

業務發展

概覽

本集團主要由本公司及其主要營運附屬公司廣州方圓地產顧問組成。本公司為於二零一七年二月十六日在開曼群島註冊成立的有限公司並作為重組一部分成為本集團之控股公司。我們為一間成熟的房地產代理公司，主要經營商位於中國廣州，我們主要於一手及二手物業市場提供全面的房地產代理服務。

歷史

本集團的歷史可追溯至一九九七年三月，當時我們的主要營運附屬公司廣州方圓地產顧問（於註冊成立時稱為廣州方圓中粵物業顧問有限公司）於中國成立為一間中外合資企業，註冊股本為500,000港元，由(i)廣東方圓置業發展及(ii)中粵分別擁有廣州方圓地產顧問之60%及40%股權。於廣州方圓地產顧問成立時，廣東方圓置業發展由方先生及韓曙光先生分別持有99%及1%股權，而中粵則由劉宇宏先生全資擁有。

我們的控股股東兼非執行董事方先生於一九九三年成立廣州方圓企業有限公司及廣州市方圓房地產發展有限公司時開始涉足房地產行業。有關方先生履歷的進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 非執行董事」。方先生預見房地產代理行業存在巨大潛力並於一九九七年邀請方先生於中山大學接受高等教育時認識的劉宇宏先生透過彼等個人積蓄成立廣州方圓地產顧問投資房地產代理行業。

於一九九七年九月，由於劉宇宏先生離開中國並轉移業務及投資重心，劉宇宏先生指示中粵向柏高國際（其最終股東為劉宇宏先生的朋友）轉讓其於廣州方圓地產顧問的全部股權。柏高國際以其當時股東的個人積蓄收購廣州方圓地產顧問的股權。於上述股權轉讓過後，廣州方圓地產顧問分別由廣東方圓置業發展及柏高國際擁有60%及40%權益並變更至其現名及開始提供房地產代理服務。

於二零零一年三月，謝女士（自一九九七年四月以來一直就職於廣州方圓地產顧問擔任董事）對房地產代理行業前景充滿信心並有意與廣州方圓地產顧問進一步共事。因此，謝女士以其個人積蓄自柏高國際收購廣州方圓地產顧問的30%股權，而廣東方

圓置業發展則收購當時由柏高國際持有廣州方圓地產顧問的餘下10%股權。於上述股權轉讓過後，廣州方圓地產顧問分別由廣東方圓置業發展及謝女士擁有70%及30%。

於二零零六年八月，由於方先生實益持有的各公司的企業架構進行重組，方先生指示廣東榮光貿易(前稱廣東方圓置業發展)向立順轉讓其所持有於廣州方圓地產顧問的70%股權。於上述股權轉讓過後，廣州方圓地產顧問分別由立順及謝女士擁有70%及30%。

於二零零九年三月，由於方先生有意進一步重組由彼實益持有的各公司的企業架構，方先生指示立順向易方轉讓其所持有於廣州方圓地產顧問的70%股權。於上述股權轉讓過後，廣州方圓地產顧問分別由易方及謝女士擁有70%及30%。

於二零一六年五月，由於我們有意透過使用網上或電子平台擴展我們的業務至向其他地產代理推介物業開發商，廣州方圓地產顧問以其自業務營運累積的財務資源自謝女士及廣州樂賢收購房緣寶全部股權。此外，廣州方圓地產顧問以其自業務營運累積的財務資源成立海緣寶作為唯一股東。於最後實際可行日期，海緣寶並未開始其業務營運。因此，房緣寶及海緣寶成為本集團的間接全資附屬公司。

於二零一六年九月，易方及謝女士將其於廣州方圓地產顧問的各自全部70%及30%股權轉讓予我們的間接全資附屬公司方圓房地產服務，其後廣州方圓地產顧問成為本集團的間接全資附屬公司。

有關進一步詳情，請參閱本節「企業發展」一段。

業務里程碑

下表概述本集團業務的重大業務發展及里程碑：

一九九七年	廣州方圓地產顧問於廣州成立並開始提供房地產代理服務。
二零零零年	本集團獲評為廣州市地產中介「一級代理公司」。
二零一一年至 二零一三年	本集團獲搜房網評為最具品牌影響力獎。

歷史、重組與企業架構

二零一四年	本集團獲認可為廣州市房地產中介協會第二屆會員代表大會副會長單位。
二零一五年	本集團獲廣州市房地產中介協會評為廣州市房地產中介行業星級服務機構—(5星)星級服務機構。
二零一六年	本集團獲廣州住天下網絡有限公司評為2016華南房地產創新經紀企業。

企業發展

本公司

由於預期上市，本公司於二零一七年二月十六日根據公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免公司。於完成重組後，本公司成為本集團之控股公司，本集團所包括之附屬公司及彼等各自之企業歷史載列如下。我們的所有附屬公司均為私營企業。

方圓房地產服務

方圓房地產服務於二零一六年六月十六日於香港註冊成立為有限公司，由易方作為其唯一股東，持有一股已發行股份。於二零一六年六月三十日，根據股權轉讓協議，方圓房地產服務同意分別自易方及謝女士收購廣州方圓地產顧問70%及30%股權。作為上述收購之代價，於二零一六年九月二十一日，方圓房地產服務六股及三股股份已分別配發及發行予易方及謝女士，入賬列作繳足股份。於配發及發行後，方圓房地產服務分別由易方及謝女士擁有70%及30%。於完成重組後，方圓房地產服務成為本集團之全資附屬公司，其進一步詳情載於下文「一重組」。

廣州方圓地產顧問

我們的主要營運附屬公司廣州方圓地產顧問乃由廣東方圓置業發展與中粵於一九九七年三月十七日在廣州成立為中外合資有限公司。於其成立時，其稱為廣州方圓中粵物業顧問有限公司及其註冊股本為500,000港元，乃由廣東方圓置業發展及中粵分別出資300,000港元及200,000港元，有關金額於一九九七年三月十七日悉數結清。於

註冊成立時，廣州方圓地產顧問分別由廣東方圓置業發展及中粵擁有60%及40%。其主要提供房地產諮詢、代理、市場分析及營銷服務。

於一九九七年七月八日，中粵與柏高國際訂立股權轉讓協議，據此，中粵同意將其於廣州方圓地產顧問之全部40%股權轉讓予柏高國際，代價為200,000港元，已悉數結清。於完成股權轉讓及自有關政府及規管機構取得相關批文後，於一九九七年九月二十九日，廣州方圓地產顧問乃由廣東方圓置業發展及柏高國際分別擁有60%及40%。

於二零零零年六月九日，柏高國際與廣東方圓置業發展及謝女士訂立股權轉讓協議，據此，柏高國際同意將其於廣州方圓地產顧問之10%及30%股權轉讓予廣東方圓置業發展及謝女士，代價分別為50,000港元及150,000港元，有關金額已悉數結清。於完成股權轉讓及自有關政府及規管機構取得相關批文後，於二零零一年三月二十八日，廣州方圓地產顧問乃由廣東方圓置業發展及謝女士分別擁有70%及30%。

於二零零四年三月八日，廣州方圓地產顧問之註冊資本由500,000港元增加至3,000,000港元，分別由廣東方圓置業發展及謝女士認購1,750,000港元及750,000港元，有關金額已悉數結清。緊隨上述增資後，廣州方圓地產顧問股東各自的持股量保持不變。

於二零零六年八月十日，廣東榮光貿易與立順訂立股權轉讓協議，據此，廣東榮光貿易同意將其於廣州方圓地產顧問之全部70%股權轉讓予立順，代價為2,500,000港元，有關金額已悉數結清。於完成股權轉讓及自有關政府及規管機構取得相關批文後，於二零零六年十月十日，廣州方圓地產顧問由立順及謝女士分別擁有70%及30%。

於二零零八年二月二十九日，廣州方圓地產顧問之註冊資本由3,000,000港元增加至6,000,000港元，分別由廣東榮光貿易及謝女士認購2,100,000港元及900,000港元，有關金額已悉數結清。緊隨上述增資後，廣州方圓地產顧問股東各自的持股量保持不變。

於二零零八年九月二十二日，立順與易方訂立股權轉讓協議，據此，立順同意將其於廣州方圓地產顧問之全部70%股權轉讓予易方，代價為4,200,000港元，有關金額已悉數結清。於完成股權轉讓及自有關政府及規管機構取得相關批文後，於二零零九年三月二日，廣州方圓地產顧問由易方及謝女士分別擁有70%及30%。

於二零一六年六月三十日，易方及謝女士與方圓房地產服務訂立股權轉讓協議，據此，易方及謝女士同意將彼等於廣州方圓地產顧問之各自全部70%及30%股權轉讓予方圓房地產服務，代價分別為4,200,000港元及1,800,000港元。作為上述收購之代價，於二零一六年九月二十一日，方圓房地產服務六股及三股股份已分別配發及發行予易方及謝女士，入賬列作繳足股份。於完成股權轉讓及自有關政府及規管機構取得相關批文後，於二零一六年九月二十一日，廣州方圓地產顧問由方圓房地產服務擁有100%並成為外商獨資企業。

房緣寶

房緣寶乃由謝女士於二零一五年六月十七日在中國成立，並由謝女士全資擁有。於其成立後，房緣寶之註冊資本為人民幣300,000元，並於二零一五年十一月或前後開展其提供網上物業轉介及代理服務業務。有關房緣寶業務營運的進一步詳情，請參閱「業務—綜合服務—房緣寶」。

於二零一五年七月三十日，房緣寶之註冊資本由人民幣300,000元增加至人民幣1,000,000元，由廣州樂賢認購人民幣700,000元，有關金額於二零一五年八月二十日悉數結清。於上述增資後，房緣寶分別由廣州樂賢及謝女士擁有70%及30%。

於二零一六年五月二十四日，廣州樂賢與謝女士訂立股權轉讓協議，據此，廣州樂賢及謝女士同意將彼等於房緣寶之全部70%及30%股權轉讓予廣州方圓地產顧問，代價分別為人民幣700,000元及人民幣300,000元，乃根據房緣寶當時已發行股本釐定，並已於二零一六年六月十四日悉數結清。自二零一六年五月二十六日起，自有關政府及規管機構取得相關批文後，房緣寶成為本集團之全資附屬公司。

海緣寶

海緣寶乃由廣州方圓地產顧問於二零一六年五月十三日在中國成立，並由廣州方圓地產顧問全資擁有。於其成立後，海緣寶之註冊資本為人民幣300,000元，於二零一六年七月二十一日悉數結清。於最後實際可行日期，海緣寶並未開始其業務營運。

據我們的中國法律顧問告知，本節上文「企業發展」一段所詳述之轉讓或認購我們附屬公司股權已妥善依法完成。

一致行動人士契據

自二零零一年三月二十八日(即謝女士向柏高國際收購廣州方圓地產顧問30%股權之日)起,方先生及謝女士於行使及實施我們附屬公司之管理及經營上彼此行動一致。由於我們過往為私營實體集團,上述安排並未以書面形式正式載列,而方先生及謝女士各自對上述安排並無不滿,彼等已建立長期的業務關係,並互相信任。為籌備上市,方先生及謝女士於二零一七年三月三十一日訂立一致行動人士契據,詳情載於「與控股股東的關係—我們的控股股東」。

首次公開發售前投資

概覽

於二零一七年三月一日, Mansion Green (作為賣方) 與首次公開發售前投資者 (作為買方) 訂立首次公開發售前投資協議, 據此, Mansion Green 同意出售, 而首次公開發售前投資者同意收購本公司股份, 合共佔本公司當時已發行股本總數之約28%, 總代價為42,000,000港元。各首次公開發售前投資者以其個人資源撥資首次公開發售前投資, 及概無首次公開發售前投資者根據本集團或其關連人士之指示收購股份。

歷史、重組與企業架構

有關首次公開發售前投資者的資料

首次公開發售前投資者名稱	註冊成立地點	業務性質	方圓集團／	
			直接股東及最終實益擁有人	本集團與最終實益擁有人關係
Metropolitan Dawn	英屬處女群島	投資控股	容女士	方圓地產董事及本集團執行董事
Totoro	英屬處女群島	投資控股	易先生	本集團執行董事
Kaffir Holding Limited	英屬處女群島	投資控股	徐珺先生	方圓集團僱員
Kingson Pine Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	周松先生	方圓集團僱員
Moxie Holding Limited	英屬處女群島	投資控股	羅小勇先生	方圓集團僱員
Kingson Orient Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	林庭芳先生	方圓集團僱員
Beaming Light Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	陳曦先生	方圓集團僱員
Meanvalue Holding Limited	英屬處女群島	投資控股	謝均華先生	方圓集團僱員
Prudent Vision Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	張莉麗女士	本集團僱員
Curassow Holding Limited	英屬處女群島	投資控股	徐鵬先生	本集團高級管理人員
Refined Standard Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	徐奉女士	本集團僱員
Akari International Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	朱曉明女士	本集團高級管理人員
Thriving International Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	鄧浩志先生	本集團高級管理人員
Tiffany Orient Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	謝丹女士	本集團僱員
Adwan Orient Holdings Limited	英屬處女群島	投資控股	韓曙光先生	方圓地產董事及本集團一間營運附屬公司的董事

歷史、重組與企業架構

首次公開發售前投資者之投資

有關首次公開發售前投資之詳情載列於下表：

首次公開發售前投資者名稱	於首次公開發售前及緊接其後所收購股份數目	根據首次公開發售前投資之每股股份成本	已付總代價	已付代價日期	代價釐定基準	首次公開發售前投資之所得款項用途	戰略利益/投資理由	佔於首次公開發售前投資完成後及緊接其後本公司股本總額百分比	較發售價範圍中位數的折讓	佔緊隨資本化發行及股份發售完成後本公司股本的百分比	禁售期	公眾持股量
Metropolitan Dawn	16	0.5港元	12,000,000港元	二零一七年三月一日	方圓房地產服務	由於收購股份，就為本集團僱員之首次公開發售前投資者而言，董事認為透過為彼等提供收購予Mansion Green及本公司將不會收取首次公開發售前投資的任何所得款項，故不適用。	方圓集團的首次公開發售前投資者已與方圓集團建立平均逾五年之關係，彼等認為本集團之業務有良好的前景，並決定投資於本集團。	8%	35.0%	6%	須受上市日期起計12個月的禁售期	附註(2)
Tototo	6	0.5港元	4,500,000港元	二零一七年三月一日	於二零一六年十二月三十一日之資產淨值	所有代價已支付予Mansion Green及本公司將不會收取首次公開發售前投資的任何所得款項，故不適用。		3%	35.0%	2.25%	計12個月的禁售期	附註(3)
Kafir Holding Limited	3	0.5港元	2,250,000港元	二零一七年三月一日	之資產淨值			1.5%	35.0%	1.125%		
Kingson Pine Holdings Limited	3	0.5港元	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	35.0%	1.125%		
Moxie Holding Limited	3	0.5港元	2,250,000港元	二零一七年三月二日				1.5%	35.0%	1.125%		
Kingson Orient Holdings Limited	3	0.5港元	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	35.0%	1.125%		
Beaming Light Holdings Limited	3	0.5港元	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	35.0%	1.125%		
Meanvalue Holding Limited	2	0.5港元	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	35.0%	0.75%		
Prudent Vision Holdings Limited	2	0.5港元	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	35.0%	0.75%		
Curassow Holding Limited	2	0.5港元	1,500,000港元	二零一七年三月二日				1%	35.0%	0.75%		
Refined Standard Holdings Limited	2	0.5港元	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	35.0%	0.75%		
Akari International Holdings Limited	2	0.5港元	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	35.0%	0.75%		
Thriving International Holdings Limited	4	0.5港元	3,000,000港元	二零一七年三月一日				2%	35.0%	1.5%		
Trifany Orient Holdings Limited	2	0.5港元	1,500,000港元	二零一七年三月一日				1%	35.0%	0.75%		
Adwan Orient Holdings Limited	3	0.5港元	2,250,000港元	二零一七年三月一日				1.5%	35.0%	1.125%		

附註：

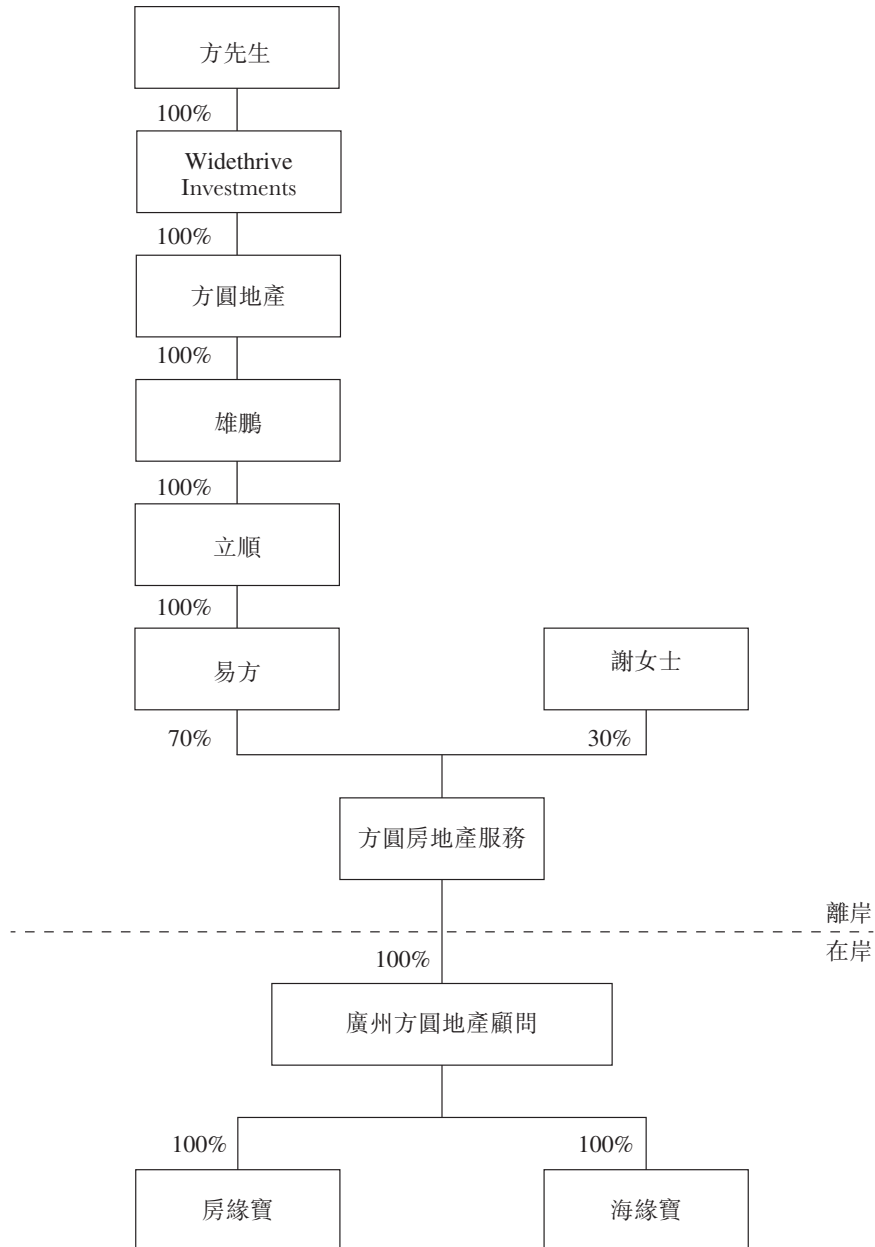
- (1) 按相關首次公開發售前投資協議項下已付之總代價除以緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份)所收購股份之總數計算。
- (2) 緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份)，容女士、易先生及韓曙光先生(Metropolitan Dawn、Totoro及Adwan Orient Holdings Limited各自之唯一合法及實益擁有人)將持有本公司已發行股本總數的約6%、2.25%及1.125%。由於容女士及易先生均為我們的執行董事及韓曙光先生為方圓房地產服務、廣州方圓地產顧問、房緣寶及海緣寶的董事，根據創業板上市規則第11.23條，容女士、易先生及韓曙光先生分別透過Metropolitan Dawn、Totoro及Adwan Orient Holdings Limited持有的相關股份將不計入公眾持股量部分。
- (3) 緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份)，除Metropolitan Dawn、Totoro及Adwan Orient Holdings Limited外，其他首次公開發售前投資者各自將持有本公司已發行股本的10%以下且根據創業板上市規則並非本公司之主要股東或關連人士。因此，根據創業板上市規則第11.23條，首次公開發售前投資者(Metropolitan Dawn、Totoro及Adwan Orient Holdings Limited持有)持有的相關股份將計入公眾持股量部分。
- (4) 概無為首次公開發售前投資者提供特別權利。

獨家保薦人之確認

獨家保薦人認為，上述首次公開發售前投資符合指引信HKEx-GL29-12及HKEx-GL43-12所載之規定(根據對相關文件的審閱以適用者為限)。

重組

下圖載列本集團於緊接重組前之股權及企業架構：



為籌備上市，我們已進行重組，其涉及以下步驟：

(A) 本公司及 Fineland Holdings 註冊成立

本公司乃於二零一七年二月十六日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。一股未繳股款股份已配發及發行予大綱及細則項下之認購人，並於同日轉讓予Mansion Green。

Fineland Holdings乃於二零一七年二月十六日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份。同日，Fineland Holdings之一股股份已按面值配發及發行予本公司，據此，Fineland Holdings成為本公司之直接全資附屬公司。

(B) 本集團收購方圓房地產服務

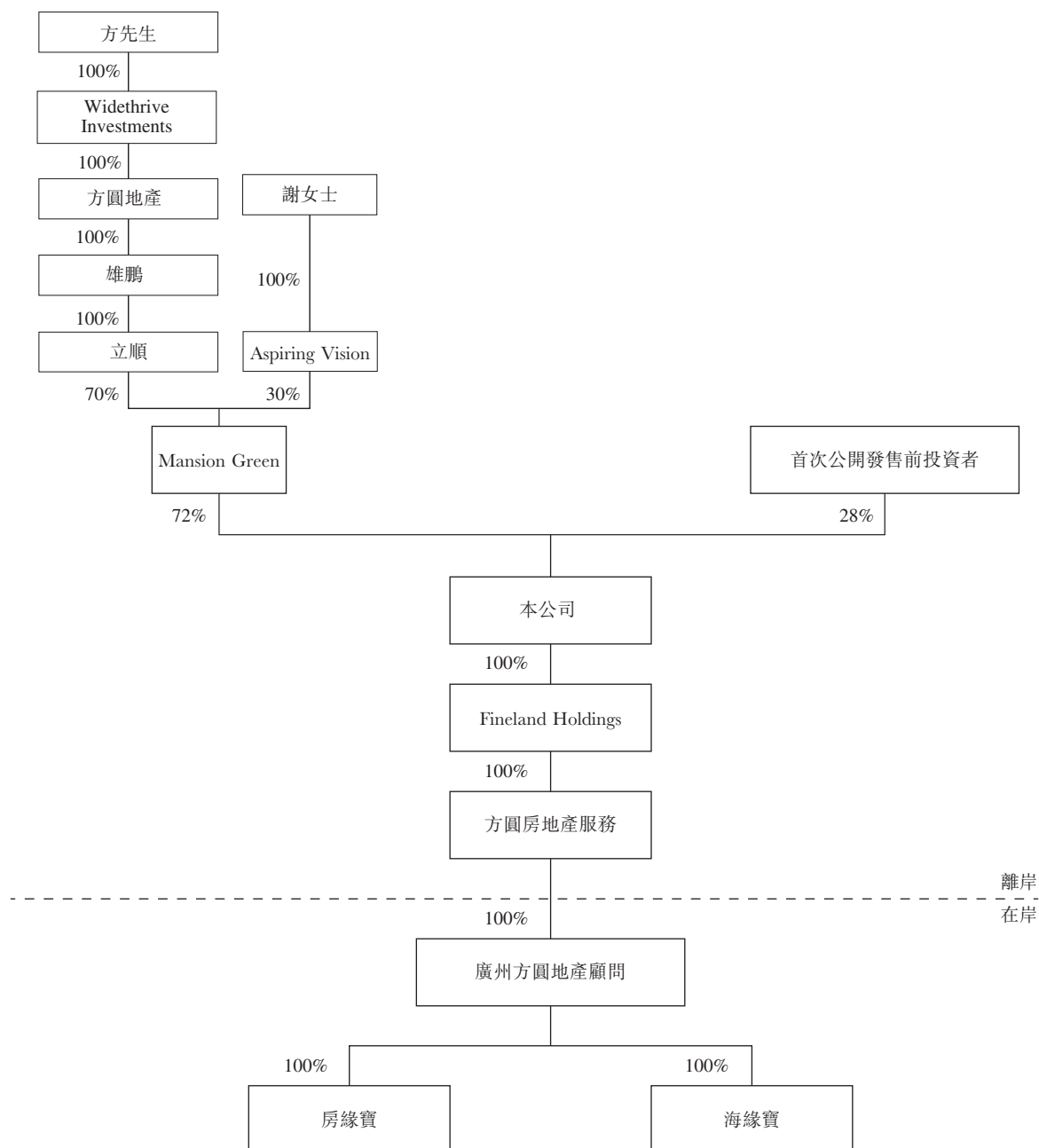
於二零一七年三月一日，方先生、易方、謝女士、Fineland Holdings、Mansion Green及本公司訂立換股協議，據此，Fineland Holdings收購方圓房地產服務之全部已發行股本，作為代價，根據易方及謝女士之指示，(i) Fineland Holdings的199股股份已配發及發行予本公司並入賬列為繳足；(ii) Mansion Green持有之一股未繳股款股份入賬列為繳足及199股股份已配發及發行予Mansion Green，入賬列為繳足；及(iii) Mansion Green的63股及27股股份已分別配發及發行予立順及Aspiring Vision，並入賬列為繳足。於完成上述收購後，方圓房地產服務成為本公司之間接全資附屬公司，而本公司由Mansion Green擁有100%。以股份方式支付之代價乃經參考易方及謝女士於方圓房地產服務之當時之股權後釐定。

(C) 首次公開發售前投資者收購本公司之約28%股份

於二零一七年三月一日，Mansion Green(作為賣方)與首次公開發售前投資者(作為買方)訂立首次公開發售前投資協議，據此，Mansion Green同意出售，而首次公開發售前投資者同意收購於本公司之合共約28%股權，總代價為42,000,000港元。代價乃經參考方圓房地產服務於二零一六年十二月三十一日的資產淨值後釐定，並已於二零一七年三月二日悉數結清。於首次公開發售前投資完成後，本公司由首次公開發售前投資者及Mansion Green分別擁有約28%及約72%。

歷史、重組與企業架構

下圖載列本集團於緊隨重組後但股份發售前之股權及企業架構：

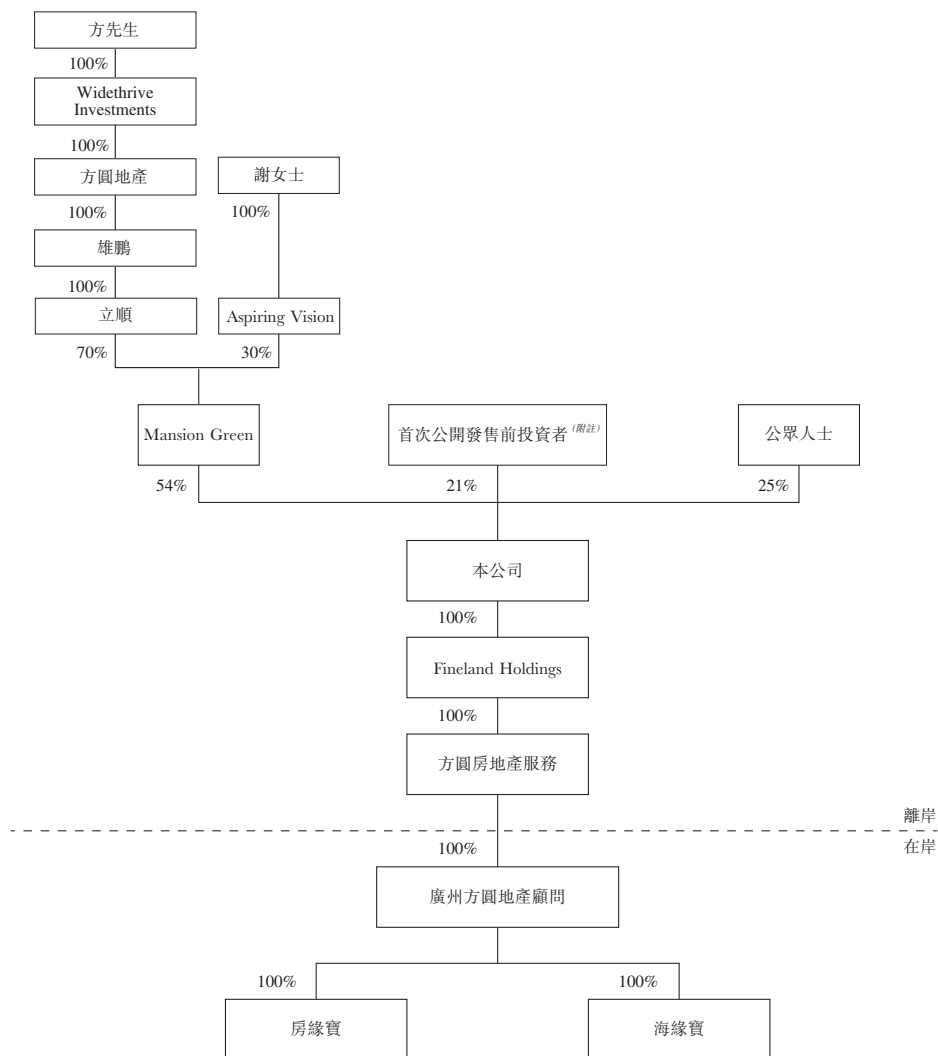


資本化發行及股份發售

本公司將根據股份發售發行若干新股份，並根據資本化發行向現有股東發行若干新股份，從而令本公司不少於25%的經擴大已發行股本根據股份發售提呈發售，而餘下75%則由Mansion Green及首次公開發售前投資者持有。

歷史、重組與企業架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及股份發售完成後(不計及因根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份)的股權及企業架構：



附註：根據創業板上市規則第11.23條，首次公開發售前投資者(不包括Metropolitan Dawn、Totoro及Adwan Orient Holdings Limited)持有的相關股份(佔本公司全部已發行股本約11.625%)將計作公眾持股量的一部分。

符合中國法律

我們的中國法律顧問已確認，已取得有關上述我們的中國營運附屬公司股權轉讓的一切相關批文及許可，而所涉及的程序及步驟亦符合中國相關法律及法規。

併購規定

中國法律顧問已告知，廣州方圓地產顧問於《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）生效日期前成立，且自此之後一直為中外合資企業或外商獨資企業。因此，併購規定並不適用於重組及上市毋須取得中國證券監督管理委員會批准。

根據國家外匯管理局第37號文及國家外匯管理局第13號文，境內居民向境外特殊目的工具注入其合法擁有的在岸或離岸資產或權益前，境內居民須於合資格銀行申請離岸投資外匯登記。中國法律顧問確認根據國家外匯管理局第37號文於當地外匯管理局進行的所有必要外匯登記手續已完成。