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。

本通函僅供參考，並不構成邀請或要約收購、購買或認購方圓生活服務集團有限公司任何證券。

方圓生活服务
FINELAND LIVING SERVICES

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)

(1) 有關根據特別授權認購股份之關連交易及特別交易；
(2) 根據特別授權發行非上市認股權證；及
(3) 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

Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

董事會函件載於本通函第11至51頁。

本公司謹訂於二零二六年九月三十日上午十時正假座中國廣州天河區體育東路28號十一樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，大會通告載於本通函第EGM–1至EGM–4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(即不遲於二零二六年九月二十八日上午十時正)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。

二零二六年九月十日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 11

獨立董事委員會函件 52

嘉林資本函件 54

附錄一　一　一般資料 I-1

股東特別大會通告 EGM-1

釋　義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	根據購股協議的條款及條件收購銷售股份
「收購完成」	指	收購完成
「該公告」	指	本公司與Yoncan Co., Ltd.日期為二零二六年七月二十八日的聯合公告，內容有關(其中包括)(1)收購；(2)要約；(3)股份認購；及(4)認股權證認購
「Aspiring Vision」	指	Aspiring Vision Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由謝女士作為實益擁有人直接全資擁有
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會，包括有關股份認購及其項下擬進行交易(包括但不限於(a)有關股份認購的關連交易及特別交易；及(b)股份特別授權)相關事宜的獨立董事委員會成員
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易之日子
「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，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9978)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「現行市價」	指	就於特定日期的股份而言，股份於截至及包括(i)緊接該日期前的交易日或(ii)倘相關公告於交易日但於該交易日收市後刊發，則為截至該公告日期五個連續交易日的平均收市價
「一致行動人士契據」	指	方先生、謝女士及黃先生於二零二四年一月二十四日訂立的一致行動人士契據，以正式確立彼等作為本公司一致行動人士的關係
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股份認購協議、特別交易、認股權證認購協議及其項下擬進行的交易
「執行人員」	指	證監會屬下企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「行使期」	指	自證明有關認股權證(將於認股權證認購完成時發行)的證書日期當日或之後起至到期日(即證明有關認股權證的證書日期後三年)營業時間結束止的期間
「行使價」	指	於行使行使權時就每股認股權證股份應付的價格(以港元計)，初步為每股股份0.50港元，可根據認股權證文據不時調整
「行使權」	指	有關認股權證持有人按行使價認購最多77,000,000股股份的權利，相當於經配發及發行認購股份(假設發行最多數目的認購股份)及發行所有認股權證股份擴大後的已發行股份總數的約9.09%

「公平市值」	指	就任何日期的任何資產、證券、購股權、認股權證或其他權利而言，由獨立財務顧問按公認市場估值方法基準釐定並計及彼認為適當的因素後該資產、證券、購股權、認股權證或其他權利的公平市值，惟在下列情況下，獨立財務顧問毋須釐定公平市值：(i)資本分派以現金支付，在該情況下，每股股份的該現金資本分派的公平市值須為每股股份的該現金資本分派金額；及(ii)任何其他款項以現金支付，在該情況下，該現金款額的公平市值須為現金金額；及(iii)購股權、認股權證、股本掛鈎工具或其他權利或證券於發行時在具足夠流通性的市場(由獨立財務顧問釐定)公開買賣或將會公開買賣，則該等購股權、認股權證、股本掛鈎工具或其他權利或證券的公平市值須相等於該等購股權、認股權證、股本掛鈎工具或其他權利或證券於相關市場自該等購股權、認股權證、股本掛鈎工具或其他權利或證券首次公開買賣的交易日開始五個交易日期間的每日收市價的算術平均值，全部由本公司或該獨立財務顧問釐定(除另有指明外)
「方圓代理」	指	廣州方圓房服房地產代理有限公司，為本公司一間全資附屬公司，於最後實際可行日期牽涉與方圓匯金的法律訴訟，有關訴訟詳情載於本通函附錄一「6.申索及訴訟 — 針對方圓匯金的訴訟」一節

「方圓匯金」	指	廣州市方圓匯金房地產發展有限公司，一間由方先生最終非全資擁有的公司，於最後實際可行日期牽涉與方圓代理的法律訴訟，有關訴訟詳情載於本通函附錄一「6.申索及訴訟 — 針對方圓匯金的訴訟」一節
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司及聯繫人(為免生疑問，不包括本集團)
「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，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由方先生作為最終實益擁有人間接全資擁有，並為Mansion Green Holding Companies之成員
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州方圓生活」	指	廣州方圓生活服務有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司，於最後實際可行日期牽涉與鶴山富都的法律訴訟，有關訴訟詳情載於本通函附錄一「6. 申索及訴訟 — 針對鶴山富都的訴訟」一節
「雄鵬」	指	雄鵬管理有限公司，為Mansion Green Holding Companies之成員
「鶴山富都」	指	鶴山市富都物業發展有限公司，並非股東。於最後實際可行日期，其牽涉與廣州方圓生活的法律訴訟，有關訴訟詳情載於本通函附錄一「6.申索及訴訟 — 針對鶴山富都的訴訟」一節
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「Huiyu Investment」	指	Huiyu Investment Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生作為實益擁有人直接全資擁有
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即田秋生先生、梁偉雄先生及杜稱華先生)組成，以(i)就要約是否公平合理及應否接納要約向要約股東提出建議；及(ii)就股份認購及特別交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間根據《證券及期貨條例》可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為經獨立董事委員會批准委任的獨立財務顧問，以就(i)要約；及(ii)股份認購及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，惟不包括(i)要約人及要約人一致行動人士(包括但不限於股份認購人III及Tiffany Orient Holdings Limited)；(ii)賣方、方先生、黃先生、謝女士及彼等各自的聯繫人，包括鄭暉女士；及(iii)任何其他涉及及／或於購股協議及／或股份認購及／或認股權證認購中擁有權益的股東(包括但不限於IU股東)
「IU股東」	指	Adwan Orient Holdings Limited，一間由韓先生作為實益擁有人直接全資擁有的公司
「最後交易日」	指	二零二六年七月七日，即刊發該公告前股份於聯交所的最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年九月八日，即刊發本通函前為確定本通函所提述若干資料的最後實際可行日期

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mansion Green」	指	Mansion Green Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由方先生作為最終實益擁有人間接全資擁有
「Mansion Green Holding Companies」	指	立順、雄鵬、方圓集團控股及興廣投資，各自為Mansion Green的直接或間接控股公司，由方先生最終全資擁有
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「方先生」	指	方明先生，本公司執行董事兼主要股東，亦為Mansion Green的最終實益擁有人
「貢先生」	指	貢偉力先生，要約人的唯一股東
「韓先生」	指	韓曙光先生，執行董事兼IU股東的最終實益擁有人
「黃先生」	指	黃鵬先生，本公司主要股東、Huiyu Investment的唯一股東及鄭暉女士的配偶
「謝女士」	指	謝麗華女士，本公司執行董事兼主要股東，亦為Aspiring Vision的唯一股東
「要約」	指	Altus Investments Limited為及代表要約人於收購完成後，遵照收購守則就收購要約股份作出的可能無條件強制性現金要約
「要約人」或「股份認購人I」	指	Yoncan Co., Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由貢先生全資實益擁有

「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則項下「一致行動」的定義與要約人或貢先生一致行動或被推定為一致行動的任何人士，包括但不限於股份認購人II及股份認購人III
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，並由該公告日期開始及於要約結束或失效當日結束
「要約價」	指	將作出要約的價格，即每股要約股份0.14港元
「要約股份」	指	要約人及要約人一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的股份
「要約股東」	指	要約股份的登記持有人
「PAG」	指	PAG，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，及僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「現行匯率」	指	就任何日期的任何貨幣而言，於該日正午十二時正(香港時間)或前後載於或源自於相關頁面的相關貨幣之間的即期匯率，或倘未能於該時間釐定該匯率，則為緊接可如此釐定該匯率前一日的正午十二時正(香港時間)或前後的現行匯率
「相關頁面」	指	有關Bloomberg BFIX頁面(或其繼後頁)，或倘無有關頁面，則指有關Reuters HKDFIX頁面(或其繼後頁)或登載有關資料的其他信息服務供應商
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「銷售股份」	指	要約人根據購股協議將向賣方收購的200,044,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約50.01%
「賣方」	指	Mansion Green、Aspiring Vision及Huiyu Investment
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「購股協議」	指	要約人、賣方、黃先生及鄭暉女士就(其中包括)買賣銷售股份而訂立日期為二零二六年七月七日的購股協議
「股份特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權，以授權董事會發行及配發認購股份
「股份認購人II」	指	YSTEM Overseas Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄧翰先生全資實益擁有
「股份認購人III」	指	Beaming Light Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由股東陳曦先生全資實益擁有
「股份認購人」	指	股份認購人I、股份認購人II及股份認購人III的統稱
「股份認購」	指	股份認購人根據股份認購協議的條款及條件認購認購股份
「股份認購協議」	指	本公司與股份認購人就股份認購所訂立日期為二零二六年七月二十七日的有條件認購協議

「股份認購完成」	指	股份認購完成
「股份認購截止日期」	指	二零二七年一月二十三日，即股份認購協議日期後180日
「股份認購價」	指	每股認購股份0.14港元
「特別交易」	指	股份認購人III根據股份認購進行的認購股份認購
「立順」	指	立順集團有限公司，為Mansion Green Holding Companies之成員
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	本公司根據股份認購將向股份認購人發行的最多370,000,000股股份
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	《公司收購及合併守則》(經不時修訂、修改及補充)
「認股權證」	指	本公司根據認股權證認購協議將向認股權證認購人發行的77,000,000份非上市認股權證
「認股權證持有人」	指	登記持有認股權證的人士(包括(為免生疑問)該人士就該認股權證指定的任何代名人)
「認股權證文據」	指	本公司為認股權證持有人的利益而訂立的認股權證文據
「認股權證股份」	指	於行使認股權證時將予發行的新股份
「認股權證特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權，以授權董事會發行及配發認股權證及認股權證股份

「認股權證認購人」	指	Mattar Hill Development X Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由PAG旗下管理的一家基金全資擁有
「認股權證認購」	指	認股權證認購人根據認股權證認購協議的條款及條件認購認股權證
「認股權證認購協議」	指	本公司與認股權證認購人就認股權證認購所訂立日期為二零二六年七月二十七日的有條件認購協議
「認股權證認購完成」	指	認股權證認購完成
「認股權證認購截止日期」	指	二零二七年一月二十三日，即認股權證認購協議日期後180日
「興廣投資」	指	興廣投資有限公司，為Mansion Green Holding Companies之成員

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：
方明先生*(主席)*
孫立功先生
韓曙光先生
謝麗華女士

獨立非執行董事：
梁偉雄先生
田秋生先生
杜稱華先生

開曼群島註冊辦事處：
Windward 3, Regatta Office Park
PO 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：

(1) 有關根據特別授權認購股份之關連交易及特別交易；
(2) 根據特別授權發行非上市認股權證；及
(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為二零二六年七月二十八日之該公告，內容有關(其中包括)(1)收購；(2)要約；(3)股份認購；及(4)認股權證認購。

背景

本集團主要從事於中國為住宅及非住宅物業提供專業物業管理服務及增值服務。於過去數年，作為本公司業務策略的一部分，本公司已逐步縮減其房地產代理業務，而該等業務現時僅佔本集團整體業務的極小部分，其範圍已收窄以配合現時的策略重點。

與中國物業管理行業的其他公司一樣，本公司亦因近期影響中國房地產行業的事件而受到不利影響。自二零二一年年中以來，中國住宅物業的銷售大幅放緩，且多家中國房地產開發商開始在獲得外部融資方面遇到困難。與房地產行業表現密切相關的物業服務行業亦面臨下行壓力。

於過去三個財政年度，本公司收益持續下降，並錄得累計虧損淨額約人民幣207.9百萬元。金融資產減值虧損持續為本公司虧損的主要驅動因素，此乃主要由於因房地產行業持續下行、經濟狀況充滿挑戰，以及應收貿易款項及應收關聯方(包括前同系附屬公司／關聯公司)款項的收回持續緩慢等因素，而就應收貿易款項及應收關聯方款項計提減值虧損準備所致。本集團財務表現下滑，導致於二零二五年十二月三十一日錄得(本公司擁有人應佔)負權益狀況，金額約為人民幣20.5百萬元。

於同期間，本公司面臨日益增加的流動資金壓力，其於二零二五年十二月三十一日的流動負債淨額達到約人民幣61.4百萬元，資本負債比率亦上升至98%。為緩解流動資金壓力，本公司已一直採取行動，例如磋商其負債的還款安排，以及實施政策透過削減成本及資本支出來監控現金流量。

經本公司努力探索集資替代方案並由認股權證認購人擔任促成方後，本公司已與要約人達成協議，而要約人(連同股份認購人II及股份認購人III)有意透過收購及股份認購投資本公司。預期股份認購將改善本公司的財務狀況，且從長遠來看，本集團將處於更有利的位置以重振其經營及財務表現。

收購及要約

於二零二六年七月七日(交易時段後)，要約人與賣方訂立購股協議，以有條件按每股0.14港元收購合共200,044,000股股份，佔已發行股份總數約50.01%，總代價為28,006,160港元。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士於合共13,600,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數3.40%。緊隨收購完成後，要約人將於合共200,044,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約50.01%，而要約人及要約人一致行動人士將於合共213,644,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約53.41%。根據收購守則規則26.1，於收購完成後，要約人將須就所有已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有或同意將收購者除外)作出無條件強制性現金要約。

於收購完成後，Altus Investments Limited將代表要約人提出要約，以現金按每股要約股份0.14港元收購所有要約股份，與根據購股協議支付的價格相同，而條款將載於根據收購守則寄發的綜合文件。

公眾持股量及維持本公司的上市地位

要約人擬於要約結束後維持股份於聯交所的上市地位，且不擬行使其任何權力以強制收購於要約結束後餘下的任何股份。

倘於要約結束後，本公司已發行股本中由公眾持有的部分少於25%，本公司擬根據上市規則第13.33條向聯交所申請臨時豁免，以嚴格遵守上市規則第13.32B條。本公司及要約人擬於要約結束後在可行情況下盡快採取適當步驟，以恢復本公司的公眾持股量。該等步驟可包括(其中包括)按本公司與股份認購人根據認購協議可能協定的經調整數額發行認購股份，以使(i)認購股份將僅配發予股份認購人I，惟以該配發不會增加股份認購人I的持股百分比或降低本公司的公眾持股量為限(在該情況下，將發行予股份認購人I的經調整認購股份數目可能為零或不為零)；(ii)股份認購人II及股份認購人III均不會於股份認購完成後即時成為本公司的主要股東；及(iii)本公司的公眾持股量於股份認購完成後不會即時降至25%以下。除股份認購外，於最後實際可行日期概無就本公司公眾持股量確認或訂立任何安排。

股份認購及認股權證認購

於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，本公司與股份認購人(其中一名為要約人)訂立股份認購協議，據此，本公司已有條件同意發行及配發，而股份認購人已有條件同意按股份認購價每股認購股份0.14港元認購認購股份，最高現金代價為51,800,000港元。

於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，鑑於認股權證認購人作為顧問及促成方在促成股份認購(將為本公司提供新資本)的磋商中作出的貢獻及參與，本公司與認股權證認購人訂立認股權證認購協議，據此，本公司已有條件同意發行，而認股權證認購人已有條件同意認購77,000,000份認股權證。

收購完成僅於購股協議項下之先決條件獲達成或(倘可豁免)豁免後方會落實。收購完成後，綜合文件將根據收購守則寄發，而要約將公開供要約股東接納。於要約截止後，並待股份認購協議及認股權證認購協議項下之先決條件獲達成或(倘可豁免)豁免後，股份認購完成將會落實，其後為認股權證認購完成。

本通函之目的

本通函旨在向 閣下提供(i)股份認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(a)有關股份認購的關連交易及特別交易；及(b)股份特別授權)的詳情；(ii)認股權證認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(a)於行使認股權證所附認購權時配發及發行認股權證股份；及(b)認股權證特別授權)的詳情；(iii)於第52至53頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(iv)於第54至77頁載列之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則及收購守則規定的其他資料。

嘉林資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就股份認購協議及其項下擬進行的交易(包括特別交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

有關根據特別授權認購股份之關連交易及特別交易

於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，本公司與股份認購人(其中一名為要約人)訂立股份認購協議，據此，本公司已有條件同意發行及配發，而股份認購人已有條件同意按股份認購價每股認購股份0.14港元認購認購股份，最高現金代價為51,800,000港元。

股份認購協議的主要條款如下。

股份認購協議

日期 : 二零二六年七月二十七日

訂約方 : (a) 發行人：本公司

(b) 認購人：股份認購人

(i) 要約人(即股份認購人I)最多認購247,600,000股認購股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數的61.90%

(ii) 股份認購人II最多認購76,200,000股認購股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數的19.05%

(iii) 股份認購人III最多認購46,200,000股認購股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數的11.55%

認購股份

認購股份之最高數目(即370,000,000股股份)佔於最後實際可行日期已發行股份總數之92.50%，以及佔經配發及發行最高數目認購股份擴大後之已發行股份總數約48.05%(假設自最後實際可行日期至股份認購完成期間已發行股份總數並無其他變動)。認購股份的總面值(假設發行最高數目的認購股份)將為3,700,000港元。

假設(i)要約人並無根據要約接獲任何有效接納；(ii)除因收購外，要約人及要約人一致行動人士所持股份數目並無其他變動；及(iii)已發行股份總數並無

其他變動，緊隨股份認購完成後(假設已發行最高數目認購股份)，要約人及要約人一致行動人士將於合共583,644,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約75.80%。為完整說明起見，根據本公司所得資料，預期股份認購人II及股份認購人III(連同其緊密聯繫人)於緊隨股份認購完成後概無持有已發行股份總數10%或以上(不論最終已發行認購股份數目如何)。因此，於股份認購完成後，股份認購人II及股份認購人III(連同其緊密聯繫人)於本公司的股權預期將計入「公眾」(定義見上市規則第8.24條)之內。

股份認購並非以本公司於要約結束後即時維持不少於25%的公眾持股量為條件。倘本公司的公眾持股量於要約結束後即時降至25%以下，本公司擬根據上市規則第13.33條申請臨時豁免，以豁免嚴格遵守上市規則第13.32B條。股份認購(透過以上述經調整數量發行認購股份)旨在作為恢復本公司公眾持股量的其中一種方式。倘向任何股份認購人配發及發行最高數目認購股份將導致本公司公眾持股量降至25%以下，本公司與股份認購人將真誠磋商，作出適當向下調整，以釐定將配發及發行予相關股份認購人之最終認購股份數目，以使本公司之公眾持股量於緊隨股份認購完成後不會降至25%以下，惟要約人將持有經配發及發行最終數目認購股份擴大後之已發行股份總數不少於55%。該機制為訂約方提供靈活性，可於股份認購完成後即時按需要調整股份認購人之持股，以確保符合上市規則項下之公眾持股量規定。為免生疑問，倘配發及發行最高數目認購股份不會導致本公司公眾持股量於緊隨股份認購完成後降至25%以下，則最終認購股份數目將不會作出調整。除上文所披露者外，股份認購協議並無規定須予發行的最低認購金額或最少認購股份數目。

本公司認為，由於任何公眾持股量不足的程度(如有)僅會於要約結束後方會知悉，故不宜預先訂明有關認購股份的固定調整公式(不論是按比例基準或其他方式)。固定調整機制未必能提供足夠靈活性以應對屆時的實際公眾持股狀況。因此，本公司與股份認購人同意保留靈活性，經計及當時情況後釐定最合適的調整，旨在確保符合最低公眾持股量規定，同時在切實可行的情況下，保留於簽署股份認購協議時擬定之集資規模及股權架構。現行調整機制亦給予

本公司空間以適當方式調整認購股份的最終數目，旨在盡量提高本公司於股份認購項下籌集的所得款項。有關倘將配發及發行予股份認購人I的認購股份數目因公眾持股量不足而調整，本集團可能獲得的替代融資詳情，請參閱「股份認購的理由及裨益以及所得款項用途」一節。

認購股份的地位

認購股份將根據股份特別授權予以配發及發行，而股份特別授權將於股東特別大會上尋求獨立股東批准。認購股份於配發及發行後，彼此之間及與已發行股份在所有方面均享有同等地位。

股份認購價

每股認購股份0.14港元的股份認購價(與要約價相同)相當於：

(a) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.035港元折讓約93.12%；

(b) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.230港元折讓約39.13%；

(c) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.228港元折讓約38.60%；

(d) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.228港元折讓約38.60%；

(e) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.206港元折讓約32.04%；及

(f) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)為較每股股份理論攤薄價(定義見上市規則第7.27B條)約0.187港元折讓約18.70%，當中已計及股份於最後交易日的收市價每股0.230港元與緊接股份認購協議日期前五個連續交易日的平均收市價約每股0.228港元(以較高者為準)。

於二零二六年六月三十日，本公司擁有人應佔權益約為負人民幣11.8百萬元。

股份認購價乃由本公司與股份認購人經公平磋商後，參考(i)股份的過往市價，其為本公司市場估值提供參考；(ii)股份的交易流通量，當中已考慮到股份過往的交易流通量偏低(這通常與價格波動性提高有關)；(iii)本公司的資金需求，包括其淨流動負債及本公司擁有人應佔負權益，此等情況需要即時可靠的股權融資解決方案；及(iv)下文「股份認購的理由及裨益以及所得款項用途」一節所述股份認購的理由及裨益，包括如何通過股份認購集資避免給本公司造成更多利息負擔以及致使與外部債務融資相關的資本負債比率更高。董事會亦認為，鑒於中國物業管理行業面臨的挑戰性經營環境，股份認購價反映了本公司當時的財務狀況及業務風險。

股份認購的先決條件

股份認購完成須待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實：

(a) 獨立股東根據上市規則及收購守則(如適用)的規定於股東特別大會上批准向董事授出股份特別授權以發行最多370,000,000股認購股份；

(b) 就特別交易而言，

  (i) 獨立股東於本公司股東大會上通過普通決議案批准特別交易；及

  (ii) 執行人員已根據收購守則規則25就特別交易授出同意，而有關同意的條件已獲達成且該同意仍然完全有效；

(c) 要約已根據收購守則截止；

(d) 聯交所上市委員會已批准認購股份上市及買賣，且該批准其後未被撤銷或撤回；

(e) 本公司已就實施或完成股份認購取得或妥為提交(如適用)所有必要的內部及外部批准(包括中國監管機構就股份認購所要求的任何批准(如有))、授權、同意、備案及報告，且該等批准及同意仍然完全有效；

(f) 各股份認購人已就實施或完成股份認購取得或妥為提交(如適用)所有必要的內部及外部批准(包括中國監管機構就股份認購所要求的任何批准(如有))、授權、同意、備案及報告，且該等批准及同意仍然完全有效；

(g) 於股份認購完成日期：

(i) 本公司於股份認購協議作出的陳述、保證及承諾於該日並猶如於該日作出在所有重大方面均屬真實、準確及正確且無誤導；及

(ii) 本公司已在所有重大方面履行或達成其於股份認購協議項下須於該日或之前履行或達成的所有協議、承諾及責任；

(h) 於股份認購完成日期：

(i) 各股份認購人於股份認購協議作出的陳述、保證及承諾於該日並猶如於該日作出在所有重大方面均屬真實、準確及正確且無誤導；及

(ii) 各股份認購人已在所有重大方面履行或達成其於股份認購協議項下須於該日或之前履行或達成的所有協議、承諾及責任。

(a)至(d)分段所載條件不得由本公司或股份認購人豁免。(e)及(g)分段所載條件可由股份認購人(一致行動)豁免，而(f)及(h)分段所載條件可由本公司豁免，惟在任何情況下，任何該等豁免均不得導致股份認購或根據其條款實施股份認購屬非法。於最後實際可行日期，就(e)及(f)分段的條件而言，本公司及股份認購人各自並不知悉實施或完成股份認購所需的批准、授權、同意、備案及報告。

於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成或豁免。

倘上述任何先決條件未於股份認購截止日期或之前達成或豁免(如適用)，本公司或股份認購人(一致行動)可終止股份認購協議或在可行情況下促成股份認購完成。

終止股份認購協議

倘於股份認購完成前任何時間：

(a) 本公司嚴重違反其於股份認購協議項下的責任；

(b) 本公司在任何重大方面違反其於股份認購協議中作出的任何陳述、保證或承諾；

(c) 向股份認購人配發最多數目認購股份將導致本公司違反上市規則項下的公眾持股量規定，而本公司與股份認購人未能根據股份認購協議就最終認購股份數目的調整達成協議；

(d) 任何股份於聯交所的買賣暫停或任何股份於聯交所的上市暫停(惟與購股協議、要約或股份認購協議有關的任何暫時停牌除外)的情況出現、發生、存在或生效；

(e) 任何政府實體或監管機構已頒佈、訂立、公佈、認可、威脅或待決任何法規、規則、規例、命令、法令、裁決或禁令，而在任何重大方面限制、禁止或威脅限制或禁止完成股份認購協議擬進行的任何交易；

(f) 出現任何變動，導致個別或共同會產生以下影響的狀況、發展或情況：

(i) 對本公司及本集團成員公司整體而言的狀況(財務或其他方面)、前景、經營業績、一般事務或資產造成重大不利影響；或

(ii) 對本公司履行其於股份認購協議項下任何責任的能力造成重大不利影響；或

(g) 發生下列任何一項：

(i) 聯交所證券整體交易暫停或受到重大限制；或

(ii) 有關當局宣佈香港商業銀行活動全面暫停，或香港商業銀行或證券結算或交收服務出現重大中斷，

則股份認購人有權(但無責任)向本公司發出一致書面通知，選擇將該事件、違約或失責視為終止股份認購協議，儘管股份認購協議有任何其他條文。

倘於股份認購完成前任何時間：(i)任何股份認購人嚴重違反其於股份認購協議項下的責任；(ii)任何股份認購人在任何重大方面違反其於股份認購協議中作出的任何陳述、保證或承諾；或(iii)向股份認購人配發最多數目認購股份將導致本公司違反上市規則項下的公眾持股量規定，而本公司與股份認購人未能根據股份認購協議就最終認購股份數目的調整達成協議，則本公司有權(但無責任)向股份認購人發出書面通知，選擇將該事件、違約或失責視為終止股份認購協議。

股份認購人或本公司發出終止股份認購協議的通知後，股份認購協議即告終止，股份認購協議的任何訂約方概不就股份認購協議向任何其他方承擔任何責任，惟終止不影響任何訂約方於終止日期的任何應計權利及責任。

股份認購完成

股份認購完成將於股份認購協議項下條件((g)及(h)分段所載條件除外，其達成或豁免將於股份認購完成日期進行)獲達成或豁免(視情況而定)後五個營業日內(或本公司與股份認購人書面協定的其他日期)進行，屆時本公司將向股份認購人發行及配發認購股份，而股份認購人將向本公司支付總股份認購價。

所有認購股份的認購完成須同時進行。

股份認購的理由及裨益以及所得款項用途

股份認購的所得款項總額將為51,800,000港元(假設發行最多數目的認購股份)。假設悉數認購，股份認購的所得款項淨額(經扣除相關成本及開支後)將約為49,500,000港元，而每股股份的股份認購價淨額將約為0.13港元。誠如本通函所披露，本公司面臨日益增加的流動資金壓力，且於二零二五年十二月三十一日，其流動負債超出其流動資產約人民幣61.4百萬元，資本負債比率亦上升至98%。於二零二六年六月三十日，本公司的銀行結餘及手頭現金約為人民幣64.3百萬元。本公司擬保留其部分現金，以支持其日常業務營運，包括採購物資及行政開支(包括但不限於結算於二零二六年六月三十日金額約為人民幣

62.9百萬元的僱員福利開支)。為維持本集團持續經營所需的最低水平營運流動資金，本公司認為，動用所有銀行結餘及手頭現金償還本集團的未償還負債並不符合股東的最佳利益。因此，本公司擬將股份認購的所得款項淨額主要用於償還本集團的未償還負債(結欠並非股東的第三方)及補充本集團的一般流動資金，以期改善其資本負債比率及整體財務狀況，包括：

(i) 約50%用於結算應付貿易款項及其他相關應付款項，主要包括應付本集團就提供安保、清潔、園藝及維修服務等委聘的服務供應商款項。於二零二六年六月三十日，本公司有已到期尚未結算應付貿易款項及其他相關應付款項約人民幣70.2百萬元，其中約人民幣51.4百萬元已逾期少於一年，而約人民幣18.8百萬元已逾期超過一年。本公司已與供應商積極磋商延期付款安排，縱使部分應付款項已逾期，該等安排仍可就還款時間表提供更大靈活性。就動用已分配所得款項結算未付應付款項而言，由於已逾期超過一年的應付款項，鑒於自原到期日已過去的時間，其延期還款期限往往更為緊迫，故本公司一般會優先結算該等款項。本公司目前預期動用該等所得款項，連同本集團日常營運產生的現金，於股份認購完成後兩年內逐步用於償還應付款項，以便本公司可監察及平衡償還負債與為本集團營運維持可持續水平的營運資金；

(ii) 約20%用於償還於日常業務過程中收取的在若干情況下可能變為可退還的按金及物業管理費，主要包括業主或租戶的裝修按金(於裝修工程完成後退還)、供應商的履約保證金(於確認符合適用規定後退還)，以及預收物業管理費(於提前終止或調整物業管理安排時可能需退還)。根據本公司償還該等按金及費用的過往水平，本公司目前預期將於股份認購完成後兩年內動用該等所得款項；及

(iii) 約30%用於一般營運資金，包括但不限於支付本集團業務營運所需的員工成本、行政開支及採購物資，以維持本集團日常營運的充足財務靈活性。

倘因公眾持股量不足而調整將配發及發行予股份認購人I的認購股份數目，股份認購人I將與本公司商討向本集團提供融資的替代方式(包括但不限於無抵押股東貸款)，金額最高為(i)股份認購價與(ii)247,600,000股(即股份認購人I的最高認購股份數目)與配發及發行予股份認購人I的實際認購股份數目之間的差額的乘積。倘並無向股份認購人I取得該等替代融資，本集團將按比例將減少的所得款項淨額用於上述用途。為完整說明起見，倘概無向股份認購人I發行任何認購股份，股份認購人I仍將與本公司磋商於收購完成後向本集團提供融資的替代方式。由於來自股份認購人I的股東貸款將導致本公司資本負債比率增加，且不一定會產生額外利息負擔，故股東貸款僅於因公眾持股量理由而須削減發行予股份認購人I的認購股份數目的情況下，方建議作為替代融資安排。

於訂立股份認購協議前，董事會已考慮集資替代方案，例如向獨立第三方提供股權融資(如供股、公開招股及配售新股份)以及外部債務融資。於對本公司的財務狀況、市場狀況和可用融資方案進行內部評估後，董事會認為該等方案在商業上均不可行，亦無法及時滿足本公司的資金需求。

關於股權融資方案，董事會考慮(其中包括)股份歷來較低的交易流動性、本公司於最近財政年度錄得的淨虧損，以及本公司截至二零二五年十二月三十一日的淨流動負債及本公司擁有人應佔負權益。鑒於上述情況，董事會認為難以按可接受條款物色包銷商。倘若沒有包銷支持，供股、公開發售或配售新股份的結果將極具不確定性，且本公司可從該等行使中籌集的所得款項金額亦不確定。

就外債融資而言，董事會認為金融機構對向中國物業市場相關行業(包括本公司所在的物業管理行業)的業務提供貸款普遍採取審慎態度。此外，任何銀行融資通常需要充足的現金流量支持及抵押品，而本集團未必能按銀行可接

受的條款提供。即使能夠獲得此類融資，董事會認為也不太可能以優惠條件或在能夠充分滿足本公司眼前資金需求的時間範圍內獲得此類融資。此外，額外的債務融資將增加本集團的融資成本和資產負債比率。

鑑於上文所述，董事(包括獨立董事委員會成員(經考慮獨立財務顧問的意見後)，但不包括因於認購協議中擁有重大利益而放棄投票的方先生、謝女士及韓先生)認為股份認購協議的條款及條件(包括股份認購價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

本公司於過去十二個月的集資活動

於緊接最後實際可行日期前12個月，本公司並無進行任何涉及發行股本證券的集資活動。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

有關股份認購人的資料

股份認購人I(即要約人)為Yoncan Co., Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，股份認購人I由貢先生全資實益擁有，貢先生亦為股份認購人I的唯一董事。

貢先生現為江蘇睿鴻網路技術股份有限公司(其股份曾於中國全國中小企業股份轉讓系統(NEEQ)掛牌(股份代號：873920))的主席。江蘇睿鴻網路技術股份有限公司透過其附屬公司主要從事開發「雲網融合」服務解決方案，包括內容分發網絡(CDN)、雲分發、多雲管理、雲安全及雲遷移服務，應用於金融科技、電子商務及智能製造等行業。此外，該公司亦將人工智能融入其雲平台，使企業客戶能夠構建或採用在本地伺服器上運行的人工智能輔助系統，以加強數據保護。貢先生並無任何提供專業物業管理服務的過往經驗。誠如本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報所披露，本公司正積極引進新技術及創新解決方案以提升服務效率，從而為其客戶創造更大價值。收購、要約及股份認購為本集團提供機會，以利用貢先生的背景及專長，提升其智能服務解決方

案。例如，可應用各種雲端解決方案以提升本集團的物業管理服務，從而促進本集團所管理物業的門禁控制、監控系統、智能電錶／傳感器等。此外，內容分發網絡(CDN)及雲端解決方案亦可應用於加強本集團提供的社區增值服務，例如社區零售及社區媒體，從而改善本集團所管理物業的住戶或用戶體驗。雲端安全及多雲管理領域的技術亦可應用於加強數據保護，因為像本集團這樣的物業管理公司通常在日常營運中會積累個人數據(住戶身份、付款記錄、存取日誌等)。

股份認購人II為YSTEM Overseas Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，股份認購人II由鄧翰先生全資實益擁有。鄧翰先生在戰略諮詢及私募股權方面擁有16年經驗。

股份認購人III為Beaming Light Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，股份認購人III直接持有合共10,272,000股股份，佔本公司已發行股本約2.57%，並由陳曦先生作為實益擁有人直接全資擁有，而陳曦先生直接持有合共1,324,000股股份，佔本公司已發行股本約0.33%。陳曦先生為方圓集團的副總裁，負責財務管理事宜，其為方圓集團一名成員公司的僱員，亦為方圓集團若干成員公司(並非Mansion Green Holding Companies的成員公司)的董事。方圓集團由方圓集團控股及其附屬公司與聯繫人組成(為免生疑問，不包括本集團)，而方圓集團控股由最終實益擁有人方先生間接全資擁有。

股份認購人II及股份認購人III以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。除各自為要約人一致行動人士外，各股份認購人彼此獨立。

上市規則的涵義

各賣方均為本公司之關連人士，其由若干董事控制或與彼等一致行動，而收購完成須待(其中包括)股份認購獲獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。另一方面，股份認購為本公司與(其中包括)要約人(即股份認購人I)之間的交易，而要約人已就此根據購股協議與賣方達成諒解。因此，根據上市規則第14A.20條，要約人被視為本公司之關連人士，而股份認購為本公司之關連交

易，須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及獨立股東批准規定。

由於(i)方先生及謝女士分別為Mansion Green及Aspiring Vision的最終實益擁有人；及(ii)韓先生為各Mansion Green Holding Companies（方圓集團控股除外）的董事，因此根據一致行動定義的第(2)類被推定為與Mansion Green一致行動，彼等各自已就與股份認購有關的董事會決議案放棄投票。有關股東之投票安排，請參閱下文「投票安排－就認股權證認購進行投票」一節。

特別交易的收購守則涵義

由於股份認購僅提供予股份認購人III（連同其唯一實益擁有人，於最後實際可行日期合共直接擁有本公司已發行股份總數約2.90%之權益）而並非提供予所有股東之特別安排，故根據收購守則規則25，股份認購構成一項特別交易並須經執行人員同意。

要約人已就特別交易向執行人員申請同意。執行人員之同意（倘授出）通常須待獨立財務顧問向獨立董事委員會確認特別交易之條款屬公平合理，以及獨立股東於本公司股東大會上通過普通決議案批准特別交易後方可作實。

根據特別授權發行非上市認股權證

於二零二六年七月二十七日（交易時段後），鑑於認股權證認購人作為顧問及促成方在促成股份認購（將為本公司提供新資本）的磋商中作出的貢獻及參與，本公司與認股權證認購人訂立認股權證認購協議，據此，本公司已有條件同意發行，而認股權證認購人已有條件同意認購77,000,000份認股權證。

認股權證認購協議的主要條款如下。

認股權證認購協議

日期	:	二零二六年七月二十七日
訂約方	:	(a) 發行人：本公司
		(b) 認購人：認股權證認購人

認股權證認購人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且亦獨立於股份認購人。

認股權證及認股權證股份

根據認股權證認購協議，認股權證認購人已有條件同意認購77,000,000份認股權證，該等認股權證可由認股權證認購人於行使期內任何時間酌情按行使價(可予調整)行使最多77,000,000股認股權證股份(佔經配發及發行認購股份(假設發行最多數目的認購股份)及發行所有認股權證股份擴大後的已發行股份總數9.09%)。發行認股權證毋須支付現金代價。

認股權證將以記名形式發行，並以本公司將簽立的平邊契據的方式構成。認股權證彼此之間在各方面均享有同等地位。

行使價

每股認股權證股份0.50港元的行使價相當於：

(a) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.035港元折讓約75.43%；

(b) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.230港元溢價約117.39%；

(c) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.228港元溢價約119.30%；

(d) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.228港元溢價約119.30%；及

(e) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.206港元溢價約142.72%。

於二零二六年六月三十日，本公司擁有人應佔權益約為負人民幣11.8百萬元。

行使價乃由本公司與認股權證認購人經公平磋商後釐定，當中已參考(i)物業管理行業的當前市場氣氛，當中已考慮到中國物業市場的挑戰性狀況及其對物業管理行業的不利影響，而這又加劇了行業參與者(例如本公司)於集資或獲取資本方面面臨的困難；(ii)資本市場的流動資金流，當中已考慮到股份的過往交易流動性較低(通常與較高的價格波動有關)，並注意到股份的未來交易表現將不可避免地受到市況及不明朗因素的影響；(iii)訂立認股權證認購協議前股份的現行市價，並注意到行使價較(A)股份於最後交易日的收市價、(B)緊接認股權證認購協議日期前兩年期間的股份收市價，而採納該參考期間旨在就股份的過往交易表現提供更廣泛及更具代表性的看法，及(C)股份認購價(該價格反映本公司的估值，而該估值由本公司與股份認購人公平磋商釐定)有重大溢價，這將鼓勵認股權證認購人提供本公司可能不時需要的策略支持；及(iv)認股權證的性質及條款，包括行使權、行使期及本公司於授出認股權證後不會即時收取現金所得款項。

於釐定行使價時，董事會認為，股份認購價旨在促進即時股權融資以應對本公司的緊急資金需求，而行使價則與認股權證認購人可選擇於行使期內行使之未來認購權有關，兩者並不相同。因此，董事會認為將行使價定於較當時股份現行市價及股份認購價有大幅溢價的水平屬適當。董事會亦認為，行使價之溢價將為本公司及股東保留潛在上升空間，同時倘認股權證於未來獲行使，可為本公司提供籌集額外股權資金的潛力。

此外，董事會認為行使價可使認股權證認購人的利益與本公司的發展保持一致，並激勵認股權證認購人以其顧問及促成者的身份，繼續為本公司提供戰略支持及協助。因此，董事(不包括為良好企業管治常規而放棄投票的方先生、謝女士及韓先生)認為，根據當時市況，行使價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

認股權證認購的先決條件

認股權證認購完成須待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實：

(a) 認股權證認購協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會上獲批准；

(b) 聯交所已於發行或授出前批准認股權證，且聯交所上市委員會已批准認股權證股份上市及買賣，而該等批准其後並無被撤銷或撤回且仍然有效，且已向認股權證認購人提供有關該等批准的憑證；

(c) 本公司已就實施或完成認股權證認購取得或妥為提交(如適用)所有必要的內部及外部批准(包括中國監管機構就認股權證認購所要求的批准(如有))、授權、同意、備案及報告，且該等批准及同意仍然完全有效；

(d) 認股權證認購人已就實施或完成認股權證認購取得或妥為提交(如適用)所有必要的內部及外部批准(包括中國監管機構就認股權證認購所要求的批准(如有))、授權、同意、備案及報告，且該等批准及同意仍然完全有效；

(e) 於認股權證認購完成日期，

(i) 本公司於認股權證認購協議作出的陳述、保證及承諾於該日並猶如於該日作出在所有重大方面均屬真實、準確及正確且無誤導；及

(ii) 本公司已在所有重大方面履行或達成其於認股權證認購協議項下須於該日或之前履行或達成的所有協議、承諾及責任；

(f) 於認股權證認購完成日期，

(i) 認股權證認購人於認股權證認購協議作出的陳述、保證及承諾於該日並猶如於該日作出在所有重大方面均屬真實、準確及正確且無誤導；及

(ii) 認股權證認購人已在所有重大方面履行或達成其於認股權證認購協議項下須於該日或之前履行或達成的所有協議、承諾及責任；及

(g) 股份認購已完成。

認股權證認購人可豁免遵守(c)及(e)分段所載全部或任何部分條件。本公司可豁免遵守(d)及(f)分段所載全部或任何部分條件。本公司及認股權證認購人均不得豁免遵守(a)、(b)及(g)分段所載條件。於最後實際可行日期，就(c)及(d)分段的條件而言，本公司並不知悉實施或完成認股權證認購所需的批准、授權、同意、備案及報告。

於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成或豁免。

倘上述任何先決條件未於認股權證認購截止日期或之前達成或豁免(如適用)，本公司或認股權證認購人可終止認股權證認購協議。

終止認股權證認購協議

倘於認股權證認購完成前任何時間：

(a) 本公司嚴重違反其於認股權證認購協議項下的責任；

(b) 本公司在任何重大方面違反其於認股權證認購協議中作出的任何陳述、保證或承諾；

(c) 任何股份於聯交所的買賣暫停或任何股份於聯交所的上市暫停(惟與購股協議、要約或股份認購協議有關的任何暫時停牌除外)的情況出現、發生、存在或生效；

(d) 任何政府實體或監管機構已頒佈、訂立、公佈、認可、威脅或待決任何法規、規則、規例、命令、法令、裁決或禁令，而在任何重大方面限制、禁止或威脅限制或禁止完成認股權證認購協議擬進行的任何交易；

(e) 出現任何變動，導致個別或共同會產生以下影響的狀況、發展或情況：

(i) 對本公司及本集團成員公司整體而言的狀況(財務或其他方面)、前景、經營業績、一般事務或資產造成重大不利影響；或

(ii) 對本公司履行其於認股權證認購協議項下任何責任的能力造成不利影響；或

(f) 發生下列任何一項：

(i) 聯交所證券整體交易暫停或受到重大限制；或

(ii) 有關當局宣佈香港商業銀行活動全面暫停，或香港商業銀行或證券結算或交收服務出現重大中斷，

則認股權證認購人有權(但無責任)向本公司發出書面通知，選擇將該事件、違約或失責視為終止認股權證認購協議，儘管認股權證認購協議有任何其他條文。

倘於認股權證認購完成前任何時間(i)認股權證認購人嚴重違反其於認股權證認購協議項下的責任；或(ii)認股權證認購人在任何重大方面違反其於認股權證認購協議中作出的任何陳述、保證或承諾，則本公司有權(但無責任)向認股權證認購人發出書面通知，選擇將該事件、違約或失責視為終止認股權證認購協議。

認股權證認購人或本公司發出終止認股權證認購協議的通知後，認股權證認購協議即告終止且不再具有任何效力，認股權證認購協議的任何一方概不就認股權證認購協議向任何其他方承擔任何責任，惟終止不影響任何一方於終止日期的任何應有權利及責任。

認股權證認購完成

待認股權證認購協議項下的條件獲達成或豁免後，認股權證認購完成將於認股權證認購協議項下的條件((e)及(f)分段所載條件除外，其達成或豁免將於認股權證認購完成日期發生)獲達成或豁免(視情況而定)後五個營業日(或本公司與認股權證認購人書面協定的其他日期)當日進行，惟任何該等豁免不會導致認股權證認購或根據其條款實施認股權證認購屬非法，據此，本公司將向認股權證認購人發行認股權證。

行使權

在遵守認股權證的條件下，認股權證持有人可選擇於行使期內任何時間行使認股權證所附的行使權。任何於行使期屆滿時或之前尚未有效行使的認股權證將告失效，並為任何目的而不再有效。倘發行股份以履行行使權會導致本公司的公眾持股量低於25%，則本公司無義務發行股份。

每份認股權證附有權利按相等於行使價之每股股份價格認購一股認股權證股份。

77,000,000股認股權證股份佔於最後實際可行日期已發行股份總數之19.25%，以及佔經配發及發行認購股份(假設已發行最高數目認購股份)及於悉數行使認股權證時發行所有認股權證股份擴大後之已發行股份總數約9.09%(假設自認股權證認購協議日期至悉數行使行使權日期已發行股份總數將無其他變動)。77,000,000股認股權證股份的總面值將為770,000港元。

認股權證股份的數目乃經考慮(其中包括)(i)緊隨股份認購完成後本公司的預期股權架構(假設發行最多數目的認購股份)，據此，認股權證股份將為認股權證認購人提供於本公司的有意義經濟權益，並使本公司能夠接納認股權證認購人作為戰略投資者，從而提升本公司的股東形象；(ii)上市規則項下的公眾持股量規定及認股權證認購人不會在行使權將導致其成為本公司關連人士的情況下尋求行使該等權利；(iii)於行使行使權時最大化股本集資所得款項的目標，並注意到授出認股權證本身不會導致任何即時攤薄，亦不會產生任何利息支付責任或額外資本負債比率；及(iv)上市規則第15章項下適用於認股權證的規定，包括上市規則第15.02(1)條，據此，於行使認股權證時將予發行的認股權證股份，連同於行使任何其他認購權時仍有待發行的所有其他股本證券，不得超過發行認股權證時已發行股份總數的20%。

認股權證股份的地位

認股權證股份將根據認股權證特別授權予以配發及發行，而認股權證特別授權將於股東特別大會上尋求股東批准。認股權證股份於配發及發行後，彼此之間及與已發行股份在所有方面均享有同等地位，尤其有權收取其後就該等股份宣派、派付或作出之所有股息或其他分派，並參照認股權證股份持有人於本公司股東名冊登記為該等股份持有人之相關日期。

可轉讓性

在認股權證的條款及條件規限下，認股權證或其權益可全部或部分轉讓。概無對承讓人有任何限制，且轉讓認股權證前並無最短持有期。

倘未來發行認股權證股份構成本公司的關連交易，本公司將遵守上市規則第14A章的適用規定。

行使價的調整

發生下述任何事件後，行使價將作如下調整：

(a) *股份合併、拆細、重新指定或重新分類：*倘股份面值因任何股份合併、拆細、重新指定或重新分類(依照法律或其他方式)而出現變動，導致已發行股份數目減少或增加，行使價須按緊接該變動前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊隨有關變動後一股股份的面值；及

B 為緊接有關變動前一股股份的面值。

有關調整將於該合併、拆細、重新指定或重新分類生效日期生效，或倘就此設定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

(b) *利潤或儲備資本化：*

(i) 倘本公司透過利潤或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化的方式向股東發行任何入賬列為繳足的股份，包括以可供分派利潤或儲備及／或股份溢價賬繳足的股份(任何以股代息除外)，而此舉不會構成資

本分派，則行使價須按緊接該發行前有效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A　為緊接該發行前已發行股份的總面值；及

B　為緊隨該發行後已發行股份的總面值。

有關調整將於該等股份的發行日期生效，或倘就此設定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

(ii) 在以股代息的情況下，倘參照公佈有關以股代息條款當日的每股現行市價釐定的有關以股代息的股份總價值乘以可發行的股份數目，超過於該公佈日期相關現金股息的公平市值，則行使價須按緊接發行有關以股代息前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A　為緊接該發行前已發行股份的總面值；

B　為相等於相關現金股息的公平市值除以公佈有關以股代息條款當日的現行市價的股份總面值；及

C　為有關以股代息的股份總面值。

或作出有關獨立財務顧問向認股權證持有人證明屬公平合理的其他調整。

有關調整將於以股代息方式發行的該等股份的發行日期(或(如無)相關現金股息的派付日期)起生效，或倘就此設定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

(c) *資本分派：*倘發行人向股東派付或作出任何資本分派，行使價須按緊接該資本分派前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A 為首次公開公佈資本分派當日的每股現行市價；及

B 為一股股份應佔資本分派部分的公平市值。

有關調整將於實際作出或派付該資本分派的日期生效，或倘就此設定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

根據本(c)分段作出任何計算時，須作出獨立財務顧問認為適當的調整(如有)，以反映(a)任何股份合併或拆細；(b)透過利潤或儲備資本化發行股份或任何類似或相似事件；(c)修訂收取股份股息的任何權利；或(d)本公司財政年度的任何變動。

(d) *按低於當時每股現行市價95%的價格進行供股或股份期權的供股：*倘本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行股份，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行或授出可認購或購買或以其他方式收購任何股份的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利，在各情況下，每股代價的公平市值(於首次公開公佈

發行或授出條款當日)低於首次公開公佈發行或授出條款當日每股現行市價的95%，則行使價須按緊接該發行或授出前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A 為緊接該公佈前已發行股份的總數；

B 為就以供股方式發行的股份或就以供股方式發行或授出的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利及其所包含的股份總數應收的總代價，可按該每股現行市價認購、購買或以其他方式收購的股份數目；及

C 為已發行或(視情況而定)於發行或授出中所包含的股份總數。

有關調整將於發行該等股份或發行或授出該等購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利(視情況而定)的日期生效，或倘設定記錄日期，則於股份除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)買賣的首日生效。

(e) *其他證券的供股：*倘本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行任何證券(股份或可認購、購買或以其他方式收購股份的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利除外)，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)授出可認購、購買或以其他方式收購任何證券(股份或可認購、購買或以其他方式收購股份的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利除外)的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利，則行使價須按緊接該發行或授出前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A 為公開公佈該發行或授出當日的每股現行市價；及

B 為於該公佈當日，一股股份應佔的證券、權利、購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利(視情況而定)部分的每股公平市值。

有關調整將於發行證券或授出該等權利、購股權或認股權證(視情況而定)的日期起生效，或倘設定記錄日期，則於股份除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)買賣的首日生效。

(f) *按低於當時每股現行市價95%的價格發行：*倘本公司發行(上文(d)分段所述者除外)任何股份(於行使相關認股權證或於行使任何其他可轉換為或交換或認購股份的權利時發行的股份除外)，或發行或授出(上文(d)分段所述者除外)任何可認購、購買或以其他方式收購股份的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利，在各情況下，每股代價的公平市值(於首次公開公佈發行或授出條款當日)低於首次公開公佈該發行或授出條款當日每股現行市價的95%，則行使價須按緊接該發行前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A 為緊接發行該等額外股份或授出該等可認購或購買或以其他方式收購任何股份的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利前的已發行股份總數；

B 為就發行將予發行的最多數目股份或行使該等購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利而應收的總代價，可按該每股現行市價購買的股份數目；及

C 為緊隨發行該等額外股份後的已發行股份總數。

就本公司發行或授出可認購、購買或以其他方式收購股份的購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利而言，上述公式中提述的額外股

份指假設該等購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利於其發行或授出日期按首次行使價獲悉數行使而將予發行的股份。

有關調整將於發行該等額外股份或(視情況而定)發行或授出該等購股權、認股權證、權益掛鈎工具或其他權利的日期生效。

(g) *按低於當時每股現行市價95%的價格作出的其他發行：*除因根據適用於該等證券本身的條款轉換或交換其他證券而發行證券(屬於本(g)分段範圍內)的情況外，倘本公司或其任何附屬公司((d)、(e)或(f)分段所述者除外)或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與本公司或其任何附屬公司的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行任何按其發行條款附帶權利可轉換為或交換或認購將由本公司於轉換、交換或認購時發行的股份的證券(認股權證除外)，而每股代價的公平市值(於首次公開公佈發行或授出條款當日)低於首次公開公佈該等證券發行條款當日每股現行市價的95%，則行使價須按緊接該發行前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A 為緊接該發行前已發行股份的總數；

B 為本公司就因轉換或交換或行使該等證券所附認購權而將予發行的股份應收的總代價而可按該每股現行市價購買的股份數目；及

C 為於該等證券發行日期按首次轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使其所附認購權時將予發行的最多股份數目。

有關調整將於發行該等證券的日期生效。

(h) *修訂行使權：*倘(g)分段所述任何該等證券所附的轉換、交換或認購權有任何修訂(根據該等證券的條款作出的修訂除外)，以致每股代價(就修訂後可供轉換、交換或認購的股份數目而言)的公平市值(於首次公開公佈有關修訂建議當日)減少並低於首次公開公佈有關修訂建議當日每股現行市價的95%，則行使價須按緊接該修訂前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A 為緊接該修訂前已發行股份的總數；

B 為本公司就因轉換或交換或行使經如此修訂的證券所附認購權而將予發行的股份應收的總代價，可按該每股現行市價或(倘較低)該等證券的現有轉換、交換或認購價購買的最多股份數目；及

C 為按經修訂的轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使其所附認購權時將予發行的最多股份數目，但須按獨立財務顧問認為適當的方式(如適用)就先前根據本(h)分段或(g)分段作出的任何調整予以計入。

有關調整將於修訂該等證券所附的轉換、交換或認購權的日期生效。

(i) *向股東作出的其他要約：*倘本公司或其任何附屬公司或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與本公司或其任何附屬公司的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派任何與一項要約有關的證券，而根據該要約，股東一般有權參與可藉以收購該等證券的

安排(惟行使價須根據(d)分段、(e)分段、(f)分段或(g)分段予以調整者除外)，則行使價須按緊接該發行、出售或分派前生效的行使價乘以下列分數的方式調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A　為首次公開公佈該發行、出售或分派當日的每股現行市價；及

B　為一股股份應佔權利部分的公平市值。

有關調整將於證券發行、出售或分派之日，或(倘已就此設定記錄日期)緊隨該記錄日期後，或(倘為較後日期)於可根據本通函所規定釐定相關證券公平市值之首日生效。

(j) *其他事件：*倘本公司釐定因發生上述分段未提述的一項或多項事件或情況而應對行使價作出調整，則本公司須自費諮詢獨立財務顧問，以在實際可行情況下盡快釐定對行使價作出何等調整(如有)屬公平合理以計及該等調整(倘該調整會導致行使價下調)，以及該調整的生效日期，而經獨立財務顧問作出該釐定後，須作出有關調整(如有)，而該調整須根據該釐定生效，惟倘根據任何上述條件引致任何調整的事件或情況已導致或將導致行使價的調整，或倘引致任何調整的事件或情況乃因已引致或將引致行使價調整的事件或情況而產生，則須對上述分段的條文實施作出獨立財務顧問為達致預期結果而可能建議其認為屬適當的修訂(如有)。儘管有上文規定，任何該等修訂的每股價值不得超過因該等事件或情況導致股東於本公司權益遭攤薄的每股價值。

倘對應否調整行使價或如何作出該等調整產生任何疑問，或倘本公司無法純粹按公式基準進行任何計算或釐定或因任何其他原因，經諮詢本公司後，獨立財務顧問的書面意見應為最終定論，並對本公司及認股權證持有人具有約束

力，惟有明顯錯誤者除外。此外，倘於短時間內發生一個以上導致或可能導致調整的事件，則可根據獨立財務顧問的意見修改調整條文的運作，以達致預期結果。

為免生疑問，發行認股權證須待(其中包括)股份認購完成後方可作實，因此股份認購將不會導致行使價的任何調整。

認股權證持有人的投票權及其他權利

認股權證持有人將無任何權利以股東身份就任何股東大會投票或收取股息或同意或收取通知(或作為股東的任何權利)。

認股權證持有人於本公司清盤時的權利

倘本公司於行使期內任何時間清盤，所有於清盤開始前尚未行使的行使權將告失效。

認股權證認購的理由及裨益以及所得款項用途

認股權證認購人為Mattar Hill Development X Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。認股權證認購人由PAG旗下管理的基金全資擁有。於最後實際可行日期，認股權證認購人及PAG集團成員概無持有任何股份。

PAG為一家專注於亞太區的領先另類投資公司，其三大核心業務為：不動產、信貸與市場及私募股權。於最後實際可行日期，PAG為超過300家全球機構投資者管理超過550億美元的資產，並在全球15個主要辦事處擁有超過800名員工。

認股權證認購人在促成股份認購的磋商中擔當顧問及促成方角色，包括但不限於介紹有意向本公司注資的潛在投資者股份認購人I及股份認購人II，以及促進本公司、股份認購人與彼等各自的顧問之間的溝通，此舉將為本集團的未來發展奠定基石。股份認購連同收購乃補充本公司財務資源以緩解其日益增加的流動資金壓力及提供新資源(包括但不限於貢先生的背景及專長)以促進本集團經營及財務表現復甦的關鍵。倘若沒有認股權證認購人的促成，本公司將無法完成股份認購人的建議注資，而股份認購(連同收購)創造重振本集團營

運及財務表現的機會。誠如上文所述，董事會已考慮供股、公開發售及向獨立第三方配售新股份以及外債融資等籌集資金的替代方案，但認為本公司無法及時以優惠條件取得外部股權或債務融資，而任何額外的外債融資安排將產生額外利息負擔及增加本集團的資產負債比率。在認股權證認購人的協助下，儘管本集團面對充滿挑戰的行業前景及流動資金問題，本公司與股份認購人仍能夠就股份認購達成協議，為本公司提供即時可靠的股權融資解決方案，以減輕其流動資金壓力，並逐步改善其營運及財務表現。

考慮到本公司的財務狀況及股份認購所得款項的擬定用途，董事會認為，倘本公司的財務資源及／或股份認購所得款項作為顧問費以現金支付予認股權證認購人，則不符合本公司及股東的利益，因為該現金付款將減少本公司本已有限的可用流動財務資源。與一次性支付固定金額的現金顧問費相反，認股權證認購讓認股權證認購人分享股份的未來上行潛力，此舉將更好地使認股權證認購人的利益與股東的利益保持一致，並激勵認股權證認購人於本公司不時需要時向本公司提供戰略支持。此外，由於77,000,000股認股權證股份將佔經配發及發行認購股份(假設發行最多數目的認購股份)及發行所有認股權證股份擴大後的已發行股份總數約9.09%，認股權證認購亦為本公司提供機會，引入認股權證認購人作為潛在戰略投資者，此舉或可改善本公司的股東組合。

此外，認股權證認購將使本公司能夠籌集額外資金以改善其財務狀況及擴大其股東基礎，同時注意到認股權證認購對現有股東的股權並無任何即時攤薄影響，且認股權證不計息(與外部債務融資相比)。本公司確認，於最後實際可行日期，除授出認股權證外，本公司並無亦不會就其作為顧問及促成方參與最終達成股份認購的磋商而向認股權證認購人支付任何額外費用、補償或其他報酬。

假設行使權按初步行使價獲悉數行使，本公司將籌集所得款項總額約38,500,000港元，而所得款項淨額(經扣除相關成本及開支後)約為36,800,000港元，而每股認股權證股份的淨行使價將約為0.48港元。該等所得款項淨額將主要用

於償還本集團的未償還負債(結欠並非股東的第三方)及補充本集團的一般流動資金，以期改善其資本負債比率及整體財務狀況，包括：

(i) 約70%用於結算應付貿易款項及其他相關應付款項，主要包括應付本集團就提供保安、清潔、園藝及維修服務等委聘的服務供應商款項；及

(ii) 約30%用於一般營運資金，包括但不限於支付本集團業務營運所需的員工成本、行政開支及採購物資，以維持本集團日常營運的充足財務靈活性。

倘行使權未能按初始行使價悉數行使，本集團將按比例動用所得款項作上述用途。為求完整，倘行使權未獲悉數行使或根本未獲行使，以致分配作結算應付貿易款項及其他相關應付款項的金額出現任何差額，則本公司擬透過結合(i)其現有業務營運產生的現金及內部資源；(ii)持續實施流動資金管理措施(包括密切監察現金流量、成本控制措施及管理資本支出)；及(iii)其他可供動用的替代集資方式，以履行其付款責任。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認股權證股份上市及買賣。

本公司將不會尋求認股權證於聯交所或任何其他證券交易所上市。

上市規則的涵義

根據上市規則第13.36(7)條，本公司不得根據上市規則第13.36(2)(b)條授出之一般授權，發行認股權證以現金代價認購(i)任何新股份或(ii)任何可轉換為新股份之證券。因此，發行認股權證及認股權證股份(將於行使認股權證時發行)須待股東批准，並將根據將於股東特別大會上尋求之認股權證特別授權予以配發及發行。

根據上市規則第15.02(1)條，於行使認股權證時將予發行之認股權證股份，連同於行使任何其他認購權時仍有待發行之所有其他股本證券(倘所有該等權利獲即時行使，不論該等行使是否獲准)，不得超過本公司於發行認股權證時

已發行股份總數之20%。根據符合上市規則第17章之僱員或行政人員股份計劃授出之購股權不計入該限額。於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使附有認購權之證券。

儘管認股權證認購完成須待(其中包括)股份認購完成後方可作實，但股份認購並非以認股權證認購於股東特別大會上獲批准為條件。因此，收購完成及股份認購完成將於購股協議及股份認購協議項下的各自先決條件獲達成或豁免後發生，不論認股權證認購是否進行。鑑於認股權證認購完成與收購完成及／或股份認購完成無關，概無股東被視為於認股權證認購中擁有重大利益，因此概無股東須於股東特別大會上就認股權證認購協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本著良好企業管治常規的精神，方先生、謝女士及韓先生各自已就認股權證認購的董事會決議案放棄投票。有關股東之投票安排，請參閱下文「投票安排－就認股權證認購進行投票」一節。

本公司的股權結構

於最後實際可行日期，本公司有400,000,000股已發行股份。

下文載列本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨收購完成後但於要約前；(iii)緊隨要約結束及股份認購完成後(假設發行最多數目的認購股份)，假設要約人未接獲要約項下任何有效接納；及(iv)緊隨悉數行使認股權證後，假設要約人未接獲要約項下任何有效接納及發行最多數目的認購股份的股權架構，在各種情況下均進一步假設自最後實際可行日期起至發生相關事件期間已發行股份總數並無其他變動。

	(i)於最後實際可行日期		(ii)緊隨收購完成後但於要約前		(iii)緊隨股份認購完成後(假設發行最多數目的認購股份)，假設要約人未接獲要約項下任何有效接納		(iv)緊隨悉數行使認股權證後，假設要約人未接獲要約項下任何有效接納及發行最多數目的認購股份	
	股份	*%*	*股份*	*%*	*股份*	*%*	*股份*	*%*
要約人及要約人一致行動人士								
要約人	–	–	200,044,000	50.01	447,644,000	58.14	447,644,000	52.85
股份認購人II	–	–	–	–	76,200,000	9.90	76,200,000	9.00
陳曦先生(包括陳曦先生直接及透過股份認購人III間接持有的股份)	11,596,000	2.90	11,596,000	2.90	57,796,000	7.51	57,796,000	6.82
謝丹女士(透過Tiffany Orient Holdings Limited持有)[1]	2,004,000	0.50	2,004,000	0.50	2,004,000	0.26	2,004,000	0.24
要約人及要約人一致行動人士小計[9]	13,600,000	3.40	213,644,000	53.41	583,644,000	75.80	583,644,000	68.91
賣方及與彼等一致行動的人士								
方先生(透過Mansion Green持有)[2、3、6]	97,200,000	24.30	–	–	–	–	–	–
謝女士(透過Aspiring Vision持有)[2、4、6]	64,800,000	16.20	12,952,000	3.24	12,952,000	1.68	12,952,000	1.53
Huiyu Investment[5、6]	60,000,000	15.00	9,004,000	2.25	9,004,000	1.17	9,004,000	1.06
黃先生及鄭暉女士[5、6]	64,000	0.02	64,000	0.02	64,000	0.01	64,000	0.01
鄭暉女士	3,884,000	0.97	3,884,000	0.97	3,884,000	0.50	3,884,000	0.46
賣方及與彼等一致行動的人士小計	225,948,000	56.49	25,904,000	6.48	25,904,000	3.36	25,904,000	3.06
韓先生(透過IU股東持有)[2、7]	4,500,000	1.13	4,500,000	1.13	4,500,000	0.58	4,500,000	0.53
其他要約股東	155,952,000	38.99	155,952,000	38.99	155,952,000	20.25	155,952,000	18.41
認股權證認購人[8]	–	–	–	–	–	–	77,000,000	9.09
總計	400,000,000	100.00	400,000,000	100.00	770,000,000	100.00	847,000,000	100.00

	(i)於最後實際可行日期		(ii)緊隨收購完成後但於要約前		(iii)緊隨股份認購完成後(假設發行最多數目的認購股份)，假設要約人未接獲要約項下任何有效接納		(iv)緊隨悉數行使認股權證後，假設要約人未接獲要約項下任何有效接納及發行最多數目的認購股份	
	股份	*%*	*股份*	*%*	*股份*	*%*	*股份*	*%*
公眾股東								
(僅就公眾持股量而言)								
其他要約股東	155,952,000	38.99	155,952,000	38.99	155,952,000	20.25	155,952,000	18.41
股份認購人II	—	—	—	—	76,200,000	9.90	76,200,000	9.00
陳曦先生(包括陳曦先生直接及透過股份認購人III間接持有的股份)	11,596,000	2.90	11,596,000	2.90	57,796,000	7.51	57,796,000	6.82
謝丹女士(透過Tiffany Orient Holdings Limited持有)[1]	2,004,000	0.50	2,004,000	0.50	2,004,000	0.26	2,004,000	0.24
Huiyu Investment[5、6]	—	—	9,004,000	2.25	9,004,000	1.17	9,004,000	1.06
黃先生及鄭暉女士[5、6]	—	—	64,000	0.02	64,000	0.01	64,000	0.01
鄭暉女士	—	—	3,884,000	0.97	3,884,000	0.50	3,884,000	0.46
認股權證認購人	—	—	—	—	—	—	77,000,000	9.09
公眾股東小計								
(僅就公眾持股量而言)	169,552,000	42.39	182,504,000	45.63	304,904,000	39.60	381,904,000	45.09

附註：

1. 2,004,000股份由Tiffany Orient Holdings Limited持有，該公司由股份認購人III的唯一股東陳曦先生的配偶謝丹女士作為最終實益擁有人直接全資擁有。

2. 方先生、謝女士及韓先生各自為董事。

3. 97,200,000股份由Mansion Green持有，該公司由方先生作為最終實益擁有人透過Mansion Green Holding Companies間接全資擁有。

4. 64,800,000股份由Aspiring Vision持有，該公司由謝女士作為實益擁有人直接全資擁有。

5. 60,000,000股份由Huiyu Investment持有，該公司由黃先生作為實益擁有人直接全資擁有。黃先生及鄭暉女士共同持有額外64,000股股份。

6. 於二零二四年一月二十四日，方先生、謝女士及黃先生訂立一致行動人士契據。一致行動人士契據擬適用於方先生、謝女士及黃先生以及彼等配偶(不論直接或間接)持有的股份。根據本公司可得資料，一致行動人士契據的訂約方擬於收購完成後終止該契據。於終止後，黃先生及其配偶鄭暉女士直接及間接持有的股份將計入公眾持股量。

7. 4,500,000股份由IU股東持有，該公司由韓先生作為實益擁有人直接全資擁有。IU股東已向要約人作出不可撤銷承諾(「**不可撤銷承諾**」)，據此，IU股東已承諾不會(a)就IU股份及其於不可撤銷承諾日期後可能成為登記持有人或實益擁有人或擁有權益的任何其他股份接納要約；及(b)出售、轉讓或以其他方式處置任何相關股份的任何權益。倘要約失效或被撤回，不可撤銷承諾將告終止。

8. 認股權證認購人預期不會於認股權證認購完成後成為本公司的關連人士。

9. 為完整說明起見，根據本公司所得資料，預期股份認購人II及股份認購人III(連同其緊密聯繫人)於緊隨股份認購完成後概無持有已發行股份總數10%或以上(不論最終已發行認購股份數目如何)，且預期彼等於股份認購完成後概無被排除於「公眾」(定義見上市規則第8.24條)之外。

10. 上表所有百分比均為約數，並可作出四捨五入調整。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8及上市規則，由田秋生先生、梁偉雄先生及杜稱華先生(包括所有獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以(i)就要約是否公平合理及是否接納要約向要約股東提出推薦建議；及(ii)就股份認購及特別交易向獨立股東提供意見。

嘉林資本(獨立財務顧問)已獲本公司委任，以就(其中包括)(i)要約；及(ii)股份認購及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。委任獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

暫停辦理股份過戶登記及記錄日期

為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於二零二六年九月二十五日至二零二六年九月三十日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年九月二十四日下午四

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)辦理登記。出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年九月三十日。

股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零二六年九月三十日上午十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–4頁。於股東特別大會上，本公司將向股東提呈普通決議案，以考慮及(如適當)批准(其中包括)(i)股份認購協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於(a)有關股份認購的關連交易及特別交易；及(b)股份特別授權)；及(ii)認股權證認購協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於(a)於行使認股權證所附認購權時配發及發行認股權證股份；及(b)認股權證特別授權)。

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，並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小時前(即不遲於二零二六年九月二十八日上午十時正)，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：除一致行動人士契據外，概無股東訂立或受任何投票信託或其他協議或安排或諒解所約束；

(i) 除本通函所披露者外，概無股東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

(ii) 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。

就股份認購及特別交易進行投票

股份認購及特別交易須經獨立股東批准。於最後實際可行日期，下列股東將須於股東特別大會上就股份認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(a)有關股份認購的關連交易及特別交易；及(b)股份特別授權)的決議案放棄投票：

(a) 各賣方、彼等各自的最終實益擁有人及聯繫人(即鄭暉女士)，於合共225,948,000股股份中擁有權益(佔已發行股份總數約56.49%)；

(b) 要約人及要約人一致行動人士，包括但不限於股份認購人III及其聯繫人(即Tiffany Orient Holdings Limited，一家由陳曦先生的配偶謝丹女士直接全資擁有的公司)，於合共13,600,000股股份中擁有權益(佔於最後實際可行日期已發行股份總數3.40%)；及

(c) 任何其他涉及及／或於購股協議及／或股份認購(包括特別交易)及／或認股權證認購中擁有權益或被視為與任何上述股東一致行動的股東，包括但不限於IU股東，一名根據一致行動定義的第(2)類被推定為與Mansion Green一致行動的股東，於合共4,500,000股股份中擁有權益(佔已發行股份總數約1.13%)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無股東須於股東特別大會上就股份認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(a)有關股份認購的關連交易及特別交易；及(b)股份特別授權)的決議案放棄投票。

就認股權證認購進行投票

認股權證認購須經股東批准。於最後實際可行日期，概無股東須於股東特別大會上就認股權證認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(a)於行使認股權證所附認購權時配發及發行認股權證股份；及(b)認股權證特別授權)的決議案放棄投票。儘管如此，本著良好企業管治常規的精神，誠如上文所披露，

須就股份認購放棄投票的股東亦擬於股東特別大會上就認股權證認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(a)於行使認股權證所附認購權時配發及發行認股權證股份；及(b)認股權證特別授權)的決議案放棄投票。

董事會推薦建議

董事(包括獨立董事委員會成員(其意見經考慮獨立財務顧問的意見後載於本通函「獨立董事委員會函件」)，不包括方先生、謝女士及韓先生，彼等因於股份認購中擁有間接權益及就認股權證認購而言為符合良好企業管治常規而放棄投票)認為，股份認購及認股權證認購以及其項下擬進行的交易(包括但不限於(a)關連交易；(b)特別交易；(c)授出股份特別授權；及(d)授出認股權證特別授權)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東(包括獨立股東)的整體利益。

因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准股份認購及認股權證認購以及其項下擬進行的交易(包括但不限於(a)關連交易；(b)特別交易；(c)授出股份特別授權；及(d)授出認股權證特別授權)的普通決議案。

其他資料

謹請　閣下垂注本通函第52至53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54至77頁所載的嘉林資本函件，其中載有其就股份認購及認股權證認購以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議。

亦請　閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

股份認購及認股權證認購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，倘彼等對自身狀況或應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

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
執行董事
孫立功先生
謹啟

二零二六年九月十日

方圓生活服务
FINELAND LIVING SERVICES

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：

有關根據特別授權認購股份之關連交易及特別交易

吾等提述本公司寄發予股東日期為二零二六年九月十日的通函(「**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，以就股份認購向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」。經吾等批准，嘉林資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請　閣下垂注載於通函第11至51頁的「董事會函件」及載於通函第54至77頁的「嘉林資本函件」，該函件載有其對吾等的建議。

經考慮(其中包括)通函內「嘉林資本函件」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，並認為儘管股份認購及其項下擬進行的交易(包括但不限於(a)關連交易及特別交易；及(b)授出股份特別授權)並非於本公司一般及日常業務過程中進行，惟其項下股份認購協議的條款(包括但不限於(a)關連交易及特別交易；及(b)授出股份特別授權)乃基於一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

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批准股份認購及其項下擬進行的交易(包括但不限於(a)有關股份認購的關連交易及特別交易；及(b)股份特別授權)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

二零二六年九月十日

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就股份認購及特別交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。

Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

有關根據特別授權
認購股份之關連交易
及特別交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股份認購及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二六年九月十日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

收購及要約

於二零二六年七月七日(交易時段後)，要約人與賣方訂立購股協議，以有條件按每股0.14港元收購合共200,044,000股股份，佔已發行股份總數約50.01%，總代價為28,006,160港元。於收購完成後，Altus Investments Limited將為及代表要約人提出要約，以現金按每股要約股份0.14港元收購所有要約股份，與根據購股協議支付的價格相同。

股份認購及認股權證認購

於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，貴公司與股份認購人(其中一名為要約人)訂立股份認購協議，據此，貴公司已有條件同意發行及配發，而股份認購人已有條件同意按股份認購價每股認購股份0.14港元認購認購股份，最高現金代價為51,800,000港元。

於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，鑑於認股權證認購人作為顧問及促成方在促成股份認購(將為 貴公司提供新資本)的磋商中作出的貢獻及參與，貴公司與認股權證認購人訂立認股權證認購協議，據此，貴公司已有條件同意發行，而認股權證認購人已有條件同意認購77,000,000份認股權證。

茲提述董事會函件：

(i) 收購完成僅於購股協議項下之先決條件獲達成或(倘可豁免)豁免後方會落實。收購完成後，綜合文件將根據收購守則寄發，而要約將公開供要約股東接納。於要約截止後，並待股份認購協議及認股權證認購協議項下之先決條件獲達成或(倘可豁免)豁免後，股份認購完成將會落實，其後為認股權證認購完成。

(ii) 根據上市規則第14A.20條，要約人被視為 貴公司之關連人士，而股份認購為 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及獨立股東批准規定。

(iii) 由於股份認購僅提供予股份認購人III(其連同其唯一實益擁有人於最後實際可行日期直接於已發行股份總數約2.90%中擁有權益)而並非提供予所有股東之特別安排，故根據收購守則規則25，股份認購構成一項特別交易並須經執行人員同意。要約人已就特別交易向執行人員申請同意。執行人員之同意(倘授出)通常須待獨立財務顧問向獨立董事委員會確認特別交易之條款屬公平合理，以及獨立股東於 貴公司股東大會上通過普通決議案批准特別交易後方可作實。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即田秋生先生、梁偉雄先生及杜稱華先生，彼等於購股協議以及股份認購及特別交易中概無直接或間接利益)組成，就股份認購及特別交易向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲獨立董事委員會批准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。

獨立性

於緊接該公告日期(即二零二六年七月二十八日)前過去兩年期間直至及包括最後實際可行日期，嘉林資本與(i) 貴公司、賣方、股份認購人及要約人一致行動人士；及(ii) 貴公司、賣方、股份認購人及要約人一致行動人士之任何董事、附屬公司、控股公司或主要股東，概無任何關係、聯繫或利益，而有關情況按理相當可能構成或令人覺得構成利益衝突，或相當可能影響嘉林資本提供意見及擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的客觀性；且嘉林資本與 貴公司、賣方、要約人一致行動人士或股份認購人之財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並非屬同一集團。因此，吾等認為，吾等具備獨立性，可根據上市規則第13.84條及收購守則規則2擔任獨立財務顧問。

吾等意見的基礎

在草擬吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等已依賴載於或引述自通函的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設董事提供之所有資料及聲明(彼等就此承擔全部及所有責任)於作出時為真實準確，且直至最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦已假設董事於通函內作出之所有相信、意見、預期及意向陳述，乃經作出應有查詢及審慎考慮後方合理作出。吾等無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事作出之聲明及確認，即概無與任何人士就股份認購及特別交易訂立未披露的私人協議／安排或隱含諒解。吾等認為，吾等已採取充分及必要之步驟，以按照上市規則第13.80條及收購守則規則2之規定，就吾等之意見形成合理基準及知情意見。

吾等提請 閣下垂注載於通函附錄一「1.責任聲明」一節的責任聲明。吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責，惟本意見函件除外。

吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、賣方、要約人、股份認購人或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮股份認購及特別交易對 貴集團或股東的稅務影響。吾等之意見必然基於截至最後實際可行日期生效的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲取的資料。根據收購守則規則9.1，股東將盡快獲悉任何(i)吾等之意見及推薦建議；及(ii)吾等達致吾等意見及推薦建議所依據向吾等提供之資料，重大變動。此外，本函件所載任何內容均不應被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的建議。

最後，倘本函件的資料乃摘錄自已刊發或其他公開來源，嘉林資本有責任確保該等資料已從相關來源正確及公平地摘錄。

考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關股份認購及特別交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 交易背景及理由

有關 貴集團資料

茲提述董事會函件， 貴集團主要從事於中國為住宅及非住宅物業提供專業物業管理服務及增值服務。於過去數年，作為 貴公司業務策略的一部分， 貴公司已逐步縮減其房地產代理業務，而該等業務現時僅佔 貴集團整體業務的極小部分，其範圍已收窄以配合現時的策略重點。

下文載列 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二六年六月三十日止六個月的綜合財務資料(及比較數據)，乃摘錄

自　貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二五年年報**」)及　貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中報(「**二零二六年中報**」)：

	截至二零二六年六月三十日止六個月(「二零二六年上半年」)	截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)	按年變動	截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五財年」)	截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)	按年變動
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*
	(未經審核)	*(未經審核)*		*(經審核)*	*(經審核)*	
收益	160,912	168,431	(4.46)	350,756	369,101	(4.97)
—房地產代理服務	*零*	692	(100.00)	719	6,753	(89.35)
—物業管理服務	160,912	167,739	(4.07)	350,037	362,348	(3.40)
毛利	33,293	33,431	(0.41)	59,497	59,266	0.39
年內/期內溢利/(虧損)	5,010	(6,520)	不適用	(71,461)	(79,325)	(9.91)
貴公司擁有人應佔溢利/(虧損)	8,391	(5,999)	不適用	(52,480)	(76,931)	(31.78)

	於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日	於二零二四年十二月三十一日	由二零二五年十二月三十一日至二零二六年六月三十日的變動	由二零二四年十二月三十一日至二零二五年十二月三十一日的變動
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*%*
	(未經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*		
資產總額	298,058	299,948	366,742	(0.63)	(18.21)
—無形資產	37,418	40,189	57,621	(6.89)	(30.25)
—應收貿易款項	70,519	76,772	83,956	(8.14)	(8.56)
—應收關聯方款項	22,512	26,974	39,786	(16.54)	(32.20)
—按金、預付款項及其他應收款項	68,654	51,823	57,847	32.48	(10.41)
—銀行結餘及現金	64,278	69,175	64,765	(7.08)	6.81
—其他資產	34,677	35,015	62,767	(0.97)	(44.21)
負債總額	287,554	293,555	281,018	(2.04)	4.46
—應付貿易款項	70,159	74,162	74,466	(5.40)	(0.41)
—合約負債	61,462	75,504	52,978	(18.60)	42.52
—應計費用及其他應付款項	131,156	130,045	131,321	0.85	(0.97)
—應付稅項	8,419	2,675	11,690	214.73	(77.12)
—其他負債	16,358	11,169	10,563	46.46	5.74
淨流動負債	(49,377)	(61,425)	(28,015)	(19.61)	119.26
貴公司擁有人應佔權益	(11,782)	(20,493)	34,055	(42.51)	不適用

如上表所示，貴集團於二零二五財年的收益較二零二四財年減少約4.97%。根據二零二五年年報，該減少主要由於物業管理服務產生的收益減少所致。

儘管貴集團收益減少，貴集團於二零二五財年的毛利與二零二四財年相比維持穩定。根據二零二五年年報，此乃主要由於(i)在管總建築面積；及(ii)物業管理分部前線僱員人數減少，導致服務成本下降。

貴集團於二零二五財年的虧損；及於二零二五財年的貴公司擁有人應佔虧損分別減少約9.91%及31.78%。經參考二零二五年年報，該減少主要由於預期信貸虧損模式下的金融資產減值虧損淨額減少(主要與貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方款項有關，由二零二四財年約人民幣90.1百萬元減至二零二五財年約人民幣66.6百萬元)所致。確認金融資產減值虧損淨額主要由於(i)房地產行業持續下行及經濟狀況充滿挑戰；及(ii)應收貿易款項及應收關聯方款項的收回持續緩慢所致。

貴集團於二零二六年上半年的收益較二零二五年上半年減少約4.46%。經參考二零二六年中報，該減少主要由於物業管理服務及增值服務產生的收益減少所致。

儘管貴集團收益減少，貴集團於二零二六年上半年的毛利與二零二五年上半年相比維持相若水平；而貴集團於二零二六年上半年的毛利率約為20.69%，較二零二五年上半年增加約0.84個百分點。經參考二零二六年中報，貴集團毛利率改善主要由於貴集團因應營運規模縮減而採取積極的成本優化措施所致。

貴公司於二零二六年上半年錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣8.4百萬元，而二零二五年上半年則錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣6.0百萬元。經參考二零二六年中報，該轉虧為盈主要由於二零二六年上半年金融資產減值虧損淨額大幅減少所致。

貴集團的資產總額由二零二四年十二月三十一日約人民幣366.7百萬元減少約18.21%至二零二五年十二月三十一日約人民幣299.9百萬元，並於二零二六年六月三十日維持於相若水平約人民幣298.1百萬元。貴集團的資

產主要包括無形資產、應收貿易款項、按金、預付款項及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制銀行結餘以及銀行結餘及現金。

貴集團的無形資產由二零二四年十二月三十一日約人民幣57.6百萬元減少約30.25%至二零二五年十二月三十一日約人民幣40.2百萬元，並進一步減少約6.89%至二零二六年六月三十日約人民幣37.4百萬元。經參考二零二五年年報及二零二六年中報， 貴集團的無形資產包括商譽及客戶關係，兩者均產生自 貴集團過往進行的業務收購。上述 貴集團無形資產減少乃主要由於(i)董事對各現金產生單位(即各項收購項下的業務分部)的賬面值與可收回金額進行比較評估後，於二零二五財年確認商譽減值約人民幣11.9百萬元(即於截至二零二二年十二月三十一日止年度收購廣東益康物業服務有限公司60%權益完成後確認的商譽減值)；及(ii)按直線法於其各自的預計可使用年限內攤銷客戶關係所致。

貴集團的應收貿易款項由二零二四年十二月三十一日約人民幣84.0百萬元減少約8.56%至二零二五年十二月三十一日約人民幣76.8百萬元，並進一步減少約8.14%至二零二六年六月三十日約人民幣70.5百萬元；而 貴集團的應收關聯方款項由二零二四年十二月三十一日約人民幣39.8百萬元減少約32.20%至二零二五年十二月三十一日約人民幣27.0百萬元，並進一步減少約16.54%至二零二六年六月三十日約人民幣22.5百萬元。經參考二零二五年年報及二零二六年中報， 貴集團的應收貿易款項及應收關聯方款項主要指提供物業管理服務的應收款項、房地產代理服務收入以及支付予物業開發商的保證金，以使 貴集團有權獨家代理銷售一手市場項目的物業。上述 貴集團應收貿易款項及應收關聯方款項減少，主要由於所產生收益減少、 貴集團採取有效措施收回應收款項及持續計提減值虧損所致。

貴集團的負債總額由二零二四年十二月三十一日約人民幣281.0百萬元增加約4.46%至二零二五年十二月三十一日約人民幣293.6百萬元，並減少約2.04%至二零二六年六月三十日約人民幣287.6百萬元。 貴集團的負債主要包括應付貿易款項、合約負債、應計費用及其他應付款項以及應付稅項。如上表所示， 貴集團負債總額變動乃主要由於合約負債及應付稅項變動所致。

貴集團的合約負債由二零二四年十二月三十一日約人民幣53.0百萬元增加約42.52%至二零二五年十二月三十一日約人民幣75.5百萬元，並減少約18.60%至二零二六年六月三十日約人民幣61.5百萬元。經參考二零二五年年報，貴集團的合約負債指就 貴集團就所提供的物業管理服務向客戶預收的代價。

貴集團的淨流動負債由二零二四年十二月三十一日至二零二五年十二月三十一日增加約119.26%，並由二零二五年十二月三十一日至二零二六年六月三十日減少約19.61%。經參考二零二五年年報及二零二六年中報，貴集團淨流動負債的變動主要由於應收關聯方款項(流動資產)減少及合約負債(流動負債)變動所致。由於二零二五財年及二零二六年上半年的 貴公司擁有人應佔虧損或溢利，貴公司擁有人應佔權益由二零二四年十二月三十一日約正人民幣34.1百萬元變動至二零二五年十二月三十一日約負人民幣20.5百萬元，及至二零二六年六月三十日約負人民幣11.8百萬元。

如上表所示，於二零二六年六月三十日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣64.3百萬元，淨流動負債約為人民幣49.4百萬元，而 貴公司擁有人應佔權益約為負人民幣11.8百萬元。

經參考二零二五年年報及二零二六年中報：

(i) 貴集團於二零二五財年錄得虧損約人民幣71.5百萬元，且於二零二五年十二月三十一日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣61.4百萬元；

(ii) 而 貴集團於二零二六年上半年錄得溢利約人民幣5.0百萬元，於二零二六年六月三十日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣49.4百萬元。

該等情況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問(「**持續經營之不確定性**」)。儘管持續經營之不確定性並無導致 貴公司核數師對 貴集團二零二五財年的綜合財務報表發表修訂意見，惟 貴公司核數師仍在其報告中就持續經營之不確定性提請關注。

經參考二零二六年中報，就 貴集團的物業管理服務而言，貴集團於二零二六年上半年繼續在其營運範圍內引入資訊科技及數碼工具。人工智能監控系統及智能停車管理解決方案已投運，有效提升現場服務效率。同時，熱線服務及專用企業微信溝通群組方便構建直接在線服務渠道，透明

化管理實踐進一步增強業主信任。透過積極參與社區建設活動，貴公司於二零二六年上半年後成功獲得兩個新項目，擔任應急服務供應商，在品牌建設與市場開發之間形成良性循環。展望未來，貴集團將繼續致力於穩健增長戰略，積極應對市場挑戰，同時把握物業管理行業的機遇。貴集團將繼續為客戶提供優質服務，並為股東創造更大價值。

有關股份認購人的資料

茲提述董事會函件：

(i) 股份認購人I(即要約人)為Yoncan Co., Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，股份認購人I由貢先生全資實益擁有，彼亦為股份認購人I的唯一董事。貢先生現為江蘇睿鴻網路技術股份有限公司(其股份曾於中國全國中小企業股份轉讓系統(NEEQ)掛牌(股份代號：873920))的主席。江蘇睿鴻網路技術股份有限公司透過其附屬公司主要從事開發「雲網融合」服務解決方案，包括內容分發網絡(CDN)、雲分發、多雲管理、雲安全及雲遷移服務，應用於金融科技、電子商務及智能製造等行業。此外，該公司亦將人工智能融入其雲平台，使企業客戶能夠構建或採用在本地伺服器上運行的人工智能輔助系統，以加強數據保護。貢先生並無任何提供專業物業管理服務的過往經驗。

(ii) 股份認購人II為YSTEM Overseas Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，股份認購人II由鄧翰先生全資實益擁有。鄧翰先生在戰略諮詢及私募股權方面擁有16年經驗。

(iii) 股份認購人III為Beaming Light Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，股份認購人III由陳曦先生作為實益擁有人直接全資擁有，而股份認購人III連同陳曦先生直接於合共11,596,000股股份中擁有權益。陳曦先生為方圓集團之副總裁，負責財務管理事宜。陳曦先生為方

圓集團一名成員公司的僱員，亦為方圓集團若干成員公司的董事(並非Mansion Green控股公司的成員公司)。方圓集團由方圓集團控股及其附屬公司與聯繫人組成(為免生疑問，不包括 貴集團)，而方圓集團控股由最終實益擁有人方先生間接全資擁有。

股份認購的理由及裨益以及所得款項用途

茲提述董事會函件：

(i) 於過去數年，作為 貴公司業務策略的一部分， 貴公司已逐步縮減其房地產代理業務，而該等業務現時僅佔 貴集團整體業務的極小部分，其範圍已收窄以配合現時的策略重點。

(ii) 與中國物業管理行業的其他公司一樣， 貴公司亦因近期影響中國房地產行業的事件而受到不利影響。自二零二一年年中以來，中國住宅物業的銷售大幅放緩，且多家中國房地產開發商開始在獲得外部融資方面遇到困難。與房地產行業表現密切相關的物業服務行業亦面臨下行壓力。

(iii) 於過去三個財政年度， 貴公司收益持續下降，並錄得累計虧損淨額約人民幣207.9百萬元。金融資產減值虧損持續為 貴公司虧損的主要驅動因素，此乃主要由於因房地產行業持續下行、經濟狀況充滿挑戰，以及應收貿易款項及應收關聯方(包括前同系附屬公司／關連公司)款項的收回持續緩慢等因素，而就應收貿易款項及應收關聯方款項計提減值虧損準備所致。 貴集團財務表現下滑，導致於二零二五年十二月三十一日錄得(貴公司擁有人應佔)負權益狀況，金額約為人民幣20.493百萬元。

(iv) 於二零二五財年， 貴公司面臨日益增加的流動資金壓力，其於二零二五年十二月三十一日的淨流動負債達到約人民幣61.425百萬元，資本負債比率亦上升至98%。為緩解流動資金壓力， 貴公司已一直採取行動，例如磋商其負債的還款安排，以及實施政策透過削減成本及資本支出來監控現金流量。

(v) 經 貴公司努力探索集資替代方案並由認股權證認購人擔任促成方後， 貴公司已與要約人達成協議，而要約人(連同股份認購人II及股份認購人III)有意透過收購及股份認購投資 貴公司。預期股份認購將改善 貴公司的財務狀況，且從長遠來看， 貴集團將處於更有利的位置以重振其經營及財務表現。

經董事進一步告知，陳曦先生以其方圓集團副總裁之身份，參與有關收購事項之討論。透過該參與，彼知悉股份認購事項，並於其後表示有興趣以其作為投資者之個人身份認購認購股份。陳曦先生獨立於其他股份認購人及認股權證認購人。鑑於股份認購事項之機密性質， 貴公司並無接洽其他股東有關參與股份認購事項。

經考慮上文「有關 貴集團資料」分節所載 貴集團的財務資料，尤其是(i) 貴集團於二零二四財年及二零二五財年的虧損；(ii) 貴集團於二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的淨流動負債；(iii)於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的 貴公司擁有人應佔負權益；及(iv)持續經營之不確定性，吾等認為 貴集團有必要尋求機會改善該等財務狀況。

融資替代方案

經參考董事會函件，於訂立股份認購協議前，董事會已考慮其他集資方案，例如股權融資(例如供股、公開發售及向獨立第三方配售新股份)及外部債務融資。經對 貴公司之財務狀況、市況及可用融資方案進行內部評估後，董事會認為該等替代方案概不具商業可行性或能及時滿足 貴公司之資金需求。

根據吾等對上文「有關 貴集團資料」分節所詳述的 貴集團財務資料的分析，尤其是(i) 貴集團的資產結構；(ii) 貴集團於二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的淨流動負債；(iii)於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的 貴公司擁有人應佔負權益；及(iv) 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的資本負債比率分別為98%及96%，吾等認為(i) 貴集團缺乏可作抵押品以取得債務融資的重大資產；及(ii)債務融資將導致額外利息負擔並進一步提高 貴集團的資本負債比率。因此，吾等認為債務融資並非 貴集團的最佳融資替代方案。

就其他股權集資方法(例如供股或公開發售)而言，吾等自 貴公司了解，鑑於 貴集團的財務狀況，將(i)難以尋求包銷商，而在沒有包銷商的情況下，供股或公開發售的結果將會高度不確定；及(ii)難以為配售股份覓得投資者。此外，配售活動(集資規模及發行價與股份認購相若)對現有股東股權的攤薄效應將與股份認購的攤薄效應相若。

為進行盡職調查，吾等已搜尋於二零二六年二月一日(即緊接本公告日期前約六個月)起直至最後實際可行日期止期間由其他香港上市公司按非包銷基準進行的已完成供股及公開發售。吾等注意到，(i)於所述期間並無香港上市公司進行公開發售；(ii)於所述期間已識別的43宗已完成供股交易中，(a)僅4宗獲超額認購；(b) 26宗認購不足約50%至99%；及(iii)該等供股交易於首次公告日期起計約兩至七個月內完成。

鑑於(i) 貴集團於二零二四財年及二零二五財年的虧損；(ii) 貴集團於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的淨流動負債；(iii)於二零二五年十二月三十一日的 貴公司擁有人應佔負權益；(iv)持續經營之不確定性，吾等同意 貴公司的觀點，即 貴公司難以按包銷基準進行配售股份、供股或公開發售。此外，難以為配售股份覓得投資者，而配售活動(集資規模及發行價與股份認購相若)對現有股東股權的攤薄效應將與股份認購的攤薄效應相若。經考慮吾等對其他香港上市公司近期完成的非包銷供股交易的研究，尤其是所需時間(介乎兩至七個月)及結果的確定性(大部分已完成的供股獲認購不足至少50%)，吾等認為股份配售、供股及公開招股並非 貴集團的最佳融資替代方案。

儘管倘 貴公司未能於要約結束後即時維持不少於25%的公眾持股量(詳情如下)，將發行予股份認購人I的股份數目可予下調，此舉或會影響透過股份認購籌集的實際所得款項，惟吾等認為股份認購仍為合適的集資方法，原因為(i)鑑於 貴集團的財務表現及狀況， 貴公司透過其他股權融資方法

可籌集的所得款項金額並無確定性；及(ii)倘配發及發行予股份認購人I的認購股份數目下調，股份認購人I將與 貴公司商討為 貴集團提供融資的替代方式。

鑑於上文所述，吾等認為股份認購乃 貴集團目前可用的合適集資方法。

所得款項用途

經參考董事會函件，假設悉數認購，股份認購的所得款項淨額(經扣除相關成本及開支後)將約為49,500,000港元(「**所得款項淨額**」)，並將主要用於償還 貴集團的未償還負債(結欠並非股東的第三方)及補充 貴集團的一般流動資金(「**擬定用途**」)，包括：

(i) 約50%用於結算應付貿易款項及其他相關應付款項，主要包括應付 貴集團就提供安保、清潔、園藝及維修服務等委聘的服務供應商款項；

(ii) 約20%用於償還於日常業務過程中收取的按金及物業管理費，主要包括來自業主或租戶的裝修按金及來自供應商的履約保證金，以及在若干情況下可能變為可退還的預收物業管理費；及

(iii) 約30%用於一般營運資金，包括但不限於支付 貴集團業務營運所需的員工成本、行政開支及採購物資，以維持 貴集團日常營運的充足財務靈活性。

倘因公眾持股量不足而調整將配發及發行予股份認購人I的認購股份數目，股份認購人I將與 貴公司商討向 貴集團提供融資的替代方式(包括但不限於無抵押股東貸款)，金額最高為(i)股份認購價與(ii) 247,600,000股(即股份認購人I的最高認購股份數目)與配發及發行予股份認購人I的實際認購股份數目之間的差額的乘積。倘未能自股份認購人I取得有關替代融資， 貴集團將按比例基準將減少後的所得款項淨額應用於上述用途。

吾等從二零二六年中報中注意到並自董事了解到，於二零二六年六月三十日，(i) 貴集團的應付貿易款項約為人民幣70.2百萬元，其中約人民幣51.4百萬元已逾期少於一年，及約人民幣18.8百萬元已逾期超過一年；(ii) 貴集團的應計費用及其他應付款項約為人民幣131.2百萬元，包括已收按金約

人民幣40.6百萬元，主要指有關物業管理服務的來自業主或租戶的裝修按金及來自供應商的履約保證金；及(iii) 貴集團的合約負債約為人民幣61.5百萬元，主要指就 貴集團將提供的物業管理服務預先自客戶收取的代價。

吾等從董事會函件中注意到， 貴集團擬優先結算已逾期超過一年的未付應付款項，原因為鑑於自原到期日已過去的時間，該等應付款項的延期還款期限往往更為緊迫。儘管為結算應付貿易款項及其他相關應付款項而分配的所得款項不足以悉數結算 貴集團的未付應付款項，但此舉仍將鞏固 貴集團的財務狀況，使 貴集團能更好地調配其現金資源。 貴公司亦已與供應商積極磋商以達成延期付款安排，儘管部分應付款項已逾期，該等安排仍在還款時間表上提供更大靈活性。

於二零二六年六月三十日， 貴集團的銀行結餘及現金(包括受限制銀行結餘)約為人民幣66.7百萬元。吾等自董事了解到(i) 貴集團須保留現金以維持其日常營運(吾等認為此乃合理，因為 貴集團的營運需要採購供應品及支付行政開支(包括員工成本))；及(ii)隨著 貴集團財務狀況及現金流量改善， 貴集團擬透過內部資源(包括 貴集團日常營運產生的現金)結清餘下未償還應付款項。

吾等向董事作進一步查詢並了解， 貴集團須不時(i)於相關物業管理項目完成並確認符合適用規定後償還按金；及(ii)於物業管理安排提前終止或調整時退還預收的未履行物業管理服務代價，而該安排符合市場及行業慣例。誠如董事會函件所註， 貴公司預期於股份認購完成後兩年內，動用分配至償還按金及預收物業管理費的所得款項。為進行盡職調查，吾等自 貴公司取得 貴集團於二零二五年一月至二零二六年六月償還該等按金及費用的歷史記錄。根據二零二五年一月至二零二六年六月的平均每月還款額，吾等認為分配作於股份認購完成後兩年內償還按金及預收物業管理費的所得款項屬合理。

鑑於上文所述，吾等認為所得款項淨額將(i)透過減少 貴集團的應付貿易款項結餘改善 貴集團的資本負債比率及整體財務狀況；及(ii)倘 貴集團獲通知須償還履約保證金或退還物業管理服務尚未履行部分的代價，則可改善 貴集團的整體流動資金。

就所得款項淨額分配至一般營運資金而言，吾等從二零二五年年報中注意到， 貴集團已產生(i)二零二四財年及二零二五財年的行政開支分別約為人民幣47.5百萬元及人民幣40.3百萬元；及(ii)二零二四財年及二零二五財年的僱員福利開支分別約為人民幣150.6百萬元及人民幣140.1百萬元。吾等認同董事的意見，即將30%的所得款項淨額分配作一般營運資金將支持 貴集團的日常營運。

鑑於上述情況，特別是股份認購的所得款項淨額旨在改善 貴集團的財務狀況及現金流量，吾等認為擬定用途屬恰當。

經考慮(i)上文所述股份認購的理由；(ii)股份認購乃 貴集團目前可用的合適集資方法；及(iii)所得款項淨額將改善 貴集團的財務狀況且擬定用途屬恰當，吾等認為，儘管股份認購並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東的整體利益。

II. 股份認購協議的主要條款

下文載列股份認購協議項下股份認購的主要條款概要，其詳情載於董事會函件「股份認購協議」一節。

協議日期： 二零二六年七月二十七日

訂約方：

(a) 發行人： 貴公司

(b) 認購人：股份認購人

(i) 要約人(即股份認購人I)最多認購247,600,000股認購股份。

(ii) 股份認購人II最多認購76,200,000股認購股份。

(iii) 股份認購人III最多認購46,200,000股認購股份。

認購股份： 認購股份之最高數目(即370,000,000股股份)佔於最後實際可行日期已發行股份總數之92.50%，以及佔經配發及發行最高數目認購股份擴大後之已發行股份總數約48.05%(假設自最後實際可行日期至股份認購完成期間已發行股份總數並無其他變動)。

倘向任何股份認購人配發及發行最高數目認購股份將導致 貴公司公眾持股量降至25%以下， 貴公司與股份認購人將真誠磋商，作出適當向下調整，以釐定將配發及發行予相關股份認購人之最終認購股份數目，以使 貴公司之公眾持股量於緊隨股份認購完成後不會降至25%以下，惟要約人將持有經配發及發行最終數目認購股份擴大後之已發行股份總數不少於55%。為免生疑問，倘配發及發行最高數目認購股份不會導致 貴公司公眾持股量於緊隨股份認購完成後降至25%以下，則最終認購股份數目將不會作出調整。

股份認購價： 每股認購股份0.14港元

認購股份的地位： 認購股份將根據股份特別授權予以配發及發行，而股份特別授權將於股東特別大會上尋求獨立股東批准。認購股份於配發及發行後，彼此之間及與已發行股份在所有方面均享有同等地位。

先決條件： 股份認購完成須待董事會函件「股份認購的先決條件」一節所載的先決條件達成後，方可作實。

股份認購完成： 股份認購完成將於股份認購協議項下條件(董事會函件「股份認購的先決條件」一節項下(g)及(h)分段所載條件除外，其達成或豁免將於股份認購完成日期進行)獲達成或豁免(視情況而定)後五個營業日內(或 貴公司與股份認購人書面協定的其他日期)進行，屆時 貴公司將向股份認購人發行及配發認購股份，而股份認購人將向 貴公司支付總股份認購價。所有認購股份的認購完成須同時進行。

股份認購價分析

如上文所示，股份認購價為0.14港元，即表示：

(i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.035港元折讓約93.12%；

(ii) 較股份於二零二六年七月七日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.23港元折讓約39.13%；

(iii) 較最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.228港元折讓約38.60%；

(iv) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.206港元折讓約32.04%；

(v) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後60個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.145港元折讓約3.45%；

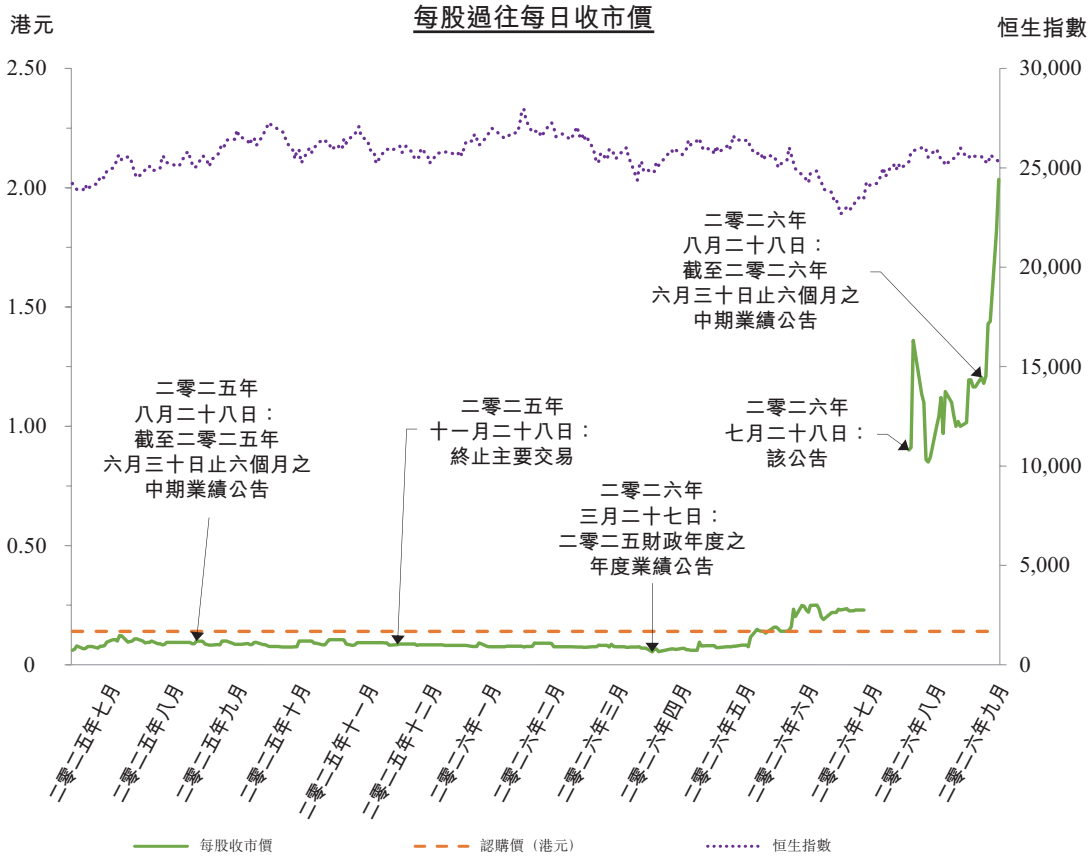
(vi) 較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後120個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.111港元溢價約26.13%；

(vii) 較於二零二五年十二月三十一日每股 貴公司擁有人應佔權益(負數)淨額(「**每股虧絀淨額**」)約人民幣0.0512元(相當於約0.0567港元)溢價約0.1967港元，乃根據於二零二五年十二月三十一日經審核 貴公司擁有人應佔權益(負數)淨額約人民幣20.5百萬元及於最後實際可行日期已發行400,000,000股股份計算；及

(viii) 較於二零二六年六月三十日每股虧絀淨額約人民幣0.0295元(相當於約0.0339港元)溢價約0.1739港元，乃根據於二零二六年六月三十日未經審核 貴公司擁有人應佔權益(負數)淨額約人民幣11.8百萬元及於最後實際可行日期已發行400,000,000股股份計算。

下圖載列股份收市價於二零二五年七月二日起至最後實際可行日期(即截至最後實際可行日期(包括該日)止約一年期間(「**股份回顧期間**」))的變動，

吾等認為該期間足以審閱股價，以說明股價變動的整體趨勢及水平。股份收市價與股份認購價的比較說明如下：



附註： 股份已自二零二六年七月八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並自二零二六年七月二十八日上午九時正起恢復買賣。

資料來源：聯交所網站

於股份回顧期間，股份於聯交所所報最高及最低收市價分別為於二零二六年九月八日(即最後實際可行日期)錄得的每股2.035港元及於二零二六年三月三十日錄得的每股0.054港元，平均收市價約為每股0.212港元，收市價中位數約為每股0.087港元。於二零二五年七月二日(即回顧期間期初)至最後交易日(「**公告前期間**」)期間，股份認購價處於收市價範圍內，並高於股份的平均收市價及收市價中位數。

如上圖所示，於二零二五年七月二日至二零二六年五月十四日，股份收市價在0.054港元至0.122港元之間波動。其後，股份收市價上漲，並於二零二六年六月十五日達到0.250港元。於二零二六年七月七日(即最後交易日)，股份收市價為0.230港元。

公告前期間的249個交易日中，股份認購價有216個交易日高於股份收市價。

於二零二六年七月二十八日刊發該公告及股份恢復買賣後，受到該公告刊發所推動，股份收市價於二零二六年七月二十八日飆升至0.900港元，並於截至最後實際可行日期在0.850港元至2.035港元之間波動。除上文所述者外，吾等並無發現任何導致股份於股份回顧期間收市價波動的具體原因。

於股份回顧期間的279個交易日中，股份認購價有216個交易日高於股份收市價。

吾等注意到，股份認購價遠低於公告刊發後直至最後實際可行日期的股份收市價。此乃主要由於公告刊發後價格飆升，而該飆升可能受刊發公告所刺激，倘無發生收購事項、要約及股份認購，股份價格可能無法維持。

吾等自董事了解到，股份認購價乃經參考(其中包括)董事會函件所述的其他因素及於最後交易日前中期的股份平均收市價而釐定，以撇除股份價格的任何短期波動。

交易倍數分析

吾等注意到，交易倍數分析(包括使用市盈率及市賬率)乃為評估股份認購價的公平性及合理性而普遍採用的方法。然而，由於 貴集團於二零二五財年(即最近期經審核財政年度)錄得虧損，並於二零二六年六月三十日錄得每股虧絀淨額，故使用市盈率及市賬率並不可行。因此，吾等認為交易倍數分析在此方面並不可行。

與其他股份認購交易的比較

由於獨立股東於股東特別大會上批准股份認購構成了收購的先決條件之一，吾等認為股份認購與收購為捆綁交易。鑑於交易結構，吾等認為將股份認購價與其他香港上市公司進行的其他獨立股份認購交易的認購價進行比較並不可行。

關於股份認購價的結論

經考慮下文所載因素：

(i) 交易倍數分析及與其他股份認購交易的比較並不可行；

(ii) 股份認購價處於公告前期間的收市價範圍內，並高於股份於該期間的平均收市價及收市價中位數，且股份認購價高於公告前期間249個交易日中216個交易日的收市價；

(iii) 股份認購價較股份於緊接最後交易日前及包括最後交易日止最後60個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.145港元有輕微折讓3.45%(為緊接最後交易日前及包括最後交易日的中期)；

(iv) 於股份回顧期間的279個交易日中，股份認購價有216個交易日高於股份收市價；及

(v) 股份認購價較於二零二六年六月三十日的每股虧絀淨額約人民幣0.0295元(相當於約0.0339港元)溢價約0.1739港元，

吾等認為股份認購價屬公平合理。

股份認購協議的其他條款

吾等並無於股份認購協議的其他條款(如「認購股份的地位」、「先決條件」及「股份認購完成」)中發現任何 貴公司及股東整體不利之異常條款。

鑑於上文所述，吾等認為股份認購的條款就獨立股東而言屬公平合理。

股份認購的潛在攤薄效應

經參考董事會函件「本公司的股權架構」一節的股權表，現有要約股東的股權約為38.99%。假設自最後實際可行日期至股份認購完成，已發行股

份總數並無變動，現有要約股東的股權將於緊隨股份認購完成後被攤薄約18.74個百分點至約20.25%。

誠如上文所述，於二零二五年十二月三十一日，貴集團的淨流動負債約為人民幣61.4百萬元，而貴公司擁有人應佔權益約為負人民幣20.5百萬元。經參考二零二五年年報，(i)貴集團虧損約人民幣71.5百萬元；及(ii)於二零二五年十二月三十一日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣61.4百萬元，顯示持續經營之不確定性。誠如上文「股份認購的理由及裨益以及所得款項用途」一節所載：(i)股份認購為貴集團目前可用的合適集資方法(與債務融資及優先股權集資方法(如供股及公開發售)相比)；及(ii)所得款項淨額將改善貴集團的財務狀況，且擬定用途屬恰當。

經計及上述股份認購的裨益，吾等認為上述攤薄屬可接受。

有關股份認購的推薦建議

經考慮上文所述的因素及理由，尤其是：

(a) 股份認購為貴集團目前可用的合適集資方法；

(b) 所得款項淨額將改善貴集團的財務狀況，且擬定用途屬恰當；

(c) 股份認購價屬公平合理；

(d) 吾等並無於股份認購協議的其他條款中發現任何異常條款；及

(e) 鑑於股份認購的裨益，股份認購對其他要約股東股權的攤薄效應屬可接受，

吾等認為(i)股份認購的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管股份認購並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，惟其符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會勸諭獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股份認購的決議案，並建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

III. 特別交易

茲提述董事會函件：

(i) 由於股份認購僅提供予股份認購人III(其連同其唯一實益擁有人於最後實際可行日期直接於已發行股份總數約2.90%中擁有權益)而並非提供予所有股東之特別安排，故根據收購守則規則25，股份認購構成一項特別交易並須經執行人員同意。

(ii) 要約人已就特別交易向執行人員申請同意。執行人員之同意(倘授出)通常須待獨立財務顧問向獨立董事委員會確認特別交易之條款屬公平合理，以及獨立股東於 貴公司股東大會上通過普通決議案批准特別交易後方可作實。

誠如上文「I.交易背景及理由」一節項下「股份認購的理由及裨益以及所得款項用途」分節所詳述，股份認購人III獲得參與股份認購之機會，純粹是透過陳曦先生(為股份認購人III之唯一股東)以其方圓集團副總裁之身份參與有關收購事項之討論。

根據吾等對上文「I.交易背景及理由」一節「股份認購的理由及裨益以及所得款項用途」分節所載其他集資方法適用性的分析，特別是供股、公開發售及配售新股份在沒有包銷商的情況下的不確定性，吾等認為(i)配售股份、供股及公開發售並非 貴集團的最佳融資替代方案；及(ii)股份認購是 貴集團目前可用的合適集資方法，以改善 貴集團的資本負債比率及整體財務狀況。

鑑於(i)上述情況；(ii)股份認購的保密性質(作為收購的先決條件之一)；(iii)特別交易構成股份認購的一部分，其目的為改善 貴集團的資本負債比率及整體財務狀況；及(iv)供股及公開發售(均為現有股東可用的集資方式)並非 貴集團的最佳融資替代方案，吾等認為 貴公司不就股份認購接洽其他股東乃屬合理。

有關特別交易的推薦建議

經考慮：

(i) 供股及公開發售(均為現有股東可用的集資方式)並非 貴集團的最佳融資替代方案；

(ii) 股份認購為 貴集團目前可用的合適集資方法；

(iii) 所得款項淨額將改善 貴集團的財務狀況，且擬定用途屬恰當；及

(iv) 誠如上文所述，股份認購的條款(包括股份認購價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，

吾等認為(i)特別交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)特別交易符合 貴公司及股東(包括獨立股東)的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會勸諭獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准特別交易的決議案。

此致

方圓生活服務集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二六年九月十日

附註： 林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，及嘉林資本有限公司負責人，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾30年經驗。

1. 責任聲明

本通函所載詳情符合上市規則，旨在提供有關本公司之資料。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。

本通函的資料乃遵照收購守則而刊載。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳的考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函中任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員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)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

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(1)	225,948,000	56.49%
謝麗華女士	受控法團權益(1)	225,948,000	56.49%
韓曙光先生	受控法團權益(2)	4,500,000	1.125%

附註：

1. 97,200,000股股份由Mansion Green持有，該公司由方先生作為實益擁有人透過Mansion Green Holding Companies間接全資擁有。64,800,000股股份由Aspiring Vision持有，該公司由謝女士作為實益擁有人直接全資擁有。60,000,000股股份由Huiyu Investment持有，該公司由黃先生作為實益擁有人直接全資擁有。黃先生及其配偶於3,948,000股股份中擁有權益。根據一致行動人士契據，方先生及謝女士被視為於方先生、謝女士及黃先生各自擁有權益的股份總數中擁有權益。

2. 4,500,000股股份由IU股東持有，該公司由韓先生作為實益擁有人直接全資擁有。

3. 所有權益基於最後實際可行日期的股份總數(即400,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東

主要股東於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司之股份、相關股份或債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文及《上市規則》須予披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條須記入本公司須予備存之權益登記冊之權益或淡倉：

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	225,948,000	56.49%

姓名	權益性質	所持股份總數目	持股百分比
鄭木明先生[2]	配偶權益	225,948,000	56.49%
黃鵬先生[3]	受控法團權益、配偶權益以及法定及實益擁有人	225,948,000	56.49%
鄭暉女士[4]	配偶權益及法定及實益擁有人	225,948,000	56.49%
Mansion Green[5]	法定及實益擁有人	97,200,000	24.3%
興廣投資[5]	受控法團權益	97,200,000	24.3%
Aspiring Vision[2]	法定及實益擁有人	64,800,000	16.2%
Huiyu Investment[3]	法定及實益擁有人	60,000,000	15%
要約人[6]	法定及實益擁有人	447,644,000	111.91%
貢偉力先生[6]	受控法團權益	447,644,000	111.91%
股份認購人II[7]	法定及實益擁有人	76,200,000	19.05%
鄧翰先生[7]	受控法團權益	76,200,000	19.05%
股份認購人III[8]	法定及實益擁有人	56,472,000	14.12%
陳曦先生[8]、[9]	法定及實益擁有人、受控法團權益及配偶權益	59,800,000	14.95%

姓名	權益性質	所持股份總數目	持股百分比
謝丹女士[8]、[9]	受控法團權益及配偶權益	59,800,000	14.95%
認股權證認購人[10]	法定及實益擁有人	77,000,000	19.25%
PAG[10]	受控法團權益	77,000,000	19.25%
智道有限公司[11]	法定及實益擁有人	26,408,000	6.60%
李曄鵬先生[11]	受控法團權益	26,408,000	6.60%
劉瑾女士[11]	配偶權益	26,408,000	6.60%

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. 64,800,000股股份(佔本公司已發行股本16.2%)由Aspiring Vision持有，該公司由謝女士作為實益擁有人直接全資擁有。根據一致行動人士契據，謝女士被視為於方先生、謝女士及黃先生各自擁有權益的股份總數中擁有權益。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. 60,000,000股股份(佔本公司已發行股本15.0%)由Huiyu Investment持有，該公司由黃先生作為實益擁有人直接全資擁有。黃先生及其配偶於3,948,000股股份中擁有權益。根據一致行動人士契據，黃先生被視為於方先生、謝女士及黃先生各自擁有權益的股份總數中擁有權益。

4. 鄭暉女士為黃先生配偶。根據《證券及期貨條例》，鄭暉女士被視為於黃先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

5. Mansion Green為97,200,000股股份的登記擁有人，該等股份佔本公司已發行股本24.3%。Mansion Green由立順全資擁有。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投資全資擁有，最終由方先生全

資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，興廣投資、方圓集團控股、雄鵬及立順被視為於Mansion Green擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

6. 根據購股協議，要約人已同意收購200,044,000股股份，佔本公司已發行股本50.01%。此外，根據股份認購協議，要約人已同意認購最多247,600,000股認購股份，佔本公司已發行股本約61.90%。因此，要約人於合共447,644,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約111.91%。貢偉力先生為要約人的唯一股東，故根據《證券及期貨條例》被視為於要約人擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

7. 根據股份認購協議，股份認購人II(由鄧翰先生全資實益擁有)已同意認購最多76,200,000股認購股份，佔已發行股份總數19.05%。因此，根據《證券及期貨條例》，鄧翰先生被視為於股份認購人II擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

8. 10,272,000股股份(佔本公司已發行股本約2.57%)由股份認購人III持有，該公司由陳曦先生全資實益擁有。此外，根據股份認購協議，股份認購人III已同意認購最多46,200,000股認購股份，佔已發行股份總數11.55%。因此，股份認購人III於合共56,472,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約14.12%。因此，根據《證券及期貨條例》，陳曦先生被視為於股份認購人III擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

9. 2,004,000股股份(佔本公司已發行股本約0.50%)由Tiffany Orient Holdings Limited持有，該公司由陳曦先生的配偶謝丹女士作為最終實益擁有人直接全資擁有。此外，陳曦先生直接持有1,324,000股股份，佔本公司已發行股本約0.33%。因此，根據《證券及期貨條例》，陳曦先生及謝丹女士各自被視為於對方擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

10. 根據認股權證認購協議，認股權證認購人已有條件同意認購77,000,000份認股權證，佔已發行股份總數19.25%。認股權證認購人由PAG Loan Fund IV L.P.全資擁有，並由PAG Loan GP IV Limited管理，而PAG Loan GP IV Limited由PAG Asia Loan LLC全資擁有，PAG Asia Loan LLC則由Pacific Alliance Group Limited全資擁有，最終由PAG全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，PAG Loan Fund IV L.P.、PAG Loan GP IV Limited、PAG Asia Loan LLC、Pacific Alliance Group Limited及PAG被視為於認股權證認購人擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

11. 26,408,000股股份(佔本公司已發行股本約6.60%)由智道有限公司(前稱為鑫灣投資(香港)有限公司，「**智道**」)持有，智道由廣州智善企業服務有限公司(「**智善企業**」)全資擁有，而智善企業由廣州智善投資控股有限公司(「**智善投資**」)擁有80%權益，而李曄鵬先生為智善投資的最終實益擁有人，持有其已發行

股本總額約98.02%。因此，根據《證券及期貨條例》，李曄鵬先生、智善企業及智善投資被視為於智道擁有權益的相同數目股份中擁有權益。此外，劉瑾女士為李曄鵬先生的配偶。因此，根據《證券及期貨條例》，劉瑾女士被視為於李曄鵬先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

12. 所有權益基於最後實際可行日期的股份總數(即400,000,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)知會，其於本公司股份及／或相關股份中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條須記入本公司須予備存之權益登記冊之權益或淡倉。

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，概無董事於自二零二五年十二月三十一日(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(由於其於立順及方圓集團的股權)及(ii)謝女士(由於與方先生訂立一致行動安排)於以下各項擁有重大權益：

(i) 於二零二六年七月三十日，由於本集團並無足夠離岸資金，立順向本公司提供1.4百萬港元的離岸過橋貸款，以結算本公司委聘顧問

以就要約、股份認購、認股權證認購及其項下擬進行的交易而提供意見的部分費用。貸款為無抵押、免息且無固定還款日期。據了解，自股份認購或行使認股權證收取的所得款項將不會用於償還該貸款；

(ii) 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。其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函；

(iii) 本公司與方先生訂立日期為二零二三年十月二十五日的綜合物業管理服務協議，內容有關本集團向方圓集團成員公司或方先生控制的其他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。其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十三日之通函；及

(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。其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，詳情載於本公司日期為二零二三年十月二十五日之公告。

由於(i)方先生及謝女士分別為Mansion Green及Aspiring Vision的最終實益擁有人；及(ii)韓先生為各Mansion Green Holding Companies(方圓集團控股除外)的董事，因此根據一致行動定義的第(2)類被推定為與Mansion Green一致行動，彼等各自於股份認購中擁有間接權益。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. 申索及訴訟

於最後實際可行日期，本集團牽涉以下法律訴訟：

針對鶴山富都的訴訟

於二零二三年六月，本公司間接全資附屬公司廣州方圓生活與鶴山富都訂立置換協議，以透過轉讓23項物業的方式，結清鶴山富都所結欠的未償還應收款項約人民幣16.0百萬元。由於置換協議項下的先決條件未於截止日期前達成，且物業未按約定交付，故該置換協議已根據其條款予以撤銷。撤銷後，鶴山富都須退還就轉讓物業支付的首付款約人民幣4.0百萬元，並繼續對未償還應收款項及相關義務承擔責任，包括於退還首付款後協助取消有關物業的網上備案手續。

由於鶴山富都未能退還首付款及支付適用的合約罰款，本集團對鶴山富都提起法律訴訟。聆訊於二零二六年四月進行，而法院於二零二六年五月二十一日作出判決，確認於二零二三年六月訂立的置換協議自二零二五年十二月一日起撤銷，並頒令鶴山富都退還首付款約人民幣4.0百萬元及支付適用的合約罰款(按每日0.01%的利率計算，自二零二五年十二月十三日起至悉數付清款項之日止)。於最後實際可行日期，鶴山富都仍須對(i)原擬根據置換協議結算的該等未償還應收款項約人民幣16.0百萬元；及(ii)首付款約人民幣4.0百萬元連同應計合約罰款約人民幣95,000元承擔責任。本集團已向法院申請強制執行判決約人民幣4.0百萬元連同應計違約金。鑒於收回款項的延遲時間較長，且未償還款項的可收回性存在不確定性，本集團已根據其會計政策於二零二五年十二月三十一日確認該等未償還款項約88%的減值虧損。

針對本公司附屬公司的訴訟

梅州陶然居(梅州市一個住宅小區，並非股東)業主委員會就總額約人民幣5.8百萬元(包括退款及應計利息)的申索，對(i)本公司非全資附屬公司

廣東益康物業服務有限公司及(ii)廣東益康物業服務有限公司的全資附屬公司梅州市益合康物業服務有限公司提起法律訴訟。

於最後實際可行日期，已就此案進行多次聆訊，法院尚未頒佈判決。根據本集團就潛在風險評估取得的法律意見，本集團已就該申索計提約人民幣1.6百萬元的撥備。本公司將繼續監察有關法律程序。倘若法院下令支付與申索有關的任何款項，本公司將從其內部資源履行該等付款義務，並不打算將股份認購所得款項用於該等付款。

針對方圓匯金的訴訟

於二零二四年三月十三日，本公司全資附屬公司方圓代理於廣州市天河區人民法院對方圓匯金(一間由方先生最終非全資擁有的公司)提起民事法律訴訟，要求償還未償還誠意金結餘約人民幣14.2百萬元(於方圓匯金於二零二四年一月至二零二四年三月期間償還約人民幣1.1百萬元後，其後修訂至約人民幣13.1百萬元)，連同應計利息約人民幣47,800元(按全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率每年3.45%計算，自二零二四年一月三十日起至二零二四年二月二十九日止，其後繼續計息直至悉數償還為止)。

於二零二四年十月二十三日及二零二五年三月二十日，本公司獲得勝訴判決及隨後獲頒強制執行令。法院其後對方圓匯金啟動強制執行行動，以迫使其履行判決項下的義務，且目前正透過司法拍賣程序執行該判決。於最後實際可行日期，儘管若干物業已售出，本公司尚未收到出售所得款項，並繼續跟進相關法院程序的進展。此外，部分被強制執行的財產尚未通過司法拍賣程序成功處置。鑒於收回時間存在不確定性，本集團已根據其會計政策於二零二五年十二月三十一日確認上述未償還誠意金結餘約88%的減值虧損。本集團將繼續採取合理措施，於切實可行的情況下盡量擴大收回。

除上文所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，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、仲裁或索償。

7. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

姓名	資格
嘉林資本有限公司	一間根據《證券及期貨條例》可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為經獨立董事委員會批准委任的獨立財務顧問，以就(i)要約；及(ii)股份認購及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

嘉林資本已就刊發本通函發出同意書，同意按現時的形式及內容轉載其函件、報告、證書、及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且並無撤回同意書。

嘉林資本確認，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直接或間接股權或權利(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，亦無於自二零二五年十二月三十一日(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。

8. 重大不利變動

董事確認，自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或交易狀況並無重大不利變動。

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)期間內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)、證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(http://www.finelandassets.com)可供查閱：

(i) 股份認購協議；

(ii) 認股權證認購協議；

(iii)「董事會函件」，其全文載於本通函；

(iv)「獨立董事委員會函件」，其全文載於本通函；

(v)「嘉林資本函件」，其全文載於本通函；

(vi) 於本附錄一「7.專家資格及同意書」一節所提述的書面同意；及

(vii)本通函。

10. 一般資料

(a) 本公司的公司秘書為陳焯墁女士，彼為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)的資深會員。

(b) 本公司之註冊辦事處以及本公司之主要股份過戶登記處位於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) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

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

(前稱Fineland Real Estate Services Group Limited方圓房地產服務集團有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9978)

股東特別大會通告

茲通告方圓生活服務集團有限公司(「**本公司**」)將於二零二六年九月三十日上午十時正假座中國廣州市天河區體育東路28號十一樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮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二零二六年九月十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、確認及追認本公司與股份認購人訂立的日期為二零二六年七月二十七日的股份認購協議(其標有「A」字樣的副本已於會議上提呈，並由會議主席簽署，以資識別)，內容有關股份認購人按每股認購股份0.14港元的認購價認購本公司股本中最多370,000,000股普通股，以及其項下擬進行的交易；

(b) 待聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣後方可作實，並授予董事股份特別授權，該授權賦予董事權力，可根據本公司與股份認購人訂立的股份認購協議的條款及條件，行使本公司一切權力以向股份認購人配發、發行及入賬列作繳足的認購股份，惟股份特別授權乃附加於董事於本決議案通過前已經或可能不時獲授予的任何一般或特別授權，且不得損害或撤銷該等授權；及

(c) 授權任何一名董事代表本公司辦理所有該等行動及事宜，簽署及簽立所有該等文件或協議或契約，並採取彼全權酌情認為就實施或有關股份認購協議及其項下擬進行的任何交易以及與此相關的所有其他附帶事宜而言屬必要、適當、合宜或權宜的所有該等行動，並同意及作出該董事認為符合本公司及股東(包括獨立股東)整體利益的有關任何事宜的變動、修訂或豁免。」

(2) 「**動議**確認、追認及批准有關股份認購人III進行股份認購的特別交易(該交易構成收購守則規則25項下的特別交易)。」

(3) 「**動議**：

(a) 批准、確認及追認本公司與認股權證認購人訂立的日期為二零二六年七月二十七日的認股權證認購協議(其標有「B」字樣的副本已於會議上提呈，並由會議主席簽署，以資識別)，內容有關認股權證認購人認購77,000,000份認股權證、於行使認股權證時按行使價(可予調整)配發及發行認股權證股份，以及其項下擬進行的交易；

(b) 待聯交所上市委員會批准認股權證股份上市及買賣後方可作實，並授予董事認股權證特別授權，該授權賦予董事權力，可根據認股權證認購協議的條款及條件，於行使認股權證時按行使價(可予調整)向認股權證持有人發行、配發及入賬列作繳足的認股權證股份，惟認股權證特別授權乃附加於董事於本決議案通過前已經或可能不時獲授予的任何一般或特別授權，且不得損害或撤銷該等授權；及

(c) 授權任何一名董事代表本公司辦理所有該等行動及事宜，簽署及簽立該等文件或協議或契據，並採取彼全權酌情認為就實施或有關認股權

證認購協議及其項下擬進行的交易而言屬必要、適當、合宜或權宜的所有該等行動，並同意該董事認為符合本公司及股東整體利益的有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
執行董事
孫立功先生

香港，二零二六年九月十日

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. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則該等人士中任何一人可於股東特別大會上就該等股份親自或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘一名以上該等聯名持有人(不論親身或委派代表)出席股東特別大會，則上述人士當中於本公司股東名冊內就有關股份排名首位人士方有權就有關股份投票。

3. 隨附股東特別大會之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之相關授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即不遲於二零二六年九月二十八日上午十時正)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股東特別大會並於會上投票，本公司將於二零二六年九月二十五日至二零二六年九月三十日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年九月二十四日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)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. 惡劣天氣安排：

   倘於股東特別大會當日上午七時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、因超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將不會於當日舉行，而將自動延期，並憑藉本通告於下一個營業日同一時間及地點舉行。本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及

本公司網站www.finelandassets.com刊發公告，以知會股東有關續會的詳情。股東可於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的辦公時間內致電本公司(852) 5478 0938，查詢有關替代會議安排詳情。

倘股東特別大會如上文所述延期，所有為股東特別大會而交回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的代表委任表格將對經延期的股東特別大會仍然有效。為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東權利而設的暫停辦理股份過戶登記手續期間維持不變。

即使懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號，或黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會仍將如期舉行。股東應考慮自身情況，自行決定是否在惡劣天氣情況下出席股東特別大會，如選擇出席，務請小心謹慎。

於本通告日期，執行董事為方明先生、孫立功先生、韓曙光先生及謝麗華女士；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。