百萬元

建議修訂年度上限指二零一八年至二零一九年及二零一九年至二零二零年之同比增長分別約16.5%及11.3%。建議修訂年度上限之釐定已計及(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)截至二零二零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本集團房緣寶服務之網上代理服務)的需求出現預期增加)；及(v)已為數字約整預留調整空間。

由於方圓集團已成功獲得更多建築面積更大的待售項目(主要位於珠江三角洲廣州市以外地區)，故於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度內，預期方圓集團將要開發及開售地產項目的銷售額有上升。自踏入二零一八年以來，方圓集團管理層加大力度，於珠江三角洲廣州市以外地區推動新項目，伴隨大灣區經濟加速發展的強大市場潛力，新項目可從中受惠。據董事所深知，方圓集團目前計劃於二零一八年，二零一九年及二零二零年分別開售25、23及至少14個項目(建築面積分別約為789,000平方米、854,000平方米以及1,001,000

平方米)。由於該等新獲得項目大部分擁有更大建築面積，於二零一八年、二零一九年及二零二零年預期待售的建築面積將增加。此外，方圓集團已獲得土地使用權證或簽訂土地轉讓協議，涉及土地面積約為1.9百萬平方米。經計及方圓集團截至二零二零年止各年度之土地儲備以及發展及銷售計劃，董事認為於二零一八年至二零二零年期間，方圓集團對本集團房地產代理服務的需求將增加，而補充主代理服務協議項下的交易額於相應年度內將逐年增長。

該等預測僅為釐定建議修訂年度上限而作出之假設，不應被視作有關本集團收益及盈利能力之直接或間接指標。

## 內部控制

於釐定補充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優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：

- (a) **售前推廣服務** — 經考慮本集團於特定項目中向方圓集團是否僅提供售前推廣服務或售前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售前推廣服務另行收費。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售前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售前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。
- (b) **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。

- (c) 租賃代理服務 — 就提供租賃代理服務而言，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。該指定下限率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，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金百分比建議佣金率(應等同於或高於指定下限率)，而有關佣金率乃根據上述因素逐一釐定。就提供租賃代理服務而言，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每半年或於市況變動時進行審閱。
- (d) 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。相關銷售團隊將按售價的固定百分比建議佣金率(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。

## 董事會函件

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，而易先生於補充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：

- (a) 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
- (b) 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補充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，以審閱及評估補充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。

就建議修訂年度上限而言，內部控制部門將負責每月監督補充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GEM上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補充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)就補充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補充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。

### 補充主代理服務協議及建議修訂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。董事認為本集團根據補充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珠江三角洲其他區域的市場地位。茲提述本公司日期為二零一八年八月八日之公告，內容有關本公司計劃將資源由二手物業市場轉投至一手物業市場，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，補充主代理服務協議及建議修訂年度上限將令本集團得以

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。根據截至二零一八年八月三十一日止八個月之未經審核財務資料，本集團總收益較截至二零一七年八月三十一日止八個月增加約56.3%，而根據主代理服務協議，自方圓集團所產生的收益佔總收益的百分比由截至二零一七年八月三十一日止八個月約41.1%減少至截至二零一八年八月三十一日止八個月約32.6%。

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問之意見後)認為補充主代理服務協議(包括建議修訂年度上限)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(因彼於方圓地產任董事)，被視為於補充主代理服務協議及建議修訂年度上限中擁有重大權益。因此，彼等已就批准補充代理服務協議及建議修訂年度上限的決議案放棄投票，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

除上文所披露者外，概無其他董事須就批准通過補充主代理服務協議及建議修訂年度上限的決議案放棄投票。

### 訂約方資料

本集團主要從事提供物業中介服務，包括下列四個主要業務分部，即(i)物業研究及諮詢服務；(ii)一手及二手物業市場的房地產代理服務；(iii)網上物業轉介及代理服務；及(iv)綜合業務服務。

方圓集團主要從事物業開發、物業管理、酒店管理、公共基礎設施建設、工程、基金管理、教育及其他業務，包括於中國提供投資及移民顧問服務以及餐飲服務。

## GEM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為方圓地產之間接附屬公司。方圓地產為本公司之間接控股股東及關連人士。據此，根據GEM上市規則第20章，補充主代理服務協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。根據GEM上市規則，由於本公司建議修訂主代理服務協議之原定年度上限，故就該持續關連交易而言，本公司將須重新遵守GEM上市規則第20章的規定。

由於補充主代理服務協議項下的建議修訂年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)按年度基準超過5%，故有關交易須遵守GEM上市規則第20章項下涉及年度審閱、申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(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補充主代理服務協議及建議修訂年度上限提供意見。獨立董事委員會的成員概無於補充主代理服務協議及建議修訂年度上限中擁有任何重大權益。獨立董事委員會函件載於本通函第21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委員會及獨立股東就補充主代理服務協議及建議修訂年度上限提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第22頁至第43頁。

## 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，本公司將於二零一八年十一月二十三日(星期五)至二零一八年十一月二十八日(星期三)(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二零一八年十一月二十二日(星期四)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

本公司謹訂於二零一八年十一月二十八日(星期三)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51頁至第52頁。普通決議案將於股東特別大會上獲提呈，以考慮及酌情批准補充主代理服務協議及建議修訂年度上限。

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1712-16室。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GEM上市規則第17.47(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由股東以投票方式表決。本公司將按照GEM上市規則第17.47(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、陳先生及謝先生(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261,000,000股股份，佔本公司已發行股本的61.0%，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

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協定；
- (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



## 董事會函件

(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補充主代理服務協議及建議修訂年度上限中之權益而須放棄投票。

### 附加資料

敬請閣下垂注本通函第21頁所載之獨立董事委員會函件，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22頁至第43頁所載之創越融資函件，其中載有其就補充主代理服務協議及建議修訂年度上限向獨立董事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。

### 推薦意見

經計及獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為補充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。補充主代理服務協議及建議修訂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，獨立董事委員會建議獨立董事於股東特別大會上投票贊成批准補充主代理服務協議及建議修訂年度上限之普通決議案。

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

二零一八年十一月七日

**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：8376)

敬啟者：

**建議修訂現有持續關連交易的年度上限**

吾等茲提述本公司寄發予股東的日期為二零一八年十一月七日之通函(「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委員會成員，以就補充主代理服務協議及建議修訂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委員會提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第7頁至第20頁所載之「董事會函件」以及通函第22頁至第43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)訂立補充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，補充主代理服務協議的條款及其項下擬進行的交易(連同建議修訂年度上限)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，以批准補充主代理服務協議及建議修訂年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

**獨立董事委員會**

**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

二零一八年十一月七日



以下為創越融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，乃為載入本通函而編製。



香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
15樓1501室

敬啟者：

## 建議修訂現有持續關連交易的年度上限

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就補充主代理服務協議及其項下擬進行的交易（「**持續關連交易**」），連同截至二零一八年至二零二零年十二月三十一日止三個年度的持續關連交易之建議年度上限（「**建議年度上限**」）。有關補充主代理服務協議及持續關連交易（包括建議年度上限）的詳情載於 貴公司致股東的日期為二零一八年十一月七日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成通函其中一部分。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。

誠如董事會函件所示，於二零一七年十月十一日， 貴公司與方圓地產訂立主代理服務協議，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，年期自協議日期起至二零一九年十二月三十一日，以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，就提供一手物業市場的房地產代理服務而言，方圓集團應付 貴集團的費用之年度上限。

方圓集團已開發及開售物業的銷售額之預期增長令市場對 貴集團一手物業市場房地產代理服務的需求增加，有鑒於此，董事會預期截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之原定年度上限將不充足。因此，於二零一八年九月二十六日， 貴公司及方圓地產訂立補充主代理服務協議，據此， 貴公司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，年期自生效日

期起至二零二零年十二月三十一日，而就截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年已設置持續關連交易的建議年度上限。除修訂年度上限及延長協議期限外，補充主代理服務協議之所有其他條款應與主代理服務協議之條款維持一致。補充主代理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

因 貴公司控股股東成員Mansion Green為方圓地產之間接附屬公司，故方圓地產為 貴公司之間接控股股東及關連人士。據此，根據GEM上市規則第20章，補充主代理服務協議項下之交易構成 貴公司之持續關連交易。根據GEM上市規則，由於 貴公司建議修訂主代理服務協議之原定年度上限，故就該持續關連交易而言， 貴公司將須重新遵守GEM上市規則第20章的規定。

由於補充主代理服務協議項下的建議修訂年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)按年度基準超過5%，故有關交易須遵守GEM上市規則第20章項下涉及年度審閱、申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會(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補充主代理服務協議的條款及該協議項下擬進行的交易(連同建議年度上限)提供意見。吾等，創越融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、方圓地產或彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人並無關聯，因此，可認為有資格就補充主代理服務協議的條款及該協議項下擬進行的交易(連同建議年度上限)提供獨立意見。除吾等就是次委任已獲支付或應獲支付之正常專業費用外，現時並不存在任何安排致令吾等將自 貴公司、方圓地產或彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或獲得任何利益。

於過往兩年，吾等與 貴公司之間並無任何聘約。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團之間不存在任何關係或利益，可合理地被視為妨礙GEM上市規則第17.96條所界定，吾等就持續關連交易而擔任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問所應有的獨立性。於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)補充主代理服務協議、 貴公司截至二零一八年八月八日的公告、 貴

公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告、貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報、貴公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程及通函所載之資料。吾等亦已討論及審閱貴集團管理層所提供有關貴集團業務及持續關連交易前景的資料。

吾等倚賴貴集團之董事及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。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令吾等達致知情意見，而並無理由相信任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑獲提供之資料是否真實或準確。然而，吾等並無獨立調查貴集團之任何業務及事務，亦無獨立核證獲提供之任何資料。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就補充主代理服務協議及其項下擬進行之交易(連同建議年度上限)之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載之主要因素及理由：

#### 1. 有關貴集團之資料

貴集團位於中國廣州的物業顧問及代理公司，主要從事提供物業中介服務並於一手及二手物業市場持續評估房地產代理服務方面之環境及市場機遇。

#### 2. 有關方圓地產及其附屬公司之資料

方圓地產為Widethrive Investment的全資附屬公司。方圓集團(包括方圓地產及其附屬公司)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、基金管理、教育及其他業務，包括提供投資及移民顧問服務以及餐飲服務。

#### 3. 訂立持續關連交易之理由及裨益

貴集團於其一般及日常業務中提供房地產代理服務，包括向方圓集團提供售前推廣服務、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，董事認為 貴集團根據補充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 貴集團於廣州及珠江三角洲其他區域的市場地位。茲提述 貴公司日期為二零一八年八月八日之公告，內容有關 貴公司計劃將資源由二手物業市場轉投至一手物業市場，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，補充主代理服務協議及建議修訂年度上限將令 貴集團得以自該等市場機遇中獲益，並符合 貴集團進一步擴展一手市場房地產代理服務的業務策略。敬請董事垂注董事會函件中「補充主代理服務協議及建議修訂年度上限之理由及裨益」各段。

經考慮 貴集團的主要業務(即提供房地產代理服務)，吾等同意董事的觀點，即房地產代理服務的訂立乃於 貴公司的一般及日常業務過程中進行。

#### 4. 補充主代理服務協議的主要條款

補充主代理服務協議乃框架協議，當中載有補充主代理服務協議訂約方釐定交易詳細條款之原則。就各項目而言， 貴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、服務時長及服務費)之單獨協議。

補充主代理服務協議的主要條款概述如下：

##### **持續關連交易之服務範圍**

貴集團將向方圓集團成員公司提供下列服務：

- (i) 售前推廣服務 — 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)提供有關市場狀況及相應銷售和營銷策略的定期報告；
- (ii) 銷售代理服務 — 包括(a)向潛在買家進行現場推廣及分發推廣材料；及(b)代表方圓集團成員公司簽訂銷售一手物業的買賣協議；

(iii) 租賃代理服務 — 包括(a)進行相關市場調研分析及制定相應的營銷策略；(b)編製營銷材料；(c)向潛在租戶推廣物業；及(d)協助與潛在租戶磋商租賃條款及條件；及

(iv) 綜合服務 — 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。

### 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。為確保 貴集團收費不低於獨立第三方提供者，貴集團的收費會由 貴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。下表概述 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月的財務報表所載之不同類型房地產代理服務的定價方法及相應業務分部：

服務類型	定價方法	相應業務分部
售前推廣服務	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	房地產代理服務及網上物業轉介及代理服務
租賃代理服務	通常按租金的一定百分比收取佣金	綜合業務服務
綜合服務	就協助取得房產證收取固定百分比／金額，及就按揭貸款申請根據按揭貸款額收取一定費用	綜合業務服務 <sup>(附註)</sup>

## 創越融資函件

誠如 貴集團管理層告知，不同類型服務的服務費用乃逐一釐定，並已考慮下列因素：

釐定不同類型服務的收費時將予考慮的因素：	售前 推廣服務	銷售 代理服務	租賃 代理服務	綜合 服務 <sup>(附註)</sup>
項目規模及地點以及提供相關服務所需資源及時間成本的水平	√	√	√	√
待售／待租物業的建築面積及待售物業的預期交易總額／待租物業的預期月租金	×	√	√	×
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务之收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易	√	√	√	√

附註：自 貴公司上市及直至最後實際可行日期，貴集團並未向方圓集團提供任何綜合服務。然而，倘未來發生此等交易事項，上文所載的適用於獨立第三方的定價政策亦同樣適用於與方圓集團進行的交易事項。

吾等已與 貴集團管理層進行討論，以了解不同類型服務的定價方法之依據以及 貴公司釐定不同類型服務的服務費時考慮的因素：

### (i) 售前推廣服務

貴集團就項目提供售前推廣服務時通常一次性收取定額費用，而有關費用乃根據前述因素逐一由 貴集團釐定。吾等已審閱兩項樣本，涉及(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約；及(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團成員公司與獨立第三方就提供售前推廣服務訂立的合約。吾等注意到：(a)就各項樣本而言，服務範圍類似；及(b) 貴集團向方圓集團成員公司收取的一次性費用不遜於 貴集團向獨立第三方收取的費用。



誠如 貴集團管理層告知，貴集團就單一項目向物業開發商(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乃屬常見，且倘 貴集團認為提供銷售代理服務收取的佣金足以抵銷提供售前推廣服務所產生的成本時，貴集團或不會就提供售前推廣服務另行收取費用。吾等已審閱五項樣本，涉及(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約；及(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團與獨立第三方就 貴集團提供的售前推廣服務及銷售代理服務訂立的合約。吾等注意到，貴集團尚未就提供售前推廣服務收取任何服務費。有鑒於此，吾等認為，該等零收費安排屬 貴集團一般及日常業務過程中的行為。

(ii) 銷售代理服務

銷售代理服務包括(a)傳統代理服務；及(b)房緣寶網上平台提供的房地產代理服務。

就提供傳統代理服務而言，貴集團一般按已完成銷售的固定百分比或累進百分比收取佣金。該等佣金率乃經計及上述相關因素後由 貴集團及物業開發商逐一釐定。誠如 貴集團管理層告知，就提供傳統代理服務而言，貴集團已就向獨立第三方及方圓集團收取的的佣金設置指定下限率。

貴集團管理層告知，該指定下限率為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率，而該佣金率乃經 貴集團與獨立第三方公平磋商後按一般商業條款釐定，貴集團管理層進一步告知，貴集團已提供售前推廣服務及傳統代理服務予該獨立第三方，而就提供售前推廣服務而言，貴集團並無向該獨立第三方另行收取費用。貴集團管理層告知，倘建議佣金率等同於或高於上述指定下限率，儘管 貴集團未就提供售前推廣服務另行收取費用，貴集團將能夠獲得回報。此外，貴集團管理層告知，就提供傳統代理服務而言，彼等對向獨立第三方及方圓集團收取的佣金之指定下限率每半年或於市況變動時進行審閱。鑒於現時指定下限率為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率且經管理層定期審閱，因此，吾等認為，以該最低佣金率為指定下限率作為 貴集團收取的佣金，屬公平合理。

吾等已審閱兩項樣本，涉及(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約；及(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團與獨立第三方就提供一手市場代理服務訂立的合約。吾等注意到，(a)就各樣本而言，服務範圍類似；及(b) 貴集團向方圓集團成員公司及獨立第三方收取的佣金率高於上述指定下限率(即過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率)。鑒於各樣本反映 貴集團於就傳統代理服務釐定佣金率時已遵照相同的定價原則，吾等認為 貴集團向方圓集團成員公司收取的佣金率不遜於 貴集團向獨立第三方收取的佣金率。

房緣寶為連接物業開發商與其他房地產代理之網上平台。於物業開發商通過房緣寶平台委聘 貴集團提供銷售代理服務時，貴集團將上傳有關物業資料至房緣寶平台。倘房地產代理擁有有意購買物業之潛在買家，房地產代理將於房緣寶平台註冊潛在買家之資料，並陪同潛在買家參觀物業。倘潛在買方購買物業，物業開發商將就該交易向 貴集團支付佣金，而 貴集團將與介紹買方的房地產代理分佣。誠如 貴集團管理層告知，就透過房緣寶平台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費用設置指定下限率／金額。該費率／金額為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低費率／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。貴集團管理層告知，就透過房緣寶平台提供銷售代理服務而言，彼等對向獨立第三方及方圓集團收取的費用之指定下限率／金額每半年或於市況變動時進行審閱。鑒於現時指定下限率／金額為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低費率／金額且經管理層定期審閱，因此，吾等認為，以該最低費率／金額為指定下限率／金額作為 貴集團收取的費用，屬公平合理。吾等已審閱兩項樣本，涉及(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約；及(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團與獨立第三方就透過房緣寶平台提供房地產代理服務訂立合約。吾等注意到，(a)就各樣本



而言，服務範圍類似；(b) 貴集團向方圓集團成員公司收取的金額高於上述指定下限率／金額；及(c) 貴集團向方圓集團成員公司收取的佣金率不遜於 貴集團向獨立第三方收取的佣金率。

(iii) 租賃代理服務

經考慮上文所載相關因素後，貴集團一般逐一根據租金的一定百分比收取租賃代理服務之佣金。誠如 貴集團管理層告知，就提供租賃代理服務而言，貴集團已就向獨立第三方及方圓集團收取的費用設置指定下限率。該指定下限率為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率，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。貴集團管理層告知，就提供租賃代理服務而言，彼等對向獨立第三方及方圓集團收取的佣金之指定下限率每半年或於市況變動時進行審閱。鑒於現時指定下限率為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率且經管理層定期審閱，因此，吾等認為，以該最低佣金率為指定下限率作為 貴集團收取的佣金，屬公平合理。吾等已審閱兩項樣本，涉及(i) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約；及(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團與獨立第三方就提供租賃代理服務訂立合約。吾等注意到，(a)就各樣本而言，服務範圍屬類似；(b) 貴集團向方圓集團成員公司收取的金額高於上述指定下限金額；以及(c) 貴集團向方圓集團成員公司收取的佣金率不遜於 貴集團向獨立第三方收取的佣金率。

(iv) 綜合服務

經考慮上文所載之相關因素後，貴集團就協助取得房產證按每筆交易通常收取百分比／金額，而就提供綜合服務而言，則根據按揭貸款申請之按揭金額收取費用。截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團並無向方圓集團提供任何綜合服務，因此，吾等尚未就綜合服務審閱任何截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月的樣本合約。誠如 貴集團管理層告知，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費用設置指定下限率／金額。該指定下限率／金額為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低佣金率／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。貴集團管理層告知，就提供綜合服務而言，彼等對向獨立第三方及方圓集團收取的費用之每半年或於

市況變動時進行審閱。鑒於現時指定下限率／金額為過往三年 貴集團向獨立第三方收取的最低費率／金額且經管理層定期審閱，因此，吾等認為，以該最低費率／金額為指定下限率／金額作為 貴集團收取的費用，屬公平合理。吾等已抽樣審閱(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約及(b)截至二零一六年十二月三十一日止年度期間內， 貴集團與獨立第三方就提供綜合服務訂立的合約。吾等注意到，(a)就各項樣本而言，服務範圍類似；(b) 貴集團向方圓集團成員公司收取的金額高於上述指定下限率／金額；及(c) 貴集團向方圓集團成員公司收取的百分比不遜於 貴集團向獨立第三方收取的百分比。

### 付款期限

方圓集團根據下列付款期限收取及繳付服務費：

售前 推廣服務	銷售 代理服務	租賃 代理服務	綜合服務 <sup>(附註)</sup>
------------	------------	------------	----------------------

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，此與獨立第三方付款的期限相符。	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 貴集團付款，此與 貴集團與獨立第三方之間的安排一致。	發票乃按月開具，而方圓集團通常須於十個營業日內向 貴集團付款，此較 貴集團授予獨立第三方的信貸期為短。	所授出的信貸期通常為每月發票開具之日起計一個月內。 <sup>(附註)</sup>
--	--	---	---

附註：自 貴公司上市及直至最後實際可行日期， 貴集團並未向方圓集團提供任何綜合服務。然而，倘未來發生此等交易事項，上文所載的適用於獨立第三方的付款期限亦同樣適用於與方圓集團進行的交易事項。

(i) 售前推廣服務

吾等已審閱兩項樣本，涉及(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約；及(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團成員公司與獨立第三方就提供售前推廣服務訂立的合約。誠如 貴集團管理層告知，訂立10至60日信貸期乃為 貴集團一般慣例。吾等注意到，就各項樣本而言，貴集團授予客戶的信貸期為項目分析報告遞交之日起計10至60日內。

(ii) 銷售代理服務

吾等已審閱兩項樣本，涉及(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約及(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團成員公司與獨立第三方就透過房緣寶平台提供一手市場代理服務及房地產代理服務訂立的合約。吾等注意到，就各項樣本而言，貴集團授予客戶的信貸期為發票開具後90日內。誠如 貴集團管理層告知，通常並無授予客戶特定信貸政策，惟 貴集團之客戶一般於發票開具後90日內付款。

(iii) 租賃代理服務

吾等已審閱兩項樣本，涉及(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約及(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團成員公司與獨立第三方就提供售前推廣服務訂立的合約。誠如 貴集團管理層告知，於開具發票後十個營業日內，方圓集團通常須結清付款。吾等注意到，就各項樣本而言，授予方圓集團的信貸期為發票開具後十個營業日內，該等信貸期較 貴集團授予獨立第三方的信貸期為短。

(iv) 綜合服務

截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團並無向方圓集團提供任何綜合服務，因此，吾等尚未就綜合服務審閱任何樣本合約。吾等已抽樣審閱(a) 貴集團成員公司與方圓集團訂立的合約及(b)於 貴公司上市前，貴集團與獨立

第三方就提供綜合服務訂立的合約。誠如 貴集團管理層告知，所授出的信貸期通常為每月發票開具之日起計一個月內。吾等注意到，就各項樣本而言，授予方圓集團的信貸期於每月發票開具之日起計一個月內。

鑒於上述內容，並亦考慮(i)補充主代理服務協議的條款與主代理服務協議的條款大體一致；及(ii)為監督補充主代理服務協議項下交易而設的內部控制程序載於下文「6.內部控制及風險管理措施」一段，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，補充主代理服務協議的條款為一般商業條款，並屬公平合理。

## 5. 年度上限

### 過往數據

有關(i)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及二零一八年八月三十一日止八個月的過往交易金額；及(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度主代理服務協議項下相關年度上限之概述載列如下：

(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
售前推廣服務	1.1	0.5	1.1	0.7
銷售代理服務：				
— 一手市場代理				
服務	51.2	41.1	40.7	24.8
— 房緣寶	不適用	2.9	5.7	14.6
租賃代理服務及綜合				
服務	0.1	0.1	—	0.2
代理服務總費用	52.4	44.6	47.5	40.3
原定年度上限	不適用	不適用	48.0	53.0 <sup>(附註)</sup>
所用原定年度上限百				
分比(%)	不適用	不適用	99.0%	76.0%

附註：其指截至二零一八年十二月三十一日止年度之原定年度上限。

## 創越融資函件

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團自方圓集團收取的代理服務總費用約為人民幣47,500,000元，其十分接近截至二零一七年十二月三十一日止年度之原定年度上限。截至二零一八年八月三十一日止八個月，貴集團自方圓集團收取的代理服務總費用約為人民幣40,300,000元，佔截至二零一八年十二月三十一日止年度原定年度上限約76.0%。根據截至二零一八年十二月三十一日止年度方圓集團將予開售的物業之清單，貴集團管理層預期截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度上限人民幣53,000,000元將於二零一八年十月獲悉數使用。

吾等已與貴集團管理層討論，並了解貴公司內部控制部門負責監督自方圓集團不時收取的代理服務總費用，倘將要超出截至二零一八年十二月三十一日止年度的原定年度上限，主管部門將暫停向方圓集團提供代理服務，直至建議年度上限於股東特別大會上獲批為止。鑒於上述內容以及下文「6.內部控制及風險管理措施」一段所載的內部控制程序，吾等同意董事之下述觀點，即截至二零一八年十二月三十一日止年度的原定年度上限將不會於建議年度上限在股東特別大會上獲批前被超出。

### 年度上限之評估

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年度的年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
建議年度上限(人民幣百萬元)			
售前推廣服務	0.9	1.0	1.1
銷售代理服務：			
— 一手市場代理服務	71.5	84.8	94.5
— 房緣寶	17.6	19.4	21.4
租賃代理服務及綜合服務	0.6	0.7	0.7
總計	<u>90.6</u>	<u>105.9</u>	<u>117.7</u>
建議年度上限	<u>91.0</u>	<u>106.0</u>	<u>118.0</u>

於就持續關連交易評估建議年度上限是否公平及合理時，吾等已審閱釐定建議年度上限之基礎並與貴集團的管理層討論該等基礎。

(i) 售前推廣服務

截至二零一八年十二月三十一日止年度的建議年度上限乃通過將二零一六年一月一日至二零一八年八月三十一日期間 貴集團自方圓集團收取的每月平均服務費乘以十二後計算得出。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年的建議年度上限乃通過將先前財政年度的建議年度上限乘以增長率10%後計算得出。吾等注意到，貴集團就提供售前推廣服務收取的服務費於近幾年維持穩定，而截至二零一六年十二月三十一日止年度服務費之減少主要由於上文「4.補充主代理服務協議的主要條款—定價政策—(i)售前推廣服務」一段所述的零費用安排的項目數量之增加所致。吾等認為，於釐定售前推廣服務的建議年度上限時計及過往服務費用屬妥當。

吾等亦已與 貴集團管理層於就截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度釐定建議年度上限時應用年度增長率10%是否公平合理進行探討。 貴集團管理層告知，增長率10%乃參考廣東省統計局發佈的二零一五年至二零一七年間廣東省固定資產投資的過往複合年增長率釐定。於截至二零一八年七月三十一日止七個月內，廣東省固定資產投資亦同比增長約10.1%。鑒於尚不確定(a)就售前推廣服務而言，貴集團因上文所述的零費用安排是否將向方圓集團另行收取服務費；及(b)方圓集團是否將委託 貴集團就方圓集團將開售的物業項目提供售前推廣服務。 貴集團管理層認為，根據廣東省物業市場的上述增長率以釐定計算建議年度上限時所用的增長率乃更為妥當之舉。吾等亦注意到，於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月內曾向方圓集團收取售前推廣服務費及一手市場代理服務費，兩個期間內收取的費用之間關連甚少。鑒於 貴集團從事提供房地產代理服務，貴集團的業績與廣州物業市場的趨勢密切相關，吾等認為於就截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度釐定建議年度上限時應用年度增長率10%屬合理，從而令 貴集團於向方圓集團提供售前推廣服務時保持靈活。



(ii) 銷售代理服務

傳統代理服務

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限乃根據下列因素計算得出：(a)根據二零二零年十二月三十一日止三個年度各年方圓集團將要開發及開售的物業得出的方圓集團預測銷售額(「修訂業務計劃」)；(b)於二零一五年一月一日至二零一八年八月三十一日期間內 貴集團向方圓集團收取的過往平均佣金率；及(c)於二零一五年一月一日至二零一八年八月三十一日止期間內 貴集團房地產代理貢獻的方圓集團過往平均銷售額佔方圓集團過往銷售額之百分比。

就提供傳統代理服務向方圓集團收取的服務費佔截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度自方圓集團收取的總服務費分別逾90%及85%。誠如 貴集團管理層所告知，有關費用與各財政年度方圓集團所開售的物業密切相關。吾等已將截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經修訂業務計劃與方圓集團之原定業務計劃進行比較，並注意到截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年度方圓集團將開發及開售的物業有顯著增長。根據方圓集團的原定業務計劃，估計方圓集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度將分別預售16及17個物業項目，實用建築面積分別約為363,000平方米及389,000平方米。誠如董事會函件所載，方圓集團已成功獲得更多擁有更大建築面積的待售項目(主要位於珠江三角洲廣州市以外地區)。此外，方圓集團管理層已加大力度，於珠江三角洲廣州市以外地區推動新項目，伴隨大灣區經濟加速發展的強大市場潛力，新項目可從中受惠。方圓集團目前計劃於二零一八年，二零一九年及二零二零年分別開售25、23及至少14個項目(建築面積分別約為789,000平方米、854,000平方米以及1,001,000平方米)。由於該等新獲得項目大部分擁有更大建築面積，預期於二零一八年、二零一九年及二零二零年將要售出的建築面積將增加。此外，方圓集團已獲得土地使用權證或簽訂土地轉讓協議，涉及土地面積約為1,900,000平方米。因此，根據修訂業務計劃，方圓集團已相應提升其業務目標，而吾等認為根據修訂業務計劃修訂傳統代理服務之年度上限屬公平合理。

吾等注意到，就截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年八月三十一日止八個月而言，通過將(a) 貴集團向方圓集團收取的過往平均佣金率乘以(b) 貴集團房地產代理貢獻的方圓集團過往平均銷售額而得出的百分比均大致處於0.7%至0.9%區間內。據此，吾等認為使用0.75% (即(a)於二零一五年一月一日至二零一八年八月三十一日期間內 貴集團向方圓集團收取的過往平均佣金率乘以(b)於二零一五年一月一日至二零一八年八月三十一日止期間內 貴集團房地產代理貢獻的方圓集團過往平均銷售額佔方圓集團過往銷售額之百分比)計算提供傳統代理服務的建議年度上限屬妥當。

鑒於上述內容，吾等認為釐定提供傳統代理服務的建議年度上限時所用的基礎屬公平合理。

### 房緣寶

截至二零一八年十二月三十一日止年度之建議年度上限乃將截至二零一八年六月三十日止十二個月 貴集團自方圓集團收取的總服務費乘以增長率10%。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年的建議年度上限乃將先前財政年度的建議年度上限乘以年增長率10%計算得出。

貴集團於二零一六年五月收購房緣寶。就提供房緣寶服務而向方圓集團收取的服務費由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣2,900,000元增加約96.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣5,700,000元。服務費之後進一步增長約1.5倍至截至二零一八年八月三十一日止八個月約人民幣14,600,000元。誠如 貴集團管理層告知，房緣寶平台於二零一六年獲 貴集團收購時的使用率較低，乃由於當時物業開發商(包括方圓集團)不願使用網上代理服務所致。使用率自二零一七年十二月三十一日止年度第三季度起出現增長。二零一八年之顯著增長主要由於方圓集團就出售具有相對較低市場利率的若干物業而突增的房緣寶使用率所致，且預期該高增長率於二零一八年的餘下月份不會延續。因此，吾等同意董事會的下述觀點，即於釐定截至二零一八年十二月三十一日止年度的建議年度上限時使用房緣寶年化服務費並不妥當。吾等同意根據截至二零一八年六月三十日止十二個月方圓集團收



取的服務費釐定截至二零一八年十二月三十一日止年度的建議年度上限。鑒於近幾財政年度內房緣寶服務費之顯著增長，貴集團就截至二零二零年十二月三十一日止三個年度釐定建議年度上限時亦已計及年增長率10%。鑒於自方圓集團收取的房緣寶服務費增加約96.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣5,700,000元，並於截至二零一八年八月三十一日止八個月進一步增加至約人民幣14,600,000元，故吾等認為，為於向方圓集團提供房緣寶服務時令貴集團充分保持靈活，納入年增長率10%屬公平合理。鑒於上述內容，吾等認為就房緣寶服務費釐定建議年度上限之基礎屬公平合理。

(iii) 租賃代理服務及綜合服務

截至二零一八年十二月三十一日止年度的建議年度上限乃參考截至二零一八年八月三十一日止八個月雙方之實際交易額並基於貴集團與方圓集團之間的估計交易額釐定。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年度的建議年度上限乃將先前財政年度的建議年度上限乘以年增長率10%而計算得出。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年度，方圓集團就租賃代理服務及綜合服務收取的服務費僅佔方圓集團收取的總服務費之不足0.3%。鑒於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的交易額為人民幣100,000元，並由截至二零一七年十二月三十一日止年度的零增加至截至二零一八年八月三十一日止八個年度約人民幣200,000元，吾等認為(a)根據截至二零一八年十二月三十一日止年度貴集團與方圓集團之間的估計交易額釐定建議年度上限；及(b)涵蓋年增長率10%以為截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限提供充足緩衝屬妥當，從而令貴集團於向方圓集團提供租賃代理服務及綜合服務時保持靈活。

鑒於上述內容，吾等認為釐定截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限之基礎屬公平合理。

## 6. 內部控制及風險管理措施

於釐定補充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，為確保提供方圓集團的各類服務的條款不優於提供方獨立第三方的條款， 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) **售前推廣服務** — 經考慮 貴集團於特定項目中向方圓集團是否乃僅提供售前推廣服務或售前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售前推廣服務另行收費。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售前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、提供銷售代理服務預計所得的佣金收入以及提供售前推廣服務所需的資源，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项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)，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。

- (iii) 租賃代理服務 — 就提供租賃代理服務而言，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。該指定下限率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，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金百分比建議佣金率(應等同於或高於指定下限率)，而有關佣金率乃根據上述因素逐一釐定。就提供租賃代理服務而言，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每半年或於市況變動時進行審閱。
- (iv) 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，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。相關銷售團隊將按售價的固定百分比建議佣金率(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。

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閱及批准，而易先生於補充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

- (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，內部控制部門將 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補充主代理服務協議項下擬進行交易相關之實施協議的具體條款，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，以審閱及評估補充主代理服務協議項下擬進行之交易是否根據其各自之實施協議條款確實進行；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閱，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。

就建議年度上限而言，內部控制部門將按月負責監督補充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GEM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補充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)就補充主代理服務協議項下擬進行之交易及與貴集團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(其負責審閱及批准由銷售團隊根據上述定價政策釐定的建議收費，並負責審閱貴集團的多項內部控制措施)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補充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。

吾等已抽樣審閱貴集團就截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年八月三十一日止八個月存置的文檔及記錄，並留意到貴集團已遵照前述程序。

鑒於上述內容，吾等同意貴公司的觀點，即已有充足的內部控制程序及外部監督措施確保持續關連交易符合相關監管指引及補充主代理服務協議之條款。

## 意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)訂立補充主代理服務協議乃於貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合貴公司及股東之整體利益；及(ii)就獨立股東而言，補充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。

## 創越融資函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，該決議案涉及補充主代理服務協議及其項下擬進行的交易(連同建議年度上限)。

此 致

列位獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
創越融資有限公司  
高級董事  
吳家保  
謹啟

二零一八年十一月七日

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，且曾就多項香港上市公司的交易參與提供財務顧問及獨立財務顧問服務。



## 1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM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GEM上市規則第5.46條至第5.67條(「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 <sup>(1)</sup>	216,000,000	54%
謝麗華女士	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	216,000,000	54%
容海明女士	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	24,000,000	6%
易若峰先生	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	9,000,000	2.25%

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、方圓地產及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 <sup>(1)</sup>	配偶權益	216,000,000	54%
鄭木明 <sup>(2)</sup>	配偶權益	216,000,000	54%
王海暉 <sup>(3)</sup>	配偶權益	24,000,000	6%
Mansion Green <sup>(4)</sup>	合法及實益擁有人	216,000,000	54%
Widethrive Investments <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓地產 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
雄鵬 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	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，方圓地產由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、方圓地產、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，自二零一七年十二月三十一日(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，(i)董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人並無；及(ii)誠如本公司合規顧問RaffAello Capital Limited告知，RaffAello Capital Limited、其董事、僱員及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. 合規顧問權益

於最後實際可行日期，除(i)RaffAello Capital Limited就本公司於GEM上市之事宜擔任保薦人；(ii)委任RaffAello Capital Limited擔任本公司合規顧問之協議；及(iii)由RaffAello Capital Limited前僱員Lin Wei女士(彼於二零一八年四月一日辭任)持有4,000股股份(佔本公司已發行股份總數約0.001%)外，RaffAello Capital Limited、其董事、僱員及緊密聯繫人並無於本集團擁有根據GEM上市規則第6A.32條須告知本公司的任何權益。

#### 6. 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，方圓地產(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，方圓地產同意按零代價授予本集團使用方圓地產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，方圓地產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，方圓地產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147.8平方米及978.2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19,214.0元及人民幣127,160.8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，謝女士及鄭欣女士(「**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。根據白雲店鋪租賃協議，謝女士同意將中國廣州白雲區解放北路1000號金桂園草暖閣負一層06號鋪(總建築面積約75.9平方米)出租予廣州方圓地產顧問作店鋪用途；而鄭欣女士亦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)，廣州方圓地產顧問分別應付謝女士及鄭女士之租金如下：

租賃期間	每月應付 謝女士的租金 (人民幣元)	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	19,723.6	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	21,240.8	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	22,758.0	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	24,275.2	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	25,792.4	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	27,309.6	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，董事自二零一七年十二月三十一日(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。

## 7. 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。

## 8. 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二零一八年十一月七日之函件及／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，創越融資自二零一七年十二月三十一日(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。

## 9. 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。

## 10. 備查文件

補充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，地址為香港中環皇后大道中149號華源大廈9樓。

## 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：8376)

### 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」)將於二零一八年十一月二十八日(星期三)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」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「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補充主代理服務協議(定義見本公司日期為二零一八年十一月七日的通函(「通函」))(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其中擬進行的交易；
- (b) 謹此批准截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之建議修訂年度上限(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，以執行或落實補充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(包括建議修訂年度上限)。」

承董事會命  
方圓房地產服務集團有限公司  
主席  
方明

香港，二零一八年十一月七日



## 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1712-16室，方為有效。
4. 為確定有權出席大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一八年十一月二十三日(星期五)至二零一八年十一月二十八日(星期三)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二零一八年十一月二十二日(星期四)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](http://www.finelandassets.com)及聯交所披露易網站[www.hkexnews.hk](http://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。

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。

本通告將登載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。本通告亦將登載於本公司網站[www.finelandassets.com](http://www.finelandassets.com)。