

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)

主要交易 結算未結應收款

置換交易

董事會謹此宣佈，於二零二三年六月二十一日(交易時段後)，方圓生活服務(本公司間接全資附屬公司)及賣方訂立置換協議，據此，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，以及通過接受賣方向相關買方轉讓該等物業的方式，抵銷賣方結欠其及其附屬公司的未結應收款約人民幣16.0百萬元。

置換交易的總代價將包括以現金支付的首付及抵銷價。抵銷將於所有先決條件達成後，於抵銷日期生效，屆時：

- (a) 抵銷價應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (b) 相關買方應被視為已向賣方支付抵銷價，此後賣方不得於抵銷後就總代價向相關買方提出任何索賠。

為落實置換交易，賣方及相關買方將分別就每項物業訂立物業預售協議。

上市規則的涵義

由於置換交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，置換交易將構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准置換交易。本公司預期於二零二三年八月十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)置換交易的進一步詳情、股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料，以便有足夠時間編製相關資料以供載入通函。

I. 置換交易

董事會謹此宣佈，於二零二三年六月二十一日(交易時段後)，方圓生活服務(本公司間接全資附屬公司)及賣方訂立置換協議，據此，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，以及通過接受賣方向相關買方轉讓該等物業的方式，抵銷賣方結欠其及其附屬公司的未結應收款約人民幣16.0百萬元。

置換交易的總代價將包括以現金支付的首付及抵銷價。抵銷將於所有先決條件達成後，於抵銷日期生效，屆時：

- (a) 抵銷價應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (b) 相關買方應被視為已向賣方支付抵銷價，此後賣方不得於抵銷後就總代價向相關買方提出任何索賠。

為落實置換交易，賣方及相關買方將分別就每項物業訂立物業預售協議。

置換協議的主要條款

置換協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年六月二十一日
- 訂約方：(1) 賣方；及
(2) 方圓生活服務(統稱「訂約方」)
- 標的事項：訂約方承認及確認，於二零二三年四月三十日，賣方就方圓生活服務及其附屬公司所提供物業管理及代理服務而尚未償還且應付的未結應收款約為人民幣16.0百萬元。
- 結算安排及首付：方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，以及通過接受賣方向相關買方轉讓該等物業的方式，抵銷賣方結欠其及其附屬公司的未結應收款約人民幣16.0百萬元。

各物業的轉讓須由相關買方及賣方訂立相關物業預售協議後落實。有關物業預售協議的主要條款，請參閱本公告「物業預售協議的主要條款」一節。

抵銷將於所有先決條件達成後，於抵銷日期生效，屆時：

- (a) 抵銷價應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於未結應收款的金額，以結算該款項；及

- (b) 相關買方應被視為已向賣方支付抵銷價，而賣方不得於抵銷後就總代價向相關買方提出任何索償。

根據江門市相關地方房地產管理局，任何預售住宅物業須以現金支付不少於物業價格20%的首付，且為於相關地方房地產管理局進行網簽備案（「**網簽備案**」）之前的必備條件，以取得有關物業的所有權權利並保護物業買方的利益。因此，訂約方同意，相關買方須支付總代價約20%的首付（約人民幣4.0百萬元），以儘快進行網簽備案。

該等物業 : 訂約方同意每項物業須於完成日期交付，不附帶任何權利負擔。

有關該等物業的詳情，請參閱本公告「該等物業的資料及其估值」一節。

先決條件 : 置換交易須達成以下條件後，方可作實：

- (i) 相關買方已完成對該等物業的盡職調查，並信納調查結果（包括賣方就該等物業擁有全部所有權及權益的證明）；
- (ii) 置換交易項下擬進行的交易文件（即置換協議及物業預售協議）已由有關訂約方正式簽立；

- (iii) 訂約方已自(包括但不限於)有關政府機關、聯交所、管理層、有關訂約方的董事會(包括董事會)及有關訂約方的股東(視情況而定)及股東取得有關授權、同意、批准或豁免；
- (iv) 本公司已符合上市規則項下與置換交易有關的所有相關規定；
- (v) 賣方及相關買方已各自訂立物業預售協議，並已根據物業預售協議的條款完成網簽備案，而網簽備案狀態的結果已於相關地方房地產管理局網站上公佈；及
- (vi) 自簽立置換協議至抵銷日期之任何時間，概無任何重大不利變動、生效禁令或類似法令可能禁止或限制任何訂約方完成置換交易，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議之持續或即將提出之索償、主張或請求。

倘任何先決條件未能達成，或未能於截止日期或之前完成，方圓生活服務應有權解除或部分解除置換協議，據此，方圓生活服務應有權解除賣方有關該等物業單位（已交付）所對應的首付及未結應收款的責任，並部分解除賣方有關餘下物業（尚未交付）所對應的未履行責任的置換協議。就賣方被解除的責任而言，賣方須無條件(1)配合相關買方辦理相關網簽備案的注銷；(2)向相關買方退還相應金額的首付；及(3)還原相關抵銷，而賣方須繼續履行其就結欠方圓生活服務及其附屬公司的未結應收款及其他未結應收款的相關金額的付款責任。

網簽備案機制： 訂約方協定：

- (i) 相關買方須於訂立置換協議後10個營業日內，將首付以現金存入賣方根據相關政府機關規定設立的獨立銀行賬戶。賣方須隨即向相關買方發出收據；及
- (ii) 於訂立相關物業預售協議日期起計30個曆日內，賣方或其指定代表須連同所需文件（包括但不限於首付收據）向相關地方房地產管理局提交網簽備案，以獲得相關物業的所有權權利。

聲明、保證及承諾：方圓生活服務聲明及保證，以下聲明及保證於置換協議日期在所有方面均屬真實準確，並於置換協議存續期間均屬真實準確：

- (i) 其為根據中國法律合法成立及有效存續的公司。其擁有合法經營所需的所有執照、批准和授權。其根據中國法律、其已取得的營業執照及政府批准開展業務及履行置換協議項下的責任；
- (ii) 除符合先決條件外，其已取得履行置換協議項下相關責任所需的所有外部及內部授權，並有足夠權利及能力訂立置換協議及履行其項下的責任；
- (iii) 置換協議的簽訂將對方圓生活服務具有完全的法律約束力。訂立及履行置換協議不會導致方圓生活服務違反法律法規、有效判決及仲裁裁決的強制性規定（除非聯交所或香港證券及期貨事務監察委員會另有要求），也不會導致方圓生活服務違反其組織章程細則、與第三方訂立的協議，且不會產生任何利益衝突。

賣方聲明及保證，以下聲明及保證於置換協議日期在所有方面均屬真實準確，並於置換協議存續期間均屬真實準確：

- (i) 其已取得履行置換協議項下相關責任所需的所有外部及內部授權，並有足夠權利及能力訂立置換協議及履行其項下的責任；
- (ii) 置換協議的簽訂將對賣方具有完全的法律約束力。訂立及履行置換協議不會導致賣方違反法律法規、有效判決及仲裁裁決的強制性規定，也不會導致賣方違反其組織章程細則、董事會及股東批准，以及與第三方訂立的協議，且不會產生任何利益衝突；
- (iii) 賣方已全面、完全及及時地向方圓生活服務及／或相關買方披露彼等所知悉及擁有的於置換協議項下該等物業有關的所有資料及材料，並進一步承諾所披露的資料及材料在各方面均屬完整、準確、真實及有效，並無任何虛假聲明、隱瞞或錯誤陳述，且所提供的資料真實有效；及
- (iv) 賣方擁有出售該等物業的實際、合法、有效及完全權利，且其並無為其本身或為他人利益而令該等物業受任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或其他可能令該等物業受第三方追索或申索的障礙所影響。該等物業沒有受到任何機關的扣押、凍結、拍賣或其他強制性(執行)措施。

如果出現上述任何情況，賣方應儘快通知相關買方。同時，方圓生活服務有權無條件解除置換協議，賣方應賠償方圓生活服務由此造成的任何直接和間接損失，包括但不限於訴訟費用、保全費、保全擔保費、律師費、公證費、評估費、估價費、差旅費和方圓生活服務提出索賠產生的費用。

賣方進一步作出以下承諾：

- (i) 倘任何先決條件未能達成且方圓生活服務選擇解除置換協議，其將向相關買方全額退還首付。倘賣方未能於任何先決條件未獲達成當日起計10個營業日內退款，則賣方須有責任每日向相關買方支付首付的0.01%。此外，倘完成無法於截止日期或之前落實且方圓生活服務選擇解除或部分解除置換協議，其將向相關買方退還首付的相關金額。倘賣方未能於截止日期起計10個營業日內退還首付的相應金額，則賣方須有責任每日向相關買方支付首付相應金額的0.01%；

- (ii) 倘完成無法於截止日期或之前落實且方圓生活服務選擇解除或部分解除置換協議，其應無條件同意並接受還原抵銷。賣方須繼續履行其就結欠方圓生活服務及其附屬公司的未結應收款及其他未結應收款的相關金額的付款責任；
- (iii) 除置換協議條款所規限者外，其不得將任何物業一房二賣；
- (iv) 由任何原因導致的與賣方業務及其相關活動相關的任何業務或運營資格和合規責任風險，以及在完成日期或之前產生的任何其他可能導致民事、行政或刑事責任和處罰風險的非法或不合規行為，應由賣方承擔，與方圓生活服務無關。倘方圓生活服務因上述風險或責任而遭受損失或損害，賣方應承擔賠償方圓生活服務的全部責任；
- (v) 賣方獨立於本公司且並非關連人士(定義見上市規則)；及
- (vi) 賣方將不時儘力協助及配合本公司及方圓生活服務，以答覆相關監管機構(包括聯交所)提出的問題。

物業預售協議的主要條款

物業預售協議的主要條款以標準格式編製，該等協議條款大致相同，並須於訂立置換協議後的任何時間訂立，詳情載列如下：

- 訂約方 : (1) 賣方；及
 (2) 相關買方。
- 標的事項 : 賣方須出售而相關買方須按不附帶產權負擔的有關物業購買價購買有關物業。
- 網簽備案責任 : 賣方應在物業預售協議簽訂後30個曆日內向當地相關房地產管理局網簽備案。為進行網簽備案，相關買方須立即向賣方提供所有所需文件，包括但不限於首付款證明。網簽備案費用應由相關買方承擔。
- 交付 : 待賣方符合物業預售協議所載交付條件(包括但不限於相關物業獲得建設工程竣工驗收備案證明文件及房屋測繪報告)後，賣方須於最遲完成日期前將相關物業交付予相關買方，否則賣方須繳納違約金，詳情如下：
- (i) 倘實際交付發生於最遲完成日期起計少於90個曆日(即截止日期當日或之前)，賣方須自最遲完成日期翌日起至實際交付日期止每日向相關買方支付物業購買價的0.01%。累計違約金不得超過物業購買價格的5%；

- (ii) 倘實際交付發生於最遲完成日期起計超過90個曆日(即截止日期後), 相關買方應有權於向賣方送達終止通知後解除有關物業預售協議, 而賣方須隨即全數退還物業購買價及向相關買方支付物業購買價5%的違約金; 及
- (iii) 上述第(i)及(ii)部分規定的違約金不應合併計算, 相關買方送達終止通知的最遲時間不應超過買方有權解除有關物業預售協議之日起計10個曆日。

房屋所有權 : 相關買方須委託賣方取得證明相關買方房屋所有權證書, 該證書須於最遲完成日期起計720個曆日(「**房屋所有權交付日期**」)內完成, 否則, 賣方須自房屋所有權交付日期起至房屋所有權證書實際交付日期止每日向相關買方支付物業購買價的0.01%。累計違約金不得超過物業購買價格的3%。倘交付延遲是由相關買方造成的, 相關買方應遵守上述懲罰機制。倘任何一方均無造成交付延遲, 任何一方都不會受到處罰。

賣方承諾 : 賣方應承諾 :

- (i) 賣方對相關物業擁有合法權利;
- (ii) 相關物業從未出售予物業預售協議相關買方以外的其他人士; 及

(iii) 相關物業不受司法查封或其他限制轉讓的情況。

代價及釐定代價的基準

置換協議之總代價乃由方圓生活服務及賣方經參考(其中包括)方圓生活服務及其附屬公司的現金流狀況、獨立估值師就該等物業進行之初步估值以及該等物業的轉售價值後公平磋商而達致。賣方已同意並承諾以轉讓該等物業的方式結清未結應收款，而作為交換，方圓生活服務已有條件同意促使相關買方支付首付約人民幣4.0百萬元，並抵銷未結應收款約人民幣16.0百萬元，即根據本集團與賣方就本集團向賣方提供物業代理及物業管理服務而訂立的合約，其中應收賣方的未結應收款總額一部分。

有關該等物業估值的釐定基準，請參閱本公告「該等物業的資料及其估值」一節。

II. 該等物業的資料及其估值

該等物業

該等物業包括位於中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道天月四街方圓●鶴山雲山詩意51座私人住宅綜合區的23套一手住宅物業。該等物業的總建築面積為2,614.7平方米，個別面積約為99.8平方米至130.5平方米。

根據公開資料及賣方所作聲明，方圓●鶴山雲山詩意為住宅及商業發展項目，總建築面積約為680,000平方米，包括27座住宅單位，附近通達商業區、學校及醫院。方圓●鶴山雲山詩意51座的總建築面積約為16,600平方米。賣方為方圓●鶴山雲山詩意的註冊合法及實益擁有人，該項目自二零二一年十一月起由賣方開發。於本公告日期，賣方已取得該等物業的預售許可。

該等物業的估價

該等物業的總價值約為人民幣20.0百萬元，相當於總代價。該等物業的價值乃由方圓生活服務及賣方經參考以下各項公平磋商後釐定：獨立估值師對該等物業進行的初步估值，該等物業於二零二三年五月三十一日的市值約為人民幣20.0百萬元。獨立估值師已考慮(其中包括)方圓●鶴山雲山詩意51座的住宅單位的建議預售價及可比較物業的市場售價。

III. 置換交易的財務影響

於二零二三年四月三十日，未結應收款總額(即應收賣方款項)為約人民幣58.2百萬元。於完成日期後，未結應收款將以確認就收購按市值計量約人民幣20.0百萬元投資物業所支付的首付約人民幣4.0百萬元終止確認。所有該等物業將於完成日期確認為投資物業，並以公平值計量，其影響將反映於本公司未來損益。

估計本集團將就置換交易產生約人民幣1.2百萬元的成本，其中包括收購該等物業的契稅、印花稅及專業費用等。

除上文所披露者外，董事會認為置換交易將不會對(a)本集團的財務狀況及盈利及(b)業務及營運造成重大不利影響。

IV. 進行置換交易的理由及裨益

由於賣方未能如期結清未結應收款總額，且預期賣方將無法於近期結清未結應收款總額，故進行置換交易。未結應收款總額來自本集團過往向賣方提供的物業代理及物業管理服務。竭盡所有其他方法收回未結應收款總額後，訂約方同意將該等物業轉讓予相關買方，以悉數清償應收賣方的未結應收款。在中國物業市場復蘇的背景下，本公司發現位於方圓●鶴山雲山詩意的物業轉售價值可能會攀升。本集團擬持有該等物業作投資用途。本集團正探索其他方案以收回未結應收款總額的餘款。

董事認為，透過進行置換交易，本集團(i)透過轉讓該等物業結算抵銷價，即時減低與未結應收款總額有關的信貸風險；及(ii)得益於中國物業市場復甦時該等物業轉售價值可能上升，這將改善本集團未來的整體財務狀況。

截至本公告日期，董事會已批准置換協議、物業預售協議及置換交易的條款，並認為該等條款及交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

V. 訂約方的資料

本集團及方圓生活服務

本集團通過兩個業務分部，即綜合房地產代理服務及專業物業管理服務，主要從事生活服務，重點主要放在廣州及大灣區其他地區，以及中國其他地方。

方圓生活服務於一九九七年三月十七日在中國註冊成立為有限公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要從事提供房地產諮詢、代理、市場分析及營銷服務。

賣方

賣方，即鶴山市富都物業發展有限公司於二零零九年十二月十日在中國註冊成立為有限公司，主要於中國廣東省主要從事物業開發。其分別由鶴山市明鑫房地產投資有限公司(「**鶴山明鑫**」)、江門市蓬江區明軒租賃有限公司及江門市新方盛投資諮詢有限公司擁有82%、10.8%及7.2%，後兩家公司的最終實益擁有人為獨立第三方。

鶴山明鑫由廣州市明鑫投資發展有限公司(「**廣州明鑫**」)及珠海方圓樂鑫股權投資合夥企業(有限合夥)(「**珠海樂鑫**」)分別擁有51%及49%，並由廣州明鑫控制。珠海樂鑫由廣州明鑫控制69.8%，而餘下30.2%則由廣州市臻惠實業投資有限公司(「**廣州臻惠**」)擁有。廣州明鑫由廣州鑫灣投資集團有限公司擁有100%權益，而廣州鑫灣投資集團有限公司則由廣

州灣區國際投資有限公司及廣東金恒匯投資諮詢有限公司分別擁有99%及1%。廣州灣區國際投資有限公司及廣東金恒匯投資諮詢有限公司分別由最終實益擁有人張清(「張先生」)及李擘鵬(均為獨立第三方)擁有100%權益。廣州臻惠由方先生間接全資擁有。因此，賣方最終由獨立第三方張先生控制。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除廣州臻惠及方先生外，賣方的最終實益擁有人為獨立第三方。

VI. 上市規則的涵義

由於置換交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，置換交易將構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

VII. 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准置換交易。本公司預期於二零二三年八月十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)置換交易的進一步詳情、股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料，以便有足夠時間編製相關資料以供載入通函。

置換交易須待先決條件達成後方可作實，因此未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

VIII. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國銀行營業進行正常業務交易的任何日期（星期六或星期日或公眾假期除外）；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「本公司」	指	方圓生活服務集團有限公司，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	根據物業預售協議及置換協議，賣方向相關買方交付對各項物業的事實佔有；
「完成日期」	指	完成日期；
「先決條件」	指	本公告「置換協議的主要條款」一節所載置換協議的先決條件；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，除文義另有所指外，指本公司控股股東；
「董事」	指	本公司董事；
「首付」	指	現金約人民幣4.0百萬元，或總代價的20%；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，供股東考慮及酌情批准置換交易；

「方圓生活服務」	指	廣州方圓生活服務有限公司，一間於一九九七年三月十七日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「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	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本集團或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司，且與該等人士或公司概無關連；
「最遲完成日期」	指	二零二五年八月三十日前，即本公告「物業預售協議的主要條款－交付」分段所述的最遲完成且並無引致任何處罰的日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)；
「截止日期」	指	自最遲完成日期起90個曆日，即二零二五年十一月二十八日；
「主板」	指	由聯交所經營的股票市場，不包括GEM及期權市場；
「方先生」	指	方明先生，控股股東之一兼非執行董事；
「未結應收款」	指	未結應收款總額的一部分，即約人民幣16.0百萬元，於二零二三年四月三十日仍未償還且應由賣方支付予方圓生活服務及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，僅就本公告而言，中國的地區提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

「該等物業」(各為一項「物業」)	指	賣方將有條件轉讓予相關買方的23項物業，其詳情於本公告「有關該等物業及其估值的資料」一節披露；
「物業預售協議」	指	賣方與相關買方擬就轉讓該物業訂立的每份有條件的商品房買賣合同(預售)，其主要條款於本公告「物業預售協議的主要條款」一節披露；
「相關買方」	指	方圓生活服務或其指定附屬公司，其須與賣方訂立物業預售協議；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「抵銷」	指	於所有先決條件達成後，方圓生活服務及／或相關買方抵銷未結應收款支付抵銷價；
「抵銷日期」	指	抵銷起的三(3)個營業日；
「抵銷價」	指	約人民幣16.0百萬元，其釐定方式可參閱本公告「該等物業的資料及其估值」一節；
「置換協議」	指	方圓生活服務與賣方於二零二三年六月二十一日訂立的協議，內容有關支付首付及以轉讓該等物業的方式結算未結應收款，其主要條款於本公告「置換協議的主要條款」一節披露；
「置換交易」	指	置換協議及物業預售協議項下擬進行的交易；
「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之涵義；
「總代價」	指	約人民幣20.0百萬元，包括首付及抵銷價；
「未結應收款總額」	指	約人民幣58.2百萬元，於二零二三年四月三十日仍未償還的總金額且應由賣方支付予方圓生活服務及其附屬公司；
「賣方」	指	鶴山市富都物業發展有限公司，一家於二零零九年十二月十日在中國註冊成立的有限公司，並由獨立第三方最終控制；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
方圓生活服務集團有限公司
主席
韓曙光

香港，二零二三年六月二十一日

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。