

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)

主要及關連交易 結算未結應收款

置換協議I

於二零二三年十二月六日(交易時段後)，方圓生活服務(本公司間接全資附屬公司)與賣方A訂立置換協議I，據此，方圓生活服務有條件已同意透過接受賣方A附屬公司向相關買方轉讓第一批物業的方式，抵銷賣方A的附屬公司結欠其及其附屬公司的第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

第一批代價約為人民幣13.1百萬元。各第一批物業的第一批抵銷應於相關第一批物業的所有第一批先決條件達成後的相關第一批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第一批代價的有關部分(對應相關第一批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第一批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方A附屬公司支付第一批代價的相關部分，此後賣方A及賣方A附屬公司均不得於相關第一批抵銷後就第一批代價有關部分向相關買方提出任何申索。

為落實置換交易I，賣方A附屬公司及相關買方將分別就各第一批物業訂立第一批物業銷售協議。

置換協議II

於二零二三年十二月六日(交易時段後)，方圓生活服務(本公司間接全資附屬公司)、賣方A及賣方B訂立置換協議II，據此，方圓生活服務已有條件同意透過接受賣方B向相關買方轉讓第二批物業，抵銷賣方A的一間附屬公司(結欠約人民幣2.1百萬元)及賣方B(結欠約人民幣0.6百萬元)結欠其及其附屬公司的第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

第二批代價約為人民幣2.7百萬元。各第二批物業的第二批抵銷應於相關第二批物業的所有第二批先決條件達成後的相關第二批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第二批代價的有關部分(對應相關第二批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第二批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方B支付第二批代價的有關部分，而賣方A及賣方B其後均不得於相關第二批抵銷後就第二批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

為落實置換交易II，賣方B及相關買方將分別就各第二批物業訂立第二批物業銷售協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，方先生(控股股東及非執行董事)為賣方A的唯一最終實益擁有人，因此，賣方A為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，置換交易構成本公司的關連交易。

由於置換交易的最高適用百分比率（與珠海明臻置換交易合併計算）超過25%但低於100%，根據上市規則，置換交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

鑒於上文所述，本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准置換交易。獨立股東於股東特別大會的任何表決將以股數投票方式進行。

獨立董事委員會已成立，以就置換交易的條款是否(i)公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款及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提供意見，並就如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東提供意見。創越融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，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，一份載有(其中包括)(i)置換交易詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東發出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見函；(iv)本集團的財務資料；(v)該等物業的估值報告；及(vi)召開股東特別大會的通告的通函，將於二零二三年十二月二十二日或之前寄發予股東。

I. 置換協議I

置換協議I的主要條款

置換協議I的主要條款載列如下：

日期：二零二三年十二月六日

訂約方：(1) 賣方A；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，於二零二三年十月三十一日，賣方A的附屬公司就方圓生活服務及其附屬公司所提供部分物業管理服務及房地產代理服務而尚未償還且應付的第一批未結應收款約為人民幣13.1百萬元。

結算安排 : 方圓生活服務有條件已同意透過接受賣方A附屬公司向相關買方轉讓第一批物業的方式，抵銷第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

各第一批物業的轉讓須由相關買方與相關賣方A附屬公司訂立相關第一批物業銷售協議後落實。有關第一批物業銷售協議的主要條款，請參閱本公告「第一批物業銷售協議的主要條款」一節。

各第一批物業的第一批抵銷應於相關第一批物業的所有第一批先決條件達成後的相關第一批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第一批代價的有關部分(對應相關第一批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第一批未結應收款的金額，以結算該款項；及

- (ii) 相關買方應被視為已向賣方A附屬公司支付第一批代價的相關部分，賣方A及賣方A附屬公司均不得於相關第一批抵銷後就第一批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

該等物業

- : 相關買方及賣方A附屬公司同意於訂立置換協議I後60個營業日內訂立相關第一批物業銷售協議。

訂約方同意，第一批物業的使用及佔用權須於訂立相關第一批物業銷售協議後90日內轉讓予方圓生活服務。

於訂立第一批物業銷售協議後，賣方A附屬公司及相關買家須於第一批物業銷售協議訂明的時限內向有關地方住房管理局提出第一批不動產權證書申請。

有關第一批物業的詳情，請參閱本公告「該等物業的資料及其估值」一節。

先決條件

- : 各第一批物業的第一批抵銷須達成以下條件後，方可作實：

- (i) 相關買方已完成對相關第一批物業的盡職調查，並信納調查結果；

- (ii) 相關訂約方已正式簽立置換交易I項下擬訂立的交易文件（即置換協議I及第一批物業銷售協議）；

- (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I有關的所有相關規定；
- (v) 第一批物業不存在業權瑕疵或任何業權瑕疵已消除，包括但不限於任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或可能使第一批物業受到第三方追索或索賠的其他障礙；
- (vi) 相關買方已取得第一批不動產權證書；及
- (vii) 自置換協議I日期至第一批不動產權證書日期之任何時間，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I，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議I之持續或即將提出之索償、主張或請求。

概不得豁免任何上述第一批先決條件。

倘第一批先決條件中的任何一項於第一批截止日期前未能達成，方圓生活服務將有權撤銷或部分撤銷置換協議I，據此，方圓生活服務將有權解除賣方A的附屬公司有關第一批物業單位所對應第一批未結應收款（倘相關買方已取得第一批不動產權證書）的責任，倘尚未取得第一批不動產權證書，則部分撤銷置換協議I有關賣方A的附屬公司與餘下第一批物業對應的餘下責任。就賣方A的附屬公司已撤銷責任而言，賣方A及其附屬公司須無條件撤回相關第一批抵銷，而賣方A的附屬公司須繼續履行有關其結欠方圓生活服務及其附屬公司第一批未結應收款及其他未結應收款的相關金額之付款責任。

聲明、保證及承諾：除訂約方作出的聲明及保證外，賣方A亦進一步作出以下承諾：

- (i) 倘任何第一批完成未能於第一批截止日期或之前落實，而方圓生活服務選擇撤銷或部分撤銷置換協議I，則其將無條件同意並接受撤銷相關第一批抵銷。其附屬公司將繼續負責履行其結欠方圓生活服務及其附屬公司的第一批未結應收款及其他未結應收款的相關金額之付款責任；

- (ii) 除置換協議I條款所規管者外，賣方A及賣方A附屬公司均不得向多於一名訂約方銷售第一批物業；及
- (iii) 因任何原因，以及因於第一批完成日期或之前發生的可能引致民事、行政或刑事責任和處罰風險的非法或不合規行為所致與其業務及其相關活動相關的任何業務或運營資格及合規責任風險，應由其本身承擔，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，其應承擔賠償方圓生活服務的全部責任。

第一批物業銷售協議的主要條款

相關賣方A附屬公司及相關買方各自須於置換協議I訂明的時限內訂立第一批物業銷售協議，據此，相關賣方A附屬公司與相關買方須按相關物業購買價(不附帶產權負擔)買賣相關第一批物業。第一批物業銷售協議的標準格式彼此之間大致相同。

第一批代價及釐定第一批代價的基準

置換協議I之第一批代價乃由方圓生活服務及賣方A經參考(其中包括)獨立估值師就第一批物業進行之初步估值後公平磋商而達致。賣方A已同意並承諾以轉讓第一批物業的方式結算第一批未結應收款，作為交換，方圓生活服務已有條件同意根據方圓生活服務及其附屬公司與賣方A的附屬公司訂立的合約(有關方圓生活服務及其附屬公司向賣方A的附屬公司提供物業管理服務及房地產代理服務)，抵銷應收賣方A的附屬公司的第一批未結應收款約人民幣13.1百萬元。

有關第一批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. 置換協議II

置換協議II的主要條款

置換協議II的主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年十二月六日
- 訂約方：(1) 賣方A；
(2) 賣方B；及
(3) 方圓生活服務(統稱「訂約方」)
- 標的事項：訂約方承認及確認，於二零二三年十月三十一日，賣方A的一間附屬公司及賣方B就方圓生活服務及其附屬公司所提供部分房地產代理服務而尚未償還且應付的第二批未結應收款分別約為人民幣2.1百萬元及人民幣0.6百萬元。
- 結算安排：方圓生活服務有條件已同意透過接受賣方B向相關買方轉讓第二批物業的方式，抵銷第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。
- 各第二批物業的轉讓須由相關買方與賣方B訂立相關第二批物業銷售協議後落實。有關第二批物業銷售協議的主要條款，請參閱本公告「第二批物業銷售協議的主要條款」一節。

各第二批物業的第二批抵銷應於相關第二批物業的所有第二批先決條件達成後的相關第二批抵銷日生效，屆時：

- (i) 第二批代價的有關部分(對應相關第二批物業的代價)應被視為已向方圓生活服務及其附屬公司支付相當於相應第二批未結應收款的金額，以結算該款項；及
- (ii) 相關買方應被視為已向賣方B支付第二批代價的相關部分，而賣方A及賣方B均不得於相關第二批抵銷後就第二批代價的有關部分向相關買方提出任何申索。

該等物業：相關買方及賣方B將於訂立置換協議II後20個營業日內訂立相關第二批物業銷售協議。

訂約方同意，第二批物業的使用及佔用權須於訂立相關第二批物業銷售協議後90日內轉讓予方圓生活服務。

於訂立第二批物業銷售協議後，賣方B及相關買家須於第二批物業銷售協議訂明的時限內向有關地方住房管理局提出第二批不動產權證書申請。

有關第二批物業的詳情，請參閱本公告「該等物業的資料及其估值」一節。

- 先決條件
- ： 各第二批物業的第二批抵銷須達成以下條件後，方可作實：
- (i) 相關買方已完成對有關第二批物業的盡職調查，並信納調查結果；
 - (ii) 相關訂約方已正式簽立置換交易II項下擬訂立的交易文件（即置換協議II及第二批物業銷售協議）；
 - (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II有關的所有相關規定；
 - (v) 第二批物業不存在業權瑕疵或任何業權瑕疵已消除，包括但不限於任何按揭、質押、擔保、託管、產權負擔或可能使第二批物業受到第三方追索或索賠的其他障礙；
 - (vi) 相關買方已取得第二批不動產權證書；及

(vii)自置換協議II日期至第二批不動產權證書日期之任何時間，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II，且概無第三方提出任何可能限制履行置換協議II之持續或即將提出之索償、主張或請求。

概不得豁免任何上述第二批先決條件。

倘第二批先決條件中的任何一項於第二批截止日期前未能達成，方圓生活服務將有權撤銷或部分撤銷置換協議II，據此，方圓生活服務將有權解除賣方A的附屬公司及賣方B有關第二批物業單位所對應第二批未結應收款（倘相關買方已取得第二批不動產權證書）的責任，倘尚未取得第二批不動產權證書，則部分撤銷置換協議II有關賣方A的附屬公司及賣方B與餘下第二批物業對應的餘下責任。就賣方A的附屬公司及賣方B已撤銷責任而言，賣方A（及其附屬公司）及賣方B須無條件撤回相關第二批抵銷，而賣方A的附屬公司及賣方B須繼續履行有關其結欠方圓生活服務及其附屬公司第二批未結應收款及其他未結應收款的相關金額之付款責任。

倘置換協議II根據置換協議II載列的條款及條件部分撤銷，賣方B對相應第二批未結應收款的付款義務應優先解除。

聲明、保證及承諾：除訂約方作出的聲明及保證外，賣方A及賣方B各自亦進一步作出以下承諾：

- (i) 倘第二批完成無法於第二批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II，其應無條件同意並接受撤回相關第二批抵銷。賣方A的附屬公司及賣方B須繼續履行其就結欠方圓生活服務及其附屬公司的第二批未結應收款及其他未結應收款的相關金額的付款責任；
- (ii) 除置換協議II條款所規管者外，其不得向多於一名訂約方銷售第二批物業；及
- (iii) 因任何原因，以及因於第二批完成日期或之前發生的可能引致民事、行政或刑事責任和處罰風險的非法或不合規行為所致與賣方業務及其相關活動相關的任何業務或運營資格及合規責任風險，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，其應承擔賠償方圓生活服務的全部責任。

為免生疑問，置換交易I及置換交易II彼此之間並非互為條件。

第二批物業銷售協議的主要條款

賣方B及相關買方各自須於置換協議II訂明的時限內訂立第二批物業銷售協議，據此，賣方B與相關買方須按相關物業購買價(不附帶產權負擔)買賣相關第二批物業。第二批物業銷售協議的標準格式彼此之間大致相同。

第二批代價及釐定第二批代價的基準

置換協議II之第二批代價乃由方圓生活服務與賣方A及賣方B經參考(其中包括)獨立估值師就第二批物業進行之初步估值後公平磋商而達致。賣方A及賣方B均已同意並承諾以轉讓第二批物業的方式結算第二批未結應收款，作為交換，方圓生活服務已有條件同意根據方圓生活服務及其附屬公司分別與賣方A的附屬公司及賣方B訂立的合約(有關方圓生活服務及其附屬公司分別向賣方A的附屬公司及賣方B提供房地產代理服務)，抵銷應收賣方A的一間附屬公司及賣方B的第二批未結應收款約人民幣2.7百萬元。

有關第二批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。

III. 該等物業的資料及其估值

第一批物業

第一批物業包括(i)七項商業物業，總建築面積約為637.0平方米，位於中國廣東省湛江市赤坎區體育南路268號雲山詩意花園一期32棟的私人住宅小區；及(ii)位於中國廣東省江門市新會區會城惠康路9號的方圓•新會月島首府私人住宅小區內的六個停車位，建築面積約為175.3平方米。

根據公開資料及賣方A所作聲明：

- (i) 雲山詩意花園一期為住宅及商業發展項目，總建築面積約為76,000平方米，包括4座住宅單位及商業單位。湛江尚品(賣方A的非全資附屬公司)為雲山詩意花園一期的開發商和註冊法定及實益擁有人。位於雲山詩意花園一期的相關第一批物業已於二零二三年六月竣工，預期將於二零二三年十二月取得建設工程竣工驗收備案證明文件，屆時湛江尚品將有權與相關買方訂立相關第一批物業銷售協議；及
- (ii) 方圓•新會月島首府為住宅及商業發展項目，總建築面積約為283,000平方米，包括17座住宅單位及商業單位。江門恒捷(賣方A的非全資附屬公司)為方圓•新會月島首府的開發商和註冊法定及實益擁有人。位於方圓•新會月島首府的相關第一批物業已於二零二一年完成開發。由於江門恒捷正在重續其房地產開發資質等級證書，於該等證書續期完成(預期於二零二四年一月)前，其將無權與相關買方訂立相關第一批物業銷售協議。

第一批物業的估值

第一批代價約為人民幣13.1百萬元。第一批物業的價值乃由方圓生活服務及賣方A經參考以下各項公平磋商後釐定：獨立估值師對第一批物業進行的初步估值，第一批物業於二零二三年十月三十一日的市值約為人民幣13.0百萬元。獨立估值師已考慮(其中包括)可比較物業的市場售價。

第二批物業

第二批物業包括四項商業物業，總建築面積約為149.2平方米，位於中國廣東省廣州市增城區石灘鎮西區四街的私人住宅小區方圓•廣州增城雲璽。

根據公開資料及賣方B所作聲明，方圓•廣州增城雲璽為住宅及商業發展項目，總建築面積約為74,000平方米，包括4座住宅單位及商業單位。賣方B為方圓•廣州增城雲璽的開發商和註冊法定及實益擁有人。位於方圓•廣州增城雲璽的第二批物業已於二零二二年完成開發。

第二批物業的估值

第二批代價約為人民幣2.7百萬元。第二批物業的價值乃由方圓生活服務、賣方A及賣方B經參考以下各項公平磋商後釐定：估值師對第二批物業進行的估值，第二批物業於二零二三年十月三十一日的市值約為人民幣3.1百萬元。獨立估值師已考慮(其中包括)可比較物業的市場售價。

IV. 置換交易的財務影響

於二零二三年十月三十一日，第一批未結應收款(即應收賣方A的附屬公司的部分款項)約為人民幣13.1百萬元。於各第一批物業的第一批完成日期後，第一批未結應收款的有關部分(對應相關第一批物業的代價)將透過確認收購按市值計量的投資物業終止確認。各第一批物業將於相關第一批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I產生約人民幣0.5百萬元的成本，其中包括收購第一批物業的契稅、印花稅及其他費用及開支(不包括專業費用)。

於二零二三年十月三十一日，第二批未結應收款(即應收賣方A的一間附屬公司及賣方B的部分款項)分別約為人民幣2.1百萬元及人民幣0.6百萬元。於各第二批物業的第二批完成日期後，第二批未結應收款的有關部分(對應相關第二批物業的代價)將透過確認收購按市值計量的投資

物業終止確認。各第二批物業將於相關第二批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II產生約人民幣0.1百萬元的成本，其中包括收購第二批物業的契稅、印花稅及其他費用及開支(不包括專業費用)。

置換交易(包括置換交易I及置換交易II)應佔的專業費用約為人民幣0.9百萬元，並不以收購任何該等物業是否完成為條件。

除上文所披露者外，董事認為本集團的(a)財務狀況及盈利，及(b)業務及營運不會受到與置換交易I或置換交易II有關的重大不利影響。

V. 訂立置換交易的理由及裨益

由於賣方A的附屬公司未能如期結清第一批未結應收款，故訂立置換交易I。第一批未結應收款來自方圓生活服務及其附屬公司過往向賣方A的附屬公司提供物業管理服務及房地產代理服務。本公司採取了各種措施來收回第一批未結應收款，包括通過口頭和電子方式定期要求付款以及組織線下會議。經過不斷努力，本公司及賣方A最終同意將第一批物業轉讓予相關買方，以悉數清償第一批未結應收款。

同樣，由於賣方A的附屬公司及賣方B各自未能如期結清相應的第二批未結應收款，故訂立置換交易II。第二批未結應收款來自方圓生活服務及其附屬公司過往分別向賣方A的附屬公司及賣方B提供房地產代理服務。本公司已採取類似措施來收回第二批未結應收款。經過持續努力，本公司最終與賣方A及賣方B達成協議，將第二批物業轉讓予相關買方，以悉數清償第二批未結應收款。

自二零二二年底起，中國國家政府實施了一系列旨在刺激住房消費的漸進式政策。這些措施允許地方政府放寬最低按揭首付，降低住房公積金貸款利率，並放寬按揭利率。因此，該等扶持措施刺激了房屋市場需

求，推動了中國房地產市場的復甦。湛江市、江門市及廣州市位於大灣區開發區內或附近，吸引了來自中國及香港的投資者的濃厚興趣。這些投資者進一步刺激了這些地區的住房需求，有可能導致房價上漲，從而產生漣漪效應，對商業物業的買賣帶來積極影響。認識到該等物業轉售價值的潛在上升空間，本公司決定出於投資目的持有這些物業，旨在把握合適的銷售機會實現回報最大化。

本公司已考慮與置換交易相關的風險。根據置換協議的條款，倘任何先決條件未能達成，方圓生活服務有權相應撤銷或部分撤銷置換協議。

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代價，即時減低與未結應收款有關的信貸風險；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。

董事(包括獨立非執行董事)認為置換交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(i)方先生(由於其於賣方A的股權)；(ii)謝女士(由於與方先生的一致行動安排)；及(iii)韓先生(由於其於賣方A的董事職位)被視為於置換交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准置換交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事擁有重大權益或須就批准置換交易之董事會決議案放棄投票。

VI. 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A

賣方A為於一九九五年十月四日根據中國法律成立的有限公司。賣方A主要從事物業開發及運營業務。於本公告日期，方先生(控股股東及非執行董事)為賣方A的唯一最終實益擁有人，因此，賣方A為本公司的關連人士。

賣方B

賣方B為一家於二零一八年七月二十四日根據中國法律成立的有限公司。賣方B主要從事物業開發。於本公告日期，其分別由獨立第三方鄭聘先生、霍志國先生、莊江勇先生及李琪勇先生擁有約67.5%、22.5%、5.0%及5.0%權益。於二零二二年六月二十八日之前，賣方B為賣方A的間接全資附屬公司。

VII. 珠海明臻置換協議

於二零二三年一月十日，珠海方圓(本公司間接非全資附屬公司)與珠海明臻訂立置換協議，據此，珠海方圓同意透過接受珠海明臻向珠海方圓轉讓珠海明臻物業，抵銷珠海明臻結欠其的貿易應收款項約人民幣1,643,000元。

於本公告日期，珠海方圓已取得珠海明臻物業的《不動產權證書》，珠海明臻結欠珠海方圓的未結應收款人民幣1,643,000元已通過確認收購珠海明臻物業而終止確認。

於珠海明臻置換協議日期，方先生（控股股東及非執行董事）為珠海明臻的唯一最終實益擁有人。因此，珠海明臻為本公司的關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，珠海明臻置換交易構成本公司的關連交易。由於珠海明臻置換交易於珠海明臻置換協議日期的最高適用百分比率低於5%且抵銷貿易應收款項金額低於3,000,000港元，故珠海明臻置換交易獲全面豁免遵守上市規則第14A條項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。有關珠海明臻置換交易的詳情，請參閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月中期報告未經審核簡明綜合財務報表附註22。

VIII. 上市規則的涵義

於本公告日期，方先生（控股股東及非執行董事）為賣方A的唯一最終實益擁有人，因此，賣方A為本公司的關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，置換交易構成本公司的關連交易。

由於置換交易的最高適用百分比率（與珠海明臻置換交易合併計算）超過25%但低於100%，根據上市規則，置換交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

IX. 獨立股東批准

鑒於上文所述，本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准置換交易。獨立股東於股東特別大會的任何表決將以股數投票方式進行。

擁有重大權益的股東，即(i)方先生，透過Mansion Green（由於其於賣方A的股權權益）；(ii)謝女士，透過Mansion Green（由於與方先生的一致行動安排）；(iii)韓先生及徐先生（由於彼等各自於賣方A及其附屬公司的董事職位）；(iv)陳先生（由於彼於賣方A一間附屬公司的董事職位）；

及(v)彼等各自之聯繫人士(合共持有235,500,000股股份,佔本公司已發行股本約58.875%)須就將於股東特別大會上提呈之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%;(i)方先生單獨直接持有6,000,000股股份,佔本公司已發行股本約1.5%;及(ii)韓先生、徐先生及陳先生各自間接持有4,500,000股股份,各佔本公司已發行股本約1.125%。

獨立董事委員會已成立,以就置換交易的條款是否(i)公平合理;(ii)按一般商業條款或更佳條款及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提供意見,並就如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東提供意見。創越融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問,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,一份載有(其中包括)(i)置換交易詳情;(ii)獨立董事委員會函件,當中載有其向獨立股東發出的推薦建議;(iii)獨立財務顧問的意見函;(iv)本集團的財務資料;(v)該等物業的估值報告;及(vi)召開股東特別大會的通告的通函,將於二零二三年十二月二十二日或之前寄發予股東。

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。

X. 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:

「第一批完成」 指 各第一批物業的完成,其中各有關第一批物業的所有第一批先決條件均已獲得並達成,並將於第一批截止日期或之前生效;

「第一批完成日期」 指 相關第一批完成的日期;

「第一批先決條件」	指	本公告「置換協議I的主要條款」一節所載置換協議I有關各第一批物業的先決條件；
「第一批代價」	指	約人民幣13.1百萬元，其釐定方式可參閱本公告「該等物業的資料及其估值」一節；
「第一批截止日期」	指	二零二六年三月三十日；
「第一批未結應收款」	指	約人民幣13.1百萬元，於二零二三年十月三十一日仍未償還且應由賣方A的附屬公司就方圓生活服務及其附屬公司提供的部分物業管理服務及房地產代理服務支付予方圓生活服務及其附屬公司；
「第一批物業」 (各自稱為「第一批物業」)	指	賣方A附屬公司有條件轉讓予相關買方的位於雲山詩意花園一期的七項商業物業以及位於方圓•新會月島首府的六處停車位，其詳情於本公告「該等物業的資料及其估值」一節披露；
「第一批物業銷售協議」	指	各協議均指相關賣方A附屬公司與相關買方擬就轉讓相關第一批物業訂立的有條件物業銷售協議，其主要條款於本公告「第一批物業銷售協議的主要條款」一節披露；

「第一批抵銷」	指	於相關第一批物業的所有第一批先決條件達成後，方圓生活服務及／或相關買方以第一批代價的相應部分付款抵銷第一批未結應收款的相關部分；
「第一批抵銷日期」	指	相關第一批完成後的第三個營業日；
「第一批不動產權證書」	指	相關第一批物業的不動產權證書；
「第一批不動產權證書申請」	指	賣方A附屬公司及相關買家向有關地方住房局申請相關第一批物業的不動產權證書及相關買家收到的遞件回執；
「第一批不動產權證書日期」	指	相關買方取得有關第一批不動產權證書的日期；
「第二批完成」	指	各第二批物業的完成，其中各有關第二批物業的所有第二批先決條件均已獲得並達成，並將於第二批截止日期或之前生效；
「第二批完成日期」	指	相關第二批完成的日期；
「第二批先決條件」	指	本公告「置換協議II的主要條款」一節所載置換協議II有關各第二批物業的先決條件；
「第二批代價」	指	約人民幣2.7百萬元，其釐定方式可參閱本公告「該等物業的資料及其估值」一節；

「第二批截止日期」	指	二零二五年一月二十四日；
「第二批未結應收款」	指	約人民幣2.7百萬元，於二零二三年十月三十一日仍未償還且應由賣方A的一間附屬公司及賣方B就方圓生活服務及其附屬公司提供的部分房地產代理服務分別支付人民幣2.1元及人民幣0.6元予方圓生活服務及其附屬公司；
「第二批物業」（各自稱為「第二批物業」）	指	賣方B將有條件轉讓予相關買方的位於方圓•廣州增城雲璽的四項商業物業，其詳情於本公告「該等物業的資料及其估值」一節披露；
「第二批物業銷售協議」	指	各協議均指賣方B與相關買方擬就轉讓相關第二批物業訂立的有條件物業銷售協議，其主要條款於本公告「第二批物業銷售協議的主要條款」一節披露；
「第二批抵銷」	指	於相關第二批物業的所有第二批先決條件達成後，方圓生活服務及／或相關買方以第二批代價的相應部分付款抵銷第二批未結應收款的相關部分；
「第二批抵銷日期」	指	相關第二批完成後的第三個營業日；
「第二批不動產權證書」	指	相關第二批物業的不動產權證書；

「第二批不動產權證書申請」	指	賣方B及相關買家向有關地方住房局申請相關第二批物業的不動產權證書及相關買家收到的遞件回執；
「第二批不動產權證書日期」	指	相關買方取得有關第二批不動產權證書的日期；
「Aspiring Vision」	指	Aspiring Vision Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由謝女士全資擁有，為控股股東之一；
「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	中國銀行營業開門辦理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)；
「先決條件」	指	第一批先決條件及第二批先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	第一批代價及第二批代價，合共人民幣15.8百萬元；

「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；
「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；
「大灣區」	指	中國粵港澳大灣區發展規劃綱要所載的區域，包括四個核心城市（香港、澳門、廣州及深圳）及七個非核心城市（珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶），就本公司而言，不包括香港及澳門特別行政區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「雄鵬」	指	雄鵬管理有限公司，一間於二零零六年四月十二日在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，為控股股東之一；

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生)組成的董事會獨立委員會，旨在就置換交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌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)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，獲委任為獨立財務顧問，以就置換交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票以批准置換交易的股東；
「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)且與彼等概無關連的人士或公司；

「江門恒捷」	指	江門市恒捷房地產有限公司，於二零零七年三月二十九日在中國註冊成立的有限公司，為賣方A的非全資附屬公司及方圓•新會月島首府的註冊法定及實益擁有人。於本公告日期，其由賣方A、江門富港投資有限公司及廣東恒捷投資控股集團有限公司分別擁有約51%、29.4%及19.6%權益。江門富港投資有限公司由陳富東、岑凱及歐小衛分別最終擁有90%、5%及5%權益。廣東恒捷投資控股集團有限公司由鄧兆強最終全資擁有。陳富東、岑凱、歐小衛及鄧兆強均為獨立第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)；
「主板」	指	由聯交所運作的股票市場，不包括GEM及期權市場；
「Mansion Green」	指	Mansion Green Holdings Limited，一間於二零一七年二月十五日在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分別擁有約70%及約30%，為控股股東之一；

「陳先生」	指	陳曦先生，Beaming Light Holdings Limited的唯一法定及實益擁有人，該公司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的1.125%；彼亦為惠州市輝盛房地產開發有限公司（賣方A的附屬公司）的董事；
「方先生」	指	方明先生，其中一名控股股東兼非執行董事，為賣方A的唯一最終實益擁有人；
「韓先生」	指	韓曙光先生，執行董事兼董事會主席。彼為Adwan Orient Holdings Limited的唯一法定及實益擁有人，該公司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的1.125%；彼亦為賣方A的董事；
「徐先生」	指	徐珺先生，Kaffir Holding Limited的唯一法定及實益擁有人，該公司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的1.125%及彼為賣方A的董事；
「謝女士」	指	謝麗華女士，控股股東之一及執行董事，並根據於二零一七年三月三十一日簽立的一致行動人士契據為與方先生一致行動的人士；
「未結應收款」	指	第一批未結應收款及第二批未結應收款，合共人民幣15.8百萬元；

「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」	指	第一批物業及第二批物業；
「物業銷售協議」	指	第一批物業銷售協議及第二批物業銷售協議；
「相關買方」	指	方圓生活服務或其指定附屬公司，其須訂立物業銷售協議；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「置換協議I」	指	方圓生活服務與賣方A於二零二三年十二月六日訂立的協議，內容有關以轉讓第一批物業的方式支付第一批未結應收款，其主要條款於本公告「置換協議I的主要條款」一節披露；
「置換協議II」	指	方圓生活服務與賣方A及賣方B於二零二三年十二月六日訂立的協議，內容有關以轉讓第二批物業的方式支付第二批未結應收款，其主要條款於本公告「置換協議II的主要條款」一節披露；
「置換協議」	指	置換協議I及置換協議II；
「置換交易」	指	置換交易I及置換交易II；

「置換交易I」	指	置換協議I、第一批物業銷售協議及其項下擬進行的交易；
「置換交易II」	指	置換協議II、第二批物業銷售協議及其項下擬進行的交易；
「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；
「Stand Smooth」	指	Stand Smooth Group Limited，一間於二零零六年六月二十二日於英屬處女群島註冊成立的公司，由雄鵬全資擁有，並由方先生間接全資擁有，且為控股股東之一；
「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；
「賣方A」	指	廣州市方圓房地產發展有限公司，一家於一九九五年十月四日在中國註冊成立的有限公司，由方先生最終全資擁有，因此為本公司的關連人士；
「賣方A附屬公司」 (各指「賣方A附屬公司」)	指	湛江尚品及江門恒捷，各為賣方A的非全資附屬公司；
「賣方B」	指	廣州市增城區方圓明盛房地產有限公司，一家於二零一八年七月二十四日在中國註冊成立的有限公司，由獨立第三方最終控制；

「湛江尚品」	指	湛江市尚品投資有限公司，於二零一一年十一月三日在中國註冊成立的有限公司，為賣方A的非全資附屬公司及雲山詩意花園一期的註冊法定及實益擁有人。於本公告日期，其分別由廣州方圓惠和房地產發展有限公司及湛江市赤坎區文保村民委員會擁有約78%及22%權益。廣州方圓惠和房地產發展有限公司分別由賣方A及林斌擁有70%及30%權益。林斌及湛江市赤坎區文保村民委員會均為獨立第三方；
「珠海方圓」	指	珠海方圓物業管理有限公司，一家於二零零八年四月一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司；
「珠海明臻」	指	珠海市方圓明臻房地產有限公司，一家於二零一八年七月十六日在中國註冊成立的有限公司，由方先生最終全資擁有，因此為本公司的關連人士；
「珠海明臻物業」	指	為珠海明臻轉讓予珠海方圓的住宅物業；
「珠海明臻物業 銷售協議」	指	珠海方圓與珠海明臻於二零二三年二月十三日就轉讓珠海明臻物業而訂立的物業銷售協議；

「珠海明臻置換協議」	指	珠海方圓與珠海明臻訂立日期為二零二三年一月十日的協議，據此，珠海方圓同意透過接受珠海明臻向珠海方圓轉讓珠海明臻物業，抵銷珠海明臻結欠其的貿易應收款項約人民幣1,643,000元；
「珠海明臻置換交易」	指	珠海明臻置換協議、珠海明臻物業銷售協議及其項下擬進行的交易；
「%」	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，二零二三年十二月六日

於本公告日期，執行董事為韓曙光先生及謝麗華女士；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、田秋生先生及杜稱華先生。