

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) 有關收購目標公司全部股權的關連交易
及
(2) 有關二零二一年綜合信息服務協議的可能持續關連交易

建議收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年六月十日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立購股協議，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售佔目標公司全部股權的銷售股份，代價為人民幣4,500,000元(相當於約5,400,000港元)。

於完成後，買方將持有目標公司的全部股權，而目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績將於本集團財務報表中綜合入賬。

目標公司主要從事提供資訊技術應用、網站及軟件的開發、供應及維護，以及相關技術諮詢服務。目標公司預期將進一步涉足智慧社區及物聯網應用領域。

二零二一年綜合信息服務協議

目標公司曾於其日常業務過程中定期向方先生聯繫人(不包括本集團)提供IT服務。預期收購事項完成後將繼續提供該等IT服務。為簡化提供IT服務的該等可能持續關連交易及便於遵守上市規則項下有關規定，本公司於二零二一年六月十日與方先生(代表其聯繫人)訂立二零二一年綜合信息服務協議。

根據二零二一年綜合信息服務協議，本集團同意向方先生聯繫人(不包括本集團)提供IT服務，期限自完成日期起至二零二三年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，並受建議年度上限規限。

上市規則涵義

收購事項

於本公告日期，賣方由本公司主席、非執行董事兼控股股東方先生擁有99%權益。因此，賣方為本公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於收購事項的代價超過3,000,000港元，且有關收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

二零二一年綜合信息服務協議

於本公告日期，方先生為本公司主席、非執行董事兼控股股東。因此，根據上市規則第14A章，方先生及其聯繫人均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二一年綜合信息服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限超過3,000,000港元，且有關建議年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故二零二一年綜合信息服務協議項下擬進行交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年六月十日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立購股協議，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售佔目標公司全部股權的銷售股份。

購股協議

日期 二零二一年六月十日

訂約方 (1) 買方
(2) 賣方

各訂約方的背景資料載於下文「有關訂約方的資料」一節。

將予收購的資產

根據購股協議，買方已同意收購及賣方已同意出售佔目標公司全部股權的銷售股份。

有關目標公司的進一步資料請參閱下文「有關目標公司的資料」一節。

代價

根據購股協議，代價人民幣4,500,000元(相當於約5,400,000港元)自完成日期起90日內由買方以現金支付予賣方。

代價乃經買方與賣方參考以下各項後公平磋商釐定(其中包括)：(i)目標公司於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值；(ii)目標公司持有的31項軟件相關版權及其IT專業人士；及(iii)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述理由及裨益。

代價將由本集團內部資源提供資金。

完成

於完成後，買方將持有目標公司的全部股權，而目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績將於本集團財務報表中綜合入賬。

有關目標公司的資料

目標公司於二零一六年十二月根據中國法律成立為有限公司。其主要從事提供資訊技術應用、網站及軟件的開發、供應及維護，以及相關技術諮詢服務。目標公司預期將進一步涉足智慧社區及物聯網應用領域。目標公司於二零一八年獲得高新技術企業證書並作為高新技術企業享有優惠稅待遇。其亦於二零二一年獲廣州市軟件行業協會認可為一間軟件企業。

下文所載為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經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	人民幣元	人民幣元
淨利潤*	721,956	987,468

* 由於目標公司收到稅務利益，於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度概無錄得稅項開支及非經常項目。

目標公司於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣3,611,746元(相當於約4,334,095港元)。

賣方作為創辦方之一於二零一六年十二月成立目標公司，並於二零一八年三月起一直為目標公司的唯一股東。賣方已為目標公司註冊股本出資人民幣1,600,000元(相當於約1,920,000港元)。

進行收購事項的理由及裨益

本公司始終尋求擴大其所提供的物業管理服務類型。隨著物業管理領域的行業趨勢轉向智慧社區，收購事項將令本集團進一步發展其於智慧社區的服務。具體而言，收購事項將結合本集團在物業管理服務方面的專業特長，並令本集團透過標準化流程提升本集團經營效率及成本控制效益，從而為其客戶提供優質成熟的智慧社區服務。

收購事項亦將令本集團能夠進一步升級和發展其內部管理系統，從而使其能夠更加迅速精確地作出業務決策以更好地管理其僱員和客戶。

二零二一年綜合信息服務協議

目標公司曾於其日常業務過程中定期向方先生聯繫人(不包括本集團)提供IT服務。預期收購事項完成後將繼續提供該等IT服務。為簡化提供IT服務的該等可能持續關連交易及便於遵守上市規則項下有關規定，本公司於二零二一年六月十日與方先生(代表其聯繫人)訂立二零二一年綜合信息服務協議。二零二一年綜合信息服務協議的主要條款載列如下：

日期	二零二一年六月十日
訂約方	(1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司) (2) 方先生(代表其聯繫人(不包括本集團))

交易性質

根據二零二一年綜合信息服務協議，經擴大集團須向方先生聯繫人(不包括本集團)提供IT服務。

期限

除非根據二零二一年綜合信息服務協議於較早日期終止，否則二零二一年綜合信息服務協議的期限將自完成日期起至二零二三年十二月三十一日為止(包括首尾兩日)。

協議屆滿後90日內，各訂約方可協定延長二零二一年綜合信息服務協議，惟須遵守當時適用的上市規則。任一訂約方可透過提前一個月發出書面通知在期限內終止二零二一年綜合信息服務協議。

定價政策

經擴大集團就根據二零二一年綜合信息服務協議提供服務將收取的費用將根據一般商業條款經公平磋商後釐定，且不應遜於獨立第三方收取的費用。

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：

- (i) 費用應按照經擴大集團的服務成本(包括但不限於勞工成本、僱員所需的特定技能或資質、物料成本及雜項開支)加上利潤率(通常不低於25%)及稅項釐定；及
- (ii) 於釐定利潤率時，經擴大集團將考慮諸多因素，包括產品／服務類型、開發週期、相關項目的性質及複雜程度、類似現有合約的過往利潤率等，以及(如適用)經擴大集團向獨立第三方提供類似規模及質量的服務所收取的費用(當中考慮不少於兩項與彼等訂立之交易)。

基於上文所述，經擴大集團的內部控制部門將於其職權範圍內根據經擴大集團批准程序進行檢查及批准，並確保IT服務的定價條款乃基於經擴大集團服務成本加上不低於25%(如適當)的利潤率，且(倘可獲得可資比較交易資料)不遜於經擴大集團向獨立第三方提供類似服務的定價。

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協定時段結清。

實施協議

經擴大集團及方先生聯繫人(不包括本集團)於二零二一年綜合信息服務協議期限內將不時就其項下擬提供的IT服務訂立個別實施協議，該等協議須始終遵守上市規則及二零二一年綜合信息服務協議。

歷史交易金額

下表載列目標公司於以下各期間就向方先生聯繫人(不包括本集團)提供IT服務所收取費用的歷史交易金額：

	歷史交易金額		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
IT服務	5,400	8,200	13,100

建議年度上限及釐定基準

下表載列於以下各期間二零二一年綜合信息服務協議項下持續關連交易的建議年度上限：

	建議年度上限		
	自完成日期至	截至二零二二年	截至二零二三年
	二零二一年十二	十二月三十一日	十二月三十一日
	月三十一日期間	止年度	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
IT服務	9,500	9,500	9,500

建議年度上限乃經參考以下各項釐定：(i)目標公司與方先生聯繫人(不包括本集團)於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的歷史交易金額；及(ii)方先生聯繫人(不包括本集團)於二零二一年綜合信息服務協議期限內所需IT服務的估計需求。

訂立二零二一年綜合信息服務協議的理由及裨益

二零二一年綜合信息服務協議項下擬提供的IT服務屬經常性質，於完成落實後，將定期並持續於經擴大集團及二零二一年綜合信息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，有必要與方先生(代表其聯繫人(不包括本集團))訂立框架協議，以便更好地記錄和管理持續關連交易。二零二一年綜合信息服務協議旨在透過提供單一基準簡化經擴大集團與方先生聯繫人(不包括本集團)之間的IT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。

方先生聯繫人(不包括本集團)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，近年來作為目標公司的可靠客戶表現良好。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。

內部控制措施

本集團已制定內部控制措施，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的情況或本集團將訂立的關連交易以便審閱及核查，從而確定符合上市規則第14A章的適當披露類型。內部控制部門將核查持續關連交易的每月實際金額並確保交易額不超過建議年度上限。此外，內部控制部門須審查並批准實施協議，確保按照提供類似IT服務的現行市價向方先生聯繫人(不包括本集團)收取費用。

與此同時，內部審核部門將定期評估各財政年度進行的持續關連交易，並向董事會報告，確保持續關連交易按公平原則及根據上述定價政策進行。

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二零二一年綜合信息服務協議項下擬進行的交易並確認(其中包括)，有關交易按規管交易的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持續關連交易並確認(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的相關協議訂立。

有關訂約方的資料

本集團

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以及中國其他地區。

買方

買方為一間投資控股公司，於二零二一年五月根據中國法律成立為有限公司，並為本公司一間間接全資附屬公司。

賣方

賣方為一間投資控股公司，於一九九七年七月根據中國法律成立為有限公司。於本公告日期，賣方由方先生及獨立第三方分別擁有99%及1%權益。

方先生及其聯繫人(不包括本集團)

於本公告日期，方先生為本公司主席、非執行董事兼控股股東。

方先生聯繫人(不包括本集團)將包括主要涉及房地產行業及教育行業的公司，方先生對該等公司行使或控制行使股東大會30%或以上投票權利。

董事會批准

於本公告日期，(i)方先生為本公司主席、非執行董事兼控股股東，持有賣方99%的股權；(ii)謝女士為本公司執行董事兼控股股東，並與方先生一致行動；及(iii)容女士為本公司行政總裁兼執行董事，於方先生聯繫人擔任董事職務。方先生、謝女士及容女士均被視為於購股協議、二零二一年綜合信息服務協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，彼等均已就批准購股協議、二零二一年綜合信息服務協議、其項下擬進行交易以及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

除以上所披露者外，概無其他董事於購股協議、二零二一年綜合信息服務協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益而須就批准購股協議、二零二一年綜合信息服務協議、其項下擬進行交易以及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

董事(不包括方先生、謝女士及容女士)認為儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟購股協議的條款及其項下擬進行交易(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。

董事(不包括方先生、謝女士及容女士)認為二零二一年綜合信息服務協議的條款(包括建議年度上限)及其項下擬進行交易(i)屬公平合理；(ii)按正常或更佳商業條款並於經擴大集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

收購事項

於本公告日期，賣方由本公司主席、非執行董事兼控股股東方先生擁有99%權益。因此，賣方為本公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於收購事項的代價超過3,000,000港元，且有關收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

二零二一年綜合信息服務協議

於本公告日期，方先生為本公司主席、非執行董事兼控股股東。因此，根據上市規則第14A章，方先生及其聯繫人(不包括本集團)均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二一年綜合信息服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限超過3,000,000港元，且有關建議年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故二零二一年綜合信息服務協議項下擬進行交易及建議年度上限須遵守上市規則第14A章項下公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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：

「二零二一年綜合信息服務協議」	指	本公司與方先生就經擴大集團向方先生聯繫人提供IT服務於二零二一年六月十日訂立的綜合信息服務協議
「收購事項」	指	根據購股協議條款收購銷售股份
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義

「董事會」	指	董事會
「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，已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：9978）
「完成」	指	收購事項根據購股協議條款及條件完成
「完成日期」	指	二零二一年七月十五日，或買方與賣方可能協定的其他日期，即轉讓銷售股份的所有必要程序完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方就銷售股份將付予賣方的代價人民幣4,500,000元（相當於約5,400,000港元）
「持續關連交易」	指	二零二一年綜合信息服務協議項下擬進行的持續關連交易
「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
「經擴大集團」	指	完成後經目標集團擴大的本集團
「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
「大灣區」	指	由四個核心城市（香港、澳門特別行政區、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）組成的地區，且就本公告而言，不包括香港及澳門特別行政區

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「實施協議」	指	根據二零二一年綜合信息服務協議就其項下擬進行的IT服務可能不時訂立的個別實施協議
「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
「IT服務」	指	經擴大集團根據二零二一年綜合信息服務協議將向方先生聯繫人(不包括本集團)提供的服務，主要包括(i)軟件及相關技術諮詢服務的銷售及整合；(ii)有關(其中包括)軟件系統、網站及應用的開發及維護技術服務；及(iii)有關智慧社區解決方案及物聯網的軟件開發服務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「方先生」	指	方明先生，本公司控股股東之一、主席兼非執行董事，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6.375%，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
「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
「建議年度上限」	指	方先生聯繫人(不包括本集團)就於完成日期起截至二零二三年十二月三十一日止期間根據二零二一年綜合信息服務協議獲提供IT服務而應付經擴大集團費用的建議年度上限金額，詳情見本公告「建議年度上限及釐定基準」一節
「買方」	指	廣州方和生活服務有限公司，一間投資控股公司，於二零二一年五月根據中國法律成立為有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	賣方將向買方出售於目標公司的全部股權
「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二零二一年六月十日的購股協議
「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	廣州方恒資訊技術有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「賣方」	指	廣東方圓集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由方先生及張清先生(獨立第三方)分別擁有約99%及1%權益
「%」	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
方圓房地產服務集團有限公司
主席
方明

香港，二零二一年六月十日

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。