

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)

(1) 須予披露交易

收購廣東益康物業服務有限公司60%股本權益；

及

(2) 完成有關收購長沙市霽陽紅物業管理有限公司

51%股本權益的須予披露交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年十月二十五日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)已與賣方、吳先生、鄭女士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60%之銷售股份，現金代價為人民幣34,398,800元(相當於約41,623,000港元)(可予調整)。

於完成後，買方、吳先生及鄭女士將分別持有目標公司股本權益60%、36%及4%。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。

目標公司位於中國廣東省東莞市，為一間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。

完成有關收購長沙市霽陽紅物業管理有限公司(「長沙霽陽紅」)51%股本權益的須予披露交易(「霽陽紅收購事項」)

茲提述本公司日期為二零二一年七月三十日的公告，內容有關霽陽紅收購事項。董事會欣然宣佈，霽陽紅收購事項已根據買方與上海東紫門企業管理合夥企業(有限合夥)、李霽先生及羅鵬先生訂立的購股協議(「霽陽紅購股協議」)的條款及條件完成。於霽陽紅收購事項完成後，長沙霽陽紅由買方、李霽先生及羅鵬先生分別持有51%、31.85%及17.15%，長沙霽陽紅成為本公司一間間接非全資附屬公司且長沙霽陽紅的財務業績將於本集團的財務報表中綜合入賬。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年十月二十五日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)已與賣方、吳先生、鄭女士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60%之銷售股份，現金代價為人民幣34,398,800元(相當於約41,623,000港元)(可予調整)。

購股協議

日期：二零二一年十月二十五日(交易時段後)

訂約方：(i) 買方；

- (ii) 賣方；
- (iii) 吳先生；
- (iv) 鄭女士；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60%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34,398,800元(相當於約41,623,000港元)(可予調整)將按以下方式以現金形式分五筆支付予賣方：

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 8,599,700元 (25%)
	(a) 各方簽署購股協議並按協定完成向各方交付購股協議；	
	(b) 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(「 細則修訂 」)獲批准，且吳先生及鄭女士向買方書面承諾放棄彼等各自購買銷售股份的優先購買權；	

代價
(百分比)

分期付款 付款日期及條件

- (c) 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；
- (d) 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、吳先生、鄭女士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、完整並且各方概無違反購股協議條款的行為；
- (e) 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；
- (f) 買方已完成對目標公司的盡職調查，其結果令買方信納；及
- (g) 賣方、吳先生、鄭女士及目標公司作出的聲明及保證繼續真實、準確及完整；

2. 於以下條件獲達成後15個工作日內：

- (a) 賣方、吳先生及鄭女士以買方為受益人質押彼等各自於目標公司的股本權益及其衍生權利作為購股協議的履約擔保，且訂約各方單獨簽署股權質押協議，而股權質押協議期限不得超過悉數履行購股協議的最長時限。當賣方、吳先生及鄭女士擬使用股權質押下的股本權益作出付款時，目標公司的估值應根據賣方、買方、吳先生及鄭女士共同委任的第三方估值師出具的估值報告進行；

人民幣
8,599,700元
(25%)

代價
(百分比)

分期付款 付款日期及條件

- (b) 目標公司根據購股協議於完成日期前完成若干項目撤資，並完成相關登記備案，以反映銷售股份轉讓、股本權益質押、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；
- (c) 賣方、買方、吳先生及鄭女士充分履行完成責任，且各方就此發出書面確認；
- (d) 賣方、吳先生及鄭女士以適當方式解決目標公司現有有關項目隸屬關係和合作夥伴的問題，並於此方面獲得買方的書面確認；
- (e) 賣方、吳先生、鄭女士及目標公司作出的聲明及保證繼續真實、準確及完整；及
- (f) 吳先生及兩名參與目標公司管理的個人(獨立第三方)已於首次向賣方分期付款後10個工作日內悉數償還彼等的借支予目標公司。

3. 於以下條件獲達成後15個工作日內：

- (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低於人民幣5,085,800元；^(附註1)

人民幣
5,159,800元
(可予調整)
(附註1)
(15%)

分期付款	付款日期及條件	代價 (百分比)
	(b) 目標公司及其分支機構及附屬公司的僱員與彼等各自的公司以獲買方信納的形式簽署僱傭合約；	
	(c) 目標公司及其分支機構及附屬公司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；及	
	(d) 賣方、吳先生、鄭女士及目標公司作出的聲明及保證繼續真實、準確及完整；	
4.	於以下條件獲達成後15個工作日內：	人民幣
	(a) 目標公司於二零二二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的經審核純利不低於人民幣5,594,400元；(附註2)及	5,159,800元 (可予調整) (附註2) (15%)
	(b) 賣方、吳先生、鄭女士及目標公司作出的聲明及保證繼續真實、準確及完整。	
5.	於以下條件獲達成後15個工作日內：	人民幣
	(a) 目標公司於二零二三年的財務報表獲買方認可的核數師事務所審核，且目標公司於二零二三年的經審核純利不低於人民幣6,153,800元；(附註3)及	6,879,800元 (可予調整) (附註3) (20%)
	(b) 賣方、吳先生、鄭女士及目標公司作出的聲明及保證繼續真實、準確及完整。	

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5,085,800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5,085,800元 — 二零二一年經審核純利) × 12.4 × 60%。倘扣減額超過第三筆分期付款的應付代價，即人民幣5,159,800元，則賣方應首先向買方另行支付超出的金額。

附註2：倘目標公司於二零二二年的經審核純利低於人民幣5,594,400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5,594,400元 — 二零二二年經審核純利) × 12.4 × 60%。倘扣減額超過第四筆分期付款的應付代價，即人民幣5,159,800元，則賣方應首先向買方另行支付超出的金額。

附註3：倘目標公司於二零二三年的經審核純利低於人民幣6,153,800元，則買方有權從代價的第五筆分期付款中扣除以下金額：

扣減金額 = (人民幣6,153,800元 — 二零二三年經審核純利) × 12.4 × 60%。倘扣減額超過第五筆分期付款的應付代價，即人民幣6,879,800元，則賣方應首先向買方另行支付超出的金額。

於三年績效考核期結束時，倘目標公司的績效承諾百分比為100%或以上，則目標公司將被視為已完成其績效承諾，而買方應向賣方支付全額代價。倘於二零二一年、二零二二年或二零二三年因目標公司的經審核純利在先前的分期付款中作出的扣減未達到該等年度彼等各自的目標，則買方應向賣方支付該等扣減金額作為第五筆分期付款的一部分。績效承諾百分比計算如下：

$$\text{績效承諾百分比} = \frac{A + B + C}{D}$$

其中：

A = 二零二一年經審核純利

B = 二零二二年經審核純利

C = 二零二三年經審核純利

D = 二零二一年、二零二二年及二零二三年經審核純利績效承諾之和，即人民幣5,085,800元、人民幣5,594,400元及人民幣6,153,800元

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) 目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的純利約人民幣4,623,500元(相當於約5,594,000港元)；
- (ii) 目標公司之估計價值約人民幣57,331,400元(相當於約69,371,000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12.4；
- (iii) 現時由目標公司管理的物業及項目及其未來前景；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。

履約承諾

賣方已承諾確保目標公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年三年的總收益不少於約人民幣76百萬元，否則其將向買方支付總代價5%的罰款。

過渡期

於過渡期內，賣方、吳先生、鄭女士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、商譽以及與第三方(包括但不限於客戶及供應商)之關係以及達成購股協議中協定的代價付款的條件。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、吳先生及鄭女士將分別持有目標公司股本權益約60%、36%及4%。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，其他兩名董事須由吳先生及鄭女士委任。目標公司之董事會主席須由買方委任。

競業禁止承諾

賣方、吳先生及鄭女士各自承諾，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業務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」一節所規定的代價付款的條件，各方須單獨磋商以試圖達成和解。於達成和解前，買方有權暫停支付有關分期付款的代價。倘就達成付款條件規定時限而賣方未能於協定的時限內達成，賣方須就彼等各自預期將收取的相關分期付款分別向買方支付每日代價0.05%的罰款。倘有關違約行為持續超過45日而各方未能達成和解，則買方有權單方面終止購股協議，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)，並要求賣方支付總代價5%的罰款。

不論是否完成就轉讓銷售股份進行相關登記備案，倘賣方、吳先生、鄭女士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，或任何賣方、吳先生、鄭女士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完成手續，則賣方須於接獲買方通知後的10日內回購銷售股份並與

買方合作以完成轉讓手續。回購價乃按銷售股份按照購股協議進行任何扣減後的已付代價加上利息(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

- (b) 追討賣方的所有損失，且賣方、吳先生、鄭女士及目標公司應就該等損失承擔連帶責任。

有關目標公司的資料

目標公司的歷史及背景

目標公司為一間於二零一零年十一月二日根據中國法律成立的有限公司，為一間具有三級物業管理資質的綜合物業管理服務提供商，總部位於廣東省東莞市，分別在東莞市、廣州、梅州及化州設有六間分公司，以及擁有一間於梅州市的全資附屬公司。於本公告日期，目標公司已簽約為廣東省東莞及梅州約20個住宅及商業項目提供物業管理服務，項目面積約1.3百萬平方米。

於本公告日期，賣方、吳先生及鄭女士分別擁有目標公司60%、36%及4%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)	4,257,551	5,194,857
除稅後溢利／(虧損)	3,334,791	4,623,468

目標公司於二零二零年十二月三十一日之合併未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣15,240,138元及人民幣4,369,285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大灣區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

本集團主要從事四個主要業務領域，即(i)房地產代理服務；(ii)物業管理服務；(iii)增值服務；及(iv)社區增值服務，範圍主要集中於廣州及大灣區其他區域以及中國其他地區。

買方為一間於二零二零年五月六日根據中國法律成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司，從事投資控股。

賣方

賣方就投資控股目的於二零二一年九月二十三日根據中國法律成立的有限合夥企業，並由吳先生及鄭女士最終擁有。於本公告日期，賣方、吳先生及鄭女士分別擁有目標公司60%、36%及4%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、吳先生、鄭女士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。

完成霽陽紅收購事項

茲提述本公司日期為二零二一年七月三十日的公告，內容有關霽陽紅收購事項。董事會欣然宣佈，霽陽紅收購事項已根據霽陽紅購股協議的條款及條件完成。於霽陽紅收購事項完成後，長沙霽陽紅由買方、李霽先生及羅鵬先生分別持有51%、31.85%及17.15%，長沙霽陽紅成為本公司一間間接非全資附屬公司且長沙霽陽紅的財務業績將於本集團的財務報表中綜合入賬。

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	日期為二零二一年十月三十一日，或買方與賣方可能書面協定的有關其他日期
「代價」	指	買方將分五期支付予賣方的代價人民幣34,398,800元(相當於約41,623,000港元)(可予調整)
「核心管理層」	指	誠如購股協議所載，賣方、吳先生、鄭女士及買方共同指定的目標公司核心管理層
「董事」	指	本公司董事
「股權質押協議」	指	買方、吳先生、鄭女士及賣方就有關質押賣方、吳先生及鄭女士所持目標公司的股本權益及彼等的衍生權利將訂立的股權質押協議
「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

「吳先生」	指	吳浩傑先生，為於目標公司總股本權益36%的個人擁有人及獨立第三方
「鄭女士」	指	鄭苑珍女士，為於目標公司總股本權益4%的個人擁有人及獨立第三方
「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60%股本權益，連同其附帶的所有權益及權利，且該等股本權益並無附帶(包括但不限於)留置權、質押權及其他第三方權利或申索
「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、吳先生及鄭女士就有關收購事項訂立日期為二零二一年十月二十五日的協議
「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	廣東益康物業服務有限公司(前稱東莞市益康物業服務有限公司)為物業管理服務供應商，於二零一零年十一月二日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由賣方、吳先生及鄭女士分別擁有60%、36%及4%權益
「過渡期」	指	自購股協議日期至完成日期期間(包括首尾兩日)，或倘估值日早於購股協議日期，則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	上海綠保源企業管理合夥企業(有限合夥)，一間於二零二一年九月二十三日根據中國法律成立的有限合夥企業，由吳先生和鄭女士最終擁有
「工作日」	指	於中國銀行公開營業的日子，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

本公告英文版本內有關中國實體、企業或國有企業之中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文版本為準。中國實體，企業或國有企業的英文譯名均以「*」標注，僅供識別。

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1.21港元(如適用)。有關匯率僅供闡述之用，並不表示有關金額已按或可能按該匯率兌換。

承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
主席
韓曙光

香港，二零二一年十月二十五日

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。