

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、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之方圓生活服務集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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的任何損失承擔任何責任。



Fineland Living Services Group Limited 方圓生活服務集團有限公司

(前稱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 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



董事會函件載於本通函第9至39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第40至41頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見的函件載於本通函第42至84頁。

本公司謹訂於二零二三年十二月二十日(星期三)上午十一時正假座中國廣州天河區體育東路28號11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EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東於股東特別大會上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17M樓，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(即不遲於二零二三年十二月十八日(星期一)上午十一時正)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亦將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.finelandassets.com。

二零二三年十一月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件	40
獨立財務顧問函件	42
附錄一 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

- 「二零二零年方圓教育主物業管理服務協議」 指 本公司與方圓教育訂立日期為二零二一年一月二十八日的協議，內容有關本集團向方圓教育之附屬公司提供物業管理服務，期限自協議日期起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議」 指 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二一年一月二十八日的協議，內容有關本集團向方圓集團控股之附屬公司提供物業管理服務，期限自協議日期起至二零二三年十二月三十一日止
- 「二零二零年主代理服務協議」 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，作為接收方)於二零二零年九月三日訂立的主代理服務協議，內容有關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，期限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
- 「二零二四年綜合代理服務協議」 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及聯繫人，作為接收方)訂立日期為二零二三年十月二十五日的重續主代理服務協議，內容有關本集團於年期內繼續向方圓集團提供房地產代理服務，惟須受代理服務建議年度上限規限
- 「二零二四年綜合物業管理服務協議」 指 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方先生(代表方先生的聯營公司，作為接收方)訂立日期為二零二三年十月二十五日的重續主物業管理服務協議，內容有關本集團於年期內繼續向方先生的聯營公司提供物業管理服務，惟須受物業管理服務建議年度上限規限

釋 義

「代理實施協議」	指	本集團成員公司與方圓集團成員公司不時就二零二四年綜合代理服務協議項下擬提供的房地產代理服務訂立的實施協議
「代理服務現有年度上限」	指	對於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度本集團根據二零二零年主代理服務協議於一手物業市場提供房地產代理服務，方圓集團應付本集團費用的現有年度上限金額
「代理服務建議年度上限」	指	對於本集團於年期內根據二零二四年綜合代理服務協議於一手物業市場提供房地產代理服務，方圓集團應付本集團費用的建議年度上限金額
「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，及為控股股東之一
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	方圓生活服務集團有限公司(前稱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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9978)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	本公司控股股東集團(具有上市規則賦予之涵義)，即方先生、謝女士、雄鵬、方圓集團控股、興廣、立順、Aspiring Vision及Mansion Green

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易
「方圓現代生活」	指	廣州方圓現代生活服務股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。其於二零二一年一月二十八日被本公司收購
「方圓教育」	指	廣東方圓教育投資有限公司，一間於二零一三年八月二十日根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期由方圓投資全資擁有
「方圓教育集團」	指	方圓教育及其附屬公司及聯繫人
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司及聯繫人，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，由興廣全資擁有及由方先生間接全資擁有，及為控股股東之一
「方圓投資」	指	廣東方圓投資有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期由方先生、李楊先生、李自春先生及張清先生分別擁有42%、34.65%、0.35%及23%權益

釋 義

「大灣區」	指	中國粵港澳大灣區發展規劃綱要所載的區域，包括四個核心城市(香港、澳門、廣州及深圳)及七個非核心城市(珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶)，就本公司而言，不包括香港及澳門特別行政區
「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，及為控股股東之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成的董事會獨立委員會，旨在就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易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，一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事證券及期貨條例項下第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)受規管活動的法團，為獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供關於二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的意見的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票以批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或任何彼等各自的聯繫人之任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月十四日，即本通函付印前確定本通函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%，及為控股股東之一
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則
「陳先生」	指	陳曦先生，Beaming Light Holdings Limited的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額的1.125%；彼亦為方圓集團控股一間中國附屬公司(即惠州市輝盛房地產開發有限公司)的董事
「方先生」	指	方明先生，控股股東之一及非執行董事，彼亦為興廣、方圓集團控股、雄鵬及立順的董事

釋 義

- 「方先生的聯營公司」 指 方先生可於其股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的公司(包括方圓集團及方圓教育集團)及其附屬公司
- 「韓先生」 指 韓曙光先生，執行董事兼董事會主席。彼為Adwan Orient Holdings Limited的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額的1.125%及為方圓集團控股、雄鵬及立順的董事
- 「林先生」 指 林庭芳先生，Kingson Orient Holdings Limited的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額的1.125%及為方圓集團控股、雄鵬及立順的董事
- 「徐先生」 指 徐珺先生，Kaffir Holding Limited的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額的1.125%及為興廣、方圓集團控股、雄鵬及立順的董事
- 「謝女士」 指 謝麗華女士，控股股東之一及執行董事，並根據於二零一七年三月三十一日簽立的一致行動人士契據為與方先生一致行動的人士
- 「網上轉介平台」 指 本集團於二零一六年五月收購及此後由本集團經營的房緣寶業務及平台，作為轉介業務及線上平台，供房地產開發商接觸房地產代理，而無需個別代理直接與房地產開發商建立業務關係
- 「中國」 指 中華人民共和國，除文義另有所指外，僅就本通函而言，中國的地區提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「物業管理實施協議」	指	本集團成員公司與方先生的聯營公司成員不時就二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬提供的物業管理服務訂立的實施協議
「物業管理服務」	指	物業管理服務，主要包括(i)就向方圓集團成員公司提供的服務而言，(a)非業主增值服務，如向售樓處、預售展示單元、展廳及會所等各類場地提供的客戶服務、清潔、保安及維修及保養服務；及(b)向房地產開發商及業主提供的物業管理服務，如保安、清潔、園藝、維修及保養、交通秩序維護、停車管理、樓宇及其周邊地區的公共區域及設備的維修及管理，以及社區增值服務；及(ii)就向方圓教育集團成員公司提供的服務而言，例如清潔、保安、維修及保養服務以及社區增值服務
「物業管理服務現有年度上限」	指	對於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度本集團分別根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議提供物業管理服務，方圓集團及方圓教育集團應付本集團費用的現有年度上限金額
「物業管理服務建議年度上限」	指	對於本集團於年期內根據二零二四年綜合物業管理服務協議提供物業管理服務，方先生的聯營公司(包括方圓集團及方圓教育集團)應付本集團費用的建議年度上限金額
「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

釋 義

「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，由雄鵬全資擁有及由方先生間接全資擁有，及為控股股東之一
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「年期」	指 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三年期間(包括首尾兩日)
「興廣」	指 興廣投資有限公司，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，由方先生直接全資擁有，及為控股股東之一



Fineland Living Services Group Limited
方圓生活服務集團有限公司

(前稱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

韓曙光先生(主席)

易若峰先生

(自二零二三年十一月三十日起辭任)

謝麗華女士

開曼群島註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. BOX 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事

方明先生

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

獨立非執行董事

梁偉雄先生

杜稱華先生

田秋生先生

敬啟者：

**重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十月二十五日的公告。

茲提述本公司日期分別為二零二零年九月三日及二零二零年十月五日的公告及通函，內容有關本集團提供房地產代理服務的持續關連交易及二零二零年主代理服務協議項下的代理服務現有年度上限。

董事會函件

由於二零二零年主代理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，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及聯繫人，作為接收方)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合代理服務協議，據此，本集團將繼續向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，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。

茲提述(i)本公司日期為二零二零年十月十五日的公告，內容有關本集團收購方圓現代生活及當時於該收購事項完成後將予訂立的建議持續關連交易；(ii)本公司日期為二零二零年十二月三日的通函；及(iii)本公司日期為二零二一年一月二十八日的公告，內容有關該收購事項完成，本集團提供物業管理服務的持續關連交易以及二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議項下的物業管理服務現有年度上限。

由於二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方先生(代表方先生的聯營公司，作為接收方)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合物業管理服務協議，據此，本集團將繼續向方先生的聯營公司(包括方圓集團及方圓教育集團)提供物業管理服務，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。

為免生疑問，二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議彼等之間並不互為條件。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就上述第(i)項事項向獨立股東發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就上述第(i)項事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

二零二四年綜合代理服務協議

- 日期 : 二零二三年十月二十五日
- 先決條件 : 二零二四年綜合代理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合代理服務協議、其項下擬進行的交易及代理服務建議年度上限後，方可作實。
- 訂約方 : (i) 方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接收方)；及
(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的服務：
(i) 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；(b)代表方圓集團成員公司簽訂銷售一手物業的買賣協議；(c)上傳物業資料至互聯網並通過第三方房地產代理介紹物業買家；及(d)於房地產展銷會及售樓處協助房地產銷售，並負責售樓處運營；及

董事會函件

- (ii) 綜合服務 — 包括但不限於物業研究、諮詢、營銷、銷售規劃服務及租賃代理服務，如(a)制定整體銷售及市場營銷策略；(b)監督營銷材料的編製及協助打印該等材料；(c)提供有關市場狀況以及相應銷售和營銷策略的定期報告；(d)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(e)向買家提供售後服務，如協助買家取得相關房產證及向銀行申請按揭貸款。

年期 :

二零二四年綜合代理服務協議的年期將由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合代理服務協議、其項下擬進行的交易及代理服務建議年度上限後，方可作實。

於二零二四年綜合代理服務協議屆滿前至少三個月，訂約方可約定延長該協議，惟須遵守當時適用的上市規則。任何一方可發出至少一個月的事先通知終止二零二四年綜合代理服務協議。

實施協議 :

本集團成員公司將於二零二四年綜合代理服務協議年期內不時與方圓集團成員公司就其項下擬提供的房地產代理服務訂立單獨的代理實施協議，該等協議應始終遵守上市規則及二零二四年綜合代理服務協議。

定價政策

本集團向方圓集團成員公司提供的服務亦提供予其他獨立第三方。為確保本集團收取的費用不遜於獨立第三方收取的費用，應付本集團的費用將由本集團及方圓集團按公平基準釐定。適用的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的定價政策相若。有關定價政策的詳細解釋如下：

銷售代理服務

綜合服務

不同類型服務的收費：

佣金率通常基於固定百分比或累進比例百分比。該等比率通常介乎0.5%至10%。

(i)就物業研究、諮詢及營銷服務而言，收費乃按每個項目的固定一次性費用計算；(ii)就租賃代理服務而言，佣金率一般按租金的百分比釐定；及(iii)就按揭申請服務而言，收費乃按協助取得所有權證的每筆交易的固定金額以及一筆基於按揭金額的手續費計算。

董事會函件

銷售代理服務

綜合服務

釐定不同類型服務收費時須考慮的因素：

項目的規模及地點以及所需資源水平及所涉及的時間成本	√	√
待售物業的總樓面面積及預期交易總額／待出租物業的預期月租金	√	√ (適用於租賃代理服務) X (適用於其他綜合服務)
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的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易	√	√

有關定價的內部監控措施詳情載於下文「內部監控」一段。

付款條款

付款條款將於各代理實施協議中訂明，通常應按月或按約定於通常不超過一個月的期間通過銀行轉賬結算。

考慮到(i)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月授予方圓集團成員公司及獨立第三方的上述付款條款；(ii)為確保遵循二零二四年綜合代理服務協議的內部監控措施的制衡(披露於本通

董事會函件

函第18至21頁)；及(iii)訂立二零二四年綜合代理服務協議的理由及裨益(披露於本通函第22至23頁)，董事認為上述付款條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代理服務現有年度上限及過往交易金額

下表載列本集團根據二零二零年主代理服務協議收費的代理服務現有年度上限及過往交易金額：

	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
代理服務現有年度上限	165,000	220,000	280,000
過往交易金額 ^(附註1)	93,562	31,935	9,546 ^(附註2)

附註：

1. 過往交易金額不包括因誠意金付款安排而發生的未償還誠意金結餘，誠意金付款安排為本集團根據二零二零年主代理服務協議提供服務不可分割的一部分(「未償還誠意金結餘」)。於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年八月三十一日，未償還誠意金結餘分別為人民幣7,000,000元、人民幣34,452,000元及人民幣33,169,000元。於最後實際可行日期，董事目前預期未償還誠意金結餘將於二零二三年十二月三十一日前結清，而二零二四年綜合代理服務協議項下將不會有誠意金支付安排。有關未償還誠意金結餘的進一步資料，請參閱本公司日期為二零二三年六月二十日的補充公告。
2. 該數字為截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額。

與截至二零二一年十二月三十一日止四個年度各年相比，於二零二二年及二零二三年，本集團就提供房地產代理服務向方圓集團成員公司收取服務費的歷史交易金額有所下降。此乃主要由於新冠肺炎疫情的零星反覆及中國物業市場於過去數年的低迷，導致一手物業的交付時間表延遲，進而導致物業銷售額下降。因此，自二零二二年以來，本公司對房地產代理服務的需求有所下降。

然而，由於(i)中國的新冠肺炎疫情已趨於穩定；及(ii)中國政府已實施若干扶持政策及放寬行政管控措施，以振興房地產市場。例如，二零二三年八月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈放

董事會函件

寬住房貸款規則的指導意見，旨在促進貸款申請和購房。鑒於二零二二年及二零二三年的特殊情況，參考截至二零二一年十二月三十一日止年度的歷史交易金額將更有意義。

代理服務建議年度上限

下表載列二零二四年綜合代理服務協議項下持續關連交易於年期內的代理服務建議年度上限：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
代理服務建議年度上限 ^(附註)	81,000	90,000	99,000

附註：本集團根據二零二四年綜合代理服務協議將提供的服務將不會有誠意金付款安排。

董事主要參考以下因素編製代理服務建議年度上限：

- (i) 本集團與方圓集團於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；
- (ii) 方圓集團於中國一手物業市場的過往銷售額；
- (iii) 本集團收取的過往平均佣金率；
- (iv) 方圓集團於截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度將要開發及開售物業的業務規劃(「方圓業務規劃」)；
- (v) 相比本期截至二零二三年十二月三十一日止三個年度預測的銷售額，方圓集團於年期內將要開發及開售的物業的銷售額之預期減少(該減少導致對本集團的房地產代理服務的需求出現預期減少，包括傳統代理服務及本集團網上轉介平台的代理服務)；及
- (vi) 截至二零二六年十二月三十一日止年度物業銷售面積及銷售額相比上一財政年度預計10%的增長。

董事會函件

經參考上述因素，董事按方圓業務規劃的預測銷售額乘以平均比率約1.16%，計算截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年本集團與方圓集團就提供銷售代理服務的估計交易金額。比率乃按本集團與方圓集團於二零二零年一月一日至二零二三年六月三十日期間的過往交易總額除以方圓集團同期於中國一手物業市場的過往銷售總額(即本集團涉及的方圓集團的物業銷售總額)計算。就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月計算的平均比率介乎約0.59%至1.39%，中位數為1.34%，平均數為1.16%。因此，董事認為採用1.16%的平均數作為計算估計交易金額的比率屬適當。

董事認為方圓業務規劃為釐定估計交易金額的可靠因素。截至二零二一年十二月三十一日止四個年度(不計及截至二零二二年十二月三十一日止年度，因為於該年度中國房地產市場意外放緩及新冠肺炎疫情零星複發)，方圓集團預測銷售額的平均達成率(以實際銷售額除以預測銷售額的百分比呈列)約為75%。

此外，鑒於近期中國物業市場低迷，已對釐定代理服務建議年度上限(與代理服務現有年度上限相比)作出下調，以反映當前及預期未來市況。

代理服務建議年度上限乃根據主要假設釐定，即於年期內，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及事務產生重大影響。

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

內部監控

於釐定本集團根據二零二四年綜合代理服務協議將提供的不同類型服務的實際費用時，本集團相關銷售團隊將根據以下定價程序釐定建議費用，以確保向方圓集團提供的各類服務的條款不會比向獨立第三方提供的條款更優惠：

- (i) **銷售代理服務** — 本集團已就提供銷售代理服務向獨立第三方及方圓集團收取的佣金設定規定最低費率／金額。規定最低費率／金額為本集團與獨立第三方於過去三年內訂立的相關實施協議及／或付款發票所示的最低佣金率／金額，乃本集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定。然後，相關銷售團隊將根據上述因素，基於適合特定項目的固定百分比或已完成銷售的累進比例百分比按個別情況提出佣金率，該佣金率應等於或高於規定最低費率／金額。本集團管理層每半年定期檢討就提供銷售代理服務向獨立第三方及方圓集團收取佣金的規定最低費率／金額，或當市況出現任何變動時檢討有關費率／金額，如政府政策變動可能對物業市場的供求造成重大影響，或其他行業參與者的行為突然改變可能對本集團的服務需求造成不利影響時。上述變動將由本集團按個別情況評估，並適時對規定最低費率／金額作出相關調整。

- (ii) **綜合服務** — (a) **就物業研究、諮詢及營銷服務而言**：相關銷售團隊將考慮本集團是否獲委聘僅提供物業研究、諮詢及營銷服務，抑或於特定項目中同時向方圓集團提供物業研究、諮詢及營銷服務以及銷售代理服務，以決定是否就提供物業研究、諮詢及營銷服務單獨收取服務費。倘本集團認為就提供銷售代理服務收取的佣金足以支付提供物業研究、諮詢及營銷服務所產生的成本，則本集團可能不會單獨收取服務費。本集團將考慮所涉項目的規模、提供銷售代理服務的估計佣金收入以

董事會函件

及提供物業研究、諮詢及營銷服務所需的資源，以決定不就提供物業研究、諮詢及營銷服務單獨收費是否合理。倘相關銷售團隊認為應單獨收取服務費，則其將根據上述因素按個別情況提出就該特定項目的物業研究、諮詢及營銷服務收取固定一次性費用，主要考慮提供該等服務所涉的時間成本及本集團就與獨立第三方複雜性相當的項目提供類似服務所收取的費用。上述方法適用於向方圓集團及獨立第三方提供物業研究、諮詢及營銷服務；及(b)就其他綜合服務而言：本集團已就提供其他綜合服務向獨立第三方及方圓集團收取的佣金或費用設定規定最低費率／金額。規定最低費率／金額為本集團與獨立第三方於過去三年內訂立的相關實施協議及／或付款發票所示的最低佣金率／金額，乃本集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定。相關銷售團隊將根據租賃代理服務的租金百分比或其他綜合服務的固定金額(如適用)提出佣金率，該金額應等於或高於規定最低費率或最低固定金額，並根據上述因素按個別情況基準釐定。本集團管理層每半年定期檢討就提供其他綜合服務向獨立第三方及方圓集團收取佣金的規定最低費率／金額或固定金額，或當市況出現任何變動時檢討有關費率／金額或固定金額，如政府政策變動可能對物業市場的供求造成重大影響，或其他行業參與者的行為突然改變可能對本集團的服務需求造成不利影響時。上述變動將由本集團按個別情況評估，並適時對規定最低費率／金額作出相關調整。

董事認為，每半年檢討規定最低費率或金額的頻次已足夠，尤其是考慮到(i)此舉僅旨在設定最低基準，供銷售團隊根據其他因素(如規模及地點、資源水平及預期交易金額)就特定項目制定及提出合適費率／金額；及(ii)每項代理實施協議的審查和批准程序，該程序考慮了現行市場價格，如下所述。

除上述定價程序外，上述銷售團隊釐定的建議費用須經風險控制部門總經理歐陽小青女士領導的本集團內部監控團隊審閱及批准，而歐陽小青女士並無

董事會函件

於二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易中擁有任何權益。審閱及批准程序乃基於以下原則，旨在確保根據相關實施協議，向方圓集團收取的費用將與類似服務的現行市價一致：

- (i) 參考本集團就規模、位置及質素相若的物業提供服務而向至少兩名獨立第三方收取的費用，並計及與該等獨立第三方訂立的交易；或
- (ii) 倘上文(i)項並無足夠可資比較交易，則按一般商業條款，參考其他房地產代理服務提供商就規模、位置及質素相若的物業提供服務的現行市價。

為確保向方圓集團提供服務的實際費用乃按一般商業條款(或對本公司而言不遜於向獨立第三方提供的條款)進行，本集團採用以下方法及程序：

- (i) 內部監控團隊將妥為保存本集團與其客戶所訂立的協議，並參考本集團相關銷售部門不時就物業規模、位置、類型及狀態相若的物業各類服務的現行市價收集的市場數據，並使用該等數據作為參考價格，以釐定特定交易收取的費用是否符合上述定價政策；
- (ii) 內部監控團隊將定期(按季度及／或於價格磋商前)檢查本集團向獨立第三方收取的不同類型服務的標準利潤率百分比。倘根據相關銷售團隊釐定的建議費用，建議利潤率低於標準利潤率百分比，則內部監控團隊將要求相關銷售團隊就編製建議費用時所考慮的額外因素(例如，包括提供該等服務所涉及的資源水平及時間成本)作出解釋。如有需要，將調整或重新協商建議費用，以確保公平合理；
- (iii) 內部監控團隊將定期檢查代理實施協議的具體條款，並將其與本集團與獨立第三方訂立的同類交易的協議條款進行比較；

董事會函件

- (iv) 內部監控團隊將進行定期檢查，以審閱及評估二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易是否實際按照相關實施協議的條款進行；
- (v) 財務部門將對每個財政年度的持續關連交易進行定期評估，並向董事會報告其結果，包括相關年度的交易總額；
- (vi) 獨立非執行董事將每年審閱二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易，並確認(其中包括)該等交易乃根據規管該等交易的協議按屬公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；
- (vii) 本集團外聘核數師將每年就二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易作出報告，並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事項，令彼等相信該等交易在所有重大方面未有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (viii) 內部監控團隊將每半年定期檢討本集團有關本公司持續關連交易的內部監控措施，倘發現任何不足，本公司將盡快採取措施予以解決，確保上述有關持續關連交易的內部監控措施保持完整及有效。

代理服務建議年度上限方面，內部監控團隊將負責每月監控二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行交易的金額，並將編製關聯方交易報告，載列相應月份的交易金額及相關年度的交易總額。

經考慮(i)定價機制對二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易及與獨立第三方訂立的交易貫徹一致的應用；(ii)內部監控團隊參與的額外規定，由該團隊負責審閱及批准銷售團隊根據上述定價政策釐定的建議費用，並審閱本集團各項內部監控措施；及(iii)上述內部監控措施下的制衡，董事認為，本公司採納的方法及程序可確保本集團根據二零二四年綜合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股東的整體利益。

訂立二零二四年綜合代理服務協議的理由及裨益

中國物業市場持續經歷前所未有的低迷，加上新冠肺炎疫情的零星反覆，削弱了消費者和投資者的信心，導致市場流動性不足。由於融資資源短缺，中國物業開發商(包括方圓集團及本集團的獨立第三方客戶)向本集團尋求更長的結算期。於二零二三年六月三十日，本集團根據二零二零年主代理協議、二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議進行的交易應收關連人士的貿易應收款項約為人民幣87.1百萬元(不包括於二零二三年六月三十日未償還誠意金結餘約人民幣33.7百萬元)。

然而，隨著中國新冠肺炎疫情的穩定及近數月中央及地方政府推出多項刺激政策，董事對未來中國物業市場保持審慎樂觀，並相信應收上述關連人士的貿易應收款項的收款情況將有所改善。維持與方圓集團的策略性業務關係將繼續使本集團與方圓集團之間實現協同效應及規模經濟，並為本集團提供穩定的收入來源。董事認為本集團根據二零二四年綜合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本集團於廣州及大灣區其他地區的市場地位。董事認為，二零二四年綜合代理服務協議及代理服務建議年度上限將繼續使本集團受惠於該等市場機遇，並符合本集團進一步擴大其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。與方圓集團建立穩定的長期關係對雙方有利，此關係不太可能於未來突然改變或終止。此關係於過去數年並無任何中斷，而本集團近年來一直擔任方圓集團於一手物業市場的大部分銷售交易的房地產代理。倘方圓集團終止與本集團的業務關係，其將須花費時間及成本與其他物業代理重建類似水平的關係。

本集團亦為一間成熟的房地產代理，並榮獲「二零二二年中國房地產策劃代理百強優秀企業」稱號。本集團獨立於方圓集團運營，其主要職能包括銷售、營銷、採購、會計和財務，完全獨立於方圓集團運作。方圓集團旗下有多個法律實體為本集團的客戶，每個成員公司通過自身內部評估和投標程序獨立選擇

董事會函件

其房地產代理。本集團並非獨家代理，亦須提交標書及進行與其他競爭對手相同的投標程序，以獲得授權。此外，本集團擁有多元化的物業開發商客戶基礎，包括其提供房地產代理服務的獨立第三方，亦正積極與其他獨立物業開發商建立關係。二零二二年，本集團新增客戶22名，其中21名為獨立第三方。截至二零二三年八月三十一日止八個月，本集團全部12名新客戶均為獨立第三方。

截至二零二三年八月三十一日止八個月，方圓集團根據二零二零年主代理服務協議產生的收益佔總收益的百分比約為3.3%。

有關本集團能夠獨立於方圓集團開展其業務且不會過度依賴方圓集團的原因的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月二十日的轉板公告「控股股東」一節。

儘管如此，近年來中國物業市場經濟活動放緩，尤其是一手物業交付時間表延遲，導致本集團房地產代理分部於過去一年的收入減少。因此，董事已對代理服務建議年度上限(與代理服務現有年度上限相比)作出必要下調，以反映當前及預期未來市況。

鑒於上文所述，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為二零二四年綜合代理服務協議項下的條款(包括代理服務建議年度上限)(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

二零二四年綜合物業管理服務協議

日期：二零二三年十月二十五日

訂約方：(i) 方先生(代表方先生的聯營公司，作為接收方)；與

(ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)。

董事會函件

先決條件 : 二零二四年綜合物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及物業管理服務建議年度上限後，方可作實。

交易性質 : 本集團將繼續向方先生的聯營公司(包括方圓集團及方圓教育集團的成員公司)提供物業管理服務。

年期 : 二零二四年綜合物業管理服務協議的年期將由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及物業管理服務建議年度上限後，方可作實。

於二零二四年綜合物業管理服務協議屆滿前至少三個月，訂約方可約定延長該協議，惟須遵守當時適用的上市規則。任何一方均可於年內發出至少一個月事先通知終止二零二四年綜合物業管理服務協議。

實施協議 : 本集團成員公司與方先生的聯營公司將於二零二四年綜合物業管理服務協議年內不時就其項下擬提供的物業管理服務訂立單獨的物業管理實施協議，該等協議應始終遵守上市規則及二零二四年綜合物業管理服務協議。

定價政策

作為一般原則，二零二四年綜合物業管理服務協議有關物業管理服務的定價及條款將按一般商業條款並基於公平原則磋商釐定，而收費應不遜於獨立第三方提供的收費。

董事會函件

適用的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的定價政策相若，並經考慮以下各項：

服務類型	服務詳情	特定定價政策
非業主增值服務	為售樓處、預售展示單元、展廳及會所等提供的客戶服務、清潔、保安及維修及保養服務	<p>(i) 服務費將根據本集團的服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)加管理費利潤率(一般介乎3%至15%)及稅項釐定；及</p> <p>(ii) 於釐定管理費利潤率時，本集團及方先生的聯營公司將考慮多項因素，包括物業類型及狀態、地理位置/地區、合約期限、銷售週期、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質素的期望、現有類似合約的過往利潤率等，以及本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，本集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。</p>

董事會函件

向房地產開發商
及業主提供的
物業管理服務

保安、清潔、園藝、維修及保養、交通秩序維護、停車管理、樓宇及其周邊地區的公共區域及設備的維修及管理，以及社區增值服務

(i) 服務費應按(a)現行市價乘以相關物業管理項目的建築面積及／或停車位數目；及(b)(就社區增值服務而言)服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)加管理費利潤率(一般介乎5%至20%)及稅項釐定；及

(ii) 於釐定現行市價或管理費利潤率時，本集團及方先生的聯營公司將考慮多項因素，包括物業類型及狀態、地理位置／地區、服務範圍及質素、業主及住戶的一般情況、地方當局頒佈的物業管理費定價指引(如有)、周邊物業的物業管理服務費定價、類似現有合約的過往利潤率，以及本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，本集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。

董事會函件

- | | | |
|---------------------|------------------------------|--|
| <p>向學校提供的物業管理服務</p> | <p>清潔、保安、維修及保養服務以及社區增值服務</p> | <p>(i) 服務費將根據本集團的服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)加管理費利潤率(一般介乎3%至15%或(就社區增值服務而言)介乎5%至20%)及稅項釐定; 及</p> <p>(ii) 於釐定管理費利潤率時, 本集團及方圓教育集團將考慮多項因素, 包括物業類型及狀態、地理位置/地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質素的期望、現有類似合約的過往利潤率等, 以及本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費, 就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足, 本集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。</p> |
|---------------------|------------------------------|--|

付款條款

付款條款將於各物業管理實施協議中訂明，通常應按月或按約定於通常不超過三個月的期間通過銀行轉賬結算。

考慮到(i)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月授予方先生的聯營公司及獨立第三方的上述付款條款；(ii)為確保遵循二零二四年綜合物業管理服務協議的內部監控措施的制衡(披露於本通函第28至30頁)；及(iii)訂立二零二四年綜合物業管理服務協議的理由及裨益(披露於本通函第33至34頁)，董事認為上述付款條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

內部監控

根據本集團現行內部政策及程序手冊，營運團隊的指定人員將向風險控制部門總經理歐陽小青女士(彼並無於二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易中擁有任何權益)領導的內部監控團隊匯報本集團根據二零二四年綜合物業管理服務協議將予訂立的關連交易詳情，以供審閱及披露或根據上市規則第14A章的規定採取進一步行動。相關質量控制團隊亦會不時進行市場調研及調查，以確保上述物業管理服務費不低於現行市價，並向內部監控團隊報告。這可能包括就相若物業不時收集各類物業管理服務的現行市價的市場數據，審閱相關政府網站上的最新政府指導價(如有)、規定的僱員最低工資、社會保險及住房公積金，以及研究相關地區其他房地產物業管理服務提供商收取的管理費。就持續關連交易範圍內的交易而言，內部監控團隊將監察當前持續關連交易金額，並確保潛在關連交易的交易金額不會導致超出物業管理服務建議年度上限。內部監控團隊亦將審閱及批准各物業管理實施協議，以確保其條文在所有重大方面與二零二四年綜合物業管理服務協議所載的原則、指引、相關管理費利潤率、指導價(如有)及其他條款及條件一致，並確保向方圓集團及方圓教育集團收取的費用乃根據現行市價或不遜於向獨立第三方提供類似物業管理服務的定價，當中經參考以下各項：

董事會函件

- (i) 如上文「定價政策」一節所述，本集團向至少兩名獨立第三方就規模、位置及質素相若的物業提供物業管理服務而收取的費用；或
- (ii) 倘上文(i)項並無足夠可資比較交易，則按一般商業條款，參考其他房地產管理服務提供商就上文「定價政策」一節所述規模、位置及質素等方面相若的物業提供物業管理服務的現行市價。

為確保物業管理服務的實際費用乃按一般商業條款(或對本集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款)進行，本集團亦將採用以下方法及程序：

- (i) 內部監控團隊將妥為保存本集團與其客戶所訂立的協議，並參考本集團相關質量控制團隊不時就物業規模、位置、類型及狀況及狀態、範圍及質素，以及所需服務性質和複雜性相若的物業各類物業管理服務的現行市價收集的市場數據，並使用該等數據作為參考價格，以釐定特定交易收取的費用是否符合上述定價政策；
- (ii) 內部監控團隊將定期檢查物業管理實施協議的具體條款，並將其與本集團與獨立第三方訂立的同類交易的協議條款進行比較；
- (iii) 內部監控團隊將進行定期檢查，以審閱及評估二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易是否實際按照相關實施協議的條款進行；
- (iv) 財務部門將對每個財政年度的持續關連交易進行定期評估，並向董事會報告其結果，包括相關年度的交易總額；

董事會函件

- (v) 獨立非執行董事將每年審閱二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易，並確認(其中包括)該等交易乃根據規管該等交易的協議按屬公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；
- (vi) 本集團外聘核數師將每年就二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易作出報告，並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事項，令彼等相信該等交易在所有重大方面未有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (vii) 內部監控團隊將每半年定期檢討本集團有關本公司持續關連交易的內部監控措施，倘發現任何不足，本公司將盡快採取措施予以解決，確保上述有關持續關連交易的內部監控措施保持完整及有效。

物業管理服務建議年度上限方面，內部監控團隊將負責每月監控二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行交易的金額，並將編製關聯方交易報告，載列相應月份的交易金額及相關年度的交易總額。

因此，董事認為，將如上文所述設有足夠的內部監控機制，確保二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

董事會函件

物業管理服務現有年度上限及過往交易金額

下表載列本集團根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議收費的物業管理服務現有年度上限及過往交易金額：

	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
物業管理服務現有年度上限	49,720	53,740	60,760
根據以下協議應佔			
二零二零年方圓集團控股 主物業管理服務協議	49,000	53,000	60,000
二零二零年方圓教育主物業 管理服務協議	720	740	760
過往交易金額	42,715	42,565	21,421 ^(附註)
根據以下協議應佔			
二零二零年方圓集團控股 主物業管理服務協議	42,041	41,936	21,018 ^(附註)
二零二零年方圓教育主物業 管理服務協議	674	629	403 ^(附註)

附註：該等數字為截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額。

董事會函件

物業管理服務建議年度上限

下表載列二零二四年綜合物業管理服務協議項下持續關連交易於年期內的物業管理服務建議年度上限：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
物業管理服務建議年度上限 ^(附註)	32,000	34,000	36,000

附註：本集團根據二零二四年綜合物業管理服務協議將提供的服務將不會有誠意金付款安排。

二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬定的物業管理服務建議年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 就將與方圓集團成員公司訂立的交易而言：
 - (a) 本集團與方圓集團成員公司於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；
 - (b) 就本集團根據現有合約提供物業管理服務將予確認的估計收益；
 - (c) 需要本集團提供物業管理服務的方圓集團成員公司截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的售樓處及新物業項目的預期建築面積，以及：
 - (1) 就售樓處物業管理服務而言，估計所需員工人數及該等員工預期產生的管理費；及
 - (2) 就向房地產開發商及業主提供的物業管理服務而言，參考本集團與方圓集團成員公司之間的過往合約就新物業項目將收取的估計管理費；及

董事會函件

- (d) 截至二零二六年十二月三十一日止年度將向方圓集團提供的物業管理服務較上一財政年度預計5%的增長。
- (ii) 就將與方圓教育集團成員公司訂立的交易而言：
- (a) 本集團與方圓教育集團於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；
- (b) 就本集團根據現有合約提供物業管理服務將予確認的估計收入；
- (c) 方圓教育集團成員公司將需要本集團提供物業管理服務的學校的估計數目及預期成本加上參考本集團與方圓教育集團過往交易釐定的管理費利潤率；及
- (d) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度將向方圓教育集團提供的物業管理服務預計3%的年增長。

物業管理服務建議年度上限乃根據主要假設釐定，即於年期內，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、方圓集團及方圓教育集團的業務及事務產生重大影響。

該等預測僅為釐定物業管理服務建議年度上限而作出之假設，不應被視作有關本集團收益、盈利能力或交易前景之直接或間接指標。

訂立二零二四年綜合物業管理服務協議的理由及裨益

二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬提供的物業管理服務屬經常性服務，並將於本集團及二零二四年綜合物業管理服務協議對手方的一般及日常業務過程中定期及持續進行。

本公司認為，為符合上市規則及行政便利起見，有必要與相關合約對手方的最終控股股東訂立框架協議，以更好地記錄及管理該等持續關連交易。二零二四年綜合物業管理服務協議旨在通過提供一個單一基準，簡化本集團成員公

董事會函件

司與方圓集團及方圓教育集團成員公司之間的物業管理服務，據此，本公司可遵守上市規則第14A章項下的適用申報、公告、通函及獨立股東批准規定，從而減輕本公司遵守該等規定的行政負擔及成本。

方圓集團及方圓教育集團的成員公司於各自的業務或服務領域擁有豐富的經驗和聲譽，多年來與本集團維持長期的合作關係。然而，由於近年來中國物業市場經濟活動放緩，方圓集團已減少對新物業項目的投資，從而導致方圓集團對物業管理服務的需求減少。因此，董事已對物業管理服務建議年度上限(與物業管理服務現有年度上限相比)作出必要下調，以反映當前及預期未來市況。然而，儘管本集團根據本通函第22頁所披露的二零二零年主代理協議、二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議進行的交易有應收關連人士的貿易應收款項結餘，隨著近幾個月中央及地方政府推出多項刺激政策，董事對未來中國房地產市場保持審慎樂觀態度，並相信與方圓集團及方圓教育集團維持戰略業務關係將繼續令本集團、方圓集團及方圓教育集團之間實現協同效應及規模經濟效益。

鑒於上文所述，董事(包括於考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為二零二四年綜合物業管理服務協議項下的條款(包括物業管理服務建議年度上限)(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為於二零一七年二月十六日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團通過兩個業務分部，即綜合房地產代理服務及專業物業管理服務，主要從事生活服務，重點主要放在廣州及大灣區其他地區，以及中國其他地方。

方圓教育

方圓教育為於二零一三年八月二十日根據中國法律成立的有限公司。方圓教育集團(包括方圓教育)主要從事教育服務業務，包括托兒服務、學前教育及義務教育等。於最後實際可行日期，其由方圓投資全資擁有，而方圓投資則由方先生、李楊先生、李自春先生及張清先生分別擁有42%、34.65%、0.35%及23%權益。李楊先生、李自春先生及張清先生各自均為獨立第三方。

方圓集團控股

方圓集團控股為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。其為本公司控股股東之一，並由方先生最終全資擁有。方圓集團(包括方圓集團控股及其附屬公司及聯繫人)主要於中國從事開發及銷售住宅及商業物業以及投資商業房地產(包括寫字樓、酒店及服務式公寓)業務。

方先生

方先生為控股股東之一及非執行董事。方先生透過彼於方圓集團控股及方圓教育各自之股權控制該等公司，並為方圓集團控股之董事。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，方先生及方圓集團控股均為控股股東及本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議各自項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於(i)上市規則第14.07條項下有關代理服務建議年度上限以及物業管理服務建議年度上限各自的最高適用百分比率超過5%；及(ii)代理服務建議年度上限及物業管理服務建議年度上限各超過10,000,000港元，故二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會批准

(i)方先生(由於彼於方圓集團及方圓教育集團的股權)；(ii)謝女士(由於與方先生訂立一致行動安排)；及(iii)韓先生(由於彼於方圓集團的董事職務)被視為於二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事擁有重大權益而須就批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。獨立董事委員會函件載於本通函第40至41頁。

本公司亦已委任創越融資為獨立財務顧問，以就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。創越融資函件載於本通函第42至84頁。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於二零二三年十二月十五日(星期五)至二零二三年十二月二十日(星期三)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不能辦理股份過戶登記。為符合資格出席股

董事會函件

東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年十二月十四日(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1712-1716號舖)，以辦理登記。

股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零二三年十二月二十日(星期三)上午十一時正假座中國廣州天河區體育東路28號11樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易。

隨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，盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(即不遲於二零二三年十二月十八日(星期一)上午十一時正)前，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17M樓。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。

投票安排

根據上市規則第13.39(4)條，於本公司股東大會上，除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程式或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東所作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮及酌情批准之決議案將由股東以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後按照上市規則第13.39(5)條規定的方式就股東特別大會的結果刊發有關投票結果的公告。

董事會函件

於最後實際可行日期，股東(i)方先生，透過Mansion Green(由於其於方圓集團及方圓教育集團的股權及彼於方圓集團控股擔任董事)；(ii)謝女士，透過Mansion Green(由於與方先生的一致行動安排)；(iii)韓先生、徐先生、林先生及陳先生(由於彼等各自於方圓集團擔任董事職務)；及(iv)彼等各自的聯繫人(彼等合共持有240,000,000股股份，佔本公司已發行股本約60%)擁有重大權益，將須於股東特別大會上就提呈的相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，(i)方先生及謝女士間接透過Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本約54.0%；(ii)方先生單獨直接持有6,000,000股股份，佔本公司已發行股本約1.5%；及(iii)韓先生、徐先生、林先生及陳先生各自間接持有4,500,000股股份，各自佔本公司已發行股本約1.125%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期：

- (i) 除方先生與謝女士於二零一七年三月三十一日訂立的一致行動人士契據外，上述股東概無訂立或受任何投票信託或其他協議或安排或諒解所約束；
- (ii) 上述股東概無受任何責任或權利所規限，以致其已或可能已暫時或永久將行使其股份投票權的控制權一般或按個別情況轉讓予第三方；及
- (iii) 上述股東的實益持股權益與其將控制或有權在股東特別大會上行使投票權的控制權的股份數目並無差異。

除上文所披露者外，概無其他股東因於二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的權益而須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

推薦建議

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易均按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

董事會及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函第40至41頁所載的獨立董事委員會函件，其中載有其就於股東特別大會上投票向獨立股東提出的推薦建議，以及本通函第42至84頁所載的獨立財務顧問函件，其中載有其就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議。

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
主席
韓曙光
謹啟

二零二三年十一月二十三日



Fineland Living Services Group Limited
方圓生活服務集團有限公司

(前稱 *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

吾等提述本公司寄發予股東日期為二零二三年十一月二十三日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「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，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第9至39頁的「董事會函件」及載於通函第42至84頁的「獨立財務顧問函件」，該函件載有其對吾等的建議。

經考慮(其中包括)通函內「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問考慮的主要因素及理由及其意見後，吾等同意獨立財務顧問的意見，並認為(i)二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)及二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)的條款以及該等協議各自項下

獨立董事委員會函件

擬進行的交易均按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議乃本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

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的普通決議案，以批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易。

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、
田秋生及杜稱華
謹啟

二零二三年十一月二十三日

獨立財務顧問函件

以下為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，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：

重續持續關連交易

I. 緒言

吾等，即創越融資有限公司(「創越融資」)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)二零二四年綜合代理服務協議及其項下擬進行的交易(「代理服務」)連同截至二零二六年十二月三十一日止三個年度代理服務的建議年度上限(「代理服務建議年度上限」)；及(ii)二零二四年綜合物業管理服務協議及其項下擬進行的交易(「物業管理服務」，連同代理服務統稱「持續關連交易」)連同截至二零二六年十二月三十一日止三個年度物業管理服務的建議年度上限(「物業管理服務建議年度上限」)。有關代理服務(包括代理服務建議年度上限)及物業管理服務(包括物業管理服務建議年度上限)的詳情載於 貴公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函(「通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，本函件為通函的一部分。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。

於二零二三年十月二十五日， 貴公司與方圓集團控股訂立二零二四年綜合代理服務協議，據此， 貴集團同意向方圓集團成員公司提供代理服務，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。二零二四年綜合代理服務協議已就截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年方圓集團應付 貴集團提供代理服務的費用設定年度上限。

獨立財務顧問函件

同日，貴公司與方先生(代表方先生的聯營公司)訂立二零二四年綜合物業管理服務協議，據此，貴集團同意向方先生的聯營公司提供物業管理服務，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。二零二四年綜合物業管理服務協議已就截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年方先生的聯營公司應付 貴集團提供物業管理服務的費用設定年度上限。

Mansion Green為控股股東，持有 貴公司54.0%已發行股本，及為方圓集團控股的間接附屬公司，而方圓集團控股由方先生間接全資擁有。另一方面，方圓教育由方圓投資全資擁有，而方圓投資則由方先生擁有42%權益。因此，方先生、方圓集團控股及方圓教育各自為 貴公司的關連人士，根據上市規則第14A章，二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的相關交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於(i)二零二四年綜合代理服務協議項下的代理服務建議年度上限及二零二四年綜合物業管理服務協議項下的物業管理服務建議年度上限各自的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%；及(ii)代理服務建議年度上限及物業管理服務建議年度上限各超過10,000,000港元，故二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准二零二四年綜合代理服務協議、二零二四年綜合物業管理服務協議及其項下擬進行的相關交易(包括代理服務建議年度上限及物業管理服務建議年度上限)。股東(i)方先生(由於其於方圓集團及方圓教育集團的股權)；(ii)謝女士(由於與方先生的一致行動安排)；(iii)韓先生、徐先生、林先生及陳先生(由於彼等各自於方圓集團擔任的董事職務)；及(iv)彼等各自的聯繫人擁有重大權益，將於股東特別大會上就為批准上述交易及相關年度上限而提呈的普通決議案放棄投票。

由全體三位獨立非執行董事(即梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理

服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及其項下擬進行的相關交易的條款向獨立股東提供意見及作出推薦建議。吾等,即創越融資,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。

吾等與 貴公司、方先生、方圓集團控股、方圓教育、彼等各自的關連人士或聯繫人概無關聯或關連。於緊接吾等獲委任日期前兩年內,吾等並無(i)以 貴公司財務顧問或獨立財務顧問的身份行事;(ii)向 貴公司提供任何服務;或(iii)與 貴公司有任何關係。因此,吾等被視為合資格就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)及二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及持續關連交易的條款提供獨立意見。除就吾等的委任已付或應付吾等的一般專業費用外,並無安排可令吾等據此將向 貴公司、方先生、方圓集團控股、方圓教育、彼等各自的關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。因此,根據上市規則第13.84條,吾等認為吾等獨立於 貴公司。

II. 吾等意見的基礎

於制定吾等的意見和建議時,吾等依賴 貴公司董事及管理層(統稱「管理層」)所提供的資料和事實以及彼等表達的意見,並假設所提供的資料和事實以及向吾等表達的意見於提供及表達時在所有重大方面均屬真實、準確及完整,並於截至本函件日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。

吾等已審閱(其中包括)(i)二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議;(ii) 貴公司日期為二零二三年十月二十五日有關持續關連交易的公告(「該公告」);(iii) 貴公司日期為二零二零年十月五日有關二零二零年主代理服務協議的通函;(iv) 貴公司日期為二零二零年十二月三日的通函,內容有關二零二零年方圓教育主物業管理服務協議及二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議(統稱「二零二零年主物業管理服務協議」);(v) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」);(vi) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中報」);及(vii)通函所載資料;

吾等亦已尋求並接獲管理層確認，向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴該等資料，並認為吾等所收到的資料足以令吾等達致知情意見，且並無理由相信有任何重大資料被隱瞞，亦無懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、方圓集團及／或方圓教育集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料開展任何獨立核證。

III. 考慮的主要因素及理由

1. 貴集團、方圓集團及方圓教育集團的主要業務

1.1 貴集團的主要業務

貴公司為於二零一七年二月十六日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。貴集團通過兩個業務分部，即綜合房地產代理服務及專業物業管理服務，主要從事提供生活服務，重點主要放在廣州及大灣區其他地區，以及中國其他地方。

貴集團(i)向其客戶(主要為物業開發商及其指定代理)提供房地產代理服務；及(ii)向房地產開發商及業主提供物業管理服務，包括標準物業管理服務及配套服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養以及管家服務等。貴集團提供住宅及非住宅物業服務，包括城市設施、寫字樓、工業園區、學校等。

1.2 方圓集團的主要業務

方圓集團控股為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及為控股股東。方圓集團(包括方圓集團控股及其附屬公司及聯繫人)主要於中國從事開發及銷售住宅及商業物業以及投資商業房地產(包括寫字樓、酒店及服務式公寓)業務。

1.3 方圓教育集團的主要業務

方圓教育為於二零一三年八月二十日根據中國法律成立的有限公司。方圓教育集團(包括方圓教育及其附屬公司及聯繫人)主要從事提供教育服

務，包括托兒服務、學前教育及義務教育等。方圓教育集團在廣東營辦小學和幼兒園。

1.4 吾等的觀點

經考慮 貴集團、方圓集團及方圓教育集團各自的主要業務後，吾等認為二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立。

2. 二零二四年綜合代理服務協議

2.1 二零二四年綜合代理服務協議的背景及理由

2.1.1 二零二零年主代理服務協議

於二零二零年九月三日，貴公司與方圓集團控股訂立二零二零年主代理服務協議，內容有關 貴集團向方圓集團提供代理服務的安排，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年九月三日的公告及 貴公司日期為二零二零年十月五日的通函。二零二零年主代理服務協議及其項下擬進行的交易(包括截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的相關年度上限)已於二零二零年十月二十七日舉行的 貴公司股東特別大會上獲當時的獨立股東批准。由於二零二零年主代理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，而預期將於日後繼續提供代理服務，貴公司與方圓集團控股訂立二零二四年綜合代理服務協議，以規管持續的代理服務，直至二零二六年十二月三十一日止為期三年。訂立二零二四年綜合代理服務協議旨在重續二零二零年主代理服務協議。

2.1.2 二零二四年綜合代理服務協議的商業理據

貴集團過往與方圓集團維持穩定的業務關係，管理層認為 貴集團根據二零二四年綜合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區的市場地位。管理層認為，二零二四年綜合代理服務協議及代理服務建議年度上限將繼續使 貴集團受惠於市場機遇，並符合 貴集團進一步擴大其一手市場房地產代理服務的業務策略。

獨立財務顧問函件

管理層認為 貴集團有能力獨立經營其業務，且不會過度依賴方圓集團。吾等注意到，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年八月三十一日止八個月， 貴集團就代理服務向方圓集團成員公司收取的服務費分別約為人民幣93.6百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣9.5百萬元，佔 貴集團相應年度／期間綜合收益約16.4%、6.2%及3.3%。代理服務產生的收入並不佔 貴集團綜合收益的重大部分。此外，據悉二零二四年綜合代理服務協議並無對 貴集團施加任何責任，以限制 貴集團向其他獨立第三方提供房地產代理服務，吾等認為，訂立二零二四年綜合代理服務協議將有助 貴集團把握市場機遇及進一步擴大其一級市場房地產代理服務。

2.1.3 核數師及獨立非執行董事對過往交易的審閱

誠如二零二一年年報及二零二二年年報所述， 貴公司核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」及實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就二零二零年主代理服務協議執行情序。 貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條就 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其發現及結論。此外，獨立非執行董事亦已審閱及確認，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，代理服務乃(i)於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；及(iii)根據規管該等交易的二零二零年主代理服務協議及屬公平合理且符合股東整體利益的條款進行。

2.1.4 吾等的觀點

經考慮二零二四年綜合代理服務協議的背景及商業理由，以及上文所述 貴公司核數師及獨立非執行董事分別對過去兩個財政年度的代理服務的審閱結果，吾等認為繼續維持與方圓集團的業務關係符

合 貴集團的商業利益，而訂立二零二四年綜合代理服務協議規管其項下擬進行交易的主要條款及確保遵守上市規則乃符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2 二零二四年綜合代理服務協議的主要條款

二零二四年綜合代理服務協議為一份框架協議，載列二零二四年綜合代理服務協議訂約方釐定交易詳細條款的原則。就各項目而言， 貴集團與方圓集團成員公司將進一步訂立單獨的實施協議（「代理實施協議」），訂明各物業項目的具體條款及條件。

二零二四年綜合代理服務協議的主要條款概述如下：

2.2.1 服務範圍

貴集團將向方圓集團成員公司提供以下服務：

- (i) 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；(b)代表方圓集團成員公司簽訂銷售一手物業的買賣協議；(c)上傳物業資料至互聯網並通過第三方房地產代理介紹物業買家；及(d)於房地產展銷會及售樓處協助房地產銷售，並負責售樓處運營；及
- (ii) 綜合服務 — 包括但不限於物業研究、諮詢、營銷、銷售規劃服務及租賃代理服務，如(a)制定整體銷售及市場營銷策略；(b)監督營銷材料的編製及協助打印該等材料；(c)提供有關市場狀況以及相應銷售和營銷策略的定期報告；(d)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(e)向買家提供售後服務，如協助買家取得相關房產證及向銀行申請按揭貸款。

2.2.2 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提供予其他獨立第三方。貴集團就根據二零二四年綜合代理服務協議提供服務將收取的費用將按一般商業條款並基於公平原則磋商釐定，且不應遜於獨立第三方提供的費用。

適用於方圓集團的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的定價政策相若，並應考慮多項因素，包括(i)項目的規模及地點、所需的資源水平及所涉及的時間成本；(ii)建築面積(「**建築面積**」)及待售／待租物業的預期交易總額或預期月租金；(iii) 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；及(iv) 貴集團向其他獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，貴集團將參考其他房地產代理服務提供商就規模、位置及質素相若的物業提供服務的現行市價。

吾等已審閱及比較(i) 貴集團與方圓集團成員公司；及(ii) 貴集團與獨立第三方訂立房地產代理服務相關合約的條款。以下為吾等的審閱概要。

關於銷售代理服務

銷售代理服務包括傳統代理服務及通過網上轉介平台提供的銷售代理服務。

就提供傳統代理服務而言，貴集團一般按(i)固定百分比；或(ii)已完成銷售的累進比例百分比(介乎0.5%至10%)收取佣金。佣金率由貴公司與物業開發商經考慮上述相關因素後按個別情況釐定。

吾等從貴集團的內部監控政策中注意到，貴集團已設定規定最低費率，作為釐定向貴集團客戶提供傳統代理服務收取的佣金

獨立財務顧問函件

率的最低基準。貴集團就每次提供傳統代理服務收取的佣金率不得低於規定的最低費率。

管理層告知，規定最低費率為貴集團於過去三年向獨立第三方收取的最低佣金率。規定最低費率乃由貴集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定。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規定最低費率並無不同。此外，管理層告知，彼等每半年檢討規定最低費率，或當市況出現任何變動時檢討有關費率，如政府政策變動可能對物業市場的供求造成重大影響，或其他行業參與者的行為突然改變可能對貴集團的服務需求造成不利影響時。上述變動將由貴集團按個別情況評估，並適時對規定最低費率作出相關調整。

考慮到(i)現行規定最低費率為貴集團於過去三年向獨立第三方收取的最低佣金率；(ii)規定最低費率乃由貴集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定；及(iii)管理層已定期檢討及評估規定最低費率，吾等認為使用規定最低費率作為釐定貴集團就提供傳統代理服務收取的佣金率的最低基準屬公平合理。

吾等已就截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月提供傳統代理服務隨機審閱貴集團與方圓集團成員公司訂立的五份合約樣本及貴集團與獨立第三方訂立的五份合約樣本。鑒於所有10個選定樣本均為隨機選擇，並分佈於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月期間，吾等認為選定樣本具有公平性和代表性。吾等注意到，就每份樣本而言，(i)服務範圍類似；及(ii)貴集團向方圓集團成員公司及獨立第三方收取的佣金率不低於上述規定最低費率及處於定價政策規定的0.5%至10%範圍內。鑒

於 貴集團於釐定向獨立第三方及方圓集團收取的傳統代理服務佣金率時一直遵循相同定價原則，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。

就透過 貴集團的網上轉介平台提供銷售代理服務而言， 貴集團一般按(i)固定百分比；(ii)累進比例百分比；(iii)固定金額；或(iv)已完成銷售的累進比例金額收取佣金。網上轉介平台為一個作為物業開發商和其他房地產代理商之間的橋樑的在線平台。當物業開發商委聘 貴集團以使用網上轉介平台時， 貴集團會將相關物業資料上載至網上轉介平台。倘第三方房地產代理有意購買該物業的潛在買家，該房地產代理將直接與 貴集團聯絡，而 貴集團隨後將安排實地看房，並充當房地產代理與物業開發商之間的橋樑。倘房地產代理轉介的客戶順利購房，物業開發商將向 貴集團支付該交易的佣金，而 貴集團將與轉介買家的房地產代理分享佣金。

吾等從 貴集團的內部監控政策中注意到， 貴集團已設定規定最低費率／金額，作為釐定透過網上轉介平台向 貴集團客戶提供銷售代理服務收取的佣金率／金額的最低基準。 貴集團就每次透過網上轉介平台提供銷售代理服務收取的佣金率／金額不得低於規定最低費率／金額。

根據 貴集團的內部監控政策，規定最低費率／金額為 貴集團於過去三年向獨立第三方收取的最低佣金率／金額。規定最低費率／金額乃由 貴集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定。就透過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佣金的規定最低費率／金額並無不同。管理層亦告知，彼等每半年檢討規定最低費率／金額，或當市況出現任何變動時檢討有關費率，如政府政策變動可能對物業市場的供求造成重大影響，或其他行業參與者的行為突然改變可能對 貴集團的服務需求造成不利影響時。上述變動將由 貴集團按個別情況評估，並適時對規定最低費率／金額作出相關調整。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)現行規定最低費率／金額為 貴集團於過去三年向獨立第三方收取的最低佣金率／金額；(ii)規定最低費率／金額乃由 貴集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定；及(iii)管理層已定期檢討及評估規定最低費率／金額，吾等認為使用規定最低費率／金額作為釐定 貴集團就透過網上轉介平台提供銷售代理服務收取的佣金率／金額的最低基準屬公平合理。

吾等已就截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月透過網上轉介平台提供銷售代理服務隨機審閱 貴集團與方圓集團成員公司訂立的五份合約樣本及 貴集團與獨立第三方訂立的五份合約樣本。鑒於所有10個選定樣本均為隨機選擇，並分佈於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月期間，吾等認為選定樣本具有公平性和代表性。吾等注意到，就每份樣本而言，(i)服務範圍類似；及(ii) 貴集團向方圓集團成員公司及獨立第三方收取的佣金不低於上述規定最低費率／金額及處於定價政策規定的範圍內。鑒於 貴集團於釐定向獨立第三方及方圓集團收取的透過網上轉介平台銷售代理服務佣金率／金額時一直遵循相同定價原則，吾等認為 貴集團向方圓集團成員公司收取的佣金率／金額不遜於 貴集團向獨立第三方收取的佣金率／金額。

關於綜合服務

綜合服務主要包括(i)物業研究、諮詢及營銷服務；(ii)租賃代理服務；及(iii)其他綜合服務。

就提供物業研究、諮詢及營銷服務而言， 貴集團一般按每個項目的固定一次性費用收費；該費用由 貴集團根據 貴集團的定價政策按個別情況釐定。吾等從 貴集團的內部監控政策中注意到， 貴集團已根據兩個因素(即物業項目的規模及地點以及所需的資源水平及所涉及的時間成本)就提供物業研究、諮詢及營銷服務

向獨立第三方及方圓集團收取的費用制定指導價。誠如管理層所告知，貴集團就單一物業項目向物業開發商(包括方圓集團及獨立第三方)提供物業研究、諮詢及營銷服務連同銷售代理服務實屬尋常，倘貴集團認為就提供銷售代理服務收取的佣金足以支付提供物業研究、諮詢及營銷服務所產生的成本，並為項目整體帶來正回報，則貴集團可能不會就提供物業研究、諮詢及營銷服務單獨收取服務費。

根據吾等就貴集團提供傳統銷售代理服務對貴集團與方圓集團成員公司訂立的五份合約樣本及貴集團與獨立第三方訂立的五份合約樣本的隨機審閱，注意到貴集團於每份樣本中均同時提供物業研究、諮詢及營銷服務以及傳統銷售代理服務。吾等亦注意到，就每份樣本而言，(i) 貴集團並無就提供物業研究、諮詢及營銷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不低於上述規定最低費率。吾等認為貴集團與方圓集團成員公司之間的零費用安排不遜於貴集團與獨立第三方之間的安排。鑒於所有10個選定樣本均為隨機選擇，並分佈於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月期間，吾等認為選定樣本具有公平性和代表性。

吾等從管理層獲悉，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年八月三十一日止八個月，貴集團僅與方圓集團成員公司就提供綜合服務訂立四項、兩項及一項交易，分別佔貴集團綜合收益約0.07%、0.02%及0.16%。誠如管理層所告知，綜合服務乃按增值基準提供，並非貴集團的主要業務。截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月，僅有一組可資比較交易向方圓集團成員公司及獨立第三方提供類似綜合服務。吾等已審閱上

述 貴集團與方圓集團訂立的樣本合約，並和 貴集團與獨立第三方就提供綜合服務訂立的合約進行比較。吾等注意到 貴集團向方圓集團成員公司收取的費用不遜於向獨立第三方收取的費用。

2.2.3 年期及終止

二零二四年綜合代理服務協議的年期將由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合代理服務協議及其項下擬進行的交易(包括代理服務建議年度上限)後，方可作實。

於二零二四年綜合代理服務協議屆滿前至少三個月，訂約方可約定延長該協議，惟須遵守當時適用的上市規則。任何一方可發出至少一個月的事先通知終止二零二四年綜合代理服務協議。

2.2.4 付款條款

付款條款將於 貴集團與方圓集團成員公司訂立的各代理實施協議中訂明，通常應按月或在約定的期限內(通常不超過一個月)通過銀行轉賬結算。

吾等已就截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月提供銷售代理服務隨機審閱 貴集團與方圓集團成員公司訂立的10份合約樣本及 貴集團與獨立第三方訂立的10份合約樣本。鑒於所有20個選定樣本均為隨機選擇，並分佈於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月期間，吾等認為選定樣本具有公平性和代表性。吾等注意到服務費乃按月結算，而授予方圓集團成員公司的信貸期與授予獨立第三方的信貸期處於同一區間。吾等認為向方圓集團成員公司提供的付款條款與向獨立第三方提供的付款條款一致。

2.2.5 吾等的觀點

鑒於上文所述，並考慮到(i) 貴集團與方圓集團成員公司訂立的合約條款和 貴集團與獨立第三方訂立的合約條款相若；(ii)向方圓集團成員公司收取的服務費與 貴集團向獨立第三方收取的服務費相若或

不遜於該等服務費；(iii)向方圓集團成員公司提供的付款條款與向獨立第三方提供的付款條款相若或不遜於該等條款；(iv) 貴集團於釐定向方圓集團成員公司及獨立第三方收取的服務費時一直遵循相同定價原則；及(v)已按下文「4.內部監控及風險管理措施」一節所載設立內部監控程序，監控二零二四年綜合代理服務協議項下的交易，吾等認為二零二四年綜合代理服務協議的條款乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

2.3 代理服務建議年度上限

2.3.1 建議的代理服務建議年度上限

根據二零二四年綜合代理服務協議，建議的代理服務建議年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
代理服務建議年度上限	81,000	90,000	99,000

吾等已與管理層討論，並瞭解到代理服務建議年度上限乃經考慮以下各項後釐定：(i) 貴集團與方圓集團於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；(ii)方圓集團於中國一手物業市場的過往銷售額；(iii) 貴集團收取的過往平均佣金率；(iv)方圓集團於截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度將要開發及開售物業的業務規劃(「方圓業務規劃」)；及(v)截至二零二六年十二月三十一日止年度物業銷售面積及銷售額相比上一財政年度預計10%的增長。

2.3.2 歷史數字及預期增長

下文載列根據二零二零年主代理服務協議提供代理服務的現有年度上限(「代理服務現有年度上限」)、截至二零二二年十二月三十一日

獨立財務顧問函件

止兩個年度的過往交易金額及根據截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額計算的截至二零二三年十二月三十一日止年度年化交易金額：

	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
過往交易金額 ^(附註1)	93,562	31,935	14,319 ^(附註2)
代理服務現有年度上限	165,000	220,000	280,000
利用率	56.7%	14.5%	5.1%

附註：

1. 過往交易金額不包括因誠意金付款安排而發生的未償還誠意金結餘，誠意金付款安排為 貴集團根據二零二零年主代理服務協議提供服務不可分割的一部分（「未償還誠意金結餘」）。於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年八月三十一日，未償還誠意金結餘分別為人民幣7,000,000元、人民幣34,452,000元及人民幣33,169,000元。於最後實際可行日期，管理層預期未償還誠意金結餘將於二零二三年十二月三十一日前結清。有關未償還誠意金結餘的進一步資料，請參閱 貴公司日期為二零二三年六月二十日的補充公告。 貴集團根據二零二四年綜合代理服務協議將提供的服務將不會有誠意金付款安排。
2. 該數字為透過年化截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額約人民幣9,546,000元計算得出的截至二零二三年十二月三十一日止年度的代理服務估計交易金額。

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團向方圓集團成員公司收取的服務費分別約為人民幣93.6百萬元及人民幣31.9百萬元，佔相應年度代理服務現有年度上限約56.7%及14.5%。根據截至二零二三年八月三十一日止八個月的未經審核過往交易金額，截至二零二三年十二月三十一日止年度的年化交易金額約為人民幣14.3百萬元，佔截至二零二三年十二月三十一日止年度代理服務現有年度上限約5.1%。

吾等從管理層瞭解到，由於中國房地產市場經濟活動放緩及新冠肺炎疫情零星反覆，房地產行業面臨嚴峻下行壓力。過去數年，中國市場一手物業的交付時間表多次延遲，導致對 貴集團房地產代理服務的需求減少。根據二零二二年年報及二零二三年中報，貴集團房地產代理服務分部的業務營運及表現受到嚴重影響，導致截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月分別相比上一年度／期間，貴集團房地產代理分部的總收益分別減少約58.8%及74.0%，以及代理服務的交易總額分別減少約65.9%及72.4%。因此，代理服務現有年度上限於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月的利用率偏低。鑒於以上情況，管理層已對代理服務建議年度上限(與代理服務現有年度上限相比)作出必要下調，以反映當前及預期未來市況。

儘管中國房地產市場放緩，但中國政府已實施若干扶持政策及放寬行政管控措施，以振興房地產市場。二零二二年十一月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合公佈16項舉措，確保住房行業可持續發展，鼓勵金融機構支持房地產融資。該等扶持政策重點已由確保房地產項目及時交付轉向保護市場參與者，以減輕房地產開發商的流動性風險。二零二三年三月，中國政府設定二零二三年國內生產總值增長率目標為5%。二零二三年八月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈放寬住房貸款規則的指導意見，旨在促進貸款申請和購房。管理層認為，該等政策將有助提升購房者信心及釋放合理的住房需求，從而增加對 貴集團所提供代理服務的需求。

2.3.3 對代理服務建議年度上限的評估

於評估代理服務的代理服務建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱並與管理層討論釐定代理服務建議年度上限的基準。

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年，貴集團與方圓集團就提供銷售代理服務的估計交易金額（「估計代理服務金額」）乃按方圓業務規劃項下的預測銷售額乘以平均比率（「比率」）約1.16%計算。比率乃按貴集團與方圓集團於二零二零年一月一日至二零二三年六月三十日期間的過往交易總額除以方圓集團同期於中國一手物業市場的過往銷售總額（即貴集團涉及的方圓集團的總銷售額）計算。

吾等亦注意到就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月計算的比率介乎約0.59%至1.39%，中位數為1.34%，平均數為1.16%。吾等認為以平均數1.16%作為計算估計代理服務金額的比率屬合適。

吾等從管理層獲悉，方圓業務規劃由方圓集團參考（其中包括）正在進行的項目及其土地儲備編製。由於方圓業務規劃所載的預測銷售額是達致估計代理服務金額的關鍵要素，吾等已將方圓集團截至二零二二年十二月三十一日止五個年度業務規劃中的預測銷售額與相應年度的實際銷售額進行比較。從中注意到，預測銷售額的平均實現率（以實際銷售額佔預測銷售額的百分比表示）高於60%。誠如管理層所告知，二零二二年的較低實現率主要由於中國物業市場經濟放緩及新冠肺炎疫情的零星反覆，故方圓集團於制定當時的業務規劃及釐定代理服務現有年度上限時並無考慮該等因素。鑒於近期中國物業市場低迷，已對釐定代理服務建議年度上限（與代理服務現有年度上限相比）作出下調，以反映當前及預期未來市況。截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的代理服務建議年度上限分別設定為人民幣81.0百萬元及人民幣90.0百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的代理服務現有年度上限分別減少約71.1%及67.9%。

據悉尚未就截至二零二六年十二月三十一日止年度編製方圓業務規劃。吾等從管理層瞭解到，這是因為方圓集團認為，現階段編製截至二零二六年十二月三十一日止年度的全面銷售計劃為時過早。管理層

認為，隨著中國政府實施扶持政策，中國物業市場預期將回暖，而對 貴集團提供的代理服務的需求預期將與市場同步增長。因此，經參考截至二零二五年十二月三十一日止年度的估計代理服務金額較截至二零二四年十二月三十一日止年度增長約11.9%，管理層認為且吾等同意，於達致截至二零二六年十二月三十一日止年度的估計代理服務金額時應用10%的預期年增長率屬公平合理。

基於上文所述，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的估計代理服務金額估計分別約為人民幣79.3百萬元、人民幣88.8百萬元及人民幣97.6百萬元。

2.3.4 吾等的觀點

經考慮上述因素後，吾等認為管理層估計截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止三個年度的代理服務建議年度上限屬公平合理。

3. 二零二四年綜合物業管理服務協議

3.1 二零二四年綜合物業管理服務協議的背景及理由

3.1.1 二零二零年主物業管理服務協議

繼 貴集團於二零二一年一月二十八日收購方圓現代生活完成後， 貴公司已分別與方圓集團控股及方圓教育訂立二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議，內容有關 貴集團向方圓集團及方圓教育集團提供物業管理服務的安排，詳情載於(i) 貴公司日期為二零二零年十月十五日及二零二一年一月二十八日的公告，內容有關 貴集團收購方圓現代生活及該收購完成後當時訂立的持續關連交易；及(ii) 貴公司日期為二零二零年十二月三日的相關通函。二零二零年主物業管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的相關年度上限)已於二零二零年十二月二十八日舉行的 貴公司股東特別大會上獲當時的獨立股東批准。由於二零二零年主物業管理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，而預期將於日後繼續提供物業管理服務， 貴公司與方先生(代表方先生的聯營公司)訂立二零二四年

綜合物業管理服務協議，以規管持續的物業管理服務，直至二零二六年十二月三十一日止為期三年。訂立二零二四年綜合物業管理服務協議旨在重續二零二零年主物業管理服務協議。

3.1.2 二零二四年綜合物業管理服務協議的商業理據

管理層認為，二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬提供的物業管理服務屬經常性服務，並將於 貴集團及二零二四年綜合物業管理服務協議對手方的一般及日常業務過程中定期及持續進行。方圓集團及方圓教育集團的成員公司於各自的業務或服務領域擁有豐富的經驗和聲譽，多年來與 貴集團維持長期的合作關係。管理層認為，與方圓集團及方圓教育集團維持戰略業務關係將繼續令 貴集團、方圓集團及方圓教育集團之間實現協同效應及規模經濟效益。

3.1.3 核數師及獨立非執行董事對過往交易的審閱

誠如二零二一年年報及二零二二年年報所述， 貴公司核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」及實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就二零二零年主物業管理服務協議執行程序。 貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條就 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其發現及結論。此外，獨立非執行董事亦已審閱及確認，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年，物業管理服務乃(i)於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；及(iii)根據規管該等交易的二零二零年主物業管理服務協議及屬公平合理且符合股東整體利益的條款進行。

3.1.4 吾等的觀點

經考慮二零二四年綜合物業管理服務協議的背景及商業理由，以及上文所述 貴公司核數師及獨立非執行董事分別對過去兩個財政年

度的物業管理服務的審閱結果，吾等認為繼續維持與方先生的聯營公司的業務關係符合 貴集團的商業利益，而訂立二零二四年綜合物業管理服務協議規管其項下擬進行交易的主要條款及確保遵守上市規則乃符合 貴公司及股東的整體利益。

3.2 二零二四年綜合物業管理服務協議的主要條款

二零二四年綜合物業管理服務協議為一份框架協議，載列二零二四年綜合物業管理服務協議訂約方釐定交易詳細條款的原則。就各項目而言， 貴集團與方先生的聯營公司成員將進一步訂立單獨的實施協議（「物業管理實施協議」），訂明各物業項目的具體條款及條件。

二零二四年綜合物業管理服務協議的主要條款概述如下：

3.2.1 服務範圍

貴集團將向方先生的聯營公司成員提供以下服務：

- (i) 非業主增值服務 — 為售樓處、預售展示單元、展廳、會所等提供客戶服務、清潔、保安及維修及保養服務；
- (ii) 向房地產開發商及業主提供的物業管理服務 — 提供保安、清潔、園藝、維修及保養、交通秩序維護、停車管理、樓宇及其周邊地區的公共區域及設備的維修及管理，以及社區增值服務；及
- (iii) 向學校提供的物業管理服務 — 為學校提供清潔、保安、維修保養服務及社區增值服務。

3.2.2 定價政策

貴集團向方先生的聯營公司成員提供的物業管理服務亦提供予其他獨立第三方。二零二四年綜合物業管理服務協議有關物業管理服務的定價及條款將按一般商業條款並基於公平原則磋商釐定，而收費應

獨立財務顧問函件

不遜於獨立第三方提供的收費。適用於方先生的聯營公司的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的定價政策相若，並經考慮以下各項：

服務類型

定價政策

非業主增值服務

- ：
- (i) 服務費將根據 貴集團的服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)加管理費利潤率(一般介乎3%至15%)及稅項釐定；及
 - (ii) 於釐定管理費利潤率時， 貴集團及方先生的聯營公司將考慮多項因素，包括物業類型及狀態、地理位置／地區、合約期限、銷售週期、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質素的期望、類似合約的過往利潤率等，以及 貴集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足， 貴集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。

- 向房地產開發商及業主提供的物業管理服務
- ： (i) 服務費應按(a)現行市價乘以相關物業管理項目的建築面積及／或停車位數目；及(b)(就社區增值服務而言)服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)加管理費利潤率(一般介乎5%至20%)及稅項釐定；及
- (ii) 於釐定現行市價或管理費利潤率時，貴集團及方先生的聯營公司將考慮多項因素，包括物業類型及狀態、地理位置／地區、服務範圍及質素、業主及住戶的一般情況、地方當局頒佈的物業管理費定價指引(如有)、周邊物業的物業管理服務費定價、類似合約的過往利潤率，以及貴集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，貴集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。

- 向學校提供的物業管理服務：
- (i) 服務費將根據貴集團的服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)加管理費利潤率(一般介乎3%至15%或(就社區增值服務而言)介乎5%至20%)及稅項釐定；及
 - (ii) 於釐定管理費利潤率時，貴集團及方圓教育集團將考慮多項因素，包括物業類型及狀況及其狀態、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質素的期望、類似合約的過往利潤率等，以及貴集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，貴集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。

吾等已審閱及比較(i) 貴集團與方先生的聯營公司成員；及(ii) 貴集團與獨立第三方訂立的物業管理服務合約的條款(包括付款條款、費用及服務範圍)。以下為吾等的審閱概要。

關於非業主增值服務

吾等已隨機審閱截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月 貴集團與方圓集團成員公司訂立的五份合約樣本及 貴集團與獨立第三方訂立的五份合

約樣本。鑒於所有10個選定樣本均為隨機選擇，並分佈於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月期間，吾等認為選定樣本具有公平性和代表性。吾等注意到，就每份樣本而言，(i)服務費乃根據服務成本加管理費利潤率及稅項釐定；(ii) 貴集團與方圓集團成員公司訂立的合約的管理費利潤率在 貴集團定價政策規定的3%至15%範圍內；(iii)該等樣本的服務範圍相似；(iv)向方圓集團成員公司提供的付款條款與向獨立第三方提供的付款條款類似；及(v)服務費按月結算。

關於向房地產開發商及業主提供的物業管理服務

吾等從管理層瞭解到， 貴集團向房地產開發商及業主提供物業管理服務，服務費乃根據上述因素釐定。管理層告知，現行市價將經考慮地方當局就物業管理發出的定價指引後釐定。定價指引已訂明每平方米的建議最高服務費(以及一定百分比的浮動範圍)和每個停車位的建議最高服務費。 貴集團將參考該指引釐定每平方米服務費及向方圓集團成員公司及獨立第三方收取的每個停車位服務費。 貴集團於釐定向方圓集團成員公司及獨立第三方收取的服務費時遵循相同定價原則。

吾等已隨機審閱截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月 貴集團與方圓集團成員公司訂立的五份合約樣本及 貴集團與獨立第三方訂立的五份合約樣本。鑒於所有10個選定樣本均為隨機選擇，並分佈於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月期間，吾等認為選定樣本具有公平性和代表性。根據吾等的審閱，吾等注意到，就每份樣本而言，(i)服務費乃按每份樣本所載的每平方米服務費乘以相關物業管理項目的建築面積計算得出，倘服務範圍涉及停車位管理，則服務費基於停車位數目按固定費用收取；(ii)樣本的每平方米服務費及每個停車位的服務費等於或

低於有關地方當局發出的指引所載的建議最高服務費；(iii)該等樣本所載服務範圍相似；(iv)樣本中 貴集團向方圓集團成員公司收取的每平方米服務費及／或每個停車位服務費不遜於就同一地區向獨立第三方收取的服務費；(v)向方圓集團成員公司提供的付款條款與向獨立第三方提供的付款條款類似；及(vi)服務費於三個月內結算。鑒於 貴集團於釐定向獨立第三方及方圓集團成員公司收取提供物業管理服務的每平方米服務費及每個停車位服務費時一直遵循相同定價原則，吾等認為 貴集團向方圓集團成員公司收取的服務費不遜於 貴集團向獨立第三方收取的服務費。

貴集團亦為房地產開發商及業主提供社區增值服務及物業管理服務。吾等從管理層瞭解到，向方先生的聯營公司提供社區增值服務的收益貢獻甚微，分別佔 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月綜合收益約0.11%、0.69%及0.02%。吾等已隨機審閱向方圓集團提供社區增值服務的五份交易樣本及相關管理費利潤率的明細。鑒於所有五個選定交易樣本均為隨機選擇，並分佈於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月期間，吾等認為選定樣本具有公平性和代表性。吾等注意到管理費利潤率處於 貴集團定價政策規定的5%至20%範圍內。

關於向學校提供的物業管理服務

吾等從管理層瞭解到，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年八月三十一日止八個月， 貴集團向方圓教育集團成員公司提供一所小學及其他教育物業的物業管理服務。誠如管理層所告知，向上述其他教育物業提供物業管理服務的收益貢獻甚微，分別佔 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二三年八月三十一日止八個月綜合收益約0.02%、0.01%及0.03%。待彼等的服務合約於截至二零

二三年十二月三十一日止三個年度屆滿後，貴集團已停止／將停止向彼等提供物業管理服務。誠如管理層進一步告知，預期僅向一所小學提供物業管理服務的合約將續期至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

吾等已審閱貴集團與方圓教育集團成員公司就一所小學訂立的合約，服務期由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，並與貴集團與獨立第三方就相同服務期內向學校提供物業管理服務訂立的合約樣本進行比較。吾等注意到，就每份樣本而言，(i)服務費乃根據服務成本加管理費利潤率及稅項釐定；(ii) 貴集團與方圓教育集團訂立的合約的管理費利潤率在貴集團定價政策規定的3%至15%範圍內；(iii)該等樣本的服務範圍相似；及(iv)向方圓集團成員公司提供的付款條款不遜於向獨立第三方提供的付款條款。鑒於貴集團於釐定向獨立第三方及方圓教育集團成員公司收取向學校提供物業管理服務的服務費時一直遵循相同定價原則，吾等認為貴集團向方圓教育集團成員公司收取的服務費不遜於貴集團向獨立第三方收取的服務費。

3.2.3 年期及終止

二零二四年綜合物業管理服務協議的年期將由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合物業管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括物業管理服務建議年度上限)後，方可作實。

於二零二四年綜合物業管理服務協議屆滿前至少三個月，訂約方可約定延長該協議，惟須遵守當時適用的上市規則。任何一方均可於年期內發出至少一個月事先通知終止二零二四年綜合物業管理服務協議。

3.2.4 付款條款

付款條款將於 貴集團與方先生的聯營公司成員訂立的各物業管理實施協議中訂明，通常應按月或在約定的期限內(通常不超過三個月)通過銀行轉賬結算。

吾等已審閱及比較上文「3.2.2定價政策」一節所載向方先生的聯營公司成員及獨立第三方提供物業管理服務的付款條款，吾等認為向方先生的聯營公司成員提供的付款條款與 貴集團向獨立第三方收取及提供的付款條款相若或不遜於該等付款條款。

3.2.5 吾等的觀點

鑒於上文所述，並考慮到(i) 貴集團與方先生的聯營公司成員訂立的合約條款和 貴集團與獨立第三方訂立的合約條款相若；(ii)向方先生的聯營公司成員收取的服務費與 貴集團向獨立第三方收取的服務費相若或不遜於該等服務費；(iii)向方先生的聯營公司成員提供的付款條款與 貴集團向獨立第三方收取及提供的付款條款相若或不遜於該等條款；(iv) 貴集團於釐定向方先生的聯營公司成員及獨立第三方收取的服務費時一直遵循相同定價原則；及(v)已按下文「4.內部監控及風險管理措施」一節所載設立內部監控程序，監控二零二四年綜合物業管理服務協議項下的交易，吾等認為二零二四年綜合物業管理服務協議的條款乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

3.3 物業管理服務建議年度上限

3.3.1 建議的物業管理服務建議年度上限

根據二零二四年綜合物業管理服務協議，建議的物業管理服務建議年度上限如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
物業管理服務建議年度 上限 ^(附註)	32,000	34,000	36,000

附註：貴集團根據二零二四年綜合物業管理服務協議將提供的服務將不會有誠意金付款安排。

吾等已與管理層討論，並瞭解到物業管理服務建議年度上限為截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。貴集團與方圓集團及方圓教育集團成員公司之間就以下各項的估計交易總額：(i) 提供非業主增值服務（「估計增值服務金額」）；(ii) 向房地產開發商及業主提供物業管理服務（「估計房地產管理服務金額」）；及(iii) 向學校提供物業管理服務（「估計學校管理服務金額」）（統稱「估計物業管理服務金額」）。

估計物業管理服務金額乃經考慮以下各項後釐定：(i) 貴集團與方先生的聯營公司成員於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；(ii) 就貴集團根據現有合約提供物業管理服務將予確認的估計收益；(iii) 需要貴集團提供物業管理服務的方圓集團成員公司的售樓處及新物業項目的預期建築面積，包括(a) 就售樓處物業管理服務而言，估計所需員工人數及該等員工預期產生的管理費；及(b) 就向房地產開發商及業主提供的物業管理服務而言，參考貴集團與方圓集團成員公司之間的過往合約就新物業項目將收取的估計管理費；(iv) 方圓教育集團成員公司將需要貴集團提供物業管理服務的

獨立財務顧問函件

學校的估計數目及管理該等學校的預期成本加上參考 貴集團與方圓教育集團成員公司過往交易釐定的管理費利潤率；(v)截至二零二六年十二月三十一日止年度估計增值服務金額及估計房地產管理服務金額相比上一財政年度預計5%的增長；及(vi)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度估計學校管理服務金額預計3%的年增長。

3.3.2 歷史數字及預期增長

下文載列根據二零二零年主物業管理服務協議提供物業管理服務的現有年度上限(「物業管理服務現有年度上限」)、截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的過往交易金額及根據截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額計算的截至二零二三年十二月三十一日止年度年化交易金額：

	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
過往交易金額	42,715	42,565	32,132 ^(附註)
<i>根據以下協議應佔</i>			
(i) 二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議	42,041	41,936	31,527 ^(附註)
(ii) 二零二零年方圓教育主物業管理服務協議	674	629	605 ^(附註)
物業管理服務現有年度上限	49,720	53,740	60,760
<i>根據以下協議應佔</i>			
(i) 二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議	49,000	53,000	60,000
(ii) 二零二零年方圓教育主物業管理服務協議	720	740	760
利用率	85.9%	79.2%	52.9%

附註：該數字為透過年化截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額約人民幣21,421,000元(其中根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議應佔約人民幣21,018,000元及根據二零二零年方圓教育主物業管理服務協議應佔人民幣403,000元)計算得出的截至二零二三年十二月三十一日止年度的物業管理服務估計交易金額。

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，貴集團向方先生的聯營公司成員收取的物業管理服務費總額分別約為人民幣42.7百萬元及人民幣42.6百萬元，佔相應年度物業管理服務現有年度上限約85.9%及79.2%。根據截至二零二三年八月三十一日止八個月的未經審核過往交易金額，截至二零二三年十二月三十一日止年度的年化交易金額約為人民幣32.1百萬元，佔截至二零二三年十二月三十一日止年度物業管理服務現有年度上限約52.9%。

吾等已與管理層討論，並瞭解到物業管理服務屬經常性服務，並按定期及持續基準進行。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，向方先生的聯營公司成員提供物業管理服務所產生的收益保持穩定。然而，由於近年來中國物業市場經濟活動放緩，方圓集團已減少對新物業項目的投資，從而導致對貴集團提供的物業管理服務的需求減少，以及截至二零二三年八月三十一日止八個月物業管理服務現有年度上限的利用率較低。鑒於近期中國物業市場低迷，已對釐定物業管理服務建議年度上限(與物業管理服務現有年度上限相比)作出下調，以反映當前及預期未來市況。

然而，隨著近幾個月中央及地方政府推出多項刺激政策，管理層對未來中國房地產市場保持審慎樂觀態度，並相信與方圓集團及方圓教育集團維持戰略業務關係將繼續令貴集團、方圓集團及方圓教育集團之間實現協同效應及規模經濟效益。

3.3.3 對物業管理服務建議年度上限的評估

於評估物業管理服務的物業管理服務建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已審閱並與管理層討論釐定物業管理服務建議年度上限的基準。

關於估計增值服務金額

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的估計增值服務金額乃根據以下各項釐定：(i)根據方圓業務規劃設立售樓處的預期時間表；(ii)各物業項目的估計建築面積；(iii)每名員工管理的估計建築面積的比率；及(iv)每名員工產生的估計服務費的比率。截至二零二六年十二月三十一日止年度的估計增值服務金額乃按截至二零二五年十二月三十一日止年度的估計增值服務金額乘以5%的年增長率計算。

於計算估計增值服務金額時，管理層已參考 貴集團與方圓集團成員公司於二零二二年一月至二零二三年十二月服務期間於 貴集團在廣東及海南四個主要業務區域的四項代表性過往交易，計算 貴集團所部署(i)每名員工管理的估計建築面積及(ii)每名員工產生的估計服務費的比率。每名員工管理的估計建築面積比率乃按各物業項目的總建築面積除以 貴集團所部署的員工總數計算。每名員工產生的估計服務費比率乃按就各物業項目向方圓集團成員公司收取的每月服務費除以 貴集團所部署的相應員工人數計算。吾等已取得並隨機審閱上述四份合約及發票，以及 貴集團與獨立第三方就 貴集團於同期提供非業主增值服務而訂立的五份合約樣本。考慮到涉及方圓集團成員公司的四個樣本代表管理層於達致上述比率時採納的所有樣本，而涉及獨立第三方的五個樣本乃於與方圓集團相同期間內隨機選取，吾等認為該等樣本具有公平性和代表性。管理層及吾等根據 貴集團與方圓集團成員公司訂立的合約計算的比率相同，而根據 貴集團與獨立第三方訂立的合約計算的比率與管理層達致提供非業主增值服務的物業管理服務建議年度上限時所採用的比率相近。

誠如管理層所告知， 貴集團一般根據物業項目的建築面積，在售樓處及物業地盤的公共區域部署主管、保安、茶水女工及門房等

員工。各物業項目的估計服務費乃按(i)物業項目的估計建築面積除以每名員工管理的估計建築面積的比率；(ii)將結果乘以每名員工產生的估計服務費的比率；再(iii)根據方圓集團設立售樓處的預期時間表，將結果乘以需要提供非業主增值服務的月數得出。

吾等注意到，截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度，根據方圓業務規劃，方圓集團將開發及開售的物業項目的估計數目及銷售額較截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度有所減少。吾等從管理層瞭解到，由於近年來中國物業市場經濟活動放緩，方圓集團已減少對新物業項目的投資，並審慎編製未來兩年的方圓業務規劃。考慮到對非業主增值服務的需求主要與正在開發及開售的物業項目的數量及銷售額有關，吾等認為根據方圓集團提供的方圓業務規劃釐定截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的估計增值服務金額屬公平合理。

吾等亦從管理層瞭解到，尚未就截至二零二六年十二月三十一日止年度編製方圓業務規劃，因為方圓集團認為，現階段編製截至二零二六年十二月三十一日止年度的全面銷售計劃為時過早。吾等亦已與管理層討論採用5%的年增長率計算截至二零二六年十二月三十一日止年度的估計增值服務金額是否公平合理。管理層認為，隨著中國政府實施扶持樓市政策，中國物業市場預期將回暖，而對貴集團提供的物業管理服務的需求預期將與市場同步增長。考慮到中國物業市場環境不可預測，5%的年增長率屬溫和，且允許貴集團有一定的靈活度，可迅速應對向方圓集團成員公司提供非業主增值服務的任何意外需求增長，而無需重新遵守相關上市規則，故吾等認為採用5%的年增長率計算截至二零二六年十二月三十一日止年度的估計增值服務金額屬合理。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，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的估計增值服務金額估計分別約為人民幣16.1百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣18.0百萬元。

關於估計房地產管理服務金額

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的估計房地產管理服務金額為(i) 貴集團將根據 貴集團與方圓集團成員公司訂立的現有合約確認向房地產開發商及業主提供物業管理服務的估計收益與(ii)各物業項目的預測管理費的總和，該預測管理費乃按以下方式計算：(a)方圓集團成員公司根據方圓業務規劃將交付的估計建築面積乘以(b)二零二一年至二零二三年期間向方圓集團成員公司收取的九個代表性物業項目的管理費總額除以二零二一年至二零二三年期間方圓集團成員公司交付的九個代表性物業項目的總建築面積所得比率(「服務費比率」)。

截至二零二六年十二月三十一日止年度的估計房地產管理服務金額乃按截至二零二五年十二月三十一日止年度的估計房地產管理服務金額乘以5%的年增長率計算。

吾等從管理層瞭解到，貴集團將於施工完成後但交付物業前管理物業，而方圓集團成員公司應承擔該期間物業項目的管理費。管理層亦告知，為促進物業銷售，方圓集團亦於物業交付後若干期間代業主支付管理費。方圓集團將根據物業項目的銷售反饋逐案制定及更改其促銷計劃，因此制定該計劃及估計方圓集團成員公司於最後實際可行日期就各物業項目應付的管理費並不可行。作為替代方案，管理層使用服務費比率，並根據方圓業務規劃按各項目的交付時間表預測管理費。管理層認為，及吾等同意，服務費比率反映方圓集團成員公司應付管理費與交付物業建築面積之間的關係。吾等已與管理層討論選擇該等九個物業項目以計算服務費比率的基準。管理層告知，該等九個物業項目指主要於二零二一年

至二零二三年期間交付的所有物業項目，涵蓋廣東、海南及大灣區七個不同地區。因此，管理層認為該等九個物業項目在計算服務費比率時具有代表性。管理層亦告知，基於二零二一年之前交付的物業計算服務費比率未必合適，因為市場狀況自那時起可能發生變化。

吾等亦已與管理層討論採用5%的年增長率計算截至二零二六年十二月三十一日止年度的估計房地產管理服務金額是否公平合理。管理層認為，隨著中國政府實施扶持樓市政策，中國物業市場預期將回暖，而對 貴集團提供的物業管理服務的需求預期將與市場同步增長。考慮到中國物業市場環境不可預測，5%的年增長率屬溫和，且允許 貴集團有一定的靈活度，可迅速應對向方圓集團成員公司提供房地產開發商及業主物業管理服務的任何意外需求增長，而無需重新遵守相關上市規則，故吾等認為採用5%的年增長率計算截至二零二六年十二月三十一日止年度的估計房地產管理服務金額屬合理。

基於上文所述，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的估計房地產管理服務金額估計分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣15.8百萬元及人民幣16.6百萬元。

關於估計學校管理服務金額

估計學校管理服務金額乃根據 貴集團將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度向方圓教育集團的一所小學提供物業管理服務的估計而釐定。根據截至二零二三年十二月三十一日止年度向該小學提供物業管理服務的估計管理費約人民幣572,000元，即(i) 貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月就該小學收取的過往管理費；與(ii)根據現有合約將就截至二零二三年十二月三十一日止六個月確認為收益的估計管理費的總額，截至二零二六

年十二月三十一日止三個年度的估計學校管理服務金額乃基於該學校於相應上一財政年度產生的估計管理費按3%的年增長率計算得出。

吾等亦已與管理層討論採用3%的年增長率是否公平合理。管理層告知，3%的年增長率乃經考慮過去三年服務成本的通脹後釐定。吾等注意到，截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團就向方圓教育集團的該小學提供物業管理服務已收／將收取的管理費較上一財政年度分別增加／將增加約0.03%及0.19%。

考慮到3%的年增長率屬溫和，且允許貴集團有一定的靈活度，可滿足任何服務成本通脹及迅速應對向方圓教育集團成員公司提供學校物業管理服務的任何意外需求增長，而無需重新遵守相關上市規則，故吾等認為採用3%的年增長率計算截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的估計學校管理服務金額屬合理。

基於上文所述，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的估計學校管理服務金額估計分別約為人民幣570,000元、人民幣590,000元及人民幣610,000元。

3.3.4 吾等的觀點

經考慮上述因素後，吾等認為管理層估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的物業管理服務建議年度上限屬公平合理。

4. 內部監控及風險管理措施

貴集團已制定內部監控措施報告及監察持續關連交易，貴集團將遵守該等措施，確保遵守上市規則第14A章。

關於二零二四年綜合代理服務協議的內部監控措施

於釐定 貴集團根據二零二四年綜合代理服務協議將提供的不同類型服務的實際費用時， 貴集團相關銷售團隊將根據以下定價程序釐定建議費用，以確保向方圓集團提供的各類服務的條款不會比向獨立第三方提供的條款更優惠：

- (i) 銷售代理服務 — 貴集團已就提供銷售代理服務向獨立第三方及方圓集團收取的佣金設定規定最低費率／金額。規定最低費率／金額為 貴集團與獨立第三方於過去三年內訂立的相關實施協議及／或付款發票所示的最低佣金率／金額，乃 貴集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定。然後，相關銷售團隊將根據上文「2.2.2定價政策」一節所載因素，基於適合特定項目的固定百分比或已完成銷售的累進比例百分比按個別情況提出佣金率，該佣金率應等於或高於規定最低費率／金額。管理層每半年定期檢討就提供銷售代理服務向獨立第三方及方圓集團收取佣金的規定最低費率／金額，或當市況出現任何變動時檢討有關費率／金額，如政府政策變動可能對物業市場的供求造成重大影響，或其他行業參與者的行為突然改變可能對 貴集團的服務需求造成不利影響時。上述變動將由 貴集團按個別情況評估，並適時對規定最低費率／金額作出相關調整。

- (ii) 綜合服務 — (a) 就物業研究、諮詢及營銷服務而言：相關銷售團隊將考慮 貴集團是否獲委聘僅提供物業研究、諮詢及營銷服務，抑或於特定項目中同時向方圓集團提供物業研究、諮詢及營銷服務以及銷售代理服務，以決定是否就提供物業研究、諮詢及營銷服務單獨收取服務費。倘 貴集團認為就提供銷售代理服務收取的佣金足以支付提供物業研究、諮詢及營銷服務所產生的成本，則 貴集團可能不會單獨收取服務費。 貴集團將考慮所涉項目的規模、提供銷售代理服務的估計佣金收入以及提供物業研究、諮詢及營銷

服務所需的資源，以決定不就提供物業研究、諮詢及營銷服務單獨收費是否合理。倘相關銷售團隊認為應單獨收取服務費，則其將根據上文「2.2.2定價政策」一節所載因素按個別情況提出就該特定項目的物業研究、諮詢及營銷服務收取固定一次性費用，主要考慮提供該等服務所涉的時間成本及 貴集團就與獨立第三方複雜性相當的項目提供類似服務所收取的費用。上述方法適用於向方圓集團及獨立第三方提供的物業研究、諮詢及營銷服務；及(b)就其他綜合服務而言： 貴集團已就提供其他綜合服務向獨立第三方及方圓集團收取的佣金或費用設定規定最低費率／金額。規定最低費率／金額為 貴集團與獨立第三方於過去三年內訂立的相關實施協議及／或付款發票所示的最低佣金率／金額，乃 貴集團與獨立第三方按一般商業條款經公平磋商釐定。相關銷售團隊將根據租賃代理服務的租金百分比或其他綜合服務(不包括租賃代理服務)的固定金額(如適用)提出佣金率，該金額應等於或高於規定最低費率／金額或最低固定金額，並根據上文「2.2.2定價政策」一節所載因素按個別情況基準釐定。管理層每半年定期檢討就提供其他綜合服務向獨立第三方及方圓集團收取佣金的規定最低費率／金額或固定金額，或當市況出現任何變動時檢討有關費率／金額或固定金額，如政府政策變動可能對物業市場的供求造成重大影響，或其他行業參與者的行為突然改變可能對 貴集團的服務需求造成不利影響時。上述變動將由 貴集團按個別情況評估，並適時對規定最低費率／金額作出相關調整。

管理層認為，每半年檢討規定最低費率或金額的頻次已足夠，尤其是考慮到(i)此舉僅旨在設定最低基準，供銷售團隊根據其他因素(如規模及地點、資源水平及預期交易金額)就特定項目制定及提出合適費率／金額；及(ii)每項代理實施協議的審查和批准程序，該程序考慮了現行市場價格，如下所述。

獨立財務顧問函件

除上述定價程序外，上述銷售團隊釐定的建議費用須經風險控制部門總經理歐陽小青女士領導的貴集團內部監控團隊審閱及批准，而歐陽小青女士並無於二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易中擁有任何權益。審閱及批准程序乃基於以下原則，旨在確保根據相關實施協議，向方圓集團收取的費用將與類似服務的現行市價一致：

- (i) 參考貴集團就規模、位置及質素相若的物業提供服務而向至少兩名獨立第三方收取的費用，並計及與該等獨立第三方訂立的交易；或
- (ii) 倘上文(i)項並無足夠可資比較交易，則按一般商業條款，參考其他房地產代理服務提供商就規模、位置及質素相若的物業提供服務的現行市價。

為確保向方圓集團提供服務的實際費用乃按一般商業條款(或對貴公司而言不遜於向獨立第三方提供的條款)進行，貴集團採用以下方法及程序：

- (i) 內部監控團隊將妥為保存貴集團與其客戶所訂立的協議，並參考貴集團相關銷售部門不時就物業規模、位置、類型及狀態相若的物業各類服務的現行市價收集的市場數據，並使用該等數據作為參考價格，以釐定特定交易收取的費用是否符合上述定價政策；
- (ii) 內部監控團隊將定期(按季度及／或於價格磋商前)檢查貴集團向獨立第三方收取的不同類型服務的標準利潤率百分比。倘根據相關銷售團隊釐定的建議費用，建議利潤率低於標準利潤率百分比，則內部監控團隊將要求相關銷售團隊就編製建議費用時所考慮的額外因素(例如，包括提供該等服務所涉及的資源水平及時間成本)作出解釋。如有需要，將調整或重新協商建議費用，以確保公平合理；

獨立財務顧問函件

- (iii) 內部監控團隊將定期檢查代理實施協議的具體條款，並將其與 貴集團與獨立第三方訂立的同類交易的協議條款進行比較；
- (iv) 內部監控團隊將進行定期檢查，以審閱及評估二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易是否實際按照相關實施協議的條款進行；
- (v) 財務部門將對每個財政年度的持續關連交易進行定期評估，並向董事會報告其結果，包括相關年度的交易總額；
- (vi) 獨立非執行董事將每年審閱二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易，並確認(其中包括)該等交易乃根據規管該等交易的協議按屬公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；
- (vii) 貴集團外聘核數師將每年就二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易作出報告，並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事項，令彼等相信該等交易在所有重大方面未有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (viii) 內部監控團隊將每半年定期檢討 貴集團有關 貴公司持續關連交易的內部監控措施，倘發現任何不足， 貴公司將盡快採取措施予以解決，確保上述有關持續關連交易的內部監控措施保持完整及有效。

代理服務建議年度上限方面，內部監控團隊將負責每月監控二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行交易的金額，並將編製關聯方交易報告，載列相應月份的交易金額及相關年度的交易總額。

經考慮(i)定價機制對二零二四年綜合代理服務協議項下擬進行的交易及與獨立第三方訂立的交易貫徹一致的應用；(ii)內部監控團隊參與的額外規定，由該團隊負責審閱及批准銷售團隊根據上述定價政策釐定的建議費

用，並審閱 貴集團各項內部監控措施；及(iii)上述內部監控措施下的制衡，管理層認為， 貴公司採納的方法及程序可確保 貴集團根據二零二四年綜合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 貴公司及股東的整體利益。

關於二零二四年綜合物業管理服務協議的內部監控措施

根據 貴集團現行內部政策及程序手冊，營運團隊的指定人員將向風險控制部門總經理歐陽小青女士(彼並無於二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易中擁有任何權益)領導的內部監控團隊匯報 貴集團根據二零二四年綜合物業管理服務協議將予訂立的關連交易詳情，以供審閱及披露或根據上市規則第14A章的規定採取進一步行動。相關質量控制團隊亦會不時進行市場調研及調查，以確保物業管理服務費不低於現行市價，並向內部監控團隊報告。這可能包括就相若物業不時收集各類物業管理服務的現行市價的市場數據，審閱相關政府網站上的最新政府指導價(如有)、規定的僱員最低工資、社會保險及住房公積金，以及研究相關地區其他房地產物業管理服務提供商收取的管理費。

就持續關連交易範圍內的交易而言，內部監控團隊將監察當前持續關連交易金額，並確保潛在關連交易的交易金額不會導致超出物業管理服務建議年度上限。內部監控團隊亦將審閱及批准各份物業管理實施協議，以確保其條文在所有重大方面與二零二四年綜合物業管理服務協議所載的原

獨立財務顧問函件

則、指引、相關管理費利潤率、指導價(如有)及其他條款及條件一致，並確保向方圓集團及方圓教育集團收取的費用乃根據現行市價或不遜於向獨立第三方提供類似物業管理服務的定價，當中經參考以下各項：

- (i) 如董事會函件「二零二四年綜合物業管理服務協議—定價政策」一節所述，貴集團向至少兩名獨立第三方就規模、位置及質素等方面相若的物業提供物業管理服務而收取的費用；或
- (ii) 倘上文(i)項並無足夠可資比較交易，則按一般商業條款，參考其他房地產管理服務提供商就董事會函件「二零二四年綜合物業管理服務協議—定價政策」一節所述規模、位置及質素等方面相若的物業提供物業管理服務的現行市價。

為確保物業管理服務的實際費用乃按一般商業條款(或對貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款)進行，貴集團亦將採用以下方法及程序：

- (i) 內部監控團隊將妥為保存貴集團與其客戶所訂立的協議，並參考貴集團相關質量控制團隊不時就物業規模、位置、類型及狀況及狀態、範圍及質素，以及所需服務性質和複雜性相若的物業各類物業管理服務的現行市價收集的市場數據，並使用該等數據作為參考價格，以釐定特定交易收取的費用是否符合上述定價政策；
- (ii) 內部監控團隊將定期檢查物業管理實施協議的具體條款，並將其與貴集團與獨立第三方訂立的同類交易的協議條款進行比較；
- (iii) 內部監控團隊將進行定期檢查，以審閱及評估二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易是否實際按照相關實施協議的條款進行；
- (iv) 財務部門將對每個財政年度的持續關連交易進行定期評估，並向董事會報告其結果，包括相關年度的交易總額；

獨立財務顧問函件

- (v) 獨立非執行董事將每年審閱二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易，並確認(其中包括)該等交易乃根據規管該等交易的協議按屬公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；
- (vi) 貴集團外聘核數師將每年就二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易作出報告，並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事項，令彼等相信該等交易在所有重大方面未有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (vii) 內部監控團隊將每半年定期檢討 貴集團有關 貴公司持續關連交易的內部監控措施，倘發現任何不足， 貴公司將盡快採取措施予以解決，確保上述有關持續關連交易的內部監控措施保持完整及有效。

物業管理服務建議年度上限方面，內部監控團隊將負責每月監控二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行交易的金額，並將編製關聯方交易報告，載列相應月份的交易金額及相關年度的交易總額。

因此，管理層認為，將如上文所述設有足夠的內部監控機制，確保二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的整體利益。

吾等已為走查目的審閱內部監控手冊及 貴集團保存的歷史文件及記錄樣本，以瞭解代理服務、物業管理服務及前述內部監控程序的性質。其中，吾等觀察到 貴集團具有適當權限級別的人員參與持續關連交易的批准及／或審閱流程。吾等亦注意到， 貴公司核數師已就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的持續關連交易審閱發出無保留意見函件。儘管吾等作為獨立財務顧問的工作範圍不包括評核 貴集團內部監控措施

獨立財務顧問函件

的有效性，惟吾等認為，基於吾等的上述工作並考慮到持續關連交易的性質，貴集團的內部監控措施適於確保持續關連交易按一般商業條款進行，並保障貴公司及股東的整體利益。

IV. 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合貴公司及股東的整體利益；(ii)就獨立股東而言，代理服務建議年度上限及物業管理服務建議年度上限屬公平合理；及(iii)二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議各自項下擬進行的交易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的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)及二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及其項下擬進行的相關交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
企業融資部董事總經理
吳家保
謹啟

二零二三年十一月二十三日

吳家保先生為創越融資的負責人員及於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，可根據證券及期貨條例從事第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。吳先生曾參與為多項涉及聯交所上市公司的交易提供獨立財務顧問服務。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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、相關股份及債權證中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條，須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉：

姓名	權益性質	所持股份 總數目	持股 百分比
方明先生	受控法團權益及法定 及實益擁有人 ^(附註1)	222,000,000	55.5%
謝麗華女士	受控法團權益 ^(附註1)	216,000,000	54%
易若峰先生	受控法團權益 ^(附註2)	6,120,000	1.53%
韓曙光先生	受控法團權益 ^(附註3)	4,500,000	1.125%

附註：

1. 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、方圓集團控股及興廣）持有70%，以及由Aspiring Vision（由謝女士全資擁有）持有30%。
2. 股份由Totoro Holding Limited（由易若峰先生全資擁有）持有。
3. 股份由Adwan Orient Holdings Limited（由韓先生全資擁有）持有。

除上文所披露者外，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的聯繫人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）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條，須記錄於本公司須備存之登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則，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及相關股份以及債權證中的權益及淡倉

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分部的條文及上市規則須予披露的5%或以上本公司已發行股本中擁有權益：

於股份的好倉：

姓名／名稱	權益性質	所持股份 總數目	持股 百分比
何康康女士 ^(附註1)	配偶權益	222,000,000	55.5%
鄭木明先生 ^(附註2)	配偶權益	216,000,000	54%
Mansion Green	法定及實益擁有人	216,000,000	54%
興廣 ^(附註3)	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓集團控股 ^(附註3)	受控法團權益	216,000,000	54%

姓名／名稱	權益性質	所持股份 總數目	持股 百分比
雄鵬 ^(附註3)	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 ^(附註3)	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision ^(附註3)	受控法團權益	216,000,000	54%

附註：

1. 何康康女士為方先生配偶。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. Mansion Green為216,000,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本54%。Mansion Green由Aspiring Vision(由謝女士全資擁有)擁有30%及由立順擁有70%。立順由雄鵬全資擁有，而雄鵬由方圓集團控股全資擁有，方圓集團控股由興廣全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，興廣、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。

除上文所披露者外，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. 無重大不利變動

茲提述本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「中報」)，其中本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核淨虧損約為人民幣18.6百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核淨溢利約為人民幣17.4百萬元。淨虧損主要歸因於提供物業管理服務分部及房地產代理服務分部的應收款項減值虧損大幅增加所致。

除中報所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

4. 競爭利益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 董事於重大資產、合約或安排之權益

(i) 於本集團收購、出售或租賃或將收購、出售或租賃的資產權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表編製日期)以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接重大權益。

(ii) 於合約及安排之權益

於最後實際可行日期，(i)方先生(由於其於方圓集團及方圓教育集團的股權)及(ii)謝女士(由於與方先生訂立一致行動安排)於以下各項擁有重大權益：

- (i) 本公司與方圓教育訂立日期為二零二一年一月二十八日的主物業管理服務協議，內容有關本集團向方圓教育附屬公司提供物業管理服務，自二零二一年一月二十八日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年。

於最後實際可行日期，(i)方先生(由於彼於方圓集團及方圓教育集團的股權)；(ii)謝女士(由於與方先生的一致行動安排)；及(iii)韓先生(由於彼於方圓集團的董事職務)於以下各項擁有重大權益：

- (i) 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二一年一月二十八日的主物業管理服務協議，內容有關本集團向方圓集團控股附屬公司提供物業管理服務，自二零二一年一月二十八日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年；
- (ii) 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二零年九月三日的主代理服務協議，內容有關本集團向方圓集團控股附屬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；
- (iii) 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二一年一月二十八日的主租賃協議，據此，本公司任何附屬公司(作為租戶)可續簽、修訂、重續現有租賃協議或與方圓集團控股附屬公司訂立新租賃，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追溯生效，為期三年；
- (iv) 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二三年十月二十五日的二零二四年綜合代理服務協議，內容有關本集團向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，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；
- (v) 本公司與方先生訂立日期為二零二三年十月二十五日的二零二四年綜合物業管理服務協議，內容有關本集團向方先生的聯營公司提供物業管理服務，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；及
- (vi) 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二三年十月二十五日的二零二四年綜合租賃協議，據此，本公司任何附屬公司(作為租戶)可續簽、修訂、重續現有租賃協議或與方圓集團成員公司訂立新租賃，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。

除上文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議訂立任何不會屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

7. 資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之各專家之資格：

名稱	資格
創越融資	一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事證券及期貨條例項下第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)受規管活動的法團

上述專家均已就刊發本通函發出同意書，同意以其分別所載之形式及內容轉載其日期為二零二三年十一月二十三日的函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，創越融資並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何實益股權或任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券，亦無直接或間接於自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

8. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起十四(14)天(包括首尾兩天)內於聯交所網站及本公司網站可供查閱：

- (i) 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二三年十月二十五日的二零二四年綜合代理服務協議，內容有關本集團向方圓集團成員公司提供房地產代理服務，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；及
- (ii) 本公司與方先生訂立日期為二零二三年十月二十五日的二零二四年綜合物業管理服務協議，內容有關本集團向方先生的聯營公司提供物業管理服務，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。

9. 一般事項

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。



Fineland Living Services Group Limited
方圓生活服務集團有限公司

(前稱 *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

茲通告方圓生活服務集團有限公司(「本公司」)將於二零二三年十二月二十日(星期三)上午十一時正假座中國廣州市天河區體育東路28號11樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下普通決議案(不論有否修訂)。本股東特別大會通告中未明確界定的詞語與本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與方圓集團控股訂立的日期為二零二三年十月二十五日的二零二四年綜合代理服務協議(其標有「A」字樣的副本已於會議上提呈，並由會議主席簽署，以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的代理服務建議年度上限(載於通函)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事，於彼認為就執行二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)及其項下擬進行的交易或令其生效或其他有關事項而言屬適宜及合宜之情況下，為及代表本公司採取有關行動並簽立有關文件、文據及協議。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與方先生訂立的日期為二零二三年十月二十五日的二零二四年綜合物業管理服務協議(其標有「B」字樣的副本已於會議上提呈，並由會議主席簽署，以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 批准截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的物業管理服務建議年度上限(載於通函)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事，於彼認為就執行二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及其項下擬進行的交易或令其生效或其他有關事項而言屬適宜及合宜之情況下，為及代表本公司採取有關行動並簽立有關文件、文據及協議。」

此致
承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
主席
韓曙光

香港，二零二三年十一月二十三日

附註：

1. 有權出席股東特別大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)一名以上受委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以代表股東。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. 倘為任何股份的聯名登記持有人，任何一名有關人士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. 隨附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(如有)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(即不遲於二零二三年十二月十八日(星期一)上午十一時正)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17M樓，方為有效。

股東特別大會通告

4. 為確定股東有權出席會議並於會上投票，本公司將於二零二三年十二月十五日(星期五)至二零二三年十二月二十日(星期三)期間(包括首尾兩天)暫停股東登記，期間概不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，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年十二月十四日(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1712-1716號舖)辦理登記。
5. 本公司股東或其受委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颱風信號或超強颱風導致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告，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。

於本通告日期，執行董事為韓曙光先生、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、田秋生先生及杜稱華先生。