

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)

主要及關連交易 結算未結應收款 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13至36頁。獨立董事委員會函件載於本通函第37至38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39至63頁。

本公司謹訂於二零二四年一月二十五日(星期四)下午三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(即不遲於二零二四年一月二十三日(星期二)下午三時正)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。

二零二三年十二月二十二日

目 錄

釋義	1
董事會函件.....	13
獨立董事委員會函件	37
獨立財務顧問函件	39
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-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：

「第一批完成」	指	各第一批物業的完成，其中各有關第一批物業的所有第一批先決條件均已獲得並達成，並將於第一批截止日期或之前生效；
「第一批完成日期」	指	相關第一批完成的日期；
「第一批先決條件」	指	本通函董事會函件「置換協議I的主要條款」一節所載置換協議I有關各第一批物業的先決條件；
「第一批代價」	指	約人民幣13.1百萬元，其釐定方式可參閱本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節；
「第一批截止日期」	指	二零二四年六月三十日；
「第一批未結應收款」	指	約人民幣13.1百萬元，於二零二三年十月三十一日仍未償還且應由賣方A的附屬公司就方圓生活服務及其附屬公司提供的部分物業管理服務及房地產代理服務支付予方圓生活服務及其附屬公司；
「第一批物業」(各自稱為「第一批物業」)	指	賣方A附屬公司有條件轉讓予相關買方的位於雲山詩意花園一期的七項商業物業以及位於方圓•新會月島首府的六個車庫，其詳情於本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節披露；

釋 義

- 「第一批物業銷售協議」 指 各協議均指相關賣方A附屬公司與相關買方擬就轉讓相關第一批物業訂立的有條件物業銷售協議，其主要條款於本通函董事會函件「第一批物業銷售協議的主要條款」一節披露；
- 「第一批抵銷」 指 於相關第一批物業的所有第一批先決條件達成後，方圓生活服務及／或相關買方以第一批代價的相應部分付款抵銷第一批未結應收款的相關部分；
- 「第一批抵銷日期」 指 相關第一批完成後的第三個營業日；
- 「第一批不動產權證書」 指 相關第一批物業的不動產權證書；
- 「第一批不動產權證書申請」 指 賣方A附屬公司及相關買方向有關地方住房局申請相關第一批物業的不動產權證書及相關買方收到的遞件回執；
- 「第一批不動產權證書日期」 指 相關買方取得有關第一批不動產權證書的日期；
- 「第二批完成」 指 各第二批物業的完成，其中各有關第二批物業的所有第二批先決條件均已獲得並達成，並將於第二批截止日期或之前生效；
- 「第二批完成日期」 指 相關第二批完成的日期；
- 「第二批先決條件」 指 本通函董事會函件「置換協議II的主要條款」一節所載置換協議II有關各第二批物業的先決條件；

釋 義

「第二批代價」	指	約人民幣2.7百萬元，其釐定方式可參閱本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節；
「第二批截止日期」	指	二零二四年六月三十日；
「第二批未結應收款」	指	約人民幣2.7百萬元，於二零二三年十月三十一日仍未償還且應由賣方A的一間附屬公司及賣方B就方圓生活服務及其附屬公司提供的部分房地產代理服務分別支付人民幣2.1百萬元及人民幣0.6百萬元予方圓生活服務及其附屬公司；
「第二批物業」(各自稱為「第二批物業」)	指	賣方B將有條件轉讓予相關買方的位於方圓•廣州增城雲璽的四項商業物業，其詳情於本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節披露；
「第二批物業銷售協議」	指	各協議均指賣方B與相關買方擬就轉讓相關第二批物業訂立的有條件物業銷售協議，其主要條款於本通函董事會函件「第二批物業銷售協議的主要條款」一節披露；
「第二批抵銷」	指	於相關第二批物業的所有第二批先決條件達成後，方圓生活服務及／或相關買方以第二批代價的相應部分付款抵銷第二批未結應收款的相關部分；
「第二批抵銷日期」	指	相關第二批完成後的第三個營業日；
「第二批不動產權證書」	指	相關第二批物業的不動產權證書；

釋 義

「第二批不動產權證書申請」	指	賣方B及相關買方向有關地方住房局申請相關第二批物業的不動產權證書及相關買方收到的遞件回執；
「第二批不動產權證書日期」	指	相關買方取得有關第二批不動產權證書的日期；
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年十二月六日有關置換交易的公告；
「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，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；
「營業日」	指	中國銀行營業開門辦理正常業務交易的任何日期（星期六或星期日或公眾假期除外）；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「本公司」	指	方圓生活服務集團有限公司，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）；
「先決條件」	指	第一批先決條件及第二批先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	第一批代價及第二批代價，合共人民幣15.8百萬元；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，除文義另有所指外，指本公司控股股東；

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，供股東考慮及酌情批准置換交易；
「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，為本集團的母公司；
「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；
「方圓生活服務」	指	廣州方圓生活服務有限公司，一間於一九九七年三月十七日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「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；

釋 義

「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，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，旨在就置換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(香港法例第571章)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，獲委任為獨立財務顧問，以就置換交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票以批准置換交易的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本集團或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連的人士或公司；

釋 義

「江門恒捷」	指	江門市恒捷房地產有限公司，於二零零七年三月二十九日在中國註冊成立的有限公司，為賣方A的非全資附屬公司及方圓•新會月島首府的註冊法定及實益擁有人。於最後實際可行日期，其由賣方A、江門富港投資有限公司及廣東恒捷投資控股集團有限公司分別擁有約51%、29.4%及19.6%權益。江門富港投資有限公司由陳富東、岑凱及歐小衛分別最終擁有90%、5%及5%權益。廣東恒捷投資控股集團有限公司由鄧兆強最終全資擁有。陳富東、岑凱、歐小衛及鄧兆強均為獨立第三方；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月十九日，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(經不時修訂)；
「主板」	指	由聯交所運作的股票市場，不包括GEM及期權市場；
「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，於最後實際可行日期，其股份由立順及Aspiring Vision分別擁有約70%及約30%，為控股股東之一；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所列上市發行人董事進行證券交易的標準守則；

釋 義

「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%；彼亦為惠州市輝盛房地產開發有限公司(賣方A的附屬公司)的董事；
「方先生」	指	方明先生，控股股東之一及非執行董事，為賣方A的唯一最終實益擁有人以及興廣、方圓集團控股、雄鵬及立順的董事；
「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%；彼亦為賣方A、興廣、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%及彼為賣方A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；
「未結應收款」	指	第一批未結應收款及第二批未結應收款，合共人民幣15.8百萬元；

釋 義

「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；
「該等物業」	指	第一批物業及第二批物業；
「物業銷售協議」	指	第一批物業銷售協議及第二批物業銷售協議；
「相關買方」	指	方圓生活服務或其指定附屬公司，其須訂立物業銷售協議；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「置換協議I」	指	方圓生活服務與賣方A於二零二三年十二月六日訂立並於二零二三年十二月二十二日修訂及補充的協議，內容有關以轉讓第一批物業的方式支付第一批未結應收款，其主要條款於本通函董事會函件「置換協議I的主要條款」一節披露；
「置換協議II」	指	方圓生活服務與賣方A及賣方B於二零二三年十二月六日訂立並於二零二三年十二月二十二日修訂及補充的協議，內容有關以轉讓第二批物業的方式支付第二批未結應收款，其主要條款於本通函董事會函件「置換協議II的主要條款」一節披露；
「置換協議」	指	置換協議I及置換協議II；
「置換交易」	指	置換交易I及置換交易II；
「置換交易I」	指	置換協議I、第一批物業銷售協議及其項下擬進行的交易；

釋 義

「置換交易II」	指	置換協議II、第二批物業銷售協議及其項下擬進行的交易；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「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於英屬處女群島註冊成立的公司，由雄鵬全資擁有，並由方先生間接全資擁有，且為控股股東之一；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司委聘的獨立專業合資格估值師；
「賣方A」	指	廣州市方圓房地產發展有限公司，一家於一九九五年十月四日在中國註冊成立的有限公司，由方先生最終全資擁有，因此為本公司的關連人士；
「賣方A附屬公司」 (各指「賣方A 附屬公司」)	指	湛江尚品及江門恒捷，各為賣方A的非全資附屬公司；
「賣方B」	指	廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司，一家於二零一八年七月二十四日在中國註冊成立的有限公司，由獨立第三方最終控制；

釋 義

- 「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；
- 「湛江尚品」 指 湛江市尚品投資有限公司，於二零一一年十一月三日在中國註冊成立的有限公司，為賣方A的非全資附屬公司及雲山詩意花園一期的註冊法定及實益擁有人。於最後實際可行日期，其分別由廣州方圓惠和房地產發展有限公司及湛江市赤坎區文保村民委員會擁有約78%及22%權益。廣州方圓惠和房地產發展有限公司分別由賣方A及林斌擁有70%及30%權益。林斌及湛江市赤坎區文保村民委員會均為獨立第三方；
- 「珠海方圓」 指 珠海方圓物業管理有限公司，一家於二零零八年四月一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司；
- 「珠海明臻」 指 珠海市方圓明臻房地產有限公司，一家於二零一八年七月十六日在中國註冊成立的有限公司，由方先生最終全資擁有，因此為本公司的關連人士；
- 「珠海明臻物業」 指 為珠海明臻轉讓予珠海方圓的住宅物業；
- 「珠海明臻物業銷售協議」 指 珠海方圓與珠海明臻於二零二三年二月十三日就轉讓珠海明臻物業而訂立的物業銷售協議；

釋 義

- 「珠海明臻置換協議」 指 珠海方圓與珠海明臻訂立日期為二零二三年一月十日的協議，據此，珠海方圓同意透過接受珠海明臻向珠海方圓轉讓珠海明臻物業，抵銷珠海明臻結欠其的貿易應收款項約人民幣1,643,000元；
- 「珠海明臻置換交易」 指 珠海明臻置換協議、珠海明臻物業銷售協議及其項下擬進行的交易。



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)

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

杜稱華先生

田秋生先生

開曼群島註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. BOX 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

根據公司條例(第622章)第16部

註冊之香港主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道95號

統一中心17樓B室

敬啟者：

主要及關連交易
結算未結應收款
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)置換交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就置換交易向獨立股東發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就置換交易向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(iv)本集團的財務資料；(v)該等物業的估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

置換協議I

於二零二三年十二月六日(交易時段後)，方圓生活服務(本公司間接全資附屬公司)與賣方A訂立置換協議I(於二零二三年十二月二十二日修訂及補充)，據此，方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方A附屬公司向相關買方轉讓第一批物業的方式，抵銷賣方A的附屬公司結欠其及其附屬公司的第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

第一批代價約為人民幣13.1百萬元。各第一批物業的第一批抵銷應於相關第一批物業的所有第一批先決條件達成後的相關第一批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第一批代價的有關部分(對應相關第一批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第一批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方A附屬公司支付第一批代價的相關部分，此後賣方A及賣方A附屬公司均不得於相關第一批抵銷後就第一批代價有關部分向相關買方提出任何申索。

為落實置換交易I，賣方A附屬公司及相關買方將分別就各第一批物業訂立第一批物業銷售協議。

置換協議I的主要條款

置換協議I的主要條款載列如下：

- 日期 : 二零二三年十二月六日(於二零二三年十二月二十二日修訂及補充)
- 訂約方 : (1) 賣方A；及
- (2) 方圓生活服務(統稱「訂約方」)

董事會函件

標的事項 : 訂約方承認及確認，於二零二三年十月三十一日，賣方A的附屬公司就方圓生活服務及其附屬公司所提供部分物業管理服務及房地產代理服務而尚未償還且應付的第一批未結應收款約為人民幣13.1百萬元。

結算安排 : 方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方A附屬公司向相關買方轉讓第一批物業的方式，抵銷第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

各第一批物業的轉讓須由相關買方與相關賣方A附屬公司訂立相關第一批物業銷售協議後落實。有關第一批物業銷售協議的主要條款，請參閱本通函董事會函件「第一批物業銷售協議的主要條款」一節。

各第一批物業的第一批抵銷應於相關第一批物業的所有第一批先決條件達成後的相關第一批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第一批代價的有關部分(對應相關第一批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第一批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方A附屬公司支付第一批代價的相關部分，賣方A及賣方A附屬公司均不得於相關第一批抵銷後就第一批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

董事會函件

該等物業 : 相關買方及賣方A附屬公司同意於訂立置換協議I後60個營業日內訂立相關第一批物業銷售協議。

訂約方同意，各第一批物業的使用及佔用權須於訂立相關第一批物業銷售協議後90日內轉讓予方圓生活服務(「實際交付」)。

於訂立第一批物業銷售協議後，賣方A附屬公司及相關買方須於第一批物業銷售協議訂明的時限(即自實際交付之日起730日)內向有關地方住房管理局提出第一批不動產權證書申請。第一批物業銷售協議乃根據開發商向當地房地產管理局登記的標準化物業銷售合約訂立。同一發展項目內物業的所有買方均須在相同的訂明時限內簽署此標準化合約。根據市場慣例，申請不動產權證書的一般時限由實際交付日期起計一至兩年不等。然而，在實踐中，本公司預期第一批不動產權證書申請將於二零二四年三月底前提出。

有關第一批物業的詳情，請參閱本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節。

先決條件 : 各第一批物業的第一批抵銷須達成以下條件後，方可作實：

(i) 相關買方已完成對相關第一批物業的盡職調查，並信納調查結果；

董事會函件

- (ii) 相關訂約方已正式簽立置換交易I項下擬訂立的交易文件(即置換協議I及第一批物業銷售協議)；
- (iii) 訂約方已自(包括但不限於)有關政府機關、聯交所、管理層、有關訂約方的董事會(包括董事會)及有關訂約方的股東(視情況而定)及股東取得有關授權、同意、批准或豁免；
- (iv) 本公司已符合上市規則項下與置換交易I有關的所有相關規定；
- (v) 第一批物業不存在業權瑕疵或任何業權瑕疵已消除，包括但不限於任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或可能使第一批物業受到第三方追索或索賠的其他障礙；
- (vi) 相關買方已取得第一批不動產權證書；及
- (vii) 自置換協議I日期至第一批不動產權證書日期之任何時間，概無任何重大不利變動、生效禁令或類似法令可能禁止或限制任何訂約方完成置換交易I，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議I之持續或即將提出之索償、主張或請求。

概不得豁免任何上述第一批先決條件。於最後實際可行日期，上述條件(i)已獲達成。

董事會函件

倘第一批先決條件中的任何一項於第一批截止日期前未能達成，方圓生活服務將有權選擇全面撤銷或部分撤銷置換協議I。在全面撤銷時，賣方A及其附屬公司應當撤銷第一批物業的所有第一批抵銷，並繼續承擔與第一批未結應收款的全部金額相關的付款義務。在部分撤銷的情況下，第一批物業單位所對應第一批未結應收款(倘相關買方已取得第一批不動產權證書)應被視為已予結清，而賣方A的附屬公司須繼續履行有關第一批未結應收款餘下金額之付款責任。

倘撤銷，本公司將採取本通函董事會函件第29頁「訂立置換交易的理由及裨益」一節規定的措施。本公司目前預計第一批置換協議將於二零二四年六月底完成。

聲明、保證及承諾 : 除訂約方作出的聲明及保證外，賣方A亦進一步作出以下承諾：

- (i) 倘任何第一批完成未能於第一批截止日期或之前落實，而方圓生活服務選擇撤銷或部分撤銷置換協議I，則其將無條件同意並接受撤銷相關第一批抵銷。其附屬公司將繼續負責履行其結欠方圓生活服務及其附屬公司的第一批未結應收款及其他未結應收款的相關金額之付款責任；

董事會函件

- (ii) 除置換協議I條款所規管者外，賣方A及賣方A附屬公司均不得向多於一名訂約方銷售第一批物業；及
- (iii) 因任何原因，以及因於第一批完成日期或之前發生的可能引致民事、行政或刑事責任和處罰風險的非法或不合規行為所致與其業務及其相關活動相關的任何業務或運營資格及合規責任風險，應由其本身承擔，與方圓生活服務無關。倘方圓生活服務因上述風險或責任而遭受損失或損害，其應承擔賠償方圓生活服務的全部責任。

第一批物業銷售協議的主要條款

相關賣方A附屬公司及相關買方各自須於置換協議I訂明的時限內訂立第一批物業銷售協議，據此，相關賣方A附屬公司與相關買方須按相關物業購買價(不附帶產權負擔)買賣相關第一批物業。第一批物業銷售協議的標準格式彼此之間大致相同。

第一批代價及釐定第一批代價的基準

置換協議I之第一批代價乃由方圓生活服務及賣方A經參考(其中包括)獨立估值師就第一批物業進行之初步估值後公平磋商而達致。賣方A已同意並承諾以轉讓第一批物業的方式結算第一批未結應收款，作為交換，方圓生活服務已有條件同意根據方圓生活服務及其附屬公司與賣方A的附屬公司訂立的合約(有關方圓生活服務及其附屬公司向賣方A的附屬公司提供物業管理服務及房地產代理服務)，抵銷應收賣方A的附屬公司的第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

有關第一批物業估值的釐定基準，請參閱本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節。

置換協議II

於二零二三年十二月六日(交易時段後)，方圓生活服務(本公司間接全資附屬公司)、賣方A及賣方B訂立置換協議II(於二零二三年十二月二十二日修訂及補充)，據此，方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方B向相關買方轉讓第二批物業，抵銷賣方A的一間附屬公司(結欠約人民幣2.1百萬元)及賣方B(結欠約人民幣0.6百萬元)結欠其及其附屬公司的第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

第二批代價約為人民幣2.7百萬元。各第二批物業的第二批抵銷應於相關第二批物業的所有第二批先決條件達成後的相關第二批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第二批代價的有關部分(對應相關第二批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第二批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方B支付第二批代價的有關部分，而賣方A及賣方B其後均不得於相關第二批抵銷後就第二批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

為落實置換交易II，賣方B及相關買方將分別就各第二批物業訂立第二批物業銷售協議。

置換協議II的主要條款

置換協議II的主要條款載列如下：

- 日期 : 二零二三年十二月六日(於二零二三年十二月二十二日修訂及補充)
- 訂約方 : (1) 賣方A；
- (2) 賣方B；及
- (3) 方圓生活服務(統稱「訂約方」)

董事會函件

標的事項 : 訂約方承認及確認，於二零二三年十月三十一日，賣方A的一間附屬公司及賣方B就方圓生活服務及其附屬公司所提供部分房地產代理服務而尚未償還且應付的第二批未結應收款分別約為人民幣2.1百萬元及人民幣0.6百萬元。

結算安排 : 方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方B向相關買方轉讓第二批物業的方式，抵銷第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

各第二批物業的轉讓須由相關買方與賣方B訂立相關第二批物業銷售協議後落實。有關第二批物業銷售協議的主要條款，請參閱本通函董事會函件「第二批物業銷售協議的主要條款」一節。

各第二批物業的第二批抵銷應於相關第二批物業的所有第二批先決條件達成後的相關第二批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第二批代價的有關部分(對應相關第二批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第二批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方B支付第二批代價的相關部分，而賣方A及賣方B均不得於相關第二批抵銷後就第二批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

董事會函件

該等物業 : 相關買方及賣方B將於訂立置換協議II後20個營業日內訂立相關第二批物業銷售協議。

訂約方同意，第二批物業的使用及佔用權須於訂立相關第二批物業銷售協議後90日內轉讓予方圓生活服務(「實際交付」)。

於訂立第二批物業銷售協議後，賣方B及相關買方須於第二批物業銷售協議訂明的時限(即自實際交付之日起390日)內向有關地方住房管理局提出第二批不動產權證書申請。第二批物業銷售協議乃根據開發商向當地房地產管理局登記的標準化物業銷售合約訂立。同一發展項目內物業的所有買方均須在相同的訂明時限內簽署此標準化合約。根據市場慣例，申請不動產權證書的一般時限由實際交付日期起計一至兩年不等。然而，在實踐中，本公司預期第二批不動產權證書申請將於二零二四年三月底前提出。

有關第二批物業的詳情，請參閱本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節。

先決條件 : 各第二批物業的第二批抵銷須達成以下條件後，方可作實：

(i) 相關買方已完成對有關第二批物業的盡職調查，並信納調查結果；

董事會函件

- (ii) 相關訂約方已正式簽立置換交易II項下擬訂立的交易文件(即置換協議II及第二批物業銷售協議)；
- (iii) 訂約方已自(包括但不限於)有關政府機關、聯交所、管理層、有關訂約方的董事會(包括董事會)及有關訂約方的股東(視情況而定)及股東取得有關授權、同意、批准或豁免；
- (iv) 本公司已符合上市規則項下與置換交易II有關的所有相關規定；
- (v) 第二批物業不存在業權瑕疵或任何業權瑕疵已消除，包括但不限於任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或可能使第二批物業受到第三方追索或索賠的其他障礙；
- (vi) 相關買方已取得第二批不動產權證書；及
- (vii) 自置換協議II日期至第二批不動產權證書日期之任何時間，概無任何重大不利變動、生效禁令或類似法令可能禁止或限制任何訂約方完成置換交易II，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議II之持續或即將提出之索償、主張或請求。

概不得豁免任何上述第二批先決條件。於最後實際可行日期，上述條件(i)及(ii)已獲達成。

董事會函件

倘第二批先決條件中的任何一項於第二批截止日期前未能達成，方圓生活服務將有權選擇全面撤銷或部分撤銷置換協議II。在全面撤銷時，賣方A的附屬公司及賣方B應當撤銷第二批物業的所有第二批抵銷，並繼續承擔與第二批未結應收款的全部金額相關的各自付款義務。在部分撤銷的情況下，第二批物業單位所對應第二批未結應收款（倘相關買方已取得第二批不動產權證書）應被視為已予結清，而賣方A的附屬公司及賣方B須繼續履行有關第二批未結應收款餘下金額之付款責任。

訂約方同意，考慮到賣方B為第二批物業的註冊合法及實益擁有人，倘置換協議II根據置換協議II載列的條款及條件部分撤銷，賣方B對相應第二批未結應收款的付款義務應優先解除。

倘撤銷，本公司將採取本通函董事會函件第29頁「訂立置換交易的理由及裨益」一節規定的措施。本公司目前預計第二批置換協議將於二零二四年六月底完成。

董事會函件

聲明、保證及承諾：除訂約方作出的聲明及保證外，賣方A及賣方B各自亦進一步作出以下承諾：

- (i) 倘第二批完成無法於第二批截止日期或之前落實且方圓生活服務選擇解除或部分解除置換協議II，其應無條件同意並接受撤回相關第二批抵銷。賣方A的附屬公司及賣方B須繼續履行其就結欠方圓生活服務及其附屬公司的第二批未結應收款及其他未結應收款的相關金額的付款責任；
- (ii) 除置換協議II條款所規管者外，其不得向多於一名訂約方銷售第二批物業；及
- (iii) 因任何原因，以及因於第二批完成日期或之前發生的可能引致民事、行政或刑事責任和處罰風險的非法或不合規行為所致與賣方業務及其相關活動相關的任何業務或運營資格及合規責任風險，應由賣方承擔，與方圓生活服務無關。倘方圓生活服務因上述風險或責任而遭受損失或損害，其應承擔賠償方圓生活服務的全部責任。

為免生疑問，置換交易I及置換交易II彼此之間並非互為條件。

第二批物業銷售協議的主要條款

賣方B及相關買方各自須於置換協議II訂明的時限內訂立第二批物業銷售協議，據此，賣方B與相關買方須按相關物業購買價(不附帶產權負擔)買賣相關第二批物業。第二批物業銷售協議的標準格式彼此之間大致相同。

第二批代價及釐定第二批代價的基準

置換協議II之第二批代價乃由方圓生活服務與賣方A及賣方B經參考(其中包括)獨立估值師就第二批物業進行之初步估值後公平磋商而達致。賣方A及賣方B均已同意並承諾以轉讓第二批物業的方式結算第二批未結應收款,作為交換,方圓生活服務已有條件同意根據方圓生活服務及其附屬公司分別與賣方A的附屬公司及賣方B訂立的合約(有關方圓生活服務及其附屬公司分別向賣方A的附屬公司及賣方B提供房地產代理服務),抵銷應收賣方A的一間附屬公司及賣方B的第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

有關第二批物業估值的釐定基準,請參閱本通函董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節。

該等物業的資料及其估值

本公司已就置換協議對賣方A及賣方B提供的物業進行全面評估。該評估計及多項因素,包括物業類型及條件、位置、基礎建設及設施等開發及周邊環境狀況以及相關社區入住率(如適用)。本公司專注於物業保值,挑選位於市中心或市周邊的物業。本公司相信,該等物業所處地段優越,潛在買家需求相對旺盛,該等物業可從中獲益。

第一批物業

第一批物業包括(i)七項商業物業,總建築面積約為637.0平方米,位於中國廣東省湛江市赤坎區體育南路268號雲山詩意花園一期32棟的私人住宅小區;及(ii)位於中國廣東省江門市新會區會城惠康路9號的方圓•新會月島首府私人住宅小區內的六個車庫,建築面積約為175.3平方米。

根據公開資料及賣方A所作聲明:

- (i) 雲山詩意花園一期為住宅及商業發展項目,總建築面積約為76,000平方米,包括4座住宅單位及商業單位。湛江尚品(賣方A的非全資附屬公司)為雲山詩意花園一期的開發商和註冊法定及實益擁有人。位於雲山詩

董事會函件

意花園一期的相關第一批物業已於二零二三年六月竣工，預期將於二零二三年十二月取得建設工程竣工驗收備案證明文件，屆時湛江尚品將有權與相關買方訂立相關第一批物業銷售協議；及

- (ii) 方圓•新會月島首府為住宅及商業發展項目，總建築面積約為283,000平方米，包括17座住宅單位及商業單位。江門恒捷(賣方A的非全資附屬公司)為方圓•新會月島首府的開發商和註冊法定及實益擁有人。位於方圓•新會月島首府的相關第一批物業已於二零二一年完成開發。由於江門恒捷正在重續其房地產開發資質等級證書，於該等證書續期完成(預期於二零二四年一月)前，其將無權與相關買方訂立相關第一批物業銷售協議。

第一批物業的估值

第一批代價約為人民幣13.1百萬元。第一批物業的價值乃由方圓生活服務及賣方A經參考以下各項公平磋商後釐定：估值師對第一批物業進行的估值，第一批物業於二零二三年十月三十一日的市值約為人民幣13.0百萬元。獨立估值師已考慮(其中包括)可比較物業的市場售價。

第二批物業

第二批物業包括四項商業物業，總建築面積約為149.2平方米，位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮西區四街的私人住宅小區方圓•廣州增城雲璽。

根據公開資料及賣方B所作聲明，方圓•廣州增城雲璽為住宅及商業發展項目，總建築面積約為74,000平方米，包括4座住宅單位及商業單位。賣方B為方圓•廣州增城雲璽的開發商和註冊法定及實益擁有人。位於方圓•廣州增城雲璽的第二批物業已於二零二二年完成開發。

董事會函件

賣方B先前已就第二批物業與獨立第三方訂立物業銷售協議。於二零二三年十二月十一日，賣方B與該等獨立第三方訂立終止協議，並正式終止該等物業銷售協議。同日，相關買方及賣方B就各第二批物業訂立各自的第二批物業銷售協議。

據本公司的中國法律顧問稱，賣方B與獨立第三方就第二批物業訂立的終止協議有效且具有法律約束力，且賣方B擁有將第二批物業轉售予相關買方的法定及實益擁有權。

第二批物業的估值

第二批代價約為人民幣2.7百萬元。第二批物業的價值乃由方圓生活服務、賣方A及賣方B經參考以下各項公平磋商後釐定：估值師對第二批物業進行的估值，第二批物業於二零二三年十月三十一日的市值約為人民幣3.1百萬元。獨立估值師已考慮(其中包括)可比較物業的市場售價。

置換交易的財務影響

於二零二三年十月三十一日，第一批未結應收款(即應收賣方A的附屬公司的部分款項)約為人民幣13.1百萬元。於各第一批物業的第一批完成日期後，第一批未結應收款的有關部分(對應相關第一批物業的代價)將透過確認收購按市值計量的投資物業終止確認。各第一批物業將於相關第一批完成日期確認為投資物業，並以公平值計量，其影響將反映於本公司未來損益。估計本集團將就置換交易I產生約人民幣0.5百萬元的成本，其中包括收購第一批物業的契稅、印花稅及其他費用及開支(不包括專業費用)。

於二零二三年十月三十一日，第二批未結應收款(即應收賣方A的一間附屬公司及賣方B的部分款項)分別約為人民幣2.1百萬元及人民幣0.6百萬元。於各第二批物業的第二批完成日期後，第二批未結應收款的有關部分(對應相關第二批物業的代價)將透過確認收購按市值計量的投資物業終止確認。各第二批物業將於相關第二批完成日期確認為投資物業，並以公平值計量，其影響將反映於本公司未來損益。估計本集團將就置換交易II產生約人民幣0.1百萬元的成本，其中包括收購第二批物業的契稅、印花稅及其他費用及開支(不包括專業費用)。

董事會函件

置換交易(包括置換交易I及置換交易II)應佔的專業費用約為人民幣0.9百萬元，並不以收購任何該等物業是否完成為條件。

除上文所披露者外，董事認為本集團的(a)財務狀況及盈利，及(b)業務及營運不會受到與置換交易I或置換交易II有關的重大不利影響。

於二零二三年十月三十一日，就提供(i)賣方A及其附屬公司以及方先生的其他聯繫人應付的物業管理服務及房地產代理服務及(ii)賣方B應付的房地產代理服務的未償還應收款項分別約為人民幣126.6百萬元及人民幣5.8百萬元。於置換協議及相關抵銷完成後，(i)賣方A及其附屬公司以及方先生的其他聯繫人及(ii)賣方B應付本集團的未償還款項分別約為人民幣111.4百萬元及人民幣5.1百萬元(並無計及減值虧損撥備)。本公司將繼續與賣方A及賣方B溝通及協商，以收回未償還應收款項的餘額。

訂立置換交易的理由及裨益

由於賣方A的附屬公司未能如期結清第一批未結應收款，故訂立置換交易I。第一批未結應收款來自方圓生活服務及其附屬公司過往向賣方A的附屬公司提供物業管理服務及房地產代理服務。本公司採取了各種措施來收回第一批未結應收款。具體而言，本集團(i)通過口頭溝通和電子方式定期和一致地催款；(ii)組織實體會議解決問題並尋求未償應收款的解決方案；及(iii)向賣方A的附屬公司發出不少於五份正式函件及至少兩份法定催款函。經過不斷努力，本公司及賣方A最終同意將第一批物業轉讓予相關買方，以悉數清償第一批未結應收款。

同樣，由於賣方A的附屬公司及賣方B各自未能如期結清相應的第二批未結應收款，故訂立置換交易II。第二批未結應收款來自方圓生活服務及其附屬公司過往分別向賣方A的附屬公司及賣方B提供房地產代理服務。本公司已採取類似措施來收回第二批未結應收款，其中包括(i)通過口頭溝通和電子方式定期和一致地催款；及(ii)組織實體會議解決問題並尋求未償債務的解決方案。經過持續努力，本公司最終與賣方A及賣方B達成協議，將第二批物業轉讓予

董事會函件

相關買方，以悉數清償第二批未結應收款。本集團正探索其他方案以收回未結應收款的餘額，並將繼續向賣方A及賣方B發函催款。這不排除本集團針對彼等採取法律行動的可能性。

自二零二二年底起，中國國家政府實施了一系列旨在刺激住房消費的漸進式政策。這些措施允許地方政府放寬最低按揭首付，降低住房公積金貸款利率，並放寬按揭利率。因此，該等扶持措施刺激了房屋市場需求，推動了中國房地產市場的復甦。此外，湛江市、江門市及廣州市位於大灣區開發區內或附近，吸引了來自中國及香港的投資者的濃厚興趣。這些投資者進一步刺激了這些地區的住房需求，有可能導致房價上漲，從而產生漣漪效應，對商業物業的買賣帶來積極影響。考慮到上述利好政策及大灣區開發區的投資前景，本公司認識到該等物業(均位於湛江市、江門市和廣州市)轉售價值的潛在上升空間。因此，於置換協議完成後，本公司將不會出租該等物業，相反，將持有該等物業，旨在把握合適的銷售機會實現回報最大化。本公司將通過評估本公司的財務狀況和當前的市場條件來確定出售物業的最佳時機。

本公司已考慮與置換交易相關的風險。根據置換協議的條款，倘任何先決條件未能達成，方圓生活服務有權相應撤銷或部分撤銷置換協議。此方法可保障本集團的利益，並確保其有權繼續向賣方A的附屬公司及賣方B追討尚未償應收款項。然而，由於該等物業已竣工，且本公司並無預見相關買方取得該等物業的不動產權證書會遇到任何重大障礙，本公司相信未能達成任何物業的先決條件的風險較低。倘部分撤銷置換協議，本公司將探索所有可用的方案(包括但不限於通過口頭溝通及電子渠道催款、發出正式或法定催款函、組織實體會議等)，以快速有效地解決結清任何未償應收款，這不排除針對賣方A及賣方B的相關附屬公司採取法律行動的可能性。然而，本公司仍然致力於與其客戶保持積極的關係，並尋求互惠互利的解決方案，盡可能優先考慮合作方式而非訴訟。

董事會函件

考慮到上述因素，本公司認為，鑒於中國房地產市場目前充滿挑戰的狀況，與其他方法相比，利用該等物業作為抵銷未結應收款的手段是本公司有利的行動方案，可提高效率並最大限度地減輕財務負擔，本公司在無法預見房地產行業的不明朗狀況下仍能夠確保其利益。

董事認為，透過進行置換交易，本集團(i)透過轉讓該等物業結算代價，即時減低與未結應收款有關的信貸風險；及(ii)得益於中國物業市場復甦時該等物業轉售價值可能上升，這將改善本集團未來的整體財務狀況。

本集團將繼續根據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向方先生及其聯繫人(包括賣方A及其附屬公司)提供房地產代理服務及物業管理服務。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函。本集團亦將繼續向賣方B提供物業管理服務。

本集團相信繼續向賣方A及其附屬公司以及賣方B提供該等服務屬合理，因為彼等一直是本集團的長期客戶，在推動本集團收入方面發揮關鍵作用。該收入不僅包括賣方A及其附屬公司或賣方B應付的服務費，亦包括賣方A、其附屬公司或賣方B所開發項目的物業買家貢獻的物業管理費。根據賣方A及其附屬公司或賣方B銷售所開發物業的一般商業安排，彼等將指定並向當地主管部門註冊一間物業管理公司(即本集團成員公司)。彼等其後將與物業買家訂立買賣協議，當中將載列(其中包括)物業買賣安排詳情以及指定的物業管理公司(即本集團成員公司)。本集團成員公司亦將與物業買家簽訂單獨的物業管理協議，從而為本集團帶來收益。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十月三十一日止十個月，本公司產生來自賣方A、其附屬公司及方先生的其他聯繫人開發的項目內的物業買家的物業管理費分別約人民幣160.5百萬元、人民幣165.3百萬元及人民幣154.5百萬元。

儘管賣方A及賣方B的若干附屬公司目前無法及時支付應付本集團的服務費，但本集團理解，鑒於中國物業市場在過去幾年出現前所未有的發展放緩，與此同時許多中國物業開發商正努力應對現金流危機，因此這種困難情況似乎只是暫時的。在此市況下，本集團亦認識到，賣方A及其附屬公司以及賣方B於過去

董事會函件

數年財務穩定且提供長期承諾，而要尋找合適的客戶替代他們對本集團而言將屬艱巨。此外，本集團深知耐心及毅力對渡過當前市況至關重要，同時將密切監測形勢，根據需要調整其戰略，確保無縫過渡，減輕對其財務穩定和增長的任何潛在負面影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為置換交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(i)方先生(由於其於賣方A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(由於其於賣方A的董事職位)被視為於置換交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准置換交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事擁有重大權益或須就批准置換交易之董事會決議案放棄投票。

訂約方的資料

本集團及方圓生活服務

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。

方圓生活服務於一九九七年三月十七日在中國註冊成立為有限公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要從事提供房地產諮詢、代理、市場分析及營銷服務。

賣方A

賣方A為於一九九五年十月四日根據中國法律成立的有限公司。賣方A主要從事物業開發及運營業務。方先生(控股股東及非執行董事)為賣方A的唯一最終實益擁有人，因此，賣方A為本公司的關連人士。

賣方B

賣方B為一家於二零一八年七月二十四日根據中國法律成立的有限公司。賣方B主要從事物業開發，其分別由獨立第三方鄭聘先生、霍志國先生、莊江

董事會函件

勇先生及李琪勇先生擁有約67.5%、22.5%、5.0%及5.0%權益。於二零二二年六月二十八日之前，賣方B為賣方A的間接全資附屬公司。

珠海明臻置換協議

於二零二三年一月十日，珠海方圓(本公司間接非全資附屬公司)與珠海明臻訂立置換協議，據此，珠海方圓同意透過接受珠海明臻向珠海方圓轉讓珠海明臻物業，抵銷珠海明臻結欠其的貿易應收款項約人民幣1,643,000元。

於最後實際可行日期，珠海方圓已取得珠海明臻物業的《不動產權證書》，珠海明臻結欠珠海方圓的未結應收款人民幣1,643,000元已通過確認收購珠海明臻物業而終止確認。

於珠海明臻置換協議日期，方先生(控股股東及非執行董事)為珠海明臻的唯一最終實益擁有人。因此，珠海明臻為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，珠海明臻置換交易構成本公司的關連交易。由於珠海明臻置換交易於珠海明臻置換協議日期的最高適用百分比率低於5%且抵銷貿易應收款項金額低於3,000,000港元，故珠海明臻置換交易獲全面豁免遵守上市規則第14A條項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。有關珠海明臻置換交易的詳情，請參閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月中期報告未經審核簡明綜合財務報表附註22。

上市規則的涵義

方先生(控股股東及非執行董事)為賣方A的唯一最終實益擁有人，因此，賣方A為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，置換交易構成本公司的關連交易。

由於置換交易的最高適用百分比率(與珠海明臻置換交易合併計算)超過25%但低於100%，根據上市規則，置換交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

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，以就置換交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第37至38頁。

本公司亦已委任創越融資為獨立財務顧問，以就置換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39至63頁。

暫停辦理過戶登記

為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於二零二四年一月二十二日(星期一)至二零二四年一月二十五日(星期四)期間(包括首尾兩天)暫停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，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二四年一月十九日(星期五)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號鋪)，以辦理登記。確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期將為二零二四年一月二十四日(星期三)。

股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零二四年一月二十五日(星期四)下午三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。普通決議案將於股東特別大會上提呈予股東，以考慮及酌情批准置換交易。

隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。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(即不遲於二零二四年一月二十三日(星期二)下午三時正)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。

於最後實際可行日期擁有重大權益的股東，即(i)方先生，透過Mansion Green(由於其於賣方A的股權權益及董事職位)；(ii)謝女士，透過Mansion Green(由於與方先生的一致行動安排)；(iii)韓先生及徐先生(由於彼等各自於賣方A及其附屬公司的董事職位)；(iv)陳先生(由於彼於賣方A一間附屬公司的董事職位)；及(v)彼等各自之聯繫人士(合共持有235,500,000股股份，佔本公司已發行股本約58.875%)須就將於股東特別大會上提呈之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、徐先生及陳先生各自間接持有4,500,000股股份，各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股份數目並無差異。

除上文所披露者外，概無其他股東因於置換交易中擁有權益而須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

董事會函件

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為置換交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會及獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准置換交易的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函第37至38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39至63頁所載的獨立財務顧問函件，其中載有其就置換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。

置換交易須待先決條件達成後方可作實，因此未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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

二零二三年十二月二十二日



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：

主要及關連交易
結算未結應收款

吾等提述本公司寄發予股東日期為二零二三年十二月二十二日的通函(「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，以就置換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提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第13至36頁的「董事會函件」及載於通函第39至63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，並認為儘管置換交易並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，惟置換交易及其項下擬進行各項交易的條款乃基於一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理且訂立置換交易符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准置換交易的普通決議案。

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
田秋生先生及杜稱華先生
謹啟

二零二三年十二月二十二日

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：

主要及關連交易 結算未結應收款

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，就置換協議I及置換協議II(統稱「置換協議」)及其項下擬進行的各項交易(統稱「置換交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關置換協議及置換交易的詳情載於 貴公司日期為二零二三年十二月二十二日的通函(「通函」)內董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成通函的一部分。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。

於二零二三年十二月六日，方圓生活服務(貴公司間接全資附屬公司)與賣方A訂立置換協議I(經日期為二零二三年十二月二十二日的補充協議(「補充協議I」)所修訂及補充)，據此，方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方A附屬公司向相關買方轉讓第一批物業的方式，抵銷賣方A的若干附屬公司結欠其及其附屬公司的第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

同日，方圓生活服務、賣方A及賣方B訂立置換協議II(經日期為二零二三年十二月二十二日的補充協議(「補充協議II」)所修訂及補充)，據此，方圓生活服

獨立財務顧問函件

務已有條件同意透過接受賣方B向相關買方轉讓第二批物業，抵銷賣方A的一間附屬公司(結欠約人民幣2.1百萬元)及賣方B(結欠約人民幣0.6百萬元)結欠其及其附屬公司的第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

由於置換交易的最高適用百分比率(與珠海明臻置換交易合併計算)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，置換交易構成 貴公司的主要交易，因此須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，方先生(控股股東及非執行董事)為賣方A的唯一最終實益擁有人，因此，賣方A為 貴公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，置換交易構成 貴公司的關連交易及須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.36條，任何於置換交易中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。由於(i)方先生透過Mansion Green(由於其於賣方A的股權權益)；(ii)謝女士，透過Mansion Green(由於與方先生的一致行動安排)；(iii)韓先生及徐先生(由於彼等各自於賣方A及其附屬公司的董事職位)；(iv)陳先生(由於彼於賣方A一間附屬公司的董事職位)；及(v)彼等各自之聯繫人士(於最後實際可行日期合共持有235,500,000股股份，佔 貴公司已發行股本約58.875%)，彼等須就將於股東特別大會上提呈之相關決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無股東於有關置換交易的決議案中擁有重大權益或須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

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，以就置換協議及其項下擬進行的各項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、賣方A、賣方或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，吾等已就日期均為二零二三年十月二十五日的重續主代理服務協議及重續主物業管理服務協議項下擬進行的持

獨立財務顧問函件

續關連交易獲委聘為 貴公司當時獨立董事委員會及當時獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函。鑒於吾等的獨立角色及根據有關委聘向 貴公司收取的一般專業費用，吾等認為不會影響吾等的獨立性以於本函件中發表意見。除上述者外，吾等於過去兩年並無向 貴公司提供任何其他服務。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司、賣方A、賣方B或彼等各自的關連人士或聯繫人士之間有任何關係或權益而可被合理視為有礙吾等擔任獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。因此，吾等認為吾等獨立於 貴公司，並有資格就置換協議的條款及其項下擬進行的各項交易提供獨立意見。除就委任吾等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已經或將向 貴公司、賣方A、賣方B或彼等各自的關連人士或聯繫人士收取任何費用或利益。

II. 吾等意見的基礎

於形成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，且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)置換協議；(ii)補充協議I及補充協議II(統稱為「補充協議」)；(iii) 貴公司日期為二零二三年十二月六日的公告，內容有關(其中包括)置換協議及其項下擬進行的各項交易；(iv) 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」)；(v) 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」)；(vi)通函附錄二所載由獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)就該等物業於二零二三年十月三十一日(「估值日期」)的市值(「估值」)編製的估值報告(「估值報告」)；(vii) 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所(「中國法律顧問」)就該等物業出具的法律意見(「中國法律意見」)；(viii)通函所載資料；及(ix)公開資料。

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、賣方A及／或賣方B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

於制定及向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1 貴集團資料

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。

1.1.1 貴集團的財務表現

下文載列 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)以及截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)及截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)的財務表現概要，分別摘錄自二零二二年年報及二零二三年中報。

	二零二一財年	二零二二財年	二零二二年 上半年	二零二三年 上半年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	571,408	511,945	277,785	217,595
— 房地產代理服務	263,857	108,713	77,282	20,089
— 物業管理服務	307,551	403,232	200,503	197,506
服務成本	(432,802)	(409,680)	(215,717)	(165,329)
毛利	138,606	102,265	62,068	52,266
其他收入及收益／(虧損)淨額	6,011	11,421	2,918	2,142
銷售及營銷開支	(6,067)	(1,184)	(601)	(395)
行政開支	(99,028)	(71,340)	(39,184)	(27,002)
金融資產的減值虧損淨額	(7,968)	(9,302)	(6,984)	(46,948)
財務成本	(261)	(1,188)	(430)	(741)
除所得稅前溢利／(虧損)	31,293	30,672	17,787	(20,678)
貴公司擁有人應佔溢利／(虧損)	20,197	18,163	9,755	(22,911)

二零二二財年對比二零二一財年

貴集團於二零二二財年錄得收益約人民幣511.9百萬元，較二零二一財年減少約10.4%。誠如二零二二年年報所載，該減少主要由於房地產服務分部於二零二二財年大幅減少約人民幣155.1百萬元至約人民幣108.7百萬元所致。由於近期中國房地產市場低迷，線上及線下房地產代理服務的表現於二零二二財年均受到不利影響。房地產代理服務分部產生的收益減少部分被物業管理服務分部產生的收益增加約人民幣95.7百萬元所抵銷。該增加乃主要由於貴集團於二零二二財年完成收購三家物業管理公司而導致物業管理服務擴張所致。

貴公司擁有人應佔溢利由二零二一財年的人民幣20.2百萬元減少10.1%至二零二二財年的人民幣18.2百萬元，主要由於毛利減少所致。毛利下跌部分被行政開支減少約人民幣27.7百萬元及銷售及營銷開支減少約人民幣4.9百萬元所抵銷。

二零二三年上半年對比二零二二年上半年

貴集團於二零二三年上半年的收益約為人民幣217.6百萬元，較二零二二年上半年減少約21.7%。該減少主要由於房地產代理服務分部產生的收益減少約人民幣57.2百萬元所致。於二零二三年上半年，由於房地產開發商陷入財困導致信貸風險增加，加上房地產市場持續充滿挑戰，房地產代理服務的需求繼續受到影響。

貴集團由二零二二年上半年的 貴公司擁有人應佔溢利約人民幣9.8百萬元轉為二零二三年上半年的 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣22.9百萬元。該由盈轉虧主要由於 貴公司根據預期信貸虧損的適用會計政策，就貿易應收款項及應收同系附屬公司及關連公司款項作出的減值虧損撥備分別大幅增加約人民幣6.6百萬元及人民幣40.8百萬元，此乃由於向客戶收取應收款項的進度放緩及房地產開發商陷入財困導致信貸風險增加以及房地產行業低迷所致。

獨立財務顧問函件

1.1.2 貴集團的財務狀況

下文載列 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況概要，摘錄自二零二三年中報：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	98,766
流動資產	
應收貿易款項	122,896
按金、預付款項及其他應收款項	59,955
應收同系附屬公司款項	96,155
應收關聯公司款項	45,388
銀行結餘及現金	111,801
其他流動資產	6,469
	442,664
流動負債	
應付貿易款項	71,080
合約負債	47,350
應計費用及其他應付款項	133,043
銀行借款	35,000
其他流動負債	28,365
	314,838
非流動負債	9,185
資產總額	541,430
負債總額	324,023
貴公司擁有人應佔權益	149,096
非控股權益	68,311

於二零二三年六月三十日，貴集團的總資產約為人民幣541.4百萬元，主要包括(i)貿易應收款項；(ii)銀行結餘及現金；(iii)應收同系附屬公司款項；(iv)按金、預付款項及其他應收款項；及(v)應收關連公司款項，分別佔資產總額約22.7%、20.6%、17.8%、11.1%及8.4%。據管理層告知，應收貿易款項指就提供物業管理服務及房地產代理服務應收獨立

第三方之收入，而應收同系附屬公司款項及應收關連公司款項指就提供物業管理服務及房地產代理服務應收同系附屬公司或關連公司(視情況而定)之收入。因此，應收獨立第三方、同系附屬公司及關連公司的收入總額約為人民幣264.4百萬元，佔 貴集團於二零二三年六月三十日的總資產約48.8%。吾等亦獲管理層告知，已於二零二二財年及二零二三年上半年就未結應收款總額約人民幣15.8百萬元計提減值虧損撥備約人民幣4.8百萬元。

於二零二三年六月三十日， 貴集團的負債總額約為人民幣324.0百萬元，主要包括(i)應計費用及其他應付款項；(ii)應付貿易款項；(iii)合約負債；及(iv)銀行借款，分別佔負債總額約41.1%、21.9%、14.6%及10.8%。

1.2 方圓生活服務的資料

方圓生活服務於一九九七年三月十七日在中國成立為有限公司，為 貴公司間接全資附屬公司。其主要從事提供房地產諮詢、代理、市場分析及營銷服務。

方圓生活服務及其附屬公司主要(i)向其客戶(主要為物業開發商)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。

1.3 賣方A的資料

賣方A為於一九九五年十月四日根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業發展及運營業務。

於最後實際可行日期，方先生(控股股東及非執行董事)為賣方A的唯一最終實益擁有人，因此，賣方A為 貴公司的關連人士。

1.4 賣方B的資料

賣方B為一家於二零一八年七月二十四日根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業發展。

賣方B於二零二二年六月二十八日前為賣方A的全資附屬公司，賣方A於該日向獨立第三方出售賣方B的全部股權。於最後實際可行日期，賣方B為獨立第三方。

1.5 該等物業的資料

誠如董事會函件所載，貴公司就置換協議對賣方A及賣方B提供的該等物業進行全面評估。有關評估考慮的因素包括(i)該等物業的類型及狀況；(ii)所在位置；(iii)開發狀況；(iv)周圍環境，如基礎設施及設備；及(v)有關社區的出租率(如適用)。管理層非常注重物業保值，挑選位於市中心或市周邊的物業。管理層相信，該等物業所處地段優越，潛在買家需求相對旺盛，該等物業可從中獲益。吾等認為該等物業的選擇標準屬公平合理。

1.5.1 第一批物業

第一批物業包括：

- (i) 七項商業物業，總建築面積約為637.0平方米(「雲山物業」)，位於中國廣東省湛江市赤坎區體育南路268號雲山詩意花園一期32棟的私人住宅小區；及
- (ii) 六個車庫，總建築面積約為175.3平方米(「新會物業」)，位於中國廣東省江門市新會區會城惠康路9號的方圓·新會月島首府地下二層私人住宅小區內。

雲山物業

誠如董事會函件所述，雲山詩意花園一期為住宅及商業發展項目，總建築面積約為76,000平方米，包括4座住宅單位及商業單位。湛江尚品(賣方A的非全資附屬公司)為雲山詩意花園一期的開發商和註冊法定及實益擁有人。雲山物業已於二零二三年六月竣工，預期將於二零二三年十二月取得建設工程竣工驗收備案證明文件。

根據中國法律意見，(i)湛江尚品已取得雲山物業的土地使用權，因而有權合法佔用、使用及租賃雲山物業；(ii)湛江尚品已取得雲山物業的不動產權證書；(iii)湛江尚品已悉數支付雲山物業產生的所

有土地出讓金及稅項，並無任何未結款項；及(iv)雲山物業概無被抵押或查封。

經管理層告知及根據中國法律意見，兩個未獲預售許可證的單位將於雲山詩意花園一期第32棟全部物業完成竣工驗收及符合商業物業銷售條件後獲准出售。因此，於取得相關建設工程竣工驗收備案證明文件(預期於二零二三年十二月)後，所有雲山物業將可供出售，而湛江尚品將有權就轉讓各雲山物業與相關買方訂立相關第一批物業銷售協議。

新會物業

誠如董事會函件所述，方圓•新會月島首府為住宅及商業發展項目，總建築面積約為283,000平方米，包括17座住宅單位及商業單位。江門恒捷(賣方A的非全資附屬公司)為方圓•新會月島首府的開發商和註冊法定及實益擁有人。新會物業已於二零二一年完成開發。

根據中國法律意見，(i)江門恒捷已取得新會物業的土地使用權；(ii)江門恒捷已取得新會物業的不動產權證書；(iii)江門恒捷已悉數支付新會物業產生的所有土地出讓金及稅項，並無任何未結款項；及(iv)新會物業概無被抵押或查封。

據管理層告知，江門恒捷正在重續其房地產開發資質等級證書，預期於二零二四年一月取得該證書。江門恒捷於取得相關證書後方有權與相關買方訂立相關第一批物業銷售協議。

1.5.2 第二批物業

第二批物業包括四項商業物業，總建築面積約為149.2平方米，位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮西區四街的私人住宅小區方圓·廣州增城雲璽。

誠如董事會函件所述，方圓·廣州增城雲璽為住宅及商業發展項目，總建築面積約為74,000平方米，包括4座住宅單位及商業單位。賣方B為方圓·廣州增城雲璽的開發商和註冊法定及實益擁有人。第二批物業已於二零二二年完成開發。

根據中國法律意見，(i)賣方B已取得第二批物業的土地使用權；(ii)賣方B已取得第二批物業的不動產權證書；(iii)賣方B已悉數支付第二批物業產生的所有土地出讓金及稅項，並無任何未結款項；及(iv)第二批物業概無被抵押或查封。

誠如董事會函件所載，賣方B先前已就第二批物業與獨立第三方訂立物業銷售協議。於二零二三年十二月十一日，賣方B與該等獨立第三方訂立終止協議，並正式終止該等物業銷售協議。據中國法律顧問稱，賣方B與獨立第三方就第二批物業訂立的終止協議屬有效及具有法律約束力，且賣方B擁有將第二批物業轉售予相關買方的法定及實益擁有權。

同日，於上述終止完成後，相關買方及賣方B就各第二批物業訂立各自的第二批物業銷售協議。於最後實際可行日期，據管理層告知，尚需進行第二批不動產權證書申請。

1.5.3 吾等的觀點

根據上述物業的資料及中國法律意見，鑒於相關第一批物業銷售協議或第二批物業銷售協議僅於取得所有相關證書後方可訂立，吾等認為，該等物業於轉讓予相關買方時將擁有良好業權且不存在法律瑕疵。

2. 進行置換交易的理由及裨益

根據董事會函件，由於賣方A的若干附屬公司及賣方B未能如期結清相應的未結應收款，故訂立置換交易。該等未結應收款來自方圓生活服務及其附屬公司過往向賣方A的附屬公司及賣方B提供物業管理服務及房地產代理服務。管理層認為，透過進行置換交易，貴集團(i)透過轉讓該等物業結算代價，即時減低與未結應收款有關的信貸風險；及(ii)日後受惠於利好政府政策，該等物業於中國物業市場的轉售價值可能上升，這將改善貴集團的整體財務狀況。

誠如上文「1.1 貴集團資料—1.1.1 貴集團的財務表現」一節所述，貴集團於二零二三年上半年錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣22.9百萬元，主要由於貴公司根據預期信貸虧損的適用會計政策就金融資產減值虧損作出大額撥備約人民幣46.9百萬元所致。據管理層告知，已就未結應收款計提減值虧損撥備約人民幣4.8百萬元。

吾等進一步向管理層了解到，由於中國房地產開發商面臨持續的流動資金風險，向客戶(包括賣方A及賣方B的附屬公司)收取應收款項的進度放緩。吾等已從管理層取得於二零二三年十月三十一日的賬齡分析，吾等注意到(i)應收貿易款項總額約人民幣153.5百萬元中，約人民幣92.1百萬元於一年內逾期，而約人民幣39.7百萬元逾期一至兩年及約人民幣21.4百萬元逾期超過兩年；(ii)應收同系附屬公司款項總額約人民幣126.6百萬元中，約人民幣64.6百萬元於一年內逾期，而約人民幣43.8百萬元逾期一至兩年及約人民幣18.0百萬元逾期超過兩年；及(iii)應收關連公司款項總額約人民幣61.9百萬元中，約人民幣3.2百萬元於一年內逾期及約人民幣58.7百萬元逾期一至兩年。吾等亦從管理層獲悉，截至二零二三年十月三十一日，已根據貴集團的會計政策就上述應收收入作出減值虧損撥備合共約人民幣72.0百萬元。

因此，吾等同意管理層的意見，即轉讓該等物業作為未結應收款的結算款將減少貴集團與未結應收款相關的信貸風險，並改善貴集團的整體財務狀況。

獨立財務顧問函件

自二零二二年底起，中國政府實施了一系列旨在刺激住房消費的漸進式政策，如允許地方政府放寬最低按揭首付，降低住房公積金貸款利率，並放寬按揭利率。管理層認為，得益於政府政策的刺激及大灣區開發區的投資環境，該等物業的轉售價值將有潛在上升空間。於置換協議完成後，貴公司將持有該等物業而非出租該等物業，以把握合適機會出售該等物業並實現最大回報。貴公司將評估貴公司的財務狀況及現行市況，確定出售物業的最佳時機。

根據北京中指資訊科技研究院於二零二三年十二月七日發佈的《中國房地產市場2023總結&2024展望》，二零二三年第一季度，新冠肺炎疫情後需求的集中釋放顯著提振了房地產市場。然而，二零二三年年中交易量和價格都有所下降，導致市場表現低迷。截至二零二三年八月底，中國政府及地方政府加大政策支持力度，穩定房地產市場，導致二零二三年九月及十月的銷售同比跌幅收窄。

此外，路透社於二零二三年十二月十二日發表的題為「中國表示將在二零二四年加大政策調整以刺激復蘇」的報導，援引二零二三年十二月十一日至十二日舉行的年度中央經濟工作會議，會上高層領導人制定了二零二四年的經濟目標，而中國明年將重心放在提振有效需求，並共同努力刺激內需。中國將加快(其中包括)構建房地產開發新模式，加快經濟適用房建設，統籌化解地方債務風險和穩定發展。

考慮到中國政府對房地產市場復甦的支持以及二零二三年九月及十月商品房銷售逐步復甦的跡象，吾等同意管理層的意見，即政府的刺激政策將刺激市場需求，有助於中國房地產市場的復甦，有利於該等物業轉售價值的潛在上升。

儘管訂立置換交易並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，惟經考慮上述情況，吾等同意管理層的意見，並認為置換交易屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。

3. 置換協議I

置換協議I(經補充協議I所修訂及補充)的主要條款載列如下：

3.1 標的事項

訂約方承認及確認，於二零二三年十月三十一日，賣方A的附屬公司就方圓生活服務及其附屬公司所提供部分物業管理服務及房地產代理服務而尚未償還且應付的第一批未結應收款約為人民幣13.1百萬元。

3.2 結算安排

方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方A附屬公司向相關買方轉讓第一批物業的方式，抵銷第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

各第一批物業的轉讓須由相關買方與相關賣方A附屬公司訂立相關第一批物業銷售協議後落實。第一批物業銷售協議的詳情載於董事會函件「第一批物業銷售協議的主要條款」一節。

各第一批物業的第一批抵銷應於相關第一批物業的所有第一批先決條件達成後的相關第一批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第一批代價的有關部分(對應相關第一批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第一批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方A附屬公司支付第一批代價的相關部分，賣方A及賣方A附屬公司均不得於相關第一批抵銷後就第一批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

3.3 訂立第一批物業銷售協議

相關買方及賣方A附屬公司同意於訂立置換協議I後60個營業日內訂立相關第一批物業銷售協議。

訂約方同意，各第一批物業的使用及佔用權須於訂立相關第一批物業銷售協議後90日內轉讓予方圓生活服務（「實際交付」）。

於訂立第一批物業銷售協議後，賣方A附屬公司及相關買方須於第一批物業銷售協議訂明的時限（即實際交付日期起730日）內向有關地方住房管理局提出第一批不動產權證書申請。第一批物業銷售協議乃根據開發商向當地房地產管理局登記的標準化物業銷售合約訂立。同一發展項目內物業的所有買方均須在相同的訂明時限內簽署此標準化合約。根據市場慣例，申請不動產權證書的一般時限由實際交付日期起計一至兩年不等。貴公司預期，實際操作時，第一批不動產權證書申請將於二零二四年三月底前提出。

3.4 先決條件

各第一批物業的第一批抵銷須達成以下條件後，方可作實：

- (i) 相關買方已完成對相關第一批物業的盡職調查，並信納調查結果；
- (ii) 相關訂約方已正式簽立置換交易I項下擬訂立的交易文件（即置換協議I及第一批物業銷售協議）；
- (iii) 訂約方已自（包括但不限於）有關政府機關、聯交所、管理層、有關訂約方的董事會（包括董事會）及有關訂約方的股東（視情況而定）及股東取得有關授權、同意、批准或豁免；
- (iv) 貴公司已符合上市規則項下與置換交易I有關的所有相關規定；
- (v) 第一批物業不存在業權瑕疵或任何業權瑕疵已消除，包括但不限於任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或可能使第一批物業受到第三方追索或索賠的其他障礙；
- (vi) 相關買方已取得第一批不動產權證書；及
- (vii) 自置換協議I日期至第一批不動產權證書日期之任何時間，概無任何重大不利變動、生效禁令或類似法令可能禁止或限制任何訂約

方完成置換交易I，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議I之持續或即將提出之索償、主張或請求。

概不得豁免任何上述第一批先決條件。於最後實際可行日期，上述條件(i)已獲達成。

倘第一批先決條件中的任何一項於第一批截止日期前未能達成，方圓生活服務將有權選擇全面撤銷或部分撤銷置換協議I。在全面撤銷時，賣方A及其附屬公司應當撤銷第一批物業的所有第一批抵銷，並繼續承擔與第一批未結應收款的全部金額相關的付款義務。在部分撤銷的情況下，第一批物業單位所對應第一批未結應收款(倘相關買方已取得第一批不動產權證書)應被視為已予結清，而賣方A的附屬公司須繼續履行有關第一批未結應收款餘下金額之付款責任。

第一批截止日期(即二零二四年六月三十日)乃參考第一批物業銷售協議的規定時限釐定。 貴公司預計第一批置換協議將於二零二四年六月底完成。

考慮到由置換協議I日期至第一批截止日期的期間，吾等已就第一批物業實際轉讓予 貴公司時其價值的潛在變動風險向管理層作出查詢。吾等從管理層了解到，(i)該期間為賣方A附屬公司及相關買方留出合理時間完成與轉讓第一批物業相關的必要行政程序，符合實際慣例；(ii)管理層對中國物業市場的前景持樂觀態度；(iii)隨著中國物業市場復甦，預期第一批物業的價值將會上升；及(iv)於置換交易完成後，預期 貴集團將就未結應收款確認減值虧損撥備撥回約人民幣4.8百萬元。此外，如上文「2.進行置換交易的理由及裨益」一節所載， 貴公司將持有第一批物業，並審慎評估 貴公司的財務狀況及現行市況，直至確定最佳時機，使出售物業的回報最大化。基於上文所述，吾等認為第一批截止日期屬公平合理。

3.5 第一批代價的基準

第一批代價乃由方圓生活服務及賣方A經參考(其中包括)第一批物業之估值後公平磋商而達致。賣方A已同意並承諾以轉讓第一批物業的方式結算第一批未結應收款,作為交換,方圓生活服務已有條件同意根據方圓生活服務及其附屬公司向賣方A的附屬公司訂立的合約(有關方圓生活服務及其附屬公司向賣方A的附屬公司提供物業管理服務及房地產代理服務),抵銷應收賣方A的附屬公司的第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

吾等已審閱估值報告,吾等同意管理層的觀點,即估值報告為釐定第一批代價的適當參考。吾等評估估值的進一步詳情載於下文「5.該等物業的估值」一節。

吾等注意到,第一批代價約人民幣13.1百萬元較第一批物業的評估價值約人民幣13.0百萬元略微溢價約0.7%。因此,吾等認為,釐定第一批代價乃按一般商業條款釐定,就獨立股東而言屬公平合理。

3.6 吾等的觀點

基於上文所述,並經考慮(i)各第一批物業的第一批抵銷僅會於達成所有第一批先決條件後落實,包括(其中包括)取得相關第一批不動產權證書及解決任何業權瑕疵,以使方圓生活服務及/或其附屬公司可自由出售或出租各第一批物業;(ii)倘第一批先決條件中的任何一項無法達成,方圓生活服務保留權利撤銷或部分撤銷置換協議I;及(iii)第一批代價乃參考估值釐定,吾等認為,置換協議I的條款保障了方圓生活服務及貴集團的利益,屬公平合理,而置換協議I項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

4. 置換協議II

置換協議II(經補充協議II所修訂及補充)的主要條款載列如下：

4.1 標的事項

訂約方承認及確認，於二零二三年十月三十一日，賣方A的一間附屬公司及賣方B就方圓生活服務及其附屬公司所提供部分房地產代理服務而尚未償還且應付的第二批未結應收款分別約為人民幣2.1百萬元及人民幣0.6百萬元。

4.2 結算安排

方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方B向相關買方轉讓第二批物業的方式，抵銷第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

各第二批物業的轉讓須由相關買方與賣方B訂立相關第二批物業銷售協議後落實。第二批物業銷售協議的詳情載於董事會函件「第二批物業銷售協議的主要條款」一節。

各第二批物業的第二批抵銷應於相關第二批物業的所有第二批先決條件達成後的相關第二批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第二批代價的有關部分(對應相關第二批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第二批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方B支付第二批代價的相關部分，而賣方A及賣方B均不得於相關第二批抵銷後就第二批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

4.3 訂立第二批物業銷售協議

相關買方及賣方B將於訂立置換協議II後20個營業日內訂立相關第二批物業銷售協議。

訂約方同意，第二批物業的使用及佔用權須於訂立相關第二批物業銷售協議後90日內轉讓予方圓生活服務（「實際交付」）。

於訂立第二批物業銷售協議後，賣方B及相關買方須於第二批物業銷售協議訂明的時限（即實際交付日期起390日）內向有關地方住房管理局提出第二批不動產權證書申請。第二批物業銷售協議乃根據開發商向當地房地產管理局登記的標準化物業銷售合約訂立。同一發展項目內物業的所有買方均須在相同的訂明時限內簽署標準化合約。根據市場慣例，申請不動產權證書的一般時限由實際交付日期起計一至兩年不等。貴公司預期，實際操作時，第二批不動產權證書申請將於二零二四年三月底前提出。

4.4 先決條件

各第二批物業的第二批抵銷須達成以下條件後，方可作實：

- (i) 相關買方已完成對有關第二批物業的盡職調查，並信納調查結果；
- (ii) 相關訂約方已正式簽立置換交易II項下擬訂立的交易文件（即置換協議II及第二批物業銷售協議）；
- (iii) 訂約方已自（包括但不限於）有關政府機關、聯交所、管理層、有關訂約方的董事會（包括董事會）及有關訂約方的股東（視情況而定）及股東取得有關授權、同意、批准或豁免；
- (iv) 貴公司已符合上市規則項下與置換交易II有關的所有相關規定；
- (v) 第二批物業不存在業權瑕疵或任何業權瑕疵已消除，包括但不限於任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或可能使第二批物業受到第三方追索或索賠的其他障礙；
- (vi) 相關買方已取得第二批不動產權證書；及

獨立財務顧問函件

(vii) 自置換協議II日期至第二批不動產權證書日期之任何時間，概無任何重大不利變動、生效禁令或類似法令可能禁止或限制任何訂約方完成置換交易II，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議II之持續或即將提出之索償、主張或請求。

概不得豁免任何上述第二批先決條件。於最後實際可行日期，上述條件(i)及(ii)已獲達成。

倘第二批先決條件中的任何一項於第二批截止日期前未能達成，方圓生活服務將有權選擇全面撤銷或部分撤銷置換協議II。在全面撤銷時，賣方A的附屬公司及賣方B應當撤銷第二批物業的所有第二批抵銷，並繼續承擔與第二批未結應收款的全部金額相關的各自付款義務。在部分撤銷的情況下，第二批物業單位所對應第二批未結應收款(倘相關買方已取得第二批不動產權證書)應被視為已予結清，而賣方A的附屬公司及賣方B須繼續履行有關第二批未結應收款餘下金額之付款責任。

訂約方同意，考慮到賣方B為第二批物業的註冊法定和實益擁有人，倘置換協議II根據置換協議II載列的條款及條件部分撤銷，賣方B對相應第二批未結應收款的付款義務應優先解除。

第二批截止日期(即二零二四年六月三十日)乃參考第二批物業銷售協議的規定時限釐定。 貴公司預計第二批置換協議將於二零二四年六月底完成。

考慮到由置換協議II日期至第二批截止日期的期間，吾等已就第二批物業實際轉讓予 貴公司時其價值的潛在變動風險向管理層作出查詢。吾等從管理層了解到，(i)該期間為賣方B及相關買方留出合理時間完成與轉讓第二批物業相關的必要行政程序，符合實際慣例；(ii)管理層對中國物業市場的前景持樂觀態度；(iii)隨著中國物業市場復甦，預期第二批物業的價值將會上升；及(iv)於置換交易完成後，預期 貴集團將就未結應收款確認

減值虧損撥備撥回約人民幣4.8百萬元。此外，如上文「2.進行置換交易的理由及裨益」一節所載，貴公司將持有第二批物業，並審慎評估貴公司的財務狀況及現行市況，直至確定最佳時機，使出售物業的回報最大化。基於上文所述，吾等認為第二批截止日期屬公平合理。

4.5 第二批代價的基準

第二批代價乃由方圓生活服務與賣方A及賣方B經參考(其中包括)第二批物業之估值後公平磋商而達致。賣方A及賣方B均已同意並承諾以轉讓第二批物業的方式結算第二批未結應收款，作為交換，方圓生活服務已有條件同意根據方圓生活服務及其附屬公司分別與賣方A的附屬公司及賣方B訂立的合約(有關方圓生活服務及其附屬公司分別向賣方A的附屬公司及賣方B提供房地產代理服務)，抵銷應收賣方A的一間附屬公司及賣方B的第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

吾等已審閱估值報告，吾等同意管理層的觀點，即估值報告為釐定第二批代價的適當參考。吾等評估估值的進一步詳情載於下文「5.該等物業的估值」一節。

吾等注意到，第二批代價約人民幣2.7百萬元較第二批物業的評估價值約人民幣3.1百萬元折讓約12.0%。

經考慮上文所述，吾等認為，釐定第二批代價乃按一般商業條款釐定，就獨立股東而言屬公平合理。

4.6 吾等的觀點

基於上文所述，並經考慮(i)各第二批物業的第二批抵銷僅會於達成所有第二批先決條件後落實，包括(其中包括)取得相關第二批不動產權證書及解決任何業權瑕疵，以使方圓生活服務及/或其附屬公司可自由出售或出租各第二批物業；(ii)倘第二批先決條件中的任何一項無法達成，方圓生活服務保留權利撤銷或部分撤銷置換協議II；及(iii)第二批代價乃第二批物

業評估價值的折價，吾等認為，置換協議II的條款保障了方圓生活服務及貴集團的利益，屬公平合理，而置換協議II項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

5. 該等物業的估值

茲提述通函附錄二所載的估值報告。根據估值報告，第一批物業及第二批物業於估值日期的市值分別約為人民幣13.0百萬元及人民幣3.1百萬元。因此，第一批代價及第二批代價較相應估值略微溢價約0.7%及折讓約12.0%。吾等已審閱估值報告，並與估值師就估值進行討論，詳情如下。

5.1 估值師的資格

吾等已審閱估值師的委聘條款，並認為其工作範圍為獨立估值師進行估值的一貫範圍。吾等並不知悉任何可能對估值報告的鑑證程度造成不利影響的工作範圍限制。

吾等已與估值師面談，並就估值師編製估值報告的資格、經驗及獨立性進行問詢。吾等了解到(i)估值師已獲認證進行估值所需的相關專業資格；及(ii)估值團隊由林淑敏女士領導。林女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於大中華區及海外多個國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有超過30年經驗。

估值師亦已確認其獨立於貴公司、賣方A、賣方B及彼等各自的關連人士或聯繫人士。基於上文所述，吾等信納估值師的專業知識及獨立性。

5.2 估值基準及假設

根據估值報告，對各該等物業之估值指其市值，該詞根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，定義為「資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

吾等亦已審閱估值報告所載的假設。吾等已就所採納假設是否適用向估值師作出查詢，並了解到其他物業估值工作普遍及一致地採納該等假設，符合市場慣例。估值亦假設賣方A附屬公司或賣方B(視情況而定)對該等物業擁有可強制執行業權，並於獲批的整個未屆滿年期內擁有自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業的權利。由於(i)該等假設於其他物業估值工作中獲普遍及一致採納，符合市場慣例；及(ii)取得不動產權證書為第一批抵銷或第二批抵銷(視情況而定)乃至完成置換交易的先決條件，故吾等認為估值所採納的假設屬合理。

5.3 估值方法

吾等注意到估值師已採用市場比較法，參考相關市場可資比較的銷售交易，以達致該等物業的市值。此方法取決於作為可推算至類似地塊的最佳指標之市場憑證是否獲廣泛接受，並會受可變因素影響。根據吾等與估值師的討論，吾等了解到，市場比較法為物業估值常用的估值方法，並符合市場慣例。

吾等亦已查詢估值師於編製估值時有否考慮其他方法。誠如估值師所解釋，成本法通常就具有特定性質的物業及鄰近地區缺乏相同特性物業的銷售交易而採用。在此情況下，成本法被認為不適用於估值，因為市場上有類似物業的銷售交易。此外，收入法亦被視為不適用於估值。收入法通過將未來現金流轉換為單一現值來提供價值指標。根據收入法，資產價值乃參考收入價值釐定。然而，如 貴公司告知，該等物業既未產生收入，亦無任何收入預測。最重要的是，於相關物業市場獲取相關租金可比案例較為困難。根據估值準則，若標的資產或實質上類似的資產正積極公開交易，及/或經常及/或近期可觀察到實質上類似的資產交易，則應採用市場法。因此，估值採用市場法。

吾等與估值師討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素導致吾等懷疑達致估值所採用的估值方法的公平性及合理性。

5.4 可資比較選擇

吾等已審閱估值師就該等物業識別的可資比較物業清單。吾等從估值師獲悉，該等物業已根據其位置分為三個不同組別。就每組物業而言，估值師已識別三項可資比較物業，其構成一份詳盡的物業清單，該清單在位置、物理特性、用途及其他相關因素方面與各組物業非常相似。吾等注意到，可資比較物業(i)與各組物業具有相同用途；(ii)全部位於各組物業附近；(iii)可資比較物業的交易／可供使用日期均不早於二零二三年六月；及(iv)來自物業代理及估值師的內部數據庫。

經考慮估值師就該等物業估值識別可資比較物業所採納的選擇標準後，吾等認為估值方法及可資比較物業的選擇屬合理及可接受。

5.5 估值的計算

根據吾等與估值師的討論，吾等注意到可資比較物業已就以下方面作出相關調整：(i)位置；(ii)規模；(iii)交易性質；(iv)交通暢達程度；(v)朝向；及(vi)樓層，以找出可比較物業與該等物業之間的差異。

估值師按三項可資比較物業的經調整單價的平均值計算每組物業的單價。然後用該單價計算每組物業的估值。就該等物業中的商業物業而言，每項市值乃按每項物業的總樓面面積乘以相應物業組別的平均經調整單價釐定。至於該等物業中的車庫，每項市值乃按相應物業組別的平均經調整單價釐定。

5.6 吾等的觀點

基於上文所述，並經考慮(i)估值師為獨立、合資格及經驗豐富以及具備足夠知識、技能及理解的人士，足以勝任編製估值報告的工作；及(ii)估值所應用的基準、假設及方法屬公平合理，吾等同意管理層的觀點，即估值報告為釐定第一批代價及第二批代價的適當參考。

6. 置換交易對 貴集團的可能財務影響

誠如董事會函件所述，於二零二三年十月三十一日，(i)第一批未結應收款(即應收賣方A的附屬公司的部分款項)約為人民幣13.1百萬元；及(ii)第二批未結應收款(即應收賣方A的一間附屬公司及賣方B的部分款項)分別約為人民幣2.1百萬元及人民幣0.6百萬元。

於各第一批物業的第一批完成日期後，第一批未結應收款的有關部分將終止確認，而各第一批物業將於相關第一批完成日期確認為投資物業，並以公平值計量，其影響將反映於 貴公司未來損益。估計 貴集團將就置換交易I產生約人民幣0.5百萬元的成本，其中包括收購第一批物業的契稅、印花稅及其他費用及開支(不包括專業費用)。

同樣，於各第二批物業的第二批完成日期後，第二批未結應收款的有關部分將終止確認，而各第二批物業將於相關第二批完成日期確認為投資物業，並以公平值計量，其影響將反映於 貴公司未來損益。估計 貴集團將就置換交易II產生約人民幣0.1百萬元的成本，其中包括收購第二批物業的契稅、印花稅及其他費用及開支(不包括專業費用)。

置換交易應佔的專業費用約為人民幣0.9百萬元，並不以收購任何該等物業是否完成為條件。

於置換交易完成後，預期 貴集團將就未結應收款確認減值虧損撥備撥回約人民幣4.8百萬元。經計及該等減值虧損撥備撥回金額及置換交易涉及的交易成本，預期 貴集團可能從置換交易錄得收益。

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)儘管訂立置換協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟置換協議(經補充協議所修訂及補充)及其項下擬進行的各項交易的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公

獨立財務顧問函件

平合理；及(ii)置換交易符合 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，以批准置換協議(經補充協議所修訂及補充)及其項下擬進行的各項交易。

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

二零二三年十二月二十二日

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(就證券交易提供意見)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. 本集團的財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料披露於下列刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.finelandassets.com)的文件：

- (i) 本公司日期為二零二一年四月十二日截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報；
- (ii) 本公司日期為二零二二年四月七日截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報；及
- (iii) 本公司日期為二零二三年四月十二日截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報。

2. 債務聲明

於二零二三年十月三十一日(即本通函付印前確定本集團債務的最後實際可行日期)，本集團的債務約為人民幣36.2百萬元，包括未償還銀行借款約人民幣35.0百萬元及租賃負債約人民幣1.2百萬元。

銀行借款

於二零二三年十月三十一日，本集團已取得銀行貸款人民幣35.0百萬元。銀行貸款以方先生之個人擔保、同系附屬公司之公司擔保及同系附屬公司之土地及樓宇之法定押記作抵押。

租賃負債

於二零二三年十月三十一日，本集團的租賃負債約為人民幣1.2百萬元，為無抵押及無擔保。

除上文所述者外，及除集團內公司間負債外，於二零二三年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，董事並不知悉本集團有任何其他債務證券、任何未償還貸款資本、任何借貸或借貸性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、債權證、質押、按揭、押記、融資租賃、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及本集團可動用的財務資源(包括本集團可動用的信貸融資、營運所得內部資金、現金及銀行結餘)以及置換交易的影響後，本集團有足夠營運資金應付自本通函日期起計至少未來12個月的現時需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的有關確認。

4. 本集團的財務及貿易前景

中國物業市場經歷前所未有的低迷，加上新冠肺炎疫情的零星反覆，因此消費者和投資者對市場的信心被大幅削弱，導致市場流動性不足。一手及二手物業交易量大幅下降，令本集團面臨與本集團先前向其客戶(主要為房地產開發商)提供服務的應收款項回款緩慢相關的信貸風險，這可能會對本集團的財務表現產生負面影響。

隨著中國政府推出利好政策，房地產市場自二零二三年起呈現復甦跡象。例如，自二零二二年底以來，國家政府頒佈了更廣泛的政策來支持中國的住房消費，允許地方政府放寬最低按揭首付、下調住房公積金貸款利率及放寬按揭利率。該等扶持措施刺激了房屋市場需求，推動了房地產市場的復蘇。此外，二零二三年三月五日發佈的政府工作報告的目標是二零二三年經濟增長約5%，並強調了守住與房地產行業相關的區域性或系統性金融風險的底線。在省級層面，廣東省政府於二零二三年三月實施多項財政政策，支持房地產市場穩定健康發展，以支撐新建物業的交付。儘管本集團對其未來的業務及財務表現仍持保守態度，但本集團相信，利好政策及中國房地產市場逐步復甦增加了建築項目及時交付的可能性，為該等物業的合理轉售價值提供了更有力的支撐。

透過進行置換交易，本集團(i)透過轉讓該等物業結算代價，即時減低與未結應收款有關的信貸風險；及(ii)得益於中國物業市場復甦時該等物業轉售價值可能上升，這將改善本集團未來的整體財務狀況。

展望未來，本集團將繼續監察其信貸風險，並採取適當措施收回應收款項。就房地產代理服務分部而言，本集團將繼續專注於大灣區的業務發展，與信用較佳的客戶及顧客建立及維持更緊密的聯繫。特別是，本集團將與具有國有背景的交易對手承接更多項目。就物業管理服務分部而言，本集團將適度擴張，

抓住盈利機會，尤其是城市服務業務及增值服務方面。此外，本集團將通過標準化、專業化發展、服務質量和成本控制等方式加強內部管理，以實現高效運作及盈利。

5. 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（即本公司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。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對相關買方於二零二三年十月三十一日訂約收購之中國物業市值之意見而發出之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：物業組合估值

指示、目的及估值日期

吾等根據方圓生活服務集團有限公司(「貴公司」)指示，對標題所示湛江市尚品投資有限公司、廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司及江門市恒捷房地產有限公司(「賣方」)位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業(單獨稱「物業」或統稱「該等物業」)進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二三年十月三十一日(「估值日期」)之市值的意見。

估值基準

吾等對各該等物業之估值指其市值。根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值定義為「資產或負

債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

吾等對各物業之估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對各物業的估值排除特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買方的任何價值因素)所引致的估計價格漲跌。

經參考 貴公司法律顧問天元律師事務所的中國法律意見書後，吾等以按名義年度土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等已依賴 貴公司所提供的資料及意見以及日期為二零二三年十二月二十二日的中國法律意見，內容有關該等物業的業權及賣方於該等物業的權益。吾等乃以賣方可強制行使該等物業的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

根據 貴公司提供的資料，其業權狀況及獲授的主要證書、批文以及許可證載於估值報告附註。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，估值乃基於各該等物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估價方法

廣州方圓生活服務有限公司(「方圓生活服務」)為 貴公司的間接全資附屬公司。相關買方指將與賣方訂立物業銷售協議的方圓生活服務或其指定附屬公司。

在對相關買方訂約收購之該等中國物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，假設物業權益按現有狀況即時交吉出售並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證。

市場比較法為就物業估值普遍採納的估值方法，相關可資比較的銷售憑證可作為參考，用以釐定市值。此方法取決於作為可推算至類似物業的最佳指標

之市場憑證是否獲廣泛接受，並會受可變因素影響。吾等認為按市場比較法釐定的市值屬可靠。該方法符合市場慣例。

於對該等物業進行估值時，除非另有准許外，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。

資料來源

在估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並已接納有關規劃許可或法定通知、地役權、年期、該等物業鑒定、佔用詳情、樓宇竣工日期、地盤及樓面面積、車庫數量以及所有其他相關事項等事宜之意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原版並諮詢自身之法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該等物業的所有權，且吾等並無查閱文件正本以查證遞交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證該等物業於中國的業權，因此，吾等依賴 貴公司所提供之意見及中國法律意見。

實地視察

吾等於廣州辦事處的估值師Liam He(擁有4年物業估值經驗，持有城市管理碩士學位)及深圳辦事處的估值師Zirong Cao(擁有2年物業估值經驗，持有管理學碩士學位)已於二零二三年十一月視察該等物業的外部及(在可能情況下)內部情況。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損

壞。吾等亦無測試其任何設施。除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業的佔地及建築面積，吾等已假設遞交予吾等的文件所載面積屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能對該等物業進行適當評估構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

報告的擬定用途

本估值報告乃供 貴公司用作監管披露用途而刊發。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港
金鐘
金鐘道95號
統一中心17樓B室
方圓生活服務集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
香港測量師學會會員、
英國皇家特許測量師學會會員、
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

二零二三年十二月二十二日

附註：

- (1) 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及海外多個國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識以及可勝任估值工作的技能及理解。

估值概要

於二零二三年
十月三十一日的
現狀下市值
人民幣元

編號 物業

貴集團一相關買方訂約收購的該等中國物業

1.	中國 廣東省 湛江市 赤坎區 體育南路268號 雲山詩意花園一期 32棟 102、103、104、105、106、208、209號商鋪	12,380,000
2.	中國 廣東省 廣州市 增城區 石灘鎮 西區四街 方圓·廣州增城雲璽 第17、19、23、29號	3,130,000
3.	中國 廣東省 江門市 新會區 會城惠康路9號 方圓·新會月島首府 地下二層 6個車庫	650,000

總計：16,160,000

估值報告

相關買方訂約收購的該等中國物業

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十月三十一日的 現狀下市值
1.	中國 廣東省 湛江市 赤坎區 體育南路268號 雲山詩意花園一期 32棟 102、103、104、105、 106、208、209號商鋪	雲山詩意花園一期為住宅及商業發展項目。 該物業包括位於該發展項目第1層的5個商業單位及位於第2層的2個商業單位，總樓面面積約為637.00平方米。該物業於二零二三年竣工。 (請參閱下頁附註1) 該物業位於湛江市赤坎區體育南路南側。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目、景區及部分廠房。 該物業不存在環境問題，亦不存在訴訟糾紛；亦無任何改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授予作商業用途，年期將於二零五四年四月一日屆滿。	於估值日期，該物業處於毛坯狀態，預期將於二零二三年十二月取得建築工程竣工驗收證書。	人民幣 12,380,000元 (人民幣 壹千貳百參拾捌 萬元整) (不含增值稅)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，該物業包括相關買方訂約購買的7個商業單位，詳情如下：

單位	總樓面面積 平方米
102	92.80
103	87.41
104	87.41
105	88.48
106	86.92
208	95.95
209	98.03
總計：	637.00

- (2) 根據日期為二零一四年四月四日的不動產權證書第(2014) 20036號，一幅44,216平方米土地的土地使用權已歸屬湛江市尚品投資有限公司，年期於二零八四年四月一日屆滿，作住宅用途；及於二零五四年四月一日屆滿，作商業用途。

- (3) 根據日期為二零一四年十二月十日的建設用地規劃許可證第4408012014G0027號，雲山詩意花園一期的建築地盤總地盤面積為44,216平方米，符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零一五年六月二十五日的建築工程規劃許可證第4408012015J0138號，雲山詩意花園一期雲山里32棟的建築地盤總樓面面積為2,460.02平方米，符合城市規劃要求。
- (5) 根據日期為二零一五年八月十七日的建築工程施工許可證第440802201508170101號，雲山詩意花園一期雲山里32棟的建築工程總樓面面積為2,460.02平方米，符合要求並已獲准施工。
- (6) 根據日期為二零二二年八月十九日的商品房預售許可證第001-440801-2022-00025-2號，雲山詩意花園一期雲山里32棟(不包括208及209號商舖)符合預售要求並獲准預售。
- (7) 根據營業執照第914408005847137165號，湛江市尚品投資有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣303,320,000元，有效經營期自二零一一年十一月三日起。
- (8) 根據 貴公司中國法律顧問編製的中國法律意見：
- (i) 湛江市尚品投資有限公司已合法取得營業執照；
 - (ii) 湛江市尚品投資有限公司已取得有關取得該物業土地使用權的所有批文及許可；
 - (iii) 湛江市尚品投資有限公司已悉數支付土地出讓金；
 - (iv) 湛江市尚品投資有限公司有權合法佔用、使用及租賃土地使用權及該物業；
 - (v) 該物業(不包括208及209號商舖)部分符合預售要求並獲准預售。該物業的208及209號商舖將於雲山詩園一期雲山里32棟全部物業落成並符合商業單位出售條件後獲准出售；及
 - (vi) 該物業並無抵押或扣押限制。
- (9) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文以及許可證的授予狀況如下：
- | | |
|------------------------|---|
| 不動產權證書 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建築工程規劃許可證 | 是 |
| 建築工程施工許可證 | 是 |
| 商品房預售許可證(208及209號商舖除外) | 是 |
| 營業執照 | 是 |

- (10) 在對該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，並參考相關市場的可資比較銷售憑證。吾等已識別出合共三個可比較發展項目，其位置及物理特徵與該物業相若。

可資比較發展項目	地址	總樓面面積 (平方米)	單價 (人民幣元／ 平方米)
榮盛華府	經濟技術開發區	102	22,400
御景珺庭	經濟技術開發區	66	23,400
雲山詩意花園	赤坎區	147	28,300

就相關性及代表性而言，吾等認為吾等所選擇可資比較案例屬詳盡無疑。該等可資比較物業商業單位的單價介乎每平方米約人民幣22,400元至人民幣28,300元(不包括增值稅)。

於達致主要假設時，已作出適當調整及分析，以考慮各方面的差異，包括但不限於該物業與可資比較物業之間的交易性質、位置及物理特徵。調整的一般基礎是倘該物業優於可資比較物業，則向上調整。或者，倘該物業遜色於或不及可資比較物業，則向下調整。為達致吾等的估值而作出的主要調整包括但不限於：

因素	調整
交易性質	-2%至0%
位置	-2%至0%
交通暢達程度	-2%至0%
面積	0%至+2%
朝向	-7%至0%

吾等已考慮可資比較物業，並作出適當調整以反映交易性質、位置、交通暢達程度、面積及朝向的差異，得出每平方米人民幣24,000元的單價。此外，我們進一步調整該物業內各單位的不同樓層的單價，以達致整個物業的市值，總額為人民幣12,380,000元。

可資比較發展項目	單價 (人民幣元/ 平方米)	調整總額	調整後單價 (人民幣元/ 平方米)
榮盛華府	22,400	98%	22,000
御景珺庭	23,400	96%	22,600
雲山詩意花園	28,300	94%	26,700

單位	總樓面面積 (平方米)	單價 (人民幣元/ 平方米)	價值 (人民幣元)
32棟102	92.80	24,000	2,227,200
32棟103	87.41	24,000	2,097,840
32棟104	87.41	24,000	2,097,840
32棟105	88.48	24,000	2,123,520
32棟106	86.92	24,000	2,086,080
32棟208	95.95	9,000	863,550
32棟209	98.03	9,000	882,270
總計	637.00		12,378,300
		已約整	12,380,000

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十月三十一日的 現狀下市值
2.	中國 廣東省 廣州市 增城區 石灘鎮 西區四街 方圓•廣州增城雲璽 17、19、23、29號	<p>方圓•廣州增城雲璽為住宅發展項目。</p> <p>該物業包括位於該發展項目第1層的4個商業單位，總樓面面積約為149.16平方米。該物業於二零二二年竣工。(請參閱下頁附註1)</p> <p>該物業位於西區四街的南側。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目、學校及工廠。</p> <p>該物業不存在環境問題，亦不存在訴訟糾紛；亦無任何改變物業用途的計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已授予作商業用途，年期將自二零一八年七月三十一日至二零五八年七月三十日止。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 3,130,000元 (人民幣 參百壹拾參 萬元整) (不含增值稅)</p>

附註：

(1) 根據 貴公司提供的資料，該物業包括相關買方訂約購買的4個商業單位，詳情如下：

單位	總樓面面積 平方米
17	36.22
19	36.08
23	36.03
29	40.83
總計：	149.16

- (2) 根據四份不動產權證書，該物業總樓面面積149.16平方米的所有權已歸屬廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司。

不動產權證書	單位	總樓面面積 平方米
第(2022) 10007555號	17	36.22
第(2022) 10007556號	19	36.08
第(2022) 10007805號	23	36.03
第(2022) 10007808號	29	40.83
	總計：	<u>149.16</u>

- (3) 根據營業執照第91440101MA5B72XA1P號，廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期自二零一八年七月二十四日起。

- (4) 根據 貴公司中國法律顧問編製的中國法律意見：

- (i) 廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司已合法取得營業執照；
- (ii) 廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司已取得有關取得該物業土地使用權的所有批文及許可；
- (iii) 廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司已悉數支付土地出讓金；
- (iv) 廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司有權合法佔用、使用及租賃土地使用權及該物業；
- (v) 廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司已與獨立第三方就該物業訂立物業銷售協議。於二零二三年十二月十一日，廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司與上述獨立第三方訂立具有法律約束力的終止協議，從而正式終止物業銷售協議。

廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司作為該物業的法定及實益擁有人，有權將該物業轉售予其他人士，而並無上述獨立第三方就該物業的所有權提出申索的風險。

其後於同日，本公司與廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司訂立物業銷售協議，相關手續已於政府網上平台完成，而業權轉讓登記尚未完成；及

- (vi) 該物業並無抵押或扣押限制。

- (5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文以及許可證的授予狀況如下：

不動產權證書	是
營業執照	是

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，並參考相關市場的可資比較銷售憑證。吾等已識別出合共三個可比較發展項目，其位置及物理特徵與該物業相若。

可資比較發展項目	地址	總樓面面積 (平方米)	單價 (人民幣元/ 平方米)
碧桂園豪園	新城大道	85	19,900
景業壹方天地	石灘大道	204	21,600
景業壹方天地	石灘大道	208	21,500

就相關性及代表性而言，吾等認為吾等所選擇可資比較案例屬詳盡無疑。該等可資比較物業商業單位的單價介乎每平方米約人民幣19,900元至人民幣21,600元(不包括增值稅)。

於達致主要假設時，已作出適當調整及分析，以考慮各方面的差異，包括但不限於該物業與可資比較物業之間的交易性質、位置及物理特徵。調整的一般基礎是倘該物業優於可資比較物業，則向上調整。或者，倘該物業遜色於或不及可資比較物業，則向下調整。為達致吾等的估值而作出的主要調整包括但不限於：

因素	調整
位置	-7%至-4%
交通暢達程度	0%至+3%
面積	-2%至+5%

吾等已考慮可資比較物業，並作出適當調整以反映位置、交通暢達程度及面積的差異，得出每平方米人民幣21,000元的單價。此外，我們進一步使用該物業內各單位的單價，以達致該物業的市值，總額為人民幣3,130,000元。

可資比較發展項目	單價 (人民幣元/ 平方米)	調整總額	調整後單價 (人民幣元/ 平方米)
碧桂園豪園	19,900	94%	18,700
景業壹方天地	21,600	101%	21,800
景業壹方天地	21,500	101%	21,700
單位	總樓面面積 (平方米)	單價 (人民幣元/ 平方米)	價值 (人民幣元)
17	36.22	21,000	760,620
19	36.08	21,000	757,680
23	36.03	21,000	756,630
29	40.83	21,000	857,430
總計	149.16		3,132,360
		已約整	3,130,000

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十月三十一日的 現狀下市值
3.	中國 廣東省 江門市 新會區會城惠康路9號 方圓•新會月島首府 地下二層 6個車庫	方圓•新會月島首府為一個住宅開發項目。 該物業包括位於該發展項目地下二層的6個車庫，總樓面面積約為175.32平方米。該物業於二零二一年竣工。(請參閱下頁附註1) 該物業位於銀港大道的西側。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目及學校。 該物業不存在環境問題，亦不存在訴訟糾紛；亦無任何改變物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已授出，年期由二零零一年八月二十五日起至二零七一年八月二十五日止，作車庫用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 650,000元 (人民幣 陸拾伍萬元整) (不含增值稅)

附註：

(1) 根據 貴公司提供的資料，該物業包括相關買方訂約購買的6個車庫，詳情如下：

編號	總樓面面積 平方米
B2層 1188	29.22
B2層 1189	29.22
B2層 1190	29.22
B2層 1257	29.22
B2層 1275	29.22
B2層 1276	29.22
總計：	175.32

- (2) 根據房地產登記信息查詢結果，該物業獲得下列不動產權證書。該物業總樓面面積175.32平方米的土地使用權已歸屬江門市恒捷房地產有限公司。

不動產權證書	編號	總樓面面積 平方米
第(2021) 2043016號	B2層 1188	29.22
第(2021) 2043017號	B2層 1189	29.22
第(2021) 2043018號	B2層 1190	29.22
第(2021) 2043085號	B2層 1257	29.22
第(2021) 2043103號	B2層 1275	29.22
第(2021) 2043104號	B2層 1276	29.22
	總計：	<u>175.32</u>

- (3) 根據營業執照第914407057993620525號，江門市恒捷房地產有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣20,408,200元，有效經營期自二零零七年三月二十九日起。

- (4) 根據 貴公司中國法律顧問編製的中國法律意見：

- (i) 江門市恒捷房地產有限公司已合法取得營業執照；
- (ii) 江門市恒捷房地產有限公司已取得有關取得該物業土地使用權的所有批文及許可；
- (iii) 江門市恒捷房地產有限公司已悉數支付土地出讓金；
- (iv) 江門市恒捷房地產有限公司有權合法佔用、使用及租賃土地使用權及該物業；及
- (v) 該物業並無抵押或扣押限制。

- (5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文以及許可證的授予狀況如下：

不動產權證書	是
營業執照	是

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，並參考相關市場的可資比較銷售憑證。吾等已識別出合共三個可比較發展項目，其位置及物理特徵與該物業相若。

可資比較發展項目	地址	樓層	單價 (人民幣元/塊)
富豪花園	惠康路	地下一層	110,400
駿凱豪庭	同慶路	地下一層	111,700
博富·南湖壹號	今洲路	地下二層	106,000

相關性及代表性而言，吾等認為吾等所選擇可資比較案例屬詳盡無疑。該等可資比較物業車庫的單價介乎每塊約人民幣106,000元至人民幣111,700元(不含增值稅)。

於達致主要假設時，已作出適當調整及分析，以考慮各方面的差異，包括但不限於該物業與可資比較物業之間的交易性質、位置及物理特徵。調整的一般基礎是倘該物業優於可資比較物業，則向上調整。或者，倘該物業遜色於或不及可資比較物業，則向下調整。為達致吾等的估值而作出的主要調整包括但不限於：

因素	調整
交易性質	-2%至0%
位置	0%至+5%
樓層	-2%至0%

吾等已考慮可資比較物業，並作出適當調整以反映交易性質、位置及樓層的差異，得出每塊人民幣109,000元的單價。此外，我們進一步使用該物業內各單位的單價，以達致該物業的整體市值，總額為人民幣650,000元。

可資比較發展項目	單價 (人民幣元/塊)	調整總額	調整後單價 (人民幣元/塊)
富豪花園	110,400	98%	108,200
駿凱豪庭	111,700	98%	109,500
博富·南湖壹號	106,000	103%	109,100

單位	樓層	單價 (人民幣元/塊)	價值 (人民幣元)
B2層 1188	地下二層	109,000	109,000
B2層 1189	地下二層	109,000	109,000
B2層 1190	地下二層	109,000	109,000
B2層 1257	地下二層	109,000	109,000
B2層 1275	地下二層	109,000	109,000
B2層 1276	地下二層	109,000	109,000
總計			654,000
		已約整	650,000

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。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及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條，須記錄於須備存之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 ⁽¹⁾	222,000,000	55.5%
謝麗華女士	受控法團權益 ⁽¹⁾	216,000,000	54%
韓曙光先生	受控法團權益 ⁽⁴⁾	4,500,000	1.125%

附註：

- 216,000,000股股份登記於Mansion Green名下，Mansion Green由方先生控股公司（包括立順、雄鵬、方圓集團控股及興廣）持有70%，以及由Aspiring Vision（由謝女士全資擁有）持有30%。
- 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分部及GEM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	權益性質	所持股份 總數目	持股 百分比
何康康女士 ⁽¹⁾	配偶權益	222,000,000	55.5%
鄭木明先生 ⁽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 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
方圓集團控股 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%

姓名	權益性質	所持股份 總數目	持股 百分比
雄鵬 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
立順 ⁽³⁾	受控法團權益	216,000,000	54%
Aspiring Vision ⁽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。方先生及韓先生均為興廣、方圓集團控股、雄鵬及立順的董事。謝女士為Aspiring Vision的董事。

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. 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。

4. 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、出售或租賃資產的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，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(由於彼於方圓集團及方圓教育集團的股權)；及(ii)謝女士(由於與方先生的一致行動安排)於下列事項擁有重大權益：

- (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)及韓先生(由於彼於方圓集團控股擔任董事)於下列事項擁有重大權益：

- (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，自一月二十八日起為期三年；
- (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生效至二零二六年十二月三十一日屆滿，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生效至二零二六年十二月三十一日屆滿，為期三年；
- (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生效至二零二六年十二月三十一日屆滿，為期三年；
- (vii) 置換協議I；及
- (viii) 置換協議II。

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。

5. 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。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩(2)年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (i) 廣州方圓生活服務有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與鶴山市富都物業發展有限公司訂立的日期為二零二三年六月二十一日的置換協議(隨附標準格式的物業預售協議)；
- (ii) 置換協議I(隨附標準格式的第一批物業銷售協議)；及
- (iii) 置換協議II(隨附標準格式的第二批物業銷售協議)。

7. 申索及訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無未決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 專家資格及同意書

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
戴德梁行有限公司	獨立估值師
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

上述各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十二月二十二日的函件、報告、證書及/或意見(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述各專家確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司擁有任何實益股權或權利(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直接或間接權益。

9. 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) 置換協議I(隨附標準格式的第一批物業銷售協議)；
- (ii) 置換協議II(隨附標準格式的第二批物業銷售協議)；
- (iii) 由創越融資編製的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (iv) 估值師就評估該等物業於二零二三年十月三十一日的價值而編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (v) 本附錄「8.專家資格及同意書」一節所述的書面同意。

10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為曹炳昌先生，彼為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會註冊會計師(執業)、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)資深會員及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (c) 本公司於中國的總部位於中國廣州市天河區體育東路28號。

- (d) 本公司之香港主要營業地點位於香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (f) 本公司的主要股份過戶登記處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (g) 本通函的中英文本如有歧義，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」)將於二零二四年一月二十五日(星期四)下午三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十二月二十二日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認置換協議I(標註「A」字樣的副本已於大會上提呈並由大會主席簽署，以資識別)，據此，方圓生活服務已有條件同意通過接受賣方A附屬公司向相關買方轉讓第一批物業的方式，抵銷賣方A的附屬公司結欠其及其附屬公司的第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元，以及其項下擬進行之所有交易；
- (b) 批准、確認及追認賣方A附屬公司與相關買方將訂立／訂立的標準格式的第一批物業銷售協議(註明「B」字樣的協議副本於會議上提呈並由會議主席簽署，以資識別)；及
- (c) 授權任何一名董事，於彼認為就執行置換協議I及其項下擬進行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、確認及追認置換協議II(標註「C」字樣的副本已於大會上提呈並由大會主席簽署，以資識別)，據此，方圓生活服務已有條件同意通過接受賣方B向相關買方轉讓第二批物業的方式，抵銷賣方A的附屬公司及賣方B結欠其及其附屬公司的第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元，以及其項下擬進行之所有交易；
- (b) 批准、確認及追認賣方B與相關買方訂立的標準格式的第二批物業銷售協議(註明「D」字樣的協議副本於會議上提呈並由會議主席簽署，以資識別)；及
- (c) 授權任何一名董事，於彼認為就執行置換協議II及其項下擬進行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，二零二三年十二月二十二日

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。

股東特別大會通告

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(即不遲於二零二四年一月二十三日(星期二)下午三時正)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。
4. 為確定股東出席大會並於會上投票的權利,本公司將於二零二四年一月二十二日(星期一)至二零二四年一月二十五日(星期四)期間(包括首尾兩天)暫停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,所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二四年一月十九日(星期五)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號舖)辦理登記。確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期將為二零二四年一月二十四日(星期三)。
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八號或以上颱風信號、「超級颱風所引起的極端狀況」或「黑色」暴雨警告生效,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。