

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房地產服務集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

Fineland 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)

建議重選退任董事， 建議授出 發行股份及購回股份之一般授權， 建議末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續， 建議更改公司名稱 及 股東週年大會通告

本公司謹定於二零二一年五月二十八日(星期五)下午三時正假座中國廣州天河區體育東路28號11樓舉行方圓房地產服務集團有限公司股東週年大會，大會通告載於本通函第17頁至第22頁。隨函附奉股東於股東週年大會適用之代表委任表格。隨附之代表委任表格已登載於香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.finelandassets.com>)。無論閣下能否出席股東週年大會，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週年大會(即不遲於二零二一年五月二十六日(星期三)下午三時正)或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會並於會上投票。

股東週年大會(「股東週年大會」)上的預防措施

請參閱本通函第1頁有關本公司為保障出席者之健康安全及防止二零一九冠狀病毒病(「COVID-19」)大流行傳播而將於股東週年大會上採取的措施，包括但不限於：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩及
- 將不會分發公司禮物及不會供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲批准進入股東週年大會會場或被要求離開股東週年大會會場。本公司提醒所有股東，毋須就行使投票權而親身出席股東週年大會，並鼓勵股東委任股東週年大會主席為其受委代表，於股東週年大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東週年大會。

本通函所提述的時間及日期均指香港的時間及日期。

二零二一年四月十二日

目 錄

	頁次
股東週年大會上的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件	
1. 緒言.....	4
2. 建議重選退任董事.....	5
3. 建議授出發行股份之一般授權.....	5
4. 建議授出購回股份之一般授權.....	5
5. 建議末期股息.....	6
6. 續聘核數師.....	6
7. 建議更改公司名稱.....	6
8. 股東週年大會及委任代表安排.....	8
9. 暫停辦理股份過戶登記手續.....	9
10. 責任聲明.....	9
11. 推薦建議.....	9
12. 一般資料.....	9
13. 其他事項.....	9
附錄一 一 建議於股東週年大會重選的退任董事的履歷詳情.....	10
附錄二 一 購回授權的說明函件.....	14
股東週年大會通告.....	17

股東週年大會上的預防措施

鑑於二零一九冠狀病毒病疫情持續，本公司將於股東週年大會（「股東週年大會」）上採取必要的預防措施，以保護出席之股東、受委代表及其他出席人士免受感染，包括但不限於：

- (i) 各出席者於股東週年大會場地入口處必須進行強制體溫檢測。任何人士若體溫測量高於攝氏37.2度將禁止進入股東週年大會場地或被要求離開股東週年大會會場；
- (ii) 各出席者須準備自用於股東週年大會期間之外科口罩，於大會會場內全程佩戴，並保持安全之座位距離；及
- (iii) 將不會分發公司禮品，亦不會提供茶點招待。

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入股東週年大會會場或要求其離開股東週年大會會場，以確保股東週年大會出席者的安全。

為符合所有出席者的健康安全利益，本公司建議所有股東，毋須就行使投票權而親身出席股東週年大會。股東可透過使用填妥投票指示的代表委任表格，委任股東週年大會主席作為其受委代表於股東週年大會上就有關決議案投票，以代替親身出席股東週年大會。

本通函隨附代表委任表格，亦可於香港交易及結算所有限公司之網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.finelandassets.com>) 下載。已填妥及簽署的代表委任表格，最遲須於股東週年大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間不少於48小時前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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。倘閣下並非註冊股東（即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委託受委代表。

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：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二一年五月二十八日(星期五)下午三時正假座中國廣州市天河區體育東路28號十一樓舉行之股東週年大會或其任何續會，藉以考慮及酌情批准本通函第17至22頁所載股東週年大會通告載列之決議案
「細則」	指	本公司於二零一七年十月二十三日採納並於二零一七年十一月十五日生效的經修訂及經重列組織章程細則(經不時修訂、補充或修改)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之涵義
「董事會」	指	董事會
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	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)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行授權」	指	建議授予董事之一般及無條件授權，以配發、發行或處置不超過於建議普通決議案(載於本通函第17至22頁股東週年大會通告第8項)獲通過當日本公司已發行股份總數20%之額外股份

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二一年三月三十一日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	二零一七年十一月十五日，即股份首次開始於聯交所買賣之日期
「上市規則」	指	指香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「章程大綱」	指	於二零一七年十月二十三日採納並於二零一七年十一月十五日生效的經修訂及經重列的本公司章程大綱，以不時經修訂者為準
「章程大綱及組織章程細則」	指	章程大綱及細則
「購回授權」	指	建議授予董事之一般及無條件授權，以購回不超過於建議普通決議案(載於本通函第17至22頁股東週年大會通告第9項)獲通過當日本公司於聯交所已發行股份總數10%之股份
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之涵義
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》(經不時修訂)
「%」	指	百分比

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：
容海明女士
易若峰先生
謝麗華女士

開曼群島註冊辦事處：
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

非執行董事：
方明先生

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

獨立非執行董事：
梁偉雄先生
廖俊平先生
杜稱華先生
田秋生先生

敬啟者：

建議重選退任董事，
建議授出
發行股份及購回股份之一般授權，
建議末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續，
建議更改公司名稱
及
股東週年大會通告

1. 緒言

本通函旨在向股東提供有關將於二零二一年五月二十八日(星期五)舉行之股東週年大會提呈之若干決議案之資料。

2. 建議重選退任董事

根據細則第108條，於各股東大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一人數為準)須輪值退任，惟每名董事(包括獲委任特定任期者)均須最少每三年輪席退任一次。退任董事應合資格重選連任。

於股東週年大會上，方明先生(「方先生」)、廖俊平先生(「廖先生」)及田秋生先生(「田先生」)將輪值退任，並符合資格及願意膺選連任董事。

建議重選連任之退任董事的履歷詳情載於本通函附錄一。

3. 建議授出發行股份之一般授權

董事根據當時股東於二零二零年六月二十九日通過的書面決議案獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份。發行授權於下列最早發生者屆滿：(a)本公司下屆股東週年大會結束時；(b)適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(c)股東於股東大會以普通決議案修改、撤銷或重續發行授權時。

於最後實際可行日期，現有一般授權並未行使，並將於股東週年大會結束時失效。因此，將於股東週年大會提呈普通決議案，向董事授出一般無條件授權以配發、發行及處置總數不超過通過相關決議案之日本公司已發行股本總數20%的新股份。

4. 建議授出購回股份之一般授權

董事根據當時股東於二零二零年六月二十九日通過的書面決議案獲授一般無條件授權以行使本公司權力購回股份。購回授權於下列最早發生者屆滿：(a)本公司下屆股東週年大會結束時；(b)適用法律或細則規定本集團須舉行下屆本公司股東週年大會的期限屆滿時；或(c)股東於股東大會以普通決議案修改或撤銷購回授權時。

於最後實際可行日期，現有購回授權並未行使，而將於股東週年大會結束時失效。為此，將於股東週年大會提呈普通決議案，向董事授出一般授權以行使本公司所有權力購買或購回總數不超過通過相關決議案之日本公司已發行

董事會函件

股本總數10%的股份。上市規則規定就有關購回授權向股東發出一份說明函件，提供所有合理必要資料令股東可就投票贊成或反對決議案作出知情決定。相關說明函件載於本通函附錄二。

於最後實際可行日期，本公司已發行合共400,000,000股股份。待通過建議批准發行授權及購回授權的決議案後，根據當中條款，若股東週年大會前本公司並無進一步發行或購回任何股份，則本公司獲准分別配發、發行及處置80,000,000股新股份及購回最多40,000,000股股份。

5. 建議末期股息

誠如本公司日期為二零二一年三月三十日之公告所披露，董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息為每股1港仙，惟須經股東於股東週年大會上批准。末期股息預期將於二零二一年六月二十五日(星期五)或前後以現金支付。

為確定股東合資格享有建議末期股息(該股息須待股東於股東週年大會上批准，方可作實)，本公司將於二零二一年六月五日至二零二一年六月十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合享有建議末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年六月四日下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，以辦理登記。

6. 續聘核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司將於股東週年大會上退任本公司的核數師，且符合資格並願意重選連任為本公司核數師。

7. 建議更改公司名稱

董事會建議將本公司英文名稱及雙重外文的中文名稱分別由「Fineland Real Estate Services Group Limited 方圓房地產服務集團有限公司」更改為「Fineland Living Services Group Limited 方圓生活服務集團有限公司」(「更改公司名稱」)。

更改公司名稱之條件

更改公司名稱須滿足下條件：

- (a) 股東在股東週年大會上通過特別決議案批准更改公司名稱；及
- (b) 開曼群島公司註冊處處長已獲批准更改公司名稱。

待達成上述條件後，建議更改公司名稱將自開曼群島公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書之日期起生效，確認新英文名稱及新雙重外文名稱獲登記。本公司將會隨後在香港公司註冊處辦理必要的備案手續。

建議更改公司名稱之理由

本集團主要透過三個主要業務分部從事提供物業中介服務，該等業務分部為(i)於一手及二手物業市場的房地產代理服務；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務，以及繼本集團於二零二一年一月二十八日完成收購廣州方圓現代生活服務股份有限公司約66.31%股本權益(「現代生活收購事項」)後，本集團亦從事為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。有關現代生活收購事項及其完成的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月三日之通函及本公司日期為二零二一年一月二十八日之公告。未來，鑑於政府利好政策，董事會有意將本集團服務範圍進一步拓展至覆蓋為其客戶社區提供更多增值服務及生活服務，並可能開發一個數字平台以於社區內建設現代交互式智能環境。

董事會認為，更改公司名稱更加直接及準確地反映本集團提供之經擴展業務及服務範圍，尤其是綜合提供房地產代理、物業管理及增值服務與其客戶(包括物業開發商、物業業主及物業居住者)之生活週期及生活方式之聯繫更加緊密。董事會亦認為，新名稱可提升本集團的企業身份及形象，並為客戶、投資者及公眾帶來具吸引力及統一的品牌及存在感。因此，董事會認為更改公司名稱有利於本集團戰略及業務發展，符合本公司及其股東的整體最佳利益。

更改公司名稱之影響

更改公司名稱將不會影響股東之任何權利或本公司日常業務經營及其財務狀況。

印有本公司現有名稱之全部現有已發行股票將在更改公司名稱生效後繼續作為本公司股份之所有權憑證，且將繼續有效以作買賣、結算、登記及交付用途。本公司將不會作出任何安排以將現有股票免費換領為印有本公司新名稱之新股票。當更改公司名稱生效後，新股票將僅以本公司之新名稱發行。

本公司預期將於更改公司名稱生效及完成於香港的備案程序後以其新的英文名稱及新的雙重外文的中文名稱進行買賣。

此外，待聯交所確認及更改公司名稱生效後，於聯交所買賣本公司證券之英文及中文股票簡稱將會更改。

8. 股東週年大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零二一年五月二十八日(星期五)下午三時正假座中國廣州市天河區體育東路28號十一樓舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第17至22頁。股東週年大會將提呈以考慮及酌情通過(其中包括)本通函提呈的普通決議案及特別決議案。

隨本通函附奉股東週年大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，盡快及無論如何須於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達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週年大會(或其任何續會)並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決須以投票方式進行，惟主席以誠實信用的原則做出決定，容許就純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外。因此，將於股東週年大會上提呈之所有決議案將以投票方式進行表決。概無股東須根據上市規則於股東週年大會上放棄投票。

本公司將於股東週年大會結束後按上市規則第13.39(5)條規定之方式刊發公告。

9. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (1) 為確定股東合資格享有出席股東週年大會及於會上投票的權利，由二零二一年五月二十五日至二零二一年五月二十八日(包括首尾兩天)期間將暫停辦理股份過戶登記手續；及
- (2) 為確定股東合資格享有擬於股東週年大會上批准的建議末期股息，由二零二一年六月五日至二零二一年六月十日(包括首尾兩天)期間將暫停辦理股份過戶登記手續。

所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須分別於二零二一年五月二十四日及二零二一年六月四日下午四時三十分前送交本公司的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。

10. 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。董事共同及個別對本通函承擔全部責任，經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面屬準確完整，概無誤導或欺詐成分亦無遺漏其他事項以致當中所載陳述或本通函有所誤導。

11. 推薦建議

董事認為建議重選退任董事，授予發行授權及購回授權、建議末期股息及建議更改公司名稱乃符合本公司及股東最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之有關決議案。

12. 一般資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

13. 其他事項

就說明目的而言，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

二零二一年四月十二日

以下為將退任之董事詳情，彼等符合資格並願於股東週年大會上重選連任。

非執行董事

方明先生(「方先生」)，55歲，為主席並於二零一七年二月十六日獲委任為非執行董事。彼為本集團創始人之一，並為控股股東之一。方先生主要負責向本集團提供策略意見。

方先生於物業開發、物業諮詢及業務管理方面擁有逾20年經驗。彼於一九九四年至一九九七年擔任廣州方圓企業有限公司及廣州市方圓房地產發展有限公司主席兼總經理，主要負責監督公司管理。彼於一九九七年至二零零六年亦擔任廣東方圓集團有限公司主席兼董事長，主要負責監督該公司營運。自二零零六年起，彼擔任方圓集團控股有限公司及其附屬公司(除本集團外)(「方圓集團」)主席兼董事長，主要負責進行投資決策、提供總體策略規劃及監督方圓集團的物業發展項目。

方先生於一九八七年七月獲得中國中山大學法學學士學位並於二零零七年四月獲廣東省司法廳授予律師資格。

於最後實際可行日期，方先生擁有216,000,000股股份權益，佔已發行股份約54%。

方先生已與本公司重新訂立服務合約，自二零二零年十一月十五日開始固定為期三年，並須根據細則輪值退任及於股東週年大會重選連任。彼可收取人民幣120,000元之年薪。本公司薪酬委員會將參考彼之職責、工作量、為本集團所付出時間及本集團業績檢討及釐定薪酬及補償組合。薪酬待遇的主要部分包括董事酬金及津貼，惟不包括酌情花紅。

除上文所披露者外，方先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何其他關係。

除上文所披露者外，並無任何其他有關方先生之事項須根據上市規則第13.51(2)條作出披露，亦無任何其他事項需敦請股東垂注。

獨立非執行董事

廖俊平博士(「廖博士」)，58歲，於二零一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事並主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。廖博士亦為提名委員會成員。

廖博士於提供物業相關高等教育方面擁有逾35年的經驗。自一九八三年七月至一九八四年十一月，廖博士為武漢城市建設學院基建處監理工程師，負責監督項目建設。自一九八四年十二月至一九九二年十月，廖博士為武漢城市建設學院城市管理系教師並參與該院校城市管理及房地產管理高等教育課程的創立。自一九九二年十月至一九九五年五月，廖博士為武漢城市建設學院建築工程管理系講師。自一九九五年五月至一九九八年四月，廖博士為中山大學嶺南學院經濟系物業經營與管理課程講師，後晉升為副教授。自一九九八年四月至二零零二年一月，廖博士為中山大學嶺南學院商業管理系副教授兼副主任。自二零零二年一月以來，廖博士一直擔任中山大學嶺南學院商務管理系副教授，後晉升為教授。彼現時亦為中山大學嶺南學院房地產研究中心主任。

廖博士現時亦為中國房地產估價師與房地產經紀人學會專家顧問、中國高等院校房地產學者聯誼會創會主席團成員、廣州市房地產中介協會創會會長、世界華人不動產學會創會會員、民建中山大學支部主任、全國高等學校房地產開發與管理和物業管理學科專業指導委員會成員(二零一三年至二零一八年)及中國人民政治協商會議第十一屆及第十二屆廣東省委員會委員。廖博士之前曾於二零零四年至二零一零年擔任廣州市房地產評估專業人員協會會長。

廖博士於一九八三年獲得浙江大學土木工程學士學位、於一九八九年七月獲得同濟大學工業管理工程碩士學位並於二零零七年六月獲得中山大學嶺南學院世界經濟學博士學位。廖博士於一九九四年九月獲評為註冊房地產估價師。

廖博士已與本公司重新訂立服務合約，自二零二零年十一月十五日開始為期一年，並須根據細則輪值退任及於股東週年大會重選連任。彼可收取180,000港元之年薪。本公司薪酬委員會將參考彼之職責、工作量、為本集團所付出時間及本集團業績檢討及釐定薪酬及補償組合。薪酬待遇的主要部分包括董事酬金及津貼，惟不包括酌情花紅。

於最後實際可行日期，廖博士並無於證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份中擁有權益。廖博士與本公司之任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何其他關係。

除上文所披露者外，並無任何其他有關廖博士之事項須根據上市規則第13.51(2)條作出披露，亦無任何其他事項需敦請股東垂注。

田秋生先生(「田先生」)，65歲，於二零一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷。田先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

田先生於提供商業及金融相關高等教育方面擁有逾25年經驗。於一九八二年七月至二零零五年七月，田先生在蘭州大學經濟學院歷任多項職務，包括擔任該院副院長。自二零零五年七月起，田先生於華南理工大學擔任多項職務，包括於二零一五年七月至二零一七年六月擔任該大學經濟與貿易學院副院長、金融系主任及區域經濟研究中心主任。

田先生現時亦為中國國際金融學會理事，國家統計局中國經濟景氣調查特邀經濟學家，全國高等教育自學考試指導委員會委員，廣東金融學會學術委員會委員，廣東區域金融政策研究中心學術委員會委員，廣東省產業研究院學術委員會主任，經濟管理國家級實驗教學示範中心(中山大學)教學指導委員會委員，廣東省金融智庫聯合會副會長，廣東省金融顧問，廣東省人民政府決策諮詢顧問委員會專家委員，廣東省人民政府參事。

田先生目前為廣州嶺南控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號:524)、麗珠醫藥集團股份有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司(股份代號:1513)、萬聯證券股份有限公司、珠海農村商業銀行股份有限公司及廣東奧迪威傳感科技股份有限公司的獨立非執行董事。

田先生於一九八二年六月獲得蘭州大學經濟學學士學位並於二零零一年六月獲得中國西北大學經濟學博士學位。

田先生已與本公司重新訂立服務合約，自二零二零年十一月十五日開始固定為期一年，並須根據細則輪值退任及於股東週年大會重選連任。彼可收取180,000港元之年薪。本公司薪酬委員會將參考彼之職責、工作量、為本集團所付出時間及本集團業績檢討及釐定薪酬及補償組合。薪酬待遇的主要部分包括董事酬金及津貼，惟不包括酌情花紅。

於最後實際可行日期，田先生並無於證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份中擁有權益。田先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何其他關係。

除上文所披露者外，並無任何其他有關田先生之事項須根據上市規則第13.51(2)條作出披露，亦無任何其他事項需敦請股東垂注。

下文為根據上市規則規定所作說明函件，向股東提供合理必要的詳細資料，以使彼等可就是否投票贊成或反對於股東週年大會建議有關授出購回授權的普通決議案作出知情決定。

1. 股本

於最後實際可行日期，本公司已發行合共400,000,000股股份。於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證及可認購股份之可換股證券。

假設最後實際可行日期至股東週年大會期間再無發行或購回任何股份，且購回授權獲悉數行使，按照於最後實際可行日期已發行400,000,000股股份計算，本公司可購回最多40,000,000股股份。

2. 股份購回原因

董事現無意購回任何股份，但相信購回授權可令本公司在適當及對本公司有利時靈活作出購回。視乎當時市場狀況及資金安排，購回或可提高本公司資產淨值及／或每股盈利，但僅當董事認為符合本公司及股東整體利益時方可進行購回。於任何情況下購回之股份數目及相關價格和其他條款，將由董事於有關時間基於當時情況決定。

3. 資金來源

細則規定本公司可購回本身股份。本公司購回股份的資金僅可自章程大綱及組織章程細則、上市規則、開曼群島法律及／或其他任何適用法律(視情況而定)規定可合法進行股份回購的資金撥付。

本公司進行任何購回僅可動用本公司溢利或為購回股份而發行新股所得款項或(倘細則授權且符合開曼群島公司法及／或其他適用法律、規則及法規)從股本撥付。購回的應付溢價(如有)須以本公司溢利或購回股份之前或當時的本公司股份溢價賬或(倘細則授權且符合開曼群島公司法及／或其他適用法律、規則及法規)從股本撥付。上述購回股份將視作已撤銷，但法定股本總額不會減少。

本公司僅可以現金以外代價或聯交所交易規則規定的其他結算方式在聯交所購回本身股份。

4. 對營運資金或資產負債狀況之影響

與二零二零年十二月三十一日(即其最近期刊發之經審核綜合財務報表日期)的營運資金及資產負債狀況相比,全面行使購回授權可能會對本公司的營運資金及資產負債狀況構成重大不利影響。然而,董事無意於會對本公司營運資金或資產負債狀況構成重大不利影響的情況下進行任何購回。

5. 董事承諾

董事向聯交所承諾,於適用情況下,將按照上市規則及開曼群島所有適用法例,根據購回授權行使本公司權力作出購回。

6. 權益披露

董事作出一切合理查詢後知悉,概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前有意在購回授權獲股東批准後根據購回授權向本公司或其附屬公司出售任何股份。

本公司並無接獲本公司任何核心關連人士(定義見上市規則)通知,表示目前有意於本公司獲授權購回股份的情況下向本公司出售任何股份,或承諾不會如此行事。

7. 收購守則

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的比例增加,則根據收購守則規則32,該增加可視作收購。因此,一名或一組一致行動的股東(定義見收購守則)可取得或鞏固對本公司的控制權,而須根據收購守則規則26作出強制收購建議,以取得該名或該組股東尚未持有的全部股份。

董事無意行使購回授權以致公眾持股量低於25%規定最低百分比。

8. 股份市價

於過往十二個月各月，股份在聯交所買賣錄得之每股最高及最低成交價如下：

月份	最高 港元	最低 港元
二零二零年		
三月	0.55	0.45
四月	0.60	0.47
五月	0.78	0.51
六月	0.63	0.50
七月	0.54	0.46
八月	0.51	0.45
九月	0.48	0.43
十月	0.70	0.46
十一月	0.55	0.50
十二月	0.58	0.50
二零二一年		
一月	0.57	0.485
二月	0.58	0.50
三月(截至最後實際可行日期(包括該日))	0.58	0.50

9. 本公司購回股份

自上市日期起直至最後實際可行日期，本公司並無在聯交所或以其他方式購回任何股份。

股東週年大會通告

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)

股東週年大會通告

股東週年大會(「股東週年大會」)上的預防措施

請參閱本通函第1頁有關本公司為保障出席者之健康安全及防止二零一九冠狀病毒病(「COVID-19」)大流行傳播而將於股東週年大會上採取的措施，包括但不限於：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩及
- 將不會分發公司禮物及不會供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲批准進入股東週年大會會場或被要求離開股東週年大會會場。本公司提醒所有股東，毋須就行使投票權而親身出席股東週年大會，並鼓勵股東委任股東週年大會主席為其受委代表，於股東週年大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東週年大會。

茲通告方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)將於二零二一年五月二十八日(星期五)下午三時正假座中國廣州市天河區體育東路28號十一樓舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，以處理以下事項：

普通決議案

作為普通事項，考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

1. 接受、省覽及採納本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本公司董事(「董事」)會報告及獨立核數師報告。
2. 就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派及分派本公司末期股息每股普通股1港仙予本公司股東。
3. 重選方明先生為非執行董事。
4. 重選廖俊平博士為獨立非執行董事。

股東週年大會通告

5. 重選田秋生先生為獨立非執行董事。
6. 授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金。
7. 續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師並授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

8. 「動議：

- (a) 在下文第(c)段規限下，一般及無條件批准一般及無條件授予董事一般授權於有關期間(定義見下文第(d)段)內配發、發行及處置本公司股本中每股面值0.01港元之額外股份(「股份」)，及提出或授予可能需要行使該等權力之發售、協議及購股權(包括可兌換為本公司股份之債券、認股權證及債權證)以及交換或兌換權，惟須受限於及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(經不時修訂)(「上市規則」)之所有適用法律及規定；
- (b) 上文第(a)段之授權將授權董事作出或授予將或可能須於有關期間或有關期間結束後行使該等權力之發售、協議及購股權(包括可兌換為本公司股份之債券、認股權證及債權證)以及交換或兌換權；
- (c) 董事依據上文(a)段及(b)段的授權配發或有條件或無條件同意將會配發(不論依據購股權或以其他方式)及發行的股份總數，除依據以下方式配發及發行者外：
 - (i) 供股(定義見下文第(d)段)；
 - (ii) 因根據本公司可能發行之任何認股權證或可轉換為股份之任何證券之條款行使認購或兌換權；
 - (iii) 行使根據任何購股權計劃或本公司為向僱員、高級職員、董事及／或其任何附屬公司及／或其訂明的其他合資格參與者授予或發行可認購本公司股份之購股權或收購本公司股份之權利而採納的類似安排授出之購股權；

股東週年大會通告

(iv) 根據本公司不時之組織章程細則或股東於股東大會授出之特別授權按任何以股代息計劃或類似安排配發及發行股份以代替本公司股份之全部或部分股息，

不得超過於本決議案獲通過當日本公司現有已發行股本總數的20%，而上述批准應以此為限；

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指自本決議案通過日期起至下列最早者止期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司章程大綱及組織章程細則或任何開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 該項授權經股東於股東大會上以普通決議案予以更改、撤銷或更新之日。

「供股」指董事於指定期間，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份或任何類別股份持有人，按其於該日期持股之比例提呈發售股份之建議，惟董事可就零碎配額，或就考慮任何適用於本公司之地區於法例或任何認可監管機構或任何證券交易所的規定下之任何限制或責任後，彼等認為必要或權宜排除若干股東在此方面之權利或作出其他安排。」

9. 「動議：

- (a) 在下文第(b)段規限下，一般及無條件地批准董事於有關期間(定義見下文第(c)段)內行使本公司之全部權力，於聯交所或於本公司股份或證券可能上市且就此獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所購買或購回所有類別股份及附帶可直接或間接認購或購買本公司已發行股份之權利之證券，惟須受限於及遵守所有經不時修訂之適用法律及／或證券及期貨事務監察委員會、開曼群島公司法、上市規則或任何其他證券交易所之規定；

股東週年大會通告

- (b) 本公司根據上文第(a)段之批准可購買或購回之所有類別股份及附帶可直接或間接認購或購買本公司已發行股份之權利之證券之總數，不得超過本公司於通過本決議案之日已發行股本總數之10%，而上述批准應以此為限；及
- (c) 就本決議案而言：
- 「有關期間」指自本決議案通過日期起至下列最早者止期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司章程大綱及組織章程細則或任何開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 該項授權經股東於股東大會上以普通決議案予以更改、撤銷或更新之日。」
10. 「動議待上文第8項及第9項決議案獲通過(不論有否修訂)後，擴大根據上文第7項決議案所載決議案授予本公司董事可行使本公司權力以配發、發行及處理本公司股份之一般無條件授權，方法為加入相當於本公司根據上文第8項決議案項下授予本公司董事之權力購買或購回本公司股份之總數之股份數目，惟有關數目不得超過本公司於通過本決議案之日已發行股本總數之10%。」

特別決議案

作為特別事項，考慮並酌情通過下述決議案為特別決議案(不論有否修訂)：

11. 「動議：

- (a) 待獲開曼群島公司註冊處處長批准後，將本公司英文名稱及雙重外文的中文名稱分別由「Fineland Real Estate Services Group Limited 方圓房地產服務集團有限公司」更改為「Fineland Living Services Group Limited 方圓生活服務集團有限公司」(「更改公司名稱」)，將於開曼群島公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書當日生效；及

股東週年大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名董事或公司秘書作出其全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜及簽署、簽立、蓋章(倘需要)及交付一切文件及採取任何步驟以實行更改公司名稱及/或使其生效。」

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二一年四月十二日

附註：

1. 有權出席股東週年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週年大會以代表股東。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週年大會，並於會上投票。該情況下，其代表委任表格將被視為已撤銷。
2. 倘為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等聯名登記持有人均可親身或委派代表於股東週年大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士。惟倘一名以上該等聯名持有人(不論親身或委派代表)出席股東週年大會，則上述人士當中於本公司股東名冊內就有關股份排名首位人士方有權就有關股份投票。
3. 隨函附奉股東週年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，最遲須於股東週年大會或其任何續會舉行時間48小時前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. 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二一年五月二十五日(星期二)至二零二一年五月二十八日(星期五)止期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年五月二十四日(星期一)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17M樓)辦理登記。
5. 為確定收取建議末期股息之資格(該股息須待股東於股東週年大會上批准，方可作實)，本公司將於二零二一年六月五日(星期六)至二零二一年六月十日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合享有建議末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年六月四日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的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)辦理登記。
6. 參照本通告第3至5項所載之普通決議案，方明先生、廖俊平博士及田秋生先生將於股東週年大會輪值退任，並符合資格及願意於股東週年大會膺選連任董事。有關上述尋求連任之本公司退任董事之資料已載於日期為二零二一年四月十二日之通函(「該通函」)附錄一內。

股東週年大會通告

7. 一份載有有關本通告第9項普通決議案資料之說明函件載於該通函附錄二內。
8. 本公司股東或其代表出席股東週年大會時須出示身份證明文件。
9. 倘股東週年大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，大會將延期舉行。本公司將於本公司網站www.finelandassets.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk發佈公告以知會股東重新安排之大會日期、時間及地點。

於本通告日期，執行董事為容海明女士、易若峰先生及謝麗華女士；非執行董事為方明先生；以及獨立非執行董事為梁偉雄先生、廖俊平博士、田秋生先生及杜稱華先生。