

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)

主要交易
結算未結應收款
及
股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第6至24頁。

本公司謹訂於二零二三年九月十五日(星期五)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-2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九月十三日(星期三)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。

二零二三年八月二十四日

目 錄

| | |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 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：

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二三年六月二十一日有關置換交易的公告； |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞之涵義； |
| 「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，為控股股東之一； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 中國銀行營業進行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)； |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島； |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞之涵義； |
| 「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)； |
| 「完成」 | 指 | 根據物業預售協議及置換協議，賣方向相關買方交付對各項物業的事實佔有； |
| 「完成日期」 | 指 | 完成日期； |
| 「先決條件(或條件)」 | 指 | 即本通函董事會函件「置換協議的主要條款」一節所載置換協議的先決條件； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞之涵義； |
| 「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； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「首付」 | 指 | 現金約人民幣4.0百萬元，或總代價的20%； |
| 「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； |
| 「方圓集團」 | 指 | 方圓集團控股及其附屬公司，即本集團的母集團； |
| 「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，一間於二零一六年六月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為控股股東之一； |
| 「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； |
| 「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)的人士或公司，且與該等人士或公司概無關連； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二三年八月十八日，即本通函付印前確定本通函所載資料的最後實際可行日期； |
| 「最遲完成日期」 | 指 | 於二零二五年八月三十日前，即本通函董事會函件「物業預售協議的主要條款—交付」分段所述最遲完成且並無引致任何處罰的日期； |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂)； |
| 「截止日期」 | 指 | 自最遲完成日期起90個曆日，即二零二五年十一月二十八日； |
| 「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； |
| 「方先生」 | 指 | 方明先生，控股股東之一兼非執行董事； |
| 「韓先生」 | 指 | 韓曙光先生，本公司執行董事兼主席； |
| 「容女士」 | 指 | 容海明女士，本公司執行董事； |
| 「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立的一致行動人士契據為方先生的一致行動人士； |
| 「未結應收款」 | 指 | 未結應收款總額的一部分，即約人民幣16.0百萬元，於二零二三年四月三十日仍未償還且應由賣方支付予方圓生活服務及其附屬公司； |
| 「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」(各為一項「物業」) | 指 | 即賣方將有條件轉讓予相關買方的23項物業，詳情於本通函董事會函件「有關該等物業及其估值的資料」一節披露； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「物業預售協議」 | 指 | 各協議均指賣方與相關買方擬就轉讓物業訂立的有條件物業預售協議，其主要條款於本通函董事會函件「物業預售協議的主要條款」一節披露； |
| 「相關買方」 | 指 | 方圓生活服務或其指定附屬公司，其須與賣方訂立物業預售協議； |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣； |
| 「抵銷」 | 指 | 於所有先決條件達成後，方圓生活服務及／或相關買方抵銷未結應收款支付抵銷價； |
| 「抵銷日期」 | 指 | 抵銷起的三(3)個營業日； |
| 「抵銷價」 | 指 | 約人民幣16.0百萬元，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； |
| 「置換協議」 | 指 | 方圓生活服務與賣方於二零二三年六月二十一日訂立的協議，內容有關支付首付及以轉讓該等物業的方式結算未結應收款，其主要條款於本通函董事會函件「置換協議的主要條款」一節披露； |
| 「置換交易」 | 指 | 置換協議及物業預售協議項下擬進行的交易； |
| 「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在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由方先生間接全資擁有，為控股股東之一； |

釋 義

| | | |
|--------------------------|---|--|
| 「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該詞之涵義； |
| 「總代價」 | 指 | 約人民幣20.0百萬元，包括首付及抵銷價； |
| 「未結應收款總額」 | 指 | 約人民幣58.2百萬元，於二零二三年四月三十日仍未償還的總金額且應由賣方支付予方圓生活服務及其附屬公司； |
| 「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」 | 指 | 鶴山市富都物業發展有限公司，一家於二零零九年十二月十日在中國註冊成立的有限公司，並由獨立第三方最終控制； |
| 「Widethrive Investments」 | 指 | Widethrive Investments Limited，一家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，為控股股東之一；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



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)

容海明女士(行政總裁)

易若峰先生

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

廖俊平先生

杜稱華先生

田秋生先生

敬啟者：

主要交易
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)置換交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

置換交易

於二零二三年六月二十一日(交易時段後)，方圓生活服務(本公司間接全資附屬公司)、買方(本公司非全資附屬公司)與賣方訂立置換協議，據此，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，以及通過接受賣方向相關買方轉讓該等物業的方式，抵銷賣方結欠其及其附屬公司的未結應收款約人民幣16.0百萬元。

置換交易的總代價將包括以現金支付的首付及抵銷價。抵銷將於所有先決條件達成後，於抵銷日期生效，屆時：

- (a) 抵銷價應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (b) 相關買方應被視為已向賣方支付抵銷價，此後賣方不得於抵銷後就總代價向相關買方提出任何索賠。

為落實置換交易，賣方及相關買方將分別就每項物業訂立物業預售協議。

置換協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年六月二十一日
- 訂約方：(1) 賣方；及
(2) 方圓生活服務(統稱「訂約方」)
- 標的事項：訂約方承認及確認，於二零二三年四月三十日，賣方就方圓生活服務及其附屬公司所提供物業管理及代理服務而尚未償還且應付的未結應收款約為人民幣16.0百萬元。
- 結算安排及首付：方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，以及通過接受賣方向相關買方轉讓該等物業的方式，抵銷賣方結欠其及其附屬公司的未結應收款約人民幣16.0百萬元。

董事會函件

各物業的轉讓須由相關買方及賣方訂立相關物業預售協議後落實。有關物業預售協議的主要條款，請參閱本董事會函件「物業預售協議的主要條款」一節。

抵銷將於所有先決條件達成後，於抵銷日期生效，屆時：

- (a) 抵銷價應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (b) 相關買方應被視為已向賣方支付抵銷價，而賣方不得於抵銷後就總代價向相關買方提出任何索償。

根據江門市相關地方房地產管理局，任何預售住宅物業須以現金支付不少於物業價格20%的首付，且為於相關地方房地產管理局進行網簽備案（「網簽備案」）之前的必備條件，以取得有關物業的所有權權利並保護物業買方的利益。因此，訂約方同意，相關買方須支付總代價約20%的首付（約人民幣4.0百萬元），以儘快進行網簽備案。

該等物業：訂約方同意每項物業須於完成日期交付，不附帶任何權利負擔。

有關該等物業的詳情，請參閱本董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節。

董事會函件

先決條件 : 置換交易須達成以下條件後，方可作實：

- (i) 相關買方已完成對該等物業的盡職調查，並信納調查結果(包括賣方就該等物業擁有全部所有權及權益的證明)；
- (ii) 置換交易項下擬進行的交易文件(即置換協議及物業預售協議)已由有關訂約方正式簽立；
- (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有關的所有相關規定；
- (v) 賣方及相關買方已訂立相關物業預售協議並根據物業預售協議的條款完成網簽備案，而網簽備案狀態的結果已於相關地方房地產管理局網站上公佈；及
- (vi) 自簽立置換協議至抵銷日期之任何時間，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，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議之持續或即將提出之索償、主張或請求。

董事會函件

倘任何先決條件未能達成，或未能於截止日期或之前完成，方圓生活服務應有權解除或部分解除置換協議，據此，方圓生活服務應有權解除賣方有關該等物業單位(已交付)所對應的首付及未結應收款的責任，並部分解除賣方有關餘下物業(尚未交付)所對應的未履行責任的置換協議。就賣方被解除的責任而言，賣方須無條件(1)配合相關買方辦理相關網簽備案的註銷；(2)向相關買方退還首付的相關金額；及(3)還原相關抵銷，而賣方須繼續履行其就結欠方圓生活服務及其附屬公司的未結應收款及其他未結應收款的相關金額的付款責任。

概無先決條件可予豁免。於最後實際可行日期，條件(i)及(ii)已獲達成。

備案機制 : 訂約方協定：

- (i) 相關買方須於訂立置換協議後10個營業日內，將首付以現金存入賣方根據相關政府機關規定設立的獨立銀行賬戶。賣方須隨即向相關買方發出收據；及
- (ii) 於訂立相關物業預售協議日期起計30個曆日內，賣方或其指定代表須連同所需文件(包括但不限於首付收據)向相關地方房地產管理局提交網簽備案，以獲得相關物業的所有權權利。

董事會函件

聲明、保證及承諾：方圓生活服務聲明及保證，以下聲明及保證於置換協議日期在所有方面均屬真實準確，並於置換協議存續期間均屬真實準確：

- (i) 其為根據中國法律合法成立及有效存續的公司。其擁有合法經營所需的所有執照、批准和授權。其根據中國法律、其已取得的營業執照及政府批准開展業務及履行置換協議項下的責任；
- (ii) 除符合先決條件外，其已取得履行置換協議項下相關責任所需的所有外部及內部授權，並有足夠權利及能力訂立置換協議及履行其項下的責任；
- (iii) 置換協議的簽訂對方圓生活服務具有完全的法律約束力。訂立及履行置換協議不會導致方圓生活服務違反法律法規、有效判決及仲裁裁決的強制性規定(除非聯交所或香港證券及期貨事務監察委員會另有要求)，也不會導致方圓生活服務違反其組織章程細則、與第三方訂立的協議，且不會產生任何利益衝突。

賣方聲明及保證，以下聲明及保證於置換協議日期在所有方面均屬真實準確，並於置換協議存續期間均屬真實準確：

- (i) 其已取得履行置換協議項下相關責任所需的所有外部及內部授權，並有足夠權利及能力訂立置換協議及履行其項下的責任；

董事會函件

- (ii) 置換協議的簽訂對賣方具有完全的法律約束力。訂立及履行置換協議不會導致賣方違反法律法規、有效判決及仲裁裁決的強制性規定，也不會導致賣方違反其組織章程細則、董事會及股東批准，以及與第三方訂立的協議，且不會產生任何利益衝突；
- (iii) 賣方已全面、完全及及時地向方圓生活服務及／或相關買方披露彼等所知悉及擁有的於置換協議項下該等物業有關的所有資料及材料，並進一步承諾所披露的資料及材料在各方面均屬完整、準確、真實及有效，並無任何虛假聲明、隱瞞或錯誤陳述，且所提供的資料真實有效；及
- (iv) 賣方擁有出售該等物業的實際、合法、有效及完全權利，且其並無為其本身或為他人利益而令該等物業受任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或其他可能令該等物業受第三方追索或申索的障礙所影響。該等物業沒有受到任何機關的扣押、凍結、拍賣或其他強制性(執行)措施。

如果出現上述任何情況，賣方應儘快通知相關買方。同時，方圓生活服務有權無條件撤銷置換協議，賣方應賠償方圓生活服務由此造成的任何直接和間接損失，包括但不限於訴訟費用、保全費、保全擔保費、法律費用、公證費、評估費、估價費、差旅費和方圓生活服務提出索賠產生的費用。

董事會函件

賣方進一步作出以下承諾：

- (i) 倘任何先決條件未能達成且方圓生活服務選擇解除置換協議，其將向相關買方全額退還首付。倘賣方未能於任何先決條件未獲達成當日起計10個營業日內退款，則賣方須有責任每日向相關買方支付首付的0.01%。此外，倘完成無法於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，其將向相關買方退還首付的相關金額。倘賣方未能於截止日期起計10個營業日內退還首付的相關金額，則賣方須有責任每日向相關買方支付首付相關金額的0.01%；
- (ii) 倘完成無法於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，其應無條件同意並接受還原抵銷。賣方須繼續履行其就結欠方圓生活服務及其附屬公司的未結應收款及其他未結應收款的相關金額的付款責任；
- (iii) 除置換協議條款所規限者外，其不得將任何物業一房二賣；

- (iv) 由任何原因導致的與賣方業務及其相關活動相關的任何業務或運營資格和合規責任風險，以及在完成日期或之前產生的任何其他可能導致民事、行政或刑事責任和處罰風險的非法或不合規行為，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，賣方應承擔賠償方圓生活服務的全部責任；
- (v) 賣方獨立於本公司且並非關連人士；及
- (vi) 賣方將不時儘力協助及配合本公司及方圓生活服務，以答覆相關監管機構(包括聯交所)提出的問題。

物業預售協議的主要條款

物業預售協議的主要條款以標準格式編製，該等協議條款大致相同，並須於訂立置換協議後訂立，詳情載列如下：

- 訂約方 : (1) 賣方；及
(2) 相關買方。
- 標的事項 : 賣方須出售而相關買方須按不附帶產權負擔的有關物業購買有關物業。
- 網簽備案責任 : 賣方應在物業預售協議簽訂後30個曆日內向當地相關房地產管理局網簽備案。為進行網簽備案，相關買方須立即向賣方提供所有所需文件，包括但不限於首付的付款證明。網簽備案費用應由相關買方承擔。

董事會函件

交付 : 待賣方符合物業預售協議所載交付條件(包括但不限於相關物業獲得建設工程竣工驗收備案證明文件及房屋測繪報告)後,賣方須於最遲完成日期前將相關物業交付予相關買方,否則賣方須繳納違約金,詳情如下:

- (i) 倘實際交付發生於最遲完成日期起計少於90個曆日(即截止日期當日或之前),賣方須自最遲完成日期翌日起至實際交付日期止每日向相關買方支付物業購買價的0.01%。累計違約金不得超過物業購買價格的5%;
- (ii) 倘實際交付發生於最遲完成日期起計超過90個曆日(即截止日期後),相關買方應有權於向賣方送達終止通知後解除有關物業預售協議,而賣方須隨即全數退還物業購買價及向相關買方支付物業購買價5%的違約金;及
- (iii) 上述第(i)及(ii)部分規定的違約金不應合併計算,相關買方送達終止通知的最遲時間不應超過買方有權解除有關物業預售協議之日起計10個曆日。

董事會函件

房屋所有權 : 相關買方須委託賣方取得證明相關買方房屋所有權證書，該證書須於最遲完成日期起計720個曆日(「房屋所有權交付日期」)內完成，否則，賣方須自房屋所有權交付日期起至房屋所有權證書實際交付日期止每日向相關買方支付物業購買價的0.01%。累計違約金不得超過物業購買價格的3%。倘交付延遲是由相關買方造成的，相關買方應遵守上述懲罰機制。倘任何一方均無造成交付延遲，任何一方都不會受到處罰。

賣方承諾 : 賣方應承諾：

- (i) 賣方對相關物業擁有合法權利；
- (ii) 相關物業從未出售予物業預售協議相關買方以外的其他人士；及
- (iii) 相關物業不受司法查封或其他限制轉讓的情況。

代價及釐定代價的基準

置換協議之總代價乃由方圓生活服務及賣方經參考(其中包括)方圓生活服務及其附屬公司的現金流狀況、估值師就該等物業進行之初步估值以及該等物業的轉售價值後公平磋商而達致。賣方已同意並承諾以轉讓該等物業的方式結清未結應收款，而作為交換，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，並抵銷未結應收款約人民幣16.0百萬元，即根據本集團與賣方就本集團向賣方提供物業代理及物業管理服務而訂立的合約，其中應收賣方的未結應收款總額一部分。

有關該等物業估值的釐定基準，請參閱本董事會函件「該等物業的資料及其估值」一節。

該等物業的資料及其估值

該等物業

該等物業包括位於中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道天樾四街1、27至43號方圓·鶴山雲山詩意51座私人住宅綜合區的23套一手住宅物業。該等物業的總建築面積為約2,620.70平方米，個別面積約為99.8平方米至130.5平方米。

根據公開資料及賣方所作聲明，方圓·鶴山雲山詩意為住宅及商業發展項目，總建築面積約為680,000平方米，包括27座住宅單位，附近通達商業區、學校及醫院。方圓·鶴山雲山詩意51棟的總建築面積約為16,600平方米。賣方為方圓·鶴山雲山詩意的註冊合法及實益擁有人，該項目自二零二一年十一月起由賣方開發。於最後實際可行日期，該等物業所在樓宇的主要架構31層中23層已建成。賣方負責建築工程及建築成本的整體協調。於本通函日期，賣方已取得該等物業的預售許可。除根據置換協議及物業預售協議之條款向相關買方出售該等物業外，賣方不可於完成前向其他買方出售任何物業。

物業估值

該等物業的總價值約為人民幣20.0百萬元，相當於總代價。該等物業的價值乃由方圓生活服務及賣方經參考以下各項公平磋商後釐定：估值師對該等物業進行的估值，該等物業於二零二三年五月三十一日的市值約為人民幣20.0百萬元。估值師已考慮(其中包括)方圓·鶴山雲山詩意51棟的住宅單位的建議預售價及可比較物業的市場售價。

請參閱「附錄二—物業估值報告」所載估值師編製的估值報告。

置換交易的財務影響

於二零二三年四月三十日，未結應收款總額(即應收賣方款項)為約人民幣58.2百萬元。於完成日期後，未結應收款約人民幣16.0百萬元將以確認就收購按市值計量約人民幣20.0百萬元投資物業所支付的首付約人民幣4.0百萬元終止確認。所有該等物業將於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。

董事會函件

估計本集團將就置換交易產生約人民幣1.2百萬元成本，其中包括收購該等物業的契稅、印花稅及專業費用等。

除上文所披露者外，董事會認為置換交易將不會對(a)本集團的財務狀況及盈利及(b)業務及營運造成重大不利影響。

訂立置換交易的理由及裨益

由於賣方未能如期結清未結應收款總額，且預期賣方將無法於近期結清未結應收款總額，故進行置換交易。未結應收款總額來自本集團過往向賣方提供的物業代理及物業管理服務。自二零二二年初(即未結應收款總額開始累計的時候)以來，本公司採取了各種措施來收回未結應收款總額，包括通過口頭和電子方式定期要求付款以及組織線下會議。本公司還向賣方發出了至少五封正式信函和一封法律催款函。此外，本公司和賣方在二零二二年第二季度簽訂了一份調解協議，同意修訂部分未結應收款總額的付款時間表。然而，賣方仍然沒有付款。竭盡所有其他方法收回未結應收款總額後，訂約方同意將該等物業轉讓予相關買方，以悉數清償應收賣方的未結應收款。

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，允許包括江門市政府在內的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，江門市作為廣東省城市，亦屬大灣區開發區的一部分，正吸引中國和香港投資者的興趣。該等投資者流入刺激了江門市的住房需求，從而可能導致房價上漲。因此，在中國物業市場復蘇的背景下，本公司發現位於方圓·鶴山雲山詩意的該等物業轉售價值可能會攀升。本集團擬持有該等物業作投資用途並於合適的機會到來之時將其出售套現。本集團正探索其他方案以收回未結應收款總額的餘款並將繼續向賣方發出信函和催款函。本公司仍可能就未結應收款總額的剩餘餘額針對賣方採取法律行動。考慮各種商業理由後，本集團認為，繼續向賣方提供物業代理服務及預售物業管理服務是合理之舉，因為當方圓·鶴山雲山詩意於未來開發完成及出售時，預期來自物業買家的物業管理服務收入將會增加。

董事會函件

根據物業預售協議，於本通函日期仍在發展中的該等物業的預期交付日期為最遲完成日期。此外，根據行業慣例，三個月的緩衝時間已設立，以便出現延遲交付該等物業的情況，其中考慮到可能延遲收到賣方的建設工程竣工驗收備案證明文件和房屋測繪報告等因素。因此，訂約方已同意延長截止日期的時間，即置換協議日期後超過兩年。得知賣方已獲得日期為二零二二年十月五日的預售許可，本公司代表已對該等物業進行實地考察後，以及審慎考慮中央政府及地方政府頒佈的有利政策，特別是有關確保新落成物業及時交付的政策及財政支持，本公司及其董事認為最遲完成日期為符合實際的時間表。有關物業預售協議項下該等物業交付條款的詳情，請參閱本董事會函件「物業預售協議的主要條款—交付」一節。

本公司已考慮與置換交易相關的風險，特別是於本通函日期已轉入獨立賬戶的首付。根據置換協議的條款，倘任何先決條件未能達成，方圓生活服務有權撤銷置換協議。倘方圓生活服務選擇撤銷置換協議，觸發(其中包括)向相關買方退還首付，但賣方未能在規定時限內退款，本公司及/或相關買方將嚴格追討退款及罰款，且不排除訴諸法律追索權的可能性。此外，當已作出網簽備案，且網簽備案狀態的結果已於相關地方房地產管理局網站上公佈時，相關買方須就該等物業享有良好的優先權。

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抵銷價，即時減低與未結應收款總額有關的信貸風險；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。

截至本通函日期，董事會已批准置換協議、物業預售協議及置換交易的條款。儘管該等物業預期於二零二五年方交付，但由於(i)方圓•鶴山雲山詩意為賣方唯一的物業開發項目；(ii)時間是獲取該等物業擁有權權利的關鍵；及(iii)本公司於決定首付金額前已評估其財務狀況，董事會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。

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

賣方，即鶴山市富都物業發展有限公司於二零零九年十二月十日在中國註冊成立為有限公司，主要於中國廣東省主要從事物業開發。其分別由鶴山市明鑫房地產投資有限公司(「**鶴山明鑫**」)、江門市蓬江區名軒租賃有限公司(「**江門明軒**」)及江門市新方盛投資諮詢有限公司(「**江門新方盛**」)擁有82%、10.8%及7.2%。據本公司及董事所知，江門明軒及江門新方盛各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

鶴山明鑫由廣州市明鑫投資發展有限公司(「**廣州明鑫**」)及珠海方圓樂鑫股權投資合夥企業(有限合夥)(「**珠海樂鑫**」)分別擁有51%及49%，並由廣州明鑫控制。珠海樂鑫由廣州明鑫控制69.8%，而餘下30.2%則由廣州市臻惠實業投資有限公司(「**廣州臻惠**」)擁有。廣州明鑫由廣州鑫灣投資集團有限公司(「**廣州鑫灣**」)擁有100%權益，而廣州鑫灣則由廣州灣區國際投資有限公司及廣東金恒匯投資諮詢有限公司分別擁有99%及1%。廣州灣區國際投資有限公司及廣東金恒匯投資諮詢有限公司分別由最終實益擁有人張清(「**張先生**」)及李擘鵬(均為獨立第三方)擁有100%權益。廣州臻惠由方先生間接全資擁有。因此，賣方最終由獨立第三方張先生控制。

於二零一八年三月前，鶴山明鑫為鶴山市方圓房地產發展有限公司(「**鶴山方圓**」)的全資附屬公司，而鶴山方圓為方圓集團控股的全資附屬公司。更具體而言，於二零一八年三月十四日，鶴山方圓與廣州明鑫(於是次轉讓之時由方

董事會函件

圓集團控股間接擁有)訂立協議，據此，鶴山方圓同意出售而廣州明鑫同意購買鶴山明鑫的全部已發行股本，現金代價為人民幣10,000,000元。於二零一八年六月二十一日，方圓集團控股的全資附屬公司廣州市方圓房地產發展有限公司(「廣州方圓」)與廣州鑫灣訂立協議，據此，廣州方圓同意向廣州鑫灣轉讓廣州明鑫的全部已發行股本，而廣州鑫灣為此同意承擔廣州明鑫的所有債務及負債。轉讓鶴山明鑫並不涉及鶴山方圓、方圓集團控股、方先生及其聯繫人提供的任何履約擔保及／或承擔。同樣，轉讓廣州明鑫並不涉及廣州方圓、方圓集團控股、方先生及其聯繫人提供的任何履約擔保及／或承擔。

方先生及張先生已共同投資若干行業領域的其他公司，包括房地產、教育及醫療保健。本集團已於其一般業務過程中向若干該等共同投資的公司提供房地產代理及物業管理服務。除上述者外，據本公司所深知，除於賣方的現有股權外，賣方各股東、本公司及其關連人士(包括方先生)之間並無其他關係／關聯／安排(業務或其他方面)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除廣州臻惠及方先生外，賣方的最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於置換交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，置換交易將構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會批准

於該公告日期，(i)方先生間接持有賣方約12%應佔股權；(ii)謝女士為方先生的一致行動人士；(iii)韓先生為廣州市方圓房地產發展有限公司(「方圓房地產發展」)之董事，該公司持有方先生最終擁有之廣州臻惠約90%權益；及(iv)容女士為方圓國際投資集團有限公司的董事，該公司持有方先生最終擁有方圓房地產發展100%權益。

董事會函件

方先生、謝女士、韓先生及容女士各自已於二零二三年六月二十一日(即該公告日期)舉行的董事會會議上申報彼等的利益。就方先生及謝女士而言,董事會認為,儘管方先生間接持有賣方約12%應佔股權,但其(i)並非賣方的董事,且不能對賣方的董事會或股東大會施加限制; (ii)並無於「訂約方的資料—賣方」一節所述對賣方擁有股權控制權的中介公司(即鶴山明鑫及廣州明鑫)中擁有股權、董事或董事會控制權; 及(iii)方先生於本公司的股權(於最後實際可行日期為55.5%)遠高於其於賣方的12%應佔權益,且方先生的利益與其他股東相比保持一致。就韓先生及容女士而言,董事會認為彼等擔任董事的公司為方先生於廣州臻惠擁有所有權的公司鏈之一部分。因此,董事會(不包括方先生、謝女士、韓先生及容女士)認為,方先生、謝女士、韓先生及容女士於置換交易中並無重大權益,且毋須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(須就批准置換交易之董事會決議案放棄投票)擁有重大權益。

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九月十一日(星期一)至二零二三年九月十五日(星期五)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不能辦理任何股份過戶登記。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九月八日(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1712-1716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九月十五日(星期五)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-2頁。一項普通決議案將於股東特別大會上提呈予股東,以考慮及(如適用)批准置換交易。股東於股東特別大會之任何投票將以股數表決方式進行。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九月十三日(星期三)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

董事會函件

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，方先生、謝女士、韓先生及容女士各自持有本公司股份。彼等各自於本公司的股權詳情載於本通函「附錄三 — 一般資料 — 2. 披露權益 — (i) 董事及主要行政人員」。就方先生及謝女士而言，儘管方先生間接持有賣方約12%應佔股權，但其(i)並非賣方的董事，且不能對賣方的董事會或股東大會施加限制；(ii)並無於「訂約方的資料 — 賣方」一節所述對賣方擁有股權控制權的中介公司(即鶴山明鑫及廣州明鑫)中擁有股權、董事或董事會控制權；及(iii)方先生於本公司的股權(於最後實際可行日期為55.5%)遠高於其於賣方的12%應佔權益，且方先生的利益與其他股東相比保持一致。就韓先生及容女士而言，彼等擔任董事的公司為方先生於廣州臻惠擁有所有權的公司鏈之一部分。因此，方先生、謝女士、韓先生及容女士於置換交易中並無重大權益，因此，彼等毋須於股東特別大會上就批准置換交易的決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，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控制投票權的股份數目並無差異。

董事會函件

因此，概無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。

董事會推薦建議

董事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。

因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准置換交易之普通決議案。

一般資料

提請閣下垂注本通函附錄所載的資料，其中包括(i)本集團的財務資料；(ii)該等物業的估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料。

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

二零二三年八月二十四日

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

於二零二三年六月三十日(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35.0百萬元，包括未償還銀行借款人民幣35.0百萬元。

銀行借款

於二零二三年六月三十日，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。

除上文所述者外，除集團內公司間負債外，於二零二三年六月三十日(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、任何租賃負債、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。本公司已根據第14.66(12)條的要求獲得相關確認。

4. 本集團的財務及貿易前景

近年來，COVID-19疫情爆發，中國政府抑制債務高企的房地產市場，對中國經濟構成重大挑戰，並對房地產市場帶來下行壓力。許多房地產開發商面臨流動資金問題，導致計劃建築工程延誤和中斷，或者在更壞情況下出現違約。房地產市場不穩定導致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(包括房地產開發商)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，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。江門市人民政府近期公佈的數據顯示，於二零二三年一月至三月期間已售出並已向當地相關房屋管理局完成相關備案的一手及二手物業的總建築面積較二零二二年同期分別增加41.9%及61.1%。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抵銷價，即時減低與未結應收款總額有關的信貸風險；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

茲提述本公司日期為二零二三年八月九日的盈利預警公告(「盈利預警公告」)，其中披露本公司預期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將不會超過人民幣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純利約為人民幣17.4百萬元。預期淨虧損主要由於物業管理服務分部及房地產代理服務分部撥備應收款項減值虧損大幅增加所致。

除盈利預警公告所披露者外，董事確認，就董事所深知，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財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

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五月三十一日訂約收購之中國該物業現況下市值之意見而擬備之函件及估值報告全文，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：中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道天樾四街1、27至43號方圓·鶴山雲山詩意51棟23個住宅單位(「該物業」)

指示、目的及估值日期

根據方圓生活服務集團有限公司(「貴公司」)指示吾等對位於中華人民共和國(「中國」)的鶴山市富都物業發展有限公司(「賣方」)的該物業進行估值之指示，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物業於二零二三年五月三十一日(「估值日期」)現況下市值的意見。

市值的定義

吾等對該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」。

估值基準及假設

吾等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 貴公司法律顧問北京市天元(廣州)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八月二十一日之中國法律意見，內容有關該物業的業權及賣方於該物業的權益。吾等乃以賣方可強制行使該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、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、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，估值乃基於該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」)，貴公司的間接全資附屬公司，或其指定附屬公司將與賣方訂立物業預售協議(統稱「相關買方」)。

在對相關買方訂約收購之中國該物業進行估值時，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，據此考慮相關可資比較的銷售憑證，以釐定市值。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。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 貴集團提供之資料，並已接納有關規劃許可或法定通知、地役權、年期、該物業鑒定、佔用詳情、計劃竣工日期、地盤及樓面面積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。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等廣州辦事處之估值師李永鏗(擁有9年物業估值經驗的中國房地產估價師)於二零二三年七月十四日對該物業進行外部檢查。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。

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

二零二三年八月二十四日

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。

估值報告

有關買家訂約收購的中國該物業

| 該物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 五月三十一日 按完工基準* 計算的市值 |
|--|--|----------------------------|--|
| 中國 廣東省 江門市 鶴山市 沙坪街道 天樾四街 1、27至43號 方圓·鶴山 雲山詩意 51棟23個 住宅單位 | <p data-bbox="427 570 927 697">方圓·鶴山雲山詩意為住宅及商業發展項目，正分階段開發多棟高層建築。</p> <p data-bbox="427 740 927 868">該物業包括位於方圓·鶴山雲山詩意(有31層另加1層地庫)51棟不同樓層的23個住宅單位。</p> <p data-bbox="427 910 927 1081">根據 貴公司提供的資料，該等23個住宅單位的總樓面面積為2,620.70平方米(請參閱下文附註1)。</p> <p data-bbox="427 1123 927 1293">方圓·鶴山雲山詩意位於鶴山市谷埠新城雁塔路西側。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目、景區及部分工廠。</p> <p data-bbox="427 1336 927 1506">據 貴公司表示，該物業擬用於住宅用途；該物業並不涉及環境問題及訴訟糾紛；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p data-bbox="427 1549 927 1721">該物業的土地使用權已授出，年期由二零一零年八月十一日起至二零二零年八月十日止，作住宅用途。</p> | 於估值日期，該物業仍在興建中，計劃於二零二五年落成。 | <p data-bbox="1187 570 1407 783">人民幣 20,000,000元 (人民幣 貳仟萬圓) (含增值稅)</p> <p data-bbox="1187 825 1407 1166">* 假設該物業將按完工基準交付及不附帶產權負擔，且不動產權證書將於適當時候向相關買方發出。</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23個住宅單位，詳情如下：

| 方圓·鶴山雲山詩意 | 總樓面面積 (平方米) |
|------------|------------------------|
| 51棟402 | 99.80 |
| 51棟801 | 99.80 |
| 51棟901 | 99.80 |
| 51棟1901 | 99.80 |
| 51棟1902 | 99.80 |
| 51棟2002 | 99.80 |
| 51棟2501 | 99.80 |
| 51棟2601 | 99.80 |
| 51棟2702 | 99.80 |
| 51棟2802 | 99.80 |
| 51棟2902 | 99.80 |
| 51棟201 | 108.75 |
| 51棟202 | 108.75 |
| 51棟303 | 130.54 |
| 51棟604 | 130.54 |
| 51棟703 | 130.54 |
| 51棟804 | 130.54 |
| 51棟1003 | 130.54 |
| 51棟1303 | 130.54 |
| 51棟1604 | 130.54 |
| 51棟1903 | 130.54 |
| 51棟2104 | 130.54 |
| 51棟2703 | 130.54 |
| 總計： | <u>2,620.70</u> |

- (2) 根據日期為二零二零年八月十二日的不動產權證書第(2020) 0029356號，47,436.95平方米的地盤的土地使用權已歸屬予賣方，年期由二零一零年八月十一日至二零二零年八月十日，作住宅用途，以及由二零一零年八月十一日至二零二零年八月十日，作商業服務用途。
- (3) 根據日期為二零一九年六月三日的建設用地規劃許可證第440784201900171號，方圓·鶴山雲山詩意第七期的建築地盤總地盤面積為47,436.95平方米，符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零二一年十二月二十日的建築工程規劃許可證第440784202100596號，方圓·鶴山雲山詩意51棟建築工程總樓面面積為16,637.10平方米，符合城市規劃要求。
- (5) 根據日期為二零二一年十二月二十二日的建築工程施工許可證第440784202112220301號，方圓·鶴山雲山詩意46棟、50棟及51棟的建築工程總樓面面積為49,809.30平方米，符合要求並已獲准施工。
- (6) 根據日期為二零二二年十月五日的商品房預售許可證第20220074號，方圓·鶴山雲山詩意51棟符合預售要求並獲准預售。

- (7) 根據 貴公司中國法律意見編製的法律意見：
- (a) 賣方為23個住宅單位所在土地的擁有人；
- (b) 已取得不動產權證書第(2020) 0029356號，獲授土地的土地使用年期由二零一零年八月十一日起至二零八零年八月十日，作住宅用途，及由二零一零年八月十一日起至二零五零年八月十日，作商業服務用途；及
- (c) 23個住宅單位正在施工當中；及已取得商品房預售許可證第20220074號。
- (8) 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(土地) |
| 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 | 是 |
- (9) 在對中國該物業進行估值時，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，其位置及物理特徵以及房間面積範圍與該物業相若。

| 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) |
|----------|------|----------------|----------------------|
| 時代傾城 | 杰州大道 | 82-135號 | 7,600 |
| 時代雁山湖 | 雁前路 | 95-135號 | 7,100 |
| 保利雲上西棠 | 濱江大道 | 78-140號 | 8,200 |

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。該等用作住宅單位的可資比較物業之單位價格介乎每平方米約人民幣7,100元至人民幣8,200元(含增值稅)。

於達致主要假設時，貴公司已作出適當調整及分析，以考慮各方面的差異，包括但不限於交易性質、該物業與可資比較物業之間的地點及物理特徵。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% |
| 位置 | 0% |
| 交通暢達程度 | 0% |
| 裝修標準 | 0%至5% |

吾等已考慮可資比較案例並作出適當調整，以反映交易性質、位置及交通暢達程度以及裝修標準的差異，以達致99.8平方米基準中層單位的單位價格為每平方米人民幣7,597元。此外，我們進一步調整該物業內各單位的不同樓層及房間面積的單位價格，以達致整個物業處於竣工狀態的市值，總額為人民幣20,000,000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) |
|----------|----------------------|------|-------------------------|
| 時代傾城 | 7,600 | 98% | 7,448 |
| 時代雁山湖 | 7,100 | 103% | 7,306 |
| 保利雲上西棠 | 8,200 | 98% | 8,036 |

| 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) |
|-----------|-----------------|----------------------|-------------------|
| 51 棟 402 | 99.80 | 7,217 | 720,237 |
| 51 棟 801 | 99.80 | 7,217 | 720,237 |
| 51 棟 901 | 99.80 | 7,217 | 720,237 |
| 51 棟 1901 | 99.80 | 7,597 | 758,144 |
| 51 棟 1902 | 99.80 | 7,597 | 758,144 |
| 51 棟 2002 | 99.80 | 7,976 | 796,051 |
| 51 棟 2501 | 99.80 | 7,976 | 796,051 |
| 51 棟 2601 | 99.80 | 7,976 | 796,051 |
| 51 棟 2702 | 99.80 | 7,976 | 796,051 |
| 51 棟 2802 | 99.80 | 7,976 | 796,051 |
| 51 棟 2902 | 99.80 | 7,976 | 796,051 |
| 51 棟 201 | 108.75 | 7,217 | 784,827 |
| 51 棟 202 | 108.75 | 7,217 | 784,827 |
| 51 棟 303 | 130.54 | 7,217 | 942,081 |
| 51 棟 604 | 130.54 | 7,217 | 942,081 |
| 51 棟 703 | 130.54 | 7,217 | 942,081 |
| 51 棟 804 | 130.54 | 7,217 | 942,081 |
| 51 棟 1003 | 130.54 | 7,597 | 991,665 |
| 51 棟 1303 | 130.54 | 7,597 | 991,665 |
| 51 棟 1604 | 130.54 | 7,597 | 991,665 |
| 51 棟 1903 | 130.54 | 7,597 | 991,665 |
| 51 棟 2104 | 130.54 | 7,976 | 1,041,248 |
| 51 棟 2703 | 130.54 | 7,976 | 1,041,248 |
| 總計 | 2,620.70 | 7,571 | 19,840,439 |
| | | 已約整 | 20,000,000 |

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，須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據證券或期貨條例第324及347條或標準守則，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% |
| 容海明女士 | 受控法團權益 ⁽²⁾ | 3,176,000 | 0.794% |
| 易若峰先生 | 受控法團權益 ⁽³⁾ | 6,120,000 | 1.53% |
| 韓曙光先生 | 受控法團權益 ⁽⁴⁾ | 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Widethrive Investments）持有70%，以及由Aspiring Vision（由謝女士全資擁有）持有30%。
2. 股份由Metropolitan Dawn（由容女士全資擁有）持有。
3. 股份由Totoro Holding Limited（由易若峰先生全資擁有）持有。
4. 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，或根據證券及期貨條例第324及347條或標準守則，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東

主要股東及其他人士於股份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% |
| Widethrive ⁽³⁾ Investments | 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% |
| 雄鵬 ⁽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 |
|--------------------------------|--------|-------------|-----------|
| 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Widethrive Investments全資擁有，最終由方先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Widethrive Investments、方圓集團控股、雄鵬、立順、Aspiring Vision、方先生及謝女士被視為於Mansion Green擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

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、出售或租賃的資產的權益

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（由於其於方圓集團的股權）、(ii)謝女士（由於與方先生訂立一致行動安排）、(iii)容女士（由於其於方圓集團控股擔任董事）及(iv)韓先生（由於其於方圓集團控股擔任董事）於下列事項中擁有重大權益：

- (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成員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) 本公司與廣東方圓教育投資有限公司（「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；
- (iii) 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重續主代理服務協議，內容有關本集團向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年；及
- (iv) 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成員公司訂立新租賃，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。

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(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 置換協議(隨附標準格式的物業預售協議)。

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 |

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函件、報告、證書及／或意見以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

上述專家確認，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(隨附標準格式的物業預售協議)，亦為本附錄「5. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (ii) 估值師就評估該等物業於二零二三年五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
- (iii) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一節所述的書面同意。

10. 一般資料

- (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，地址位於Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (g) 本通函之中英文本如有歧義，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」)將於二零二三年九月十五日(星期五)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)。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八月二十四日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司之間接全資附屬公司廣州方圓生活服務有限公司(「方圓生活服務」)與鶴山市富都物業發展有限公司(作為賣方)(「賣方」)訂立之置換協議(標註「A」字樣的副本已於大會上提呈並由大會主席簽署以供識別)，據此，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，以及通過接受賣方向相關買方轉讓該等物業的方式，抵銷賣方結欠其及其附屬公司的未結應收款約人民幣16.0百萬元，以及其項下擬進行之所有交易；
- (b) 茲批准、確認及追認賣方與相關買方訂立的物業預售協議(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供識別)；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權任何一名董事，於彼認為就執行置換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。」

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，二零二三年八月二十四日

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週年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)出席股東週年大會，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九月十三日(星期三)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。
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九月十一日(星期一)至二零二三年九月十五日(星期五)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九月八日(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1712-1716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「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、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。