

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 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)

持續關連交易 **綜合租賃框架協議**

於二零二一年一月二十八日，本公司與方圓集團控股訂立綜合租賃框架協議，據此任何本集團公司(完成後包括目標集團)(作為租戶)可不時繼續、修訂、重續現有租賃協議或與方圓集團訂立新租賃，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止追溯生效，為期三年，並受年度上限規限。

上市規則涵義

於本公告日期，Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本54.0%。Mansion Green為方圓集團控股之間接附屬公司，因此方圓集團控股為本公司間接控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，綜合租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於綜合租賃框架協議項下所有待訂立之租賃將為短期租賃，本集團公司根據綜合租賃框架協議所作租賃付款將於本集團綜合全面收入表中確認為開支。因此，根據上市規則第14A章，綜合租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但小於5%，綜合租賃框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為二零二零年十二月三日的通函及本公司日期為二零二一年一月二十八日的公告，內容有關(其中包括)收購事項及其完成。完成後，目標公司已成為本公司之間接非全資附屬公司。

於二零二一年一月二十八日，本公司與方圓集團控股訂立綜合租賃框架協議，據此任何本集團公司(完成後包括目標集團)(作為租戶)可不時繼續、修訂、重續現有租賃協議或與方圓集團訂立新租賃，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止追溯生效，為期三年，並受年度上限規限。

綜合租賃框架協議

日期	:	二零二一年一月二十八日
訂約方	:	(i) 方圓集團控股 (ii) 本公司
交易性質	:	方圓集團控股同意於期限內租賃並促使其附屬公司租賃辦公物業或其他物業予本集團，而任何本集團公司可繼續、修訂或重續現有租賃或與方圓集團訂立新租賃，惟須受年度上限規限。
期限	:	自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年

綜合租賃框架協議之其他主要條款包括：

- (i) 綜合租賃框架協議為任何本集團公司租賃方圓集團之物業提供了框架。
- (ii) 儘管有綜合租賃框架協議，現有租賃之所有有效條款於綜合租賃框架協議生效日期仍具十足效力，且任何現有租賃條款之任何重續或修訂須遵守綜合租賃框架協議之條款。
- (iii) 所有租賃之條款(包括現有租賃之重續)須按公平基準進行磋商及屬公平合理。

- (iv) 相關本集團公司根據各租賃應付方圓集團相關成員公司(作為業主)之租金將由彼等參考現行市況及同一樓宇內類似規模物業之租金水平釐定，倘並無類似規模物業，則參考待出租或許可出租物業鄰近類似規模物業之租金水平，且無論如何，有關應付租金不得遜於自獨立第三方租賃者。
- (v) 該等租賃之條款(包括重續租賃之選擇權(如有))須於綜合租賃框架協議屆滿日期或之前屆滿。
- (vi) 倘所有現有租賃及該等租賃之年度租金總額超過年度上限，本公司及方圓集團控股須訂立綜合租賃框架協議之補充協議，以修訂其條款及條件，尤其是年度上限，而方圓集團控股同意向本公司提供協助，以遵守上市規則之適用規定。

年度上限

綜合租賃框架協議項下持續關連交易之年度上限載列如下：

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
5,445	5,915	6,430

該等年度上限乃由董事編製，主要參考本集團根據以下各項應付方圓集團之估計年度租金總額：(a)現有租賃；(b)於期限內對若干現有租賃之預期重續；(c)於期限內本集團公司與方圓集團各成員公司將訂立或可能訂立之租賃；及(d)待出租之物業鄰近類似規模物業之市場租金可能增加及與綜合租賃框架協議項下擬進行交易有關之不可預期費用及開支之緩衝。

釐定該等年度上限乃基於以下主要假設，即就期限內之時段而言，市況、營運及業務環境或政府政策概不會有任何不利變動或挫折，可能對本集團或方圓集團之業務或事務產生重大影響。

進行該等交易之理由及裨益

於訂立綜合租賃框架協議之前，本集團已向方圓集團成員公司租賃商業物業作辦公及店舖之用。按照現有代理租賃應付之年度租金總額，現有代理租賃構成上市規則第14A.76條項下一項符合最低豁免水平的交易。目標公司一直根據現有目標租賃向方圓集團一間成員公司租賃商業物業做辦公之用，而完成後，目標公司已成為本公司之間接非全資附屬公司。鑒於現有代理租賃與現有目標租賃之類似性質及該等交易之對手方之聯繫（即業主均為方圓集團之成員公司），現有代理租賃與現有目標租賃將根據上市規則第14A.81條至第14A.83條合併，以便計算上市規則之適用百分比率。

有鑒於此及本集團需繼續現有租賃，以及於有關租賃屆滿時重續租賃或訂立新租賃或額外租賃以滿足未來業務需求之預期，本公司已與方圓集團控股訂立綜合租賃框架協議，以載明彼等之租賃之條款框架。

董事（包括獨立非執行董事）認為綜合租賃框架協議項下擬進行之交易預期將於本集團一般及日常業務過程中訂立，而綜合租賃框架協議（連同年度上限）已按正常商業條款並經訂約方公平磋商後訂立，且綜合租賃框架協議（連同年度上限）項下擬進行交易之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

擁有重大權益之董事，即(i)方先生（因彼於方圓集團之控股權益）；(ii)謝女士（因與方先生一致行動的安排）；(iii)容女士（因彼於方圓集團控股所擔任之董事職務）被視為於綜合租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大利益。因此，彼等已就批准綜合租賃框架協議、其項下擬進行交易及年度上限之董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，Mansion Green持有216,000,000股股份，佔本公司已發行股本54.0%。Mansion Green為方圓集團控股之間接附屬公司，因此方圓集團控股為本公司間接控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，綜合租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於綜合租賃框架協議項下所有待訂立之租賃將為短期租賃，本集團公司根據綜合租賃框架協議所作租賃付款將於本集團綜合全面收入表中確認為開支。因此，根據上市規則第14A章，綜合租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但小於5%，綜合租賃框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

訂約方資料

本集團主要從事(a)提供物業中介服務，包括下列三個主要業務分部，即(i)一手及二手物業市場的房地產代理服務(包括網上轉介平台服務)；(ii)物業研究及諮詢服務；及(iii)綜合服務；及(b)為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務，範圍主要集中於廣州及大灣區其他區域。

方圓集團主要於中國從事住用及商用物業開發及銷售，以及商用房地產(包括辦公樓宇、酒店及服務式住宅)投資。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙將具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據購股協議所擬者，買方向賣方收購其於目標公司約66.3%股權
「年度上限」	指	本集團根據現有租賃及期限內租賃應付方圓集團之年度最高總金額
「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，並為控股股東之一
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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，股份於聯交所主板上市（股份代號：9978）
「完成」	指	根據購股協議條款及條件完成收購事項，其於二零二一年一月二十八日落實
「控股股東」	指	本公司全體控股股東（具有上市規則所賦予之涵義），即方先生、謝女士、雄鵬、方圓集團控股、Widethrive Investments、立順、Aspiring Vision及Mansion Green

「董事」	指	本公司董事
「現有代理租賃」	指	若干本集團公司與方圓集團成員公司之間訂立有關於綜合租賃框架協議日期前租賃若干商業物業作辦公及店舖之用的現有租賃之統稱(或個別指稱)
「現有租賃」	指	於完成後的現有代理租賃及現有目標租賃
「現有目標租賃」	指	目標公司與方圓集團成員公司之間訂立有關於綜合租賃框架協議日期前租賃若干商業物業作辦公之用的現有租賃之統稱(或個別指稱)
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司，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(前稱方圓地產控股有限公司)，一間於二零一六年六月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為控股股東之一
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司，各為「本集團公司」
「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，並為控股股東之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自之聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「租賃」	指	根據綜合租賃框架協議待訂立的任何新訂或重續租賃，當中載有位置、租金及期限等具體詳情，各租賃均為短期租賃(具有香港財務報告準則第16號賦予該詞的涵義，各為「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分別擁有約70%及約30%，並為控股股東之一
「綜合租賃框架協議」	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之綜合租賃框架協議，內容有關於期限內，在受年度上限規限的情況下，不時向方圓集團成員公司租賃商業物業
「方先生」	指	方明先生，控股股東之一兼非執行董事，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事
「容女士」	指	容海明女士，執行董事之一，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事
「謝女士」	指	謝麗華女士，控股股東之一兼執行董事，根據於二零一七年三月三十一日簽訂的一致行動人士契據，彼為與方先生一致行動之人士

「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，及僅就本公告而言，在地理上對中國的提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	廣州方潤房地產代理有限公司，一間於二零二零年五月六日根據中國法律成立的公司，為本公司間接全資附屬公司且為一間投資控股公司
「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
「購股協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立的日期為二零二零年十月十五日的有條件購股協議
「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，由方先生間接全資擁有，並為控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	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
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「期限」	指	自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)的三年期間

「賣方甲」	指	廣州市樂冠投資有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為廣東方圓投資有限公司的直接全資附屬公司，因此由方先生間接持有約99%權益
「賣方乙」	指	東凌糧油(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為一名獨立第三方
「賣方」	指	賣方甲及賣方乙
「Widethrive Investments」	指	Widethrive Investments Limited，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，由方先生全資擁有，並為控股股東之一
「%」	指	百分比

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二一年一月二十八日

於本公告日期，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、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生。