

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Fineland Real Estate Services Group Limited

方圓房地產服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號:8376)

建議修訂現有持續關連交易的年度上限

建議修訂現有持續關連交易的年度上限

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程，內容有關(其中包括)主代理服務協議及原定年度上限。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。據此，董事會決議建議獨立股東將原定年度上限修訂為建議修訂年度上限。

本公司與方圓地產於二零一八年九月二十六日訂立補充主代理服務協議。根據補充主代理服務協議，本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，惟須符合建議修訂年度上限。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。有關條款之更多詳情載於本公司日期為二零一七年十月三十一日的招股章程。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。

GEM上市規則涵義

截至本公告日期，Mansion Green 持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本54.0%。Mansion Green為方圓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章的條例。

由於有關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)，按年度基準預期將超過5%，故補充主代理服務協議項下的交易及建議修訂年度上限將須遵守GEM上市規則第20章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

鑒於上述內容，股東特別大會將予召開，普通決議案將於會上提呈予獨立股東，以考慮及酌情批准補充主代理服務協議及建議修訂年度上限。股東特別大會上獨立股東之任何表決將以投票方式進行。擁有重大權益的股東，即(i)方先生(因彼於方圓集團的股權)；(ii)謝女士(因與方先生一致行動的安排)；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生、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，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

為尋求獨立股東批准，載有(其中包括)(i)補充主代理服務協議及建議修訂年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會發出的推薦信函；(iii)獨立財務顧問的意見書；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函，將於二零一八年十月十九日或之前寄發予獨立股東。

背景

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十一日之招股章程，內容有關(其中包括)主代理服務協議及原定年度上限。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。據此，董事會決議建議獨立股東將原定年度上限修訂為建議修訂年度上限。

補充主代理服務協議

本公司與方圓地產於二零一八年九月二十六日訂立補充主代理服務協議。根據補充主代理服務協議，本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，惟須符合建議修訂年度上限。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。尤其是，本集團就服務將收取的費用將按主代理服務協議之相同基準釐定，所收費用將不低於獨立第三方提供者，且須經公平磋商釐定。適用的定價政策將與向獨立第三方提供類似服務的適用定價政策相若，並計及多項因素，包括但不限於項目之規模及位置、所要求的資源等級及所涉時間成本、建築面積、待售／租物業之預期交易額等。有關條款之更多詳情載於本公司日期為二零一七年十月三十一日的招股章程。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。

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為分別13及14個項目提供一手市場房地產代理服務(分別為已售出建築面積約328,800平方米及251,200平方米)。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。

董事確認於二零一七年一月一日至本公告日期期間，交易金額並無超出各年度的原定年度上限。

建議修訂年度上限

下表分別列載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的需求出現預期增加)包括傳統代理服務及本集團房緣寶平台之網上代理服務；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主要更多擁有更大建築面積的項目(主要位於珠江三角洲廣州市以外地區)，於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度內，預計方圓集團將要開發及開售地產項目的銷售額有上升。自踏入二零一八年後，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，預計於二零一八年、二零一九年及二零二零年將要售出之及建築面積將增加。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相應逐年增長。

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。

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察。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從二手房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會。董事認為，補充主代理服務協議及建議修訂年度上限將使本集團得以從該等市場機會中獲益，並符合本集團的業務策略，進一步擴展於一手市場房地產代理服務。

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。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%，而方圓集團根據主代理服務協議產生作為總收益一部分的收益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（不包括於計及獨立財務顧問諮詢後將構成其觀點之獨立非執行董事）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)符合本公司及其股東的整體利益。

董事會之批准

擁有重大權益的董事，即(i)方先生（因彼於方圓集團的股權）；(ii)謝女士（因與方先生一致行動的安排）；及(iii)容女士（因彼於方圓地產任董事），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。

GEM上市規則涵義

截至本公告日期，Mansion Green 持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本54.0%。Mansion Green為方圓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章的條例。

由於有關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)，按年度基準預期將超過5%，故有關交易須遵守GEM上市規則第20章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立股東之批准

鑒於上述內容，股東特別大會將予召開，普通決議案將於會上提呈予獨立股東，以考慮及酌情批准補充主代理服務協議及建議修訂年度上限。股東特別大會上獨立股東之任何表決將以投票方式進行。擁有重大權益的股東，即(i)方先生(因彼於方圓集團的股權)；(ii)謝女士(因與方先生一致行動的安排)；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生、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，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

獨立董事會委員會委員會已獲成立，以告知獨立股東補充主代理服務協議及建議修訂年度上限之條款是否屬公平及合理並符合本公司及股東之整體利益，亦告知

獨立股東如何就股東特別大會上提呈之決議案投票。創越融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就同等事項向獨立董事會委員會及獨立股東提供建議。

為尋求獨立股東批准，載有(其中包括)(i)補充主代理服務協議及建議修訂年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會發出的推薦信函；(iii)獨立財務顧問的意見書；(iv)召開股東特別大會的通告之通函，將於二零一八年十月十九日或之前寄發予董事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙將具有下列涵義：

「Aspiring Vision」	指	Aspiring Vision Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由謝女士全資擁有，並為控股股東之一
「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
「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
「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之一
「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
「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，並為控股股東之一
「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」	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
「Mansion Green」	指	Mansion Green Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由立順及Aspiring Vision分別擁有70%及30%，並為控股股東之一
「主代理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓地產(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之一，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，控股股東之一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之一，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之一，持有本公司已發行股本總額1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「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之一，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
「徐先生」	指	徐珺先生，為Kaffir Holding Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，持有本公司已發行股本總額1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「容女士」	指	容海明女士，執行董事之一及Metropolitan Dawn Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，為本公司首次公開發售前投資者之一，持有本公司已發行股本總額6.0%，彼亦為方圓地產、雄鵬及立順之董事
「謝女士」	指	謝麗華女士，控股股東之一兼執行董事，根據於二零一七年三月三十一日簽訂的一致行動人士契據，彼為與方先生一致行動之人士

「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，就本公告而言，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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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，並為控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充主代理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓地產(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，並為控股股東之一

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。

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零一八年九月二十六日

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

本公告資料乃遵照GEM上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將登載於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司資料」頁內，自登載日期起計至少保留七天。本公告亦將登載於本公司網站www.finelandassets.com。