

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)

- (1)有關建議收購目標公司約66.31%股本權益的主要及關連交易
及
(2)有關二零二零年主物業管理服務協議的可能持續關連交易
及
(3)有關商標許可協議的可能持續關連交易

獨家財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



建議收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月十五日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)已與賣方訂立購股協議，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約66.31%之銷售股份，現金代價為人民幣68,000,000元(相當於約77,520,000港元)。

待先決條件獲達成後，收購方告完成。於完成後，買方及其他現有股東將分別持有目標公司股本權益約66.31%及33.69%。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。

目標集團主要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。

二零二零年主物業管理服務協議

目標集團之成員公司曾於其一般業務過程中定期向方圓集團成員公司及聯繫人以及方圓教育集團提供物業管理服務。

預期建議收購事項完成後將繼續提供該等物業管理服務。為簡化該等有關提供物業管理服務之可能持續關連交易及便於遵守上市規則項下有關規定，本公司建議於建議收購事項完成後訂立二零二零年主物業管理服務協議，其主要條款及條件載於本公告。

商標許可協議

根據目標集團若干成員公司與方圓集團控股於二零二零年一月一日訂立的商標許可協議，該等目標集團成員公司獲許可（按非獨家及免版稅基準）使用方圓集團控股擁有的若干商標，期限為自二零二零年一月一日起至商標屆滿之日止。商標許可協議之主要條款已載於本公告。預期上述安排將於建議收購事項完成後繼續進行。

上市規則涵義

建議收購事項

於本公告日期，賣方甲為方圓投資之直接全資附屬公司，而本公司控股股東方先生擁有方圓投資99%權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方甲為方先生之聯繫人及本公司之關連人士。

根據上市規則第14.07條，由於有關收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，建議收購事項構成本公司一項主要交易及一項關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

二零二零年主物業管理服務協議

由於目標公司於建議收購事項完成後將成為本公司一間間接非全資附屬公司，本集團一方面將與方圓集團控股(本公司控股股東)訂立的可能持續交易及另一方面將與方圓教育(於本公告日期由方先生間接持有約89%實際股本權益的公司)訂立的可能持續交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條，由於二零二零年主物業管理服務協議的建議年度上限之最高適用百分比率大於5%且超過10,000,000港元，該等協議項下的可能交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

商標許可協議

於完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。於完成後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下擬進行之現有持續交易亦將成為本公司之持續關連交易。

由於商標許可協議項下擬與方圓集團控股進行之持續關連交易將按免版稅基準進行至商標屆滿之日止，該等交易全部豁免上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立財務顧問已獲委任出具獨立意見，其將載於其後通函內，解釋協議期限長逾三年的原因並確認，與方圓集團控股訂立的該等協議的期限均長逾三年，乃與上市規則第14A.52條項下相似類型交易所採納慣例一致。

一般事項

有鑒於此，本公司將召開股東特別大會並於會上向獨立股東提呈普通決議案以審議並酌情通過購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易以及建議年度上限。股東特別大會上獨立股東之任何表決將以投票方式進行。擁有重大權益的股東，即(i)方先生(因彼於賣方甲、方圓集團及方圓教育集團的股權以及彼作為賣方甲執行董事兼總經理以及作為方圓集團控股及方圓教育之董事)；(ii)謝女士(因與方先生一致行動的安排)；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生(因彼等於方圓集團及／或方圓教育集團所擔任的職務及／或彼等於目標公司的股權)；及(iv)彼等各自的聯繫人，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

為尋求獨立股東批准，載有(其中包括)(i)購股協議、二零二零年主物業服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會發出的推薦信函；(iii)獨立財務顧問的意見函(其根據上市規則第14A.52條，載有商標許可協議須超過三年期限之理由及該期限合乎同類交易所採納之做法)；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函，將於二零二零年十二月三日或之前寄發予股東，因為編製及最終確定(其中包括)該通函包含之財務資料需要額外時間。

建議收購事項及二零二零年主物業管理服務協議須待條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實。由於建議收購事項及持續關連交易未必一定會進行，務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

建議收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月十五日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)已與賣方訂立購股協議，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約66.31%之銷售股份。本公司已委任農銀國際就建議收購事項擔任獨家財務顧問。

購股協議

日期：二零二零年十月十五日

訂約方：(i) 買方；
(ii) 賣方甲；及
(iii) 賣方乙。

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約66.31%之銷售股份。

有關目標集團之進一步資料請參閱下文「有關目標集團的資料」一節。

代價

根據購股協議，代價人民幣68,000,000元（相當於約77,520,000港元）將由買方按賣方在購股協議日期於目標公司之各自股權比例支付予賣方，並按以下方式以現金結清：

- (i) 於以下日期之較遲者：(a)完成日期；或(b)賣方獲適用法律允許（包括完成任何必須的外匯登記手續）收取代價的日期支付代價之20%人民幣13,600,000元（相當於約15,504,000港元）；
- (ii) 自完成日期起180日內支付代價之30%人民幣20,400,000元（相當於約23,256,000港元）；及
- (iii) 於以下日期之較遲者：(a)二零二二年二月二十八日；或(b)自完成日期起360日內支付代價之50%人民幣34,000,000元（相當於約38,760,000港元）。

代價乃經買方及賣方公平磋商後釐定，當中計及（其中包括）：

- (i) 目標公司之66.3111%股權於二零二零年七月三十一日的初步估值約人民幣69,000,000元（相當於約78,660,000港元，如估值師使用市場法所編製）；

- (ii) 目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年八月三十一日止八個月的未經審核綜合財務資料；及
- (iii) 建議收購事項於本公司的戰略意義(如下文「訂立建議收購事項之理由及裨益」一節所述)。

代價主要以本集團內部資源撥付，亦可採取其他集資方式撥付，包括但不限於債務或股本集資，或同時採取以上所有方式，以為當前及日後收購事項(如有)籌資。

先決條件

根據購股協議，完成須待達成以下條件後方告作實：

- (i) 買方已完成對目標集團的法律、財務及其他盡職審查並合理信納有關審查結果；
- (ii) 交易文件已正式簽署；
- (iii) 買方已就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議及建議收購事項取得其所委任中國法律顧問出具的在形式及內容上獲買方信納的中國法律意見；
- (iv) 目標公司、目標集團其他成員公司及賣方為落實建議收購事項及持續關連交易已經取得必需的所有同意、批准、授權或豁免(包括但不限於自相關政府部門、證券交易所、管理層、董事會、股東(或股東大會)、融資協議的任何貸方或其他合約的任何第三方取得的所有同意、批准、授權或豁免(如適用))且該等同意、批准、授權或豁免仍然有效；
- (v) 目標公司已向中國國家市場監督管理總局當地主管部門備案並完成目標公司經修訂及重述組織章程細則的備案以反映建議收購事項的完成；
- (vi) 買方為落實建議收購事項及持續關連交易已經取得必需的所有同意、批准或授權(包括但不限於自董事會及獨立股東取得的批准)且該等同意、批准或授權仍然有效；

- (vii) 據買方所知，自購股協議日期起直至完成之日，目標集團之狀況(包括但不限於財務狀況、業務、資產、物業、經營業績、前景等)概無任何重大不利變動，且概無任何限制、法院命令、索償或未決或具威脅之索償、或唆使，限制任何人士參與完成建議收購事項及持續關連交易；
- (viii) 賣方並無違反購股協議或交易文件項下的義務及承諾；
- (ix) 自購股協議日期起直至完成之日，賣方於購股協議中所作保證及聲明均保持真實，準確且無誤導性，且概不存在任何事實、事宜或情況(於完成時重複)會導致有關保證及聲明在任何方面都不真實或不準確，且賣方已遞交獲買方信納的完成書；及
- (x) 遞交文件(包括股票、反映目標公司於建議收購事項後之股權的最新股東名冊及顯示上述(iv)、(v)及(ix)條均已完成的確證)。

購股協議各訂約方應盡其所能促使達成先決條件。買方可於完成之前隨時以書面形式豁免任一先決條件(條件(vi)除外)。

完成

待先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定，惟條件(vi)不可豁免)後，收購方會於完成日期完成。

於完成後，買方及其他現有股東將分別持有目標公司股本權益約66.31%及33.69%。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。

彌償

賣方均個別同意就因違反其於購股協議項下所作聲明、保證及承諾而導致的任何及所有直接或可預見損失、損害、開支或負債向買方作出彌償及補償。此外，賣方甲已同意就目標集團繳納員工社會保險及住房公積金、稅款、租賃物業及登記租賃物業所產生的任何及所有直接或可預見虧損、損害、開支或負債向買方作出彌償及補償。

終止

買方及賣方可透過雙方協定終止購股協議。買方亦可於以下終止事件發生後發出書面通知，選擇終止購股協議：

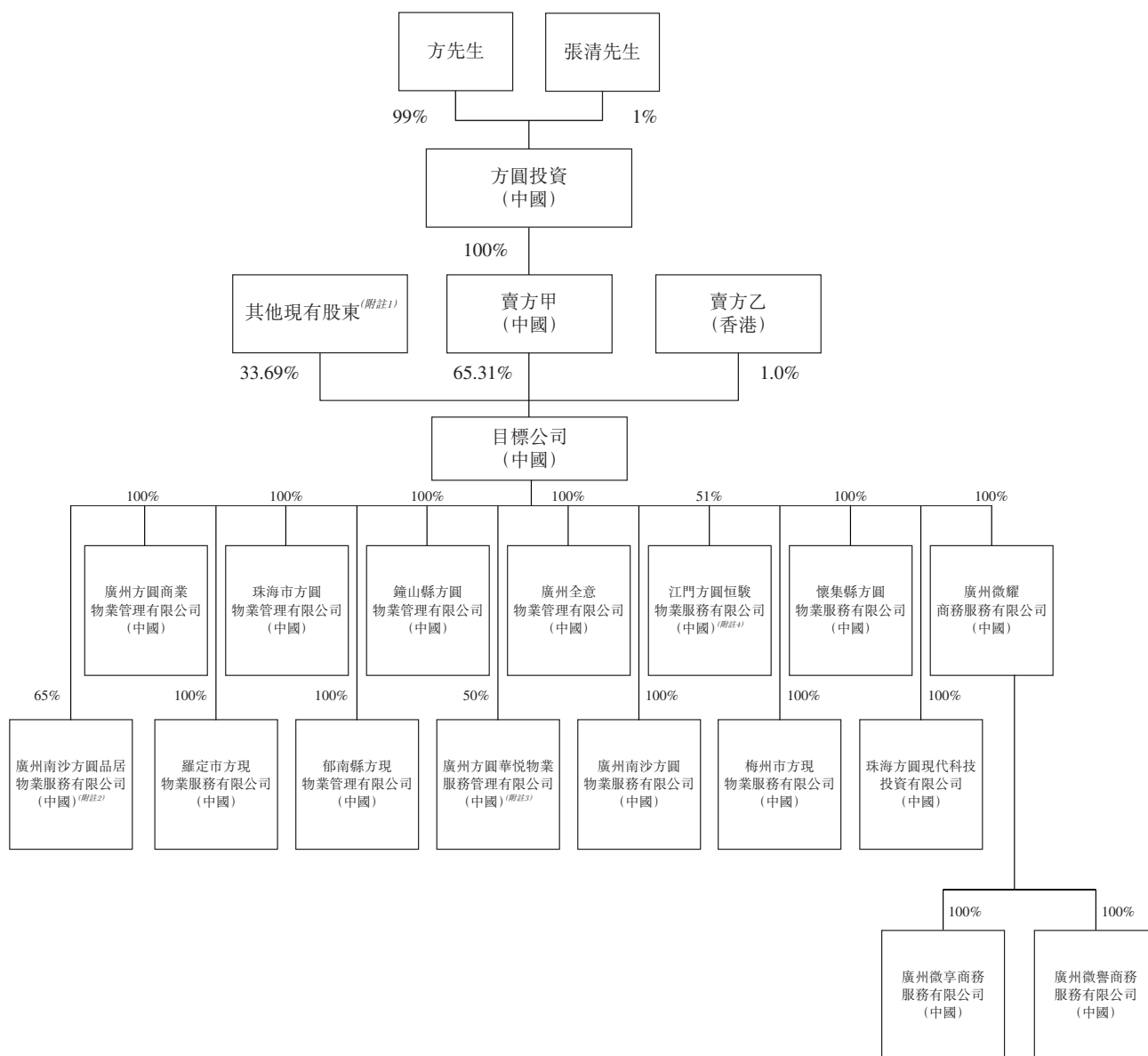
- (i) 簽署購股協議後180日內未達成(或未豁免)(視情況而定)先決條件；
- (ii) 任一賣方違反其於購股協議項下的責任、聲明或保證，且得悉買方通知後30日內仍未改正；
- (iii) 任何交易文件已遭終止；
- (iv) 任何政府、監管、司法機構或證券交易所：
 - (1) 採取任何行動或調查對執行或履行購股協議施加，或威脅施加任何限制或限定；
 - (2) 針對訂立建議收購事項威脅採取任何法律行動；
 - (3) 在建議收購事項或其項下擬進行之交易(如適用)的時間限制內未授予所需的批准；
 - (4) 於簽立購股協議後施加任何法律、規例或法令限制、限定或施加任何行動，而買方合理認為購股協議因而遭延遲執行或目標公司之經營因而遭中斷；或
- (v) 目標集團之狀況(包括但不限於財務狀況、業務、資產、物業、經營業績、前景等)發生重大不利變動。

於終止之後，除先前違反購股協議條款的行為外，購股協議各方毋須就此承擔任何義務及責任。

有關目標集團的資料

目標集團公司架構

(i) 於本公告日期目標集團的公司架構



附註1：其他現有股東包括以下實體及個人：

- (i) 樂嘉益達持有目標公司約8.67%的股本權益，而周松先生(一名獨立第三方)、方圓投資、陳浩先生(一名獨立第三方)及陳先生分別擁有樂嘉益達約40%、25%、20%及15%權益。
- (ii) 灝方熹匯持有目標公司約8.67%的股本權益，而方圓投資、徐先生、韓先生、容女士、林先生、柳景平先生(一名獨立第三方)及李琪勇先生(一名獨立第三方)分別擁有灝方熹匯約25%、15%、15%、15%、15%、10%及5%權益。
- (iii) 徐先生及林先生亦分別直接持有目標公司約0.67%及0.67%股本權益。
- (iv) 廣州市悅方投資諮詢有限公司(李琪勇先生全資擁有)、廣州市鼎美信息科技有限公司(霍志國先生全資擁有)、廣州市樂鑫股權投資基金管理有限公司(張清先生間接全資擁有)分別持有目標公司約5.69%、3.47%及2.22%股本權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有該等實體及個人均為獨立第三方。
- (v) 周松先生、劉少英女士、陳浩先生、胡純先生、歐陽小青女士、李家龍先生、劉蘋女士、郝勇先生、陳廷文先生、宋瓊先生、陳文藝先生分別直接持有目標公司約0.67%、0.67%、0.67%、0.36%、0.22%、0.22%、0.22%、0.22%、0.16%、0.13%及0.11%股本權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有該等個人均為獨立第三方。

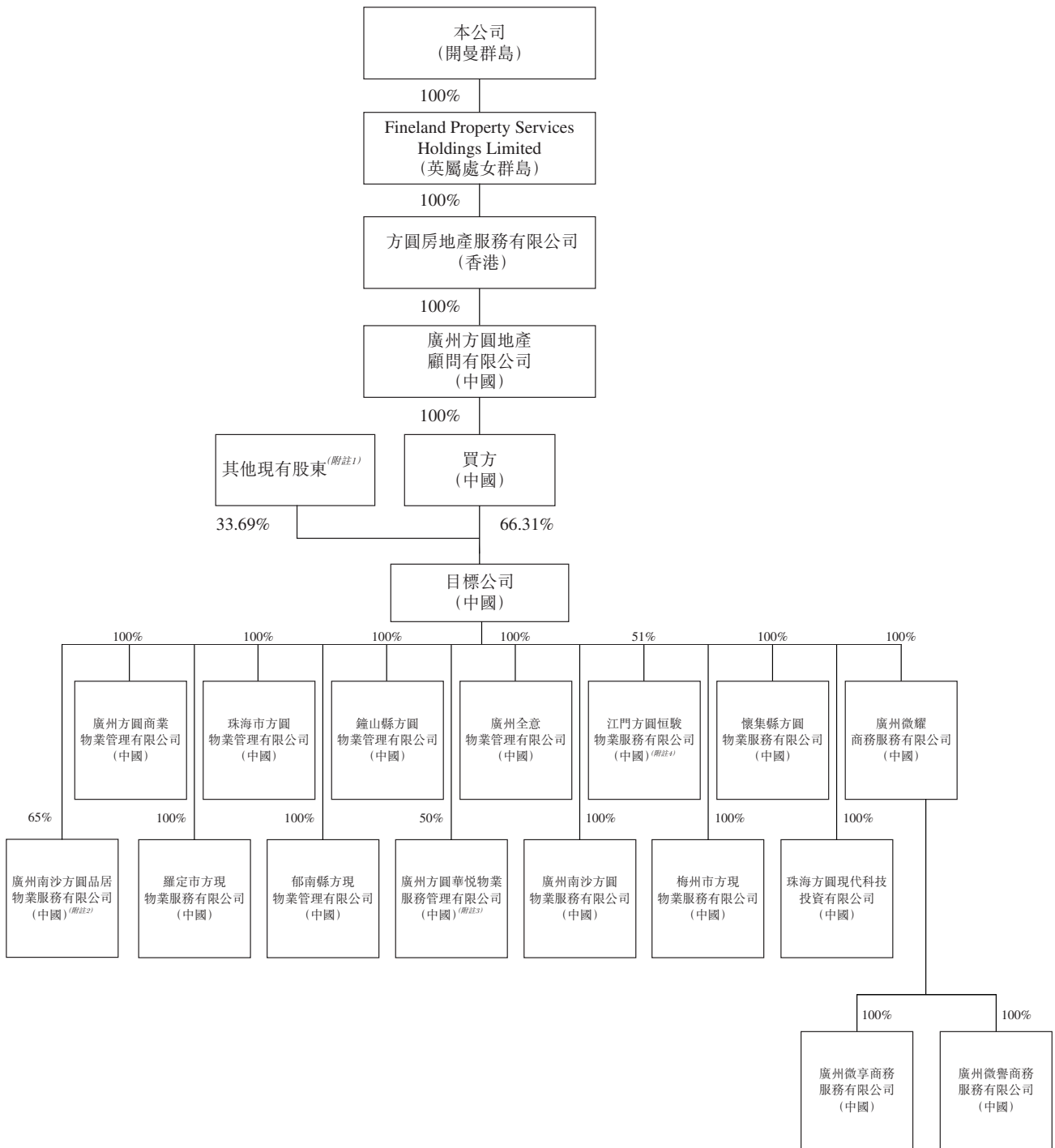
附註2：廣州南沙方圓品居物業服務有限公司由目標公司及廣州粵晟投資有限公司分別持有65%及35%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州粵晟投資有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

附註3：廣州方圓華悅物業服務管理有限公司由目標公司及廣州華新集團控股有限公司分別持有50%及50%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州華新集團控股有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

附註4：江門方圓恒駿物業服務有限公司由目標公司及佛山市恒駿物業管理有限公司分別持有51%及49%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，佛山市恒駿物業管理有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

附註5：由於百分比數字乃約整至小數點後兩個位，故此上述所示百分比數字總計未必相等於100%。

(ii) 緊隨完成後目標集團的公司架構



有關附註1、2、3及4，請參閱上文「有關目標集團的資料—(i)於本公告日期目標集團的公司架構」一節中相同附註。

目標集團之歷史及背景

目標公司於一九九六年根據中國法律成立為有限公司。其提供物業管理服務已達24年，並持續為住用及商用物業提供專業物業管理服務及增值服務。目標公司致力於成為中國物業管理行業領先的現代綜合服務提供商，且其已連續六年獲授「中國物業服務百強企業」。於二零二零年，根據中國指數研究院的資料，目標公司位列「中國物業服務22強企業」並獲授「中國特色物業服務領先企業—東方管家」及「中國物業服務百強滿意度領先企業」。

目標公司位於廣州，其服務主要覆蓋大灣區並向中國其他部分地區穩步擴張。於二零二零年八月三十一日，目標公司已簽約為71項項目提供物業管理服務，總建築面積達12百萬平方米。未來，目標公司力圖專注大灣區及現有項目所在區域進行其市場擴張，並計劃在具成本效益的前提下穩步擴張。

目標集團的財務資料

下文所載乃目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的主要未經審核綜合財務資料，該等財務資料根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的會計政策編製：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收益	173,574	197,962	210,435
年內除稅及非經常項目前溢利	22,458	22,438	15,308
年內除稅及非經常項目後溢利	15,696	17,391	13,302

賣方甲自二零一四年起已成為目標公司之股東。對目標公司65.31%股本權益的原收購成本約為人民幣21,900,000元(相當於約24,966,000港元)。

於本公告日期，賣方乙為一名獨立第三方。

於二零二零年八月三十一日，目標集團未經審核資產淨值約為人民幣57,716,000元（相當於約65,796,000港元）。

訂立建議收購事項之理由及裨益

擴大及擴展業務組合並提升盈利能力

本公司始終尋求機會，以進一步擴大業務規模、拓展其收益來源並提升其盈利能力及市場份額。董事相信，建議收購事項為本集團涉足中國物業管理行業提供了絕佳機會，並將為本集團提供可靠的收入來源。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。目標集團納入本集團後，經擴大集團之收益規模及業務規模預期將會擴大，從而進一步擴展經擴大集團之業務組合。根據目標集團的歷史財務表現，預期該整合亦將為本集團帶來積極的財務影響。

創造協同效應並提升經營及管理效率

物業管理服務能夠補充本集團現有房地產代理業務，並可能於為同一行業同一組客戶（即房地產行業的物業開發商、物業業主及物業住戶）提供服務時，透過共享客戶群體、市場資源及經營管理經驗創造更多協同效應。因此，本集團整合代理及管理服務後，建議收購事項預期將會提升客戶滿意度。本集團與目標集團之協同聯合不僅令本公司之品牌及服務的市場接受度更高，而且為本集團拓寬其服務於房地產代理及物業管理價值鏈的廣度及深度提供了新商機。董事亦相信，本集團能夠優化各業務分部的人力部署，以提升經營效率、完善成本控制並為員工之自我發展提供更多機遇。

二零二零年主物業管理服務協議

目標集團之成員公司曾於其一般業務過程中定期向方圓集團成員公司及聯繫人以及方圓教育集團提供物業管理服務。

預期建議收購事項完成後將繼續提供該等物業管理服務。為簡化該等有關提供物業管理服務之可能持續關連交易及便於遵守上市規則項下有關規定，本公司建議於建議收購事項完成後訂立二零二零年主物業管理服務協議，其主要條款及條件載於本公告。

建議於完成後由本公司及相關對手方根據上市規則項下規定就上述持續關連交易訂立書面協議，詳情載列如下：

二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議

- 日期：於建議收購事項完成後
- 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，作為服務接收方)；及
- (ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)。
- 先決條件：二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限後方可作實。
- 交易性質：經擴大集團將繼續向方圓集團成員公司及聯繫人提供物業管理服務。
- 期限：先決條件獲達成後，二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議的期限為從完成日期起計至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，除非根據二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議提前終止。

協議屆滿後90日內，各訂約方可協定延長二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議，惟須遵守當時適用的上市規則。透過提前一個月發出通知，任一訂約方可在期限內終止二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議。

- 定價 : 經擴大集團就提供二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議項下服務所收取的費用乃按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方所提供者。
- 付款條款 : 持續關連交易的付款條款將在實施協議中規定。持續關連交易通常以銀行轉賬方式按月或按協定時段結清。
- 實施協議 : 經擴大集團成員公司及方圓集團成員公司及聯繫人於二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議期限內將不時就其項下擬提供之物業管理服務訂立個別實施協議，該等協議須始終遵守上市規則及二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議。

二零二零年方圓教育主物業管理服務協議

- 日期 : 於建議收購事項完成後
- 訂約方 : (i) 方圓教育(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人，作為服務接收方)；及
(ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)
- 先決條件 : 二零二零年方圓教育主物業管理服務協議須待獨立股東於股東特別大會上批准二零二零年方圓教育主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限後方可作實。
- 交易性質 : 經擴大集團將繼續向方圓教育成員公司及聯繫人提供物業管理服務。
- 期限 : 先決條件獲達成後，二零二零年方圓教育主物業管理服務協議的期限為從完成日期起計至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，除非根據二零二零年方圓教育主物業管理服務協議提前終止。

協議屆滿後90日內，各訂約方可協定延長二零二零年方圓教育主物業管理服務協議，惟須遵守當時適用的上市規則。透過提前一個月發出通知，任一訂約方可在期限內終止二零二零年方圓教育主物業管理服務協議。

- 定價：經擴大集團就提供二零二零年方圓教育主物業管理服務協議項下服務所收取的費用乃按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方所提供者。
- 付款條款：持續關連交易的付款條款將在實施協議中規定。持續關連交易通常以銀行轉賬方式按月或按協定時段結清。
- 實施協議：經擴大集團成員公司及方圓教育集團成員公司及聯繫人於二零二零年方圓教育主物業管理服務協議期限內將不時就其項下擬提供之物業管理服務訂立個別實施協議，該等協議須始終遵守上市規則及二零二零年方圓教育主物業管理服務協議。

定價政策

作為一般性原則，二零二零年主物業管理服務協議中有關物業管理服務的定價及條款須按正常商業條款、經公平磋商後釐定，且其費用不遜於獨立第三方所提供者。

經考慮以下內容後，適用的定價政策與為獨立第三方提供類似服務的定價政策相似：

服務類型

具體定價政策

- 銷售辦事處物業管理服務：(i) 服務費應按照經擴大集團之服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、物料成本及雜項開支)加上管理費毛利率(通常介乎10%至20%)及稅項釐定；及

(ii) 於釐定管理費毛利率時，經擴大集團及方圓集團將考慮諸多因素，包括物業類型、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、客戶對服務質量的預期、及類似現有合約的過往毛利率等，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向(在規模、位置及質量等方面)類似的物業提供服務的現行市價。

物業竣工交付之前及之後的物業管理服務

： (i) 服務費應按照現行市價乘以相關物業管理項目的總建築面積釐定。倘服務範圍涉及停車位管理，服務費應按照現行市價乘以停車位總建築面積或基於停車位數量的固定費用釐定；及

(ii) 於確定現行市價時，經擴大集團及方圓集團將考慮諸多因素，包括物業類型及其狀態、地理位置／地區、服務範圍及質量、業主及住戶概況、當地部門發佈的物業管理費定價指引(如有)、及周邊物業管理服務費的定價，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向(在規模、位置及質量等方面)類似的物業提供服務的現行市價。

- 向學校提供的物業管理服務
- (i) 服務費應按照經擴大集團之服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、物料成本及雜項開支)加上管理費毛利率(通常介乎10%至20%)及稅項釐定；及
 - (ii) 於釐定管理費毛利率時，經擴大集團及方圓教育集團將考慮諸多因素，包括物業類型及其狀態、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、客戶對服務質量的預期、及類似現有合約的過往毛利率等，以及經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量之服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。倘並無足夠的類似交易，經擴大集團將參考其他房地產物業管理服務供應商向(在規模、位置及質量等方面)類似的物業提供服務的現行市價。

綜上所述，經擴大集團之相關質控部門亦將不時開展市場研究及調查，確保上述物業管理服務費不低於市場價格。經擴大集團之內部控制部門將在其職權範圍內按照經擴大集團之批准程序進行檢查及批准，並確保與方圓集團及方圓教育集團商定的定價條款均不遜於經擴大集團向獨立第三方提供類似服務之定價或現行市場條款。

歷史交易總額

下表載列目標集團於以下各期間就物業管理服務所收取費用的歷史交易金額：

類別	歷史交易金額			
	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零二零年 八月三十一日 止八個月 (未經審核) 人民幣千元
目標集團與方圓集團之間的物業管理服務	31,039	33,579	40,499	18,206
目標集團與方圓教育集團之間的物業管理服務	664	919	761	91

建議年度上限

下表載列於以下各期間二零二零年主物業管理服務協議的建議年度上限：

類別	建議年度上限		
	自完成日期至 二零二一年 十二月三十一日 期間 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
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

二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之物業管理服務交易的建議年度上限乃按以下基準釐定：

(i) 就二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議而言：

- (a) 於二零一七年一月一日至二零二零年八月三十一日期間目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人之間的歷史交易金額；

- (b) 目標集團根據現有合約提供物業管理服務而確認的估計收益；及
 - (c) 方圓集團成員公司及聯繫人需要經擴大集團提供物業管理服務之銷售辦事處及新增物業項目的預計總建築面積，以及：
 - (1) 就銷售辦事處物業管理服務而言，估計所需員工人數以及該等員工產生的估計管理費；及
 - (2) 就物業完工交付前後的物業管理服務而言，參考目標集團與方圓集團成員公司及聯繫人之間的歷史合約就新增物業項目收取的估計管理費。
- (ii) 就二零二零年方圓教育主物業管理服務協議而言：
- (a) 於二零一七年一月一日至二零二零年八月三十一日期間目標集團與方圓教育集團之間的歷史交易金額；
 - (b) 目標集團根據現有合約提供物業管理服務而確認的估計收益；及
 - (c) 方圓教育集團成員公司及聯繫人需要經擴大集團提供物業管理服務之學校的估計數量及管理該等學校的預計成本加上參考目標集團與方圓教育集團成員公司及聯繫人之間歷史交易所得管理費毛利率。

股東及潛在投資者務請注意，建議年度上限不應詮釋為本公司對經擴大集團未來收入之保證或預測。

訂立二零二零年主物業管理服務協議之理由及裨益

二零二零年主物業管理服務協議項下擬提供之物業管理服務屬經常性質，於完成後，將定期並持續於經擴大集團及二零二零年主物業管理服務協議各對手方一般及日常業務過程中進行。




根據市場慣例及本公司過往慣例，本公司認為出於遵守上市規則的目的及行政便利，有必要與相關合約對手方的各控股公司訂立框架協議，以便更好地記錄和管理該等持續關連交易。二零二零年主物業管理服務協議旨在透過提供單一基準簡化經擴大集團成員公司與方圓集團及方圓教育集團成員公司及聯繫人之間的物業

管理服務，按照該基準，本公司能夠遵守上市規則第14A章項下適用的申報、公告、通函及獨立股東批准規定並藉此減少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及聯繫人於其各自業務或服務領域具有豐富經驗和良好聲譽，且財務基礎穩固，近年來已成為目標集團之可靠客戶。董事認為，與彼等保持戰略業務關係不僅將實現協同效應和規模經濟，而且從長遠來看，還將繼續為經擴大集團的增長作出可持續貢獻。

商標許可協議

於二零二零年一月一日，目標集團若干成員公司已與方圓集團控股訂立14項商標許可協議。各商標許可協議的主要條款大致相若並載列如下：

- 日期：二零二零年一月一日
- 訂約方：(i) 目標集團若干成員公司；及
(ii) 方圓集團控股
- 交易性質：方圓集團控股授予目標集團若干成員公司許可，按非獨家基準使用其擁有的該等商標（「」、「」、「fineland」及「」）。
- 期限：自二零二零年一月一日起至商標屆滿之日止。
- 代價：免版稅
- 終止：倘對手方未按照方圓集團控股之指引使用商標，方圓集團控股可酌情選擇終止協議。

預期上述安排將於建議收購事項完成後繼續進行。

訂立商標許可協議之理由及裨益

約二零零七年以來，目標集團一直採用部分該等商標用於其物業管理業務及公司促銷活動。該等商標因已廣泛用於目標集團管理及經營的業務及活動，並已為公眾所熟知及認可，故已成為推廣目標集團品牌及形象的主要手段以及目標集團外部推廣及市場活動的關鍵標誌。該等商標的持續使用將確保延續目標集團品牌形

象，目標集團的服務及業務得以被市場充分認可。目標集團之競爭優勢及效率亦將得到重要保證。

有鑒於此，目標公司若干成員公司已與方圓集團控股訂立商標許可協議以繼續使用該等商標。

有關訂約方的資料

本集團及買方

本集團主要透過三個主要業務分部專注於廣州及大灣區其他地區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(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。

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司且為一間投資控股公司。

賣方

賣方甲為一間投資控股公司，為根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，賣方甲為方圓投資之直接全資附屬公司，而方先生持有方圓投資99%權益。方先生為本公司董事長、非執行董事兼控股股東，亦為賣方甲的執行董事兼總經理。因此，賣方甲是本公司的關連人士。

賣方乙為於香港註冊成立的有限公司，主要從事糧油商品的採購及衍生品交易。賣方乙及其最終實益擁有人賴寧昌先生均為獨立第三方。

二零二零年主物業管理服務協議之對手方

方圓集團控股(前稱方圓地產控股有限公司)為二零一六年六月二十二日於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，且為本公司控股股東之一。方圓集團(包括方圓集團控股及其附屬公司)主要從事住用及商用物業開發及銷售(包括酒店及服務式住宅開發)以及酒店管理。

方圓教育為根據中國法律成立的有限公司。於本公告日期，方圓投資擁有其約90%權益。方圓教育集團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。

內部控制措施

本集團已建立內部控制措施，以申報及監察持續關連交易，經擴大集團將於完成後遵守該等措施，以確保遵守上市規則第14A章。

根據本集團現行內部政策及程序手冊，運營部門的指定人員將向本公司執行董事兼合規官易若峰先生領導的內部控制部門報告，並詳細說明可能須呈報之情況或本集團將訂立之關連交易以便審閱及核實，從而確定符合上市規則第14A章的適當披露類型。就屬本集團一般及日常業務過程中之持續關連交易範圍的交易而言，內部控制部門將核實每月實際持續關連交易並確保潛在關連交易的交易額不超過持續關連交易的建議年度上限。此外，內部控制部門須審查並批准實施協議以確保按照提供類似物業管理服務之現行市價向方圓集團及方圓教育集團收取費用。

與此同時，內部審核部門將對本集團於各財政年度進行的持續關連交易進行定期評估，並向董事會報告。評估目的之一乃確保持續關連交易按公平原則進行且條款較獨立第三方之項目具可比性。

此外，根據上市規則第14A章：

- (i) 獨立非執行董事應按年度基準審閱二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易並確認(其中包括)，有關交易按規管交易之協議訂立且其規管條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (ii) 本集團外部核數師應按年度基準申報二零二零年主物業管理服務協議項下擬進行之交易並確認(其中包括)彼等是否注意到任何事宜，令彼等相信有關交易於所有重大方面並無按照規管交易之相關協議訂立。

上市規則涵義

建議收購事項

於本公告日期，賣方甲為方圓投資之直接全資附屬公司，而本公司控股股東方先生擁有方圓投資99%權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方甲為方先生之聯繫人及本公司之關連人士。

根據上市規則第14.07條，由於有關收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，建議收購事項構成本公司一項主要交易及一項關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

二零二零年主物業管理服務協議

於完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。本集團一方面將與方圓集團控股(本公司控股股東)訂立的可能持續交易及另一方面將與方圓教育(於本公告日期由方先生間接持有約89%實際股本權益的公司)訂立的可能持續交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條，由於二零二零年主物業管理服務協議的建議年度上限之最高適用百分比率大於5%且超過10,000,000港元，該等協議項下的可能交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

商標許可協議

於完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。於完成後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下之現有持續交易亦將成為本公司之持續關連交易。

由於商標許可協議項下擬與方圓集團控股進行之可能持續關連交易將按免版稅基準進行至商標屆滿之日止，該等交易全部豁免上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。獨立財務顧問已獲委任出具獨立意見，其將載於其後通函內，解釋協議期限長逾三年的原因並確認，與方圓集團控股訂立的該等協議的期限均長逾三年，乃與上市規則第14A.52條項下相似類型交易所採納慣例一致。

董事會之批准

於本公告日期，由於(i)方先生為本公司主席、非執行董事兼控股股東，為賣方甲的執行董事兼總經理，並間接持有其約99%的股權，彼亦為方圓集團控股及方圓教育之董事並於該等公司均間接持有股權(如上文「有關訂約方的資料」一節中進一步詳述)；(ii)謝女士為本公司執行董事兼控股股東，與方先生一致行動；及(iii)容女士為本公司行政總裁兼執行董事，擁有灝方熹匯約15%權益，而灝方熹匯持

有目標公司約8.67%的股權，容女士亦於方圓集團中擔任多個職務。方先生、謝女士及容女士均被視為於購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，方先生、謝女士及容女士已就批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易以及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

除以上所披露者外，概無其他擁有重大權益的董事須就批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易以及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

(1)董事(不包括方先生、謝女士及容女士、將於考慮獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事)認為購股協議、二零二零年主物業管理服務協議之條款，其項下擬進行之交易及建議年度上限，及(2)董事(包括獨立非執行董事，惟不包括方先生、謝女士及容女士)認為商標許可協議之條款及其項下擬進行之交易：(i)屬公平合理；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

有鑒於此，本公司將召開股東特別大會並於會上向獨立股東提呈普通決議案以審議並酌情通過購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易以及建議年度上限。股東特別大會上獨立股東之任何表決將以投票方式進行。擁有重大權益的股東，即(i)方先生(因彼於賣方甲、方圓集團及方圓教育集團的股權以及彼作為賣方甲執行董事兼總經理以及作為方圓集團控股及方圓教育之董事)；(ii)謝女士(因與方先生一致行動的安排)；(iii)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生(因彼等於方圓集團及／或方圓教育集團所擔任的職務及／或彼等於目標公司的股權)；及(iv)彼等各自的聯繫人，須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。於本公告日期，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)容女士、韓先生、徐先生、林先生及陳先生分別間接持有24,000,000股、4,500,000股、4,500,000股、4,500,000股及4,500,000股股份，分別佔本公司已發行股本約6%、1.125%、1.125%、1.125%及1.125%。

本公司已成立獨立董事委員會，就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議（包括建議年度上限）之條款及其項下擬進行之交易是否(i)屬公平合理；(ii)按正常或更佳商業條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)符合本公司及股東的整體利益向獨立股東發表意見，並就將於股東特別大會提呈之決議案的投票事宜提供建議。本公司已委任創越融資有限公司為獨立財務顧問，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，載有（其中包括）(i)購股協議、二零二零年主物業服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會發出的推薦信函；(iii)獨立財務顧問的意見函（其根據上市規則第14A.52條，載有商標許可協議須超過三年期限之理由及該期限合乎同類交易所採納之做法）；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函，將於二零二零年十二月三日或之前寄發予股東，因為編製及最終確定（其中包括）該通函包含之財務資料需要額外時間。

建議收購事項及二零二零年主物業管理服務協議須待條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實。由於建議收購事項及持續關連交易未必一定會進行，務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙將具有下列涵義：

「二零二零年主物業管理服務協議」 指 以下建議主物業管理服務協議：

- (i) 本公司與方圓集團控股就經擴大集團向方圓集團提供物業管理服務訂立的協議（「二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議」）；及
- (ii) 本公司與方圓教育就經擴大集團向方圓教育集團提供物業管理服務訂立的協議（「二零二零年方圓教育主物業管理服務協議」）

「農銀國際融資」	指	農銀國際融資有限公司，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)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司就建議收購事項的獨家財務顧問
「Aspiring Vision」	指	Aspiring Vision Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由謝女士全資擁有且為本公司控股股東之一
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國銀行開門進行一般業務交易的任何日子(星期六或星期日或公眾假期除外)
「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，一間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，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建議收購事項
「完成日期」	指	最後一項須予達成或豁免之先決條件獲達成或豁免(如適用)當日(不遲於購股協議簽署後180日)後10個營業日的日期，或買方及賣方可能約定的其他日期
「先決條件」	指	完成的先決條件，詳情載於本公告「先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方向賣方支付的銷售股份代價人民幣68,000,000元(相當於約77,520,000港元)

「持續關連交易」	指	二零二零年主物業管理服務協議及商標許可協議項下擬進行之持續關連交易
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限而召開的股東特別大會
「經擴大集團」	指	完成後經目標集團擴大的本集團
「方圓教育」	指	廣東方圓教育投資有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由方圓投資擁有約90%權益
「方圓教育集團」	指	方圓教育及其附屬公司
「方圓集團」	指	方圓集團控股及其附屬公司，即本集團之母集團
「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於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並為本公司控股股東之一
「方圓投資」	指	廣東方圓投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告日期由方先生擁有約99%權益
「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	本公司及其附屬公司

「灝方熹匯」	指	深圳市灝方熹匯投資合夥企業(有限合夥)，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告日期由方圓投資、徐先生、韓先生、容女士、林先生、柳景平先生(一名獨立第三方)及李琪勇先生(一名獨立第三方)分別擁有約25%、15%、15%、15%、15%、10%及5%權益
「雄鵬」	指	雄鵬管理有限公司，一間於二零零六年四月十二日於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且為本公司控股股東之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「實施協議」	指	就任何二零二零年主物業管理服務協議而言，(根據該協議不時訂立的)各二零二零年主物業管理服務協議項下擬提供之物業管理服務的個別實施協議
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事(即梁偉雄先生、廖俊平先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成的獨立董事委員會，旨在就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，證券及期貨事務監察委員會許可的持牌法團，可從事(香港法例第571章)證券及期貨條例項下第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，作為獨立財務顧問，就購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、商標許可協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	毋須就批准購股協議、二零二零年主物業管理服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限於股東特別大會上放棄投票之股東
「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
「樂嘉益達」	指	深圳市樂嘉益達投資合夥企業(有限合夥)，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告日期由周松先生(一名獨立第三方)、方圓投資、陳浩先生(一名獨立第三方)及陳先生分別擁有約40%、25%、20%及15%權益
「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於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期，其股份由立順及Aspiring Vision分別持有約70%及30%，其為本公司控股股東之一
「陳先生」	指	陳曦先生，為Beaming Light Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，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約1.125%，彼亦為方圓集團控股中國附屬公司佛山市南海志興房地產投資有限公司之董事
「方先生」	指	方明先生，本公司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

「韓先生」	指	韓曙光先生，為Adwan Orient Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，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約1.125%，彼亦為方圓集團控股、雄鵬及立順之董事
「林先生」	指	林庭芳先生，為Kingson Orient Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，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約1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「徐先生」	指	徐珺先生，為Kaffir Holding Limited的唯一合法及實益擁有人，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約1.125%，彼亦為雄鵬及立順之董事
「容女士」	指	容海明女士，執行董事之一及Metropolitan Dawn Holdings Limited的唯一合法及實益擁有人，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約6%，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，本公司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
「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，作為物業開發商轉介業務及網上平台供其接觸大量房地產代理而無須個人代理直接與物業開發商訂立業務關係
「其他現有股東」	指	目標公司現有股東（賣方（於完成前）及買方（於完成後）除外），於本公告日期及完成後合共持有目標公司約33.69%股權
「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
「物業管理服務」	指	物業管理服務，主要包括(i)就二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議而言，向方圓集團之成員公司及聯繫人的各個場所(包括銷售辦事處、預售展示單位、展覽廳及會所)提供銷售辦事處物業管理服務，如客服、清潔、安保及維修及保養服務(ii)就二零二零年方圓集團控股主物業管理服務協議而言，於物業項目竣工交付前後向方圓集團之成員公司及聯繫人提供物業管理服務，如安保、清潔、園藝、維修及保養、維持交通秩序、停車管理，以及樓宇及其周邊地區的公共區域及設備的保養及管理；及(iii)就二零二零年方圓教育主物業管理服務協議而言，向方圓教育集團之成員公司及聯繫人提供物業管理服務，如清潔、安保及維修及保養服務
「建議收購事項」	指	根據購股協議條款及條件建議收購銷售股份
「建議年度上限」	指	方圓集團及方圓教育集團就經擴大集團提供二零二零年主物業管理服務協議項下物業管理服務向其應付費用的建議年度上限金額，如本公告「建議年度上限」一節所述，該協議為期自建議收購事項完成日期起至二零二三年十二月三十一日止
「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

「銷售股份」	指	賣方將予以出售的目標公司約66.31%的股本權益(由賣方甲及賣方乙分別擁有約65.31%及1%)
「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	賣方與買方就建議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，並為本公司控股股東之一
「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，於本公告日期由賣方甲、賣方乙及其他現有股東分別持有約65.31%、約1%及約33.69%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「商標許可協議」	指	目標集團若干成員公司與方圓集團控股於二零二零年一月一日訂立的14項商標許可協議，內容有關授予目標集團若干成員公司許可，以使用方圓集團控股擁有的若干商標
「交易文件」	指	目標公司按令買方滿意的格式及內容修改並重述的組織章程細則，以及與建議收購事項有關並經購股協議訂約方或目標公司簽署或與彼等相關的任何文件、合約或安排，包括二零二零年主物業管理服務協議及商標許可協議
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司委聘的獨立專業合資格估值師

「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，為方圓投資的直接全資附屬公司，因此於本公告日期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
「%」	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1.14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
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二零年十月十五日

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。