

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



## **Fineland 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)

### **重續持續關連交易**

#### **重續持續關連交易**

茲提述本公司日期分別為二零二零年九月三日及二零二零年十月五日的公告及通函，內容有關本集團提供房地產代理服務的持續關連交易及二零二零年主代理服務協議項下的代理服務現有年度上限。

由於二零二零年主代理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接收方)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合代理服務協議，據此，本集團將繼續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至二零二六年十二月三十一日止為期三年。

茲提述(i)本公司日期為二零二零年十月十五日的公告，內容有關本集團收購方圓現代生活及當時於該收購事項完成後將予訂立的建議持續關連交易；(ii)本公司日期為二零二零年十二月三日的通函；及(iii)本公司日期為二零二一年一月二十八日的公告，內容有關該收購事項完成，本集團提供物業管理服務的持續關連交易以及二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議項下的物業管理服務現有年度上限。

由於二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方先生(代表方先生的聯營公司，作為接收方)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合物業管理服務協議，據此，本集團將繼續向方先生的聯營公司(包括方圓集團及方圓教育集團)提供物業管理服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止為期三年。

茲另提述(i)本公司日期為二零二一年一月二十八日的公告；及(ii)本公司日期為二零二一年二月五日的補充公告，內容有關本集團租賃辦公物業及其他物業的持續關連交易及主租賃協議項下的租賃現有年度上限。

由於主租賃協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為租戶)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為業主)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合租賃協議，據此，本集團任何成員公司可繼續、修訂或重續現有租賃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至二零二六年十二月三十一日止為期三年。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，方先生及方圓集團控股均為控股股東及本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年綜合代理服務協議、二零二四年綜合物業管理服務協議及二零二四年綜合租賃協議各自項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議而言，由於(i)上市規則第14.07條項下有關代理服務建議年度上限以及物業管理服務建議年度上限的最高適用百分比率超過5%；及(ii)代理服務建議年度上限及物業管理服務建議年度上限各超過10,000,000港元，故二零二四年綜合代理服務協議、二零二四年綜合物業管理服務協議、該等協議項下擬進行的交易、代理服務建議年度上限及物業管理服務建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就二零二四年綜合租賃協議而言，由於根據二零二四年綜合租賃協議將予訂立的所有租賃均為短期租賃，本集團成員公司根據二零二四年綜合租賃協議將予支付的租金將於本集團綜合全面收益表確認為開支。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年綜合租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。由於(i)上市規則第14.07條項下有關租賃年度上限的最高適用百分比率超過5%但低於25%；且(ii)租賃年度上限不超過10,000,000港元，故二零二四年綜合租賃協議(包括租賃年度上限)及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 一般資料

鑒於上文所述，本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易。獨立股東於股東特別大會的任何投票將以股數表決方式進行。

獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易的條款是否(i)公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東提供意見。創越融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

為尋求獨立股東批准，一份載有(其中包括)(i)二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見函；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，將於二零二三年十一月二十三日或之前寄發予股東。

## I. 背景

茲提述本公司日期分別為二零二零年九月三日及二零二零年十月五日的公告及通函，內容有關本集團提供房地產代理服務的持續關連交易及二零二零年主代理服務協議項下的代理服務現有年度上限。

由於二零二零年主代理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接收方)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合代理服務協議，據此，本集團將繼續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至二零二六年十二月三十一日止為期三年。

茲提述(i)本公司日期為二零二零年十月十五日的公告，內容有關本集團收購方圓現代生活及當時於該收購事項完成後將予訂立的建議持續關連交易；(ii)本公司日期為二零二零年十二月三日的通函；及(iii)本公司日期為二零二一年一月二十八日的公告，內容有關該收購事項完成，本集團提供物業管理服務的持續關連交易以及二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議項下的物業管理服務現有年度上限。

由於二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方先生(代表方先生的聯營公司，作為接收方)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合物業管理服務協議，據此，本集團將繼續向方先生的聯營公司(包括方圓集團及方圓教育集團)提供物業管理服務，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止為期三年。

茲另提述(i)本公司日期為二零二一年一月二十八日的公告；及(ii)本公司日期為二零二一年二月五日的補充公告，內容有關本集團租賃辦公物業及其他物業的持續關連交易及主租賃協議項下的租賃現有年度上限。

由於主租賃協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為租戶)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為業主)於二零二三年十月二十五日訂立二零二四年綜合租賃協議，據此，本集團任何成員公司可繼續、修訂或重續現有租賃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至二零二六年十二月三十一日止為期三年。

為免生疑問，二零二四年綜合代理服務協議、二零二四年綜合物業管理服務協議及二零二四年綜合租賃協議彼此之間並不互為條件。

## II. 二零二四年綜合代理服務協議

- 日期 : 二零二三年十月二十五日
- 先決條件 : 二零二四年綜合代理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合代理服務協議、其項下擬進行的交易及代理服務建議年度上限後，方可作實。
- 訂約方 : (i) 方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接收方)；及  
(ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)。
- 交易性質 : 本集團將繼續向方圓集團成員公司提供以下類型的服務：
- (i) 銷售代理服務 — 包括(a)向潛在買家進行現場推廣及分發推廣材料；(b)代表方圓集團成員公司簽訂銷售一手物業的買賣協議；(c)上傳物業資料至互聯網並通過第三方房地產代理介紹物業買家；及(d)於房地產展銷會及售樓處協助房地產銷售，並負責售樓處運營；及

(ii) 綜合服務 — 包括但不限於物業研究、諮詢、營銷、銷售規劃服務及租賃代理服務，如 (a) 制定整體銷售及市場營銷策略；(b) 監督營銷材料的編製及協助打印該等材料；(c) 提供有關市場狀況以及相應銷售和營銷策略的定期報告；(d) 協助物業開發商就開發項目的商業單位物色及接觸潛在承租人並與其商議租賃條款及條件；以及 (e) 向買家提供售後服務，如協助買家取得相關房產證及向銀行申請按揭貸款。

年期

： 二零二四年綜合代理服務協議的年期將由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合代理服務協議、其項下擬進行的交易及代理服務建議年度上限後，方可作實。

於二零二四年綜合代理服務協議屆滿前至少三個月，訂約方可約定延長該協議，惟須遵守當時適用的上市規則。任何一方可發出至少一個月的事先通知終止二零二四年綜合代理服務協議。

實施協議

： 本集團成員公司將於二零二四年綜合代理服務協議年內不時與方圓集團成員公司就其項下擬提供的房地產代理服務訂立單獨的實施協議（「代理實施協議」），該等協議應始終遵守上市規則及二零二四年綜合代理服務協議。

定價政策

： 本集團就根據二零二四年綜合代理服務協議提供服務將收取的費用將按一般商業條款並基於公平原則磋商釐定，且不應遜於獨立第三方提供的費用。

適用的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的定價政策相若，並應考慮多項因素，包括(i)項目的規模及地點，所需的資源及時間成本的水平；(ii)建築面積及預期交易金額或待售／待租物業的預期月租金；(iii)本集團向方圓集團成員公司提供類似服務的過往服務成本及收費；及(iv)本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，本集團將參考其他房地產代理服務提供商就規模、位置及質素相若的物業提供服務的現行市價。

基於上文所述，本集團的相關銷售團隊及內部監控團隊將確保與方圓集團成員公司協定的定價條款不遜於向獨立第三方提供類似服務的條款。

付款條款：付款條款將於各代理實施協議中訂明，通常應按月或在約定的期限內通過銀行轉賬結算。

### 代理服務現有年度上限及過往交易金額

下表載列本集團根據二零二零年主代理服務協議收費的代理服務現有年度上限及過往交易金額：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
代理服務現有年度上限	165,000	220,000	280,000
過往交易金額 <sup>(附註1)</sup>	93,562	31,935	9,546 <sup>(附註2)</sup>

附註：

1. 過往交易金額不包括因誠意金付款安排而發生的未償還誠意金結餘，誠意金付款安排為本集團根據二零二零年主代理服務協議提供服務不可分割的一部分（「未償還誠意金結餘」）。於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年八月三十一日，未償還誠意金結餘分別為人民幣7,000,000元、人民幣34,452,000元及人民幣33,169,000元。有關未償還誠意金結餘的進一步資料，請參閱本公司日期為二零二三年六月二十日的補充公告。
2. 該數字為截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額。

## 代理服務建議年度上限

下表載列二零二四年綜合代理服務協議項下持續關連交易於年期內的代理服務建議年度上限：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
代理服務建議年度 上限 <sup>(附註)</sup>	81,000	90,000	99,000

附註：本集團根據二零二四年綜合代理服務協議將提供的服務將不會有誠意金付款安排。

董事主要參考以下因素編製代理服務建議年度上限：

- (i) 本集團與方圓集團於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；
- (ii) 方圓集團於中國一手物業市場的過往銷售額；
- (iii) 本集團收取的過往平均佣金費率；
- (iv) 方圓集團於截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度將要開發及開售物業的業務規劃；
- (v) 相比本期截至二零二三年十二月三十一日止三個年度預測的銷售額，方圓集團於年期內將要開發及開售的物業的銷售額之預期減少（該減少導致對本集團的房地產代理服務的需求出現預期減少，包括傳統代理服務及本集團網上轉介平台的代理服務）；及
- (vi) 截至二零二六年十二月三十一日止年度物業銷售面積及銷售額相比上一財政年度預計10%的增長。

代理服務建議年度上限乃根據主要假設釐定，即於年期內，市場狀況、經營及商業環境或政府政策不會發生任何不利變化或中斷，而可能會對本集團或方圓集團的業務及事務產生重大影響。

該等預測僅為釐定代理服務建議年度上限而作出之假設，不應被視作有關本集團收益、盈利能力或交易前景之直接或間接指標。

### **訂立二零二四年綜合代理服務協議的理由及裨益**

本集團過往與方圓集團維持穩定的業務關係，董事認為本集團根據二零二四年綜合代理服務協議於一手物業市場提供房地產代理服務將進一步鞏固本集團於廣州及大灣區其他地區的市場地位。董事認為，二零二四年綜合代理服務協議及代理服務建議年度上限將繼續使本集團受惠於該等市場機遇，並符合本集團進一步擴大其一手市場房地產代理服務的業務策略。

儘管如此，董事認為本集團有能力獨立經營其業務，且不會過度依賴方圓集團。與方圓集團建立穩定的長期關係對雙方有利，此關係不太可能於未來突然改變或終止。此關係於過去數年並無任何中斷，而本集團近年來一直擔任方圓集團於一手物業市場的大部分銷售交易的房地產代理。倘方圓集團終止與本集團的業務關係，其將須花費時間及成本與其他物業代理重建類似水平的關係。

本集團亦為一間成熟的房地產代理，並榮獲「二零二二年中國房地產策劃代理百強優秀企業」稱號。本集團獨立於方圓集團運營，其主要職能包括銷售、營銷、採購、會計和財務，完全獨立於方圓集團運作。方圓集團旗下有多個法律實體為本集團的客戶，每個成員公司通過自身內部評估和投標程序獨立選擇其房地產代理。本集團並非獨家代理，亦須提

交標書及進行與其他競爭對手相同的投標程序，以獲得授權。此外，本集團擁有多元化的物業開發商客戶基礎，包括其提供房地產代理服務的獨立第三方，亦正積極與其他獨立物業開發商建立關係。二零二二年，本集團新增客戶22名，其中21名為獨立第三方。截至二零二三年八月三十一日止八個月，本集團全部12名新客戶均為獨立第三方。

儘管如此，近年來中國物業市場經濟活動放緩，尤其是一手物業交付時間表延遲，導致本集團房地產代理分部於過去一年的收入減少。因此，董事已對代理服務建議年度上限（與代理服務現有年度上限相比）作出必要下調，以反映當前及預期未來市況。

鑒於上文所述，董事（不包括將於考慮獨立財務顧問意見後形成意見的獨立非執行董事）認為二零二四年綜合代理服務協議項下的條款（包括代理服務建議年度上限）(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

### III.二零二四年綜合物業管理服務協議

- 日期：二零二三年十月二十五日
- 訂約方：(i) 方先生（代表方先生的聯營公司，作為接收方）；與
- (ii) 本公司（為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商）。
- 先決條件：二零二四年綜合物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及物業管理服務建議年度上限後，方可作實。

- 交易性質 : 本集團將繼續向方先生的聯營公司(包括方圓集團及方圓教育集團的成員公司)提供物業管理服務。
- 年期 : 二零二四年綜合物業管理服務協議的年期將由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二四年綜合物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及物業管理服務建議年度上限後，方可作實。
- 於二零二四年綜合物業管理服務協議屆滿前至少三個月，訂約方可約定延長該協議，惟須遵守當時適用的上市規則。任何一方均可於年期內發出至少一個月事先通知終止二零二四年綜合物業管理服務協議。
- 實施協議 : 方先生的聯營公司將於二零二四年綜合物業管理服務協議年期內不時就其項下擬提供的物業管理服務訂立單獨的實施協議(「物業管理實施協議」)，該等協議應始終遵守上市規則及二零二四年綜合物業管理服務協議。
- 付款條款 : 付款條款將於各物業管理實施協議中訂明，通常應按月或在約定的期限內通過銀行轉賬結算。

## 定價政策

作為一般原則，二零二四年綜合物業管理服務協議有關物業管理服務的定價及條款將按一般商業條款並基於公平原則磋商釐定，而收費應不遜於獨立第三方提供的收費。

適用的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的定價政策相若，並經考慮以下各項：

服務類型	服務詳情	特定定價政策
非業主增值服務	為售樓處、預售展示單元、展廳及會所等提供的客戶服務、清潔、保安及維修及保養服務	<p>(i) 服務費將根據本集團的服務成本（包括但不限於勞工成本、僱員所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支）加管理費利潤率（一般介乎3%至15%）及稅項釐定；及</p> <p>(ii) 於釐定管理費利潤率時，本集團及方先生的聯營公司將考慮多項因素，包括物業類型及狀態、地理位置／地區、合約期限、銷售週期、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質素的期望、現有類似合約的過往利潤率等，以及本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，本集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。</p>

向房地產開發商及  
業主提供的物業  
管理服務

保安、清潔、園藝、維  
修及保養、交通秩序維  
護、停車管理、樓宇及  
其周邊地區的公共區域  
及設備的維修及管理，  
以及社區增值服務

- (i) 服務費應按(a)現行市價乘以相關物業管理項目的總建築面積及／或停車位數目；及(b)(就社區增值服務而言)服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)加管理費利潤率(一般介乎5%至20%)及稅項釐定；及
- (ii) 於釐定現行市價或管理費利潤率時，本集團及方先生的聯營公司將考慮多項因素，包括物業類型及狀態、地理位置／地區、服務範圍及質素、業主及住戶的一般情況、地方當局頒佈的物業管理費定價指引(如有)、周邊物業的物業管理服務費定價、類似現有合約的過往利潤率，以及本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，本集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。

向學校提供的物業  
管理服務

清潔、保安、維修及保  
養服務以及社區增值服  
務

- (i) 服務費將根據本集團的服務成本（包括但不限於勞工成本、僱員所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支）加管理費利潤率（一般介乎3%至15%或（就社區增值服務而言）5%至20%）及稅項釐定；及
- (ii) 於釐定管理費利潤率時，本集團及方圓教育集團將考慮多項因素，包括物業類型及狀態、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質素的期望、現有類似合約的過往利潤率等，以及本集團向獨立第三方提供類似規模及質素的服務的收費，就此會考慮不少於兩項與彼等進行的交易。倘可資比較交易不足，本集團將參考其他房地產物業管理服務提供商就規模、位置及質素等相若的物業提供服務的現行市價。

基於上述情況，本集團相關內部監控團隊亦會不時進行市場調研及調查，以確保上述物業管理服務費不低於市場價格。本集團內部監控團隊將根據本集團的審批程序在其權限範圍內進行審批，並確保與方圓集團及方圓教育集團各自成員公司協定的定價條款不遜於本集團向獨立第三方提供類似服務的定價或現行市場條款。

### 物業管理服務現有年度上限及過往交易金額

下表載列本集團根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議收費的物業管理服務現有年度上限及過往交易金額：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
物業管理服務現有年度 上限	49,720	53,740	60,760
根據以下協議應佔			
二零二零年方圓集團 控股主物業管理 服務協議	49,000	53,000	60,000
二零二零年方圓教育 主物業管理服務協議	720	740	760
過往交易金額	42,715	42,565	21,421 (附註)
根據以下協議應佔			
二零二零年方圓集團 控股主物業管理 服務協議	42,041	41,936	21,018 (附註)
二零二零年方圓教育 主物業管理服務協議	674	629	403 (附註)

附註： 該等數字為截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額。

## 物業管理服務建議年度上限

下表載列二零二四年綜合物業管理服務協議項下持續關連交易於年期內的物業管理服務建議年度上限：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
物業管理服務建議年度 上限	32,000	34,000	36,000

二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬定的物業管理服務建議年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 就將與方圓集團成員公司訂立的交易而言：
- (a) 本集團與方圓集團成員公司於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；
  - (b) 就本集團根據現有合約提供物業管理服務將予確認的估計收入；
  - (c) 需要本集團提供物業管理服務的方圓集團成員公司截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的銷售辦事處及新物業項目的預期總建築面積，以及：
    - (1) 就銷售辦事處物業管理服務而言，估計所需員工人數及該等員工預期產生的管理費；及
    - (2) 就向房地產開發商及業主提供的物業管理服務而言，參考本集團與方圓集團成員公司之間的過往合約就新物業項目將收取的估計管理費；及

- (d) 截至二零二六年十二月三十一日止年度將向方圓集團提供的物業管理服務較上一財政年度預計5%的增長。
- (ii) 就將與方圓教育集團成員公司訂立的交易而言：
- (a) 本集團與方圓教育集團於二零二一年一月一日至二零二三年八月三十一日期間的過往交易金額；
  - (b) 就本集團根據現有合約提供物業管理服務將予確認的估計收入；
  - (c) 方圓教育集團成員公司將需要本集團提供物業管理服務的學校的估計數目及預期成本加上參考本集團與方圓教育集團過往交易釐定的管理費利潤率；及
  - (d) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度將向方圓教育集團提供的物業管理服務預計3%的年增長。

物業管理服務建議年度上限乃根據主要假設釐定，即於年期內，市場狀況、經營及商業環境或政府政策不會發生任何不利變化或中斷，而可能會對本集團、方圓集團及方圓教育集團的業務及事務產生重大影響。

該等預測僅為釐定物業管理服務建議年度上限而作出之假設，不應被視作有關本集團收益、盈利能力或交易前景之直接或間接指標。

#### **訂立二零二四年綜合物業管理服務協議的理由及裨益**

二零二四年綜合物業管理服務協議項下擬提供的物業管理服務屬經常性服務，並將於本集團及二零二四年綜合物業管理服務協議對手方的一般及日常業務過程中定期及持續進行。

本公司認為，為符合上市規則及行政便利起見，有必要與相關合約對手方的最終控股股東訂立框架協議，以更好地記錄及管理該等持續關連交易。二零二四年綜合物業管理服務協議旨在通過提供一個單一基準，簡化本集團成員公司與方圓集團及方圓教育集團成員公司之間的物業管理服務，據此，本公司可遵守上市規則第14A章項下的適用申報、公告、通函及獨立股東批准規定，從而減輕本公司遵守該等規定的行政負擔及成本。

方圓集團及方圓教育集團的成員公司於各自的業務或服務領域擁有豐富的經驗和聲譽，多年來與本集團維持長期的合作關係。然而，由於近年來中國物業市場經濟活動放緩，方圓集團已減少對新物業項目的投資，從而導致方圓集團對物業管理服務的需求減少。因此，董事已對物業管理服務建議年度上限（與物業管理服務現有年度上限相比）作出必要下調，以反映當前及預期未來市況。然而，隨著近幾個月中央及地方政府推出多項刺激政策，董事對未來中國房地產市場保持審慎樂觀態度，並相信與方圓集團及方圓教育集團維持戰略業務關係將繼續令本集團、方圓集團及方圓教育集團之間實現協同效應及規模經濟效益。

鑒於上文所述，董事（不包括將於考慮獨立財務顧問意見後形成意見的獨立非執行董事）認為二零二四年綜合物業管理服務協議項下的條款（包括物業管理服務建議年度上限）(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

#### IV. 二零二四年綜合租賃協議

- 日期 : 二零二三年十月二十五日
- 訂約方 : (i) 方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人,作為業主);與  
(ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司,作為租戶)。
- 交易性質 : 方圓集團控股同意於年期內向本集團出租及促使其附屬公司及聯繫人出租辦公物業、店面或其他物業,而本集團任何成員公司可繼續、修訂或續訂現有租賃或與方圓集團成員公司訂立新租賃,惟須受租賃年度上限規限。
- 年期 : 二零二四年綜合租賃協議的年期將自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。  
  
於二零二四年綜合租賃協議屆滿前至少三個月,訂約方可約定延長該協議,惟須遵守當時適用的上市規則。任何一方均可發出至少一個月事先通知終止二零二四年綜合租賃協議或一項租賃。
- 實施協議 : 在遵守上市規則的前提下,本集團成員公司可於二零二四年綜合租賃協議年期內不時根據二零二四年綜合租賃協議訂立單獨租賃。將予訂立的租賃將按一般商業條款經公平磋商後訂立,而其中擬訂立的條款應屬公平合理。  
  
每項租賃的期限應為短期性質(即12個月或以下)。租賃期限(包括續約選擇權(如有))將於二零二四年綜合租賃協議屆滿日期或之前屆滿。

定價政策 : 本集團相關成員公司(作為租戶)根據每項租賃應付予方圓集團相關成員公司(作為業主)的租金將由彼等參考現行市況及同一樓宇內類似面積物業的租金或(如無)將予出租物業附近類似面積物業的租金釐定,而無論如何,該應付租金不得遜於向獨立第三方租賃時的租金。租賃應適用相同的定價政策。

付款條款 : 付款條款將於每項租賃中訂明,通常應按月或在約定的期限內通過銀行轉賬結算。

### 租賃現有年度上限及過往交易金額

下表載列本集團根據主租賃協議付費的租賃現有年度上限及過往交易金額:

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
租賃現有年度上限	5,445	5,915	6,430
過往交易金額	5,274	4,090	2,475 (附註)

附註: 該數字為截至二零二三年八月三十一日止八個月未經審核的過往交易金額。

## 租賃年度上限

下表載列二零二四年綜合租賃協議項下持續關連交易於年期內的租賃年度上限：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
租賃年度上限	4,250	4,500	4,750

租賃年度上限乃由董事釐定，主要參考本集團根據以下各項應付方圓集團的估計年租金總額：(a)現有租賃；(b)若干現有租約於年期內的預期續期；(c)本集團成員公司將會或可能與方圓集團成員公司於年期內訂立的租賃；及(d)為待出租物業附近類似面積物業的市場租金可能增加及二零二四年綜合租賃協議項下擬進行的交易附帶的任何意外費用及收費提供的緩衝。

租賃年度上限乃根據主要假設釐定，即於年期內，市場狀況、經營及商業環境或政府政策不會發生任何不利變化或中斷，而可能會對本集團或方圓集團的業務產生重大影響。

## 內部監控措施

為確保二零二四年綜合租賃協議項下擬進行的持續關連交易按一般商業條款或不遜於向獨立第三方租賃時的條款進行，並符合二零二四年綜合租賃協議的條款，本公司已採納以下內部監控程序：

- (i) 於訂立每項租賃前，將審閱由獨立第三方於同一樓宇內租賃的至少兩項類似面積的租金可比物業，或(如無)將予租賃物業附近的類似面積的物業；

- (ii) 內部監控團隊將妥為保存每項租賃的文件，並定期審查同一樓宇內或租賃物業附近的租金可比物業；
- (iii) 內部監控團隊將定期收集及監察二零二四年綜合租賃協議項下擬進行的持續關連交易的數據，以確保不超逾租賃年度上限，並將編製關聯方交易報告，載列相應期間的交易金額及相關年度的交易總額；
- (iv) 內部監控團隊將於訂立每項租賃前進行檢查，以審閱及評估每項租賃的條款是否符合二零二四年綜合租賃協議的條款，且每項租賃須經本集團內部監控團隊批准；
- (v) 內部監控團隊將對本集團有關本公司持續關連交易的內部監控措施進行年度檢討，倘發現任何不足，本公司將採取適當措施予以解決，確保其內部監控保持完整及有效；及
- (vi) 本公司外聘核數師及獨立非執行董事將根據上市規則的規定，對本公司於上一財政年度進行的持續關連交易(包括二零二四年綜合租賃協議項下的交易)進行年度審閱及／或確認。

#### **訂立二零二四年綜合物業租賃協議的理由及裨益**

本集團預期將繼續向方圓集團租用多處物業，以滿足本集團不時的未來業務需要。因此，本公司已與方圓集團控股訂立二零二四年綜合租賃協議，以載列彼等之間租賃的條款框架。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二四年綜合租賃協議項下的條款(包括租賃年度上限)(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

## V. 訂約方的資料

### 本公司及本集團

本公司為於二零一七年二月十六日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團通過兩個業務分部，即綜合房地產代理服務及專業物業管理服務，主要從事生活服務，重點主要放在廣州及大灣區其他地區，以及中國其他地方。

### 方圓教育

方圓教育為於二零一三年八月二十日根據中國法律成立的有限公司。方圓教育集團(包括方圓教育)主要從事教育服務業務，包括托兒服務、學前教育及義務教育等。於本公告日期，其由方圓投資全資擁有，而方圓投資則由方先生、李楊先生、李自春先生及張清先生分別擁有42%、34.65%、0.35%及23%權益。李楊先生、李自春先生及張清先生各自均為獨立第三方。

### 方圓集團控股

方圓集團控股為於二零零六年六月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。其為本公司控股股東之一，並由方先生最終全資擁有。方圓集團(包括方圓集團控股及其附屬公司及聯繫人)主要於中國從事開發及銷售住宅及商業物業以及投資商業房地產(包括寫字樓、酒店及服務式公寓)業務。

### 方先生

方先生為控股股東之一及非執行董事。方先生透過彼於方圓集團控股及方圓教育各自之股權控制該等公司，並為方圓集團控股之董事。

## VI. 上市規則的涵義

於本公告日期，方先生及方圓集團控股均為控股股東及本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年綜合代理服務協議、二零二四年綜合物業管理服務協議及二零二四年綜合租賃協議各自項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就二零二四年綜合代理服務協議及二零二四年綜合物業管理服務協議而言，由於(i)上市規則第14.07條項下有關代理服務建議年度上限以及物業管理服務建議年度上限各自的最高適用百分比率超過5%；及(ii)代理服務建議年度上限及物業管理服務建議年度上限各超過10,000,000港元，故二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就二零二四年綜合租賃協議而言，由於根據二零二四年綜合租賃協議將予訂立的所有租賃均為短期租賃，本集團成員公司根據二零二四年綜合租賃協議將予支付的租金將於本集團綜合全面收益表確認為開支。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年綜合租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。由於(i)上市規則第14.07條項下有關租賃年度上限的最高適用百分比率超過5%但低於25%；且(ii)租賃年度上限不超過10,000,000港元，故二零二四年綜合租賃協議(包括租賃年度上限)及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## VII. 董事會批准

(i)方先生(由於彼於方圓集團及方圓教育集團的股權)；(ii)謝女士(由於與方先生的一致行動安排)；及(iii)韓先生(由於彼於方圓集團的董事職務)被視為於二零二四年綜合代理服務協議、二零二四年綜合物業管理服務協議及二零二四年綜合租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)、二零二四年綜合租賃協議(包括租賃年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事擁有重大權益或須就批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理年度上限)、二零二四年綜合租賃協議(包括租賃年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易而通過的決議案放棄投票。

## VIII. 獨立股東批准

鑒於上文所述，本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易。獨立股東於股東特別大會的任何投票將以股數表決方式進行。

股東(i)方先生，透過Mansion Green(由於其於方圓集團及方圓教育集團的股權及彼於方圓集團控股擔任董事)；(ii)謝女士，透過Mansion Green(由於與方先生的一致行動安排)；(iii)韓先生、徐先生、林先生及陳先生(由於彼等各自於方圓集團擔任董事職務)；及(iv)彼等各自之的聯繫人擁有重大權益，將須於股東特別大會上就提呈的相關決議案放棄投票。於本公告日期，(i)方先生及謝女士間接透過Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本約54.0%；(ii)方先生單獨直接

持有6,000,000股股份，佔本公司已發行股本約1.5%；及(iii)韓先生、徐先生、林先生及陳先生各自間接持有4,500,000股股份，各自佔本公司已發行股本約1.125%。

獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易的條款是否(i)公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東提供意見。創越融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

為尋求獨立股東批准，一份載有(其中包括)(i)二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見函；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，將於二零二三年十一月二十三日或之前寄發予股東。

## IX. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二零年方圓教育主物業管理服务協議」	指	本公司與方圓教育訂立日期為二零二一年一月二十八日的協議，內容有關本集團向方圓教育之附屬公司提供物業管理服务，期限自協議日期起至二零二三年十二月三十一日止
----------------------	---	--

「二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議」	指	本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二一年一月二十八日的協議，內容有關本集團向方圓集團控股之附屬公司提供物業管理服務，期限自協議日期起至二零二三年十二月三十一日止
「二零二零年主代理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司，作為接收方)於二零二零年九月三日訂立的主代理服務協議，內容有關向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，年期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
「二零二四年綜合代理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為接收方)訂立日期為二零二三年十月二十五的重續主代理服務協議，內容有關本集團於年期內繼續向方圓集團提供房地產代理服務，惟須受代理服務建議年度上限規限
「二零二四年綜合租賃協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為租戶)與方圓集團控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為業主)訂立日期為二零二三年十月二十五的重續主租賃協議，內容有關於年期內繼續、修訂或重續現有租賃或與方圓集團訂立新租賃，惟須受租賃年度上限規限

「二零二四年綜合物業管理服務協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方先生(代表方先生的聯營公司，作為接收方)訂立日期為二零二三年十月二十五日的重續主物業管理服務協議，內容有關本集團於年期內繼續向方先生的聯營公司提供物業管理服務，惟須受物業管理服務建議年度上限規限
「代理服務現有年度上限」	指	對於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度本集團根據二零二零年主代理服務協議於一手物業市場提供房地產代理服務，方圓集團應付本集團費用的現有年度上限金額
「代理服務建議年度上限」	指	對於本集團於年期內根據二零二四年綜合代理服務協議於一手物業市場提供房地產代理服務，方圓集團應付本集團費用的建議年度上限金額
「Aspiring Vision」	指	Aspiring Vision Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由謝女士全資擁有，及為控股股東之一
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「本公司」	指	方圓生活服務集團有限公司(前稱方圓房地產服務集團有限公司)，為一間於二零一七年二月十六日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9978)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	本公司控股股東集團(具有上市規則賦予之涵義)，即方先生、謝女士、雄鵬、方圓集團控股、興廣、立順、Aspiring Vision及Mansion Green
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易
「現有租賃」	指	本集團成員公司與方圓集團控股之附屬公司根據主租賃協議及於二零二四年綜合租賃協議訂立前訂立的現有租賃的統一(或個別)指稱
「方圓現代生活」	指	廣州方圓現代生活服務股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。其於二零二一年一月二十八日被本公司收購

「方圓教育」	指	廣東方圓教育投資有限公司，一間於二零一三年八月二十日根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由方圓投資全資擁有
「方圓教育集團」	指	方圓教育及其附屬公司及聯繫人
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司及聯繫人，為本集團的母集團
「方圓集團控股」	指	方圓集團控股有限公司，前稱為方圓地產控股有限公司，一間於二零零六年六月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由興廣全資擁有及由方先生間接全資擁有，及為控股股東之一
「方圓投資」	指	廣東方圓投資有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由方先生、李楊先生、李自春先生及張清先生分別擁有42%、34.65%、0.35%及23%權益
「大灣區」	指	中國粵港澳大灣區發展規劃綱要所載的區域，包括四個核心城市(香港、澳門、廣州及深圳)及七個非核心城市(珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶)，就本公司而言，不包括香港及澳門特別行政區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「雄鵬」	指	雄鵬管理有限公司，一間於二零零六年四月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為方圓集團控股的全資附屬公司，及為控股股東之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成的董事會獨立委員會，旨在就二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供關於二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的意見的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票以批准二零二四年綜合代理服務協議(包括代理服務建議年度上限)、二零二四年綜合物業管理服務協議(包括物業管理服務建議年度上限)及該等協議各自項下擬進行交易的股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或任何彼等各自的聯繫人之任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「租賃年度上限」	指	本集團於年期內根據二零二四年綜合租賃協議應付方圓集團款項的年度最高總金額
「租賃現有年度上限」	指	截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，本集團根據主租賃協議應付方圓集團租金的現有年度上限金額
「租賃」	指	根據二零二四年綜合租賃協議將予訂立的新租賃(包括重續及經修訂租賃)的統一(或個別)指稱，當中載有地點、租金及年期等具體詳情，各租賃均為香港財務報告準則第16號所界定的短期租賃，且各租賃均稱為「租賃」
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mansion Green」	指	Mansion Green Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由立順及Aspiring Vision分別擁有70%及30%，及為控股股東之一

- 「主租賃協議」 指 本公司與方圓集團控股訂立日期為二零二一年一月二十八日的主租賃協議，內容有關不時從方圓集團成員公司租賃商業物業，期限由二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止
- 「陳先生」 指 陳曦先生，**Beaming Light Holdings Limited**的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於本公告日期持有本公司已發行股本總額的1.125%；彼亦為方圓集團控股一間中國附屬公司（即惠州市輝盛房地產開發有限公司）的董事
- 「方先生」 指 方明先生，控股股東之一及非執行董事，彼亦為興廣、方圓集團控股、雄鵬及立順的董事
- 「方先生的聯營公司」 指 方先生可於其股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的公司（包括方圓集團及方圓教育集團）及其附屬公司
- 「韓先生」 指 韓曙光先生，執行董事兼董事會主席。彼為**Adwan Orient Holdings Limited**的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於本公告日期持有本公司已發行股本總額的1.125%；彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順的董事

- 「林先生」 指 林庭芳先生，Kingson Orient Holdings Limited 的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於本公告日期持有本公司已發行股本總額的1.125%；彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順的董事
- 「徐先生」 指 徐珺先生，Kaffir Holding Limited 的唯一法定及實益擁有人，該公司為本公司首次公開發售前投資者之一，於本公告日期持有本公司已發行股本總額的1.125%；彼亦為興廣、方圓集團控股、雄鵬及立順的董事
- 「謝女士」 指 謝麗華女士，控股股東之一及執行董事，並根據於二零一七年三月三十一日簽立的一致行動人士契據為與方先生一致行動的人士
- 「網上轉介平台」 指 本集團於二零一六年五月收購及此後由本集團經營的房緣寶業務及平台，作為轉介業務及線上平台，供房地產開發商接觸房地產代理，而無需個別代理直接與房地產開發商建立業務關係
- 「中國」 指 中華人民共和國，除文義另有所指外，僅就本公告而言，中國的地區提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「物業管理服務」	指	物業管理服務，主要包括(i)就向方圓集團成員公司提供的服務而言，(a)非業主增值服務，如向售樓處、預售展示單元、展廳及會所等各類場地提供的客戶服務、清潔、保安及維修及保養服務；及(b)向房地產開發商及業主提供的物業管理服務，如保安、清潔、園藝、維修及保養、交通秩序維護、停車管理、樓宇及其周邊地區的公共區域及設備的維修及管理，以及社區增值服務；及(ii)就向方圓教育集團成員公司提供的服務而言，例如清潔、保安、維修及保養服務以及社區增值服務
「物業管理服務 現有年度上限」	指	對於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度本集團分別根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議提供物業管理服務，方圓集團及方圓教育集團應付本集團費用的現有年度上限金額
「物業管理服務 建議年度上限」	指	對於本集團於年期內根據二零二四年綜合物業管理服務協議提供物業管理服務，方先生的聯營公司(包括方圓集團及方圓教育集團)應付本集團費用的建議年度上限金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份登記持有人

「立順」	指	立順集團有限公司，一間於二零零六年六月二十二日在英屬處女群島註冊成立的公司，由雄鵬全資擁有及由方先生間接全資擁有，及為控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止三年期間(包括首尾兩日)
「興廣」	指	興廣投資有限公司，一間於二零零六年三月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由方先生直接全資擁有，及為控股股東之一

承董事會命  
方圓生活服務集團有限公司  
主席  
韓曙光

香港，二零二三年十月二十五日

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