

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	個別之白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格及其統稱(視乎文義而定)
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「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，並為控股股東之一
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的日子，惟星期六、星期日或香港公眾假期除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，為評定某數值在一段時間內的平均增幅的方法
「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬中若干進賬金額撥充資本而配發及發行299,999,800股股份，詳情載於本招股章程附錄四「A.有關本公司及附屬公司的其他資料—3.我們的股東於二零一七年十月二十三日通過的書面決議案」一段
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士(可為個人或聯合人士或法團)
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	開曼群島經修訂公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	方圓房地產服務集團有限公司(前稱為方圓資產管理控股集團有限公司)，本集團於重組後之控股公司及上市之上市工具，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
「控股股東」	指	本公司全體控股股東(具有創業板上市規則所賦予之涵義)，即方先生、謝女士、方先生控股公司、立順、Aspiring Vision及Mansion Green
「一致行動人士契據」	指	方先生及謝女士於二零一七年三月三十一日簽立以確認、同意及承認(其中包括)彼等自二零零一年三月二十八日以來一直為本集團之一致行動人士之確認契據，有關詳情載於「與控股股東的關係—我們的控股股東」
「彌償契據」	指	控股股東以本公司為受益人於二零一七年十月二十三日簽立的彌償契據，有關詳情載於本招股章程附錄四「E.其他資料—1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段

釋 義

「不競爭契據」	指	控股股東於二零一七年十月二十三日以本公司為受益人簽立的不競爭契據，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一間提供市場研究及分析的獨立研究諮詢公司，獲本公司委聘以編製戴德梁行報告
「戴德梁行報告」	指	我們委託戴德梁行就股份發售所獨立編製的行業報告
「房緣寶」	指	廣州房緣寶網絡科技有限公司，一間於二零一五年六月十七日根據中國法律成立的有限公司並為本公司重組後的間接全資附屬公司
「方圓房地產服務」	指	方圓房地產服務有限公司(前稱為方圓資產管理有限公司)，一間於二零一六年六月十六日根據香港法律成立的有限公司並為本公司重組後的間接全資附屬公司
「Fineland Holdings」	指	Fineland Property Services Holdings Limited (前稱為Fineland Assets Management Holdings Limited)，一間於二零一七年二月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，重組後由本公司全資擁有
「方圓地產」	指	方圓地產控股有限公司，一間於二零零六年六月二十二日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為Widethrive Investments的全資附屬公司及控股股東之一
「方圓集團」	指	方圓地產及其附屬公司，為我們的母集團

釋 義

「廣東方圓置業發展」 或「廣東榮光貿易」	指	廣東方圓置業發展有限公司，一間於一九九五年六月二十二日根據中國法律成立的有限公司，其後更名為廣東榮光貿易有限公司，於成立時由方先生及韓曙光先生分別持有99%及1%
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「綠色申請表格」	指	白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司將予填寫的申請表格
「本集團」、「我們」 或「我們的」	指	本公司及其附屬公司於有關時間或如文義指於本公司成為其現有附屬公司及分公司的控股公司前任何時間，則指該等附屬公司及分公司以及該等附屬公司及分公司或(視乎情況而定)我們的前身公司所經營的業務，而「我們」或「我們的」亦作同樣解釋
「廣州方圓地產顧問」	指	廣州方圓地產顧問有限公司，一間於一九九七年三月十七日根據中國法律成立的有限公司，於一九九七年九月二十九日前稱為廣州方圓中粵物業顧問有限公司，並根據重組為本公司的間接全資附屬公司
「廣州樂賢」	指	廣州市樂賢投資有限公司，一間於二零一一年六月十三日根據中國法律成立的有限公司，其股東為一名獨立第三方
「廣州方圓物業經營」	指	廣州市方圓商業物業經營有限公司，一間於中國成立之公司，為方圓集團的成員公司，於上市後為本集團的一名關連人士

釋 義

「海緣寶」	指	廣州海緣寶投資諮詢有限公司，一間於二零一六年五月十三日根據中國法律成立的有限公司並於重組後為本公司的間接全資附屬公司
「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，為方圓地產的全資附屬公司及控股股東之一
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「存量房」	指	物業發展項目中過往未售出但已取得銷售許可證及所有權證書的住宅及商業單位、開發商抵押予銀行作為擔保的單位、屬於債權人的單位或已自物業開發商購買但未居住或未佔用的單位
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見創業板上市規則)或任何彼等各自之聯繫人概無關連(定義見創業板上市規則)的個人或公司
「綜合服務」	指	本公司向客戶提供增值服務的業務分部，包括我們的房緣寶平台、我們的招商易業務及我們的一站式服務中心業務
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十月二十三日，即本招股章程付印前就確定本招股章程刊發前於其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於創業板上市

釋 義

「上市日期」	指	股份首次開始於創業板買賣之日期，預期將為二零一七年十一月十五日
「上市科」	指	聯交所上市科
「易方」	指	易方投資有限公司，一間於二零零八年四月二十四日根據香港法律成立的有限公司
「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，其股份於緊隨重組後由立順及Aspiring Vision擁有70%及30%，並為控股股東之一
「組織章程大綱」	指	本公司之組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄三
「Metropolitan Dawn」	指	Metropolitan Dawn Holdings Limited，一間於二零一七年一月二十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由容女士全資擁有
「多用途」	指	就本公司參與的項目而言，主要為住宅發展項目，低層或一層附帶少量零售店舖，有時帶有停車場
「方先生」	指	方明先生，控股股東之一兼非執行董事
「易先生」	指	易若峰先生，執行董事之一及首次公開發售前投資者之一的最終實益擁有人
「方先生控股公司」	指	包括雄鵬、方圓地產及Widethrive Investments
「容女士」	指	容海明女士，執行董事之一及首次公開發售前投資者之一Metropolitan Dawn的最終實益擁有人
「謝女士」	指	謝麗華女士，控股股東之一兼執行董事
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價(以港元計值)將不高於0.80港元及預期不低於0.55港元(不包括任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，該價格將於定價日或之前釐定，有關詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件—發售價」一節
「珠江三角洲」	指	廣東省經濟特區，包括廣州、深圳、東莞、佛山、江門、中山、珠海以及惠州及肇慶市區
「柏高國際」	指	柏高國際投資顧問有限公司，一間於一九九五年三月二十三日於香港註冊成立的有限公司，於其持有廣州方圓地產顧問之股權期間由獨立第三方持有
「配售」	指	配售包銷商代表本公司按發售價有條件配售配售股份，進一步詳情載於「股份發售的架構及條件—配售」
「配售股份」	指	本公司根據配售按發售價提呈發售以供認購的90,000,000股新股份
「配售包銷商」	指	由獨家賬簿管理人牽頭的一組包銷商，預期該等包銷商將訂立配售協議
「配售協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及配售包銷商就配售訂立的有條件配售協議，有關進一步詳情載於「包銷—配售」
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「首次公開發售前投資」	指	「歷史、重組與企業架構—首次公開發售前投資」所進一步詳述的交易
「首次公開發售前投資協議」	指	Mansion Green(作為賣方)與各首次公開發售前投資者(作為買方)訂立的買賣協議，及一份「首次公開發售前投資協議」指其中任何一份

釋 義

「首次公開發售前投資者」	指	Metropolitan Dawn、Totoro、Kaffir Holding Limited、Kingson Pine Holdings Limited、Moxie Holding Limited、Kingson Orient Holdings Limited、Beaming Light Holdings Limited、Meanvalue Holding Limited、Prudent Vision Holdings Limited、Curassow Holding Limited、Refined Standard Holdings Limited、Akari International Holdings Limited、Thriving International Holdings Limited、Tiffany Orient Holdings Limited及Adwan Orient Holdings Limited，及一名「首次公開發售前投資者」指其中任何一名，進一步詳情載於「歷史、重組與企業架構—首次公開發售前投資—有關首次公開發售前投資者的資料」
「定價協議」	指	獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司將於定價日訂立以記錄並釐定發售價的協議
「定價日」	指	預期釐定發售價的日期，預期將為二零一七年十一月七日(星期二)
「公開發售」	指	如「股份發售的架構及條件」所述，且根據本招股章程及相關的申請表格所述條款及條件並在其規限下，本公司按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈發售公開發售股份以供香港公眾人士認購
「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售按發售價提呈發售以供認購的10,000,000股新股份(誠如「股份發售的架構及條件」所述)
「公開發售包銷商」	指	名列「包銷—包銷商—公開發售包銷商」的公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、獨家賬簿管理人及公開發售包銷商於二零一七年十月三十日就於香港公開發售方圓房地產服務集團有限公司股本中的10,000,000股每股面值0.01港元的初始股份(為100,000,000股股份的股份發售的一部分)所訂立的公開發售包銷協議，有關進一步詳情載於「包銷—包銷安排及開支」

釋 義

「重組」	指	於本招股章程發佈前本集團的公司重組，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組與企業架構—重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家外匯管理局第13號文」	指	《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》
「國家外匯管理局第37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資外匯管理有關問題的通知》
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「股份發售」	指	公開發售及配售
「購股權」	指	根據購股權計劃可能授出的購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年十月二十三日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本招股章程「附錄四—法定及一般資料」[D.購股權計劃]一節
「中粵」	指	中粵物業顧問行有限公司，一間於一九九三年五月二十五日於香港註冊成立的有限公司，於其持有廣州方圓地產顧問之股權期間由獨立第三方持有

釋 義

「獨家賬簿管理人」或「獨家牽頭經辦人」	指	RaffAello Securities (HK) Limited，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為股份發售之獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人
「獨家保薦人」	指	RaffAello Capital Limited，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為股份發售之獨家保薦人
「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	具公司條例所賦予之涵義
「Totoro」	指	Totoro Holding Limited，一間於二零一七年一月二十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由易先生全資擁有
「往績記錄期間」	指	截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年四月三十日止四個月
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售協議
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司的指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請以便以申請人名義發行公開發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「Widethrive Investments」	指	Widethrive Investments Limited，一間於二零零六年三月二十九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由方先生全資擁有，並為控股股東之一
「平方米」	指	平方米

釋 義

「%」 指 百分比

於本招股章程中，除非文義另有所指，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」及「主要股東」具有創業板上市規則所賦予該等詞彙之涵義。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，表格內所示數字不一定為其上數字的算術之和。

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文翻譯版本存有任何歧異，概以中文名稱為準。以中文或其他語言命名並注有「*」的公司名稱的英文翻譯版本及以英文命名並注有「*」的公司名稱的中文翻譯版本僅供識別用途。