

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及香港中央結算有限公司(「香港結算」)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，並明確表示概不就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。

除另有界定者外，本公告所用詞彙與方圓房地產服務集團有限公司(「本公司」)所刊發日期為二零一七年十月三十一日的招股章程(「招股章程」)所界定者具有相同涵義。

本公告僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購股份或本公司其他證券的邀請或要約。潛在投資者於決定是否投資於據此發售的發售股份前，應仔細閱覽招股章程內有關下文所述的股份發售的詳細資料。

本公告不會直接或間接於或向美國(包括美國的領土及屬地、任何州以及哥倫比亞特區)發佈、刊發、分派。本公告並不構成在美國或任何其他司法權區購買或認購本公司證券的任何要約或招攬或其組成部分。發售股份並無亦將不會根據一九三三年美國證券法(經不時修訂)(「美國證券法」)登記。除非根據美國證券法及任何適用美國證券的法例登記規定已進行登記或獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者，否則證券不得在美國提呈發售或出售。證券將不會於美國進行公開發售，且目前亦無意於美國進行任何公開發售。

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)

透過股份發售
於香港聯合交易所有限公司
創業板上市的通告

發售股份數目 : **100,000,000** 股股份
配售股份數目 : **90,000,000** 股股份
(可予重新分配)
公開發售股份數目 : **10,000,000** 股股份 (可予重新分配)
發售價 : 不高於每股發售股份**0.80** 港元及預
期不低於每股發售股份**0.55** 港元
(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)(須於申請時以港元繳足並
可予退還)
面值 : 每股股份**0.01** 港元
股份代號 : **8376**

獨家保薦人

RaffAello
CAPITAL LIMITED

獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

RaffAello
Securities (HK) Ltd

本公司已向聯交所申請批准已發行及根據資本化發行及股份發售將予發行的股份(包括因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)或根據招股章程所述的其他方式將予發行的股份上市及買賣。

股份發售包括配售及公開發售。根據股份發售，將提呈發售合共100,000,000股股份，其中90,000,000股股份(可予重新分配)(佔發售股份的90%)將根據配售有條件配售。餘下10,000,000股股份(可予重新分配)(佔發售股份的10%)將根據公開發售提呈發售。公開發售與配售之間的發售股份分配將可作出招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述的調整。

有意投資於發售股份的投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 公開發售包銷協議 — 終止理由」一節所載的任何事件，獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)可全權酌情向本公司發出書面通知即時終止包銷協議。

認購發售股份的申請僅會根據招股章程及相關申請表格及白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 所載列的條款及條件作出考慮。股份發售須待招股章程「股份發售的架構及條件」一節「股份發售條件」一段所載的條件獲達成後，方告作實。倘當中所述的股份發售條件未能於招股章程所指定的日期及時間前達致或獲獨家賬簿管理人豁免，則股份發售將不會進行及將告失效，而已收取的所有款項將不計利息退回股份發售的申請人，並將即時知會聯交所。本公司將於股份發售失效後下一個營業日在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.finelandassets.com 刊載股份發售失效的通告。

預期發售價將於定價日(預期為二零一七年十一月七日(星期二)或前後)或本公司與獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)可能協定的較後日期由獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)與本公司訂立定價協議予以釐定。倘本公司與獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)因任何原因而未能於二零一七年十一月十三日(星期一)前就發售價達成協議，則股份發售將不會成為無條件及將告失效。獨家賬簿管理人(為其本身及代表包銷商)經本公司同意可於公開發售項下遞交申請最

後一日上午前任何時間將發售價範圍及／或發售股份數目調低至招股章程所述者。倘發生此種情況，調低指示性發售價範圍及／或發售股份數目的通知將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.finelandassets.com 刊登。

除另有公告者外，發售價將不高於每股發售股份0.80港元，且預期不低於每股發售股份0.55港元。根據申請表格所載的條款，公開發售的申請人須於申請時悉數支付就申請股份應繳的最高發售價每股發售股份0.80港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，倘最終釐定的發售價低於每股發售股份0.80港元，多繳款項可予退回。

申請人如欲以本身名義獲配發公開發售股份，應(i)填妥並簽署白色申請表格，或(ii)透過白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 以白表eIPO服務遞交網上申請。申請人如欲以香港中央結算(代理人)有限公司名義獲配發及發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等指定的中央結算系統參與者於中央結算系統開立的股份戶口，應(i)填妥並簽署黃色申請表格；或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

招股章程及白色申請表格可於二零一七年十月三十一日(星期二)上午九時正至二零一七年十一月七日(星期二)中午十二時正之間的一般辦公時間內於下列地點索取：

(i) 獨家賬簿管理人的辦事處：

RaffAello Securities (HK) Limited

香港金鐘
金鐘道89號
力寶中心二座
20樓2002及2002B室

(ii) 獨家保薦人的辦事處：

RaffAello Capital Limited

香港金鐘
金鐘道89號
力寶中心二座
20樓2002室

(iii) 中國銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

	分行	地址
香港島	石塘咀分行	石塘咀皇后大道西534號
	軒尼詩道409號分行	灣仔軒尼詩道409-415號
九龍	美孚萬事達廣場分行	美孚新邨萬事達廣場N47-49
	馬頭角道分行	土瓜灣馬頭角道39-45號
	將軍澳廣場分行	將軍澳將軍澳廣場L1層112-125號
新界	荃新天地分行	荃灣楊屋道1號荃新天地地下65號舖

招股章程及**黃色**申請表格於二零一七年十月三十一日(星期二)上午九時正至二零一七年十一月七日(星期二)中午十二時正之間的一般辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座一樓)可供索取，閣下的股票經紀亦會備有**黃色**申請表格及招股章程以供索取。

填妥的**白色**或**黃色**申請表格，連同隨附註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司一方圓集團公開發售」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入收款銀行上列任何分行的特備收集箱內：

二零一七年十月三十一日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
二零一七年十一月一日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
二零一七年十一月二日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
二零一七年十一月三日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
二零一七年十一月四日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
二零一七年十一月六日(星期一) — 上午九時正至下午五時正
二零一七年十一月七日(星期二) — 上午九時正至中午十二時正

申請人可於二零一七年十月三十一日(星期二)上午九時正至二零一七年十一月七日(星期二)上午十一時三十分(每日24小時,截止申請日期除外)或招股章程「如何申請公開發售股份— 10. 惡劣天氣對開始申請登記的影響」一節所述較後時間,於 www.eipo.com.hk 透過白表eIPO服務以白表eIPO遞交申請。

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零一七年十月三十一日(星期二) — 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
二零一七年十一月一日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
二零一七年十一月二日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
二零一七年十一月三日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
二零一七年十一月六日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
二零一七年十一月七日(星期二) — 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算/託管商參與者的情況下,不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一七年十月三十一日(星期二)上午九時正至二零一七年十一月七日(星期二)中午十二時正(或招股章程「如何申請公開發售股份— 10. 惡劣天氣對開始申請登記的影響」一段所述的較後時間)發出**電子認購指示**。

有關股份發售的條件及程序詳情,請參閱招股章程「股份發售的架構及條件」及「如何申請公開發售股份」兩節。

所有股票將僅會於股份發售在所有方面成為無條件,且包銷協議並無於上市日期上午八時正(香港時間)前根據其條款被終止的情況下,方會成為有效的所有權憑證。

本公司將不會就已付的申請款項發出收據,且不會發出臨時所有權文件。

本公司已作出一切必要安排,以使股份可獲納入中央結算系統內。倘聯交所批准已發行股份及招股章程所述將予發行的股份於創業板上市及買賣,且本公司符合香港結算的證券收納規定,則股份將獲香港結算接納為合資格證券,自上市日期(或香港結算可能釐定的任何其他日期)起,可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易,須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。於中央結算系統內進行的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

預期有關最終發售價、配售踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準的公告將於二零一七年十一月十四日(星期二)於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.finelandassets.com 刊載。公開發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼，將於二零一七年十一月十四日(星期二)以招股章程「如何申請公開發售股份－11.公佈結果」一節所述的不同渠道公佈。

假設股份發售於二零一七年十一月十五日(星期三)上午八時正(香港時間)或之前已成為無條件，預期股份將於二零一七年十一月十五日(星期三)上午九時正起開始在創業板買賣。股份將以每手4,000股的買賣單位進行買賣。股份的股份代號為8376。

承董事會命
方圓房地產服務集團有限公司
執行董事
容海明

香港，二零一七年十月三十一日

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；及獨立非執行董事為梁偉雄先生、廖俊平先生、杜稱華先生及田秋生先生。

本公告載有遵照創業板上市規則而提供有關本公司的資料，董事願共同及個別就本公告承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分；且本公告並無遺漏任何其他事宜，致使當中任何陳述有誤導成分。

本公告及招股章程副本將由刊登日期起計最少7日於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及(就本公告而言)於「最新公司公告」網頁刊登。本公告及招股章程副本亦將於本公司網站 www.finelandassets.com 刊登。