此乃要件　請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附的接納表格的任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附的接納表格一併閱讀，其內容構成本文件所載要約條款的一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附的接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附的接納表格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。

本綜合文件及隨附的接納表格不得在任何將其發佈、刊發或派發即會構成違反當地相關法律的司法權區內或向該等司法權區發佈、刊發或派發。

方圓生活服务
FINELAND LIVING SERVICES

YONCAN CO., LTD.
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

Fineland Living Services Group Limited
方圓生活服務集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：9978)

綜合文件

由ALTUS INVESTMENTS LIMITED為及代表要約人就收購本公司全部已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有或同意收購者除外)而作出之無條件強制性現金要約

要約人財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

Altus Investments函件載於本綜合文件第12至25頁，當中載有(其中包括)要約條款的詳情。

董事會函件載於本綜合文件第26至34頁。獨立董事委員會致要約股東的函件載於本綜合文件第IBC-1至IBC-2頁，當中載有其就要約作出的推薦建議。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會意見的函件載於本綜合文件第IFA-1至IFA-24頁。

要約的接納及結算程序以及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。接納表格須盡快送達過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖，惟在任何情況下不得遲於二零二六年十一月五日(星期四)下午四時正(香港時間)，或要約人可能根據收購守則的規定釐定及公佈的有關較後時間及／或日期。

如任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)將會或擬將本綜合文件及／或隨附的接納表格轉交至香港以外的任何司法權區，務請於採取任何行動前，細閱本綜合文件第17頁所載「Altus Investments函件」及附錄一的「海外股東」各節。有意接納要約的海外股東須自行負責，確保完全遵守有關司法權區的法律及法規以接納要約，包括取得可能規定的任何政府、外匯管制或其他同意以及任何登記或存檔，或遵守其他必要手續或法律及監管規定，以及支付該等股東就該等司法權區應付的任何過戶或其他稅項或其他規定款項。海外股東在決定是否接納要約時應尋求專業意見。

就詮釋目的而言，本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以各自的英文版為準。

二零二六年十月十五日

目　錄

頁次

預期時間表 1

重要通知 3

釋義 4

ALTUS INVESTMENTS函件 12

董事會函件 26

獨立董事委員會函件 IBC-1

獨立財務顧問函件 IFA-1

附錄一 — 要約的進一步條款及接納程序 I-1

附錄二 — 本集團的財務資料 II-1

附錄三 — 本集團的一般資料 III-1

附錄四 — 要約人的一般資料 IV-1

隨附文件 — 接納表格

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘時間表有任何變動，本公司將於適當時候另行刊發公告。除另有指明外，本綜合文件及隨附的接納表格載列的所有時間及日期均指香港時間及日期。

事項	時間及日期
本綜合文件及接納表格的寄發日期*(附註1)*	二零二六年十月十五日(星期四)
要約開始可供接納*(附註1)*	二零二六年十月十五日(星期四)
接納要約的最後時間及日期*(附註1、3及5)*	二零二六年十一月五日(星期四)下午四時正前
截止日期*(附註2及3)*	二零二六年十一月五日(星期四)
於聯交所及本公司網站刊登要約結果(或其延期或修訂(如有))的公告*(附註2)*	二零二六年十一月五日(星期四)下午七時正前
就要約接獲的有效接納寄發支票以支付應付款項的最後日期*(附註4及5)*	二零二六年十一月十六日(星期一)

附註：

(1) 要約在所有方面均為無條件，於寄發本綜合文件日期作出，並可於該日起至截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的有關較後時間及／或日期止予以接納。要約一經接納不可撤銷及不可撤回，惟本綜合文件附錄一「5.撤回權利」一段所載情況除外。

(2) 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件日期後至少21日內可供接納。接納最後時間及日期將為二零二六年十一月五日(星期四)下午四時正，除非要約人根據收購守則修訂或延長要約。要約人及本公司將於二零二六年十一月五日(星期四)下午七時正前，於聯交所及本公司網站聯合刊發公告，說明要約的結果以及要約是否已修訂、延長或屆滿。倘要約人決定修訂或延長要約，而公告並無指明下一個截止日期，則要約人須於要約截止前，以公告方式向尚未接納要約的獨立股東發出至少14日通知。

(3) 直接以投資者戶口持有人或間接透過經紀或託管商參與者身份於中央結算系統持有要約股份並有意接納要約的要約股份實益擁有人，應留意根據香港結算一般規則及香港結算運作程序規則向中央結算系統發出指示的時限規定(載於本綜合文件附錄一)。

(4) 就根據要約提呈的要約股份應付的現金代價(經扣除就要約應付的賣方香港從價印花稅)的匯款，將根據收購守則、本綜合文件及相關隨附的接納表格，在過戶登記處收到所有相關文件(收到該等文件後，有關接納即屬完整及有效)的日期後盡快，惟無論如何不得遲於七(7)個營業日以普通郵遞方式寄發予接納要約的要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

(5) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告或香港政府宣佈的「極端情況」於香港生效：

(a) 於接納要約的最後日期及／或根據要約就有效接納寄發支票以支付應付款項的最後日期(視情況而定)中午十二時正前任何時間生效，但在中午十二時正或之後不再生效，則接納要約的最後時間將仍為同一個營業日下午四時正及／或寄發支票的最後日期將仍為同一個營業日；或

(b) 於接納要約的最後日期及／或根據要約就有效接納寄發支票以支付應付款項的最後日期(視情況而定)中午十二時正及／或之後任何時間生效，則接納要約的最後時間將改為中午十二時正及／或之後任何時間並無任何該等警告信號生效的下一個營業日下午四時正，及／或寄發支票的最後日期將改為中午十二時正及／或之後並無任何該等警告信號生效的下一個營業日，或執行人員根據收購守則可能批准的有關其他日子。

致海外股東的通知

向並非居於香港的要約股東提出要約，或會受其居住的相關司法權區的適用法律及法規影響。身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的要約股東，應遵守其本身司法權區的任何適用法律或監管規定，並在必要時尋求其本身的法律意見。有意接納要約的海外股東須自行負責，確保完全遵守有關司法權區的法律及法規以接納要約(包括就該等司法權區取得可能規定的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及支付該等接納要約的海外股東應付的任何過戶或其他稅項)。

任何要約股東接納要約，將被視為構成該要約股東向要約人作出的陳述及保證，表示已遵守當地法律及規定，且該要約股東可根據相關司法權區的法律合法地接納要約。

要約人、要約人一致行動人士、本公司、浩德融資、Altus Investments、獨立財務顧問、過戶登記處、彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理及聯繫人以及參與要約的任何其他人士，有權就該名人士可能須支付的任何稅項獲該名人士提供全額彌償保證及免受損害。

要約股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

有關進一步討論，請參閱本綜合文件第17頁所載「Altus Investments函件」及附錄一「海外股東」各節。

前瞻性陳述

本綜合文件載有前瞻性陳述，該等陳述可透過「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「會」等詞語或具類似涵義的詞語加以識別，當中涉及風險及不確定因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可被視為前瞻性陳述。除根據適用法律及法規(包括上市規則及／或收購守則)所規定外，要約人及本公司概無責任亦無意更新該等前瞻性陳述。

於本綜合文件內，除另有界定或文義另有所指外，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
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間獲證監會發牌可根據證券及期貨條例從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團，為要約人在要約方面的財務顧問
「Altus Investments」	指	Altus Investments Limited，一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的法團
「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	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易之日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零二六年十一月五日(星期四)，即本綜合文件日期起計21日的要約截止日期(或倘要約獲修訂或延長，則為要約人可能在執行人員同意下根據收購守則釐定及公佈的任何其後截止日期)

「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)
「綜合文件」	指	要約人及本公司就要約聯合向股東發出的本綜合要約及回應文件
「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，該契據已於收購完成後於二零二六年十月八日終止
「董事」	指	本公司董事
「除外股份」	指	合共25,904,000股股份，該等股份受「Altus Investments函件 — 緒言 — 不提交餘下股份的承諾」一節所載承諾所規限
「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
「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綜合文件附錄三「8.重大訴訟 — 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綜合文件附錄三「8.重大訴訟 — 針對方圓匯金的訴訟」一節

「接納表格」	指	隨附本綜合文件有關要約的要約股份接納及過戶表格
「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
「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綜合文件附錄三「8.重大訴訟 — 針對鶴山富都的訴訟」一節
「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牽涉與廣州方圓生活的法律訴訟，有關訴訟詳情載於本綜合文件附錄三「8.重大訴訟 — 針對鶴山富都的訴訟」一節
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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，旨在(其中包括)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
「獨立財務顧問」	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(其中包括)要約以及要約是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見
「不可撤銷承諾」	指	IU股東以要約人為受益人於二零二六年七月二十七日作出的不可撤銷承諾
「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
「IU股份」	指	IU股東持有的4,500,000股股份
「聯合公告」	指	要約人與本公司於二零二六年七月二十八日刊發的聯合公告，內容有關(其中包括)收購及要約
「最後交易日」	指	二零二六年七月七日，即刊發聯合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	二零二六年十月十二日(星期一)，即本綜合文件付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、修改及補充)

「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	立順集團有限公司、雄鵬管理有限公司、方圓集團控股及興廣投資有限公司，各自為Mansion Green的直接或間接控股公司
「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(曾用名為貢偉列)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為及代表要約人按本綜合文件及接納表格所載條款收購要約股份而作出的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該詞的涵義，並於聯合公告日期開始及於要約截止日期結束
「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」或「獨立股東」	指	要約股份的持有人
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「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，及僅就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司於香港的股份過戶登記分處以及接收及處理接納要約的接收代理
「有關期間」	指	自二零二六年一月二十八日(即緊接要約期開始前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「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I、股份認購人II及股份認購人III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
「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I、股份認購人II及股份認購人III發行的最多370,000,000股股份
「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

ALTUS.

Altus Investments Limited
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

由ALTUS INVESTMENTS LIMITED為及代表要約人就收購 貴公司全部已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有或同意收購者除外)而作出之無條件強制性現金要約

緒言

茲提述(i)內容有關(其中包括)收購及要約的聯合公告；及(ii) 貴公司與要約人於二零二六年十月八日刊發有關收購完成的聯合公告。除文義另有所指外，本綜合文件所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

董事會獲要約人告知，於二零二六年七月七日(交易時段後)，要約人與(其中包括)賣方訂立購股協議，內容有關買賣銷售股份。根據購股協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售，而要約人已有條件同意收購銷售股份(即合共200,044,000股股份，佔於購股協議日期已發行股份總數約50.01%)。根據購股協議，銷售股份之總代價為28,006,160港元，即每股銷售股份0.14港元。

收購完成須待購股協議所載之先決條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，其詳情載於聯合公告「1.購股協議 — 收購之先決條件」一節。有關收購的進一步詳情，請參閱聯合公告。

於二零二六年十月八日，購股協議項下的所有先決條件均已獲達成。誠如要約人與 貴公司於二零二六年十月八日刊發的聯合公告所披露，收購完成已於二零二六年十月八日落實。

不提交餘下股份的承諾

緊隨收購完成後及於最後實際可行日期，Aspiring Vision、Huiyu Investment以及黃先生及鄭暉女士分別持有12,952,000股、9,004,000股及3,948,000股股份(包括由鄭暉女士持有的3,884,000股股份及由黃先生與鄭暉女士共同持有的64,000股股份)(統稱除外股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約6.48%)。

根據購股協議，Aspiring Vision、Huiyu Investment、黃先生及鄭暉女士各自已向要約人承諾(i)彼等不會就接納要約而提交其除外股份；及(ii)於要約截止前，彼等不會出售、轉讓或以其他方式處置其除外股份。

要約

於最後實際可行日期，要約人於合共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，要約人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。

本函件構成本綜合文件之一部分，並載列(其中包括)要約之主要條款，連同有關要約人及要約人有關 貴集團意向之若干資料。有關接納要約的條款及程序的進一步詳情，載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

於決定是否接納要約前，要約股東務請審慎考慮本綜合文件所載附錄內的資料，如有疑問請諮詢其專業顧問。

要約的主要條款

Altus Investments代表要約人，遵照收購守則按以下基準提出要約，以收購所有要約股份：

每股要約股份 現金0.14港元

每股要約股份0.14港元的要約價與購股協議項下每股銷售股份0.14港元的代價相等，乃經計及(其中包括) 貴公司確認無意於要約截止、失效、撤回或終止(以較早者為準)前宣派、作出或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本歸還後釐定。要約價不低於要約人及要約人一致行動人士於有關期間內支付的最高價格。

要約在各方面為無條件，且不會受限於收到對最少數量股份之接納或任何其他條件。

要約人將不會提高要約價。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不被允許提高要約價，且要約人並無保留提高要約價之權利。

倘於聯合公告日期後，就股份公佈、宣派、作出及／或派付任何股息、分派及／或資本歸還，要約人須將要約價下調相當於 貴公司向接納或已接納要約之股東派付或作出之股息、分派及／或資本歸還總額之金額。任何有關下調將僅適用於要約人無權就此收取相關股息、分派及／或資本歸還的該等要約股份。因此，除另有指明外或文義另有所指，在聯合公告、本綜合文件或與要約有關之任何其他公告中，凡提述要約價之處，將被視為提述經如此下調後之要約價。

價值比較

每股要約股份0.14港元的要約價相當於：

(a) 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%；

(b) 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%；

(c) 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%；

(d) 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

(e) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.815港元折讓約95.03%。

於二零二五年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔經審核權益約為負人民幣20.493百萬元，相當於每股股份約負人民幣0.0512元，而於二零二六年六月三十日，貴公司擁有人應佔權益約為負人民幣11.782百萬元，相當於每股股份約負人民幣0.0295元。

股份最高及最低價格

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二六年九月二十三日的3.395港元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二六年三月三十日的0.054港元。

不接納要約的不可撤銷承諾

IU股東已向要約人作出不可撤銷承諾，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。

於最後實際可行日期，IU股東於4,500,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約1.13%。

要約價值

於最後實際可行日期，已發行股份為400,000,000股。根據每股要約股份0.14港元的要約價，貴公司全部已發行股本的價值為56,000,000港元。

假設自最後實際可行日期起直至要約截止日(包括該日)已發行股份總數並無變動，根據每股要約股份0.14港元的要約價及186,356,000股要約股份，要約的最高代價將為26,089,840港元。

財務資源確認

假設自最後實際可行日期起直至要約截止日(包括該日)已發行股份總數並無變動，要約人就要約獲悉數接納時應付之代價(基於155,952,000股要約股份計算，不包括除外股份及IU股份)應付之現金最高金額約為21,833,280港元。要約人擬以其內部資源撥付根據要約應付之總代價。

浩德融資(作為要約人有關要約之財務顧問)信納要約人具備充裕財務資源，足以應付要約獲悉數接納時應付之最高代價(不包括除外股份及IU股份，約21,833,280港元)。

接納要約的影響

藉由接納要約，股東將向要約人出售其股份，當中不附帶任何產權負擔，並連同其應計或附帶的所有權利，包括(但不限於)收取於要約作出當日(即刊發本綜合文件當日)或之後任何時間可能建議、宣派、作出或派付的任何股息及分派的權利。

要約一經接納不可撤銷及不可撤回，惟本綜合文件附錄一「5.撤回權利」一段所載情況除外。

印花稅

因接納要約而產生的賣方香港從價印花稅將由接納要約的相關要約股東按(i)要約人就相關要約接納應付的代價；或(ii)要約股份的市值(以較高者為準)的0.10%稅率支付(上調至最接近的1.00港元)，而該印花稅將從要約人於接納要約時應付予該等要約股東的現金金額中扣除。

要約人將代表接納要約的相關要約股東安排支付賣方香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例支付有關接納要約及轉讓要約股份的買方香港從價印花稅。

結算

要約股份的代價將盡快以現金結算，惟在任何情況下不得遲於接獲正式填妥的要約接納書當日後七(7)個營業日。

將不會支付不足一仙的零碎股款，而應付予接納要約的股東的現金代價金額將上調至最接近的仙位。

海外股東

向並非居於香港的要約股東提出要約，或會受其居住的相關司法權區的適用法律及法規影響。身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的要約股東，應遵守其本身司法權區的任何適用法律或監管規定，並在必要時尋求其本身的法律意見。有意接納要約的海外股東須自行負責，確保完全遵守有關司法權區的法律及法規以接納要約(包括就該等司法權區取得可能規定的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及支付該等接納要約的海外股東應付的任何過戶或其他稅項)。

任何要約股東接納要約，將被視為構成該要約股東向要約人作出的陳述及保證，表示已遵守當地法律及規定，且該要約股東可根據相關司法權區的法律合法地接納要約。要約股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

根據 貴公司股東名冊，於最後實際可行日期，有五名海外股東的註冊地址位於英屬處女群島(不包括要約人)。該等海外股東(不包括要約人)合共持有35,456,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約8.86%。在該等股份中，21,956,000股股份為除外股份及4,500,000股股份為IU股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期， 貴公司股東名冊並無記錄其他海外股東。

稅務意見

建議要約股東倘對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。要約人、 貴公司、賣方、浩德融資、Altus Investments、獨立財務顧問以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約的人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

有關 貴公司的資料

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。下文載列 貴集團截至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止兩個財政年度的經審核綜合財務資料以及 貴集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)* (未經審核)
收益	369,101	350,756	160,912
除所得稅前(虧損)／溢利	(89,332)	(54,980)	10,159
年／期內(虧損)／溢利	(79,325)	(71,461)	5,010

於二零二五年十二月三十一日， 貴集團經審核綜合資產淨值約為人民幣6,393,000元。於二零二六年六月三十日， 貴集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣10,504,000元。

有關要約人的資料

要約人為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，要約人由貢先生全資實益擁有，貢先生亦為要約人的唯一董事。

貢先生，49歲，於資訊科技及互聯網基礎設施行業擁有逾25年經驗。於二零零一年二月至二零零二年三月，貢先生擔任江蘇奔翔同方江陰科技發展有限公司的副總經理。於二零零二年四月至二零零三年十二月，貢先生擔任江陰傑靈軟件有限公司的總經理。於二零零三年十二月，貢先生創立江陰市普爾網絡信息技術有限公司(「**江陰普爾**」)，進入互聯網數據中心(IDC)行業，並擔任江陰普爾的首席執行官及總經理直至二零一一年四月為止。

於二零一一年五月，貢先生創立雲之端網絡(江蘇)股份有限公司(前稱常州雲端網絡科技有限公司)(「**雲之端**」)。此後，貢先生一直擔任雲之端的首席執行官兼總經理，全面負責該公司的主要經營政策及戰略決策。

貢先生現為江蘇睿鴻網路技術股份有限公司(「**江蘇睿鴻**」,其股份曾自二零二二年十一月至二零二六年三月於中國全國中小企業股份轉讓系統(NEEQ)掛牌(股份代號:873920),其後已除牌)的主席。江蘇睿鴻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。

貢先生於二零零零年六月取得江蘇理工大學(現稱江蘇大學)自動化學士學位,並持有中國高級經濟師的專業資格。

進行收購及要約的理由及裨益

就 貴公司而言

誠如 貴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, 貴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。收購及要約為 貴集團提供機會,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 貴集團的物業管理服務,從而促進 貴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 貴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 貴集團所管理物業的住戶或佔用人的體驗。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 貴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)。

就股東而言

股份的交易流通量長期處於相對較低水平。截至最後交易日(包括該日)止12個月,股份的每日平均成交量約為每日567,118股股份,僅佔於最後交易日已發行股份總數約0.14%。

股份的低流通量使股東難以在不影響現行股價的情況下，透過執行市場出售(如可能)將其股份變現。

要約人有關 貴集團的意向

於最後實際可行日期，要約人擬讓 貴集團繼續經營現有業務，且無意對其業務作出任何重大變動，或對繼續僱用 貴集團僱員作出任何重大變動。儘管如此，就有關收購及要約，要約人預期將審閱 貴集團及其資產、公司架構、資本、政策、管理層及人員，以考慮及釐定於收購及要約完成後，為最佳地組織及優化 貴集團的活動而可能作出的適當或合宜變動(如有)，並可能根據其對 貴集團的審閱作出其認為必要或適當的任何變動，包括但不限於 貴集團固定資產或營運、公司架構、資本、管理層或僱傭安排的任何重新部署。要約人亦預期進一步探索機會，讓 貴集團利用貢先生在人工智能及雲端相關服務方面的背景及專長，以(i)透過在整個 貴集團的服務交付、營運管理及互動功能中深化人工智能、數據分析及雲端基礎設施的整合，提升及升級其現有物業管理及社區增值服務產品，旨在提高服務質素、營運效率、成本控制及住戶體驗；(ii)透過內生擴張開發補充及／或擴大 貴集團現有業務範圍的新產品及服務，包括人工智能賦能解決方案及雲端平台；及(iii)加強 貴集團的技術能力，包括其研發職能，以可持續基準支持上述舉措。

儘管建議內生擴張至人工智能賦能解決方案及雲端平台，於最後實際可行日期，要約人(i)並無任何計劃向 貴集團注入任何重大資產；及(ii)無意縮減 貴集團任何現有業務。

收購及要約連同股份認購，證明要約人決心提升及重振 貴集團的營運及財務表現。由於 貴公司一直面臨日益增加的流動資金壓力(其於二零二六年六月三十日的流動負債淨額約人民幣49,377,000元及資本負債比率為96%可資證明)，要約人尋求同時實施收購(繼而觸發要約)及股份認購，以確保 貴公司在探索提升 貴集團服務及／或開發超出 貴集團現有業務範圍的新產品及服務的機會前，有能力解決流動資金問題並改善其財務狀況。

擬對董事會及董事委員會組成作出的變動

於最後實際可行日期，董事會由七名董事組成，即四名執行董事及三名獨立非執行董事。

於最後實際可行日期，執行董事方先生、孫立功先生及謝女士，以及獨立非執行董事梁偉雄先生及杜稱華先生已提交辭呈辭任董事會職務，自緊隨要約截止日期後當日(即收購守則所允許的最早日期)起生效。

要約人已提名而董事會已委任以下人士為新任董事，自緊隨要約截止日期後當日起生效：

(a) 貢偉力先生，為執行董事；

(b) 李加先生，為執行董事；

(c) 王銘先生，為執行董事；

(d) 游思嘉先生，為獨立非執行董事；及

(e) 鄺旭霞女士，為獨立非執行董事。

建議委任董事的履歷詳情載列如下：

貢偉力先生

有關貢先生的履歷詳情，請參閱本綜合文件第18至19頁。

李加先生

李加先生，48歲，於電訊、增值服務、CDN及雲計算方面擁有逾20年經驗。李先生於二零二零年九月加入江蘇睿鴻，現擔任雲業務部總經理。

在加入江蘇睿鴻前，於二零一七年十月至二零二零年九月，李先生擔任上海帝聯網絡科技有限公司的全國市場總監。於二零一三年五月至二零一七年九月，李先生擔任上海帝聯信息科技股份有限公司廣州分公司的市場總監。於二零零八年一月至二零一三年三月，彼擔任世紀龍信息網絡責任有限公司移動事

業部的產品經理。李先生於二零零五年十一月至二零零六年七月擔任廣州市火鳥科技有限公司的產品經理，及於二零零三年三月至二零零四年四月擔任惠州TCL移動通信有限公司廣州服務部的區域銷售經理。

李先生於二零零二年七月獲得中國四川輕化工學院市場營銷學學士學位。

王銘先生

王銘先生，44歲，於互聯網行業擁有逾15年經驗，尤其是在互聯網遊戲、廣告及相關產品平台方面。

王先生自二零零七年一月起於VeryCloud任職，現任人工智能事業部負責人，全面負責人工智能團隊的產品及業務管理，包括業務戰略、市場營銷、產品運營、資源分配及項目協調，以及探索新的人工智能產品線。

王先生於二零零四年七月獲得中國煙台大學經濟管理文憑。

游思嘉先生

游思嘉先生(又名Albert YAU)，54歲，於企業及財務管理、資本市場、集資及投資方面擁有32年經驗。

自二零二四年九月起，游先生一直擔任麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)的首席戰略官，麗新發展為一間總部位於香港的綜合企業，主要從事物業投資及發展、酒店及餐廳之投資及營運、以及媒體娛樂相關業務。麗新發展的股份於聯交所上市(股份代號：488)。

於二零一九年四月至二零二四年六月，游先生為中梁控股集團有限公司(「**中梁控股**」)的副總裁，該公司主要在中國從事物業發展，其股份於聯交所上市(股份代號：2772)。於二零一九年十二月至二零二四年六月，游先生亦擔任中梁控股的執行董事兼首席財務官。

於二零一一年七月至二零一九年三月，游先生為旭輝控股(集團)有限公司的首席財務官，該公司主要在中國從事物業發展及物業投資，其股份於聯交所上市(股份代號：884)。

於二零一七年一月至二零一九年三月，游先生為光正教育國際控股有限公司的獨立非執行董事，該公司主要在中國從事提供教育服務，其股份於聯交所上市(股份代號：6068)。

於二零零五年十二月至二零一一年六月，游先生為麗新製衣國際有限公司的企業事務董事，該公司股份於聯交所上市(股份代號：191)及為麗新發展的控股公司。於二零零三年一月至二零零五年十二月，游先生為星展亞洲融資有限公司的董事，該公司主要從事企業融資及投資銀行業務。於一九九九年九月至二零零三年一月，游先生任職於工商東亞融資有限公司，該公司主要從事企業融資及投資銀行業務，而彼最後擔任的職位為投資銀行部的執行董事。

游先生於一九九四年五月獲得美國加州大學伯克利分校理學士學位。彼亦為特許金融分析師(CFA)。

鄺旭霞女士

鄺旭霞女士，51歲，於科技相關行業擁有近25年經驗，曾為東亞及北美的初創企業以至財富100強公司擔任企業高管、投資銀行家及技術專家等多個職位。

鄺女士為中貸有限公司(「**中貸**」)的創始成員之一，中貸為一間開發專有貸款及區塊鏈技術的金融科技集團。於二零一三年一月至二零一七年三月，鄺女士擔任中貸的首席財務官，並於二零一七年四月至二零一八年十二月擔任其營運總裁。自二零一九年一月起，鄺女士一直兼任中貸的首席財務官及營運總裁。作為其創始成員，鄺女士於建立一個曾為中國最大規模之一的貸款平台方面發揮重要作用，並監督其各方面的營運，在戰略與產品開發、企業融資及內部控制方面擁有豐富經驗。

在加入中貸前，鄺女士曾於美國銀行公司(紐約證券交易所：BAC)擔任投資銀行家，專門從事科技以及併購交易。

於其職業生涯早期，即二零零零年九月至二零零五年四月，鄺女士曾擔任Oracle Corporation(紐約證券交易所：ORCL)附屬公司Oracle America, Inc.的高級技術人員，彼於該公司開發及共同發明實時網上協作軟件的專利技術。

鄺女士於二零零七年五月獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。彼分別於二零零零年六月及一九九九年六月獲得麻省理工學院(MIT)的數學及經濟學雙理學學士學位。

董事會如有任何變動，貴公司將根據收購守則及上市規則於適當時候刊發進一步公告。

請注意，概不保證上述任何協同效應或任何可能的新產品或服務開發將會即時改善 貴公司的營運表現。此外，於要約結束後將採取的任何舉措均會帶來實施風險，且未必一定會為 貴公司帶來正面成果。

公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

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。

聯交所已表示：

(a) 倘於要約結束時，聯交所認為：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 不存在或可能不存在有秩序的市場；

其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣；及

(b) 倘於要約結束時，貴公司出現上市規則第13.32F條所界定的公眾持股量嚴重不足，則：

(i) 聯交所將於上市股份的股份名稱中加入指定標記；及

(ii) 倘 貴公司自上市規則第13.32F條所界定的公眾持股量嚴重不足開始起計連續18個月未能重新遵守上市規則第13.32B條，聯交所將取消股份的上市地位。

要約人擬讓 貴公司維持於聯交所之上市地位。要約人董事及任何將獲委任加入董事會之新董事將共同及個別向聯交所承諾，倘於要約結束時，貴公司未能遵守上市規則第13.32B條之規定，彼等將採取適當步驟，確保 貴公司盡快遵守上市規則第13.32B條。

接納及結算程序

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附的接納表格所載有關要約的進一步條款及條件、接納及結算程序以及接納期間的進一步詳情。

一般資料

為確保平等對待所有要約股東，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份的該等要約股東，應在切實可行的情況下分開處理各實益擁有人的股權。投資以代名人名義登記的股份實益擁有人須就彼等對要約的意向，向其代名人發出指示。

由要約股東或向／自要約股東送交或寄發的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及為結算要約項下應付代價的匯款，將以普通郵遞方式由彼等或向／自彼等或彼等指定的代理人送交或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、要約人一致行動人士、 貴公司、浩德融資、Altus Investments、獨立財務顧問、過戶登記處或參與要約的其他訂約方或彼等各自的任何代理人概不就任何郵遞損失、傳送延誤或任何其他可能因此產生的責任承擔任何責任。進一步詳情已載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄及隨附的接納表格所載的額外資料，該等資料構成本綜合文件的一部分。謹此提醒 閣下，於決定是否接納要約前，務請細閱本綜合文件所載的「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」以及有關 貴集團的其他資料。

於考慮就要約採取何種行動時， 閣下應考慮本身的稅務或財務狀況，倘 閣下有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此 致

列位要約股東 台照

為及代表
Altus Investments Limited
負責人員
葉天賜
謹啟

二零二六年十月十五日

Fineland Living Services Group Limited
方圓生活服務集團有限公司
(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
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1–1108
Cayman Islands

根據公司條例(第622章)第16部註冊之香港主要營業地點：
香港
金鐘
金鐘道95號
統一中心17樓B室

敬啟者：

由ALTUS INVESTMENTS LIMITED為及代表要約人就收購本公司全部已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有或同意收購者除外)而作出之無條件強制性現金要約

緒言

茲提述(i)內容有關(其中包括)收購及要約的聯合公告；及(ii)本公司與要約人於二零二六年十月八日刊發有關收購完成的聯合公告。除文義另有所指外，本綜合文件所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

董事會獲要約人告知，於二零二六年七月七日(交易時段後)，要約人與(其中包括)賣方訂立購股協議，內容有關買賣銷售股份。根據購股協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售，而要約人已有條件同意收購銷售股份(即合共200,044,000股股份，佔於購股協議日期已發行股份總數約50.01%)。根據購股協議，銷售股份之總代價為28,006,160港元，即每股銷售股份0.14港元。

收購完成須待購股協議所載之先決條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，其詳情載於聯合公告「1.購股協議 — 收購之先決條件」一節。有關收購的進一步詳情，請參閱聯合公告。

於二零二六年十月八日，購股協議項下的所有先決條件均已獲達成。誠如要約人與本公司於二零二六年十月八日刊發的聯合公告所披露，收購完成已於二零二六年十月八日落實。

緊接收購完成前，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，要約人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。

有關要約、要約人資料及要約人就本集團的意向詳情載於本綜合文件「Altus Investments函件」及附錄一以及隨附的接納表格。

本綜合文件的主要目的為向　閣下提供有關(其中包括)本集團的資料、要約、獨立董事委員會就要約向獨立股東作出的推薦建議，以及獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供的意見。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及2.8，由在要約中並無直接或間接權益的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)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向要約股東提出推薦建議。

嘉林資本有限公司(獨立財務顧問)已獲本公司委任，以就(其中包括)要約向獨立董事委員會提供意見，並就要約是否公平合理及應否接納要約提出推薦建議。委任獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件的全文載於本綜合文件。 閣下就要約採取任何行動前，務請細閱該等函件及本綜合文件附錄所載的額外資料。

要約

如本綜合文件「Altus Investments函件」所述，Altus Investments代表要約人，遵照收購守則按以下基準提出要約，以收購所有要約股份：

每股要約股份 現金0.14港元

要約在各方面為無條件，且不會受限於收到對最少數量股份之接納或任何其他條件。

要約人將不會提高要約價。本公司股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不被允許提高要約價，且要約人並無保留提高要約價之權利。

倘於聯合公告日期後，就股份公佈、宣派、作出及／或派付任何股息、分派及／或資本歸還，要約人須將要約價下調相當於本公司向接納或已接納要約之股東派付或作出之股息、分派及／或資本歸還總額之金額。任何有關下調將僅適用於要約人無權就此收取相關股息、分派及／或資本歸還的該等要約股份。因此，除另有指明外或文義另有所指，在聯合公告、本綜合文件或與要約有關之任何其他公告中，凡提述要約價之處，將被視為提述經如此下調後之要約價。

本公司確認，於最後實際可行日期，(i)其並無宣派任何股息及／或其他分派及／或其他資本歸還而仍未派付；及(ii)其無意於要約截止、失效、撤回或終止(以較早者為準)前宣派、作出或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本歸還。

有關要約條款及接納程序的進一步詳情，載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

有關要約人的資料

有關要約人的資料，謹請 閣下垂注本綜合文件「Altus Investments函件 — 有關要約人的資料」一節。

有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：09978)。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。

根據收購守則規則2註釋3，董事會謹此提請要約股東垂注，誠如本公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告所載，本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持續經營的能力存在重大不確定性，其詳情於本綜合文件附錄二披露。有關本公司「持續經營」基準的重大不確定性意味著建議獨立股東考慮上述因素並審慎考慮要約條款。全體獨立股東於就要約作出決定時，務請注意有關「持續經營」問題的重大不確定性的相關潛在風險。

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄三，當中載有本集團的進一步財務資料及一般資料。

本公司的股權架構

下表載列本公司於(i)緊接收購完成前；及(ii)緊隨收購完成後及於最後實際可行日期的股權架構：

	緊接收購完成前		緊隨收購完成後及於最後實際可行日期	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*
要約人及要約人一致行動人士				
要約人	—	—	200,044,000	50.01
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
謝丹女士(透過Tiffany Orient Holdings Limited持有)[1]	2,004,000	0.50	2,004,000	0.50
要約人及要約人一致行動人士小計	13,600,000	3.40	213,644,000	53.41
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
Huiyu Investment[5]、[6]	60,000,000	15.00	9,004,000	2.25
黃先生及鄭暉女士[5]、[6]	64,000	0.02	64,000	0.02
鄭暉女士	3,884,000	0.97	3,884,000	0.97

	緊接收購完成前		緊隨收購完成後及於最後實際可行日期	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*
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
韓先生(透過IU股東持有)(2)、(7)	4,500,000	1.13	4,500,000	1.13
其他要約股東	155,952,000	38.99	155,952,000	38.99
總計	400,000,000	100.00	400,000,000	100.00

附註：

1. 2,004,000股股份由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. 於收購完成前，97,200,000股股份由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. 於收購完成前，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。

5. 於收購完成前，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。於二零二六年十月八日，訂約方於收購完成後終止一致行動人士契據。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計入公眾持股量。

7. 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。根據不可撤銷承諾，IU股東已承諾不接納要約。有關詳情，請參閱本綜合文件「Altus Investments函件 — 不接納要約的不可撤銷承諾」一節。

8. 上表所有百分比均為約數，並可作出四捨五入調整。

要約人有關本集團的意向

謹請 閣下垂注本綜合文件「Altus Investments函件 — 要約人有關 貴集團的意向」一節。

董事會注意到，於最後實際可行日期，要約人擬讓本集團繼續經營現有業務，且無意對其業務作出任何重大變動，或對繼續僱用本集團僱員作出任何重大變動。董事會願與要約人合作，審視本集團的架構、營運及業務，以提升及加強其業務。

擬對董事會及董事委員會組成作出的變動

於最後實際可行日期，董事會由七名董事組成，即四名執行董事及三名獨立非執行董事。

於最後實際可行日期，執行董事方先生、孫立功先生及謝女士，以及獨立非執行董事梁偉雄先生及杜稱華先生已提交辭呈辭任董事會職務，自緊隨要約截止日期後當日(即收購守則所允許的最早日期)起生效。

要約人已提名而董事會已委任以下人士為新任董事，自緊隨要約截止日期後當日起生效：

(a) 貢偉力先生，為執行董事；

(b) 李加先生，為執行董事；

(c) 王銘先生，為執行董事；

(d) 游思嘉先生，為獨立非執行董事；及

(e) 鄺旭霞女士，為獨立非執行董事。

有關建議委任董事的履歷詳情，請參閱本綜合文件「Altus Investments函件 — 要約人有關 貴集團的意向 — 擬對董事會及董事委員會組成作出的變動」一節。

董事會如有任何變動，本公司將根據收購守則及上市規則於適當時候刊發進一步公告。

公眾持股量及維持本公司的上市地位

董事會從本綜合文件「Altus Investments函件 — 公眾持股量及維持本公司的上市地位」一節中注意到，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。

聯交所已表示：

(a) 倘於要約結束時，聯交所認為：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 不存在或可能不存在有秩序的市場；

其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣；及

(b) 倘於要約結束時，本公司出現上市規則第13.32F條所界定的公眾持股量嚴重不足，則：

(i) 聯交所將於上市股份的股份名稱中加入指定標記；及

(ii) 倘本公司自上市規則第13.32F條所界定的公眾持股量嚴重不足開始起計連續18個月未能重新遵守上市規則第13.32B條，聯交所將取消股份的上市地位。

要約人擬讓本公司維持於聯交所之上市地位。要約人董事及任何將獲委任加入董事會之新董事將共同及個別向聯交所承諾，倘於要約結束時，本公司未能遵守上市規則第13.32B條之規定，彼等將採取適當步驟，確保本公司盡快遵守上市規則第13.32B條。

推薦建議

謹請 閣下垂注(i)本綜合文件第IBC-1至IBC-2頁所載的「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會向獨立股東提出有關要約是否公平合理及應否接納要約的推薦建議；及(ii)本綜合文件第IFA-1至IFA-24頁所載的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會提出有關要約的建議以及其達致推薦建議時所考慮的主要因素。

閣下就要約採取任何行動前，務請細閱該等函件及本綜合文件附錄所載的額外資料。

額外資料

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄所載的額外資料。有關要約的條款及接納程序的進一步詳情，載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

於考慮就要約採取何種行動時， 閣下應考慮本身的稅務或財務狀況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 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

二零二六年十月十五日

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
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：9978)

敬啟者：

由ALTUS INVESTMENTS LIMITED為及代表要約人就收購本公司全部已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有或同意收購者除外)而作出之無條件強制性現金要約

緒言

吾等提述要約人與本公司聯合刊發的日期為二零二六年十月十五日的本綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本綜合文件所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並就吾等認為要約是否公平合理向獨立股東提供意見，以及就接納要約提出推薦建議。

根據收購守則規則2.1，嘉林資本已獲吾等批准委任為獨立財務顧問，以就要約向吾等提供意見，並就要約是否公平合理及應否接納要約提出推薦建議。其建議及推薦建議的詳情，連同其達致該推薦建議前所考慮的主要因素及理由，載於本綜合文件第IFA-1至IFA-24頁的「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請　閣下垂注「Altus Investments函件」、「董事會函件」、本綜合文件附錄所載的額外資料及隨附的接納表格中有關要約條款以及要約的接納及結算程序的詳情。

推薦建議

經計及要約條款、獨立財務顧問的獨立意見及推薦建議，以及其達致推薦建議前所考慮的主要因素及理由，吾等同意獨立財務顧問的意見，並認為儘管要約就獨立股東而言屬公平合理，但吾等建議獨立股東不要接納要約。

儘管吾等作出推薦建議，但吾等強烈建議獨立股東，決定接納要約或持有投資時須視乎個人情況及投資目標而定。倘有疑問，獨立股東應諮詢其自身的專業顧問以獲取專業意見。此外，吾等建議有意接納要約的獨立股東細閱本綜合文件及接納表格所詳述的要約接納條款及程序。

此　致

列位獨立股東　台照

為及代表
方圓生活服務集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

梁偉雄先生　　**田秋生先生**　　**杜稱華先生**

謹啟

二零二六年十月十五日

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。

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：

**由ALTUS INVESTMENTS LIMITED為及代表要約人
就收購　貴公司全部已發行股份(要約人及要約人一致行動人士
已擁有或同意收購者除外)而作出之
無條件強制性現金要約**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，其詳情載於　貴公司向股東發出日期為二零二六年十月十五日之綜合文件，而本函件為綜合文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述綜合文件所載董事會函件(「**董事會函件**」)，董事會獲要約人告知，於二零二六年七月七日(交易時段後)，要約人與(其中包括)賣方訂立購股協議，內容有關買賣銷售股份。根據購股協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售，而要約人已有條件同意收購銷售股份(即合共200,044,000股股份，佔於購股協議日期已發行股份總數約50.01%)。根據購股協議，銷售股份之總代價為28,006,160港元，即每股銷售股份0.14港元。

於二零二六年十月八日，購股協議項下的所有先決條件均已獲達成。收購完成已於二零二六年十月八日落實。

茲提述董事會函件，緊接收購完成前，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，要約人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。

由在要約中並無直接或間接權益的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)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提出推薦建議。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而吾等之意見僅為協助獨立董事委員會根據收購守則規則2.1考慮要約而提供。委聘嘉林資本有限公司作為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

獨立性

於緊接聯合公告日期(即二零二六年七月二十八日)前過去兩年起直至及包括最後實際可行日期，嘉林資本已就 貴公司之關連交易及特別交易獲委聘為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年九月十日之通函(「**九月通函**」)。

儘管有上述委聘，於緊接聯合公告日期(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、要約人及要約人一致行動人士；及(ii) 貴公司、賣方、要約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、要約人或要約人一致行動人士之財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並非屬同一集團。

經考慮上文及(i)於最後實際可行日期，上市規則第13.84條及收購守則規則2.6所載之情況概不存在；及(ii)上述委聘將不會影響吾等擔任獨立財務顧問之獨立性，原因為吾等獲委任為獨立財務顧問以向當時之 貴公司獨立董事委員會

及獨立股東提供意見，而該委聘並無屬於上市規則第13.84條及收購守則規則2.6所載之任何情況，吾等認為吾等具備獨立性，可擔任獨立財務顧問。

吾等意見的基礎

在草擬吾等向獨立董事委員會提供的意見時，吾等已依賴載於或引述自綜合文件的陳述、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(彼等就此承擔唯一及所有責任)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，而倘吾等之意見於最後實際可行日期後有任何重大變動，將會盡快知會股東。吾等亦已假設董事於綜合文件內作出之所有相信、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。吾等無理由懷疑綜合文件內有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑其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、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要約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 閣下垂注載於綜合文件附錄三「5.責任聲明」及綜合文件附錄四「1.責任聲明」之責任聲明。吾等作為獨立財務顧問，對綜合文件任何部分的內容概不負責，惟本意見函件除外。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，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、要約人或彼等各自的附屬公司或聯繫人(如適用)的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮要約對 貴集團或股東的稅務影響。 貴公司已就要約及編製綜合文件(本函件除外)事宜，獲其專業顧問另外提供意見。

吾等已假設要約將根據綜合文件所載之條款及條件完成，而任何條款或條件概無任何豁免、修訂、增補或延遲。吾等已假設，就要約所需而獲得所有必要的政府、監管或其他批准及同意而言，概不會施加任何會對預期從要約衍生的擬定利益構成重大不利影響的延遲、限制、條件或規限。此外，吾等之意見

必然基於截至最後實際可行日期當時生效的財務、市場、經濟、行業特定及其他狀況，以及截至最後實際可行日期吾等可獲取的資料。根據收購守則規則9.1，倘向吾等提供及作出的資料及聲明以及本函件所載資料於最後實際可行日期後有任何重大變動，將會盡快知會股東。

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、複製或呈列，而吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立的深入調查。

考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關要約之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 要約的背景及條款

茲提述「Altus Investments函件 — 要約」一節，Altus Investments為及代表要約人，遵照收購守則按以下基準提出要約，以收購所有要約股份：

每股要約股份 現金0.14港元

每股要約股份0.14港元的要約價與購股協議項下每股銷售股份0.14港元的代價相等，乃經計及(其中包括) 貴公司確認無意於要約截止、失效、撤回或終止(以較早者為準)前宣派、作出或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本歸還後釐定。要約價不低於要約人及要約人一致行動人士於有關期間內支付的最高價格。

要約的進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

(2) 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。

財務資料

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(連同比較數字)，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期報告(「**二零二六年中期報告**」)：

	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(「二零二五財政年度」)	截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財政年度」)	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)
總毛利	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)

	於二零二六年六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二四年十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	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 %
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政年度的收益較二零二四財政年度減少約4.97%。經參考二零二五年年報，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政年度的毛利與二零二四財政年度相比維持穩定。經參考二零二五年年報，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政年度的虧損；及於二零二五財政年度的 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，由二零二四財政年度約人民幣90.1百萬元減至二零二五財政年度約人民幣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期報告，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期報告， 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期報告，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約人民幣16.2百萬元所致。該減少主要由於(a)並無應收關聯公司款項之撥備；及(b)應收關聯公司／前同系附屬公司款項之減值虧損撥回。

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期報告， 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，於二零二五財政年度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期報告， 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 貴集團就將予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期報告， 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。由於二零二五財政年度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34.1百萬元分別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期報告：

(i) 貴集團於二零二五財政年度錄得虧損約人民幣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政年度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。經參考貴公司二零二四財政年度的年報，貴公司核數師亦在其報告中就貴集團二零二四財政年度的淨虧損及於二零二四年十二月三十一日的流動負債淨額所顯示的持續經營之不確定性提請關注(貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報並無指出持續經營之不確定性)。

經參考二零二六年中期報告，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(「**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(提供為期六個月的物業管理服務)，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。

於二零二六年九月三十日，有關股份認購(包括特別交易)的決議案已於 貴公司同日舉行的股東特別大會上獲通過。股份認購完成仍須待若干先決條件獲達成或(如適用)豁免後方可作實(於最後實際可行日期， 貴公司預期在達成尚未達成的先決條件方面並無重大困難)，包括但不限於要約已根據《收購守則》截止。茲提述九月通函， 貴公司擬將股份認購的所得款項淨額(假設獲悉數認購，預計約為49.5百萬港元)(「**所得款項淨額**」)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，以期改善其資本負債比率及整體財務狀況。基於 貴集團於二零二六年六月三十日的財務狀況，並假設除收取所得款項淨額外，該財務狀況並無變動，所得款項淨額預期將以下列方式改善 貴集團的財務狀況：

(i) 貴集團於二零二六年六月三十日的流動負債淨額約人民幣49.4百萬元預期將減少約49.5百萬港元(按人民幣1元兑1.17港元的匯率計算，相當於約人民幣42.3百萬元)。

(ii) 貴集團於二零二六年六月三十日的資本負債比率約96%(按總負債除以總資產計算)預期將減少至約84%。

(iii) 於二零二六年六月三十日， 貴公司擁有人應佔權益約負人民幣11.8百萬元預期將變成約正人民幣30.5百萬元。

(iv) 於二零二六年六月三十日每股 貴公司擁有人應佔權益(負數)淨額(「**每股虧絀淨額**」)約人民幣0.0295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)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)預期將成為每股 貴公司擁有人應佔權益淨額約人民幣0.0396元(乃根據預期 貴公司擁有人應佔權益約人民幣30.5百萬元及於股份認購完成後已發行770,000,000股股份計算)。

儘管如以下股權表所示獨立股東(即除要約人及要約人一致行動人士以外的股東)的股權受到攤薄，惟預期於二零二六年六月三十日的每股虧絀淨額將透過所得款項淨額而扭虧為盈。

	於最後實際可行日期		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	
	股份數目	*%*	*股份數目*	*%*
要約人及要約人一致行動人士	213,644,000	53.41	583,644,000	75.80
要約股東／獨立股東	186,356,000	46.59	186,356,000	24.20
總計	**400,000,000**	**100**	**770,000,000**	**100**

中國物業管理服務行業的前景及行業概覽

吾等已搜集有關中國物業管理服務行業(即 貴集團的現有業務)之統計數據／資料。

於二零二六年五月十二日，中國指數研究院(「**中國指數研究院**」)刊發《2026中國物業服務上市公司TOP10研究報告》(「**報告**」)。根據中國指數研究院網站，其為一間研究機構，自二零一四年起成為中國國家統計局「大數據合作平台企業」。根據報告，中國指數研究院研究了於二零二六年四月三十日在中國及香港上市的六十五家中國物業管理公司中的六十三家(「**上市物業管理公司**」)。於二零二五年，上市物業管理公司錄得(i)平均收益為人民幣47.87億元(同比增加4.38%)；(ii)平均毛利為人民幣8.54億元(同比減少

1.28%)；(iii)平均毛利率為17.84%(同比減少1.03個百分點)；(iv)平均純利為人民幣2.29億元(同比增加12.54%)；及(v)平均純利率為4.78%(同比減少0.34個百分點)。經參考報告，中國物業管理行業呈現復甦趨勢。

經考慮上述各項及：

(a) 儘管 貴集團的收益減少， 貴集團的毛利於(i)二零二五財政年度(較之二零二四財政年度)；及(ii)二零二六年上半年(較之二零二五年上半年)維持穩定；及

(b) 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；

吾等認為 貴集團的現有業務(即物業管理服務)可持續。

(3) 有關要約人的資料

下文載列有關要約人的資料，乃摘錄自綜合文件「Altus Investments函件 — 有關要約人的資料」一節：

要約人為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，要約人由貢先生全資實益擁有，貢先生亦為要約人的唯一董事。

貢先生，49歲，於信息技術及互聯網基礎設施行業擁有逾25年經驗。於二零零一年二月至二零零二年三月，貢先生擔任江蘇奔翔同方江陰科技發展有限公司的副總經理。於二零零二年四月至二零零三年十二月，貢先生擔任江陰傑靈軟件有限公司的總經理。於二零零三年十二月，貢先生創立江陰普爾，進入互聯網數據中心(IDC)行業，並擔任江陰普爾的行政總裁兼總經理直至二零一一年四月。於二零一一年五月，貢先生創立雲之端。此後，貢先生一直擔任雲之端的行政總裁兼總經理，全面負責該公司的主要經營政策及戰略決策。

貢先生現為江蘇睿鴻(其股份曾自二零二二年十一月至二零二六年三月於中國全國中小企業股份轉讓系統(NEEQ)掛牌(股份代號：873920)及隨後退市)的主席。江蘇睿鴻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。

貢先生於二零零零年六月取得江蘇理工大學(現稱江蘇大學)自動化學士學位，並持有中國高級經濟師的專業資格。

(4) 要約人有關 貴集團的意向

經參考綜合文件「Altus Investments函件 — 要約人有關 貴集團的意向」一節：

(a) 於最後實際可行日期，要約人擬讓 貴集團繼續經營現有業務，且無意對其業務作出任何重大變動，或對繼續僱用 貴集團僱員作出任何重大變動。儘管如此，就有關收購及要約，要約人預期將審閱 貴集團及其資產、公司架構、資本、政策、管理層及人員，以考慮及釐定於收購及要約完成後，為最佳地組織及優化 貴集團的活動而可能作出的適當或合宜變動(如有)，並可能根據其對 貴集團的審閱作出其認為必要或適當的任何變動，包括但不限於 貴集團固定資產或營運、公司架構、資本、管理層或僱傭安排的任何重新部署。要約人亦預期進一步探索機會，讓 貴集團利用貢先生在人工智能及雲端相關服務方面的背景及專長，以(i)透過在整個 貴集團的服務交付、營運管理及互動功能中深化人工智能、數據分析及雲端基礎設施的整合，提升及升級其現有物業管理及社區增值服務產品，旨在提高服務質素、營運效率、成本控制及住戶體驗；(ii)透過內生擴張開發補充及／或擴大 貴集團現有業務範圍的新產品及服務，包括人工智能解決方案及雲端平台；及(iii)加強 貴集團的技術能力，包括其研發職能，以可持續基準支持上述舉措。

(b) 儘管建議內生擴張至人工智能解決方案及雲端平台(「**建議發展**」)，於最後實際可行日期，要約人(i)並無任何計劃向 貴集團注入任何重大資產；及(ii)無意縮減 貴集團任何現有業務。

(c) 收購及要約連同股份認購，證明要約人決心提升及重振 貴集團的營運及財務表現。由於 貴公司一直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約人民幣61.425百萬元及資本負債比率為98%可資證明)，要約人尋求同時實施收購(繼而觸發要

約)及股份認購，以確保 貴公司在探索提升 貴集團服務及／或開發超出 貴集團現有業務範圍的新產品及服務的機會前，有能力解決流動資金問題並改善其財務狀況。

(d) 於最後實際可行日期，董事會由七名董事組成，即四名執行董事及三名獨立非執行董事。於最後實際可行日期，執行董事方先生、孫立功先生、謝女士，以及獨立非執行董事梁偉雄先生及杜稱華先生已提交辭呈辭任董事會職務，自緊隨要約截止日期後當日(即收購守則所允許的最早日期)起生效。

(e) 要約人已提名而董事會已委任以下人士為新任董事，自緊隨要約截止日期後當日起生效：(i)貢偉力先生為執行董事；(ii)李加先生為執行董事；(iii)王銘先生為執行董事；(iv)游思嘉先生為獨立非執行董事；及(v)鄺旭霞女士為獨立非執行董事。上述建議委任董事的履歷詳情(「**履歷詳情**」)載於綜合文件「Altus Investments函件 — 要約人有關 貴集團的意向」一節。

經參考二零二五年年報及經董事告知：韓先生，為執行董事(彼並無辭任)及IU股東的最終實益擁有人，於二零二一年六月十五日獲委任為執行董事，並於二零二四年四月三十日至二零二五年三月十六日期間擔任 貴公司行政總裁。彼主要負責 貴集團的策略規劃及一般管理。韓先生自一九九八年起擔任 貴集團旗下多間營運附屬公司之董事。鑒於上文所述，吾等同意 貴公司觀點，即韓先生的經驗及專業知識將繼續為 貴集團的現有業務作出貢獻。

吾等從綜合文件「Altus Investments函件 — 有關要約人的資料」一節注意到貢先生於信息技術及互聯網基礎設施行業的背景及經驗。此外，根據履歷詳情：(i)李加先生(為建議委任執行董事)於電訊、增值服務、CDN及雲計算方面擁有逾二十年經驗；及(ii)王銘先生(為建議委任執行董事)於互聯網行業擁有逾十五年經驗，尤其是在互聯網遊戲、廣告及相關產品平台方面。吾等相信，上述建議委任董事的背景及經驗將有助於建議發展。

中國人工智能行業的前景及行業概覽

吾等已搜集有關中國人工智能行業的統計數據／資料。

於二零二五年八月二十一日，中國國務院頒布《國務院關於深入實施「人工智能+」行動的意見》(「**意見**」)。根據意見：

(i) 中國將加強人工智能於科技、產業發展、消費升級、民生、治理及全球合作方面的應用。

(ii) 到二零二七年，中國旨在於六大關鍵領域實現人工智能深度融合的重大進展，新一代智能終端及AI智能體的滲透率預計將超過70%。智能經濟的核心產業將快速增長，而人工智能在公共治理中的作用將顯著增強。

(iii) 到二零三零年，人工智能將全面賦能中國高質量發展，新一代智能終端及AI智能體的滲透率將超過90%，凸顯智能經濟將成為中國經濟的重要增長動力。

(iv) 根據該指引，到二零三五年，中國將全面進入智能經濟和智能社會新階段，為實現社會主義現代化提供有力支撐。

(v) 意見補充，將努力提升人工智能模型的基礎能力、加強數據供應創新、增強智能算力、促進開源生態系統的發展及加強人才隊伍建設。

於二零二六年四月二十四日，中國通信工業協會數據中心委員會、中國指揮與控制學會情報與智能認知專業委員會及北京科智諮詢有限公司(「**科智諮詢**」)聯合發布《AI智能體賦能行業決策：趨勢與實踐白皮書(2026)》(「**白皮書**」)。

根據中國通信工業協會數據中心委員會網站，其為在中國民政部註冊的全國性社會組織，亦是中國通信工業協會的直屬分支機構。根據中國通信工業協會網站，其為於一九九一年七月在中國民政部註冊的非營利性全國社會組織。其由國內從事通訊設備及系統研發及製造的實體自願成立。

根據中國指揮與控制學會網站，中國指揮與控制學會是中國指揮與控制科學技術領域的國家級學術團體，亦是中國科學技術協會的成員。根據中國科學技術協會網站，於一九五八年九月，經中國共產黨批准，中國科學技術協會正式成立，作為全國科技工作者的統一組織。其亦是中國人民政治協商會議全國委員會的組成單位。

根據科智諮詢網站，科智諮詢是一間專注於數字技術的專業諮詢公司。其提供策略諮詢、市場諮詢、行業研究及投資顧問服務。

根據白皮書，中國AI智能體市場規模呈現爆炸式增長。中國企業AI智能體市場規模於二零二四年達到人民幣86億元，並於二零二五年飆升至人民幣212億元。預計於二零二六年將達到人民幣449億元，並預期到二零二九年將突破人民幣3,320億元。於二零二四年至二零二九年期間，複合年增長率將達到107%，反映隨著AI智能體從技術驗證過渡到大規模部署，需求強勁。

上述資料顯示AI相關業務的潛在前景。儘管如此，由於概無有關建議發展的具體計劃，建議發展會否及何時成功落實並為 貴集團帶來經濟效益尚不確定。

(5) 要約價

要約價比較

每股要約股份0.14港元的要約價相當於：

(i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.815港元折讓約95.03%；

(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) 較股份於緊接最後交易日(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%；

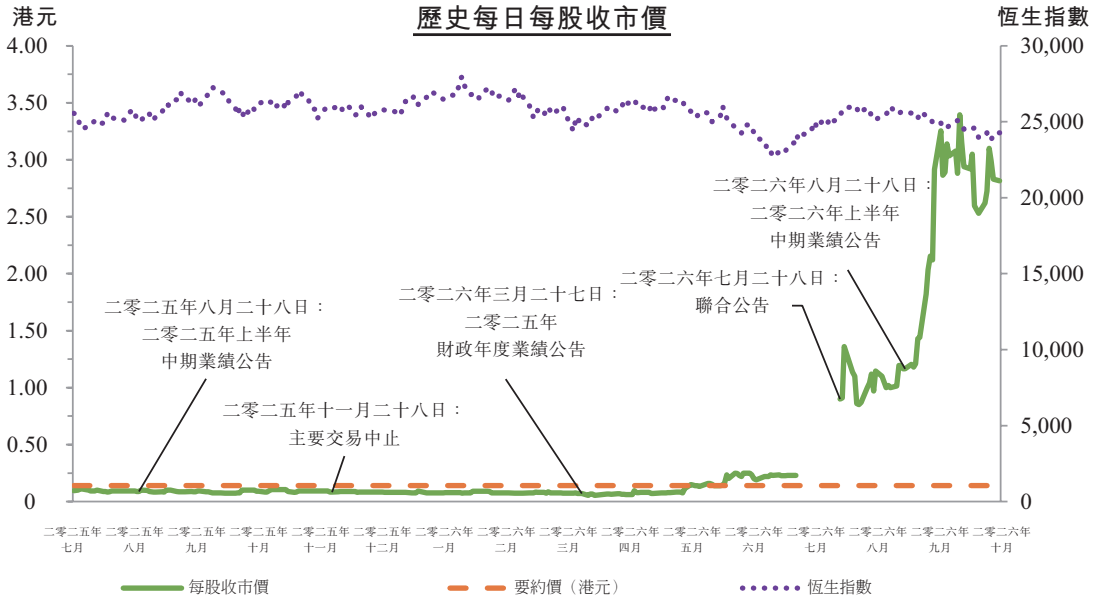
(vii) 較於二零二五年十二月三十一日每股虧絀淨額約人民幣0.0512元(相當於約0.0567港元)溢價約0.1967港元，乃根據於二零二五年十二月三十一日經審核 貴公司擁有人應佔權益(負數)淨額約人民幣20.5百萬元及於最後實際可行日期已發行400,000,000股股份計算；及

(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。

股份的歷史價格表現

下圖載列股份收市價於二零二五年七月二十八日起至最後實際可行日期(即聯合公告日期前至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。股份收市價與要約價的比較說明如下：



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二十三日錄得的每股3.395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0.436港元，收市價中位數約為每股0.090港元。於股份回顧期間，要約價(i)處於收市價範圍內；(ii)低於平均收市價；及(iii)高於收市價中位數。

如上圖所示，於二零二五年七月二十八日至二零二六年五月十四日，股份收市價在0.054港元至0.109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。

於二零二六年七月二十八日刊發聯合公告及股份恢復買賣後，可能受該聯合公告刊發刺激，股份收市價於二零二六年七月三十日飆升至1.360港元，並於二零二六年八月六日隨即回落至0.850港元。其後，於二零二六年八月七日至二零二六年八月二十八日，股份收市價在0.870港元至1.195港元之間波動。其後，於二零二六年八月二十八日刊發 貴公司二零二六年中期業績公告(「**二零二六年中期業績公告**」)及於二零二六年九月十日刊發有關股份認購及認股權證認購的通函(「**股東特別大會通函**」)後，股份收市價於二零二六年九月二十三日飆升至3.395港元(為股份最高收市價)。其後，股份收市價於截至最後實際可行日期在每股2.530港元至每股3.155港元之間波動。股份於股份回顧期間的收市價波動(包括於聯合公告、二零二六年中期業績公告及股東特別大會通函刊發後的價格飆升(「**價格飆升**」))可能反映市場對聯合公告及股東特別大會通函(包括股份認購可能帶來 貴集團財務狀況的改善、要約人／貢先生的背景及要約人有關建議發展的意向)及／或二零二六年中期業績公告的可能反應／猜測。

儘管價格飆升後的股份收市價水平能否長期維持尚不確定，吾等注意到，自聯合公告刊發起至最後實際可行日期(「**公告後期間**」)，股份所錄得的最高及最低收市價分別為於二零二六年九月二十三日錄得的每股3.395港元及於二零二六年八月六日錄得的每股0.85港元，自聯合公告刊發起至最後實際可行日期(「**公告後期間**」)，平均收市價約為每股1.896港元，收市價中位數約為每股1.430港元。每股要約股份0.14港元的要約價較公告後期間的股份收市價折讓約83.53%至約95.88%。

交易流通性分析

於股份回顧期間的交易日數、每月股份平均每日成交量，以及股份每

月成交量與(i)於最後實際可行日期獨立股東所持已發行股份總數；及(ii)於各月／期間結束時的已發行股份總數比較的各自百分比列表如下：

月份	交易日數	平均每日成交量(「平均成交量」)	平均成交量佔於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比	平均成交量佔於最後實際可行日期獨立股東所持已發行股份總數(不包括除外股份及IU股份)的百分比
		股	*%*	*%*
二零二五年				
七月	4	347,000	0.087	0.223
八月	21	168,381	0.042	0.108
九月	22	75,273	0.019	0.048
十月	20	14,800	0.004	0.009
十一月	20	64,400	0.016	0.041
十二月	21	16,952	0.004	0.011
二零二六年				
一月	21	100,000	0.025	0.064
二月	17	65,882	0.016	0.042
三月	22	681,455	0.170	0.437
四月	19	486,526	0.122	0.312
五月	19	870,105	0.218	0.558
六月	21	3,837,524	0.959	2.461
七月	8	11,084,988	2.771	7.108
八月	21	2,976,720	0.744	1.909
九月	22	2,178,045	0.545	1.397
十月(截至最後實際可行日期)	7	926,857	0.232	0.594

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：

(i) 平均成交量低於於最後實際可行日期已發行股份總數的1%(二零二六年七月除外)。

(ii) 平均成交量低於於最後實際可行日期獨立股東所持已發行股份(不包括除外股份及IU股份)總數的2%(二零二六年六月及七月除外)。

於股份回顧期間的大部分交易日，平均成交量普遍疏落。

交易倍數分析

吾等注意到，交易倍數分析(包括使用市盈率、市賬率及市銷率)乃為評估要約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政年度(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。此外，吾等認為在此情況下市銷率並非最佳，原因為其並未計及公司在扣除成本後之盈利能力。因此，吾等認為交易倍數分析在此方面並不可行。

結論及推薦建議

關於 貴集團的財務狀況及業務發展

如上文「(2)有關 貴集團資料」一節所示：

(i) 二零二四財政年度、二零二五財政年度及二零二六年上半年存在持續經營之不確定性(主要由 貴集團的虧損及／或流動負債淨額所顯示)。

(ii) 所得款項淨額預期將改善 貴集團的財務狀況(包括減少於二零二六年六月三十日 貴集團約人民幣49.4百萬元的流動負債淨額約49.5百萬港元(相當於約人民幣42.3百萬元))，緩解顯示持續經營之不確定性的主要因素。

(iii) 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。

(iv) 如上文「(2)有關 貴集團資料」一節所示及得出的結論， 貴集團的現有業務(即物業管理服務)可持續。

儘管如此：

(i) 貴集團的收益自二零二四財政年度起至二零二五財政年度以及自二零二五年上半年起至二零二六年上半年均有所減少。

(ii) 由於概無有關建議發展的具體計劃，建議發展會否及何時成功落實並為 貴集團帶來經濟效益尚不確定。

關於要約價

根據九月通函所載吾等關於股份認購(包括特別交易)之意見函(「**股份認購獨立財務顧問函件**」)，吾等得出的結論為，從 貴公司獨立股東關於 貴公司集資活動的角度來看，認購價(0.14港元，與要約價相同)乃屬公平合理(鑑於吾等考慮到(i)股份認購獨立財務顧問函件「股份認購價之結論」一節所載之因素；(ii)股份認購價乃由 貴公司與股份認購人於訂立股份認購協議前經公平磋商後釐定(股份收市價可能受聯合公告刊發所刺激)；及(iii)儘管發行認購股份造成攤薄效應，所有股東(包括獨立股東)均可受惠於股份認購完成後 貴集團財務狀況的預期改善(例如，所得款項淨額預期將使於二零二六年六月三十日的每股虧絀淨額約人民幣0.0295元扭轉為每股 貴公司擁有人應佔權益淨額約人民幣0.0396元))。

由於要約價等於認購價，吾等亦認為要約價就獨立股東而言屬公平合理。

關於要約的接納

關於要約的接納，吾等從獨立股東的角度考量要約，特別是經考慮下列因素，獨立股東應否接納要約按要約價出售所持股份：

(i) 於二零二六年九月三十日，有關股份認購(包括特別交易)的決議案已於 貴公司同日舉行的股東特別大會上獲通過。所得款項淨額預期將改善 貴集團的財務狀況(包括將於二零二六年六月三十日的每股虧絀淨額約人民幣0.0295元扭轉為每股 貴公司擁有人應佔權益淨額約人民

幣0.0396元)(「**經改善每股資產淨值**」)。0.14港元的要約價較每股經改善資產淨值溢價約202%(而股份於最後實際可行日期的收市價2.815港元較每股經改善資產淨值溢價約5,969%)。

(ii) 股份收市價於聯合公告刊發後大幅飆升,而要約價較公告後期間的股份收市價折讓約83.53%至約95.88%。換言之,公告後期間的股份收市價較要約價溢價約507%至2,325%。

(iii) 誠如上文「關於 貴集團的財務狀況及業務發展」一節所概述, 貴集團財務狀況的改善(包括所得款項淨額帶來的預期改善)。

倘獨立股東經考慮 貴集團財務狀況的預期改善及建議發展後,對 貴集團的未來前景持樂觀態度,則彼等可保留其於 貴公司的持股(投資)且不接納要約。

倘獨立股東經考慮持續經營之不確定性及建議發展的不確定性後,彼等可變現其於 貴公司的持股(投資)。儘管如此,鑒於公告後期間的股份收市價較要約價溢價約507%至2,325%(儘管於股份回顧期間的大部分交易日的平均成交量普遍偏低),獨立股東應考慮於公開市場變現其於 貴公司的持股(投資),而非接納要約。

經考慮上文所述,吾等認為,儘管要約就獨立股東而言屬公平合理,惟吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東不接納要約。

獨立股東務請注意,價格飆升可能反映市場對聯合公告、股東特別大會通函(包括股份認購可能帶來 貴集團財務狀況的改善、要約人/貢先生的背景及要約人有關建議發展的意向)及/或二零二六年中期業績公告的可能反應/猜測。價格飆升後的股份收市價水平能否長期維持尚不確定。鑒於股份回顧期間的大部分交易日的平均成交量普遍疏落,獨立股東於變現彼等於 貴公司的投資時或會遇到困難。

由於各獨立股東的投資標準、目標及／或情況各不相同，任何獨立股東如就綜合文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、事務律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此　致

方圓生活服務集團有限公司
獨立董事委員會　台照

為及代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二六年十月十五日

*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。

* *僅供識別*

1. 接納程序

(a) 為接納要約，閣下應按照隨附的接納表格上所印列的指示(該等指示構成要約條款的一部分)填妥及簽署表格。閣下須填寫有關接納要約的要約股份總數。倘閣下並無填寫股數，或所填寫的股數多於或少於就接納要約而交回的股票所代表的股數，而閣下已簽署接納表格，則接納表格將被視為不完整，因此，閣下對要約的接納將屬無效。接納表格將退回予閣下，以供更正及重新提交。任何經更正的表格必須於要約的最後接納時間或之前重新提交及送達過戶登記處。

(b) 閣下簽署及交回接納表格，即表示閣下向要約人、要約人一致行動人士、浩德融資、Altus Investments及本公司聲明及保證，閣下並無採取或未採取任何行動，而該等行動將會或可能導致要約人、要約人一致行動人士、浩德融資、Altus Investments、本公司或任何其他人士違反任何地區有關要約或閣下接納要約的法律或監管規定。

(c) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)以閣下名義登記，而閣下欲接納要約(不論全部或部分)，則必須盡快將已正式填妥及簽署的接納表格，連同有關閣下擬接納要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)，以郵遞或專人送遞方式送交過戶登記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，信封上註明「方圓生活服務集團有限公司 — 要約」，惟無論如何須於截止日期下午四時正前，或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定及公佈的有關較後時間及／或日期前送達過戶登記處。

(d) 倘 閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)以代名人公司名義或以 閣下自身以外的名義登記，而 閣下欲接納要約(不論全部或部分)，則 閣下必須：

(i) 將 閣下擬接納要約的要約股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)送交代名人公司或其他代名人，並發出指示授權其代表 閣下接納要約，及要求其將已正式填妥及簽署的接納表格連同有關 閣下擬接納要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)送交過戶登記處；或

(ii) 安排本公司透過過戶登記處將要約股份以 閣下名義登記，並將已正式填妥及簽署的接納表格連同有關 閣下擬接納要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)送交過戶登記處；或

(iii) 倘 閣下的要約股份已透過中央結算系統寄存於 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定的截止日期或之前代表 閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定的截止日期， 閣下應向 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理 閣下指示的所需時間，並按彼等的要求向 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行提交 閣下的指示；或

(iv) 倘 閣下的要約股份已寄存於 閣下於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的截止日期或之前透過中央結算系統電話系統或中央結算系統互聯網系統發出 閣下的指示。

(e) 倘 閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)未能即時提供及／或(視情況而定)已遺失，而 閣下欲接納要約，則仍須填妥及簽署接納表格，並

連同一封說明 閣下已遺失一份或多份要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)或該等文件未能即時提供的函件，一併送交過戶登記處。倘 閣下尋回該等文件或可取得該等文件，則其後應盡快將其送交過戶登記處。

倘 閣下已遺失要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)， 閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並於按照所載指示填妥及簽署後交回過戶登記處。在該等情況下，股東將獲告知所需文件以及須向過戶登記處繳納應付的費用及／或開支，而其須為此負責。要約人有絕對酌情權決定是否接納任何未能即時提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件或所有權證明的股份。

(f) 倘 閣下已交回任何 閣下要約股份之股份過戶文件以登記於 閣下名下，惟尚未收到 閣下的股票，而 閣下欲接納要約，則仍須填妥及簽署接納表格，並連同經 閣下正式簽署的過戶收據(如有)一併送交過戶登記處。此舉將構成 閣下向要約人及／或Altus Investments及／或彼等各自的代理授出不可撤銷的授權，以代表 閣下向本公司或過戶登記處領取發出的相關股票，並代表 閣下將該等股票送交過戶登記處，以及授權及指示過戶登記處持有該等股票(須遵守要約的條款及條件)，猶如該等股票已連同接納表格一併送交過戶登記處。

(g) 僅於過戶登記處在截止日期下午四時正前(或要約人在執行人員同意下遵照收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期)收到已填妥及簽署的接納表格，且過戶登記處已記錄收到該接納書及收購守則規則30.2附註1規定的任何相關文件，而且屬於以下情況，接納要約方會被視為有效：

(i) 連同有關 閣下擬接納要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)，而倘該(該等)股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件

(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)並非以 閣下名義登記，則連同能確立 閣下有權成為相關股份登記持有人的其他文件(例如登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人並妥為加蓋印花的相關股份過戶文件)；或

(ii) 來自登記股東或其遺產代理人(惟僅以登記持股量為限，且僅以有關接納涉及根據本(g)段另一分段並無計及的股份為限)；或

(iii) 經過戶登記處或聯交所核證。

(h) 倘接納表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權文件憑證(例如授予遺囑認證或經核證授權書副本)。

(i) 於向過戶登記處送交接納表格前，請確保 閣下已簽署接納表格，且 閣下的簽名已獲見證。

(j) 概不會就收到任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)而發出任何收據。

(k) 因接納要約而產生的賣方香港從價印花稅(金額為(i)就獨立股東的相關接納而應付的金額；及(ii)印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定的要約股份市值兩者中較高者的0.1%)將從應付予接納要約的獨立股東的現金金額中扣除。要約人將作出安排，代表接納要約的獨立股東繳納賣方香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例繳納有關接納要約及轉讓要約股份的買方香港從價印花稅。

2. 接納期間及修訂

(a) 除要約已根據收購守則事先獲執行人員同意而修訂或延長外，接納表格必須於截止日期下午四時正前，按照相關接納表格及本綜合文件所

印列的指示送達過戶登記處，方為有效，而要約將於截止日期截止。要約為無條件。

(b) 要約人及本公司將根據收購守則於截止日期下午七時正前，透過聯交所及本公司網站聯合刊發公告，說明要約的結果以及要約是否已延長、修訂或屆滿。

(c) 倘要約人決定延長要約，其將於要約的最後接納時間及日期前，以公告方式向尚未接納要約的獨立股東發出最少十四(14)日的通知。

(d) 倘要約人修訂要約條款，所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)均有權享有經修訂的條款。經修訂要約須於寄發經修訂要約文件日期後，於最少十四(14)日內可供接納。

(e) 倘要約的截止日期獲延長，在本綜合文件及接納表格中，凡提述截止日期之處，除文義另有所指外，須被視為提述經如此延長的要約截止日期。

3. 公告

根據收購守則規則19的規定，要約人必須於截止日期下午六時正前(或執行人員在例外情況下可能允許的有關較後時間及／或日期)，將其有關要約修訂、延長或屆滿的決定知會執行人員及聯交所。要約人必須於二零二六年十一月五日(星期四)下午七時正前，根據上市規則及收購守則在聯交所網站刊發公告，列明要約的結果以及要約是否已修訂、延長或屆滿。公告將列明以下事項：

(a) 已接獲接納要約的要約股份總數及要約股份權利；

(b) 要約人及要約人一致行動人士於要約期前持有、控制或指示的要約股份總數及要約股份權利；

(c) 要約人及要約人一致行動人士於要約期內已收購或同意將予收購的要約股份總數及要約股份權利；及

(d) 要約人或任何要約人一致行動人士已借入或借出的本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22附註4)的詳情，惟已轉借或出售的任何已借入股份除外。

公告將列明該等要約股份數目所代表的本公司投票權所佔百分比。

在計算接納所代表的要約股份總數時，僅過戶登記處於不遲於截止日期(即接納要約的最後時間及日期)下午四時正接獲完整、完好及符合本附錄一所載接納條件之有效接納方計算在內。

倘要約人、要約人一致行動人士或彼等各自的顧問於要約期內就接納水平或接納股東數目或百分比作出任何聲明，則要約人須遵照收購守則規則19附註2立即刊發公告。

4. 代名人登記

為確保平等對待所有要約股東，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份的該等要約股東，應在切實可行的情況下分開處理各實益擁有人的股權。投資以代名人名義登記的股份實益擁有人須就彼等對要約的意向，向其代名人發出指示。

5. 撤回權利

(a) 獨立股東提呈的接納要約不可撤銷及不得撤回，惟下文(b)分段所載情況除外。

(b) 在收購守則規則19.2所載情況下(即要約人未能遵守上文「3.公告」一段所述刊發有關要約公告的任何規定)，執行人員可要求按執行人員接納的條款，向已提呈接納要約的獨立股東授予撤回權利，直至收購守則規則19的該等規定獲達成。在此情況下，當獨立股東撤回接納時，要約人應盡快，惟無論如何不遲於接獲撤回通知後七(7)個營業日內，以普

通郵遞方式向相關獨立股東寄還連同接納表格一併交回的要約股份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)，郵誤風險由相關股東自行承擔。

6. 結算

待隨附的接納表格連同有關要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)屬有效、完整並已於截止日期下午四時正前送達過戶登記處後，就根據要約提呈的要約股份應付各名接納要約的獨立股東的款項(經扣除彼應付的賣方香港從價印花稅)的支票，將根據收購守則盡快，惟無論如何不得遲於過戶登記處接獲所有相關文件使有關接納成為完整及有效當日後七(7)個營業日以普通郵遞方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險由彼自行承擔。

任何接納要約的獨立股東根據要約有權收取的結算代價，將由要約人根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附接納表格所載要約條款(惟有關繳納賣方香港從價印花稅者除外)全數支付，而毋須考慮要約人可能對該獨立股東享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

將不會支付不足一仙的零碎股款，而應付予每名有效接納要約的獨立股東的現金代價金額將上調至最接近的仙位。支票如未於有關支票之開立日期起六個月內提兌，則將不獲兌現，且再無效力，而在有關情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

股東如對上述程序有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

7. 海外股東

在實際可行且適用法律法規允許的情況下，要約人將向所有獨立股東(包括身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的獨立股東)提出要約。向登記地址位於香港境外或並非居於香港的人士提出及實施要約，或會受該等人士所

居住的相關海外司法權區的法律及法規所規限。身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的海外股東，應自行負責遵守任何適用法律或監管規定，並在必要時尋求法律意見。

海外股東接納要約或會受相關司法權區的法律及法規所規限，亦可能被禁止，亦可能不被禁止。有意接納要約的海外股東須自行負責，確保完全遵守有關司法權區的法律及法規以接納要約(包括取得可能規定的任何政府、外匯管制或其他同意，及遵守所有必要手續，以及支付該等海外股東就該等司法權區應付的任何過戶或其他稅項)，並在必要時尋求法律意見。

任何海外股東的任何接納將被視為構成該海外股東向要約人、本公司及彼等各自的顧問(包括浩德融資)作出的聲明及保證，表示已遵守相關當地法律及監管規定。

要約人、要約人一致行動人士、本公司、浩德融資、Altus Investments、獨立財務顧問、過戶登記處、彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理及聯繫人以及參與要約的任何其他人士，有權就該名人士可能須支付的任何稅項獲該名人士提供全額彌償保證及免受損害。有關進一步資料，請參閱「Altus Investments函件」中「海外股東」段落。

海外股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

8. 稅務影響

獨立股東倘對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。要約人、要約人一致行動人士、本公司、浩德融資、Altus Investments、獨立財務顧問及(視情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約的人士概不能就獨立股東的個人稅務影響提供意見，亦概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。各獨立股東務請立即諮詢其獨立專業顧問，以了解要約對其適用的稅務後果。接納要約的股東須負責辦妥所有必要的稅務申報手續，並繳納任何相關司法權區的所有應付稅項及費用。

9. 一般資料

(a) 所有由獨立股東送交或收發的通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及匯款，將由彼等或彼等的指定代理人以普通郵遞方式送交或收發，郵誤風險由彼等自行承擔。除非在已填妥、交回並送交過戶登記處的相關接納表格中另有指明，該等通訊、通知、文件及匯款將按獨立股東各自於本公司股東名冊所示地址寄發予獨立股東，或(如屬聯名股東)寄發予在本公司股東名冊內排名首位的股東。要約人、要約人一致行動人士、本公司、浩德融資、Altus Investments、獨立財務顧問、過戶登記處及(視情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約的人士，概不就該等文件及匯款的任何遺失或傳送延誤或可能因此產生的任何其他責任承擔任何責任。

(b) 任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約人、要約人一致行動人士、浩德融資、Altus Investments及本公司作出的聲明及保證，表示由該等人士持有並根據要約將予收購的所有要約股份均為繳足，且出售時不附帶任何留置權、申索、押記、衡平權及產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利，並連同其應計或附帶的所有權利、利益及權益，包括(但不限於)收取於要約作出當日(即寄發本綜合文件當日)或之後任何時間可能建議、宣派、作出或派付的任何股息及分派的權利。

(c) 任何代名人接納要約，將被視為構成該代名人向要約人及Altus Investments作出的聲明及保證，表示其於接納表格中註明的要約股份數目，為該代名人已獲實益擁有人授權代其接納要約的要約股份總數。

(d) 任何人士接納要約，將被視為構成該人士作出的聲明及保證，表示該人士根據所有適用法律及法規獲准接收及接納要約及其任何修訂，且根據所有適用法律及法規，該項接納將屬有效及具約束力。任何該等人士將負責其應付／到期的任何該等發行、轉讓及其他適用稅項或其他政府款項。

(e) 獨立股東於接納表格中作出的所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤銷，惟收購守則所准許者除外。

(f) 隨附接納表格所載的條文構成要約條款的一部分。

(g) 意外遺漏向獲提出要約的任何人士寄發本綜合文件及／或隨附接納表格或其中任何一份文件，概不會令要約在任何方面失效。

(h) 要約及所有接納均受香港法律規管並按其詮釋。由股東或代表其簽立接納表格，將構成該股東同意香港法院具有專屬司法管轄權處理可能因要約而產生的任何爭議。

(i) 正式簽立接納表格將構成不可撤銷的授權，授予要約人及／或Altus Investments(及／或彼等任何一方可能指示的有關人士)，以代表接納要約的人士填妥、修改及簽立任何文件，以及採取可能屬必要或權宜的任何其他行動，以將該人士已接納要約的要約股份歸屬要約人(或其可能指示的有關人士)。

(j) 除繳納印花稅外，任何獨立股東根據要約有權收取的代價將根據要約條款悉數結算，而不會計及要約人可能對該股東享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

(k) 要約乃根據收購守則作出。

(l) 本綜合文件及接納表格中對要約的提述應包括其任何延期及／或修訂。

(m) 在作出決定時，獨立股東必須依賴其自身對要約人、本集團及要約條款的審查，包括所涉及的裨益及風險。本綜合文件的內容(包括當中載有的任何一般意見或推薦建議)連同接納表格，不應被詮釋為要約人、本公司、浩德融資、Altus Investments、獨立財務顧問、過戶登記處或彼

等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約的人士任何一方的任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢其自身的專業顧問以獲取專業意見。

(n) 本綜合文件乃為遵守適用於香港有關要約的法例及監管規定以及聯交所的運作規則而編製。

(o) 就詮釋目的而言，本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以各自的英文版為準。

(p) 除本綜合文件及隨附接納表格另有明確規定外，根據香港法例第623章合約(第三者權利)條例，要約的任何條款或本綜合文件所載的任何條款概不可由要約人及接納股東以外的任何人士強制執行。

1. 本集團財務資料概要

以下財務資料概要乃摘錄自(i)本集團於本公司相關年報內截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表；及(ii)本集團於本公司中期報告(「**二零二六年中期報告**」)內截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表。

綜合收益表概要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二五年	二零二五年	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	*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)	(經審核)
收益	160,912	168,431	350,756	369,101	426,784
服務成本	(127,619)	(135,000)	(291,259)	(309,835)	(339,750)
毛利	33,293	33,431	59,497	59,266	87,034
其他收入、虧損及收益淨額	642	(359)	5,001	(1,828)	7,422
銷售及營銷開支	(60)	(70)	(613)	(168)	(933)
行政開支	(16,338)	(18,612)	(40,323)	(47,538)	(58,474)
金融資產的減值虧損淨額	(7,344)	(23,576)	(66,605)	(90,062)	(101,062)
商譽減值虧損	—	—	(11,890)	(7,818)	—
財務成本	(34)	(26)	(47)	(1,184)	(1,473)
除所得稅前溢利／(虧損)	**10,159**	**(9,212)**	**(54,980)**	**(89,332)**	**(67,486)**
所得稅(開支)／抵免	(5,149)	2,692	(16,481)	10,007	10,374
期內／年內溢利／(虧損)	**5,010**	**(6,520)**	**(71,461)**	**(79,325)**	**(57,112)**

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二五年	二零二五年	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	*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)	(經審核)
其他全面收益/(開支)					
其後可能會重新分類至損益之項目:					
換算海外業務之匯兑差額	417	1,756	(786)	(1,779)	(471)
期內/年內全面收益/(開支)總額	**5,427**	**(4,764)**	**(72,247)**	**(81,104)**	**(57,583)**
下列人士應佔溢利/(虧損):					
本公司擁有人	8,391	(5,999)	(52,480)	(76,931)	(60,609)
非控股權益	(3,381)	(521)	(18,981)	(2,394)	3,497
	5,010	(6,520)	(71,461)	(79,325)	(57,112)
以下人士應佔全面收益/(開支)總額:					
本公司擁有人	8,808	(4,243)	(53,266)	(78,710)	(61,080)
非控股權益	(3,381)	(521)	(18,981)	(2,394)	3,497
	5,427	(4,764)	(72,247)	(81,104)	(57,583)
每股溢利/(虧損)					
—基本及攤薄(人民幣分)	2.10	(1.50)	(13.12)	(19.23)	(15.15)

綜合財務狀況表概要

	於六月三十日	於十二月三十一日		
	二零二六年	**二零二五年**	**二零二四年**	**二零二三年**
	人民幣千元	*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)	(經審核)
流動資產	227,904	225,647	245,178	367,448
流動負債	277,281	287,072	273,193	296,123
淨流動(負債)／資產	(49,377)	(61,425)	(28,015)	71,325
非流動資產	70,154	74,301	121,564	110,843
非流動負債	10,273	6,483	7,825	9,242
權益總額	10,504	6,393	85,724	172,926

除上文所披露者外，於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二六年六月三十日止六個月，概無任何對本集團綜合財務業績而言屬重大的任何收入或開支項目。

本集團的會計政策並無變動會導致其於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月的綜合財務報表內的數字在很大程度上不具可比性。

本公司於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各年度及截至二零二六年六月三十日止六個月並無宣派、分派或派付任何股息。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，而本集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務報表由中瑞和信會計師事務所有限公司審核。

2. 本集團的綜合財務資料

財務報表

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度(「**二零二三年財務報表**」)、二零二四年十二月三十一日止年度(「**二零二四年財務報表**」)及二零二五年十二月三十一日止年度(「**二零二五年財務報表**」)以及截至二零二六年六月三十日止六個月(「**二零二六年中期財務報表**」)的經審核綜合財務報表以提述方式納入並構成本綜合文件的一部分。

二零二三年財務報表、二零二四年財務報表、二零二五年財務報表及二零二六年中期財務報表可於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.finelandassets.com)查閱，並可透過以下超鏈接瀏覽：

二零二三年財務報表：	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043003567_c.pdf (第54至143頁)
二零二四年財務報表：	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043002384_c.pdf (第53至131頁)
二零二五年財務報表：	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0430/2026043002289_c.pdf (第53至135頁)
二零二六年中期財務報表：	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0904/2026090400058_c.pdf (第3至25頁)

與本集團持續經營有關的重大不確定性

截至二零二三年十二月三十一日止年度

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無載有任何保留或非無保留意見，亦無任何強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無載有任何保留或非無保留意見，但載有無保留意見及有關持續經營的重大不確定性的獨立章節。下文載列本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報第48頁的相關摘錄：

「*與持續經營有關的重大不確定性*

我們提請關注綜合財務報表附註3，其中指出 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣79,325,000元，且於二零二四年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣28,015,000元。該等情況，連同附註3(d)中所述的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們對這一事項未修改審計意見。」

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。然而，待本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報第61及62頁綜合財務報表附註3(d)所詳述的計劃及措施成功實施後，董事信納本集團將能夠在可預見的未來履行其到期的財務責任。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並無載有任何保留或非無保留意見，但載有無保留意見及有關持續經營的重大不確定性的獨立章節。下文載列本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報第48頁的相關摘錄：

「*與持續經營有關的重大不確定性*

我們提請關注綜合財務報表附註3，其中指出 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣71,461,000元，且於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣61,425,000元。該等情況，連同附註3(d)中所述的其他事項，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們對這一事項未修改審計意見。」

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。然而，待本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報第61及62頁綜合財務報表附註3(d)所詳述的計劃及措施成功實施後，董事信納本集團將能夠在可預見的未來履行其到期的財務責任。

截至二零二六年六月三十日止六個月

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的綜合財務報表載有關於與持續經營有關的重大不確定性的強調事項。下文載列二零二六年中期報告第10頁的相關摘錄：

「*與持續經營有關的重大不確定性*

我們提請垂注未經審核綜合財務報表附註2(d)，其顯示截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣5,010,000元，而於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣49,377,000元。該等情況，連同附註2(d)所載其他事項，顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。」

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。然而，待二零二六年中期報告第10頁綜合財務報表附註2(d)所詳述的計劃及措施成功實施後，董事信納本集團將能夠在可預見的未來履行其到期的財務責任。

3. 債務聲明

於二零二六年七月三十一日營業時間結束時(即就本債務聲明而言於本綜合文件付印前的最後實際可行日期)，本集團的債務如下：

租賃負債

於二零二六年七月三十一日，本集團有租賃負債約人民幣563,000元。

除上文所披露者外，於二零二六年七月三十一日，本集團並無任何未償還銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭或擔保或其他重大或有負債。

4. 重大變動

除下文所披露者外，董事確認，自二零二五年十二月三十一日(即本集團最

近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

(a) 根據二零二六年中期報告，本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔溢利約人民幣8.4百萬元，而於截至二零二五年六月三十日止六個月則錄得本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期報告，該轉虧為盈主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月金融資產減值虧損淨額大幅減少所致。

(b) 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。於二零二六年九月三十日，有關股份認購(包括特別交易)的決議案已於本公司同日舉行的股東特別大會上獲通過。股份認購完成仍須待若干先決條件獲達成或(如適用)豁免後方可作實，包括但不限於要約已根據收購守則截止。

(c) 於二零二六年七月二十七日(交易時段後)，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(行使價為每股0.50港元)。於二零二六年九月三十日，有關認股權證認購的決議案已於本公司同日舉行的股東特別大會上獲通過。認股權證認購完成仍須待若干先決條件獲達成或(如適用)豁免後方可作實，包括但不限於股份認購完成。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人者除外)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，本綜合文件所表達的意見(由要約人唯一董事表達者除外)乃經審慎周詳的考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件中任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司每股面值0.01港元的法定及已發行股本如下：

法定		*港元*
10,000,000,000股	股份	100,000,000

已發行及繳足		*港元*
400,000,000股	股份	4,000,000

於最後實際可行日期，除根據認股權證認購協議可能發行的認股權證外，本公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份的證券。

所有已發行股份在所有方面彼此之間均享有同等地位，包括收取股息、投票及獲取資本回報的權利。

自二零二五年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期，除根據股份認購協議可能發行的認購股份外，本公司並無發行任何新股份。

股份於聯交所上市及買賣。概無任何部分股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求任何股份於任何其他證券交易所上市或買賣的許可。

3. 權益披露

(a) 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，或根據收購守則須予披露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[1]	持股百分比
謝女士	受控法團權益[2]	12,952,000 (L)	3.24%
韓先生	受控法團權益[3]	4,500,000 (L)	1.13%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。

2. 12,952,000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。

3. 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。

4. 所有權益基於最後實際可行日期的已發行股份總數(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，或根據收購守則須予披露之權益或淡倉。

(b) 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，或根據收購守則須予披露之權益或淡倉：

於股份的好倉：

姓名	權益性質	所持股份總數目	持股百分比
要約人[2]	合法及實益擁有人	447,644,000 (L)	111.91%
貢偉力先生[2]	受控法團權益	447,644,000 (L)	111.91%
股份認購人II[3]	合法及實益擁有人	76,200,000 (L)	19.05%
鄧翰先生[3]	受控法團權益	76,200,000 (L)	19.05%
股份認購人III[4]	合法及實益擁有人	56,472,000 (L)	14.12%
陳曦先生[4]、[5]	合法及實益擁有人、受控法團權益及配偶權益	59,800,000 (L)	14.95%
謝丹女士[4]、[5]	受控法團權益及配偶權益	59,800,000 (L)	14.95%
認股權證認購人[6]	合法及實益擁有人	77,000,000 (L)	19.25%
PAG[6]	受控法團權益	77,000,000 (L)	19.25%
智道有限公司[7]	合法及實益擁有人	26,408,000 (L)	6.60%
李曄鵬先生[7]	受控法團權益	26,408,000 (L)	6.60%
劉瑾女士[7]	配偶權益	26,408,000 (L)	6.60%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。

2. 於收購完成後，要約人收購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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 所有權益基於最後實際可行日期的已發行股份總數(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，本公司並無獲任何其他人士(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，或根據收購守則須予披露之權益或淡倉。

4. 額外權益披露

(a) 於最後實際可行日期，除本附錄三「3.權益披露」一節所披露者外，概無董事於股份或任何有關股份的任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所指的權益，且除賣方(包括分別由方先生及謝女士直接全資擁有的Mansion Green及Aspiring Vision)根據購股協議出售相關銷售股份外，概無董事於有關期間買賣任何股份或任何有關股份的任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具以換取價值；

(b) 於最後實際可行日期，本公司及董事(i)概無於要約人或任何有關要約人股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有股權；及(ii)概無於有關期間買賣該等可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

(c) 於最後實際可行日期，除本附錄三「3.權益披露」一節所披露者外，並在不可撤銷承諾及有關除外股份的承諾(謝女士及韓先生擬不就彼等的實益股權接納要約)的規限下，概無董事於本公司持有任何可使其有權接納或拒絕要約的實益股權；

(d) 於最後實際可行日期，本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之養老基金，或任何根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類而推定為與本公司一致行動之人士，或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類而屬本公司聯繫人之人士(但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)，概無擁有或控制任何股份或任何有關股份之可換股證券、認股權

證、購股權或衍生工具，且彼等概無於要約期內及直至最後實際可行日期買賣任何股份或任何有關任何股份之任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具以換取價值；

(e) 於最後實際可行日期，除要約人(就購股協議及不可撤銷承諾而言)、股份認購人(就股份認購協議而言)及認股權證認購人(就認股權證認購協議而言)外，概無人士與本公司或任何根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類而推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類而屬本公司聯繫人之人士之間存在收購守則規則22註釋8所述類別的安排，且除要約人及股份認購人III所持股份(誠如本綜合文件「Altus Investments函件 — 本公司的股權架構」一節所披露)及股份認購人III的交易(誠如本綜合文件附錄四「3.買賣本公司證券」一節所披露)外，概無該等人士於要約期內及直至最後實際可行日期擁有、控制或買賣任何股份或任何有關股份的其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

(f) 於要約期內及直至最後實際可行日期，概無股份或任何有關股份的其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託基準管理，亦無該等人士買賣任何股份或任何有關股份的其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

(g) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或借出任何股份或任何有關任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

(h) 於最後實際可行日期，除股份認購外，任何股東與本公司、其附屬公司或聯繫公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

5. 影響董事及與其有關的安排

於最後實際可行日期：

(a) 概無就失去職位或與要約有關的其他事宜向任何董事支付或將支付任何利益(法定補償除外)作為補償；

(b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立以要約結果為條件或視乎要約結果而定或在其他方面與要約有關的協議或安排；及

(c) 除購股協議外，要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益的重大合約。

6. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於緊接要約期開始日期前兩年起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間，並無訂立任何屬重大或可能屬重大的重大合約(並非於本集團任何成員公司已進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)：

(a) 股份認購協議；及

(b) 認股權證認購協議。

7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯營公司訂立任何屬於以下情況且已生效之服務合約：(i)於要約期開始前6個月內訂立或修訂(包括持續性合約及固定期限合約)；(ii)屬於通知期為12個月或以上的持續性合約；或(iii)屬於不論通知期長短而尚有超過12個月方屆滿的固定期限合約。

8. 重大訴訟

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

結應收款約人民幣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約人民幣4.0百萬元，並繼續對未結應收款及相關義務承擔責任，包括於退還首付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結應收款約人民幣16.0百萬元；及(ii)首付約人民幣4.0百萬元連同應計合約罰款約人民幣121,000元承擔責任。本集團已向法院申請強制執行約人民幣4.0百萬元的判決連同應計合約罰款。鑒於回款長期延遲及未償還金額可否收回具有不確定性，本集團已根據其會計政策於二零二五年十二月三十一日就該等未償還金額的約88%確認減值虧損。

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)業主委員會就申索總金額約人民幣5.8百萬元(包括返還公共區域收入及其應計利息)，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，已就該案件舉行多次聆訊，而法院尚未作出判決。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。本公司將繼續跟進該等訴訟。倘法院頒令支付與該申索有關的任何款項，本公司將以其內部資源履行該付款責任，且不打算動用股份認購的任何所得款項作出有關付款。

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，若干須予執行的物業尚未透過司法拍賣程序成功出售。鑒於收回時間的不確定性，本集團已根據其於二零二五年十二月三十一日的會計政策，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步驟，在切實可行的範圍內盡量收回款項。

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。

9. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	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，為獨立財務顧問

嘉林資本已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按其所載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。

10. 展示文件

以下文件的副本將於自本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間，在證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(http://www.finelandassets.com)可供查閱：

(i) 本公司經修訂及重列的組織章程大綱及組織章程細則；

(ii) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度的年報；

(iii) 本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告；

(iv)「董事會函件」，其全文載於本綜合文件第26至34頁；

(v)「獨立董事委員會函件」，其全文載於本綜合文件第IBC-1至IBC-2頁；

(vi)「獨立財務顧問函件」，其全文載於本綜合文件第IFA-1至IFA-24頁；

(vii)於本附錄三「9.專家資格及同意書」一節所述的書面同意；及

(viii)於本附錄三「6.重大合約」一節所述的重大合約。

11. 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) 本綜合文件及隨附的接納表格的英文版本與中文版本如有歧義，概以英文版本為準。

1. 責任聲明

要約人董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團者除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件所表達的意見乃經審慎周詳的考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件中任何陳述產生誤導。

2. 於本公司證券權益的披露

就本附錄四第2至4段而言，「擁有權益」或「權益」具有證券及期貨條例第XV部賦予該等詞彙的相同涵義。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共於583,644,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約75.80%，包括持有213,644,000股股份及於370,000,000股認購股份中擁有權益。

除上述者外，於最後實際可行日期，要約人或要約人一致行動人士概無持有、擁有或控制或指示本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的任何投票權或權利。

要約人唯一董事概無於任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。

3. 買賣本公司證券

除(1)收購、(2)股份認購及(3)下文所披露的市場上購買外，要約人、要約人一致行動人士(包括要約人的唯一董事)、IU股東及除外股份持有人概無於有關期間買賣任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

姓名	交易日期	涉及股份數目	每股交易價格 (港元)
股份認購人III	二零二六年三月三十日	600,000	0.06172
陳曦先生(股份認購人III的唯一股東)	二零二六年三月三十日	200,000	0.061
	二零二六年三月三十一日	20,000	0.058
		80,000	0.059
		100,000	0.060
		200,000	0.065
	二零二六年五月七日	40,000	0.078
	二零二六年五月八日	160,000	0.077
		136,000	0.078
	二零二六年五月十一日	104,000	0.078
	二零二六年五月十四日	188,000	0.088
		100,000	0.090

4. 其他資料

於最後實際可行日期，

(a) 除本附錄四「2.於本公司證券的權益披露」一節所披露者外，要約人及要約人一致行動人士概無持有、擁有或控制或指示任何股份或任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的任何投票權或權利；

(b) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，惟已轉借或出售之任何已借入股份除外；

(c) 除不可撤銷承諾及有關除外股份的承諾外，要約人及要約人一致行動人士概無接獲任何接納或拒絕要約的不可撤銷承諾；

(d) 要約人無意向任何其他人士轉讓、押記或質押任何根據要約收購的要約股份，且概無與任何第三方訂立任何協議、安排或諒解以如此行事；

(e) 除購股協議外，要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益的重大合約；

(f) 概無董事已或將就失去職位或與要約有關的其他事宜獲給予任何利益(適用法律規定的法定補償除外)作為補償；

(g) 除購股協議及股份認購協議外，要約人或任何要約人一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂立與要約有任何關連或以要約為依據的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；

(h) 除股份認購協議外，要約人概無訂立任何有關其可能或可能不會援引或尋求援引要約條件的情況的協議或安排；

(i) 除銷售股份的代價(28,006,160港元)外，要約人或要約人一致行動人士概無就銷售銷售股份向賣方支付或應付任何形式的其他代價、補償或利益；

(j) 除購股協議及股份認購協議外，(1)賣方及與其一致行動的人士；與(2)要約人或要約人一致行動人士之間概無任何諒解、協議、安排或特別交易；

(k) 除購股協議外，(1)任何股東；與(2)要約人或要約人一致行動人士之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易；

(l) 除股份認購協議外，(i)(a)要約人或任何要約人一致行動人士；或(b)要約人聯繫人與(ii)任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排，且於有關期間內，與要約人、要約人一致行動人士或要約人聯繫人有任何收購守則規則22註釋8所述類別安排的任何人士概無進行交易；及

(m) 概無與要約人或任何要約人一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排的任何人士擁有、控制或買賣任何股份、有關任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

5. 股份市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 *港元*
二零二六年一月三十日	0.077
二零二六年二月二十七日	0.073
二零二六年三月三十一日	0.065
二零二六年四月三十日	0.072
二零二六年五月二十九日	0.140
二零二六年六月三十日	0.226
二零二六年七月七日(即最後交易日)	0.230
二零二六年七月三十一日	1.150
二零二六年八月三十一日	1.205
二零二六年九月三十日	2.595
二零二六年十月十二日(即最後實際可行日期)	2.815

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二六年九月二十三日的每股3.395港元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二六年三月三十日的每股0.054港元。

6. 專家同意書及資格

以下為本綜合文件載有或引述其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
浩德融資	一間獲證監會發牌可根據證券及期貨條例從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團，為要約人就要約的財務顧問

於最後實際可行日期，浩德融資及Altus Investments已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按其所載形式及內容轉載其函件、建議及／或提述其名稱，且並無撤回同意書。

7. 一般資料

(a) 要約人為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，要約人由貢先生全資實益擁有，貢先生亦為要約人的唯一董事。要約人及貢先生的地址均為ICS Corporate Services (BVI) Limited, Sea Meadow House, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

(b) 浩德融資的註冊辦事處位於香港中環永和街21號。

(c) Altus Investments的註冊辦事處位於香港中環永和街21號。

(d) 就詮釋目的而言，本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以各自的英文版為準。

8. 展示文件

以下文件的副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間，可於(i)證監會網站www.sfc.hk；及(ii)本公司網站http://www.finelandassets.com查閱：

(a) 要約人的組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 不可撤銷承諾及購股協議；

(c) Altus Investments函件，其全文載於本綜合文件第12至25頁；

(d) 於本附錄四「5.專家同意書及資格」一節所提述的書面同意書；及

(e) 本綜合文件及隨附的接納表格。