

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)

須予披露交易 收購長沙市霽陽紅物業管理有限公司51%股本權益

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月三十日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)已與賣方、李先生、羅先生及目標公司訂立購股協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購佔目標公司股本權益51%之銷售股份，現金代價為人民幣24,745,000元(相當於約29,694,000港元)(可予調整)。

於完成後，買方、李先生及羅先生將分別持有目標公司股本權益51%、31.85%及17.15%。目標公司將成為本公司一間間接非全資附屬公司且目標公司的財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

目標公司位於中國湖南省長沙市瀏陽市，為一間綜合物業管理服務供應商。

上市規則涵義

由於有關收購事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守取得股東批准的規定。

收購事項須待相關條件獲達成後，方可作實。由於收購事項未必一定會進行，務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月三十日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)已與賣方、李先生、羅先生及目標公司訂立購股協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購佔目標公司股本權益51%之銷售股份，現金代價為人民幣24,745,000元(相當於約29,694,000港元)(可予調整)。

購股協議

日期：二零二一年七月三十日(交易時段後)

訂約方：(i) 買方；
(ii) 賣方；
(iii) 李先生；
(iv) 羅先生；及
(v) 目標公司。

各訂約方之背景資料載於下文「有關訂約方的資料」一節。

將予收購的資產

根據購股協議，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購佔目標公司股本權益51%之銷售股份。

有關目標公司之進一步資料請參閱下文「有關目標公司的資料」一節。

代價及付款條款

根據購股協議，代價人民幣24,745,000元(相當於約29,694,000港元)(可予調整)將由買方按以下方式以現金形式分四筆支付予賣方：

分期付款	付款日期及條件	代價 (百分比)
1.	於以下條件獲達成後15個工作日內：	人民幣 6,186,300元 (25%)
	(a) 目標公司有關收購事項之股東決議案及對目標公司組織章程細則之修訂獲批准，且李先生及羅先生已向買方作出書面承諾，放棄彼等各自購買銷售股份的優先購買權；	
	(b) 核心管理層以獲買方信納的形式簽訂競業禁止及保密協議或作出有利於目標公司的競業禁止及保密承諾；	
	(c) 自購股協議日期起(包括購股協議日期)直至第一筆分期付款期間，賣方、李先生及羅先生及目標公司於購股協議作出的保證、聲明及承諾始終真實、準確、完整並且概無違反購股協議條款的行為；及	
	(d) 概無發生對目標公司財務狀況、業務、資產、負債、前景及經營產生重大不利影響之事件、事實、條件、變動及其他情況。	

分期付款	付款日期及條件	代價 (百分比)
2.	於以下條件獲達成後15個工作日內：	人民幣 6,186,300元
	(a) 賣方、李先生及羅先生繳足目標公司之註冊股本人民幣3,000,000元；	(25%)
	(b) 目標公司於二零二一年八月二十日前進行相關登記備案，以反映銷售股份轉讓、組織章程細則修訂及目標公司董事、監事及高級管理人員的變動，並取得新的營業執照；及	
	(c) 賣方充分履行完成責任，且雙方就此發出書面確認。	
3.	於以下條件獲達成後15個工作日內：	人民幣 6,186,300元
	(a) 目標公司於二零二一年的財務報表獲買方認可的核數師事務所審核，且目標公司於二零二一年的經審核純利不得低於人民幣3,728,800元； <small>(附註1)</small>	(可予調整) <small>(附註1)</small> (25%)
	(b) 目標公司及其分支機構及附屬公司(如有)的僱員以獲買方信納的形式簽署僱傭合約；及	
	(c) 目標公司及其分支機構及附屬公司(如有)根據買方的要求對勞動及僱傭相關政策進行優化，並獲全體僱員重新確認。	

分期付款	付款日期及條件	代價 (百分比)
4.	於以下條件獲達成後15個工作日內： 目標公司於二零二二年及二零二三年的財務報表獲買方認可的核數師事務所審核，且目標公司於二零二二年及二零二三年的經審核純利分別不得低於人民幣3,952,500元及人民幣4,189,600元。	人民幣 6,186,100元 (可予調整) (附註2) (25%)

附註1：倘目標公司於二零二一年的經審核純利低於人民幣3,728,800元，則買方有權從代價的第三筆分期付款中扣除以下金額：

扣減金額 = (人民幣3,728,800元 - 二零二一年經審核純利) × 13.79 × 51%。倘扣減額超過第三筆分期付款的應付代價，即人民幣6,186,300元，則賣方應首先向買方另行支付超出的金額。

附註2：(a) 倘目標公司於二零二二年的經審核純利低於人民幣3,952,500元，則買方有權從代價的第四筆分期付款中扣除以下金額：

扣減金額 = (人民幣3,952,500元 - 二零二二年經審核純利) × 13.79 × 51%；

(b) 倘目標公司於二零二三年的經審核純利低於人民幣4,189,600元，則除上文(a)項協定的金額外，買方有權從代價的第四筆分期付款中單獨扣除以下金額：

扣減金額 = (人民幣4,189,600元 - 二零二三年經審核純利) × 13.79 × 51%。

倘上文(a)及(b)項的扣減總額超過第四筆分期付款的應付代價，即人民幣6,186,100元，則賣方應首先向買方另行支付超出的金額。

代價乃經買方及賣方公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)：

- (i) 目標公司於二零二零年十二月三十一日的純利約人民幣3,517,700元(相當於約4,221,200港元)；
- (ii) 目標公司之估計價值約人民幣48,519,600元(相當於約58,223,500港元)，該價值乃根據靜態市盈率估值方法計算得出，即目標公司於二零二零年十二月三十一日的純利乘以市盈率13.79；

(iii) 現時由目標公司管理的物業及其未來前景；及

(iv) 參考市場上同行業中的併購案例。

代價將主要由本集團內部資源提供資金。

過渡期

於過渡期內，賣方、李先生、羅先生及目標公司須維持目標公司之日常業務運作，並採取一切合理措施維持及保護目標公司之資產及權利、經營、商譽以及與第三方(包括但不限於客戶及供應商)之關係。與目標公司有關的若干公司行為(包括但不限於業務性質變更、股本或股權變動、溢利及股息分派，為主要資產增設產權負擔或出售主要資產、產生重大負債以及為銷售股份增設產權負擔)應徵得買方的事先書面同意。

完成

完成將於完成日期落實。

於完成後，買方、李先生及羅先生將分別持有目標公司股本權益約51%、31.85%及17.15%。目標公司將成為本公司一間間接非全資附屬公司且目標集團的財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

目標公司之管理層

目標公司之董事會須由五名董事組成，其中買方有權委任三名董事，其他兩名董事分別為李先生及羅先生。目標公司之董事會主席由買方委任。

競業禁止承諾

賣方、李先生及羅先生各自承諾，於購股協議簽訂後的五年內，未經買方事先書面同意，不會從事可能與目標公司構成競爭的相同或任何類似業務，或招徠目標公司之現時物業管理服務項目。

終止

除購股協議(包括不可抗力事件)、法律及行政法規另有規定外，對購股協議的任何修訂或終止均須於購股協議所有訂約方簽署後生效。

倘賣方未能達成上文「代價及付款條款」一節載明的第一及第二筆分期付款的條件，則訂約方應單獨協商以期達成結算金額。於確認該結算金額前，買方有權暫停支付相關分期付款的代價。付款條件的達成如有規定時限，且賣方未能在經協定時限內達成條件，則賣方應就彼預期將收取的相關分期付款向買方每日支付代價0.05%的罰款。倘該違約行為持續超過30日，而訂約方未能達成結算金額，則買方有權單方面終止購股協議，要求賣方退還買方支付的所有款項加上利息(為年利率10%，自買方付款之日起計直至賣方還款之日止)，並要求賣方支付代價總額10%的罰款。

無論轉讓銷售股份的相關登記備案是否已完成，倘賣方、李先生、羅先生或目標公司於購股協議項下作出的任何聲明、保證及承諾經證明屬虛假或具誤導性，或賣方、李先生、羅先生或目標公司違反其義務，導致買方蒙受損失或對目標公司造成重大不利變動，買方可以：

- (a) 終止購股協議。倘銷售股份於終止時尚未以買方名義登記，則買方有權要求賣方退還買方支付之所有款項以及利息(按自買方付款日期起直至賣方償還日期期間年利率10%計息)。倘銷售股份已以買方名義登記或完成程序已完成，則賣方須於接獲買方通知後的10日內回購銷售股份並配合買方完成轉讓程序。回購價乃按銷售股份之最終轉讓價加上利息(按自買方付款日期起直至賣方支付回購價日期期間年利率10%計息)計算得出。或倘銷售股份已以買方名義登記或完成程序已完成，則買方可自行選擇要求李先生及羅先生在買方發出通知後10日內購買銷售股份並配合買方完成轉讓程序。接納轉讓的價格應按銷售股份的最終轉讓價加

上利息計算，利息按買方付款日期起至李先生及羅先生接納轉讓價格的付款日期期間以年利率10%計息；或

(b) 向賣方追討所有損失，而李先生及羅先生應就該等損失承擔連帶責任。

李先生及羅先生已同意就賣方於購股協議項下所有責任、違約及損害承擔連帶責任。

有關目標公司的資料

目標公司的歷史及背景

目標公司為一間於二零一四年四月二十四日根據中國法律成立的有限公司。其位於湖南省長沙市瀏陽市，為一間綜合物業管理服務供應商。於本公告日期，目標公司已簽約為湖南省長沙市瀏陽市17個住宅及商業項目提供物業管理服務，項目面積逾1.3百萬平方米。

其獲授「2020年長沙市最具影響力服務企業」、「2019年長沙市十強物業服務企業」、「2018年長沙市優秀物業服務企業」及「2017年長沙最具成長性企業」稱號。於本公告日期，賣方、李先生及羅先生分別擁有目標公司51%、31.85%及17.15%股權。

目標公司的財務資料

目標公司根據中國企業會計準則編製的截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的主要未經審核綜合財務資料概述如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣元
除稅及非經常項目前溢利／(虧損)	2,175,100	4,289,900
除稅後溢利／(虧損)	2,173,200	3,517,700

目標公司於二零二零年十二月三十一日之未經審核資產淨值及資產總值分別約為人民幣9,462,100元及人民幣17,042,100元。

進行收購事項的理由及裨益

本公司始終尋求機會，以進一步擴大業務規模並提升其盈利能力及市場份額。董事相信，收購事項為本集團進一步拓展其於湖南省長沙市場的物業管理組合提供了絕佳機會。董事認為，物業管理行業於過去幾年中顯示出穩定增長，而在中國政府的支持下以及物業管理服務需求及商用物業供給持續增長的推動下，該行業於未來幾年將繼續繁榮。

董事認為，收購事項之條款（包括代價）按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

本集團及買方

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。

買方為一間根據中國法律於二零二零年五月六日成立的有限責任公司，其為本公司間接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。

賣方

賣方為二零二一年七月六日就投資控股目的根據中國法律成立的有限合夥企業，並由李先生及羅先生最終擁有。於本公告日期，賣方、李先生及羅先生分別擁有目標公司51%、31.85%及17.15%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、李先生、羅先生及目標公司各自為獨立第三方。

上市規則涵義

由於有關收購事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守取得股東批准的規定。

收購事項須待相關條件獲達成後，方可作實。由於收購事項未必一定會進行，務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

釋義

「收購事項」	指	根據購股協議條款及條件收購於目標公司之銷售股份
「董事會」	指	董事會
「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)
「完成」	指	根據購股協議條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	二零二一年八月十五日，或買方與賣方可能書面協定的其他日期
「代價」	指	買方將分四期支付予賣方的代價人民幣24,745,000元(相當於約29,694,000港元)(可予調整)
「核心管理層」	指	賣方及買方共同指定的核心管理層
「董事」	指	本公司董事

「大灣區」	指	中國《粵港澳大灣區發展規劃綱要》中載明的區域，包括四個核心城市（香港、澳門、廣州及深圳）和七個非核心城市（珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶），就本公司而言，不包括香港和澳門
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、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）或彼等各自任何聯繫人概無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「李先生」	指	李霽先生，為於目標公司總股本權益31.85%的個人擁有人及獨立第三方
「羅先生」	指	羅鵬先生，為於目標公司總股本權益17.15%的個人擁有人及獨立第三方
「網上轉介平台」	指	本集團於二零一六年五月收購並開始運營的房緣寶業務及平台，作為一項轉介業務及網上平台供物業開發商接觸大量房地產代理而無需個人代理直接與物業開發商訂立業務關係
「純利」	指	扣除非經常性損益合併稅項後的純利
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「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	廣州方潤生活服務有限公司，一間於二零二零年五月六日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	賣方將出售的於目標公司之51%股本權益
「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	買方、賣方、李先生、羅先生及目標公司就有關收購事項訂立日期為二零二一年七月三十日的協議
「股東」	指	股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	長沙市霽陽紅物業管理有限公司，為物業管理服務供應商，於二零一四年四月二十四日根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期由賣方、李先生及羅先生分別持有51%、31.85%及17.15%權益
「過渡期」	指	自估值日至完成日期期間(包括首尾兩日)
「估值日」	指	目標公司的估值日，即二零二零年十二月三十一日

「賣方」	指	上海東紫門企業管理合夥企業(有限合夥)，一間於二零二一年七月六日根據中國法律成立的有限合夥企業，由李先生及羅先生最終擁有，並為獨立第三方
「工作日」	指	於中國銀行公開營業的任何日子，不包括星期六、星期日及中國政府公佈的法定假期
「%」	指	百分比

就本公告而言，除非文義另有所指或明確載明，貨幣換算所採用的匯率為人民幣1.00元兌1.20港元(如適用)。有關匯率僅供闡述之用，並不表示任何以人民幣或港元列示之金額已按、可能按或可以按該匯率兌換。

承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
主席
韓曙光

香港，二零二一年七月三十日

於本公告日期，執行董事為韓曙光先生、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。