

新股名稱 (中文)：方圓房地產服務集團有限公司

創業板股份編號：8376

(英文)：Fineland Real Estate Services Group Limited 孖展融資按金：20%

| | | | |
|---------|-------------------|---------|---------------------|
| 發售股份數目： | 100,000,000 股 | 招股價： | 每股 HK\$ 0.55 – 0.80 |
| 集資淨額： | 約34.8 百萬港元 | 每手： | 4,000 股 |
| 配售： | 90 % 90,000,000 股 | 孖展融資利率： | 請致電 2853-2129 查詢 |
| 公開申請： | 10 % 10,000,000 股 | 發行市值： | 2.2 – 3.2 億港元 |
| 獨家保薦人： | RaffAello Capital | | |

每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值：HK\$0.16 – 0.22

| | | | | |
|-------|----------|-----------|----------------------|---------------|
| 營業記錄： | 年結 截至 | 12 月 31 日 | (詳情可查閱招股文件第179-214頁) | |
| | 千人民幣 | <u>收入</u> | <u>稅前經營利潤</u> | <u>期內全面收入</u> |
| (年度)： | 2015 年 | 90,059 | 19,005 | 12,893 |
| | 2016 年 | 106,345 | 20,890 | 15,327 |
| | 2017年4月底 | 43,271 | 2,270 | (678) |

業務簡介：

方圓房地產為廣州一間經營多年的房地產代理公司。提供的服務涵蓋物業發展項目從規劃階段到推廣及銷售再到售後服務等整個週期的不同階段。

方圓房地產透過三個主要業務分部提供物業中介服務：

(1) 物業研究及諮詢服務：一般包括市場的宏觀經濟分析、投資回報分析、市場環境分析、項目條件研究、發展及定位、制定項目規劃及發展策略、為物業建造及組合提供推薦建議以及就銷售營銷策略提供推薦建議；

(2) 一手及二手物業市場的綜合房地產代理服務：包括向客戶提供物業市場資訊及代理服務；及

(3) 綜合業務服務：包括房緣寶、招商易及一站式服務中心。

方圓房地產的服務主要專注於廣州及珠江三角洲其他地區。

股息政策：

詳情可查閱招股文件第 211 頁。

競爭優勢：

(1) 服飾範圍廣泛，滿足房地產發展及投資鏈各階段不同類型客戶的需求；(2) 房地產代理行業的知名品牌；及 (3) 在中國物業市場擁有專業知識及豐富經驗的管理層及銷售團隊等等。

風險因素：(詳情可查閱招股文件第 24-39 頁)

(1) 業務高度依賴廣州及珠江三角洲；(2) 房地產代理業務競爭激烈；及 (3) 最大客戶為集團的母公司方圓集團，倘來自方圓集團的業務出現任何中斷，將對集團的業務造成重大不利影響等等。

集資用途：

假設發售價為每股 HK\$0.675 計算(即估計發售價範圍的中位數)，則方圓房地產估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 34.8 百萬港元。方圓房地產計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約80% (約27.8百萬港元) 將用作透過於廣州開設更多店舖、加強集團與物業發展商的關係及僱用更多銷售員工；
- 約6% (約2.1百萬港元) 將用作擴展集團的綜合服務業務分部，尤其是招商易及一站式服務中心；
- 約4% (約1.4百萬港元) 將用作提升集團的品牌知名度；及
- 餘額約10% (約3.5百萬港元) 將用作一般營運資金及一般企業用途。

| | | | | |
|-------|-----------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| 申請金額： | 4,000 股 | HK\$3,232.25 | 80,000 股 | HK\$64,644.93 |
| | 8,000 股 | HK\$6,464.49 | 140,000 股 | HK\$113,128.62 |
| | 36,000 股 | HK\$29,090.22 | 400,000 股 | HK\$323,224.64 |
| 融資期： | 2017年 11 月 07 日 至 2017年 11 月 14 日 | 融資日數： | 7 日 或以上 | |
| 截止日： | 2017年 11 月 07 日 | 退款日： | 2017年 11 月 14 日 | |
| 公佈日： | 2017年 11 月 14 日 信報/英文虎報 | 上市日： | 2017年 11 月 15 日 | |

有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 羅小姐/李小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 集友銀行 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行入數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044/2853-2244) 回 新富證券有限公司。

重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自我們認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。