

概覽

我們與下列於上市後將成為我們關連人士(定義見創業板上市規則第20章)的各方訂立以下交易，且該等交易預期將於上市日期後持續進行。因此，於上市後，該等交易將構成創業板上市規則第20章項下本公司的持續關連交易，其中包括(i)須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易；及(ii)豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易。

關連人士

於上市後，已與本集團訂立以下交易的下列人士將為本集團關連人士：

- 方先生：方先生為本公司控股股東之一兼非執行董事，因此於上市後將為本公司關連人士。
- 謝女士：謝女士為本公司控股股東之一兼執行董事，因此於上市後將為本公司關連人士。
- 鄭欣女士(「鄭女士」)：鄭女士為謝女士之女。因此，於上市後鄭女士將為謝女士之聯繫人並因此為本公司關連人士。
- 方圓地產：方圓地產為我們的控股股東之一，因此於上市後將屬關連人士。
- 方圓集團成員公司：由於方圓地產為我們的控股股東之一，因此於上市後方圓集團成員公司(本集團成員公司除外)將為我們的關連人士。
- 廣州方圓物業經營：廣州方圓物業經營為方圓集團的成員公司。因此，於上市後廣州方圓物業經營將為我們的關連人士。

完全豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標使用許可協議

於二零一七年十月十一日，方圓地產(作為特許授予方)及本公司(作為特許承授方)訂立商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，方圓地產同意按零代價授予本集團使用方圓地產於香港及中國註冊的若干商標(「特許商標」)的獨家特許權。有關特許商標的詳情，請參閱「附錄四 — B.有關本集團業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權概要」。

商標使用許可協議期限於協議日期開始至特許商標屆滿日期為止，其實際可視為永久期限，原因為(i)根據商標使用許可協議，方圓地產無條件及不可撤回地承諾將於商標各自的屆滿日期前申請商標登記重續及(ii)根據香港及中國相關法律法規，並無對重續商標登記次數加以限制。商標使用許可協議中含有方圓地產作出的不可撤回條款，因此方圓地產在未經事先書面同意的情況下不能終止根據商標使用許可協議向我們授予的權利。

我們多年來在本集團業務過程中在其推廣及提供的服務方面均使用特許商標。於上市後，我們擬就此繼續使用特許商標。獨家保薦人及董事認為，訂立為期三年以上的商標使用許可協議對此類協議而言乃屬正常商業慣例且對股東整體有利，原因為(i)特許商標可讓本集團從廣受認可的「方圓」品牌(其符合我們的品牌形象)中獲益及/或推廣我們的服務及(ii)許可年期較長有利於我們的業務營運穩定性。

過往交易金額

於往績記錄期間，我們並無就上述商標授權支付任何費用，故亦毋須就此支付任何費用。

創業板上市規則規定

由於我們毋須就商標使用許可協議支付代價且董事(包括獨立非執行董事)認為商標使用許可協議乃按正常商業條款或更優條款訂立，其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

天河辦公室租賃協議

於往績記錄期間，我們向廣州方圓物業經營租賃我們位於中國廣州市天河區體育東路28號701室的辦公物業（「天河辦公物業」），而我們擬於上市後繼續租賃天河辦公物業。

於二零一七年一月一日，廣州方圓物業經營（作為業主）分別與房緣寶及廣州方圓地產顧問（作為租戶）訂立租賃協議（「天河辦公室租賃協議」）（經日期為二零一七年三月二十九日之補充協議修訂（「天河辦公室補充協議」））。根據天河辦公室租賃協議，廣州方圓物業經營同意將天河辦公物業總樓面面積分別約147.8平方米及978.2平方米的部分出租予房緣寶及廣州方圓地產顧問作辦公室用途。各份天河辦公室租賃協議期限為自二零一七年一月一日開始至二零一七年十二月三十一日為止。根據天河辦公室租賃協議（經天河辦公室補充協議修訂及補充），房緣寶及廣州方圓地產顧問應付租金分別為每月人民幣19,214.0元及人民幣127,160.8元。

上述租金費率乃經參考現行市場費率（即於相近位置向獨立第三方租賃類似物業的應付租金）後公平磋商釐定。我們的行業顧問戴德梁行已審閱天河辦公室租賃協議（經天河辦公室補充協議修訂及補充），並確認當中條款屬公平合理，按一般商業條款訂立及反映出類似地點可資比較物業的現行市場價格。

董事認為，天河辦公室租賃協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且天河辦公室租賃協議乃於本集團日常業務中訂立並符合本公司及股東的整體利益。

過往交易金額

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年四月三十日止四個月，本集團就租賃天河辦公物業產生之過往金額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.5百萬元。

創業板上市規則規定

由於本集團於天河辦公室租賃協議（經補充協議修訂及補充）項下應付年度租金的所有相關適用百分比率均低於5%且年度總代價亦低於3.0百萬港元，故其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

白雲店舖租賃協議

於二零一五年一月一日，謝女士及鄭女士(作為業主)與廣州方圓地產顧問(作為租戶)訂立租賃協議(「白雲店舖租賃協議」)(經日期為二零一七年三月二十九日之補充協議修訂(「白雲店舖補充協議」))。根據白雲店舖租賃協議，謝女士同意將總樓面面積約75.9平方米位於中國廣州白雲區解放北路1000號金桂園草暖閣負一層06號舖的物業(「首個白雲店舖」)出租予廣州方圓地產顧問作店舖用途，及鄭女士同意將總樓面面積約52.5平方米位於中國廣州白雲區黃石東路118號白雲高爾夫花園盈月居首層商舖(「第二個白雲店舖」)出租予廣州方圓地產顧問作店舖用途。

各份白雲店舖租賃協議期限為自二零一五年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日為止。於二零一五年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間，根據白雲店舖租賃協議(經白雲店舖補充協議修訂及補充)廣州方圓地產顧問分別應付謝女士及鄭女士之租金如下：

租賃期間	每月應付 謝女士租金 (人民幣元)	每月應付 鄭女士租金 (人民幣元)
二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日	19,723.6	18,109.05
二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日	21,240.8	19,158.85
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	22,758.0	20,208.65
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	24,275.2	21,258.45
二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	25,792.4	22,308.25
二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日	27,309.6	23,358.05

上述租金費率乃經參考現行市場費率(即於相近位置向獨立第三方租賃類似物業的應付租金)後公平磋商釐定。我們的行業顧問戴德梁行已審閱白雲店舖租賃協議(經白雲店舖補充協議修訂及補充)，並確認條款乃屬公平合理，按一般商業條款訂立及反映出類似地點可資比較物業的現行市場價格。

獨家保薦人及董事認為，訂立為期三年以上的白雲店舖租賃協議乃屬正常商業慣例且對股東整體有利，原因為租賃年期較長有利於我們的業務營運穩定性。

關連交易

過往交易金額

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年四月三十日止四個月，本集團就租賃首個白雲店舖及第二個白雲店舖產生之過往金額分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元。

創業板上市規則規定

由於本集團於白雲店舖租賃協議(經白雲店舖補充協議修訂及補充)項下應付年度租金的所有相關適用百分比率均低於5%及年度總代價亦低於3.0百萬港元，故其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

主代理服務協議

交易性質及理由

我們是中國廣州市一間物業諮詢及代理公司，主要擁有三個業務分部，即(i)物業研究及諮詢服務，(ii)一手及二手物業市場的綜合房地產代理服務，及(iii)綜合業務服務。方圓集團主要開發物業。在日常業務過程中，方圓集團接受本集團於一手物業市場的綜合房地產代理服務，包括制定售前營銷策略、向潛在買家及租戶推廣一手物業及提供相關客戶服務。由於本集團了解方圓集團的業務需求，預期本集團將於上市後在其日常業務過程中繼續向方圓集團提供該等服務。

交易的詳情

於二零一七年十月十一日，本公司(為其本身及代表其附屬公司，作為服務提供商)與方圓地產(為其本身及代表其附屬公司，作為接受服務方)訂立主代理服務協議(「主代理服務協議」)，據此，本集團同意向方圓集團成員公司提供一手物業市場的房地產代理服務，年期自協議日期起至二零一九年十二月三十一日。

關連交易

根據主代理服務協議，本集團將向方圓集團提供的服務包括：

- (i) 售前推廣服務 — 包括(a)制定整體銷售及市場推廣策略；(b)監督推廣材料(例如推廣單張)及購房意向書的編製；及(c)提供有關市場狀況及相應銷售和營銷策略的定期報告；
- (ii) 銷售代理服務 — 包括(a)向潛在買家進行現場推廣及分發推廣材料；及(b)代表方圓集團成員公司簽訂銷售一手物業的買賣協議；
- (iii) 租賃代理服務 — 包括(a)進行相關市場調研分析及制定相應的營銷策略；(b)編製推廣材料；(c)向潛在租戶推廣物業；及(d)協助與潛在租戶磋商租賃條款及條件；及
- (iv) 綜合服務 — 包括向買家提供客戶服務，如協助買家取得相關房產證及向銀行申請按揭貸款。

就各項目而言，本集團及方圓集團的相關成員公司將進一步訂立規定各項目的具體條款及條件(包括服務範圍、代價、服務時長及服務費)的單獨協議。

關連交易

定價政策

本集團向方圓集團成員公司提供的服務亦向其他獨立第三方提供。為確保我們收費不低於獨立第三方提供者，本集團的收費會由本集團與方圓集團按公平原則釐定。主代理服務協議項下擬進行的持續關連交易適用的定價政策與向獨立第三方提供類似服務的適用定價政策相若。有關定價政策詳述如下：

定價政策	售前 推廣服務	銷售 代理服務	租賃 代理服務	綜合服務
------	------------	------------	------------	------

就不同類型服務考慮的因素：

項目規模及地點以及提供相關服務所需資源及時間	✓	✓	✓	✓
成本的水平	✓	✓	✓	✓
待售／待租物業的樓面面積及待售物業的預期交易總額／待租物業的預期月租金	X	✓	✓	X
我們向方圓集團成員公司提供類似服務的過往服務成本及收費	✓	✓	✓	✓
我們向獨立第三方客戶提供類似規模及質素服務的收費，就此會考慮不少於兩項與該類客戶進行的交易	✓	✓	✓	✓

過往交易金額

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年四月三十日止四個月，方圓集團分別推售13、13及11個項目(所售建築面積約315,000平方米、287,000平方米及135,000平方米)。本集團獲方圓集團委聘分別為10、11及9個項目提供一手物業市場房地產代理服務。於往績記錄期間，本集團就向方圓集團提供服務收取

關連交易

的費用總額分別約為人民幣52.5百萬元、人民幣44.6百萬元及人民幣22.3百萬元，分別佔我們的總收益約58.3%、42.0%及51.4%。根據本集團之未經審核財務資料，截至二零一七年八月三十一日止八個月，方圓集團產生之收益約為人民幣39.0百萬元，或佔我們總收益的約41.7%。

未來交易金額的建議年度上限

方圓集團於各年度對本集團的服務需求受(i)方圓集團推售的項目數目；(ii)方圓集團推售項目的相應建築面積；及(iii)有關項目的大眾需求所規限。

董事估計截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年本集團就根據主代理服務協議提供的服務收取的最高年度費用將分別不超過人民幣48.0百萬元、人民幣53.0百萬元及人民幣59.0百萬元，分別於二零一七年至二零一八年按年增加10.4%及於二零一八年至二零一九年按年增加11.3%。

於達致建議年度上限時，董事已考慮(i)方圓集團與本集團之間的過往交易金額；(ii)方圓集團過往的銷售額；(iii)我們過往收取的平均佣金；及(iv)於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，方圓集團所開發及推售之物業的銷售額預期增加，從而可能令其增加對我們服務的需求。

於二零一七年至二零一九年期間的建議年度上限按年增長，主要是由於方圓集團所開發之物業的銷售額預計將增加，從而可能令其增加對我們服務的需求所致。就董事所深知，方圓集團目前計劃分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年推售11、16及17個項目(建築面積約301,000平方米、363,000平方米及389,000平方米)。此外，方圓集團已就建築面積約1.8百萬平方米的地塊取得土地使用權證或訂立土地轉讓協議。經考慮方圓集團截至二零一九年的土地儲備及開發及銷售計劃，董事認為，方圓集團對我們服務的需求將於二零一七年至二零一九年增加，且主代理服務協議項下之交易金額將於相應期間按年增長。董事亦認為，本集團於上市後的上市地位將提升我們的市場認可度及競爭力，繼而吸引方圓集團對服務的進一步需求。此外，本集團設定建議年度上限可容納與方圓集團將進行業務交易的潛在最高水平，因此，主代理服務協議項下之估計交易金額已預留調整空間以容納意外增長的金額(例如，倘方圓集團開發物業的市場需求意外增長，或主代理服務協議項下擬提供服務的成本意外增加)。根據上述理由，董事相信且獨家保薦人認同，建議年度上限及其於二零一七年至二零一九年間按年增長範圍介乎約10.4%至11.3%乃屬公平、合理及公正。

關連交易

然而，由於本集團將透過(i)把握二手物業銷售的潛在增長並從二手銷售較高的佣金率中獲利，及(ii)發展我們的一站式服務中心業務以繼續擴大客戶基礎，我們的董事預期，於相應期間來自方圓集團的收入所佔比例將按年減少。詳情請參閱「業務 — 我們的業務策略」。我們的董事相信，我們已採納有效及高效的內部監控程序，以監督年度上限的使用情況，保障本集團的利益。於上述背景下，建議年度上限將足以涵蓋與方圓集團進行業務交易的最大值。

創業板上市規則規定

由於有關主代理服務協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見創業板上市規則第19章)，按年度基準預期將超過5%，因此於上市後，主代理服務協議項下擬進行的交易將須遵守創業板上市規則第20章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

豁免申請

主代理服務協議項下擬進行的非豁免持續關連交易預期會於上市後繼續按經常性基準進行，由於主代理服務協議乃於上市日期前訂立，而有關詳情已於本招股章程全面披露且有意投資者將根據該披露參與股份發售，董事認為遵守創業板上市規則第20章項下之規定就有關交易作出披露實屬不切實際，且會為我們帶來不合理的負擔及增加不必要的行政成本及工作量。

因此，根據創業板上市規則第20.103條，我們已向聯交所申請，而聯交所已同意豁免本公司嚴格遵守創業板上市規則第20章項下有關上述非豁免持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，於往績記錄期間訂立的非豁免持續關連交易及主代理服務協議乃及將於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東整體利益。上文披露有關非豁免持續關連交易的建議年度上限亦屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人已審閱本集團提供的相關文件、資料及歷史數據，且已參與盡職調查並就上市與管理層團隊及我們的中國法律顧問進行討論。其已取得本公司及董事的必要聲明及確認。基於上文，獨家保薦人認為於往績記錄期間訂立的非豁免持續關連交易及主代理服務協議(包括構成有關交易條款一部分的有關年度上限及定價條款)乃及將於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。